



Wereldhave Belgium Comm. VA

**Verslag van de commissaris betreffende de
kapitaalverhoging door een inbreng in natura
overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van
vennootschappen**

KPMG Bedrijfsrevisoren

24 april 2019

Dit rapport bevat 15 pagina's

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen
24 april 2019

Inhoudstafel

1	Opdracht	1
2	Identificatie van de voorgenomen verrichting	2
2.1	De door inbreng begunstigde vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA	2
2.2	Inbrengende partijen	5
2.3	Voorwerp van de verrichting	5
3	Beschrijving en waardering van de inbreng in natura	7
3.1	Beschrijving van de inbreng	9
3.2	Toegepaste waarderingmethode	9
4	De als tegenprestatie toegekende vergoeding	10
5	Uitgevoerde werkzaamheden	11
6	Besluit	12

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen

24 april 2019

1 Opdracht

In uitvoering van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen, werd ondergetekende KPMG Bedrijfsrevisoren CVBA, Borsbeeksebrug 30 bus 2, 2600 Antwerpen, vertegenwoordigd door Filip De Bock, Bedrijfsrevisor, in zijn hoedanigheid van commissaris van de vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA (de "Vennootschap"), met maatschappelijke zetel te Vilvoorde, door het bestuursorgaan verzocht verslag uit te brengen over de kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal.

Artikel 602 §1 van het Wetboek van vennootschappen bepaalt het volgende:

"Ingeval een kapitaalverhoging een inbreng in natura omvat, maakt de commissaris of, voor vennootschappen waar die er niet is, een bedrijfsrevisor aangewezen door de raad van bestuur, vooraf een verslag op.

Dat verslag heeft inzonderheid betrekking op de beschrijving van elke inbreng in natura en op de toegepaste methoden van waardering. Het verslag moet aangeven of de waardebepalingen waartoe deze methoden leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebreke van een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met het agio van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag vermeldt welke werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

In een bijzonder verslag, waarbij het in het eerste lid bedoelde verslag wordt gevoegd, zet de raad van bestuur uiteen waarom zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging van belang zijn voor de vennootschap en eventueel ook waarom afgeweken wordt van de conclusies van het bijgevoegde verslag.

Het bijzonder verslag van de raad van bestuur en het bijgevoegde verslag worden neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel, overeenkomstig artikel 75."

2 Identificatie van de voorgenomen verrichting

2.1 De door inbreng begunstigde vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA

De vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA werd opgericht bij akte verleden voor Meester Pierre Spaey, notaris te Sint-Jans Molenbeek, op 8 augustus 1972, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgische Staatsblad van 18 augustus 1972 onder nummer 2520-9.

De vennootschap heeft haar maatschappelijke zetel te Vilvoorde, Medialaan 30 bus 6.

De vennootschap heeft als ondernemingsnummer 0412.597.022 en is onderworpen aan de belasting over de toegevoegde waarde.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA bedraagt op 31 december 2018 € 318.141.241,53, vertegenwoordigd door 7.540.250 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Haar statuten werden het laatst gewijzigd op 21 december 2018, bij authentieke akte verleden voor notaris Damien Hisette te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgische Staatsblad van 4 januari 2019 onder nummer 0300574.

De vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA heeft tot doel:

(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GW-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en, (b) binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GW-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GW-Wet. Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;*
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;*
- iii. optierechten op vastgoed;*
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;*
- v. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
- vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;*

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen
24 april 2019

- vii. *rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;*
- viii. *rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;*
- ix. *aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);*
- x. *vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;*

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of "property manager" van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen
24 april 2019

Daartoe:

- a) oefent de vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;
- b) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;
- c) heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake is in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake is in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De Vennootschap mag tevens, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen:

- *Hypotheeken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door artikel 43 van de GVV-Wet en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;*
- *kredieten verstrekken ten gunste van een dochtervennootschap (hierbij worden de bedragen die aan de Vennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald) in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.*

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen
24 april 2019

De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, voor zichzelf of voor derden, en in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel, of die van aard zijn de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken, en mag zich inlaten met de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken. Voor elke statutenwijziging van de Vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de FSMA vereist."

2.2 Inbrengende partijen

De inbrengende partijen zijn de aandeelhouders van Wereldhave Belgium Comm. VA die ervoor zullen kiezen hun netto-dividendvordering verbonden aan de aandelen van Wereldhave Belgium Comm. VA die ze zullen verkrijgen (geheel of gedeeltelijk) in te brengen.

2.3 Voorwerp van de verrichting

De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium N.V., optredend als Zaakvoerder van de Vennootschap, wenst over te gaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal zoals haar is toegestaan volgens artikel 7 van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van dit artikel 7 luidt ondermeer letterlijk:

"Het is de zaakvoerder uitdrukkelijk toegelaten het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in een of meerdere keren, ten belope van een maximum bedrag van € 292.773.778,51.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld of in natura of door incorporatie van reserves of uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten met of zonder stemrecht, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en deze statuten.

