



wooncoop cvba, Pannestraat 31, 9000 Gent

info@wooncoop.be, www.wooncoop.be

tel nr 09 296 44 54

Ondernemingsnummer : 0681.921.282

informatienota doorlopende aanbieding aandelen wooncoop

Deze informatienota is geen prospectus en werd niet gecontroleerd of goedgekeurd door FSMA. Deze nota werd opgesteld door cvba wooncoop conform de bepalingen van het ontwerp van koninklijk besluit over de informatienota bij een openbare aanbieding van aandelen.

Let op: intekenen op aandelen houdt risico's in. Je loopt het risico het bedrag dat je inbrengt geheel of gedeeltelijk te verliezen en/of het verwachte rendement niet te halen.

Deel I. Belangrijkste risico's

wooncoop cvba is een burgercoöperatie. De coöperatie verwerft woningen om te verhuren aan de aandeelhouders van wooncoop, die dus tevens mede-eigenaar zijn van de coöperatie. Zo huurt elke wooncoopbewoner als het ware bij zichzelf en verandert de band tussen huurder en eigenaar.

A. Voornaamste risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling of de sector

Aan elke belegging in effecten zijn per definitie risico's verbonden. Mogelijke risicofactoren die betrekking hebben op de uitgifte van de aandelen worden hieronder beschreven. Alvorens in voorkomend geval te beslissen in de aandelen te beleggen, wordt potentiële beleggers aangeraden de hierna vermelde risico's zorgvuldig in overweging te nemen. De in de statuten geformuleerde doelstelling en de aard van de activiteiten die daaruit voortvloeien, brengen een aantal risico's mee. Het beleid van wooncoop CVBA is erop gericht om deze risico's zo goed mogelijk te beheersen zonder dat ze daarbij natuurlijk volledig kunnen worden uitgesloten. wooncoop CVBA maakt een onderscheid tussen risicofactoren eigen aan de activiteiten en sector van wooncoop CVBA en risicofactoren eigen aan het aanbod van aandelen.

wooncoop CVBA is er van overtuigd dat de hieronder beschreven risico's en onzekerheden momenteel veruit de belangrijkste zijn voor haar goede werking. Andere risico's en onzekerheden, waarvan wooncoop CVBA het bestaan op heden nog niet kent of waarvan zij de impact danig beperkt, kunnen eveneens een invloed hebben op haar operationele en financiële situatie, wat ook op haar beurt de waarde van de aandelen negatief kan beïnvloeden.

Risico's verbonden aan de concentratie van de investeringen door wooncoop CVBA in de (gemeenschappelijke) woningmarkt. Deze concentratierisico's houden in dat wanneer de risico's die eigen zijn aan de sector zich zouden realiseren of wanneer de economische omstandigheden binnen de sector of de regio zouden wijzigen, dit een invloed heeft of kan hebben op de resultaten van wooncoop CVBA.

Risico's verbonden aan het behoud van coöperanten. Het risico bestaat dat indien een groot aantal coöperanten gelijktijdig wenst uit te treden, wooncoop CVBA op dat ogenblik niet over voldoende liquide middelen beschikt om het scheidingsaandeel te betalen en de terugbetaling tijdelijk dient uit te stellen.

Risico's verbonden aan het feit dat wooncoop CVBA een startende onderneming is. wooncoop CVBA is een startende onderneming en werd opgericht op 27 september 2017 en het eerste boekjaar is afgelopen op 31 december 2018. Hierdoor is de financiële informatie over wooncoop CVBA zeer beperkt. Bovendien beschikt wooncoop CVBA hierdoor over beperkte liquide middelen. Een deel van het opgehaalde kapitaal zal daarom aangewend worden om een deel van de bestaande bankleningen af te lossen, wat dan weer mogelijkheden biedt om flexibeler werkkapitaal te lenen. Doordat wooncoop CVBA een startende onderneming is, worden op heden de middelen in een beperkt aantal projecten geïnvesteerd. Onverwachte omstandigheden in één van deze projecten kunnen daardoor een relatief grote impact hebben op de vennootschap.

B. Risico's verbonden aan de sector van de (gemeenschappelijke) woningmarkt:

Risico's verbonden aan de schommelingen op de (gemeenschappelijke) woningmarkt. De resultaten van wooncoop CVBA zijn sterk afhankelijk van de vraag naar en het aanbod van gemeenschappelijke woonmogelijkheden. Gemeenschappelijke woonprojecten van concurrerende ondernemingen op de markt verhogen mogelijks de concurrentie tussen de aanbieders, wat dan weer een weerslag zal hebben op de huurprijzen en bijgevolg op de resultaten van wooncoop CVBA. De vastgoedmarkt in het algemeen en de woningmarkt in het bijzonder zal eveneens een grote invloed hebben op de resultaten van wooncoop CVBA. Dergelijke fluctuering van woningprijzen is echter zeer afhankelijk van de regio en locatie (stad, platteland, enz.).

