

Wereldhave BELGIUM

Naamloze Vennootschap
Openbare gereguleerde 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 OKTOBER 2020 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 gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht Wereldhave Belgium NV (hierna de "**Vennootschap**") dd. 2 september 2020 werd de enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 alsmede de bestemming van het resultaat goedgekeurd, hetgeen impliceert dat over 2019 per aandeel een brutodividend van € 4,50 zal worden uitgekeerd (i.e. een netto-dividend (na afrek van de roerende voorheffing a rato van 30%) ten belope van € 3,15).

In dit kader heeft de raad van bestuur van de Vennootschap (hierna de "**Raad van Bestuur**") op 21 oktober 2020 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. €36,225, onder de fractiewaarde is van de oude aandelen, i.e. €42,1923996597, 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.

2. INFORMATIE OVER DE VERRICHTING

A. Beschrijving van de verrichting

De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op 21 oktober 2020 beslist om de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering die ontstaat uit de winstuitkering die € 4,50 bruto per aandeel bedraagt (€ 3,15 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 2019 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. 24. 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. 24 te verwerven. Coupon nr. 24 zal dus ook niet worden genoteerd en verhandeld op de beurs.

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.

B. Uitgifteprijs

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 oktober 2020 tot en met dinsdag 20 oktober 2020) verminderd met het brutodividend over 2019 (€ 4,50), waarop dan een korting van -4,24 % wordt toegepast (zie *infra*).

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 2019 (€ 4,50)) - 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 oktober 2020 tot uitkering van het keuzedividend (namelijk vanaf woensdag 7 oktober 2020 tot en met dinsdag 20 oktober 2020), te weten € 42,33.

b) Brutodividend over 2019

Het brutodividend over 2019 zoals vastgesteld op de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 2 september 2020 bedraagt € 4,50.

c) Resultaat en korting

De gemiddelde beurskoers ex-dividend (ie. € 37,83) werd vervolgens gedeeld door het nettodividend van € 3,15 en het resultaat van deze formule werd vervolgens naar beneden afgerond tot een veelvoud van het nettodividend van € 3,15 i.e. het brutodividend van € 4,50 verminderd met 30% roerende voorheffing of € 1,35.

Gelet op de gehanteerde uitgifteprijs per nieuw aandeel van € 36,225, bedraagt de uiteindelijke korting (ten opzichte van de gemiddelde beurskoers zoals hoger beschreven), -4,24%. De korting tegenover de sluitingskoers van het aandeel Wereldhave Belgium NV op dinsdag 20 oktober 2020, bedraagt -3,66%.

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 "GJVWet")) van het aandeel Wereldhave Belgium NV per 30 september 2020 (welke al rekening houdt met het aftrek van niet-uitgekeerde bruto dividend tbv. € 4,50) bedraagt € 81,39¹ en dus, is de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen 55,49% **lager** dan de nettowaarde (reële waarde).

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 678.954 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. 78.079 aandelen) voorafgaand aan de uitgifte zijn aandeel in de totaliteit van de aandelen van de Vennootschap ziet verwateren met 8% tot 0,92%, 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 (die ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe aandelen).

¹ Zie Trading Update Q3 2020 in bijlage

De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals voorzien door artikel 26, §2 van de GVV-Wet, zijn in overeenstemming met artikel 11.2, laatste alinea van de statuten van de Vennootschap bij deze verrichting niet van toepassing.

Vanaf vrijdag 23 oktober 2020 noteert het aandeel ex coupon nr. 24. De registratiedatum (*record date*), zijnde de datum waarop de posities worden afgesloten om de aandeelhouders die recht hebben op het dividend te identificeren, valt op maandag 26 oktober 2020. De keuzeperiode zal beginnen op woensdag 28 oktober 2020 (9:00 CET) en wordt afgesloten op maandag 9 november 2020 (16:00 CET). Op dinsdag 10 november 2020 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. Vanaf vrijdag 13 november 2020 zullen de nieuwe aandelen met coupon nr. 25 aangehecht kunnen worden verhandeld op de gereguleerde markt Euronext Brussels. Terzake wijst de Raad van Bestuur op het gegeven dat - zoals voorzien in de financiële kalender - het tussentijds verslag over kwartaalcijfers per 30 september 2020 bekendgemaakt wordt op woensdag 21 oktober 2020 na beurs zodat de aandeelhouder tav. haar beslissing al dan niet te opteren voor het keuzedividend (welke beslissing dient genomen te worden in de periode van woensdag 28 oktober 2020 tot en met maandag 9 november 2020) rekening kan houden met deze nieuwe informatie.

