



WERELDHAVE BELGIUM CVA

**Verslag van de commissaris aan de algemene
vergadering van aandeelhouders opgesteld met
toepassing van artikel 559 van het Wetboek van
Vennootschappen met betrekking tot de
geplande wijziging van het doel van Wereldhave
Belgium CVA**

23 september 2014

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS OPGESTELD MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 559 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN MET BETREKKING TOT DE GEPLANDE WIJZIGING VAN HET DOEL VAN WERELDHAVE BELGIUM CVA

I. Opdracht

Wereldhave Belgium CVA, met maatschappelijke zetel te Medialaan 30, 1800 Vilvoorde, heeft PwC Bedrijfsrevisoren bvba, vertegenwoordigd door Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, opdracht gegeven om verslag uit te brengen overeenkomstig artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen schrijft in het geval van wijziging van doel van de vennootschap het volgende voor:

“Indien de statutenwijziging betrekking heeft op het doel van de vennootschap, moet de raad van bestuur [van de statutaire zaakvoerder] de voorgestelde wijziging omstandig verantwoorden in een verslag dat in de agenda vermeld wordt. Bij dat verslag wordt een staat van activa en passiva gevoegd die niet meer dan drie maanden voordien is vastgesteld. De commissarissen brengen afzonderlijk verslag uit over die staat.

Een exemplaar van deze verslagen kan worden verkregen overeenkomstig artikel 535.

Dit verslag werd overeenkomstig de wettelijke bepalingen opgesteld als informatiebasis voor de Algemene Vergadering met het oog op het nemen van een beslissing m.b.t. het wijzigen van het maatschappelijk doel.

II. Identificatie van de voorgenomen verrichting

Wij hebben kennis genomen van (i) het voornemen van Wereldhave Belgium CVA om op 17 oktober 2014 tijdens een Buitengewone Algemene Vergadering over te gaan tot een statuten- en doelwijziging en (ii) het verslag van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder opgesteld overeenkomstig artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen (zie bijlage II) evenals van het “Informatiedocument van Wereldhave Belgium CVA” dat wij in bijlage III bij dit verslag hebben opgenomen.

De wijziging van het maatschappelijk doel wordt als volgt verantwoord door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder:

“Wereldhave Belgium CVA heeft momenteel het statuut van vastgoedbevak en heeft als maatschappelijk doel (artikel 4 van de huidige statuten) de belegging van haar financiële middelen in onroerende goederen in overeenstemming met de regels betreffende de vastgoedbevaks (namelijk de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks).

Voor de redenen genoemd in het Informatiedocument, beoogt Wereldhave Belgium CVA het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap aan te nemen.”

In het informatiedocument waarvan hierboven sprake wordt de doelwijziging als volgt verantwoord:

“De GVV-Wet biedt aan bepaalde operationele entiteiten, actief in de vastgoedsector, de mogelijkheid om toe te treden tot een specifiek statuut.

Zij staat vastgoedbevaks eveneens toe om, onder bepaalde voorwaarden en binnen een bepaalde tijdspanne, van statuut te veranderen om dat van “gereglementeerde vastgoedvennootschap” (“GVV”) aan te nemen.

De Vennootschap heeft het voornemen om aan haar aandeelhouders voor te stellen om gebruik te maken van deze mogelijkheid, onder de voorwaarden zoals uiteengezet in het informatiedocument.

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (hierna, de “AIFMD wet”)¹, moet de Vennootschap immers een keuze maken: aangezien vastgoedbevaks voortaan automatisch zullen worden beschouwd als AIFM, zal zij moeten kiezen voor ofwel het behoud van het statuut van vastgoedbevak en dus voor het nieuwe AIFM statuut, of voor het nieuwe GVV statuut (met uitsluiting van dat van AIFM).

De Vennootschap is van oordeel dat het aannemen van het GVV statuut in het belang is van de aandeelhouders en van de Vennootschap.

Het GVV statuut kenmerkt zich immers door de uitoefening van een activiteit bestaande uit de ter beschikking stelling van onroerende goederen (wat overeenstemt met wat de Vennootschap doet), door een bescherming van de aandeelhouders die gelijkaardig is aan deze die de vastgoedbevakwetgeving biedt en door de “fiscale transparantie”.

