



Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

KPMG Bedrijfsrevisoren BV

21 april 2021

Dit rapport bevat 18 pagina's

Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

Inhoudstafel

1	Opdracht	1
2	Identificatie van de voorgenomen verrichting	3
2.1	De door inbreng begunstigde vennootschap Wereldhave Belgium NV	3
2.2	Inbrengende partijen	7
2.3	Voorwerp van de verrichting	7
3	De inbreng in natura	11
3.1	Beschrijving en waardering van de inbreng in natura	11
3.1.1	Beschrijving van de inbreng	11
3.1.2	Toegepaste waarderingmethoden	11
3.2	De als tegenprestatie toegekende werkelijke vergoeding	11
3.3	Uitgevoerde werkzaamheden	13
4	Boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan in het kader van de uitgifte van nieuwe aandelen als gevolg van de inbreng	14
5	Besluit	16

Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

1 Opdracht

In uitvoering van artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, werd ondergetekende KPMG Bedrijfsrevisoren BV, Luchthaven Brussel Nationaal 1K - 1930 Zaventem, vertegenwoordigd door Filip De Bock, Bedrijfsrevisor, in zijn hoedanigheid van commissaris door het bestuursorgaan van de vennootschap Wereldhave Belgium NV, met maatschappelijke zetel te Medialaan 30/6, 1800 Vilvoorde, verzocht verslag uit te brengen over de kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal.

Kapitaalverhoging

Artikel 7:197 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt het volgende:

“Ingeval een kapitaalverhoging een inbreng in natura omvat, zet het bestuursorgaan in het in artikel 7:179, § 1, eerste lid, bedoelde verslag uiteen waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap. Het verslag bevat een beschrijving van elke inbreng in natura en bevat daarvan een gemotiveerde waardering. Het geeft aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt. Het bestuursorgaan deelt dit verslag in ontwerp mee aan de commissaris of, als er geen commissaris is, een door het bestuursorgaan aangestelde bedrijfsrevisor.

De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor aangewezen door het bestuursorgaan onderzoekt in het in artikel 7:179, § 1, tweede lid, bedoelde verslag de door het bestuursorgaan toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethoden. Dat verslag heeft inzonderheid betrekking op de beschrijving van elke inbreng in natura en op de toegepaste methodes van waardering. Het verslag geeft aan of de waardebeoordelingen waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag vermeldt welke werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

In zijn verslag, waarbij het verslag van de commissaris of van de bedrijfsrevisor wordt gevoegd, geeft het bestuursorgaan in voorkomend geval aan waarom het van de conclusies van dit laatste verslag afwijkt.

De hierboven bedoelde verslagen worden neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°. Zij worden in de agenda vermeld. Een kopie ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 7:132.

Wanneer de in het eerste lid bedoelde beschrijving en verantwoording door het bestuursorgaan, of van de in het tweede lid bedoelde waardering en verklaring van de commissaris of van de bedrijfsrevisor ontbreekt, is het besluit van de algemene vergadering nietig.”

Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

Toegestaan kapitaal

Artikel 7:198 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt het volgende:

“De statuten kunnen aan het bestuursorgaan of aan de raad van toezicht de bevoegdheid toekennen om het geplaatste kapitaal in één of meer malen tot een bepaald bedrag te verhogen, dat, voor genoteerde vennootschappen, niet hoger mag zijn dan het bedrag van dat kapitaal.

Onder dezelfde voorwaarden kunnen de statuten het bestuursorgaan de bevoegdheid toekennen om converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

De artikelen 7:177, derde lid, 7:178, 7:180, 7:188 tot 7:197, met uitzondering van artikel 7:192, tweede lid, zijn van toepassing op dit artikel.

Indien de kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura plaatsvindt met toepassing van artikel 7:197, § 2, wordt, vóór de inbreng in natura is verwezenlijkt, een aankondiging neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°, die de datum van het besluit tot kapitaalverhoging alsook de in artikel 7:197, § 3, bedoelde informatie bevat. In dat geval houdt de in artikel 7:197, § 3, bedoelde verklaring enkel in dat zich sinds de openbaarmaking van de eerder genoemde aankondiging geen nieuwe bijzondere omstandigheden hebben voorgedaan.”

Dit verslag wordt tevens opgesteld in het kader van de gelijktijdige uitgifte van nieuwe aandelen bij de voorgenomen verrichting in overeenstemming met artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Artikel 7:179 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt het volgende:

Het bestuursorgaan stelt een verslag op over de verrichting, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft.

De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor of een externe accountant aangewezen door het bestuursorgaan, beoordeelt in een verslag of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Die verslagen worden neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°. Zij worden in de agenda vermeld. Een kopie ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 7:132.

