

## WoninGent CVBA SO

Verslag van de commissaris conform artikel 12:26 § 1 WVV over het fusievoorstel uitgaande van de resp. bestuursorganen van WoninGent CVBA SO en De Gentse Haard CVBA SO

BESTEMD VOOR:

De algemene vergadering van

WoninGent CVBA SO

Lange Steenstraat 54, 9000 Gent

Ondernemingsnummer: 0400.032.156

## INHOUDSOPGAVE

1. Opdracht en wettelijk kader .....	3
2. Identificatie van de bij de fusie betrokken vennootschappen .....	5
2.1. Identificatie van de overnemende vennootschap .....	5
2.2. Identificatie van de over te nemen vennootschap.....	6
3. Identificatie van de voorgenomen fusie verrichting .....	7
4. Controlemethodologie .....	9
5. Beoordeling van de waarderingmethode en analyse van de ruilverhouding.....	10
5.1. Waardering door het bestuursorgaan.....	10
5.2. Ruilverhouding .....	10
5.3. Weerhouden waarderingmethode – beoordeling bedrijfsrevisor .....	11
6. Oordeel over andere inlichtingen.....	13
7. Conclusies .....	14

# 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, bedrijfsrevisor, commissaris van de CVBA met sociaal oogmerk WoninGent, met zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0400.032.156, gekend op de Ondernemingsrechtbank te Gent, afdeling Gent, om, overeenkomstig artikel 12:26 § 1 WVV, brengt verslag uit over het fusievoorstel uitgaande van de bestuursorganen van WoninGent CVBA SO en De Gentse Haard CVBA SO.

Huidig verslag is opgesteld in uitvoering van artikel 12:26 § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 12:26 § 1 WVV

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

*De commissaris of de aangewezen bedrijfsrevisor of externe 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 externe accountant kan ter plaatse inzage nemen van alle documenten die dienstig zijn voor de vervulling van zijn taak. Hij kan van de bij de fusie 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 fusie betrokken vennootschap hiermee hebben ingestemd.”*

De opdracht van de beroepsbeoefenaar, belast met het opstellen van het verslag vermeld in artikel 12:26 WVV, bestaat er in na te gaan of de in het fusievoorstel 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 of andere opdracht in de voorgaande twaalf maanden.

## 2. Identificatie van de bij de fusie betrokken vennootschappen

### 2.1. Identificatie van de overnemende vennootschap

WoninGent CVBA met sociaal oogmerk  
Lange Steenstraat 54, 9000 Gent  
Ondernemingsnummer: 0400.032.156  
Ondernemingsrechtbank te Gent, afdeling Gent

De vennootschap werd opgericht onder de benaming “Gentsche Maatschappij der Werkerswoningen” bij akte verleden voor notaris Arthur Rombaut te Gent op 20 oktober 1904, waarvan uittreksel werd gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7/8 november 1904 onder nummer 5431.

De statuten werden het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Anne-Marie Schoorman te Gent op 18 juni 2015, waarvan uittreksel werd gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 8 juli 2015 onder nummer 0097438.

Het vast gedeelte van het kapitaal bedraagt € 162.350,00 en wordt vertegenwoordigd door 64.943 aandelen op naam met een nominale waarde van € 2,50 elk.

Per 30 juni 2022 heeft de CVBA SO WoninGent een totaal kapitaal (inclusief variabel gedeelte) van € 164.057.013,45, vertegenwoordigd door 65.625.833 aandelen met een nominale waarde van € 2,50 elk. Het niet-opgevraagd deel van het kapitaal bedraagt 191.733,65 EUR.

WoninGent CVBA-SO is een door de VMSW erkende huisvestingsmaatschappij.

## 2.2. Identificatie van de over te nemen vennootschap

De Gentse Haard CVBA met sociaal oogmerk  
Leiekaai 340, 9000 Gent  
Ondernemingsnummer: 0400.030.077  
Ondernemingsrechtbank te Gent, afdeling Gent

De vennootschap werd opgericht bij akte verleden voor notaris Ferdinand Nowé te Gent, op 5 april 1921, waarvan uittreksel werd gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 april 1921 onder nummer 4461 en 4462.

De statuten werden het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris David Cottenie te Gent op 12 mei 2015, waarvan uittreksel werd gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 juni 2015 onder nummer 00799681.

