

WOONHAVEN ANTWERPEN BV

Verslag van de commissaris conform artikel 12:62 § 1 WVV over het splitsingsvoorstel uitgaande van de resp. bestuursorganen van WOONHAVEN ANTWERPEN BV, THUISRAND BV en WOONKADE RUPELSTREEK BV

BESTEMD VOOR:

De algemene vergadering van
WOONHAVEN ANTWERPEN BV
Jan Denucéstraat 23, 2020 Antwerpen
Ondernemingsnummer: 0403.795.657

INHOUDSOPGAVE

1. Opdracht en wettelijk kader	3
2. Identificatie van de bij de splitsing betrokken vennootschappen	5
2.1. Identificatie van de partieel te splitsen vennootschap	5
2.2. Identificatie van de verkrijgende vennootschappen	7
2.2.1 Overnemende vennootschap 1 – THUISRAND BV (voorheen: DE IDEALE WONING – ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO)	7
2.2.2 Overnemende vennootschap 2 – WOONKADE RUPELSTREEK BV (voorheen: WOONPUNT SCHELDE – RUPEL CVBA-SO)	9
3. Identificatie van de voorgenomen verrichting	11
4. Controlemethodologie	14
5. Beoordeling van de waarderingsmethoden	16
5.1. Waardering door het bestuursorgaan	16
5.2. Ruilverhouding	17
5.3. Weerhouden waarderingsmethode – beoordeling commissaris	20
6. Oordeel over andere inlichtingen	22
7. Conclusies van de commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van WOONHAVEN ANTWERPEN BV in het kader van een splitsingsvoorstel van WOONHAVEN ANTWERPEN BV naar THUISRAND BV en WOONKADE RUPELSTREEK BV	23

1. Opdracht en wettelijk kader

Ondergetekende, Moore Audit BV, kantoorhoudend te Schaliënstraat 3, 2000 Antwerpen, (ondernemingsnummer 0453.925.059), vertegenwoordigd door de heer Wim Rutsaert, commissaris van de BV WOONHAVEN ANTWERPEN, met zetel te 2020 Antwerpen, Jan Denucéstraat 23, ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0403.795.657, gekend op de Ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen, brengt, overeenkomstig artikel 12:62 § 1 WVV verslag uit over het splitsingsvoorstel in verband met de partiële splitsing, uitgaande van de bestuursorganen van WOONHAVEN ANTWERPEN BV, DE IDEALE WONING - ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO (op heden: THUISRAND BV) en WOONPUNT SCHELDE-RUPEL CVBA-SO (op heden: WOONKADE RUPELSTREEK BV).

Huidig verslag is opgesteld in uitvoering van artikel 12:62 § 1 WVV:

“§ 1 In elke vennootschap stelt de commissaris, of, wanneer er geen commissaris is, een door het bestuursorgaan aangewezen bedrijfsrevisor of gecertificeerd accountant een schriftelijk verslag over het splitsingsvoorstel op.

De commissaris of de aangewezen bedrijfsrevisor of gecertificeerd accountant moet inzonderheid verklaren of de ruilverhouding naar zijn mening al dan niet relevant en redelijk is.

Deze verklaring moet ten minste aangeven:

1° volgens welke methoden de voorgestelde ruilverhouding is vastgesteld;

2° of deze methoden in het gegeven geval passen en tot welke waardering elke gebruikte methode leidt; tevens moet hij een oordeel geven over het betrekkelijke gewicht dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methoden is gehecht.

Het verslag vermeldt bovendien in voorkomend geval de bijzondere moeilijkheden bij de waardering.

De commissaris of de aangewezen bedrijfsrevisor of gecertificeerd accountant kan ter plaatse inzage nemen van alle stukken die dienstig zijn voor de vervulling van zijn taak. Hij kan van de bij de splitsing betrokken vennootschappen alle ophelderingen en inlichtingen bekomen, en alle controles verrichten die hij nodig acht.

Deze paragraaf is niet van toepassing indien alle vennoten of aandeelhouders en houders van andere stemrechtverlenende effecten in elke bij de splitsing betrokken vennootschap hiermee hebben ingestemd.

§ 2 Indien zowel een verslag overeenkomstig paragraaf 1 en een verslag overeenkomstig artikel 12:61, eerste lid, werden opgesteld, zijn de artikelen 5:121, 5:133, 6:110, 7:179 en 7:197, naar gelang het geval, niet van toepassing op een overnemende vennootschap die de rechtsvorm heeft van een besloten vennootschap, van een coöperatieve vennootschap, van een naamloze vennootschap, van een Europese vennootschap of van een Europese coöperatieve vennootschap.”

De opdracht van de beroepsbeoefenaar, belast met het opstellen van het verslag vermeld in artikel 12:62 WvV, bestaat er in na te gaan of de in het splitsingsvoorstel opgenomen inlichtingen de algemene vergadering toelaten om de beslissing met kennis van zaken te nemen en inzonderheid te verklaren in welke mate de ruilverhouding van de aandelen relevant en redelijk is vanuit het standpunt van de aandeelhouders aan wie hij verslag uitbrengt.

