

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN
WOONHAVEN ANTWERPEN BV
JAN DENUCESTRAAT 23
2020 ANTWERPEN
RPR ANTWERPEN 0403.795.657
IN HET KADER VAN EEN VOORSTEL VAN PARTIËLE SPLITSING
VAN WOONHAVEN ANTWERPEN**

Conform artikel 12:62 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, brengen wij in onze hoedanigheid van commissaris een verslag uit gericht aan de buitengewone algemene vergadering van Woonhaven Antwerpen BV over de relevantie en de redelijkheid van de ruilverhouding zoals opgenomen in het partieel splitsingsvoorstel en over het passend zijn van de toegepaste waarderingsmethoden.

Het partieel splitsingsvoorstel werd opgemaakt door de bestuursorganen van Woonhaven Antwerpen BV, met zetel te 2020 Antwerpen, Jan Denucéstraat 23, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0403.795.657 (zijnde de overnemende vennootschap) en Thuisrand BV, met zetel te 2600 Berchem, Diksmuidelaan 276, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0404.710.724 (zijnde de partieel te splitsen vennootschap), en werd voor beide vennootschappen neergelegd op de ondernemingsrechtbank op 15 juli 2025.

Conclusie

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

- Gelet op de specifieke context van de operatie, met name het feit dat de vennootschappen betrokken bij de partiële splitsing het statuut hebben van woonmaatschappij en rekening houdende met de toelichting verschaft door het bestuursorgaan in het splitsingsvoorstel, het betrekkelijke 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 rekening houdende met de specifieke context als hierboven beschreven en rekening houdende met de bepalingen uit de memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Bovendien, in het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd op het partieel 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.

Onze verantwoordelijkheden op grond van deze normen staan beschreven in de sectie *“Verantwoordelijkheden van de commissaris”*.

De waarde die door het bestuursorgaan aan de aandelen van elk van de betrokken vennootschappen werd weerhouden en de methoden volgens dewelke de voorgestelde ruilverhouding is vastgesteld, zijn als volgt opgenomen in het partieel splitsingsvoorstel :

“3.1. Principes

3.1.1. De Overnemende Vennootschap zal als vergoeding voor de ontvangen activa en passiva (rechten en verplichtingen) van de Partieel te Splitsen Vennootschap een aantal nieuwe aandelen uitgeven aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap in het kader van de bijkomende inbreng die zij ontvangt ten gevolge van de Partiele Splitsing, op basis van een ruilverhouding zoals hieronder bepaald.

3.1.2. De bestuursorganen van de Vennootschappen stellen voor om de ruilverhouding in het kader van de Partiele Splitsing vast te stellen op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van de Vennootschappen. De memorie van toelichting bij het ontwerp van 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 . Deze zienswijze blijft onverminderd van toepassing in de context waarin de voorgestelde verrichting is gesitueerd.

3.2. Toepassing

3.2.1. De Partieel te Splitsen Vennootschap (Thuisrand) heeft na de verschillende herstructurerings en uittredingen per 31/12/2024 een totaal van 7.054.247 aandelen uitstaan bij haar aandeelhouders (op datum van dit voorstel gaat het als gevolg van uittredingen nog om 2.331.771 aandelen). De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de Partieel te Splitsen Vennootschap bedraagt per 31/12/2024 EUR 150.460,34 hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van EUR 0,02133 (nul euro twee eurocent). Van die inbrengen werd EUR 110.807,15 daadwerkelijk gestort. Een bedrag van EUR 39.653,19 werd nog niet opgevraagd.

De Overnemende Vennootschap (Woonhaven) heeft na de verschillende herstructurerings en uittredingen per 30/04/2025 een totaal van 361.730.671 aandelen uitstaan bij haar aandeelhouders. De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de Overnemende Vennootschap bedraagt, per 30/04/25, EUR 7.109.452,51 hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van EUR 0,0196539942 (nul euro een komma negen eurocent). Van die inbrengen werd EUR 6.905.680,25 daadwerkelijk gestort. Een bedrag van EUR 203.772,26 werd nog niet opgevraagd.

Per 31/12/2024 ging het om een totale inbreng van EUR 7.129.039,85 (waarvan 6.915.694,11 gestort en 213.345,73 niet opgevraagd) voor 362.727.296 aandelen

Rekening houdend met de waarde van de over te dragen vermogensbestanddelen overeenkomstig Bijlage 1, zal de Overnemende Vennootschap een bedrag van EUR 4.784,63 aan kapitaal (ingebracht eigen vermogen) toebedeeld krijgen, waarvan EUR 1.260,97 niet-gestort (netto EUR 3.523,66). Gelet op de inbrengwaarde van haar aandelen zal de Overnemende Vennootschap in ruil daarvoor 243.443 nieuwe aandelen uitreiken.

De nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap zullen proportioneel verdeeld worden onder de huidige aandeelhouders van Thuisrand, naar evenredigheid van hun bestaand aandeel in Thuisrand. Thuisrand heeft per 31/12/2024 een totaal van 7.054.247 aandelen uitgegeven. Dit aantal houdt rekening met alle tot de einddatum van het boekjaar gerealiseerde uittredingen, en maakt vanzelfsprekend abstractie van eventuele uittredingen die na die datum ter kennis gebracht zouden zijn of zouden worden. Ook met de uitkoopprocedure (squeeze-out) die voor de aandelen van beide Vennootschappen in de loop van het huidige boekjaar 2025 zal worden gerealiseerd, wordt geen rekening gehouden. In principe heeft deze verrichting ook geen invloed op het totaal aantal aandelen.

Bij de toebedeling van de nieuwe, door de Overnemende Vennootschap uit te geven aandelen, aan de aandeelhouders van Thuisrand, zal vanzelfsprekend wel rekening worden gehouden met de aandeelhoudersstructuur zoals die bestaat op de datum waarop tot de Partiele Splitsing wordt beslist. Aandeelhouders van Thuisrand die voor die datum zijn uitgetreden, zullen geen aandelen van de Overnemende Vennootschap ontvangen.

Aldus bedraagt de voorgestelde ruilverhouding tussen de uit te geven aandelen in de Overnemende Vennootschap en de aandelen in de Partieel te Splitsen Vennootschap (afgerond) 243.443 voor 7.054.247 of 1 voor 28,98 (28,9769967) (de "Ruilverhouding"), hetgeen betekent dat de Overnemende Vennootschap (afgerond) aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap 1 aandeel in de Overnemende Vennootschap zal toekennen voor elke 28,98 aandelen die zij houden in de Partieel te Splitsen Vennootschap.

Deze Ruilverhouding werd bepaald door de historische inbrengwaarde van de aandelen van de Partieel te Splitsen Vennootschap die proportioneel overeenstemt met de over te dragen vermogensbestanddelen aan de Overnemende Vennootschap overeenkomstig Bijlage 1, te delen door de totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de Overnemende Vennootschap, vermenigvuldigd met het aantal aandelen dat op heden is uitgegeven door de Overnemende Vennootschap.

3.3.Toekenning van de aandelen

3.3.1.De nieuw uit te geven aandelen in de Overnemende Vennootschap zullen worden toegekend aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap naar evenredigheid van hun participatie in de Partieel te Splitsen Vennootschap op datum van de Partiele Splitsing.

3.3.2.Bij de toekenning van de nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap wordt afgerond tot de onderste eenheid (bij de totaalberekening), terwijl bij de individuele berekening per aandeelhouder wordt afgerond naar de lagere of hogere eenheid overeenkomstig de gebruikelijke principes. Er wordt steeds minstens een aandeel in de Overnemende Vennootschap toegekend aan elk van de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap.

3.3.3.In totaal zullen 243.443 nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap worden uitgegeven aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap, overeenkomstig de Ruilverhouding, zoals bepaald in artikel 3 van dit Splitsingsvoorstel.

3.3.4.De aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zullen de nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap ontvangen in ruil voor de overdracht van een deel van het vermogen (activa en passiva, rechten en verplichtingen), van de Partieel te Splitsen Vennootschap aan de Overnemende Vennootschap, die van rechtswege in het kader van deze Partiele Splitsing plaatsvindt, overeenkomstig het bepaalde in Bijlage 1.

3.3.5.De aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap behouden hun aandelen in de Partieel te Splitsen Vennootschap. Deze laatste zal als gevolg van de overdrachten een kapitaalvermindering ondergaan ten belope van 4.784,63 EUR, waarvan EUR 1.260,97 niet-gestort, zodat het ingebracht eigen vermogen daalt van 150.460,34 naar 145.675,71 EUR (abstractie gemaakt van verrichtingen die na 31/12/24 hebben plaatsgevonden of nog zullen plaatsvinden). De inbrengwaarde van de uitgegeven aandelen vermindert daardoor, doch de aandeelhouders worden voor die waardevermindering gecompenseerd door de aandelen die zij verkrijgen in de Overnemende vennootschap.

3.4. Opleg in geld

Er wordt geen opleg in geld betaald in het kader van de totstandkoming van de Partiele Splitsing.