Het vast gedeelte van het kapitaal bedraagt € 50.000,00 en wordt vertegenwoordigd door 2.000 aandelen op naam met een nominale waarde van € 25,00 elk.

Op vandaag heeft de CVBA SO De Gentse Haard een totaal kapitaal (inclusief variabel gedeelte) van € 53.300,00, vertegenwoordigd door 2.132 aandelen met een nominale waarde van € 25,00 elk. Het niet-opgevraagd deel van het kapitaal bedraagt 39.642 EUR.

De Gentse Haard CVBA-SO is een door de VMSW erkende huisvestingsmaatschappij.

### 3. Identificatie van de voorgenomen fusie verrichting

De respectievelijke bestuursorganen van de CVBA SO De Gentse Haard (over te nemen vennootschap) en van de CVBA SO WoninGent (overnemende vennootschap) wensen een fusie door overneming door te voeren tussen de voornoemde vennootschappen waarbij het gehele vermogen van de CVBA SO De Gentse Haard – zowel de rechten als verplichtingen – als gevolg van ontbinding zonder vereffening op de CVBA SO WoninGent overgaat, tegen uitgifte van nieuwe aandelen in de overnemende vennootschap (WoninGent CVBA SO) aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap (De Gentse Haard CVBA SO), zonder opleg van geld.

Het gezamenlijk fusievoorstel d.d. 28 september 2022 uitgaande van de respectievelijke bestuursorganen van de bij de fusie betrokken vennootschappen, werd voor elke vennootschap neergelegd op 17 oktober 2022 op de Ondernemingsrechtbank te Gent, afdeling Gent, resp. te Gent, afdeling Gent. Het fusievoorstel werd ons voorgelegd.

De optiek en de doelstelling van de geplande verrichting worden ons inziens voldoende toegelicht en verantwoord in het fusievoorstel.

Het verslag van het bestuursorgaan opgemaakt overeenkomstig artikel 12:25 §1 WVV werd ons voorgelegd.

Met betrekking tot de toelichting van de bestanddelen die worden overgenomen verwijst ondergetekende naar het fusievoorstel met aangehechte bijlagen, met name de fusiebalans en een detail van de over te nemen onroerende goederen.

Voor een detail en beschrijving van de over te nemen onroerende goederen wordt verwezen naar de notariële ontwerpakte (of fusievoorstel).

De werknemers van de over te nemen vennootschap gaan automatisch en van rechtswege over op de overnemende vennootschap met naleving van de voorwaarden en de modaliteiten voorzien in CAO nr. 32bis. De overnemende vennootschap zal alle rechten en verplichtingen overeenkomstig CAO nr. 32bis met betrekking tot de personeelsleden van de overgenomen vennootschap overnemen op datum van de voltooiing van de fusie.

De nieuw uit te geven aandelen zullen vanaf 1 juli 2022 delen in de eventuele winst van de overnemende vennootschap, WoninGent CVBA SO.

De datum vanaf welke de handelingen van De Gentse Haard CVBA SO boekhoudkundig geacht te worden zijn verricht voor rekening van WoninGent CVBA SO is vastgesteld op 30 juni 2022.

Er worden door de overnemende vennootschap, WoninGent CVBA SO, geen bijzondere rechten toegekend aan, of maatregelen genomen ten aanzien van de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap, De Gentse Haard CVBA SO.

Tussen de datum van het fusievoorstel en het effectief tot stand komen van de fusie worden er geen wijzigingen aan de aandeelhoudersstructuur verwacht, aldus het bestuursorgaan.

Uit het ons voorgelegde (ontwerp)verslag van het bestuursorgaan van de CVBA SO WoninGent, opgemaakt overeenkomstig artikel 12:25 WVV, blijkt dat, gelijktijdig met de fusie, aan de buitengewone algemene vergadering van de CVBA SO WoninGent wordt voorgelegd om o.a.:

- de vennootschap om te zetten naar een BV;
- de statuten aan te passen om o.a. deze in lijn te brengen met de bepalingen van het WVV, de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de Omzendbrief van 24 april 2020 OMG/W 2020/3 betreffende de impact van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- het voorwerp aan te passen;
- de benaming aan te passen naar "Thuispunt Gent".

Deze transactie kadert volledig in het vormen van één woonactor per stad of werkingsgebied.