Het bestuursorgaan heeft verklaard dat geen andere beroepsbeoefenaar belast is met deze opdracht in de voorgaande twaalf maanden.

2. Identificatie van de bij de splitsing betrokken vennootschappen

2.1. Identificatie van de partieel te splitsen vennootschap

WOONHAVEN ANTWERPEN BV

Jan Denucéstraat 23, 2020 Antwerpen

Ondernemingsnummer: 0403.795.657

Ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen

De vennootschap werd opgericht op 20 april 1921 onder de benaming “Tuinwijk van Deurne”.

De statuten van de vennootschap werden als gevolg van een partiële splitsing door overneming het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Tom Bogaert (LATO Geassocieerde notarissen) met standplaats te Wilrijk op 28 juni 2023, waarvan uittreksel eerstdaags zal worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Het vermogen van de vennootschap wordt heden vertegenwoordigd door 366.157.935 aandelen.

Het doel en het voorwerp van de BV WOONHAVEN ANTWERPEN luidt als volgt:

“De vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid.

De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaamse woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.

De vennootschap heeft de volgende activiteiten als voorwerp:

1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;

7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

8° het optreden als kredietbemiddelaar voor het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van bijzondere sociale leningen.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

De vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied. De vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt.

De vennootschap kan een woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp.”

WOONHAVEN ANTWERPEN BV werd erkend als woonmaatschappij bij Ministerieel Besluit van 9 maart 2023.

2.2. Identificatie van de verkrijgende vennootschappen

2.2.1 Overnemende vennootschap 1 – THUISRAND BV (voorheen: DE IDEALE WONING – ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO)

THUISRAND BV (voorheen: DE IDEALE WONING - ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO)

Diksmuidelaan 276, 2600 Berchem

Ondernemingsnummer: 0404.710.724

Ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen

De vennootschap werd opgericht op 30 oktober 1920 onder de benaming “De Goedkope Woning voor het Arrondissement Antwerpen” voor notaris Lombaerts te Antwerpen, waarvan uittreksel van de akte werd gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 november 1920 onder nummer 12.202.

De statuten van de vennootschap werden diverse malen gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Tom Bogaert met standplaats te Wilrijk op 28 juni 2023, waarvan uittreksel eerstdaags zal worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Het vermogen van de vennootschap wordt heden vertegenwoordigd door 157.379 aandelen.

Het doel en het voorwerp van THUISRAND BV luidt als volgt:

“De vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid.

De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.

De vennootschap heeft de volgende activiteiten als voorwerp :

1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftigen onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;

7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

De vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.

De vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt.

De vennootschap kan een woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp.”

THUISRAND BV werd erkend als woonmaatschappij bij Ministerieel Besluit van 23 maart 2023.

2.2.2 Overnemende vennootschap 2 – WOONKADE RUPELSTREEK BV (voorheen: WOONPUNT SCHELDE – RUPEL CVBA-SO)

WOONKADE RUPELSTREEK BV (voorheen: WOONPUNT SCHELDE - RUPEL CVBA-SO)

Uitbreidingsstraat 39, 2850 Boom (voorheen: Struikheidelaan 2, 2070 Zwijndrecht)

Ondernemingsnummer: 0452.753.537

Ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen

De vennootschap werd opgericht voor notaris Freddy Glorie te Zwijndrecht op 25 mei 1994 onder de naam “ZWIJNDRECHTSE HUISVESTINGSM AATSCHAPPIJ”, waarvan uittreksel van de akte werd gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 18 juni 1994 onder nummer 910618-332.

De statuten van de vennootschap werden diverse malen gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Tom Bogaert met standplaats te Wilrijk op 28 juni 2023, waarvan uittreksel eerstdaags zal worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De vennootschap heeft op heden 151.028 aandelen.

Het doel en het voorwerp van WOONKADE RUPELSTREEK BV luidt als volgt:

“De vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid.

De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.

De vennootschap heeft de volgende activiteiten als voorwerp:

1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en

alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;

7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

De vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.

De vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt.

De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.42 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp.”

WOONKADE RUPELSTREEK BV werd erkend als woonmaatschappij bij Ministerieel Besluit van 26 april 2023.

3. Identificatie van de voorgenomen verrichting

De respectieve bestuursorganen van WOONHAVEN ANTWERPEN BV, partieel te splitsen vennootschap, en van DE IDEALE WONING - ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO (op heden: THUISRAND BV) en WOONPUNT SCHELDE- RUPEL CVBA-SO (op heden: WOONKADE RUPELSTREEK BV), verkrijgende vennootschappen, hebben het initiatief genomen om een partiële splitsing tot stand te brengen waarbij een gedeelte van het vermogen, inclusief de daarmee gerelateerde rechten en de verplichtingen, van de partieel te splitsen vennootschap, WOONHAVEN ANTWERPEN BV, zullen worden afgesplitst om vervolgens in te brengen in de verkrijgende vennootschappen, THUISRAND BV (voorheen: DE IDEALE WONING – ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO) en WOONKADE RUPELSTREEK BV (voorheen: WOONPUNT SCHELDE-RUPEL CVBA-SO), tegen uitgifte van nieuwe aandelen in de verkrijgende vennootschappen (THUISRAND BV en WOONKADE RUPELSTREEK BV) aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap (WOONHAVEN ANTWERPEN BV), zonder opleg van geld.

