

Wereldhave

BELGIUM

Naamloze Vennootschap
Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap
Medialaan 30/6
1800 Vilvoorde

Ondernemingsnummer 0412.597.022 (RPR Brussel)
BTW: BE 0412.597.022

BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN WERELDHAVE BELGIUM NV VAN 21 APRIL 2021 ZOALS OPGEMAAKT MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 7:179 EN 7:197 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN BETREFFENDE DE MODALITEITEN VAN DE INBRENG IN NATURA IN HET KADER VAN EEN KEUZEDIVIDEND

1. INLEIDING

Op de algemene jaarvergadering van de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht Wereldhave Belgium NV (hierna de "**Vennootschap**") dd. 14 april 2021 werd de enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 alsmede de bestemming van het resultaat goedgekeurd, hetgeen impliceert dat over 2020 per aandeel een brutodividend van € 4,00 zal worden uitgekeerd (i.e. een netto-dividend (na aftrek van de roerende voorheffing a rato van 30%) ten belope van € 2,80).

In dit kader heeft de raad van bestuur van de Vennootschap (hierna de "**Raad van Bestuur**") op 21 april 2021 beslist om de aandeelhouders, bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, 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), zoals verder beschreven onder punt 2.

Dit bijzonder verslag wordt door de Raad van Bestuur van de Vennootschap met toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 WVV opgesteld. Dit verslag heeft betrekking op de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal, door middel van een inbreng in natura in het kader van een keuzedividend (de "**Verrichting**"), waarbij inzonderheid de uitgifteprijs en de gevolgen van de Verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders worden verantwoord en waarbij ook de inbreng in natura, de gemotiveerde waardering van de inbreng in natura en de vergoeding als tegenprestatie beschreven worden. In dit verband wijst de raad van bestuur er in casu op dat de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen, i.e. € 40,60, onder de fractiewaarde is van de oude aandelen, i.e. €41,8256413955, hetgeen sinds de inwerkingtreding van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ook kan gebeuren binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal.

De commissaris van de Vennootschap heeft met toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 WVV een verslag opgesteld over de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap.

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 Raad van Bestuur- brutodividend 2020 (€ 4,00)) - korting

a) Gemiddelde beurskoers

De gehanteerde gemiddelde beurskoers van het aandeel is het gemiddelde van de openingskoersen van de 10 beursdagen voorafgaand aan de beslissing van de Raad van Bestuur van 21 april 2021 tot uitkering van het keuzedividend (namelijk vanaf woensdag 7 april 2021 tot en met dinsdag 20 april 2021), te weten € 46,11.

b) Brutodividend over 2020

Het brutodividend over 2020 zoals vastgesteld op de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 14 april 2021 bedraagt € 4,00.

c) Resultaat en korting

De gemiddelde beurskoers ex-dividend (ie. € 42,11) werd vervolgens gedeeld door het nettodividend van € 2,80 en het resultaat van deze formule werd vervolgens naar beneden afgerond tot een veelvoud van het nettodividend van € 2,80 i.e. het brutodividend van € 4,00 verminderd met 30% roerende voorheffing of € 1,20.

Gelet op de gehanteerde uitgifteprijs per nieuw aandeel van € 40,60, bedraagt de uiteindelijke korting (ten opzichte van de gemiddelde beurskoers zoals hoger beschreven), -3,59%. De korting tegenover de sluitingskoers van het aandeel Wereldhave Belgium NV op dinsdag 20 april 2021, bedraagt 7,41%.

De nettowaarde (zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017 (de "GWW-Wet")) van het aandeel Wereldhave Belgium NV per 31 maart 2021 (welke nog geen rekening houdt met de aftrek van het uit te keren bruto dividend tbv. € 4,00) bedraagt € 78,83¹ en dus, is de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen 48,50% lager dan de nettowaarde (welke wel al rekening houdt met de aftrek van het uit te keren bruto dividend tbv. € 4,00).

De aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, zal een verwatering ondergaan van de financiële rechten (o.a. dividendrechten en deelname in het liquidatiesaldo) en lidmaatschapsrechten (o.a. stemrechten en voorkeurrecht) verbonden aan zijn bestaande participatie.

Bij de uitgifte van 573.742 nieuwe aandelen (i.e. bij de volledige plaatsing van het vooropgestelde keuzedividend) betekent dit dat een aandeelhouder die houder is van aandelen die 1% van het kapitaal vertegenwoordigen van de Vennootschap (i.e. 83.193 aandelen) voorafgaand aan de uitgifte zijn aandeel in de totaliteit van de aandelen van de Vennootschap ziet verwateren met 6% tot 0,94%, indien hij niet wenst over te gaan tot een inbreng van zijn dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen.

C. Kapitaalverhoging en uitbetaling

In het kader van het toegestaan kapitaal, wenst de Raad van Bestuur over te gaan tot een kapitaalverhoging door inbreng in natura, van de nettodividendvorderingen van haar aandeelhouders op de Vennootschap

¹ Zie Trading Update Q1 2021 in bijlage

het recht voor om het kapitaal te verhogen met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) geplaatste inschrijvingen.