## 4. Controlemethodologie

De controle is gebeurd overeenkomstig de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, en meer in het bijzonder de norm inzake controle van fusie- en splitsingsverrichtingen.

In het kader van de uitoefening van de opdracht werd ondergetekende niet met bijzondere moeilijkheden geconfronteerd bij het uitvoeren van haar controlewerkzaamheden. Wij baseerden ons op de tussentijdse cijfers per 30 juni 2022, waar geen anomalieën werden vastgesteld. In de rand vermelden we dat er op de cijfers van 31 december 2021 een goedkeurende verklaring werd afgeleverd.

KPMG Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Wim Heyndrickx, is commissaris van De Gentse Haard CVBA SO. Als gevolg van de volledige overname door WoninGent CVBA-SO van de Gentse Haard CVBA-SO, werd op de cijfers van 30 juni 2022 een volkomen controle uitgevoerd die zal uitmonden in een verklaring van de commissaris over het laatste verkorte boekjaar. Over boekjaar 2021 werd een goedkeurende verklaring afgeleverd. Dit zal ook gebeuren over het verkorte boekjaar 2022.

Gedurende het fusieproces waren er regelmatig onderlinge contacten waarop van gedachte is gewisseld en de nodige informatie werd uitgewisseld.

## 5. Beoordeling van de waarderingmethode en analyse van de ruilverhouding

### 5.1. Waardering door het bestuursorgaan

De bestuursorganen van beide bij de fusie betrokken vennootschappen hebben in het fusievoorstel verklaard dat de ruilverhouding in het kader van de fusie vastgesteld wordt op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van de vennootschappen.

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. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in artikel 5 van de statuten van de overnemende Vennootschap en in artikel 5 van de statuten van de overgenomen vennootschap.

Deze gedachtegang wordt tot slot bevestigd in de memorie van toelichting bij het ontwerp van 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.

### 5.2. Ruilverhouding

De historische inbrengwaarde van de aandelen van de CVBA SO WoninGent € 2,50 per aandeel. De historische inbrengwaarde van de aandelen van de CVBA SAO De Gentse Haard bedraagt € 25,00 per aandeel.

De voorgestelde ruilverhouding wordt vastgesteld op 10 nieuwe aandelen van de CVBA SO WoninGent in ruil voor één aandeel van de CVBA De Gentse Haard. Er wordt geen opleg in geld betaald.

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 de nieuwe aandelen bij uitgifte slechts gedeeltelijk volgestort zullen zijn in dezelfde verhouding als de geruilde aandelen van de overgenomen vennootschap voorafgaandelijk aan de fusie volstort waren. De nieuwe aandelen geven recht op deelname in de winst en/of andere elementen van het eigen vermogen die uitkeerbaar zijn of uitgekeerd worden vanaf de eerste dag van het lopende boekjaar, ongeacht het tijdstip waarop deze elementen zijn opgebouwd.

Deze nieuwe aandelen zullen vanaf de datum van uitgifte van de nieuwe aandelen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten, voorrang en voorrechten hebben als de bestaande aandelen van de CVBA SO WoninGent die voorafgaand aan de fusie reeds door de aandeelhouders van de overnemende vennootschap worden aangehouden, waaronder met betrekking tot winstdeelneming.

### 5.3. Weerhouden waarderingmethode – beoordeling bedrijfsrevisor

Om redenen toegelicht in het verslag van het bestuursorgaan is de bovenstaande waarderingmethode 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. De ruilverhouding is relevant en redelijk, gezien er technisch gezien niet “geruild” wordt, daar de over te nemen vennootschap ophoudt te bestaan en de bestaande aandelen van de over te nemen vennootschap aldus vernietigd worden.

We vermelden dat, in tegenstelling met hetgeen is opgenomen in art. 12:26 van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen, er slechts één waarderingmethode is opgenomen of 100 % gewicht werd gegeven aan één waarderingmethode, maar dit wordt weerlegd door 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 coöperatieve 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.

Gelet op de argumentatie van het bestuursorgaan, en o.m. gezien de bij de fusie betrokken vennootschappen sociale huisvestingsmaatschappijen zijn, kan ondergetekende zich akkoord verklaren met de door partijen weerhouden waarderingmethode. De door het bestuursorgaan voorgestelde waarderingmethode werd correct toegepast, alsook het betrekkelijk gewicht dat aan iedere methode is gehecht, lijkt ons redelijk. Uit ons onderzoek blijkt tevens dat de weerhouden waarderingmethode theoretisch aanvaardbaar is.