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, kunnen op twee nieuwe uit te geven aandelen worden ingeschreven, en zullen deze nieuwe aandelen worden volgestort, door inbreng van netto-dividendrechten ten bedrage van € 36,625 (i.e. per aandeel € 3,15 netto, i.e. na aftrek van roerende voorheffing a rato van 30%) verbonden aan 23 bestaande aandelen van dezelfde vorm, vertegenwoordigd door coupon nr. 24).

Voor de aandeelhouders die tav. de roerende voorheffing a rato van 30% genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, € 3,15 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf 13 november 2020. De aandeelhouders die zich in dergelijke situatie bevinden, dienen het gebruikelijke attest via hun financiële instelling aan BNP Paribas Fortis (d.i. de financiële instelling die instaat voor de financiële diensten in verband met het aandeel Wereldhave Belgium NV) te bezorgen.

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 € 24.595.108,65 EUR door uitgifte van maximum 678.954 nieuwe aandelen. Dit impliceert dat de nieuwe aandelen worden uitgegeven aan de uitgifteprijs €36,225, hetgeen onder de fractiewaarde ligt van de oude aandelen (i.e. €42,1923996597). De kapitaalvertegenwoordigende waarde of fractiewaarde van een aandeel zonder nominale waarde wordt bekomen door het kapitaalgetal te delen door het totaal aantal uitgegeven aandelen. Volgens de in België gangbare theorie wordt de fractiewaarde ook na de oprichting op dezelfde manier bepaald. Wanneer er maar één soort aandelen is, en de inbrengwaarde van nieuwe aandelen afwijkt van de fractiewaarde van de bestaande aandelen, wordt in deze opvatting de fractiewaarde van alle aandelen bepaald door het nieuwe cijfer van het kapitaal na kapitaalverhoging te delen door het totaal aantal aandelen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de fractiewaarde van alle aandelen na de kapitaalverhoging lager zal zijn dan de huidige fractiewaarde van alle aandelen.

Aangezien de aandeelhouders de vrije keuze hebben om te kiezen voor (i) uitbetaling van het dividend in cash, (ii) inbreng van de dividendvordering in ruil voor aandelen of (iii) een combinatie van beide, kan niet worden ingeschat hoeveel nieuwe aandelen precies zullen worden gecreëerd.

Het kapitaal zal slechts worden verhoogd met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) effectief ontvangen inschrijvingen. Indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, behoudt de Vennootschap zich dus 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 vrijdag 13 november 2020 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. 25 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2020.

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 gereglementeerde 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 30 september 2020 (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 gereglementeerde markt van deze nieuwe aandelen). De waarderingsdeskundigen van de Vennootschap hebben op 19 oktober 2020 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 het publiek, dat informatie bevat over het aantal en de aard van de aandelen en de redenen voor en de modaliteiten van de aanbieding en de toelating (het "**Informatiememorandum**").



3. BELANG VAN DE INBRENG IN NATURA EN DE VOORGESTELDE KAPITAALVERHOOGING VOOR DE VENNOOTSCHAP

De inbreng in natura van schuldvorderingen jegens Wereldhave Belgium NV in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, verbetert het eigen vermogen van de Vennootschap en verlaagt derhalve de schuldgraad van Wereldhave Belgium NV, die conform de kwartaalcijfers per 30 september 2020 op 31,95 %² bedroeg.

Daarnaast biedt dit de Vennootschap de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties en investeringen in het bestaande portefeuille te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Het keuzedividend leidt verder (*a rato* van de inbreng van de dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap) tot het vermijden van een cash-out.

4. WAARDERING VAN DE INBRENG

De inbreng in het kader van het keuzedividend bestaat uit de inbreng van de nettodividend-vordering (€ 3,15) verbonden aan 23 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nr. 24) met een totale waarde van € 72,45 in ruil voor twee nieuwe aandelen. Het bedrag van elke ingebrachte dividendvordering is beperkt tot € 3,15, wat overeenstemt met het door de algemene jaarvergadering goedgekeurde brutodividend 2019 per aandeel ten bedrage van € 4,50 verminderd met 30% roerende voorheffing of € 1,35. Overeenkomstig de normale waarderingsregels, wordt een vordering jegens de Vennootschap die wordt ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap, gewaardeerd aan nominale waarde (in dit geval € 3,15 per ingebrachte coupon nr 24).

