



**WERELDHAVE
BELGIUM**

Comm. VA Wereldhave Belgium SCA
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap
Société Immobilière Réglementée publique

Gereguleerde informatie

26/01/2015 - embargo tot 13:00

**De informatie die volgt mag niet publiek worden verspreid
in andere rechtsgebieden dan België**

**KAPITAALVERHOOGING MET VOORKEURRECHT
VOOR EEN BEDRAG VAN € 49.992.405,75
IN HET KADER VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL
DOOR UITGIFTE VAN 630.819 NIEUWE AANDELEN
TEGEN EEN UITGIFTEPRIJS VAN € 79,25 PER AANDEEL**

- Uitgifteprijs** : € 79,25 per nieuw aandeel Wereldhave Belgium¹.
- Inschrijvingsratio** : één (1) nieuw aandeel voor tien (10) voorkeurrechten.
- Inschrijvingsperiode** : Van 27 januari 2015 (8u00) tot en met 10 februari 2015 (16u00).
- Dividendgerechtigdheid** : De nieuwe aandelen geven recht, in geval van uitkeerbare winst, op een dividend voor het lopende boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2015 en afsluit op 31 december 2015, alsook op de dividenden voor de toekomstige boekjaren van de Vennootschap.
- Verbintenissen van bepaalde bestaande aandeelhouders** : Wereldhave NV, Wereldhave International NV en Federale Verzekering hebben zich er onherroepelijk toe verbonden om al hun voorkeurrechten uit te oefenen tijdens de inschrijvingsperiode en in te schrijven op de kapitaalsverhoging voor een totaal bedrag van € 37,3 miljoen, zijnde 74,55 % van de nieuwe aandelen die worden aangeboden. Naast voormelde vaste inschrijvingsverbintenis heeft Wereldhave NV zich tevens verbonden tot een bijkomende verbintenis, zijnde om zelf bijkomend in te schrijven op maximaal 40.594 Nieuwe Aandelen (andere dan het pakket nieuwe aandelen die het voorwerp uitmaken van de vaste inschrijvingsverbintenis in hoofde van Wereldhave NV), en dit in het geval en voor zover niet alle scrips zouden worden verkocht door BNP Paribas Fortis NV in het kader van de private plaatsing.
- Onthechting coupon nr. 18 en coupon nr. 19** : Coupon nr. 18 (die het voorkeurrecht vertegenwoordigt) en coupon nr. 19 (die het dividend voor het boekjaar 1 januari 2014 - 31 december 2014 vertegenwoordigt), werden onthecht op 26 januari 2015 na sluiting van Euronext Brussels
- Plaatsing van de scripts** : 11 februari 2015

¹ De uitgifteprijs vertegenwoordigt een korting van 26,21 % ten opzichte van de slotkoers van de bestaande aandelen op Euronext Brussels op 23 januari 2015 (die € 107,40 bedroeg) en een korting van 21,27 % ten opzichte van de theoretische prijs van de bestaande aandelen rekening houdend met de onthechting van de coupons nr. 18 en nr. 19.

Inschrijvingsperiode

Na sluiting van de gereguleerde markt van Euronext Brussels op 26 januari 2015 zullen de aandeelhouders van Wereldhave Belgium Comm. VA een voorkeurrecht ontvangen voor elk aandeel in hun bezit. Het voorkeurrecht, dat vertegenwoordigd wordt door coupon nr. 18, werd onthecht van de bestaande aandelen op 26 januari 2015 na sluiting van Euronext Brussels en zal van 27 januari 2015 tot en met 10 februari 2015 genoteerd worden op Euronext Brussels (ISIN-code BE0970136397).

De houders van voorkeurrechten zullen gedurende de inschrijvingsperiode van 27 januari 2015 (8u00) tot en met 10 februari (16u00) het recht hebben, mits inachtneming van de toepasselijke effectenwetgeving, om in te schrijven op nieuwe aandelen tegen de inschrijvingsprijs en in overeenstemming met de bovenvermelde inschrijvingsratio.

De voorkeurrechten die na afloop van deze inschrijvingsperiode niet werden uitgeoefend, zullen automatisch worden omgezet in een gelijk aantal scripts. De scripts zullen via een private plaatsing worden verkocht aan institutionele beleggers. Dit zal in principe plaatsvinden op 11 februari 2015. De beleggers die scripts kopen, verbinden er zich onherroepelijk toe om de scripts uit te oefenen en bijgevolg in te schrijven op nieuwe aandelen tegen de uitgifteprijs en in overeenstemming met de bovenvermelde ratio.