De toegewezen nieuwe aandelen zullen dezelfde vorm hebben als de reeds aangehouden bestaande aandelen. De aandeelhouders kunnen na de uitgifte op elk ogenblik schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Vanaf maandag 17 mei 2021 zal eveneens het cash dividend worden betaald aan aandeelhouders die: (i) ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten in te brengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen maar niet aan het volgend geheel aantal aandelen raakten (in welk geval het resterend saldo in cash zal worden uitbetaald); (ii) ervoor hebben gekozen het dividend in geld te ontvangen; (iii) voor een combinatie hebben gekozen of (iv) geen keuze kenbaar hebben gemaakt.

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 26 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2021.

De houders van aandelen op naam die opteren voor een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen zullen zich tijdens de keuzeperiode tot de Vennootschap moeten wenden. De houders van gedematerialiseerde aandelen die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich te wenden tot de financiële instellingen bij wie de aandelen op een effectenrekening ingeschreven staan, voor wat gedematerialiseerde effecten betreft.

D. Waardering activa en ter beschikking gestelde informatie

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van het door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen) gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, door de waarderingsdeskundigen te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap o.a. aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het activa en voor zover de waarderingsdeskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit activa, geen nieuwe waardering is vereist.

De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van het activa, is deze per 31 maart 2021 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan vier maanden op het ogenblik van de uitgifte van de nieuwe aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze nieuwe aandelen). De waarderingsdeskundigen van de Vennootschap hebben op 16 april 2021 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit activa, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de uitgifte van de nieuwe aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze nieuwe aandelen.

In beginsel dient in het kader van een openbare aanbieding van aandelen op het Belgische grondgebied, en voor de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op de gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG (de "de wet van 11 juli 2018 betreffende de beleggingsinstrumenten, aanbieding aan het publiek en de toelating tot verhandeling op de gereguleerde markt (de "Prospectus-wet"). Op deze regel bestaat echter een uitzondering in het kader van het keuzedividend. Met toepassing van artikel 1.4 (h) van de Prospectusverordening, zal op de dinsdag 27 oktober 2020 door de Vennootschap een vereenvoudigd document beschikbaar worden gesteld voor

- 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 het bepalen van het aantal uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;
- de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;
- de door de partijen weerhouden methoden van waardering bedrijfseconomisch verantwoord zijn 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 werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit maximum 573.742 aandelen van de vennootschap Wereldhave Belgium NV, zonder vermelding van nominale waarde.

Deze nieuwe aandelen:

- hebben dezelfde rechten en plichten als de bestaande aandelen van Wereldhave Belgium NV, ex-coupon nr. 25;
- zullen deelnemen in de resultaten van Wereldhave Belgium NV vanaf 1 januari 2021;
- vanaf 17 mei 2021 zullen deze nieuwe aandelen met coupon nr. 26 aangehecht, kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens - opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan opgesteld in uitvoering van artikel 7:179 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn om het bestuursorgaan die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.

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.

Dit rapport werd opgesteld in uitvoering van artikels 7:197 §1 en 7:179 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in het kader van de kapitaalsverhoging van Wereldhave Belgium NV door inbreng in natura en mag niet gebruikt worden voor andere doeleinden"

De Raad van Bestuur wijkt niet af van de conclusies van het verslag van de commissaris.

6. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De Raad van Bestuur houdt zich het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken, indien tussen de datum van de beslissing van de Raad van Bestuur van woensdag 21 april 2021 en dinsdag 11 mei 2021, de koers van het aandeel Wereldhave Belgium NV op Euronext Brussels aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de gemiddelde koers op basis waarvan de uitgifteprijs werd vastgelegd door de Raad van Bestuur.

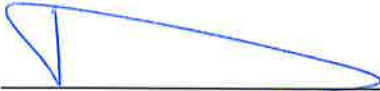
De Raad van Bestuur behoudt zich eveneens het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken indien er zich tussen woensdag 21 april 2021 en dinsdag 11 mei 2021 een

genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, op dezelfde lijn als de bestaande aandelen.


* * * * *


Opgemaakt te Vilvoorde op 21 april 2021

Voor de Raad van Bestuur:


de heer Nicolas Beussillon
Gedelegeerd bestuurder en effectieve leider
p.p.


de heer Dirk Goeminne
Onafhankelijk bestuurder
Voorzitter van de Raad van Bestuur
p.p.



de heer Matthijs Storm
Gedelegeerd Bestuurder en effectieve leider
p.p.



mevrouw Doris Slegtenhorst
Niet-onafhankelijk bestuurder
p.p.


de heer Remco Langewouters
Niet-onafhankelijk bestuurder

p.p.

mevrouw Brigitte Boone
Onafhankelijk bestuurder
p.p.


mevrouw Ann Claes
Onafhankelijk bestuurder

p.p.

de heer Dennis de Vreede
Niet-onafhankelijk bestuurder

p.p.

de heer Edmund Wellenstein
Niet-onafhankelijk bestuurder