3.5. Bijzonder statuut

De Ruilverhouding is ingegeven door het bijzondere statuut van de Vennootschappen als woonmaatschappijen, waaruit onder meer volgt dat zij aan diverse uitkeringsbeperkingen zijn onderworpen. Dit zal nader worden toegelicht in de bijzondere verslagen van de respectieve bestuursorganen van de Vennootschappen inzake de Partiele Splitsing (opgesteld overeenkomstig art. 12:61 WVV), die de bestuursorganen ter verdere toelichting van dit Splitsingsvoorstel zullen opstellen en goedkeuren en parallel aan hun respectieve algemene vergaderingen zullen voorleggen”

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.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid

In afwijking van artikel 12:62 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd er slechts één waarderingmethode toegepast, namelijk de waardering op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen. Deze historische inbrengwaarde komt *in casu* overeen met de nominale waarde van de aandelen.

Het toepassen van één waarderingmethode is ingegeven door het bijzonder statuut van de vennootschappen als woonmaatschappij en wordt door het bestuursorgaan in het bijzonder verantwoord in hoofdstuk 3 van het splitsingsvoorstel. Daarbij wordt door het bestuursorgaan verwezen naar de memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Deze memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 omvat volgende bepalingen :

“Thans voorziet het ontwerp erin dat de partijen vrij zijn om de prijs van het over te nemen onroerend goed zelf te bepalen. Zoals gebruikelijk zullen de partijen bij de onderhandelingen de prijs consensueel kunnen bepalen, daarbij, elk wat hen betreft, rekening houdend met “hun belang”.

Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen, is dat hun vennootschapsbelang, dat overeenkomstig het arrest van het Hof van Cassatie van 28 november 2013 gedefinieerd is als volgt : “Het belang van een vennootschap wordt bepaald door het collectief winstbelang van haar huidige en toekomstige aandeelhouders”.

Het belang van de betrokken vennootschappen wordt dus bepaald in functie van het (collectief) winstbelang van de aandeelhouders. Echter, zowel voor sociale huisvestingsmaatschappijen als woonmaatschappijen zijn de deelnemingsrechten van de aandeelhouders in de winst en in het vereffeningssaldo van de entiteit sterk beperkt, gelet op de bijzondere kenmerken van deze vennootschappen en de eraan verbonden erkenningsvoorwaarden. Bij vereffening hebben de aandeelhouders van deze maatschappijen na terugbetaling van alle schulden maximaal recht op de nog niet terugbetaalde historische inbrengwaarde (zie o.m. artikel 105 en 205 van dit ontwerp). Blijven er dan nog middelen over, dan worden die overgedragen aan een andere woonactor die ze verder zal blijven aanwenden voor sociale huisvesting. De winstrechten zijn eveneens beperkt en worden uitgedrukt in functie van een percentage van de nominale waarde van de aandelen (zie o.m. artikel 105 en 205 van dit ontwerp). Aan de zijde van de overdrager hebben noch de vennootschap, noch haar aandeelhouders in deze context, waarbij hun voorwerp zich inschrijft in de uitvoering van het woonbeleid van de Vlaamse overheid, dus een belang bij een “maximalisatie” van de prijs waaraan de vennootschap een onroerend goed overdraagt.

In de bijzondere context waarin de overdracht plaatsvindt, te weten aan een andere partij die onvermijdelijk eveneens een woonactor is, geldt dat ook voor de overnemer (die hoe dan ook al belang heeft bij een zo laag mogelijke overnameprijs). Immers, ook indien de overnemende vennootschap ooit zou worden vereffend, zal het liquidatiesaldo na betaling van alle schulden en na terugbetaling van de historische inbrengwaarde aan de aandeelhouders, eveneens toekomen aan een andere woonmaatschappij.

[...]

Bij vennootschapsrechtelijke herstructurerings zoals fusie of (partiële) splitsing, gebeurt de vaststelling van de aandelen die de aandeelhouders van de (partieel) opgeslorpte vennootschap(pen) immers aan de hand van een ruilverhouding. Zoals hierboven al gezegd is, gelet op het bijzondere karakter van de betrokken vennootschappen als bevoorrechte uitvoerders van het sociale woonbeleid, het enige logische aanknopingspunt daarbij de historische inbrengwaarde, waarvoor talloze precedents bestaan.”

Aangezien de decretale bepalingen de bedrijfseconomische waarde van de aandelen van een woningmaatschappij beperken tot de historische inbrengwaarde, kan het steunen op de historische inbrengwaarde van de aandelen als enige methode voor het bepalen van de ruilverhouding dan ook redelijkerwijze verantwoord zijn.

De door het bestuursorgaan voorgestelde methode werd correct toegepast in het splitsingsvoorstel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan van de vennootschap

Het bestuursorgaan van elke vennootschap is verantwoordelijk voor :

- het opstellen van een partieel 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 de 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 partieel 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 partieel 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 partieel 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 altijd een afwijking van materieel belang ontdekken wanneer die bestaat.

Beperking van het gebruik van ons verslag

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

Antwerpen,

Callens Vandelanotte BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Ken Snoeks
Bedrijfsrevisor