Wanneer het verslag van het bestuursorgaan of het verslag van de commissaris, bedrijfsrevisor of externe accountant dat de in het derde lid bedoelde beoordeling bevat ontbreekt, is het besluit van de algemene vergadering nietig.

Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

2 Identificatie van de voorgenomen verrichting

2.1 De door inbreng begunstigde vennootschap Wereldhave Belgium NV

De vennootschap Wereldhave Belgium NV 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 Medialaan 30/6 te 1800 Vilvoorde.

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 NV bedraagt op 31 december 2020 347.959.514,73 EUR, vertegenwoordigd door 8.319.287 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Haar statuten werden het laatst gewijzigd op 10 november 2020, bij authentieke akte verleden voor notaris Daisy Dekegel te Brussel (eerste kanton), bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgische Staatsblad van 23 november 2020 onder nummer 20356317.

De vennootschap Wereldhave Belgium NV heeft tot doel:

“4.1 De Vennootschap heeft tot uitsluitend voorwerp:

a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-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 GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5° van de GVV-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, waarvan de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25 % van het kapitaal aanhoudt;

iii. optierechten op vastgoed;

Wereldhave Belgium NV

Verlag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vennootschappen, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat meer dan 25 % van het kapitaal daarvan rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden door de Vennootschap;

v. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap een of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbevaks;

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 of rechten van deelneming 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 al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet 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 aandelen 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 "RE/T's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 4, 7° van de wet van 11 juli 2018; op de aanbieding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op de gereguleerde markt;

xi. Rechten van deelneming in gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF), zoals geregeld bij het koninklijk besluit van 9 november 2016 met betrekking tot de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

Het vastgoed bedoeld in artikel 4.1 (b) (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in de Europese regelgeving, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

Wereldhave Belgium NV

Verlag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

Als de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV-Wet, zal de Vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot een of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten;

en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken;

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

4.2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde 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 de activiteiten van de Vennootschap, zoals bedoeld in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing 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).

4.4. De Vennootschap mag tevens, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen:

- hypotheken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van haar activiteiten of deze van haar perimetervenootschappen, binnen de daartoe door artikel 43 van de GVV-Wet en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;*
- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties in overeenstemming met artikel 42 GVV-wet.*

4.5. 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp, of die van aard zijn de verwezenlijking van haar voorwerp 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 gereglementeerde 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 voorwerp soortgelijk is met of aanvullend is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar voorwerp na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar voorwerp evenals alle voor de verwezenlijking van haar

Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

voorwerp relevante of nodige daden. Voor elke statutenwijziging van de Vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de FSMA vereist."

Met dien verstande dat indien de voorgestelde wijzigingen aan het voorwerp en de activiteiten niet worden goedgekeurd, de buitengewone algemene vergadering zal worden gevraagd om de gewijzigde statuten goed te keuren waarbij dit artikel wordt vervangen door het huidige artikel 4 van de statuten waarbij de verwijzingen naar het Wetboek van vennootschappen zullen worden vervangen door de corresponderende artikels van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen."

2.2 Inbrengende partijen

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

2.3 Voorwerp van de verrichting

De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV 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 luidt onder meer letterlijk:

"Het is de Raad van Bestuur 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 driehonderdneuentwintig miljoen vierhonderdzevenendertigduizend vierhonderdvierenvijftig euro achtentachtig cent (€329.437.454,88) EURO.

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.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld of in natura of door incorporatie van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en 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 uitgifte of creatie van aandelen of andere effecten (van enige dan bestaande soort) met of zonder stemrecht, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en deze statuten.

Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

De eventuele uitgiftepremies zullen op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De Raad van Bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.

Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in het eerste tot en met het vijfde lid van dit artikel, kan de Raad van Bestuur niet alleen aandelen, maar tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten (van enige bestaande soort) creëren of uitgeven, en dit steeds met naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Onverminderd de toepassing van dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, kan de Raad van Bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan de leden van het personeel, voor zover er, in de mate dat de GVV-wet dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval, dient dit onherleidbaar toewijzingsrecht tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van deze statuten.

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). Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend."

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 Raad van Bestuur het toegestaan kapitaal kan aanwenden, werden niet-limitatief opgesomd in het verslag van de Raad van Bestuur, opgesteld overeenkomstig artikel 7:199 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, naar aanleiding van de machtiging haar verleend door de buitengewone algemene vergadering van 6 maart 2020, bekendgemaakt zoals voormeld.

De Raad van Bestuur 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.

Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

De Raad van Bestuur heeft tot op heden één keer gebruik gemaakt van deze machtiging, zodanig dat het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal intussen €310.915.395,03 bedraagt.

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 Raad van Bestuur 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 NV.