Deze waarderingsmethode wordt door de Raad van Bestuur als adequaat beschouwd voor de inbreng van een dividendvordering in het kader van een keuzedividend. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1.

5. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 WVV heeft de Raad van Bestuur de commissaris van de Vennootschap verzocht om een verslag op te stellen betreffende de in dit verslag besproken inbreng in natura. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 1.

De conclusie van het verslag van de commissaris betreffende de inbreng van de dividendvorderingen van de aandeelhouders op de Vennootschap luidt als volgt:

“

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;

² Zie Trading Update Q3 2020 in bijlage

- b) de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;
- c) de door de partijen weerhouden methode van waardering bedrijfseconomisch verantwoord is en dat de waardebepaling waartoe deze waarderingsmethode 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 vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit maximum 678.954 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. 24;
- zullen deelnemen in de resultaten van Wereldhave Belgium NV vanaf 1 januari 2020;
- vanaf 13 november 2020 zullen deze nieuwe aandelen met coupon 25 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 dat 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."

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 aanbidding in te trekken, indien tussen de datum van de beslissing van de Raad van Bestuur van woensdag 21 oktober 2020 en dinsdag 10 november 2020, 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 aanbidding in te trekken indien er zich tussen woensdag 21 oktober 2020 en dinsdag 10 november 2020 een buitengewone gebeurtenis van politieke, militaire, economische, ecologische, medische of sociale aard voordoet die de economie en/of de effectenmarkten op een gevoelige wijze zou kunnen verstoren.

De eventuele intrekking van de aanbidding zal onmiddellijk aan het publiek worden gecommuniceerd door middel van een persbericht.



7. VERKLARING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 VAN DE GVV-WET

Overeenkomstig artikel 37 van de GVV-Wet dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis te worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 37, §1 van de GVV-Wet, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

Op 31 maart 2020 heeft de FSMA beslist om, overeenkomstig artikel 12 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en onder voorbehoud van (i) de goedkeuring van het (bruto)dividend door de jaarvergadering en (ii) de beslissing van de Raad van Bestuur om het kapitaal te verhogen, de statutenwijzigingen die voortvloeien uit de voormelde kapitaalverhoging goed te keuren.

Zoals uiteengezet onder punt 3 van dit bijzonder verslag, is de geplande verrichting in het belang van de Vennootschap, en kadert deze verrichting binnen de ondernemingsstrategie van de Vennootschap.

Deze verrichting wordt eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk worden behandeld.

8. TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad van Bestuur van de Vennootschap is thans nog steeds gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen in één of meerdere keren met een maximum totaal bedrag van € 329.437.454,88 door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, en dit in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het WVV, artikel 7 van de statuten en artikel 26 van de GVV-Wet.

Deze huidige machtiging om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van € 329.437.454,88 werd hernieuwd door de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 6 maart 2020 en dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgische Staatsblad van dit besluit op 13 maart 2020.

Van voormelde bevoegdheid heeft de Raad van Bestuur tot op heden nog geen gebruik gemaakt.

9. TOELATING TOT DE HANDEL

Er zal voor de nieuwe aandelen een verzoek worden ingediend door de Vennootschap voor de toelating tot verhandeling op Euronext Brussels vanaf vrijdag 13 november 2020. De nieuwe aandelen zullen worden genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, op dezelfde lijn als de bestaande aandelen.

* * * * *

Opgemaakt te Vilvoorde op 21 oktober 2020

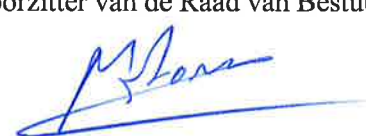
Voor de Raad van Bestuur:



de heer Kasper Deforche
Gedelegeerd bestuurder en effectieve leider



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



de heer Matthijs Storm
Gedelegeerd Bestuurder en effectieve leider



mevrouw Doris Slegtenhorst
Niet-onafhankelijk bestuurder



de heer Remco Langewouters
Niet-onafhankelijk bestuurder



mevrouw Brigitte Boone
Onafhankelijk bestuurder



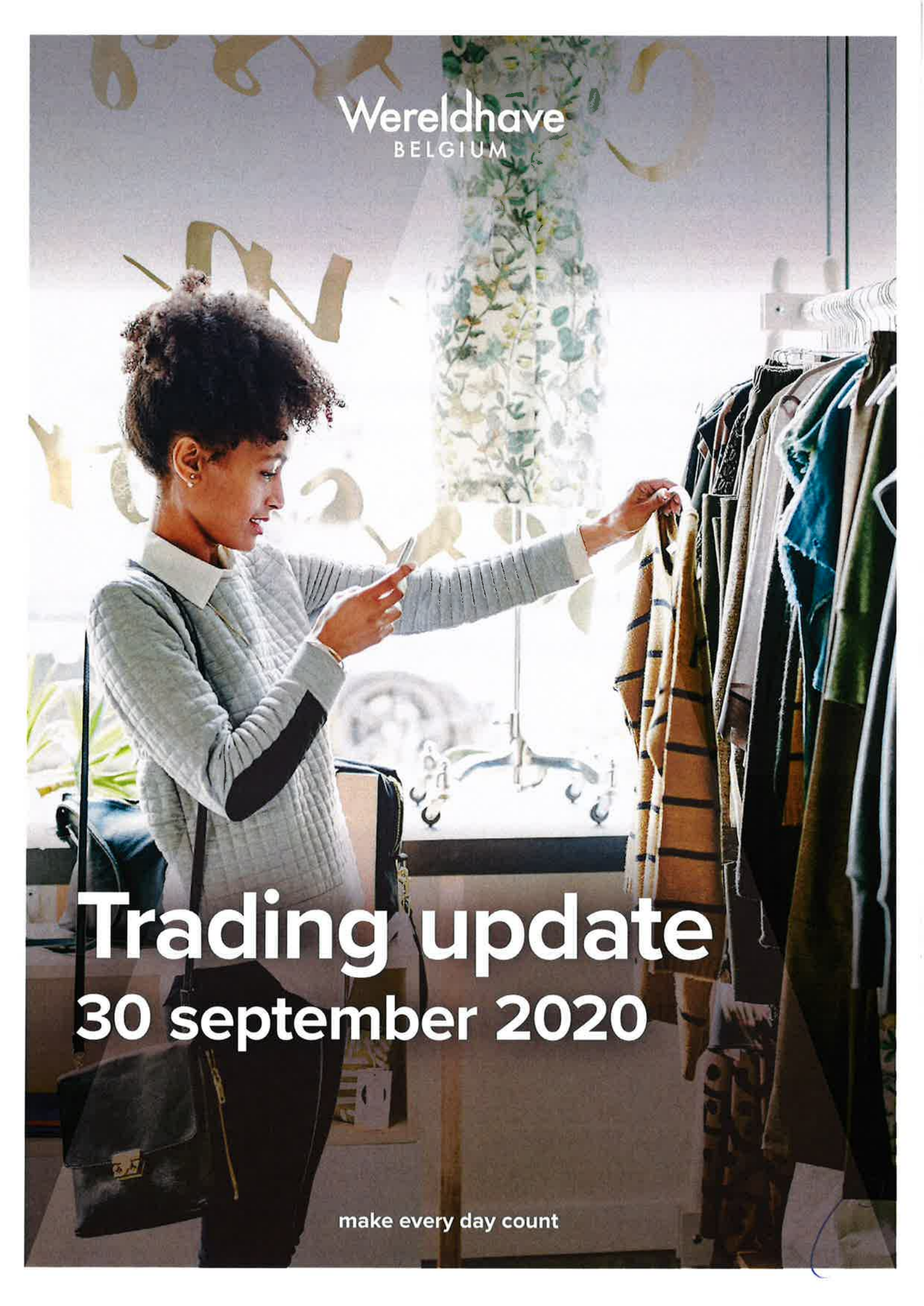
mevrouw Ann Claes
Onafhankelijk bestuurder



de heer Dennis de Vreede
Niet-onafhankelijk bestuurder



de heer Edmund Wellenstein
Niet-onafhankelijk bestuurder

A woman with curly hair, wearing a light grey quilted sweater over a white collared shirt, stands in a clothing store. She is holding a smartphone in her right hand and a yellow and black striped garment in her left hand. She is looking at the phone. In the background, there is a window with floral curtains and a rack of clothes. The text 'Wereldhave BELGIUM' is at the top, and 'Trading update 30 september 2020' is in the middle. At the bottom, it says 'make every day count'.