Risico's verbonden aan het realiseren van een project. Bij de aankoop van een grond en een pand bestaat steeds het risico dat de staat fout wordt ingeschat. Onvoorziene kosten kunnen steeds hoger uitvallen dan initieel ingeschat. Bovendien is wooncoop CVBA steeds erg afhankelijk van aannemers en andere dienstverleners voor het tijdig realiseren van het project alsook de gebudgeteerde kosten.

Risico's verbonden aan de regelgeving en de noodzakelijke overheidsgoedkeuringen. De steeds veranderende reglementeringen zouden aanleiding kunnen geven tot kosten, boetes, schadevergoedingen of beperkingen in hoofde van wooncoop CVBA indien zij zich moet conformeren aan gewijzigde regelgeving, (zelfs onopzettelijk) bepaalde regels niet zou hebben nageleefd.

Risico's verbonden aan verzekeringen. Indien wooncoop CVBA een ernstig niet-verzekerd verlies zou lijden of een verlies zou lijden dat de limieten van de verzekeringspolissen in aanzienlijke mate overschrijdt, kan dit een belangrijk nadelig effect hebben op de activiteiten en de financiële resultaten van de vennootschap.

C. Voornaamste risico's die specifiek zijn voor de effecten

Risico's verbonden aan de aard en de waarde van de aangeboden coöperatieve aandelen. De aangeboden effecten zijn aandelen en het geïnvesteerde bedrag wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van wooncoop CVBA. Een vennoot heeft bij het einde van zijn lidmaatschap recht op maximaal de nominale waarde van de aandelen. De vennoten zullen de boekhoudkundige minwaarde van de aandelen ondergaan, terwijl de aandelen geen recht geven op eventuele reserves of meerwaarde. Vennoten kunnen een rendement verkrijgen op hun investering via het jaarlijkse dividend, in de mate dat daartoe wordt besloten door de Algemene Vergadering van wooncoop CVBA. Ook in geval van ontbinding of vereffening van wooncoop CVBA is het mogelijk dat de vennoot het geïnvesteerde kapitaal slechts gedeeltelijk of helemaal niet terugkrijgt.

Risico's verbonden aan de afwezigheid van een liquide openbare markt en de overdrachtsbeperkingen. De aandelen zijn niet genoteerd op een gereguleerde markt of multilaterale handelsfaciliteit en dus niet zonder meer verhandelbaar. Aandelen kunnen bovendien slechts worden overgedragen na goedkeuring van de Raad van Bestuur. Evenwel indien de Raad van Bestuur binnen de drie maanden na de aanvraag tot goedkeuring, de goedkeuring niet geweigerd heeft of indien ze geen andere overnemer voorgesteld heeft, dan kan de aandelenoverdracht geschieden zoals voorgesteld mits inachtneming van de dwingende wettelijke bepalingen terzake.

Risico's verbonden aan de beperkingen op uittreding of gedeeltelijke terugneming van aandelen. Een vennoot kan vanaf het eerste jaar slechts gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar uittreden. De uittreding of terugneming kan bovendien door de Raad van Bestuur worden geweigerd om gegronde redenen.

Risico's verbonden aan het ontbreken van depositobeschermingsregeling. De aandelen komen niet in aanmerking voor de waarborg van het Beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten.

Risico's verbonden aan de wijziging in de reglementering omtrent coöperatieve vennootschappen. Gewijzigde regelgeving, onder meer inzake het fiscale statuut van de aandelen, kunnen van invloed zijn op de werking van de vennootschap en op de aantrekkelijkheid van de situatie van de coöperanten.

Risico's verbonden aan de aanwending van het coöperatief kapitaal. De Raad van Bestuur zal op onafhankelijke en discretionaire wijze investeringsbeslissingen kunnen nemen, zonder daartoe de goedkeuring te moeten vragen van de vennoten.

Risico's verbonden aan de organisatie van het aandeelhouderschap en het bestuur. De aandelen die worden uitgegeven zijn C-aandelen met een nominale waarde van 250 EUR per aandeel die recht geven op één stem per aandeelhouder. Naast deze C-aandelen werden door de vennootschap tevens A-aandelen en B-aandelen uitgegeven met een nominale waarde van 250 EUR per aandeel die recht geven op één stem per aandeelhouder (elke A-vennoot schreef in op 25 A-aandelen). Iedere categorie van aandelen heeft het recht om minstens twee en maximum drie bestuurders voor te dragen ter benoeming. Bovendien kunnen enkel de A-vennoten beslissen over de (al dan niet)

toelating van een nieuwe A-vennoot. Voor het overige hebben alle vennoten dezelfde rechten (en plichten) overeenkomstig de statuten.

