

Wereldhave

BELGIUM

Naamloze Vennootschap
Openbare geregementeerde 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 19 APRIL 2022 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 geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht Wereldhave Belgium NV (hierna de "**Vennootschap**") dd. 13 april 2022 werd de enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 alsmede de bestemming van het resultaat goedgekeurd, hetgeen impliceert dat over 2021 per aandeel een brutodividend van € 4,10 zal worden uitgekeerd (i.e. een netto-dividend (na aftrek van de roerende voorheffing a rato van 30%) ten belope van € 2,87).

In dit kader heeft de raad van bestuur van de Vennootschap (hierna de "**Raad van Bestuur**") op 19 april 2022 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.

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 19 april 2022 beslist om de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering die ontstaat uit de winstuitkering die € 4,10 bruto per aandeel bedraagt (€ 2,87 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 2021 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. 26. 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. 26 te verwerven. Coupon nr. 26 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 vrijdag 1 april 2022 tot en met donderdag 14 april 2022) verminderd met het brutodividend over 2021 (€ 4,10), waarop dan een korting van -3,49% wordt toegepast (zie *infra*).

De uitgifteprijs wordt dus als volgt berekend:

(gemiddelde van de openingskoersen van de voormelde tien (10) beursdagen voorafgaand aan de datum van de beslissing van de Raad van Bestuur- brutodividend 2021 (€ 4,10)) - korting

a) Gemiddelde beurskoers

De gehanteerde gemiddelde beurskoers van het aandeel is het gemiddelde van de openingskoersen van de tien (10) beursdagen voorafgaand aan de beslissing van de Raad van Bestuur van 19 april 2022 tot uitkering van het keuzedividend (namelijk vanaf vrijdag 1 april 2022 tot en met donderdag 14 april 2022), te weten € 60,60.

b) Brutodividend over 2021

Het brutodividend over 2021 zoals vastgesteld op de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 13 april 2022 bedraagt € 4,10.

c) Resultaat en korting

De gemiddelde beurskoers ex-dividend (ie. € 56,50) werd vervolgens gedeeld door het nettodividend van € 2,87 en het resultaat van deze formule werd vervolgens naar beneden afgerond tot een veelvoud van het nettodividend van € 2,87 i.e. het brutodividend van € 4,10 verminderd met 30% roerende voorheffing of € 1,23.

Gelet op de gehanteerde uitgifteprijs per nieuw aandeel van € 54,53, bedraagt de uiteindelijke korting (ten opzichte van de gemiddelde beurskoers zoals hoger beschreven), -3,49%. De korting tegenover de sluitingskoers van het aandeel Wereldhave Belgium NV op donderdag 14 april 2022, bedraagt 7,73%.

De nettowaarde (zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017 (de "**GWV-Wet**")) van het aandeel Wereldhave Belgium NV per 31 maart 2022 (welke nog geen rekening houdt met de aftrek van het uit te keren bruto dividend tbv. € 4,10) bedraagt € 78,93¹ en dus, is de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen 30,91% **lager** dan de nettowaarde (welke wel al rekening houdt met de aftrek van het uit te keren bruto dividend tbv. € 4,10).

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 457.477 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. 86.921 aandelen) voorafgaand aan de uitgifte zijn aandeel in de totaliteit van de aandelen van de Vennootschap ziet verwateren met 5% tot 0,95, 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

¹ Zie Trading Update Q1 2022 in bijlage

(die ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe aandelen).

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 donderdag 14 april 2022 noteert het aandeel ex coupon nr. 26. 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 dinsdag 19 april 2022. De keuzeperiode zal beginnen op donderdag 21 april 2022 (9:00 CET) en wordt afgesloten op woensdag 4 mei 2022 (16:00 CET). Op vrijdag 6 mei 2022 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. Vanaf maandag 9 mei 2022 zullen de nieuwe aandelen met coupon nr. 27 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 31 maart 2022 bekendgemaakt wordt op woensdag 19 april 2022 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 donderdag 21 april 2022 tot en met woensdag 4 mei 2022) rekening kan houden met deze nieuwe informatie.

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, kan op een nieuw uit te geven aandeel worden ingeschreven, en zullen deze nieuwe aandelen worden volgestort, door inbreng van netto-dividendrechten ten bedrage van € 54,53 (i.e. per aandeel € 2,87 netto, i.e. na aftrek van roerende voorheffing a rato van 30%) verbonden aan negentien bestaande aandelen van dezelfde vorm, vertegenwoordigd door coupon nr. 26).

Voor de aandeelhouders die t.a.v. 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, € 2,87 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf maandag 9 mei 2022. 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.