De netto-opbrengst van de verkoop van de scripts zal ter beschikking worden gesteld van de houders van de niet-uitgeoefende voorkeurrechten, behalve als de gemiddelde verkoopprijs per script lager is dan 0,01 EUR. In dergelijk geval zal de netto-opbrengst van de scripts naar de vennootschap gaan.

Het resultaat van het openbaar aanbod met voorkeurrechten zal worden bekendgemaakt via een persbericht op of omstreeks 11 februari 2015 vóór opening van de markt op Euronext Brussels. De resultaten van de verrichting, de inschrijving op nieuwe aandelen met voorkeurrechten en met scripts, evenals de resultaten van de verkoop van de scripts en de netto-opbrengst van de scripts, zullen worden bekendgemaakt op 12 februari 2015. De betaling van de inschrijvingsprijs, de kapitaalverhoging en de toelating tot de verhandeling van de aandelen op Euronext Brussels zijn voorzien op 16 februari 2015.

Redenen voor het aanbod en gebruik van de netto-opbrengsten

Wereldhave Belgium Comm. VA zal de volledige netto-opbrengsten van de kapitaalverhoging aanwenden met het oog op de financiering van de verwerving van een 99 jarig recht van erfpacht vanwege De Vastgoedinvestering Kortrijk Ring Shopping Center NV(hierna genoemd "IFKRSC") met betrekking tot een groot gedeelte van het shopping centrum "Ring Shopping Kortrijk Noord" gelegen aan de Ringlaan 34-36 te Kortrijk, hetgeen tot 12.01.2015 het voorwerp is van het vastgoedcertificaat "Kortrijk Ring Shopping Center" (de zogenaamde "economische eigendom") en waarvan de juridische eigendom werd gehouden door IFKRSC. De totale investering (tbv € 80 miljoen) wordt gefinancierd met, enerzijds de netto-opbrengsten van de kapitaaloperatie (€ 49,5 miljoen) en, anderzijds, het resterend saldo (€ 30,5 miljoen) door trekking op een beschikbare kredietlijn.

Hoewel Wereldhave Belgium Comm. VA voormelde acquisitie volledig zou kunnen financieren via de



WERELDHAVE BELGIUM

bestaande kredietlijnen, ziet de vennootschap zich evenwel geconfronteerd met de beperking van haar schuldgraad tot 33 % en dit ingevolge de afwijking conform artikel 30, § 3 en § 4 van de GVV-Wet, daar het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège meer dan 20 % van de geconsolideerde activa van de vennootschap uitmaakt (per 31 december 2014 bedraagt het aandeel van het winkelcentrum Belle-Ile te Liège in de totale geconsolideerde activa van de Vennootschap 21,3 %). Deze acquisitie heeft tot gevolg dat de huidige schuldgraad op beperkte wijze overschreden wordt maar dankzij het huidige openbare bod waarbij de vennootschap de vaste inschrijvingsverbintenissen van bepaalde bestaande aandeelhouders heeft bekomen en een plaatsingsovereenkomst ("hard underwriting agreement") heeft afgesloten met BNP Paribas Fortis NV, zal het volledige bedrag van de kapitaalsverhoging worden onderschreven teneinde te verzekeren dat de huidige schuldgraad (thans 34%) dan ook onmiddellijk terug zal vallen onder de 33% drempel.

Voormelde verwerving met betrekking tot een groot gedeelte van het shopping centrum "Ring Shopping Kortrijk Noord" past eveneens volledig binnen de investeringsstrategie van de Vennootschap als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap die gericht is op investeringen met focus op winkelcentra.

Verder vindt deze investering plaats opdat een einde zou kunnen worden gesteld aan het feit dat het Winkelcentrum "Belle-Ile" te Liège meer dan 20 % van de geconsolideerde activa van de vennootschap uitmaakt, zodat de begrenzing van de schuldgraad van de vennootschap op 33 % komt te vervallen. Ingevolge de verwerving van voormeld 99 jarig recht van erfpacht met betrekking tot een groot gedeelte van het shopping centrum "Ring Shopping Kortrijk Noord", is het aandeel van het winkelcentrum "Belle-Ile" op datum van het Prospectus gedaald van 24,17 % in de totale geconsolideerde activa van de vennootschap per 30 september 2014 tot 21,3 % per 31 december 2014. De intentie van Wereldhave Belgium Comm. VA is om uiterlijk op 31 december 2016 het aandeel van het winkelcentrum Belle-Ile onder voormelde 20% drempel te brengen.