Deel II. Informatie over wooncoop

A. Identiteit wooncoop

Cvba wooncoop, Pannestraat 31, 9000 Gent, info@wooncoop.be, www.wooncoop.be, 09 296 44 54, BE 0681.921.282

Activiteiten: bij wooncoop realiseren huurders en sociale investeerders samen kwalitatieve huurwoningen in een stedelijke omgeving, betaalbaar voor een breed publiek. Daartoe verwerft wooncoop onroerende goederen en realiseert daarin huurwoningen. wooncoop verhuurt deze woningen in eigen beheer. Wie huurt bij wooncoop wordt vennoot. Zo zorgt wooncoop voor een gezonde relatie tussen huurder en eigenaar en delen huurders mee in de winsten en de risico's van wooncoop.

In wooncoop cvba zijn er drie soorten aandelen, waarvan één soort voorbehouden is voor bewoners (b-aandeelhouders), één soort voor de bewakers van de missie (a-aandeelhouders) en één soort voor sociale investeerders (c-aandeelhouders). De bewoners hebben een directe transactierelatie met wooncoop: zij huren bij wooncoop.

Op het moment van het schrijven van deze informatienota (22/10/2018) zijn er in totaal 93 vennoten, die samen hebben ingetekend op 450 aandelen. Hiervan zijn er geen vennoten die elk meer dan 5% van de aandelen in hun bezit hebben. Hoe meer vennoten intekenen, hoe lager het percentage van elke vennoot in wooncoop wordt.

Van al deze vennoten die meer dan 5% in hun bezit hebben, is er geen enkele met een andere transactierelatie dan die van huurder/bewoner en is er geen enkele met een veroordeling in de zin van artikel 20 van de wet van 25 april 2014. Deze groep vennoten staan op het moment van het schrijven van deze nota in voor 0 % van de huurinkomsten van wooncoop. Zij hebben geen belangenconflicten.

wooncoop wordt bestuurd door een Raad van Bestuur van minimaal drie en maximaal tien bestuurders, al dan niet vennoten, benoemd door de Algemene Vergadering. Op het moment van het schrijven van deze nota wordt wooncoop bestuurd door Gerbrand Nootens, Karel Lootens, en Lukas Vanelderden. Deze bestuurders oefenen hun mandaat onbezoldigd uit. Zij hebben geen belangenconflicten.

B. Financiële informatie wooncoop

Op heden heeft wooncoop geen afgesloten boekjaar. Een jaarrekening is op dit moment dan ook niet beschikbaar.

Het eerste boekjaar loopt tot 31 december 2018.

De onderstaande tabellen geven de huidige financiële situatie weer.

De projecten Tinkstraat, Land Van Waaslaan en Zandloperstraat zijn reeds bewoond en genereren voldoende inkomsten om de leningen aangegaan voor deze projecten af te lossen en andere kosten te dekken. Voor het project Koning Albertlaan wordt bewoning verwacht vanaf Mei 2019 en de lening aangegaan voor dit project heeft uitstel van betaling tot Augustus 2019. Voor de bovengenoemde projecten heeft wooncoop telkens een banklening lopen met bijhorende hypotheek.

Op de projecten Biotope en Eikenberg rusten op heden geen hypotheeken. Wel heeft wooncoop geldige offertes voor bankleningen. Wanneer deze offertes omgezet worden zullen ook op deze projecten hypotheeken rusten. De leningen zullen gedurende vijf jaar uitstel van betaling hebben. Bewoning en overeenkomstige Inkomsten worden verwacht vanaf respectievelijk 2020 en 2021.

Tabel: Liquide en projecten (22 oktober 2018)

liquide	€ 121.052
project Tinkstraat, Gent	aankoopprijs: € 515.000 renovatiekost: € 200.000
project Land Van Waaslaan, Gent	aankoopprijs: 790.000 renovatiekost: € 0
project Koning Albertlaan, Gent	aankoopprijs: € 600.000 renovatiekost: € 0 geraamde renovatiekost: € 290 000
project Eikenberg, Brugge	aankoopprijs: € 94.000 bouwkost: € 0 geraamde bouwkost: € 540.000
project BioTope, Gent	aankoopprijs: € 30.000 (nog niet voltrokken) bouwkost: 0 geraamde bouwkost: € 320.000 (geraamd)
project Zandloperstraat, Gent	aankoopprijs: € 681.200 bouwkost: 0

Tabel: vermogen (22 oktober 2018)

hypothecaire leningen	reeds opgenomen: € 1.903.185 nog op te nemen: € 869.628
andere leningen	€ 1.204.000
eigen vermogen	€ 530.250

Deel III. Informatie over de aanbidding

A. Beschrijving van de aanbidding

Eén aandeel kost 250 euro en staat steeds op naam. Om vennoot te worden teken je in op minimaal één aandeel. De Raad van Bestuur beslist over het maximaal aantal aandelen waarop een vennoot kan/moet intekenen. Er worden geen administratieve kosten aangerekend.

wooncoop zal in de periode 23 oktober 2018 en 22 oktober 2019 niet meer ophalen dan 5 miljoen euro.