Het gezamenlijk splitsingsvoorstel opgemaakt op 12 juni 2023 en digitaal ondertekend op 14 juni 2023 en 15 juni 2023, uitgaande van de respectievelijke bestuursorganen van de bij de splitsing betrokken vennootschappen, werd voor elke vennootschap neergelegd op 15 juni 2023 ter griffie van de Ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen.

De optiek en de doelstelling van de geplande verrichting worden ons inziens voldoende toegelicht en verantwoord in het splitsingsvoorstel (en bijhorend verslag van bestuursorgaan). Daarnaast is er ook nog de Vlaamse regelgeving, meer specifiek het decreet van 9 juli 2021 waarin werd beslist om de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen te brengen tot één woonmaatschappij per werkingsgebied, waarop wordt gesteund. We benadrukken dat deze partiële splitsing reeds per 13 maart 2023 officieel werd vastgelegd in een fusie- en samenwerkingsprotocol en louter het gevolg is van de volledige fusie tussen WOONHAVEN BV en de SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ ARRO ANTWERPEN CVBA-SO. Dit kadert dan ook in de transacties die plaatsvinden om tot één (passende) woonmaatschappij te komen.

Het verslag van het bestuursorgaan opgemaakt overeenkomstig artikel 12:61 WVV werd ons voorgelegd, waarbij echter enkele verschillen werden vastgesteld, waaronder:

- Immateriële verschillen tussen de splitsingsbalans en de bedragen opgenomen in het neergelegd splitsingsvoorstel en het bijzonder verslag van het bestuursorgaan. In het splitsingsvoorstel is een zgn. illustratieve splitsingsbalans opgenomen;
- In het bijzonder verslag van het bestuursorgaan werd bij waarderingsmethode 2, die echter niet werd weerhouden, het verkeerde aantal aandelen opgenomen.

Met betrekking tot de toelichting van de bestanddelen die zullen worden overgedragen verwijst ondergetekende naar het splitsingsvoorstel met aangehechte bijlage, met name de staat van actief en passief per 2 januari 2023 om 00u00. In de rand vermelden we dat de algemene vergadering van alle betrokken vennootschappen, zowel splitsende als overnemende, de jaarrekening met als afsluitingsdatum 31 december 2022 goedkeurde. Om op datum van de splitsingsbalans te komen, zijnde 2 januari 2023 00u00, wordt, op basis van het resultaat van de voorbije jaren, het resultaat van één dag (verhuur)opbrengsten en -kosten (afschrijvingen, onderhoud, personeel, ...) van WOONHAVEN ANTWERPEN BV aanzien als immaterieel. Daarnaast zijn er nog de transacties met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023:

- Fusie door overneming van de SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ ARRO ANTWERPEN CVBA-SO (overgenomen vennootschap) met WOONHAVEN ANTWERPEN BV (overnemende vennootschap);
- Partiële splitsing van DE IDEALE WONING – ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO (nu THUISRAND BV) (partieel gesplitste vennootschap) naar WOONHAVEN ANTWERPEN BV (verkrijgende vennootschap);
- Overdracht van algemeenheid om niet door SOCIAAL VERHUURKANTOOR ANTWERPEN VZW (overdragende vereniging) aan WOONHAVEN ANTWERPEN BV (overnemende vennootschap).

Dit wordt ook in de notariële akte van deze transactie bevestigd.

Het onroerend sociaal wonen-patrimonium (woningen, gronden, projecten) wordt telkens toebedeeld aan die overnemende vennootschap(pen) die erkend is (zijn), of zal worden, als woonmaatschappij voor het werkingsgebied waarin het betrokken patrimonium gelegen is. Op dezelfde wijze worden de leningen toebedeeld die toewijsbaar aan dat onroerend patrimonium verbonden zijn. Voor een detail en beschrijving van de over te nemen onroerende goederen, wordt verwezen naar de notariële ontwerpakte en de eerder vermelde lijst, goedgekeurd door de bestuursorganen van de bij de splitsing betrokken vennootschappen.

In deze partiële splitsing worden géén werknemers toebedeeld aan andere vennootschappen met toepassing van de voorwaarden en de modaliteiten voorzien in CAO nr. 32bis.

De nieuw uit te geven aandelen zullen vanaf 2 januari 2023 00u00 delen in de eventuele winst van de verkrijgende vennootschappen, THUISRAND BV en WOONKADE RUPELSTREEK BV, rekening houdende met de beperkingen ingevolge de aard van de verkrijgende vennootschappen als woonmaatschappij voortvloeiend uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De verrichtingen van de partieel te splitsen vennootschap WOONHAVEN ANTWERPEN BV zullen boekhoudkundig worden geacht te zijn verricht voor rekening van de verkrijgende vennootschappen THUISRAND BV (voorheen: DE IDEALE WONING – ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO) en WOONKADE RUPELSTREEK BV (voorheen: WOONPUNT SCHELDE-RUPEL CVBA-SO) vanaf 2 januari 2023 om 00u00, in de mate dat deze verrichtingen betrekking hebben op het gedeelte van het vermogen van de partieel te splitsen vennootschap WOONHAVEN ANTWERPEN dat in de verkrijgende vennootschappen THUISRAND BV en WOONKADE RUPELSTREEK BV wordt ingebracht.