Wereldhave
BELGIUM

Trading update

30 september 2020

make every day count

Verdere versterking van de liquiditeitspositie in Covid-19 context

- Sterke balansstructuur met een Loan-To-Value ratio van 31,95% per 30 september 2020 (28,94% per 30 juni 2020)
- Daling van het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 4,57 per 30 september 2019 tot € 3,54 per 30 september 2020
- Stijging van de EPRA-bezettingsgraad van de winkelcentra tot 96,2 % per 30 september 2020 (96,0% per 30 juni 2020)
- Daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen met 1,2% ten opzichte van 30 juni 2020

Kerninformatie

(x € 1.000)	30 september 2020	30 september 2019
Resultaten		
Netto huurresultaat	37.174	44.221
Netto resultaat	-18.638	31.844
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹	27.619	35.102
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ²	-46.256	-3.258
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	-2,39	4,15
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	3,54	4,57
Gemiddelde aantal aandelen	7.807.981	7.674.606

(x € 1.000)	30 september 2020	30 juni 2020	31 december 2019
Balans			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop ³	914.531	924.364	948.671
Projectontwikkelingen	12.195	12.115	12.615
Totaal vastgoedbeleggingen	926.726	936.478	961.285
Eigen vermogen	635.483 ⁵	670.885 ⁴	689.221 ⁴
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	81,39 ⁵	85,92 ⁴	88,27 ⁴
Schuldratio op totaal der activa	31,95%	28,94%	29,33%
Beurskoers	43,5	55,0	86,2
Uitstaande aandelen	7.807.981	7.807.981	7.807.981

¹ Het netto resultaat van kernactiviteiten is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IFRS 9) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Wereldhave Belgium.

² Het netto resultaat van niet kernactiviteiten omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, (iii) het ander portefeuillieresultaat, (iv) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (v) de belastingen op latente meerwaarden en de betaalde exit kosten.

³ De reële waarde wordt berekend mits aftrek van de hypothetische normalieve transferkosten (2,5%) opgelopen tijdens het verkoopproces. De onafhankelijke waarderingsdeskundige heeft de waardering uitgevoerd conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'.

⁴ Vóór winstverdeling en vóór dividenduitkering.

⁵ Vóór winstverdeling en na aftrek van het dividend bedrag dat op 13 november 2020 uitgekeerd zal worden.

Covid-19 Update

De Vennootschap publiceert vandaag haar 'Trading update' van de resultaten op 30 september 2020, welke een update geeft omtrent de evolutie van haar activiteiten sinds de publicatie van de halfjaar resultaten op 16 juli 2020, met inbegrip van een overzicht van het effect van de Covid-19 pandemie op de financiële resultaten.

Operationele activiteiten

In de loop van de zomer heeft de positieve trend, die bij de heropening van de winkels werd waargenomen, zich over het algemeen doorgezet, met een geleidelijke toename van het aantal bezoekers in de winkelcentra. Deze trend werd echter meermaals onderbroken door de aankondiging van nieuwe beperkende maatregelen door de Nationale Veiligheidsraad eind juli en begin september. Deze waren er met name op gericht het aantal bezoekers dat in de centra aanwezig zijn en de duur van het winkelen te beperken.

Samenvattend is het belangrijk te melden dat de bezoekersaantallen in de centra geleidelijk aan evolueren naar het niveau van vorig jaar, met een gemiddelde van -13,6% in het derde kwartaal ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Hiermee doet de portefeuille het beter dan het marktcijfer voor winkelcentra in België (-15,9% in het afgelopen kwartaal), wat opnieuw de veerkracht en de intrinsieke kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap illustreert, evenals het 'hands-on' management van de commerciële en operationele teams.

Met betrekking tot de omzetcijfers van de huurders, is het nog steeds moeilijk om reeds een duidelijk beeld te schetsen, maar er kan worden opgemerkt dat de prestaties van de huurders aanzienlijk verschillen, zowel op sectorieel als op individueel niveau.

Leasing activiteiten

In de loop van het afgelopen kwartaal heeft de Vennootschap de commerciële besprekingen 'case by case', die sinds het uitbreken van de pandemie in maart met de huurders waren opgestart, voortgezet. Ter herinnering, deze besprekingen hebben vooral betrekking op de betaalbaarheid van de huur tijdens de verplichte sluitingsperiode, alsook andere begeleidende maatregelen (concessies op huurvorderingen, uitstel van betalingstermijnen,...).