Dividendgerechtigdheid

De nieuwe aandelen zullen delen in het resultaat van het lopende boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2015 en afsluit op 31 december 2015. De bestaande aandelen zullen delen in het resultaat van het vorige boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2014 en afgesloten is op 31 december 2014. De jaarvergadering van 8 april 2015 zal naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening over het boekjaar 2014 besluiten over het jaardividend 2014, op voorstel van de statutair zaakvoerder van Wereldhave Belgium Comm. VA. Het jaardividend 2014 wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 19 van de bestaande aandelen, die zal worden onthecht op 26 januari 2015, na de sluiting van de handel op Euronext Brussels. Het verwachte dividend over het boekjaar 2014 bedraagt bruto € 4,60 per bestaand aandeel en netto € 3,45 per bestaand aandeel.

Het moet worden opgemerkt dat coupon nr. 19 geen dividend, interimdividend of tussentijds dividend vertegenwoordigt, maar eerder een recht, dat voorwaardelijk is aan de beslissing van de jaarvergadering van 8 april 2015 om de enkelvoudige jaarrekening per 31 december 2014 (waaruit voldoende winst voor de uitbetaling van het voorgestelde jaardividend per 31 december 2014 blijkt) goed te keuren, met inbegrip van het voorgestelde jaardividend per 31 december 2014. Coupon nr. 19 wordt niet genoteerd.

Beslissingen van bepaalde bestaande aandeelhouders en plaatsingsovereenkomst

Wereldhave NV, Wereldhave International NV en Federale Verzekering hebben zich er onherroepelijk toe verbonden om al hun voorkeurrechten uit te oefenen tijdens de inschrijvingsperiode en in te schrijven op de kapitaalsverhoging voor een totaal bedrag van € 37,3 miljoen.

Naast voormelde vaste inschrijvingsverbintenis heeft Wereldhave NV zich tevens verbonden tot de bijkomende verbintenis om, in het geval en voor zover niet alle scrips zouden worden verkocht door BNP Paribas Fortis NV in het kader van de private plaatsing, zelf in te schrijven (en dit vooraleer BNP Paribas Fortis NV dient over te gaan tot de vaste overname van de resterende nieuwe aandelen op grond van de plaatsingsovereenkomst) op een bijkomend maximaal aantal van 40.594 nieuwe aandelen (andere dan het pakket nieuwe aandelen die het voorwerp uitmaken van de vaste inschrijvingsverbintenis in hoofde van Wereldhave NV) en dit ten einde Wereldhave NV toe te laten om tezamen met Wereldhave International NV (en na de uitoefening door Wereldhave NV en Wereldhave International NV van al hun voorkeurrechten op grond van hun respectieve vaste inschrijvingsverbintenissen) 70 % te bezitten van de som van de bestaande aandelen en de nieuwe aandelen - 1 nieuwe aandeel.

Op grond van de plaatsingsovereenkomst heeft BNP Paribas Fortis NV zich ertoe verbonden om in te schrijven op de resterende 119.943 nieuwe aandelen ("hard underwriting commitment").

Inschrijving

Inschrijvingen op het aanbod kunnen rechtstreeks en zonder kosten voor de bestaande aandeelhouders of houders van voorkeurrechten worden geregistreerd bij BNP Paribas Fortis NV indien zij daar een klantenrekening hebben, dan wel onrechtstreeks via een andere financiële tussenpersoon. Inschrijvers op het aanbod worden verzocht zich te informeren over kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening zouden worden gebracht. Deze kosten dienen zij zelf te betalen.

Bij inschrijving, moeten inschrijvers, overeenkomstig de Inschrijvingsratio, per nieuw aandeel waarop wordt ingeschreven een overeenstemmend aantal voorkeurrechten indienen bij BNP Paribas Fortis NV. Voor de gedematerialiseerde voorkeurrechten zal de instelling waar zij hun inschrijving indienen, de coupons nr. 18 uit hun effectenrekening boeken.

Prospectus

Het prospectus dd. 26 januari 2015 is beschikbaar in het Nederlands. De samenvatting dd. 26 januari 2015 is bovendien beschikbaar in het Frans en het Engels. Het prospectus kan vanaf 26 januari na beurssluiting worden geraadpleegd op de website van BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen) en op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com). Het prospectus zal vanaf 26 januari 2015 na beurssluiting gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Mediaaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde (+32 (0)2 732 19 00). Het prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij BNP Paribas Fortis na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 433 40 31.