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen
24 april 2019

Deze toelating wordt toegestaan voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van een uittreksel van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering. Deze toelating is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de zaakvoerder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf zou over beslissen.

De zaakvoerder kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.m. inzake stemrecht, dividendrecht (o.m. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend) en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de zaakvoerder beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden genoemd "uitgiftepremies" die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen verminderd of afgeschaft worden tenzij mits een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 11.2 van deze statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld."

De techniek van het toegestaan kapitaal werd voorzien om een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid en snelheid van uitvoering te bewerkstelligen.

De bijzondere omstandigheden waarin, en de doeleinden waartoe, de Zaakvoerder het toegestaan kapitaal kan aanwenden, werden niet-limitatief opgesomd in het verslag van de Zaakvoerder, opgesteld overeenkomstig artikel 604 van het Wetboek van vennootschappen, naar aanleiding van de machtiging haar verleend door de buitengewone algemene vergadering van 8 april 2015, bekendgemaakt zoals voormeld.

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder is dan ook van oordeel dat het aanwenden van het toegestaan kapitaal in de context van het keuzedividend kadert in de bijzondere omstandigheden waarin, en doeleinden waartoe, de machtiging inzake het toegestaan kapitaal werd verleend, en dat dit in het belang is van de Vennootschap.

De Zaakvoerder heeft tot op heden twee keer gebruik gemaakt van deze machtiging, zodanig dat het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal intussen €267.406.315,49 bedraagt.

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen
24 april 2019

De kapitaalverhoging door inbreng in natura van de netto-dividendvordering door de aandeelhouders die ervoor hebben geopteerd om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten aandelen te ontvangen, kadert dan ook binnen de aan de Zaakvoerder verleende machtiging. De voorziene termijn van vijf jaar om het kapitaal te verhogen, toegestaan door het huidige artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, is niet verstreken.

Onderhavig verslag werd dan ook opgesteld voor de Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium N.V., optredend als Zaakvoerder van de Vennootschap.

Beschrijving van de context van de verrichting

Het ontwerp van bijzonder verslag van het bestuursorgaan beschrijft en rechtvaardigt de context van de verrichting als volgt:

“De statutaire zaakvoerder van de Vennootschap heeft op 24 april 2019 beslist om de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering die ontstaat uit de winstuitkering die € 5,20 bruto per aandeel bedraagt (€ 3,64 netto per aandeel, na aftrek van de roerende voorheffing a rato van 30%), in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Concreet heeft de statutaire zaakvoerder in het kader van het dividend over het boekjaar 2018 beslist om de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid te bieden:

- inbreng van de netto-dividendvordering in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen; of
- uitbetaling van het dividend in cash; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

Indien de aandeelhouder wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen van dezelfde vorm, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die verder in dit bijzonder verslag wordt beschreven.

Aandeelhouders die tijdens de keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het dividend in ieder geval in cash ontvangen.

De titel die recht geeft op het dividend is coupon nr. 23. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal dividendrechten verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun dividendrechten in geld uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 23 te verwerven. Coupon nr. 23 zal dus ook niet worden genoteerd en verhandeld op de beurs.

Het is evenmin mogelijk om de inbreng van dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal aandelen bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura "aan te vullen" met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen van dezelfde vorm te kunnen

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura
overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen
24 april 2019

inschrijven. In dergelijk geval zal het (per definitie uiterst beperkte) resterende saldo in cash worden uitbetaald.

Indien een aandeelhouder aandelen bezit in verschillende vormen (een aantal aandelen op naam en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de dividendvorderingen gekoppeld aan deze onderscheiden vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven. Aandelen op naam kunnen omgeruild worden in aandelen in gedematerialiseerde vorm en omgekeerd, en dit steeds op kosten van de aandeelhouder."

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen

24 april 2019

3 Beschrijving en waardering van de inbreng in natura

3.1 Beschrijving van de inbreng

De inbreng in natura wordt als volgt beschreven in het ontwerp van bijzonder verslag van het bestuursorgaan:

“De statutaire zaakvoerder van de Vennootschap heeft op 24 april 2019 beslist om de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering die ontstaat uit de winstuitkering die € 5,20 bruto per aandeel bedraagt (€ 3,64 netto per aandeel, na aftrek van de roerende voorheffing a rato van 30%), in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).”

De beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid.

3.2 Toegepaste waarderingmethode

Zoals hierboven is toegelicht, bestaan de inbrengen waarvan sprake, uit inbrengen van dividendvorderingen verbonden aan de aandelen van Wereldhave Belgium Comm. VA. De inbreng in het kader van het keuzedividend bestaat uit de inbreng van de netto-dividendvordering van € 3,64 per aandeel.

Overeenkomstig de gebruikelijke waarderingsregels wordt een vordering jegens de Vennootschap die wordt ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap, gewaardeerd aan nominale waarde.

Daar het hier om vorderingen gaat die een netto-dividend vertegenwoordigen over het boekjaar 2018, is de in aanmerking te nemen waarde het nominale bedrag van de vordering. De schuldvordering is derhalve gewaardeerd aan nominale waarde. Deze waarderingmethode wordt derhalve als adequaat beschouwd in het geval van een keuzedividend.

