

Wereldhave Belgium
Commanditaire vennootschap op aandelen
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap
Medialaan 30, bus 6
1800 Vilvoorde
Ondernemingsnummer 0412.597.022 (RPR Brussel)
(de “Vennootschap”)

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE ZAAKVOERDER OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 604
VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN**

**betreffende de bijzondere omstandigheden waarin gebruik kan worden gemaakt van het
toegestaan kapitaal en van de doeleinden die daarbij kunnen worden nagestreefd**

Inleiding

Dit bijzonder verslag wordt door de zaakvoerder van de Commanditaire Vennootschap op Aandelen "Wereldhave Belgium" (hierna, de "**Vennootschap**") overeenkomstig artikel 604 van het Wetboek van vennootschappen ("**W. Venn.**") opgesteld. Dit verslag heeft betrekking op het voorstel tot hernieuwing van de machtiging aan de zaakvoerder tot verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal (o.m. door middel van uitgifte van converteerbare obligaties en warrants). Dit voorstel zal worden voorgelegd aan de Buitengewone Algemene Vergadering van de Vennootschap die zal plaatsvinden op of rond 8 april 2015.

In dit bijzonder verslag zal overeenkomstig artikel 604 W. Venn. nader worden aangegeven in welke omstandigheden de zaakvoerder van deze bevoegdheid tot kapitaalverhoging kan gebruikmaken en welke doelstellingen de zaakvoerder er onder meer mee zal kunnen nastreven.

Voorstel tot hernieuwing van de machtiging aan de zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal en tot uitgifte van (o.m.) converteerbare obligaties en warrants

1. Algemeen

Op 16 december 2011 hernieuwde de Buitengewone Algemene Vergadering de machtiging aan de zaakvoerder om in het kader van het toegestaan kapitaal het maatschappelijk kapitaal gedurende een periode van vijf jaar te verhogen ten belope van een maximumbedrag van € 224.968.918,27, en dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgische Staatsblad van dit besluit op datum van 27 januari 2012. De verleende machtiging is dus geldig tot 27 januari 2017.

Sindsdien heeft de zaakvoerder éénmaal gebruik gemaakt van voormelde machtiging: op 23 januari 2015 heeft de zaakvoerder principieel beslist om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, met toepassing van artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen, via een inbreng in geld ten bedrage van maximaal € 50.000.000, inclusief een eventuele uitgiftepremie, met toepassing van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders. De vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging voor een bedrag van € 49.992.405,75 ingevolge het openbaar aanbod tot inschrijving op 630.819 nieuwe aandelen Wereldhave Belgium Comm. VA in het kader van een kapitaalverhoging in geld met voorkeurrechten, heeft vervolgens plaatsgevonden op 16 februari 2015. Na voormelde verrichting bedraagt het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal aldus € 174.976.512,52.

De zaakvoerder heeft thans het voornemen om aan de Buitengewone Algemene Vergadering die zal plaatsvinden op of rond 8 april 2015, een hernieuwing voor te stellen van zijn bevoegdheid om, in het kader van het toegestaan kapitaal, het volgestort maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap ten belope van een maximumbedrag van € 292.773.778,51 te verhogen.

2. Omschrijving van het voorstel tot hernieuwing van de machtiging aan de zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal

De zaakvoerder van de Vennootschap zal bij de vernieuwing van zijn machtiging in het kader van het toegestaan kapitaal, gemachtigd zijn om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van € 292.773.778,51. Deze machtiging zal worden verleend voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering die zal plaatsvinden op of rond 8 april 2015.

2.1. Bevoegdheid tot onmiddellijke kapitaalverhoging

De aan de zaakvoerder verleende machtiging zal aan de zaakvoerder de bevoegdheid toekennen voor kapitaalverhogingen, hetzij door inbrengen in geld, hetzij, onverminderd de wettelijke bepalingen, door niet-geldelijke inbrengen, hetzij door omzetting van reserves van welke aard ook en/of uitgiftepremies, met of zonder uitgifte van nieuwe effecten. Binnen de voorwaarden gesteld in het Wetboek van Vennootschappen, de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en in het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zal de zaakvoerder bevoegd zijn de uitgifteprijs en het gedeelte van de nieuwe effecten dat moet volgestort worden, te bepalen.

2.2. Bevoegdheid tot uitgestelde kapitaalverhoging

Binnen de grenzen van het toegestane kapitaal en in conformiteit met de bepalingen dienaangaande zoals opgenomen in het W. Venn., de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en in het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zal de zaakvoerder eveneens bevoegd zijn om converteerbare obligaties of warrants uit te geven.