Er worden door de verkrijgende vennootschappen, THUISRAND BV en WOONKADE RUPELSTREEK BV, geen bijzondere rechten toegekend aan, of maatregelen genomen ten aanzien van de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap, WOONHAVEN ANTWERPEN BV.

Deze transactie kadert tevens in het doel te bouwen aan één woonmaatschappij per werkingsgebied, en dit met oog op volgende doelstellingen:

- voorbereiding van de vorming van de woonmaatschappij ten gevolge van het nieuw Vlaams sociaal woonbeleid, met bijzondere aandacht voor samenwerking met de overige huisvestingsmaatschappijen in naburige werkingsgebieden;
- schaalvoordelen en verhoogde efficiëntie;
- doeltreffender woonbeleid en expertise.

Een uitgebreide uiteenzetting werd opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan.

4. Controlemethodologie

De controle is gebeurd overeenkomstig de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, en meer in het bijzonder het in België van toepassing zijnde normatief kader rond fusie- en splitsingsverrichtingen en het advies 2023/2 van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

In het kader van de uitoefening van de opdracht werd ondergetekende niet met bijzondere moeilijkheden geconfronteerd bij het uitvoeren van haar controlewerkzaamheden, behoudens de immateriële verschillen tussen splitsingsbalans en bijzonder verslag van het bestuursorgaan en nog enkele bij vergissing opgenomen bedragen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan. Wij baseerden ons op de cijfers per 31 december 2022 van:

- WOONHAVEN ANTWERPEN BV, waar geen anomalieën werden vastgesteld en als commissaris een goedkeurende verklaring werd afgeleverd;
- SOCIALE BOUW EN KREDIETMAATSCHAPPIJ ARRO CVBA-SO, die inmiddels (vanuit boekhoudkundig oogpunt met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023) gefuseerd is met WOONHAVEN ANTWERPEN BV, en waar we als commissaris ook een goedkeurende verklaring hebben afgeleverd;
- DE IDEALE WONING - ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO (op heden: THUISRAND BV), waarvan een gedeelte van haar vermogen via partiële splitsing naar WOONHAVEN ANTWERPEN BV en WOONKADE RUPELSTREEK BV (voorheen: WOONPUNT SCHELDE-RUPEL CVBA-SO) werd afgesplitst, waar we tevens commissaris zijn en een verklaring met voorbehoud werd afgeleverd. Het voorbehoud had betrekking op een deelneming.

In de rand vermelden we dat Moore Audit BV, vertegenwoordigd door de heer Pieterjan Boeykens, is benoemd als commissaris van WOONPUNT SCHELDE-RUPEL CVBA-SO (op heden: WOONKADE RUPELSTREEK BV). Er werd over de cijfers van 31 december 2022 een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd.

In de bevestigingsbrief en notariële akte wordt ons bevestigd dat er bij WOONHAVEN ANTWERPEN BV tussen 1 januari 00:00 en 2 januari 2023 geen bijzondere transacties plaatsvonden, behalve de opname van (zij het met terugwerkende kracht vanuit boekhoudkundig oogpunt):

- Fusie met SOCIALE BOUW EN KREDIETMAATSCHAPPIJ ARRO CVBA-SO;
- Partiële splitsing van DE IDEALE WONING - ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO;
- Overdracht van de algemeenheid van het SOCIAAL VERHUURKANTOOR ANTWERPEN VZW.

5. Beoordeling van de waarderingmethoden

5.1. Waardering door het bestuursorgaan

De bestuursorganen van de bij de splitsing betrokken vennootschappen hebben in het splitsingsvoorstel verklaard dat de ruilverhouding in het kader van de splitsing vastgesteld wordt op basis van de **historische inbrengwaarde** van de aandelen van de vennootschappen. We benadrukken dat deze partiële splitsing reeds per 13 maart 2023 officieel werd vastgelegd in een fusie- en samenwerkingsprotocol en louter het gevolg is van de volledige fusie tussen WOONHAVEN BV en de SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ ARRO ANTWERPEN CVBA-SO. Dit kadert dan ook in de transacties die plaatsvinden om tot één (passende) woonmaatschappij te komen.

De berekeningswijze van de ruilverhouding op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van de vennootschappen is ingegeven door het bijzonder statuut van de vennootschappen als sociale huisvestingsmaatschappijen, die eerder een winstbestedingsoogmerk hebben in plaats van een winstuitkeringsoogmerk (of m.a.w. beperkingen tot uitkering). Daaruit volgt onder meer dat zij niet (louter) gericht mogen zijn op de verrijking van hun aandeelhouders en deze aandeelhouders geen of slechts een beperkt vermogensvoordeel mogen nastreven.