De uitgangshypothese is het statuut van vastgoedbevak / AIFM, in die zin dat, indien de Vennootschap niet opteert voor het statuut van GVV, zij, vanaf 16 november 2014, zal worden beschouwd als een AIFM, en haar vergunning in deze hoedanigheid zal moeten aanvragen (art. 509 van de AIFMD wet).

Op zich zou het AIFM statuut het beschermingsniveau van de aandeelhouders of het fiscale regime van de Vennootschap niet mogen beïnvloeden, maar het zou wel de toepassing van een reeks bijkomende regels met zich meebrengen, zoals:

- De verplichting om een bewaarder aan te stellen (in principe, een kredietinstelling of een beleggingsonderneming, in het bijzonder belast met het waken over de opvolging van de kasstromen, het verzekeren van de bewaring van financiële instrumenten en het nagaan van de eigendom van de vastgoedactiva);*
- De verplichting om mechanismen in te voeren met betrekking tot het liquiditeitsbeheer;*
- De verplichting om regelmatig stresstests uit te voeren met betrekking tot het risicobeheer en de liquide middelen.*

De toepassing van deze regels zou de kosten van de Vennootschap gevoelig verhogen.

¹ De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, “*alternative investment funds managers*”, zodat deze richtlijn de “**AIFMD richtlijn**” wordt genoemd en dat deze wet de “**AIFMD wet**” zal worden genoemd).

De kwalificatie als AIFM zou overigens de toepassing van andere regelgeving met zich meebrengen, in het bijzonder met betrekking tot afgeleide instrumenten (EMIR), met een stijging van de schuld om de zekerheden gelieerd aan afgeleide instrumenten in te dekken tot gevolg, en met betrekking tot financiering (Bazel III) met een verhoging van de door de kredietinstellingen opgelegde marges op de kredietlijnen tot gevolg, wat een aanzienlijke verhoging van de financiële lasten in hoofde van de Vennootschap met zich zou meebrengen, zonder dat dit wordt gerechtvaardigd in het licht van het operationele model dat zij wenst aan te nemen.

Het aannemen van het GVV statuut sluit de toepassing van deze regelgeving uit, aangezien het GVV statuut deze van AIFM uitsluit. “

Zoals in het ontwerp van oproeping vermeld is de doelwijziging onderworpen aan volgende opschortende voorwaarden:

- “ (i) de uitoefening van het in Titel D bedoelde recht van uittreding brengt in hoofde van de Vennootschap (of van de derde bij toepassing van de commandverklaring daar de Vennootschap zal optreden als koper met de mogelijkheid tot commandverklaring waarbij de Vennootschap als gecommandeerde het recht heeft om binnen de maand na de Vergadering een derde aan te duiden als de werkelijke koper (command)) geen enkele inbreuk met zich mee op de artikelen 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en op de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen of op de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, en heeft niet als gevolg om de verhouding van de stemverlenende effecten die zich in de handen van het publiek bevinden, te laten zakken onder 30%; en*
- (ii) het aantal aandelen waarvoor het in Titel D bedoelde recht van uittreding zal uitgeoefend worden is lager of gelijk aan het volgende percentage, met dien verstande dat de Raad van Bestuur van de statutair zaakvoerder van de Vennootschap afstand mag doen van deze voorwaarde: 0,5%.”*

III. Staat van activa en passiva van Wereldhave Belgium CVA op 30 juni 2014

De in bijlage bijgevoegde samenvattende staat van activa en passiva van Wereldhave Belgium CVA op 31 augustus 2014 heeft een balanstotaal van EUR '000' 658.684 en een eigen vermogen dat positief is ten bedrage van EUR '000' 489.295.

Met uitzondering van een aantal diverse boekingen met een totale impact op het resultaat van '000' EUR 1.804 (credit, stijging van het resultaat) en de erkenning van een netto vordering voor hetzelfde bedrag, vloeit deze staat zonder toevoeging noch weglating voort uit de proef- en saldibalans op datum van 31 augustus 2014 en werd hij opgesteld overeenkomstig de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevals en de internationale standaarden voor de jaarrekening (“International Financial Reporting Standards” – “IFRS”). De gebruikte waarderingsregels zijn consistent met deze die werden toegepast voor de opstelling van de statutaire jaarrekening per 31 december 2013.