Daarnaast is de gebruikte waarderingmethodiek 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.

## 6. Oordeel over andere inlichtingen

Het ons voorgelegde fusievoorstel d.d. 28 september 2022 bevat alle door de wet vereiste inlichtingen. Het fusievoorstel werd voor elke bij de fusie betrokken vennootschappen neergelegd op 17 oktober 2022, op de Ondernemingsrechtbank te Gent, afdeling Gent, resp. te Gent, afdeling Gent. Een uittreksel van het fusievoorstel werd voor beide vennootschappen gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 oktober 2022.

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

## 7. Conclusies

Ondergetekende, Moore Audit BV, kantoorhoudend te Schaliënstraat 3, 2000 Antwerpen, (ondernemingsnummer 0453.925.059), vertegenwoordigd door de heer Wim Rutsaert, bedrijfsrevisor, commissaris van de CVBA SO WoninGent, met zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0400.032.156, gekend op de Ondernemingsrechtbank te Gent, afdeling Gent, om, overeenkomstig artikel 12:26 § 1 WVV, brengt verslag uit over het fusievoorstel uitgaande van de bestuursorganen van WoninGent CVBA SO en de CVBA SO De Gentse Haard.

De fusie heeft in het bijzonder tot doel het integrale vermogen van de CVBA SO De Gentse Haard – zowel de rechten als verplichtingen – als gevolg van ontbinding zonder vereffening op de CVBA SO WoninGent overgaat, tegen uitgifte van nieuwe aandelen in de overnemende vennootschap (WoninGent CVBA SO) aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap (De Gentse Haard CVBA SO).

Per bestaand aandeel van De Gentse Haard CVBA SO worden er 10 nieuwe aandelen WoninGent CVBA SO uitgegeven in ruil aan de aandeelhouders van de CVBA SO De Gentse Haard, rekening houdend met het feit of de aandelen al of niet volstort waren. Er is geen opleg in geld.

Deze nieuwe aandelen WoningGent CVBA SO zullen dezelfde rechten en voordelen genieten als de bestaande aandelen WoninGent CVBA SO.

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden zijn wij van oordeel dat:

- gelet op het feit dat de bij de fusie betrokken vennootschappen sociale huisvestingsmaatschappijen zijn, en gelet op de argumentatie van het bestuursorgaan opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan (het gaat om maatschappijen uit de huisvestingssector en hun winstbestedingsoogmerk), is de ruilverhouding relevant en redelijk voor de aandeelhouders. Technisch gezien wordt er niet “geruild”, daar de over te nemen vennootschap ophoudt te bestaan en de bestaande aandelen van de over te nemen vennootschap aldus vernietigd worden.
- de ruilverhouding bij volgestorte aandelen, hetzij de uitgifte van 10 nieuwe aandelen WoningGent CVBA SO per bestaand aandeel De Gentse Haard CVBA SO, relevant en redelijk is;

- de bestuursorganen van WoninGent CVBA SO en De Gentse Haard CVBA SO zijn, met het oog op het vaststellen van de onderlinge ruilverhouding van de te fuseren vennootschappen, uitgegaan op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van de bij de fusie betrokken vennootschappen. Dit leidt tot een waarde van € 2,50 per aandeel van WoninGent CVBA SO en € 25,00 per aandeel van De Gentse Haard CVBA SO;
- de voormelde methode in het gegeven geval past, alsook het betrekkelijk gewicht dat eraan is toegekend.

We melden dat ook zoals er in artikel 12:26 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen werd opgenomen, er geen sprake is van waarderingmethoden maar van waarderingmethode, maar dit echter eigen aan de sector en de hierboven aangehaalde redenen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd overeenkomstig de norm van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Dit verslag werd opgemaakt ingevolge artikel 12:26 § 1 WVV en is gericht aan de aandeelhouders en mag niet voor andere doeleinden worden aangewend.

Gent, 14 november 2022

Moore Audit BV,  
Commissaris,  
vertegenwoordigd door:

Wim Rutsaert,  
Bedrijfsrevisor