Deze gedachtegang wordt tot slot bevestigd in de memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 of het Decreet houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen. De historische inbrengwaarde, die overeenkomt met de nominale waarde van de aandelen, is het enige logische aanknopingspunt voor de waardering van de betrokken aandelen.

De bestuursorganen hebben in hun splitsingsverslag twee waarderingmethoden toegepast, waarvan één als relevant is weerhouden met name de **historische inbrengwaarde**. Hieraan werd aldus een wegingscoëfficiënt van 100% toegekend.

De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de partieel te splitsen vennootschap **WOONHAVEN ANTWERPEN BV** bedraagt conform het splitsingsvoorstel **€ 7.328.511,66**, hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van € 0,02.

Rekening houdende met de uittredingen (al dan niet gevolg van overlijden) van enkele private aandeelhouders die na de neerlegging van het splitsingsvoorstel hebben plaatsgevonden, bedraagt de totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de partieel te splitsen vennootschap **WOONHAVEN ANTWERPEN BV** op heden **€ 7.323.158,70**, hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van € 0,02.

De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de overnemende vennootschap **THUISRAND BV** (DE IDEALE WONING – ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO) bedraagt conform het splitsingsvoorstel **€ 87.274,36**, hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van € 0,554549.

De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de overnemende vennootschap **WOONKADE RUPELSTREEK BV** (voorheen: WOONPUNT SCHELDE-RUPEL CVBA-SO) bedraagt conform het splitsingsvoorstel **€ 87.145,20**, hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van € 0,57701.

5.2. Ruilverhouding

Ingevolge deze splitsingsverrichting wordt door de partieel te splitsen vennootschap WOONHAVEN ANTWERPEN BV een historische inbrengwaarde ingebracht/afgesplitst van € 126.692,76 waarvoor aandelen zullen worden uitgegeven tegen een gelijke waarde als de bestaande aandelen.

Overnemende vennootschap THUISRAND BV (voorheen: DE IDEALE WONING CVBA-SO)

De totale historische inbrengwaarde van de overnemende vennootschap bedraagt conform het splitsingsvoorstel € 87.274,36, hetgeen overeenstemt met de historische inbrengwaarde van één aandeel van 0,554549.

Rekening houdend met de waarde van de over te dragen vermogensbestanddelen zal de overnemende vennootschap een bedrag van € 63.186,00 aan kapitaal toebedeeld krijgen. Gelet op de historische inbrengwaarde zal zij in ruil daarvoor **2.962.393 nieuwe aandelen** uitreiken, die proportioneel verdeeld zullen worden onder de huidige aandeelhouders van WOONHAVEN ANTWERPEN BV, naar evenredigheid van hun bestaand aandeel in het kapitaal van WOONHAVEN ANTWERPEN BV en rekening houdend met de mate dat deze waren volstort. In de rand vermelden we dat er een

stocksplit werd doorgevoerd waarbij het aantal aandelen van 157.379 op 4.091.854 wordt gebracht en de nominale waarde wordt gewijzigd van 0,55 naar 0,02133.

Aldus bedraagt de voorgestelde ruilverhouding tussen de uit te geven aandelen in de overnemende vennootschap THUISRAND BV en de aandelen in de partieel te splitsen vennootschap WOONHAVEN ANTWERPEN BV afgerond 0,00809069552 voor 1, hetgeen betekent dat THUISRAND BV afgerond 0,00809 aandelen in THUISRAND BV zal toekennen aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap WOONHAVEN ANTWERPEN BV, rekening houdend met de mate waarmee deze volstort waren.

Overnemende vennootschap WOONKADE RUPELSTREEK BV (voorheen: WOONPUNT SCHELDE-RUPEL CVBA-SO)

De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de overnemende vennootschap (na voorafgaande herstructureringen) bedraagt conform het splitsingsvoorstel € 87.145,20, hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van € 0,57701.

Hierbij wordt opgemerkt dat er voorafgaand aan de partiële splitsing bij WOONKADE RUPELSTREEK BV een stocksplit zal plaatsvinden waarbij het aantal aandelen van 151.028 naar 4.077.756 zal worden gebracht en de nominale waarde per aandeel bijgevolg zal worden gewijzigd van € 0,57701 naar € 0,02137. Dit teneinde er voor te zorgen dat iedere huidige aandeelhouder van WOONHAVEN ANTWERPEN BV ten minste één aandeel uitgereikt zal krijgen in WOONKADE RUPELSTREEK BV.

Rekening houdend met de waarde van de over te dragen vermogensbestanddelen zal de overnemende vennootschap een bedrag van € 63.506,76 aan kapitaal toebedeeld krijgen. Gelet op de historische inbrengwaarde zal zij in ruil daarvoor **2.971.727 nieuwe aandelen** uitreiken, die proportioneel verdeeld zullen worden onder de huidige aandeelhouders van WOONHAVEN ANTWERPEN BV, naar evenredigheid van hun bestaand aandeel in het kapitaal (onbeschikbaar vermogen) van WOONHAVEN ANTWERPEN BV en rekening houdend met de mate dat deze waren volstort.