IV. Uitgevoerde verificatiewerkzaamheden

Wij hebben de staat van activa en passiva van Wereldhave Belgium CVA op 31 augustus 2014 aan een beperkt nazicht onderworpen, overeenkomstig de normen en aanbevelingen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, en meer bepaald de aanbeveling met betrekking tot de uitvoering van een beperkt nazicht bij een tussentijdse toestand.

Dit nazicht bestond voornamelijk in de ontleding van de financiële informatie, de analyse van belangrijke variaties in vergelijking met voorgaande periodes en besprekingen met de effectieve leiding van Wereldhave Belgium CVA.

Een beperkt nazicht is beperkt in doelstellingen en controleprocedures en is minder diepgaand dan een volkomen controle van de jaarrekening volgens de algemeen aanvaarde controlenormen.

V. Besluit

Tot besluit verklaren wij dat wij zijn overgegaan tot een beperkt nazicht van de tussentijdse staat van activa en passiva van Wereldhave Belgium CVA, per 31 augustus 2014, met een balanstotaal van EUR '000' 658.684 en een eigen vermogen dat positief is ten bedrage van EUR '000' 489.295. Onze opdracht werd uitgevoerd in het kader van een wijziging van het maatschappelijk doel.

Een beperkt nazicht, uitgevoerd in overeenstemming met de controle-aanbeveling van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren met betrekking tot een beperkt nazicht van een tussentijdse financiële toestand bestaat voornamelijk uit de ontleding, de vergelijking en de bespreking van de financiële informatie. Het is dan ook minder diepgaand dan een volkomen controle van de jaarrekening.

Bij dit nazicht zijn geen gegevens aan het licht gekomen die aanleiding zouden geven tot belangrijke aanpassingen aan de tussentijdse staat.

Dit rapport werd opgesteld in toepassing van artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen en is niet bestemd voor gebruik in een andere context.

Sint-Stevens-Woluwe, 23 september 2014

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris,
Vertegenwoordigd door



Damien Walgrave,
Bedrijfsrevisor

Bijlage:

- I. Staat van activa en passiva van Wereldhave Belgium CVA op 31 augustus 2014
- II. Bijzonder verslag van de Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder, conform artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen.
- III. Informatiedocument van Wereldhave Belgium CVA



Bijlage I Staat van activa en passiva van Wereldhave Belgium CVA op 31 augustus 2014

(x € 1.000)	
	<u>31 augustus 2014</u>
<u>Activa</u>	
I. Vaste Activa	
A. Goodwill	1.972
	1.972
C. Vastgoedbeleggingen	
Vastgoedbel. excl. projectontw.	494.334
Projectontwikkelingen	104.855
	599.189
D. Andere materiële vaste activa	459
E. Financiële vaste activa	
Activa beschikbaar voor verkoop	
Vastgoedcertificaten	19.949
Deelneming en vorderingen in verbonden ondernemingen	22.182
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.890
	44.480
II. Vlottende activa	
D. Handelsvorderingen	7.187
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	913
F. Kas en kasequivalenten	4.943
	13.043
Totaal activa	658.684

(x € 1.000)		
Eigen vermogen		
A.	Kapitaal	266.160
B.	Uitgiftepremies	27.759
C.	Reserves	
	Beschikbare reserves	5.614
	Overgedragen resultaat	162.954
	Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	4.850
	Voorzieningen voor pensioenverplichtingen	-558
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	22.516
		489.295
Verplichtingen		
I. Langlopende verplichtingen		
A.	Voorzieningen	
	Pensioenen	787
B.	Langlopende financiële schulden	
a.	Kredietinstellingen	50.000
	Andere leningen	90.000
	Ontvangen huurwaarborgen	238
	Overige	3.780
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0
		144.805
II. Kortlopende verplichtingen		
B.	Kortlopende financiële schulden	
a.	Kredietinstellingen	14.500
c.	Andere	506
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	
c.	Andere	
	Leveranciers	3.672
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	698
F.	Overlopende rekeningen	
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.084
	Andere	2.124
		24.584
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		658.684