4 De als tegenprestatie toegekende vergoeding

In het ontwerp van bijzonder verslag stelt het bestuursorgaan voor om de inbreng in natura als volgt te vergoeden: Indien de aandeelhouder wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, zal de netto-dividendvordering verbonden aan 22 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nr. 23), recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die als volgt wordt berekend:

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt berekend als een percentage van het gemiddelde van de openingsbeurskoersen van het aandeel Wereldhave Belgium Comm. VA over een periode van 10 beursdagen (namelijk vanaf 8 april 2019 tot en met 23 april 2019) verminderd met het brutodividend over 2018 (€ 5,20), waarop dan een korting van 4,80% wordt toegepast.

De uitgifteprijs wordt dus als volgt berekend:

Gemiddelde van de openingskoersen van de voormelde 10 beursdagen voorafgaand aan de datum van de beslissing van de statutaire zaakvoerder bepaald op €89,32

Minus brutodividend 2018 ten bedrage van € 5,20

Minus korting zoals vastgelegd door de statutaire zaakvoerder van €4,04

Het resultaat van bovenvermelde berekening geeft een uitgifteprijs van €80,08.

Deze nieuwe aandelen:

- hebben dezelfde rechten en plichten als de bestaande aandelen van Wereldhave Belgium Comm. VA, ex-coupon nr. 23.
- zullen deelnemen in de resultaten van Wereldhave Belgium Comm. VA vanaf 1 januari 2019.
- vanaf 15 mei 2019 zullen deze nieuwe aandelen met coupon 24 aangehecht, kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.

Het totale bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat het recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen) maximum € 14.460.938,67 met uitgiftepremie van maximaal € 12.985.520,37 (namelijk een maximale verhoging van het eigen vermogen van de Vennootschap van € 27.446.459,04), door uitgifte van maximum 342.738 nieuwe aandelen. Immers het bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uit te geven aandelen vermenigvuldigd met de fractiewaarde van de bestaande Wereldhave Belgium Comm. VA -aandelen (dit is € 42,1923996597 per aandeel). De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de fractiewaarde van de bestaande Wereldhave Belgium Comm. VA-aandelen en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en niet kan worden verminderd of opgeheven tenzij door een besluit van de algemene vergadering, beraadslagend volgens de voorwaarden gesteld voor een statutenwijziging.

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura
overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen

24 april 2019

5 Uitgevoerde werkzaamheden

Onze werkzaamheden werden uitgevoerd conform de normen inzake de controle van inbreng in natura en quasi-inbreng uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren.

Wij hebben ons de documenten en verantwoordingsstukken laten voorleggen, die wij noodzakelijk achtten voor een oordeelvorming over de geplande verrichting, waaronder:

- 1 De gecoördineerde statuten van de inbreng begunstigde vennootschap;
- 2 Het ontwerp van het bijzonder verslag van het bestuursorgaan;
- 3 De jaarrekening van de inbrengende vennootschap op 31 december 2018.

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen
24 april 2019

6 Besluit

De kapitaalverhoging door inbreng in natura bij vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA door de aandeelhouders van Wereldhave Belgium Comm. VA bestaat uit de inbreng van de netto-dividendvordering door de aandeelhouders van Wereldhave Belgium Comm. VA die in ruil hiervoor nieuwe aandelen van Wereldhave Belgium Comm. VA zullen ontvangen.

Op grond van de uitgevoerde werkzaamheden, verklaren wij dat:

- a) de verrichting werd nagezien in overeenstemming met de normen inzake de controle van inbreng in natura en quasi-inbreng uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren en dat het bestuursorgaan van de vennootschap verantwoordelijk is voor de waardering van de ingebrachte goederen evenals voor de toewijzing van het aantal uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;
- b) de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;
- c) de door de partijen weerhouden methode van waardering bedrijfseconomisch verantwoord is en dat de waardebepaling waartoe deze waarderingmethode leidt tenminste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde en desgevallend de agio, van de als tegenprestatie uit te geven aandelen, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

De vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit maximum 342.738 aandelen van de vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA, zonder vermelding van nominale waarde.

Deze nieuwe aandelen:

- hebben dezelfde rechten en plichten als de bestaande aandelen van Wereldhave Belgium Comm. VA, ex-coupon nr. 23.
- zullen deelnemen in de resultaten van Wereldhave Belgium Comm. VA vanaf 1 januari 2019.
- vanaf 15 mei 2019 zullen deze nieuwe aandelen met coupon 24 aangehecht, kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.

Wij willen er tenslotte aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting, of met andere woorden, dat ons verslag geen *'fairness opinion'* is.



Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura
overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen
24 april 2019

Dit rapport werd opgesteld in uitvoering van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen in het kader van de kapitaalsverhoging van de vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA door inbreng in natura en mag niet gebruikt worden voor andere doeleinden.

Antwerpen, 24 april 2019

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a long horizontal stroke.

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