Aldus bedraagt de voorgestelde ruilverhouding tussen de uit te geven aandelen in de overnemende vennootschap WOONKADE RUPELSTREEK BV (na aandelensplitsing) en de aandelen in de partieel te splitsen vennootschap WOONHAVEN ANTWERPEN BV afgerond 0,00811581097 voor 1, hetgeen betekent dat de overnemende vennootschap WOONKADE RUPELSTREEK BV afgerond 0,00812 aandelen in de

overnemende vennootschap WOONKADE RUPELSTREEK BV zal toekennen aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap WOONHAVEN ANTWERPEN BV, rekening houdend met de mate waarmee deze volstort waren.

De methode die weerhouden werd om de ruilverhouding vast te leggen, ligt in lijn met de doelstellingen van de decreetgever.

Opgemerkt dient wel te worden dat:

- deze nieuwe aandelen zullen vanaf de datum van uitgifte van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten, voorrang en voorrechten hebben als de bestaande aandelen van de overnemende vennootschappen die voorafgaand aan de partiële splitsing reeds door de aandeelhouders van de overnemende vennootschappen worden aangehouden, onder meer met betrekking tot winstdeelneming;
- de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen 2021¹ en de statuten van beide woonmaatschappijen betrokken bij onderhavige splitsing, het aantal aandelen van de (publieke) aandeelhouder volgend op de splitsing niet noodzakelijk in verhouding staat tot het stemrecht dat aan de (publieke) aandeelhouder toekomt.

De nieuw uit te geven aandelen van de verkrijgende vennootschappen (THUISRAND BV en WOONKADE RUPELSTREEK BV) zullen van dezelfde aard zijn als de bestaande aandelen en zullen door het bestuursorgaan van de verkrijgende vennootschappen integraal worden toebedeeld aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap WOONHAVEN ANTWERPEN BV (zijnde de aandeelhouders op datum van de notariële splitsingsakte) naar evenredigheid met hun rechten in de inbreng van de partieel te splitsen vennootschap WOONHAVEN ANTWERPEN BV.

Terzake wordt opgemerkt dat iedere aandeelhouder van de partieel te splitsen vennootschap WOONHAVEN ANTWERPEN BV minstens één aandeel zal verkrijgen van de verkrijgende vennootschappen THUISRAND BV en WOONKADE RUPELSTREEK BV.

¹ Art. 4:39/2, 4:39/4 en 4:39/5 van Vlaamse Codex 2021

5.3. Weerhouden waarderingsmethode – beoordeling commissaris

Om redenen toegelicht in het verslag van het bestuursorgaan is de bovenstaande waarderingsmethode en de ruilverhouding relevant en redelijk voor de aandeelhouders.

Er blijkt verder dat er zich geen moeilijkheden hebben voorgedaan bij het bepalen van de waarde en het bepalen van de ruilverhouding.

Er werd twee waarderingsmethoden toegepast, waarvan één als relevant werd weerhouden en waaraan 100% van gewicht werd gegeven. We verwijzen ook naar bovenstaande feiten aangehaald door het bestuursorgaan (het gaat om maatschappijen uit de huisvestingssector en zij hebben winstbestedingsoogmerk in plaats van winstuitkeringsoogmerk), het feit dat het gaat om vennootschappen met sociaal oogmerk met hun beperking tot winstuitkering en er bij uittreding, uitsluiting of vereffening enkel recht is op een waarde niet hoger dan de nominale waarde van het aandeel. Een tot een BV omgevormde huisvestingsmaatschappij verliest zijn doel immers niet.

Gelet op de argumentatie van het bestuursorgaan, en o.m. gezien de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen woonmaatschappijen zijn, kan ondergetekende zich akkoord verklaren met de door partijen weerhouden waarderingsmethode. De door het bestuursorgaan voorgestelde waarderingsmethode 1 (en niet 2) werd correct toegepast, alsook het betrekkelijk gewicht dat aan iedere methode is gehecht, lijkt ons redelijk. Uit ons onderzoek blijkt tevens dat de weerhouden waarderingsmethode theoretisch aanvaardbaar is. Afrondingsverschillen kunnen voorkomen, maar deze zullen niet leiden tot materiële verschillen. Indien er tussen de datum van het neergelegd partieel splitsingsvoorstel en het verlijden van de notariële akte wijzigingen voordoen in het aantal aandelen, wordt dit proportioneel verrekend, maar de ruilverhouding blijft ongewijzigd.

De gebruikte waarderingsmethodiek is conform aan deze opgenomen in de memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 waarin vermeld staat dat de historische inbrengwaarde van de aandelen het enige logische aanknopingspunt is voor deze waardering. De historische inbrengwaarde komt i.c. overeen met de nominale waarde van de aandelen.

In de rand merken we op dat de aandelen gecreëerd door deze partiële splitsing genieten van dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen, behoudens:

- eventuele afwijkingen inzake stemrechten overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering;

- de toepasselijke beperkingen inzake overdrachten en verkrijging van (bijkomende) aandelen die door de Vlaamse Codex 2021 én de statuten worden voorzien;
- het feit dat er ook dat er ook moet rekening gehouden worden met de mate waarmee de aandelen volstort waren. De nieuwe aandelen zullen bij uitgifte volstort zijn ten belope van hetzelfde bedrag als de geruilde aandelen van de partieel te splitsen vennootschap voorafgaandelijk aan de splitsing volstort waren.

