

Verslag van de bedrijfsrevisor/ commissaris aan de buitengewone algemene vergaderingen in het kader van een partiële splitsing van stek92 BV in Woonmaatschappij Dender-Zuid BV

Conform artikel 12:62 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna 'WVV'), brengen wij verslag uit gericht aan de algemene vergadering van stek92 BV met als ondernemingsnummer 0400.189.732 en Woonmaatschappij Dender-Zuid BV met als ondernemingsnummer 0400.268.025 over de relevantie en de redelijkheid van de ruilverhouding zoals opgenomen in het splitsingsvoorstel neergelegd op 17 april 2024 ter griffie van de ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Dendermonde en over het passend zijn van de toegepaste waarderingsmethoden zoals opgenomen in het gemeenschappelijk splitsingsvoorstel.

Conclusie

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

- De ruilverhouding relevant en redelijk is; en
- De door de bestuursorganen gehanteerde waarderingsmethoden, zoals opgenomen in het splitsingsvoorstel, 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 volgens het in België van toepassing zijnde normatief kader.

Onze verantwoordelijkheden, op grond van het in België van toepassing zijnde normatief kader, staan beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris / bedrijfsrevisor".

De waarde die door het bestuursorgaan aan de aandelen van elk van de betrokken vennootschappen werd weerhouden is gebaseerd op de waarde die de aandelen vertegenwoordigen in i) de boekhoudkundige eigenvermogenspost "inbreng" van het Afgesplitste Vermogen respectievelijk ii) de boekhoudkundige eigenvermogenspost "inbreng" van de Overnemende Vennootschap (hierna de "Inbrengwaarde"):

"De Inbrengwaarde die de aandelen van de Partieel te Splitsen Vennootschap vertegenwoordigen in de boekhoudkundige eigenvermogenspost "inbreng" van het Afgesplitste Vermogen bedraagt 0,00188382653 EUR per aandeel, hetzij 22.622,01 EUR in totaal, vertegenwoordigd door 12.008.542 aandelen.

De Inbrengwaarde van de aandelen van de Overnemende Vennootschap bedraagt 0,00733374 EUR per aandeel, hetzij 115.251,34 EUR in totaal, vertegenwoordigd door 15.715.222 aandelen.

Rekening houdend met de Inbrengwaarde van de aandelen, bedraagt de voorgestelde ruilverhouding tussen de uit te geven aandelen in de Overnemende Vennootschap en de aandelen in de Partieel te Splitsen Vennootschap $(0,00188382653/0,00733374)=0,2568712184$. Bijgevolg zal er voor (afgerond) 4 bestaande aandelen van de Partieel te Splitsen Vennootschap één aandeel in de Overnemende Vennootschap worden uitgegeven.

Bij de toekenning van nieuwe aandelen door de Overnemende Vennootschap wordt afgerond tot de onderste eenheid (bij de totaalberekening) en steeds minstens één aandeel in de Overnemende Vennootschap wordt toegekend (de "Ruilverhouding").

De Overnemende Vennootschap zal bijgevolg drie miljoen tweeduizend honderd een en twintig (3.002.121) nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap toekennen aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zoals hierna bepaald."

Zoals uiteengezet in het bijzondere verslag van de bestuursorganen, is de ruilverhouding gebaseerd op de inbrengwaarde. Omwille van de specifieke context van sociale huisvestingsmaatschappijen heeft de decreetgever voorzien in specifieke bepalingen inzake fusies in het ontwerpdecreet van 9 juli 2021. De memorie van toelichting bij voornoemd ontwerpdecreet vermeldt dat de historische inbrengwaarde van de aandelen het enige logische aanknopingspunt is voor de waardering en dus om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen. Dit principe is mede ingegeven door het sociaal karakter van de sociale huisvestingsmaatschappijen, waaruit volgt dat bij ontbinding of uittrekking, de aandeelhouder van een maatschappij niet meer kan terugkrijgen dan de nog niet terugbetaalde historische inbrengwaarde. Gelet op het voormelde werd er slechts één waarderingmethode weerhouden.

De ruilverhouding is in het kader van onderhavige transactie aanvaardbaar gelet op het feit dat zij kadert in de herstructurering van de sociale huisvestingsmaatschappijen zoals beoogd in voornoemd decreet.

Deze methode leidt tot de volgende berekeningswijze van de ruilverhouding: de ruilverhouding bestaat uit 1 aandeel (0,0073374 EUR per aandeel) van Woonmaatschappij Dender-Zuid BV tegen 4 aandelen (0,001883827 EUR per aandeel, zijnde het afgesplitst vermogen) van stek92 BV.

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 12:62 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/ bedrijfsrevisor zoals hierna gedefinieerd ontslaat het bestuursorgaan niet van haar verantwoordelijkheden.

Verantwoordelijkheden van de commissaris/ bedrijfsrevisor

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 waarderingmethoden. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat wij bij het uitvoeren van onze werkzaamheden, volgens 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 splitsingsvoorstel en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Dit verslag geldt enkel indien de splitsing plaatsvindt binnen de 3 maanden volgend op de datum van ons verslag.

Opgesteld op **XXX** april 2024

VYVEY & C°, BEDRIJFSREVISOREN BV
Bedrijfsrevisor/ Commissaris
vertegenwoordigd door
Vincent Koopman
Bedrijfsrevisor