B. Redenen voor de aanbieding

De openbare uitgifte van aandelen werd ingegeven vanuit drie doelstellingen:

- 1) verzekeren van een gezonde relatie tussen wooncoop CVBA en haar huurders: wie huurt bij wooncoop CVBA wordt eveneens aandeelhouder (mede-eigenaar) van B-aandelen. Op deze manier wordt een goede relatie tussen de huurder en de eigenaar van de woning gegarandeerd;
- 2) verzekeren van een gezonde relatie tussen wooncoop CVBA en haar investeerders: wie investeert bij wooncoop CVBA wordt eveneens aandeelhouder (mede-eigenaar). Op deze manier krijgt elke investeerder inspraak en verantwoordelijkheid bij wooncoop CVBA.
- 3) creëren van een maatschappelijk draagvlak: wooncoop CVBA is op zoek naar een grote gedragenheid om een breed publiek aan te moedigen om in te tekenen en alzo kwaliteitsvol wonen betaalbaar te maken.

Via het opgehaalde kapitaal wenst wooncoop CVBA nieuwe projecten te financieren met een lagere schuldgraad. Op die manier kunnen nieuwe projecten opgestart worden door de aankoop van nieuwe gronden en panden. Dit biedt aan wooncoop CVBA bovendien de mogelijkheid om projecten op te starten in de regio's buiten Gent. Bovendien overweegt wooncoop CVBA een deel van haar uitstaande bankleningen terug te betalen, waardoor (i) de limieten worden opgetrokken om de vennootschap van werkkapitaal te voorzien en (ii) interestlasten verlaagd worden.

Voor het onderhoud van haar woningen doet wooncoop CVBA op ervaren architecten en aannemers. Aangezien wooncoop CVBA in principe nooit woningen verkoopt, heeft ze er alle belang bij dat woningen duurzaam en kwalitatief onderhouden worden, en zodanig ontworpen en gebouwd of verbouwd worden dat ze weinig (opvolgend) onderhoud vergen. Het opgehaald kapitaal zal eveneens de mogelijkheid bieden om dergelijk onderhoud te optimaliseren en te laten uitvoeren door bekwame professionelen.

Deel IV. Informatie over de aangeboden aandelen

A. Kenmerken van de aangeboden aandelen

Het maatschappelijke kapitaal van wooncoop cvba is verdeeld in aandelen op naam, die zijn voorbehouden voor personen die in wooncoop wensen te investeren ter realisatie van haar doel.

De nominale waarde van een aandeel bedraagt 250 euro. De aandelen kunnen niet aan derden worden overgedragen maar enkel aan andere vennoten mits goedkeuring door de Raad van Bestuur.

Jaarlijks kan je laten weten dat je wenst uit te stappen voor een deel van je aandelen of het volledige bedrag. Dit laat je weten via aandelen@wooncoop.be tijdens de eerste zes maanden van het kalenderjaar. Bij het afsluiten van dat kalenderjaar heeft wooncoop zicht op de financiële mogelijkheid om de waarde van jouw aandelen terug te storten. Deze waarde blijkt uit de goedgekeurde balans van het boekjaar waarin het lidmaatschap een einde neemt, zonder dat meer wordt uitgekeerd dan het op de aandelen gestorte bedrag. Wanneer het scheidingsaandeel verschuldigd is, wordt het in principe binnen de zes maanden na goedkeuring van de jaarrekening uitbetaald. De Raad van Bestuur kan hiervan gemotiveerd afwijken.

wooncoop streeft naar een rendement van 2% als vergoeding van de aandeelhouders voor hun financiële inbreng. Vandaag berekent wooncoop alles zo om er voor te zorgen dat er 2% kan

uitgekeerd worden, maar een dividenduitkering is een beslissing van de Algemene Vergadering. De uitbetaling volgt binnen de maand na de Algemene Vergadering.

Je kan tot € 640 dividend ontvangen zonder hierop roerende voorheffing (30% op het ontvangen dividend) te moeten betalen. De grens van € 640 is op een totaal van jouw aandelen, dus zowel bij wooncoop, andere coöperaties of aandelen bij andere vennootschapsvormen. De roerende voorheffing kan gerecupereerd worden via de persoonlijke belastingaangifte.

Bij vereffening zullen de aandeelhouders pas terugbetaald worden nadat alle andere schuldeisers zijn terugbetaald.