6. Oordeel over andere inlichtingen

Het ons voorgelegde splitsingsvoorstel opgemaakt op 12 juni 2023 en digitaal ondertekend door de betrokken bestuursorganen op respectievelijk 14 juni 2023 en 15 juni 2023, bevat alle door de wet vereiste inlichtingen. Het splitsingsvoorstel werd voor elke bij de splitsing betrokken vennootschappen neergelegd op 15 juni 2023, op de Ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen.

De overige (financiële) inlichtingen, opgenomen in het splitsingsvoorstel, werden, voor zover als nodig, door mij onderzocht en stemmen overeen met mijn bevindingen.

7. Conclusies van de commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van WOONHAVEN ANTWERPEN BV in het kader van een splitsingsvoorstel van WOONHAVEN ANTWERPEN BV naar THUISRAND BV en WOONKADE RUPELSTREEK BV

Conform artikel 12:62 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, brengen wij in onze hoedanigheid van commissaris een verslag uit gericht aan de algemene vergadering van de BV WOONHAVEN ANTWERPEN, met zetel te 2020 Antwerpen, Jan Denucéstraat 23, ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0403.795.657, gekend op de Ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen, over de relevantie en de redelijkheid van de ruilverhouding zoals opgenomen in het splitsingsvoorstel en over het passend zijn van de toegepaste waarderingsmethoden.

Verkrijgende of overnemende vennootschappen

THUISRAND BV (voorheen: DE IDEALE WONING - ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO)

Diksmuidelaan 276, 2600 Berchem

Ondernemingsnummer: 0404.710.724

Ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen

WOONKADE RUPELSTREEK BV (voorheen: WOONPUNT SCHELDE-RUPEL CVBA-SO)

Uitbreidingsstraat 39, 2850 Boom (voorheen: Struikheidelaan 2, 2070 Zwijndrecht)

Ondernemingsnummer: 0452.753.537

Ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen

Partieel te splitsen vennootschap

WOONHAVEN ANTWERPEN BV

Jan Denucéstraat 23, 2020 Antwerpen

Ondernemingsnummer: 0403.795.657

Ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen

Conclusie zonder voorbehoud

Op basis van onze werkzaamheden, zijn wij van mening dat:

- ▶ het betrekkelijk gewicht, dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methoden is gehecht, leidt tot een ruilverhouding die relevant en redelijk is; en
- ▶ de door de bestuursorganen gehanteerde waarderingsmethoden in het gegeven geval passend zijn.

Bovendien, in het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd op het splitsingsvoorstel, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Basis voor de conclusie zonder voorbehoud

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig het in België van toepassing zijnde normatief kader met betrekking tot de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen.

Onze verantwoordelijkheden op grond van het van toepassing zijnde normatief kader staan beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris”.

De bestuursorganen van de verkrijgende vennootschappen (DE IDEALE WONING - ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO (op heden: THUISRAND BV) en WOONPUNT SCHELDE-RUPEL CVBA-SO (op heden: WOONKADE RUPELSTREEK BV)) en de partieel te splitsen vennootschap (WOONHAVEN ANTWERPEN BV) stellen voor om de ruilverhouding in het kader van de partiële splitsing te stellen op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van de verkrijgende vennootschappen en de partieel te splitsen vennootschap per 2 januari 2023, rekening houdende met de uittreding van enkele private aandeelhouders t.b.v. immateriële bedragen. Het betrekkelijk gewicht dat aan deze waarderingsmethode wordt toegekend bedraagt dus 100%. De memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen vermeldt dat de historische inbrengwaarde voor de aandelen het enige logische aanknopingspunt is om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen. We benadrukken dat deze partiële splitsing reeds per 13 maart 2023 officieel werd vastgelegd in een fusie- en samenwerkingsprotocol en louter het gevolg is van de volledige fusie tussen WOONHAVEN BV en de SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ ARRO ANTWERPEN CVBA-SO. Dit kadert dan

ook in de transacties die plaatsvinden om tot één (passende) woonmaatschappij te komen.

De bestuursorganen hebben aan één relevante waarderingmethode, met name de historische inbrengwaarde, een wegingscoëfficiënt van 100% toegekend.

De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de partieel te splitsen vennootschap WOONHAVEN ANTWERPEN BV bedraagt conform het splitsingsvoorstel € 7.328.511,66, hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van € 0,02. Op heden is dit bedrag immaterieel gedaald tot € 7.323.158,70 als gevolg van uittredingen (al dan niet als gevolg van overlijden) van private aandeelhouders.

De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de overnemende vennootschap THUISRAND BV (voorheen: DE IDEALE WONING – ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO) bedraagt (na partiële splitsing) conform het splitsingsvoorstel € 87.274,36, hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van € 0,554549, waarna een stocksplit van 1 over 26 zal worden toegepast waardoor de waarde van één aandeel op € 0,02133 komt.