3. Specifieke omstandigheden en doeleinden voor het gebruik van het toegestaan kapitaal (o.m. middels uitgifte van converteerbare obligaties en warrants)

De techniek van het toegestaan kapitaal staat een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid, betrouwbaarheid, efficiëntie, kostenbeperking en/of snelheid van uitvoering toe. In het licht van deze kenmerken is het opportuun voor een optimaal bestuur van de Vennootschap om de zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal bevoegdheid tot kapitaalverhoging te verlenen. De uitvoerige en tijdrovende procedure van het bijeenroepen van een Buitengewone Algemene Vergadering voor een kapitaalverhoging of voor een uitgifte van converteerbare obligaties of warrants kan bijvoorbeeld in bepaalde omstandigheden belemmerend zijn voor een snelle en efficiënte reactie op de fluctuaties op de kapitaalmarkten of bepaalde interessante mogelijkheden die zich zouden aanbieden voor de Vennootschap, o.m. met het oog op het reduceren van de (wettelijk tot 65% beperkte) schuldgraad van de Vennootschap door verhoging van het eigen vermogen.

De bijzondere omstandigheden waarin en de doeleinden waartoe de zaakvoerder het toegestaan kapitaal kan aanwenden, situeren zich fundamenteel in de context van het behoud en de ontwikkeling van het vennootschapsbelang van de Vennootschap.

Gelet op de onmogelijkheid om *a priori* een limitatieve opsomming te geven van de bijzondere omstandigheden waarin en de doeleinden waartoe de zaakvoerder het toegestaan kapitaal kan aanwenden, dienen de hieronder vermelde omstandigheden en doeleinden niet als limitatief te worden beschouwd.

De zaakvoerder neemt zich voor om van voornoemde machtiging onder het toegestaan kapitaal gebruik te maken onder meer in de gevallen waarin, in het belang van de Vennootschap, een besluitvorming middels algemene vergadering niet gewenst of opportuun zou zijn.

De zaakvoerder zou bijvoorbeeld gebruik kunnen maken van het toegestaan kapitaal wanneer:

- het aangewezen blijkt om snel op marktopportunities te kunnen inspelen, meer bepaald (doch niet uitsluitend) met het oog op de financiering (geheel of gedeeltelijk) van partnerships of van overnames van ondernemingen en/of belangrijke activa, het aantrekken van eventuele nieuwe partners of aandeelhouders tot de kapitaalstructuur van de Vennootschap, of het verbreden van de internationale dimensie van de aandeelhoudersstructuur, steeds met respect van de uitdrukkelijke en dwingende wettelijke beperkingen die op enig ogenblik zouden gelden;
- er een financieringsnood of financieringsopportuniteit rijst, waarbij de relevante marktomstandigheden of kenmerken van de beoogde financiering een snel optreden van de Vennootschap aangewezen maken;
- er een behoefte bestaat aan financiering waarbij een inbreng in natura aangewezen is in het belang van de Vennootschap;
- de zaakvoerder wenst over te gaan tot kapitaalverhoging in het kader van een keuzedividend, ongeacht of in dit kader het (geheel of een deel van het) dividend rechtstreeks wordt uitbetaald in aandelen dan wel het dividend wordt uitgekeerd in contanten en vervolgens kan worden ingeschreven, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk op nieuwe aandelen, telkens al dan niet met een bijkomende opleg in geld;
- een voorafgaande bijeenroeping van een algemene vergadering zou leiden tot een te vroege aankondiging van de betrokken verrichting, hetgeen in het nadeel van de Vennootschap zou kunnen zijn;
- de kosten verbonden aan het bijeenroepen van een algemene vergadering niet in verhouding zijn met het bedrag van de voorgenomen (rechtstreekse of uitgestelde) kapitaalverhoging;
- omwille van dringendheid van de situatie blijkt dat het op korte termijn doorvoeren van een kapitaalverhoging volgens de procedure van het toegestaan kapitaal of het uitgeven van converteerbare obligaties of warrants aangewezen is in het belang van de Vennootschap.

Elke beslissing van de zaakvoerder om het kapitaal te verhogen of om converteerbare obligaties of warrants uit te geven is onderworpen aan de wettelijke beperkingen uiteengezet in artikel 603 tot en met 606 van het Wetboek van vennootschappen en de (op het betrokken ogenblik) toepasselijke regelgeving inzake openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen.

4. Bijzondere regels inzake kapitaalverhoging in geld en in natura in het algemeen en in het kader van een keuzedividend in het bijzonder

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van vennootschappen, kan de zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van de statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van

vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 11.2 van de 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 van de statuten 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.

Gedaan op 3 maart 2015,

Wereldhave Belgium NV,

Statutair zaakvoerder van Wereldhave Belgium Comm. VA,
Vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, de Heer Dirk Anbeek