2 *AD* 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 € 24.946.220,81 door uitgifte van maximum 457.477 nieuwe aandelen. Dit impliceert dat de nieuwe aandelen worden uitgegeven aan de uitgifteprijs € 54,53, hetgeen boven de fractiewaarde ligt van de oude aandelen. 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 dezelfde 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 geschat 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 maandag 9 mei 2022 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. 27 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2022.

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 perimetervenootschappen) 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 31 maart 2022 (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 april 2022 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

woensdag 20 april 2022 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 31 maart 2022 op 27,3 %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 (€ 2,87) verbonden aan negentien bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nr. 26) met een totale waarde van € 54,53 in ruil voor een nieuw aandeel. Het bedrag van elke ingebrachte dividendvordering is beperkt tot € 2,87, wat overeenstemt met het door de algemene jaarvergadering goedgekeurde brutodividend 2021 per aandeel ten bedrage van € 4,10 verminderd met 30% roerende voorheffing of € 1,23. 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 € 2,87 per ingebrachte coupon nr. 26).

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:

"Overeenkomstig artikels 7:197 en 7:179 van het WvV, brengen wij hierna onze conclusie over de kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen".

Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 7:197 van het WvV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het verslag van het bestuursorgaan op datum van 19 april 2022 onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

² Zie Trading Update Q1 2022 in bijlage

- de beschrijving van de in te brengen bestanddelen;
- de toegepaste waardering, en
- de daartoe aangewende methodes van waardering.

Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingsmethodes leiden tot de waarden van de inbreng en deze ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit maximum 457.477 aandelen van de Vennootschap, met een fractiewaarde van EUR 41,7730773845, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Deze nieuwe aandelen:

- hebben dezelfde rechten en plichten als de bestaande aandelen van Wereldhave Belgium NV, ex-coupon nr. 26;
 - zullen deelnemen in de resultaten van Wereldhave Belgium NV vanaf 1 januari 2022;
 - vanaf 9 mei 2022 zullen deze nieuwe aandelen met coupon nr. 27 aangehecht, kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.
- Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens - opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan opgesteld in uitvoering van artikel 7:179 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn om de algemene vergadering die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikels 7:197 §1 en 7:179 §1 van het WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is ("no fairness opinion").

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap;
- de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en
- het melden van de vergoeding die als tegenprestatie verstrekt.

Het bestuursorgaan is tevens verantwoordelijk voor:

- de verantwoording van de uitgifteprijs; en
- de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen

De commissaris is verantwoordelijk voor:

- het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;
- het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;
- de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en
- het vermelden van de werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng verstrekt.

De commissaris is tevens verantwoordelijk voor de beoordeling of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens opgenomen in het ontwerp verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - 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.

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.

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde 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"

De Raad van Bestuur kijkt 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 aanbieding in te trekken, indien tussen de datum van de beslissing van de Raad van Bestuur van woensdag 19 april 2022 en vrijdag 6 mei 2022, 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 aanbieding in te trekken indien er zich tussen woensdag 19 april 2022 en vrijdag 6 mei 2022 een buitengewone gebeurtenis van politieke, militaire, economische, ecologische, sanitaire of sociale aard voordoet die de economie en/of de effectenmarkten op een gevoelige wijze zou kunnen verstoren.

De eventuele intrekking van de aanbieding 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 19 april 2022 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 € 295.780.689,43 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 werd hernieuwd voor een maximum bedrag van € 329.437.454,88 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 twee keer gebruik gemaakt bij de uitkering van het dividend over 2019, die op 13 november 2020 plaatsvond en de uitkering van het dividend over 2020, die op 10 mei 2021 plaatsvond. Bij deze gelegenheid werd het kapitaal van de Vennootschap immers verhoogd met een bedrag van € 18.522.059,85 en € 15.134.705,60 door gebruik te maken van het toegestane kapitaal; het saldo van dit laatste werd dienovereenkomstig verlaagd.

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 maandag 9 mei 2022. De nieuwe aandelen zullen worden genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, op dezelfde lijn als de bestaande aandelen.

* * * * *

Opgemaakt te Vilvoorde op 19 april 2022

Voor de Raad van Bestuur:




de heer Nicolas Beaussillon
Gedelegeerd bestuurder en effectieve leider



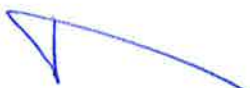
mevrouw Brigitte Boone
Onafhankelijk bestuurder




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



mevrouw Ann Claes
Onafhankelijk bestuurder



de heer Matthijs Storm
Gedelegeerd Bestuurder en effectieve leider



de heer Dennis de Vreede
Niet-onafhankelijk bestuurder



mevrouw Doris Slegtenhorst
Niet-onafhankelijk bestuurder



de heer Remco Langewouters
Niet-onafhankelijk bestuurder