De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de overnemende vennootschap WOONKADE RUPELSTREEK BV (voorheen: WOONPUNT SCHELDE-RUPEL CVBA-SO) bedraagt (na het doorvoeren van voorafgaande transacties) conform het splitsingsvoorstel € 87.145,20, hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van € 0,57701, waarna een stocksplit van 1 over 27 zal worden toegepast en de waarde van één aandeel op € 0,02137 komt.

Rekening houdend met de waarde van de over te dragen vermogensbestanddelen zal de overnemende vennootschap THUISRAND BV (voorheen: DE IDEALE WONING – ARRONDISSEMENT ANTWERPEN CVBA-SO) een bedrag van € 63.186,00 aan kapitaal toebedeeld krijgen. Gelet op de historische inbrengwaarde zal zij in ruil daarvoor **2.962.393 nieuwe aandelen** uitreiken, die proportioneel verdeeld zullen worden onder de huidige aandeelhouders van WOONHAVEN ANTWERPEN BV, naar evenredigheid van hun bestaand aandeel in het kapitaal van WOONHAVEN ANTWERPEN BV en rekening houdend met de mate dat deze waren volstort.

Rekening houdend met de waarde van de over te dragen vermogensbestanddelen zal de overnemende vennootschap WOONKADE RUPELSTREEK BV (voorheen: WOONPUNT SCHELDE-RUPEL CVBA-SO) een bedrag van € 63.506,76 aan kapitaal toebedeeld krijgen. Gelet op de historische inbrengwaarde zal zij in ruil daarvoor **2.971.727 nieuwe aandelen** uitreiken, die proportioneel verdeeld zullen worden onder

de huidige aandeelhouders van WOONHAVEN ANTWERPEN BV, naar evenredigheid van hun bestaand aandeel in het kapitaal van WOONHAVEN ANTWERPEN BV en rekening houdend met de mate dat deze waren volstort.

De nieuwe aandelen van de verkrijgende vennootschappen zullen van dezelfde aard zijn als de bestaande aandelen en zullen door het bestuursorgaan van de verkrijgende vennootschappen (THUISRAND BV en WOONKADE RUPELSTREEK BV) integraal worden toebedeeld aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap WOONHAVEN ANTWERPEN BV (zijnde de aandeelhouders op datum van de notariële splitsingsakte) naar evenredigheid met hun rechten in de inbreng van de partieel te splitsen vennootschap WOONHAVEN ANTWERPEN BV.

In de rand merken we op dat de aandelen gecreëerd door deze partiële splitsing genieten van dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen, behoudens:

- eventuele afwijkingen inzake stemrechten overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering;
- de toepasselijke beperkingen inzake overdrachten en verkrijging van (bijkomende) aandelen die door de Vlaamse Codex 2021 én de statuten worden voorzien;
- het feit dat er ook dat er ook moet rekening gehouden worden met de mate waarmee de aandelen volstort waren. De nieuwe aandelen zullen bij uitgifte volstort zijn ten belope van hetzelfde bedrag als de geruilde aandelen van de partieel te splitsen vennootschap voorafgaandelijk aan de splitsing volstort waren.

Wij hebben de relevante deontologische vereisten die van toepassing zijn op de opdracht nageleefd.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderbouwende informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan van elke vennootschap

Het bestuursorgaan van elke vennootschap is verantwoordelijk voor:

- het opstellen van een splitsingsvoorstel overeenkomstig artikel 12:59 WVV,
- de methoden waarmee de ruilverhouding is vastgesteld,
- het betrekkelijk gewicht dat aan deze methoden wordt gehecht,
- de waardering waartoe elke methode komt,
- het vaststellen van de ruilverhouding.

De uitvoering van onze opdracht door de commissaris zoals hierna gedefinieerd ontslaat het bestuursorgaan niet van haar verantwoordelijkheden.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over het splitsingsvoorstel. In de context van onze opdracht zijn wij verantwoordelijk voor het beoordelen of, in het licht van de informatie waarvan wij kennis hebben, het splitsingsvoorstel een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is.

Onze verantwoordelijkheid bestaat er tevens in een conclusie met redelijke mate van zekerheid te vormen over de relevantie en de redelijkheid van de ruilverhouding zoals opgenomen in het splitsingsvoorstel en over het passend zijn van de toegepaste waarderingsmethoden. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat wij bij het uitvoeren van onze werkzaamheden overeenkomstig het in België van toepassing zijnde normatief kader met betrekking tot de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen altijd een afwijking van materieel belang ontdekken wanneer die bestaat.

Overige mededelingen

De informatie werd niet tijdig aan de commissaris overgemaakt. In de rand vermelden we dat bij de (immateriële) uittredingen de liquiditeitstest conform art. 5:143 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen werd niet toegepast.

Beperking van het gebruik van ons verslag

Dit verslag werd uitsluitend opgesteld ingevolge artikel 12:62 WVV in het kader van het splitsingsvoorstel en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Dit verslag geldt enkel indien de partiële splitsing plaatsvindt binnen de 3 maanden volgen op de datum van ons verslag.

Antwerpen, 26 juli 2023

Moore Audit BV,
Commissaris,
vertegenwoordigd door:

Wim Rutsaert,
Bedrijfsrevisor