In deze context werden op datum van publicatie reeds 377 overeenkomsten ondertekend met huurders (die qua aantal meer dan 85% van het totaal te onderhandelen contracten vertegenwoordigen), welke een totale negatieve impact van € 3,6 mln op de huuropbrengsten per 30 september 2020 genereerde.

Met betrekking tot de nog lopende besprekingen heeft de Vennootschap een aantal veronderstellingen gemaakt over de mogelijke uitkomst hiervan, welke aanleiding geven tot de opname van een voorziening van € 1,6 mln per 30 september 2020.

Naast deze besprekingen met betrekking tot Covid-19, heeft de Vennootschap sinds het begin van het boekjaar een

sterke verhuuractiviteit gerealiseerd. Op 30 september was het aantal nieuwe afgesloten contracten of huurhernieuwingen (75 sinds het begin van het boekjaar) immers reeds hoger dan het totale aantal van 70 dat voor het ganze jaar begroot was.

Financiële activiteiten

Tijdens de zomer heeft de Vennootschap, gezien de nog steeds onzekere economische en financiële context, haar strategie om het behoud en de versterking van haar liquiditeitspositie te garanderen, voortgezet door de volgende acties uit te voeren:

- Het actief beheren van de inning van haar uitstaande vorderingen. Op de datum van deze publicatie bedraagt het invorderingspercentage van de vorderingen voor het tweede kwartaal 92,7% (rekening houdend met de toegekende concessies). Het vergelijkbare percentage voor het derde kwartaal bedraagt 94,5%. De nog te recupereren vorderingen over deze periodes, die respectievelijk € 1,6 mln en € 1,3 mln bedragen, en de positieve trend ten opzichte van het vorige kwartaal, illustreren de capaciteit van de Vennootschap om haar huurinkomsten ook effectief te innen.
- De versterking van haar financieringsstructuur. Zoals aangegeven in haar vorige publicaties, is de Vennootschap niet blootgesteld aan vervaldagen van kredietlijnen in de loop van het huidige boekjaar, maar wenste ze te anticiperen op de herfinanciering van de kredietlijnen die vervallen in april 2021 (twee bancaire kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 130 mln). Voortbouwend op haar sterke balans en de veerkracht van haar portefeuille, heeft de Vennootschap in het afgelopen kwartaal drie nieuwe bankfinancieringen afgesloten voor een totaalbedrag van € 145 mln. Rekening houdend met deze transacties wordt de eerstvolgende vervaldag van een kredietlijn uitgesteld tot midden 2022. Hoewel aan de financieringsbehoeften van de Vennootschap op middellange termijn wordt voldaan, blijft zij een aantal aanvullende financieringsopties analyseren (mogelijks op de obligatiemarkten) om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en haar gemiddelde resterende looptijd te verlengen.
- Een zorgvuldige allocatie van haar financiële middelen. Door het verminderen van uitgaven die niet als essentieel of urgent worden beschouwd en door het prioriteren van investeringsprojecten binnen haar portefeuille, voert de Vennootschap een voorzichtig cash-flow beleid. Desalniettemin zorgt ze er voor dat deze beslissingen geen negatieve invloed hebben op de operationele prestaties en de aantrekkelijkheid van haar centra op langere termijn.
- Het bekomen van een verlenging van de derogatie, toegekend door de FSMA, met betrekking tot het diversificatieaspect van het winkelcentrum Belle-Ile binnen haar portefeuille. Hoewel het aandeel van dit winkelcentrum momenteel onder de reglementaire limiet van 20% ligt (19,8% op datum van afsluiting), achtte de Vennootschap het verstandig om op een eventuele verlenging van de derogatie te anticiperen (aangezien de huidige eind 2020 afloopt). De aanvraag voor een nieuwe derogatie was succesvol en op XX oktober werd een verlenging van de derogatie toegekend voor een nieuwe periode van 2 jaar, welke eind december 2022 zal aflopen.

Rekening houdend met deze verschillende elementen wordt de financiële slagkracht, alsook het regulatoire kader van de Vennootschap, verder versterkt. Per 30 september 2020 bedraagt de schuldgraad 31,95%, de gemiddelde looptijd van haar financiële schulden 2,94 jaar (waarbij de verlening ten opzichte van vorig kwartaal wordt verklaard door de herfinancieringen) en beschikt de Vennootschap verder over gecommiteerde, maar niet-opgenomen en dus beschikbare, kredietfaciliteiten ten bedrage van € 189,7 mln.

De gemiddelde kost van de schuld sinds het begin van het boekjaar bedraagt 0,86%, welke relatief stabiel is ten opzichte van de situatie op 30 juni 2020. Het huidige uitzonderlijk lage niveau zal in de komende maanden evenwel gradueel stijgen als gevolg van de hierboven beschreven herfinancieringsoperaties.

Operationele activiteiten

Resultaat van de afgelopen periode

Het netto resultaat over de eerste negen maanden van het jaar, bestaande uit het resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € -18,6 mln (€ 31,8 mln per 30 september 2019). Deze daling in vergelijking met dezelfde periode in 2019 is enerzijds een gevolg van een lager resultaat van kernactiviteiten (€ -7,5 mln) en anderzijds van een lager resultaat van niet kernactiviteiten (€ -43,0 mln).

De Vennootschap behaalde over de eerste negen maanden van het jaar een resultaat van kernactiviteiten van € 27,6 mln (€ 35,1 mln per 30 september 2019). Het netto huurresultaat is gedaald met € 7,0 mln, voornamelijk toe te schrijven aan de impact van de schuldkijscheldingen die reeds zijn toegekend of mogelijk nog zullen worden toegekend aan huurders in het kader van de Covid-19 besprekingen (€ 5,2 mln).

Rekening houdend met de hierboven beschreven impact en met het hogere gemiddelde aantal aandelen ten opzichte van vorig jaar, vertoont het resultaat van kernactiviteiten per aandeel een daling tot € 3,54 (€ 4,57 per 30 september 2019).

Het resultaat van niet kernactiviteiten bedraagt € -46,3 mln (€ -3,3 mln per 30 september 2019) en bestaat in hoofdzaak uit het waarderingsresultaat met betrekking tot de vastgoedportefeuille (€ -45,6 mln).

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop bedroeg € 914,5 mln per 30 september 2020 (€ 924,4 mln per 30 juni 2020). Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan de negatieve herwaarderingen met € 10,9 mln (-1,2%) vastgesteld door de vastgoeddeskundigen.

In deze nog steeds onzekere context met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van de Covid-pandemie en de daarmee samenhangende gevolgen, achten de deskundigen het passend om de kwalificatie "materiële onzekerheid" die op hun waarderings wordt toegepast, te handhaven.

De EPRA-bezettingsgraad per 30 september 2020 bedraagt 94,5% (94,6% per 30 juni 2020). Uitgesplitst per segment bedragen deze 96,2% voor de winkelcentra (96,0 % per 30 juni 2020) en 85,1% voor de kantoren (87,0% per 30 juni 2020).

De boekwaarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt € 12,2 mln per 30 september 2020, stabiel ten opzichte van de situatie per 30 juni 2020 (€ 12,1 mln).

Duurzaamheid

Sinds jaren implementeert de Vennootschap een duurzame ontwikkelingsstrategie voor haar portefeuille en, door het realiseren van aanzienlijke investeringen, is ze in staat om deze energie-efficiënter en milieuvriendelijker te maken.

Dit heeft geleid tot een performante portefeuille, waarbij het merendeel van de activa in het kader van de BREEAM-certificering op zijn minst als 'Very Good' wordt beoordeeld.

De meest recente verwezenlijking op dit vlak is het implementeren van een 'Green Financiering Framework', welke op 16 september door een extern orgaan werd gecertificeerd.

Binnen dit kader zal het mogelijk zijn financieringsinstrumenten uit te geven met het 'Green label', het imago van de Vennootschap als een verantwoordelijke speler te versterken alsook haar aanbod aan potentiële investeerders te verbreden.

Eigen vermogen en intrinsieke waarde

Het eigen vermogen bedraagt € 635,5 mln per 30 september 2020 (€ 670,9 mln per 30 juni 2020). Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan de opname als schuld in de loop van het afgelopen trimester van het totale bedrag van het dividend waartoe de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 2 september 2020 heeft besloten en dat op 13 november 2020 zal worden uitgekeerd.

De intrinsieke waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / aantal aandelen), inclusief het resultaat van het lopende boekjaar en na aftrek van het dividend 2019 zoals hierboven toegelicht, bedraagt € 81,39 per 30 september 2020 (€ 85,92 per 30 juni 2020).

Op 30 september 2020 bedroeg de schuldgraad 31,95% (28,94% op 30 juni 2020). De stijging van de schuldgraad ten opzichte van het vorige kwartaal is vooral te wijten aan de overdracht naar de schulden van het bedrag van het dividend over het boekjaar 2019 zoals hierboven aangegeven. Deze overdracht van eigen naar vreemd vermogen heeft plaatsgevonden voor het volledige dividendbedrag van € 35,1 mln. Aangezien de Vennootschap vandaag ook heeft aangekondigd dat een keuzedividend wordt aangeboden, zal het deel van het dividendbedrag dat in nieuwe aandelen van de Vennootschap zal worden

uitgekeerd, opnieuw worden toegevoegd aan het eigen vermogen. Hierdoor zal de schuldgraad in het vierde kwartaal - ceteris paribus - dalen.

Corporate – Dividend

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 2 september 2020 valideerde een dividendbedrag van € 4,50 per aandeel (€ 3,15 netto per aandeel) over het boekjaar 2019.

Zoals eveneens vandaag aangekondigd in een afzonderlijk persbericht, biedt de Vennootschap haar aandeelhouders de mogelijkheid om hun dividend naar eigen discretie in contanten of in aandelen te ontvangen. Het resultaat van deze operatie zal worden gecommuniceerd aan het einde van de inschrijvingsperiode en het dividend zal worden uitgekeerd (in contanten en/of in aandelen) op 13 november 2020.

Wereldhave NV en Wereldhave International NV, welke gezamenlijk op datum van publicatie 66,53% aanhouden, gaven aan voor hun volledig belang te opteren voor een dividend in aandelen. Hierdoor is het succes van de operatie reeds gegarandeerd en zal deze aanleiding geven tot een verdere versteviging van de balans van de Vennootschap.

Vooruitzichten

Bij de halfjaarcijfers kondigde de Vennootschap aan dat, ondanks het feit dat er geen nieuwe formele winstvooruitzichten werden vastgesteld, maar vanuit een bezorgdheid om een zo volledig mogelijk beeld te geven (evenwel rekening houdende met de huidige economische onzekerheid en de talrijke veronderstellingen die daarmee samenhangen), de Vennootschap een indicatie van netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel voor het gehele boekjaar 2020 van € 4,5 per aandeel wenste voorop te stellen.

Sinds de datum van deze publicatie heeft de Vennootschap zich ingespannen om deze onzekerheid te verminderen, met name door de gesprekken met haar huurders voort te zetten, om zo een betere zichtbaarheid van haar vooruitzichten te verkrijgen. Deze werkzaamheden, die vandaag nog steeds aan de gang zijn, hebben over het algemeen positieve resultaten opgeleverd, zoals beschreven in dit persbericht. De recente heropleving van de Covid-pandemie en de onzekerheid over de evolutie hiervan in de komende weken en maanden, en meer specifiek de meest recente aankondiging van nieuwe maatregelen op 16 oktober, maken het echter moeilijk om nieuwe en precieze vooruitzichten vast te stellen. Desalniettemin, publiceert de Vennootschap een nieuwe indicatie van nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 4,75 voor het lopende boekjaar.

Financiële kalender

Ex-dividend date
Dividend record date
Betaalbaarstelling dividend 2019
Persbericht resultaten 2020 (17:40)
Jaarlijks financieel verslag 2020
Algemene Vergadering van Aandeelhouders
Ex-dividend date
Dividend record date
Betaalbaarstelling dividend 2020
Persbericht Q1 2021 (17:40)
Persbericht Q2 2021 (17:40)
Persbericht Q3 2021 (17:40)

Vrijdag 23 oktober 2020
Maandag 26 oktober 2020
Vrijdag 13 november 2020
Woensdag 10 februari 2021
Woensdag 10 maart 2021
Woensdag 7 april 2021
Maandag 12 april 2021
Dinsdag 13 april 2021
Woensdag 14 april 2021
Woensdag 21 april 2021
Maandag 19 juli 2021
Woensdag 20 oktober 2021

Vilvoorde, 21 oktober 2020

NV Wereldhave Belgium

Voor nadere toelichting: Cédric Biquet
Chief Financial Officer
investor.relations@wereldhavebelgium.com
+ 32 2 732 19 00
www.wereldhavebelgium.com

WERELDHAVE BELGIUM NV/SA

Medialaan 30/6
1800 Vilvoorde
België

T: +32 (0)2 732 19 00

F: +32 (0)2 732 21 80

make every day count