**WERELDHAVE
BELGIUM**

Beleggingen in de nieuwe aandelen, voorkeurrechten en scripts houden belangrijke risico's in. Elke beslissing om te investeren in effecten van Wereldhave Belgium Comm. VA dient gebaseerd te worden op een grondige studie van het prospectus en de daarin opgenomen risicofactoren (zie hoofdstuk 3 "Risicofactoren" van het prospectus).

Wereldhave Belgium Comm. VA heeft enkel stappen ondernomen voor een openbare aanbieding van nieuwe aandelen in België. Er zal geen verkoop van effecten plaatsvinden in enig rechtsgebied waarin zulk aanbod, uitnodiging of verkoop onwettig zou zijn zonder voorafgaande registratie of goedkeuring onder de financiële wetgeving van zulk rechtsgebied.

Indicatieve kalender

Publicatie in het Belgisch Staatsblad van het bericht betreffende de kapitaalverhoging met Voorkeurrecht, met toepassing van artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen	19 januari 2015
Besluit van de Zaakvoerder om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen	23 januari 2015
Bepaling van de Uitgifteprijs / Inschrijvingsratio/ bedrag van het Aanbod	26 januari 2015
Onthechting coupon nr. 18 die het Voorkeurrecht vertegenwoordigt en coupon nr. 19 die het dividend voor het boekjaar 1 januari 2014 - 31 december 2014 vertegenwoordigt (na beurs)	26 januari 2015
Verhandeling van de Aandelen ex-Voorkeurrecht	27 januari 2015
Persbericht met aankondiging van de Verrichting en publicatie van het Prospectus	26 januari 2015
Opening Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht en begin notering Voorkeurrecht	27 januari 2015 (8u00)
Einde notering Voorkeurrecht	10 februari 2015
Afsluiting Inschrijvingsperiode met Voorkeurrecht	10 februari 2015 (16u00)
Persbericht met resultaat van het Aanbod met Voorkeurrecht	11 februari 2015
Private Plaatsing van de niet uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips	11 februari 2015
Allocatie van de Scrips en inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van de Scrips	11 februari 2015
Persbericht met de resultaten van het Aanbod met Voorkeurrecht, de Private Plaatsing van Scrips en aankondiging verkoopopbrengst Scrips	12 februari 2015
Settlement: betaling van de Uitgifteprijs en levering van de Nieuwe Aandelen	16 februari 2015
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels	16 februari 2015
Betaalbaarstelling verkoopopbrengst Scrips	16 februari 2015

Vilvoorde, 26 Januari 2015

Statutory Management Company - NV Wereldhave Belgium SA

Voor bijkomende info: L. Plasman / E. De Landtsheer +32 2 732 19 00
investor.relations@wereldhavebelgium.com

Dit persbericht maakt geen aanbod uit om effecten te verkopen noch een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot aankoop van effecten van Wereldhave Belgium Comm. VA en er zal geen verkoop van effecten plaatsvinden in enig rechtsgebied waarin zulk aanbod, uitnodiging of verkoop onwettig zou zijn zonder voorafgaande registratie of goedkeuring onder de financiële wetgeving van zulk rechtsgebied. Deze mededeling is geen aanbod tot verkoop van effecten in de Verenigde Staten van Amerika, Canada, Australië of Japan. De effecten zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd, en mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten van Amerika behoudens registratie of een toepasselijke vrijstelling van registratie daaronder.

Geen mededeling of informatie over de kapitaalverhoging van Wereldhave Belgium Comm. VA mag worden verspreid onder het publiek in rechtsgebieden andere dan België waar voorafgaande registratie of goedkeuring is vereist voor een dergelijk doeleinde. Geen stappen werden of zullen worden ondernomen inzake aanbieding van voorkeurrechten, scrips of aandelen buiten België in enig rechtsgebied waar dergelijke stappen zouden zijn vereist. De uitgifte, uitoefening of verkoop van Voorkeurrechten, scrips en inschrijving op of aankoop van aandelen, Voorkeurrechten of scrips zijn onderworpen aan bijzondere wettelijke of reglementaire beperkingen in bepaalde rechtsgebieden. Wereldhave Belgium Comm. VA is niet aansprakelijk in het geval dat deze beperkingen worden overtreden door enige persoon. Deze mededeling is geen aanbiedingsdocument of prospectus in verband met een aanbieding van effecten door Wereldhave Belgium Comm. VA.