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 Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op 21 april 2021 beslist om de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering die ontstaat uit de winstuitkering die € 4,00 bruto per aandeel bedraagt (€ 2,80 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 Raad van Bestuur in het kader van het dividend over het boekjaar 2020 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. 25. 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. 25 te verwerven. Coupon nr. 25 zal dus ook niet worden genoteerd en verhandeld op de beurs.

Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

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 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 NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

3 De inbreng in natura

3.1 Beschrijving en waardering van de inbreng in natura

3.1.1 Beschrijving van de inbreng

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

“De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op 21 april 2021 beslist om de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering die ontstaat uit de winstuitkering die € 4,00 bruto per aandeel bedraagt (€ 2,80 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.

3.1.2 Toegepaste waarderingmethoden

Zoals hierboven is toegelicht, bestaan de inbrengen waarvan sprake, uit inbrengen van dividendvorderingen verbonden aan de aandelen van Wereldhave Belgium NV. De inbreng in het kader van het keuzedividend bestaat uit de inbreng van de netto-dividendvordering van € 2,80 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 2020, is de in aanmerking te nemen waarde het nominale bedrag van de vordering. De schuldvordering is derhalve gewaardeerd aan nominale waarde. Deze waarderingmethode wordt als bedrijfseconomisch verantwoord beschouwd in het geval van een keuzedividend.

3.2 De als tegenprestatie toegekende werkelijke vergoeding

In het ontwerp van bijzonder verslag stelt het bestuursorgaan voor om de hierboven vermelde 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 29 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door

Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

coupon nr. 25), recht geven op twee nieuwe aandelen, 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 NV over een periode van 10 beursdagen (namelijk vanaf woensdag 7 april 2021 tot en met dinsdag 20 april 2021) verminderd met het brutodividend over 2020 (€ 4,00), waarop dan een korting van 3,59% 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 Raad van Bestuur bepaald op € 46,11

Minus brutodividend 2020 ten bedrage van € 4,00

Minus korting zoals vastgelegd door de Raad van Bestuur van € 1,51

Het resultaat van bovenvermelde berekening geeft een uitgifteprijs van € 40,60.

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 26 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 € 23.293.925,20 EUR door uitgifte van maximum 573.742 nieuwe aandelen. Dit impliceert dat de nieuwe aandelen worden uitgegeven aan de uitgifteprijs € 40,600, hetgeen onder de fractiewaarde ligt van de oude aandelen (i.e. € 41,8256413955). Er is geen toevoeging noch onttrekking aan de rubriek uitgiftepremies. Bijgevolg zal de fractiewaarde van alle aandelen na de kapitaalverhoging lager zijn dan de huidige fractiewaarde van alle aandelen.

Op dinsdag 11 mei 2021 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van de nieuwe aandelen worden vastgesteld.

Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

3.3 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 2020;
4. Tussentijdse financiële staten van de inbreng begunstigde vennootschap op 31 maart 2021.

Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

4 Boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan in het kader van de uitgifte van nieuwe aandelen als gevolg van de inbreng

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van een speciaal verslag met de boekhoudkundige en financiële gegevens

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van een verslag over de verrichting, dat inzonderheid het belang van de inbreng voor de Vennootschap omschrijft, de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft en voor het vaststellen van de uitgifteprijs.

Het bestuursorgaan is eveneens verantwoordelijk voor het bepalen en opstellen van boekhoudkundige en financiële gegevens, opgenomen in zijn verslag, die in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om het bestuursorgaan die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie tot uitdrukking te brengen over de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan uit hoofde van artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, op basis van onze beoordeling.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd rekening houdend met de door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren aanbevolen werkzaamheden. In het kader van deze opdracht moeten wij bepalen of we feiten hebben vastgesteld die ons doen vermoeden dat de boekhoudkundige en financiële gegevens als geheel - opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft - niet in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoende en getrouw zijn om het bestuursorgaan die over de voorgestelde verrichting moet stemmen, voor te lichten. Wij hebben ons gehouden aan de relevante deontologische vereisten die van toepassing zijn op de opdracht.

De beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan bestaat uit verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en administratieve verantwoordelijke personen, alsook het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden.



Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

De reikwijdte van onze beoordelingsopdracht is aanzienlijk geringer dan die van een audit uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing ISA's). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat is de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel over de boekhoudkundige en financiële gegevens tot uitdrukking.

Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

5 Besluit

De kapitaalverhoging door inbreng in natura bij vennootschap Wereldhave Belgium NV bestaat uit de inbreng van de netto-dividendvordering door de aandeelhouders van Wereldhave Belgium NV die in ruil hiervoor nieuwe aandelen van Wereldhave Belgium NV 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 het bepalen 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 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.



Wereldhave Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging door een inbreng in natura overeenkomstig artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
21 april 2021

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.

Antwerpen, 21 april 2021

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor