

INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN ACHTERGESTELDE LENINGEN DOOR WOONCOOP CV

Dit document is opgesteld door wooncoop cv (de Emittent of kortweg wooncoop).

DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.

24/10/2020

WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN.

Deel I

Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieding

Beschrijving van de risico's die specifiek zijn voor de betrokken aanbieding, en hun potentiële impact op de uitgevende instelling, de eventuele garant, het eventuele onderliggende actief en de beleggers.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITGEVENDE INSTELLING EN DE SECTOR WAARIN ZE ACTIEF IS

Elke belegging in de aangeboden beleggingsinstrumenten houdt belangrijke risico's in. De Emittent is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren de voornaamste risico's zijn eigen aan het beleggingsproduct, de emittent en de sector waarin zij actief is en die aldus een invloed kunnen uitoefenen op het vermogen van de Emittent om de verplichtingen die zij aangaat in het kader van deze aanbieding jegens de beleggers na te komen. Naast de hieronder beschreven risico's bestaan er nog andere risico's die op basis van de op dit ogenblik beschikbare informatie door de Emittent niet als belangrijke risico's worden beschouwd of die zij op dit ogenblik niet kan voorzien.

Risico's in verband met organisatie

Longe organisatie

wooncoop werd opgericht in 2017 en is dus een jonge organisatie. De beperkte routine en ervaring brengt risico's met zich mee op juridisch, financieel, organisatorisch en ander vlak.

Pioniersrisico

Er zijn vandaag in België geen woningcoöperaties die gelijkaardig zijn aan wooncoop. In verschillende andere landen zijn woningcoöperaties wel courant, maar is de context zeer anders. wooncoop heeft aldus een innovatief karakter hetgeen risico's met zich meebrengt op juridisch, financieel, organisatorisch en ander vlak.

Het nemen van beslissing

De aandeelhouders hebben stemrecht op de aandeelhoudersvergadering die jaarlijks vergadert. De aandeelhoudersvergadering beslist over veranderingen aan de statuten, de jaarrekening, het bestuur en meer.

De Raad van Bestuur bestaat uit leden aangeduid uit elk van de aandeelhoudersgroepen A, B en C. De Raad van Bestuur kan echter op onafhankelijke en discretionaire wijze een groot aantal beslissingen nemen, zonder daartoe de goedkeuring te moeten vragen van de aandeelhouders.

Bijsturing financieel beleid

Bij het schrijven van deze informatienota is wooncoop haar financieel beleid aan het bijsturen in functie van een grotere financiële robuustheid en een attractievere prijszetting. Het risico bestaat dat dit onverwachte, negatieve invloeden heeft op de financiële gezondheid van wooncoop.

Risico in verband met financiering

Bancaire kredieten

Het risico bestaat dat wooncoop niet de bancaire kredieten kan bekomen zoals voorzien ter financiering van haar projecten. Het risico bestaat dat bancaire kredieten worden aangeboden tegen voorwaarden die minder gunstig zijn dan voorzien. Het risico bestaat dat heropname van kredieten in mindere mate mogelijk is dan voorzien en/of tegen minder gunstige voorwaarden dan voorzien.

Aantrekken en behouden van coöperatief kapitaal

Het risico bestaat dat wooncoop niet het coöperatief kapitaal kan aantrekken of behouden zoals voorzien ter financiering van haar projecten.

Leningen bij investeerders

Het risico bestaat dat wooncoop bij investeerders en tegen de vastgelegde voorwaarden niet de bedragen kan ontfemen zoals voorzien ter financiering van haar projecten.

Opzegtermijn van leningen bij investeerders

Een groot deel van de leningen bij investeerders kan opgezegd worden op elke verjaardag van

de lening mits een kennisgeving van zes maanden. Het risico bestaat dat een groot aantal leninggevers opzegt binnen een korte tijdspanne.

Markttrente

Het risico bestaat dat de markttrente zal stijgen waardoor de financiële kosten van wooncoop zouden stijgen hetgeen de rentabiliteit van wooncoop negatief zou beïnvloeden.

Waardering van vastgoed

Het scheidingsaandeel is onder andere afhankelijk van de waardering van het vastgoed. Het risico bestaat dat het vastgoed te hoog gewaardeerd wordt en dus een te hoog scheidingsaandeel wordt uitgekeerd.

Vastgoedmarkt

Marktevolutie van verkoopprijzen

Het risico bestaat dat de verkoopprijzen van woningen minder snel stijgen dan verwacht of zelfs dalen. Dit zou de kredietwaardigheid van wooncoop nadelig beïnvloeden en zou dus haar mogelijkheden om krediet en coöperatief kapitaal aan te trekken reduceren.

Huurmarkt

Marktevolutie van huurprijzen

Het risico bestaat dat de huurprijzen op de markt minder stijgen dan verwacht of zelfs dalen. Dit zou een negatieve impact hebben op de inkomsten van wooncoop.

Leegstand en wanbetalingen

Het risico van leegstand en wanbetaling kan leiden tot verminderde inkomsten.

Indexatie van huur

Het risico bestaat dat de gezondheidsindex trager stijgt dan verwacht waardoor de huurinkomsten minder zouden stijgen dan verwacht.

Realiseren en onderhouden van woningen

Waardering bij verwerven van vastgoed

Het risico bestaat dat bij de verwerving van vastgoed de waarde ervan te hoog wordt ingeschat, hetgeen de rentabiliteit van wooncoop negatief zou beïnvloeden.

Budgetoverschrijding

Het risico bestaat dat bij de bouw, de renovatie of het onderhoud van een project het budget wordt overschreden hetgeen, de rentabiliteit van wooncoop negatief zou beïnvloeden.

Duur van realisatie en renovatie

Het risico bestaat dat de realisatie of renovatie van een project langer duurt dan voorzien hetgeen ertoe zou leiden dat de voorziene inkomsten later worden gerealiseerd dan voorzien.

Regelgeving

Het risico bestaat dat bij de verwerving van een nieuwe grond de stedenbouwkundige mogelijkheden fout worden ingeschat en dat er geen stedenbouwkundige vergunning bekomen kan worden om de voorziene invulling te realiseren of dat plannen bijgesteld moeten worden. Ook bestaat het risico dat de stedenbouwkundige regels die van toepassing zijn op een grond verstrengd worden tussen het moment van verwerving en het indienen van een aanvraag tot omgevingsvergunning. Een gereduceerde invulling kan tot een lagere rentabiliteit leiden.

Het risico bestaat dat de normering voor gebouwen verstrengt hetgeen onvoorziene kosten met zich mee zou kunnen brengen, hetgeen vervolgens zou leiden tot een gereduceerde rentabiliteit.

Schade en verzekering

De Emittent is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen die zich met betrekking tot de gebouwen in haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. De vastgoedportefeuille is door diverse marktconforme verzekeringen gedekt. Het is echter niet uit te sluiten dat de voorwaarden voor het invoeren van de verzekeringsdekking niet voldaan zullen zijn of dat er kosten voortvloeien uit niet verzekerde schade of schade die het plafond van de verzekeringspolis overschrijdt.

Concurrentierisico

Wooncoop heeft concurrenten die kwalitatieve, collectieve woonprojecten aanbieden in de koop- en huurmarkt. Bovendien is de kans reëel dat de volgende jaren andere wooncoöperaties zullen worden opgericht. wooncoop wil de oprichting van bijkomende woningcoöperaties zelfs aanmoedigen.

Concentratierisico

De activiteit van wooncoop is geconcentreerd in de collectieve, residentiële vastgoedmarkt, voornamelijk in steden. Een groot deel van de projecten zijn samenhuishuizenprojecten en co-housingprojecten. Deze concentratie brengt een risico met zich mee.

Conjunctuur

Het risico bestaat dat de corona-crisis of andere nog niet gekende crisis een negatieve impact heeft op de financiële gezondheid van wooncoop.

RISICO'S EIGEN AAN HET BELEGGINGSPRODUCT

Een belegging onder de vorm van een achtergestelde lening houdt bepaalde risico's in. Hierna worden enkele van de voornaamste risico's aangeduid, zonder evenwel uitputtend te zijn.

Risico op geheel of gedeeltelijk verlies van de belegging of niet behalen van verwacht

rendement:

Door een leningsovereenkomst te sluiten met de Emittent lenen beleggers gelden aan de Emittent. De Emittent verbindt zich tot de betaling van rente op jaarlijkse basis en tot terugbetaling van de hoofdsom op de vervaldag. In geval van faillissement of het in gebreke blijven van de Emittent, is het echter mogelijk dat beleggers de bedragen waarop zij aanspraak maken niet kunnen recupereren. Zij lopen dus het risico hun belegging gedeeltelijk of volledig te verliezen en/of het verwachte rendement niet te behalen.

Het vermogen van de Emittent om terug te betalen kan beperkt zijn:

Het vermogen van de Emittent om de lening terug te betalen zal afhangen van de financiële toestand van de Emittent op het moment van de gevraagde terugbetaling, en kan worden beperkt bij wet, door de voorwaarden van schulden en door de overeenkomsten die de Emittent is aangegaan op of vóór die datum en die de bestaande of toekomstige schuldverbintenissen kunnen vervangen, aanvullen of wijzigen. De voorwaarden van de lening zullen niet voorzien in een beperking voor de Emittent om bijkomende schulden aan te gaan. Indien de Emittent in de toekomst een belangrijke bijkomende schuldenlast aangaat, dan kan dit het risico op nietterugbetaling van de lening door de Emittent verhogen.

Achtergestelde lening zonder zekerheden:

De verbintenissen van de Emittent ingevolge de leningsovereenkomst zullen achtergesteld zijn zowel ten aanzien van al de bestaande als van alle toekomstige schulden van de Emittent. Deze achterstelling geldt enkel voor de hoofdsom en niet voor de interesten. Dit verhoogt het risico voor de belegger op het geheel of gedeeltelijk verlies van zijn belegging. Immers, de beleggers zullen slechts worden terugbetaald nadat alle gewone, niet-achtergestelde schuldeisers van de Emittent zijn voldaan. De beleggers genieten overigens niet van zekerheden die enige voorrang verlenen aan de beleggers ten aanzien van andere schuldeisers. De terugbetaling van de lening wordt niet gegarandeerd door een derde partij.

Beperkte gevallen van vervroegde opeisbaarheid:

In slechts één geval kan de belegger de toegestane lening vervroegd opeisbaar verklaren: de Leninggever heeft het recht om de leningsovereenkomst, mits inachtneming van een remediëringperiode van 20 dagen en na aangetekend schrijven, te beëindigen indien een bedrag betaalbaar onder de leningsovereenkomst niet of slechts gedeeltelijk wordt betaald op de in de Overeenkomst voorzien betaaldatum. Dit verhoogt het risico dat andere kredietgevers eerst worden betaald en de beleggers hun volledige inleg niet kunnen terugkrijgen.

Vervroegde terugbetaling:

De emittent mag op ieder ogenblik het volledige bedrag van de Lening of een deel ervan terugbetalen. In geval van een vervroegde terugbetaling door de Emittent zijn er geen bijkomende kosten en vergoedingen verschuldigd door de Emittent aan de belegger. In geval van een vervroegde terugbetaling van de lening, is het mogelijk dat de belegger niet in staat zal zijn om het terugbetaalde bedrag te herinvesteren aan een rendement dat vergelijkbaar is met het rendement dat overeenkomt met het rendement van de verstrekte lening.

Inflatierisico en renterisico:

Het inflatierisico houdt verband met de toekomstige waarde van geld. Het eigenlijk rendement

van een investering in de lening wordt verminderd door inflatie. Hoe hoger de inflatievoet, hoe lager het eigenlijke rendement van de lening zal zijn. Indien de inflatievoet gelijk is aan of hoger dan de nominale opbrengst van de lening, dan is het eigenlijke rendement gelijk aan nul, of zal het eigenlijke rendement zelfs negatief zijn. Een belegging in de lening met een vaste interestvoet gaat gepaard met het risico dat latere wijzigingen in de marktrente een ongunstige invloed hebben op het rendement van de belegging ten aanzien van andere mogelijke beleggingen die beschikbaar zijn op de markt.

Geen verhandelbaarheid:

De beleggers zullen de rechten die zij hebben uit hoofde van de leningsovereenkomst niet aan derde partijen kunnen overdragen. Aldus is hun belegging geen liquide, verhandelbare belegging.

Fiscaliteit:

Op de bruto-interesten verworven door de belegger, zal door de Emittent roerende voorheffing moeten worden ingehouden. Deze roerende voorheffing komt volledig ten laste van de belegger. Aldus zal de belasting op de interesten het rendement van de belegging voor de belegger verminderen. De belegger moet zich verder informeren over zijn of haar eigen fiscale toestand en rekening houden met het gegeven dat toekomstige wijzigingen van de fiscale regels een eventuele negatieve impact kunnen hebben op het rendement van zijn of haar beleggingen.

Deel II

Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

A. Identiteit van de uitgevende instelling

1° maatschappelijke zetel, rechtsvorm, ondernemingsnummer of gelijkwaardig nummer, land van herkomst, en, in voorkomend geval, webadres van de uitgevende instelling;	De uitgevende instelling (hierna ook aangeduid als de Emittent of kortweg wooncoop) van de beleggingsinstrumenten is de coöperatieve vennootschap wooncoop cv. Maatschappelijke zetel: Pannestraat 31, 9000 Gent, België Ondernemingsnummer 0681.921.282 Webadres: www.wooncoop.be
---	---

<p>2° beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;</p>	<p>wooncoop is eigenaar van woningen. Ze verhuurt deze woningen aan haar coöperanten. Dit behelst hoofdzakelijk de volgende activiteiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wooncoop verwerft onroerende goederen via aankoop, erfpacht of andere wijze. 2) wooncoop realiseert woningen via nieuwbouw en renovatie op haar terreinen. 3) wooncoop verzamelt de nodige financiering via leningen bij kredietinstellingen, en via de uitgifte van aandelen en leningen bij bewoners en andere investeerders. 4) wooncoop verhuurt haar woningen aan haar coöperanten. <p>Naast woningen bezit en verhuurt wooncoop een beperkt aantal ruimten die voor handel en andere doeleinden gebruikt worden. Deze ruimten zijn steeds onderdeel van een woonproject.</p>
<p>3° voor zover die informatie bekend is bij de uitgevende instelling of de aanbieder, identiteit van de personen die meer dan 5 % van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;</p>	<p>Er zijn geen personen die meer dan 5% van het kapitaal van wooncoop bezitten.</p>
<p>4° in verband met de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders, voor de twee</p>	<p>Er zijn geen personen die meer dan 5% van het kapitaal van wooncoop bezitten.</p>

<p>laatste boekjaren en het lopend boekjaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld; - het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen; <p>of een passende negatieve verklaring;</p>	
<p>5° identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of leiders die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur;</p>	<p>Leden van de raad van bestuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laura Baets - Peter Gestels - Charlotte Pattyn - Karel Lootens - Luc Miermans - Daan Neels - Lukas Vaneldereren
<p>6° met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de sub 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar</p>	<p>De volgende bruto bezoldiging werden voor het boekjaar 2019 uitgekeerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aan Karel Lootens: € 50.000 - Aan Lukas Vaneldereren: € 50.000

<p>dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;</p>	<p>Deze bezoldigingen werden hen uitgekeerd voor hun bijdrage aan het management en de werking van wooncoop.</p>
<p>7° voor de sub 4° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;</p>	<p>Voor de sub 4° bedoelde personen zijn er geen veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen.</p>
<p>8° beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring;</p>	<p>Er zijn geen belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen.</p>
<p>9° in voorkomend geval, identiteit van de commissaris.</p>	<p>Er is geen commissaris aangesteld.</p>

B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

<p>1° Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren opgenomen als bijlage (zie infra) niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van 11 juli 2018, de volgende vermelding : "De jaarrekening[en] betreffende boekjaar [...] (zie bijlage) [is/zijn] niet geauditeerd door een commissaris en</p>	<p>De jaarrekeningen betreffende boekjaar 2017-2018 en 2019 zijn opgenomen als bijlage. Zij zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.</p>
---	--

<p>evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”;</p>	
<p>2° verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;</p>	<p>wooncoop zal het nodige werkkapitaal verwerven via</p> <ul style="list-style-type: none"> - de uitgifte van aandelen - de uitgifte van leningen bij investeerders - het nemen van krediet bij kredietinstellingen
<p>3° overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;</p>	<p>Het eigen vermogen en de schuldenlast per 31/9/2020 bedraagt:</p> <p>geplaatst kapitaal: € 3.131.918 hypothecaire leningen: € 2.843.733 overige leningen: € 2.991.200</p>
<p>4° beschrijving van elke wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.</p>	<p>Er hebben zich geen wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar.</p>

C. Uitsluitend wanneer de aanbieder en de uitgevende instelling verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder

Niet van toepassing.

D. Uitsluitend wanneer de aangeboden beleggingsinstrumenten een onderliggend actief hebben: beschrijving van het onderliggende actief

Niet van toepassing.

Deel III

Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbieding

1° maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht;	Het maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht bedraagt € 5.000.000.
2° voorwaarden van de aanbieding; in voorkomend geval, minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht; in voorkomend geval, minimum- en/of maximumbedrag van de inschrijving per belegger;	Het minimumbedrag per belegger bedraagt € 5000.
3° totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten;	De totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten bedraagt € 5 000 000.
4° tijdschema van de aanbieding: aanvangs- en slotdatum van de aanbieding, uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten;	De startdatum van de aanbieding is 30/10/2020. De slotdatum van de aanbieding is 29/10/2021.
5° kosten ten laste van de belegger.	Er zijn geen kosten ten laste van de belegger.

B. Redenen voor de aanbieding

1° beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen;	De opgehaalde bedragen worden aangewend om de realisatie van woningen te financieren.
---	---

<p>2° details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbidding tot doel heeft te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbidding al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project;</p>	<p>De te realiseren woningen worden gefinancierd met een combinatie van</p> <ul style="list-style-type: none"> • hypothecaire leningen • achtergestelde leningen bij investeerders • uitgifte van aandelen <p>Het bedrag van de aanbidding is toereikend voor de verwezenlijking van het project.</p>
<p>3° in voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project.</p>	<p>De te realiseren woningen worden gefinancierd met een combinatie van</p> <ul style="list-style-type: none"> • hypothecaire leningen • achtergestelde leningen bij investeerders • uitgifte van aandelen

Deel IV

Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

<p>1° aard en categorie van de beleggingsinstrumenten;</p>	<p>Het beleggingsinstrument is een investering door een gestandaardiseerde leningsovereenkomst. Het beleggingsinstrument dat wordt aangeboden is een investering door middel van een achtergestelde lening.</p>
<p>2° munt, benaming en, in voorkomend geval, nominale waarde;</p>	<p>Euro, gestandaardiseerde leningsovereenkomst, waarvan de nominale waarde gelijk is aan het bedrag waarvoor de belegger (kredietgever) heeft ingeschreven.</p>
<p>3° vervaldatum en, in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten;</p>	<p><u>Hoofdsom:</u> De hoofdsom van de achtergestelde lening is het bedrag waarvoor de belegger inschrijft en aanvaardt de lening in hoofdsom toe te kennen.</p> <p><u>Duurtijd:</u> Ofwel is de achtergestelde lening van onbepaalde duur. Daarbij heeft de leninggever het recht om de volledige of gedeeltelijke terugbetaling van de lening te eisen, telkens op de verjaardag van de leningsovereenkomst en mits voorafgaandelijke kennisgeving van 6 maanden.</p>

	<p>Ofwel is de achtergestelde lening van bepaalde duur en loopt minstens één jaar.</p> <p><u>Terugbetalingsmodaliteiten</u></p> <p>De hoofdsom wordt terugbetaald op het einde van de duurtijd van de lening. De intresten zijn jaarlijks betaalbaar.</p> <p><u>Vervroegde terugbetaling</u></p> <p>wooncoop mag op ieder ogenblik het volledige bedrag van de lening of een deel ervan terugbetalen. Er zijn daarbij geen bijkomende kosten of vergoedingen verschuldigd door de Emittent.</p> <p><u>Vervroegde opeisbaarheid:</u></p> <p>De achtergestelde lening is niet vervroegd opeisbaar.</p>
<p>4° rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling bij insolventie;</p>	<p>De verbintenissen van de Emittent ingevolge de leningsovereenkomst zijn achtergesteld zowel ten aanzien van al de bestaande als van alle toekomstige schulden van de Emittent.</p> <p>De achterstelling geldt enkel voor de hoofdsom en geldt niet voor de interesten. Ingevolge de achterstelling zal de belegger in de hypothese van samenloop voor het einde van de duurtijd van de leningsovereenkomst, op gelijke voet behandeld worden met de andere achtergestelde schuldeisers, als die er zijn, en, met name zonder daartoe beperkt te zijn, met alle andere schuldeisers die met wooncoop een achtergestelde lening hebben afgesloten, ongeacht of dergelijke leningen vóór of na het sluiten van de leningsovereenkomst tussen de kredietgever en de kredietnemer zijn ontstaan.</p>
<p>5° eventuele beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten;</p>	<p>De rechten en verplichtingen van een partij onder de leningsovereenkomst kunnen niet, geheel of gedeeltelijk, worden overgedragen aan derde partijen.</p>
<p>6° in voorkomend geval, jaarlijkse rentevoet en, in voorkomend geval, wijze waarop de toepasselijke rentevoet wordt bepaald indien de rentevoet niet vast is;</p>	<p>De jaarlijkse rentevoet bedraagt 2% van de nominale waarde van de lening.</p>

7° in voorkomend geval, dividendbeleid;	Niet van toepassing.
8° datums waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd;	De rente wordt jaarlijks uitgekeerd ten laatste in de periode van 30 dagen voor de verjaardag van de lening.
9° in voorkomend geval, verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MTF en ISIN-code.	Niet van toepassing.

B. Uitsluitend in het geval waarin door een derde een garantie wordt toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de garant en van de garantie

Niet van toepassing.

C. In voorkomend geval, bijkomende informatie voorgelegd door de markt waar de beleggingsinstrumenten toegelaten zijn.

Niet van toepassing.

Deel V - Alle andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan één of meer beleggers wordt gericht

Om haar financiële robuustheid te vergroten en om meer attractieve prijzen te kunnen hanteren beoogt wooncoop een aantal veranderingen:

- voor niet-bewoners wordt de dividendpolitiek uit het verleden vervangen door een beoogd rendement in de vorm van waarde-aangroei van het aandeel.
- voor aandelen bij bewoners beoogt wooncoop een waarde-evolutie die rekening houdt met de waarde-evolutie van de woning die de bewoner betreft en met de balans van wooncoop.

Dit voornemen vergt belangrijke aanpassingen aan de statuten en aan het financiële model die nog verder uitgewerkt dienen te worden. Bijgevolg rusten op deze voornemens nog belangrijke onzekerheden.

70	13/06/2019	BE 0681.921.282	12	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	19187.00006	MIC 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam: **WOONCOOP**
 Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
 Adres: Pannestraat Nr: 31 Bus:
 Postnummer: 9000 Gemeente: Gent
 Land België
 Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van: Gent, afdeling Gent
 Internetadres:

Ondernemingsnummer BE 0681.921.282

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt. 29-09-2017

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 25-05-2019

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 29-09-2017 tot 31-12-2018

Vorig boekjaar van - tot -

De bedragen van het vorige boekjaar zijn niet identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:
 MIC 6.1.1, MIC 6.2, MIC 6.4, MIC 6.6, MIC 7.1, MIC 7.2, MIC 8, MIC 9, MIC 10, MIC 11, MIC 12, MIC 13, MIC 14, MIC 15, MIC 16, MIC 17, MIC 18

Nr.	BE 0681.921.282		MIC 2.1
-----	-----------------	--	---------

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

LOOTENS Karel

Pannestraat 31
9000 Gent
BELGIE

Begin van het mandaat: 29-09-2017 Einde van het mandaat: 29-09-2023 Bestuurder

NOOTENS Gerbrand

Schilderstraat 5/102
9040 Sint-Amandsberg
BELGIE

Begin van het mandaat: 29-09-2017 Einde van het mandaat: 29-09-2023 Bestuurder

VANELDEREN Lukas

Reinaertstraat 13
9000 Gent
BELGIE

Begin van het mandaat: 29-09-2017 Einde van het mandaat: 29-09-2023 Bestuurder

Nr.	BE 0681.921.282		MIC 2.2
-----	-----------------	--	---------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20	929	
VASTE ACTIVA		21/28	3.641.466	
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	3.641.216	
Terreinen en gebouwen		22	3.257.850	
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	383.366	
Financiële vaste activa	6.1.3	28	250	
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	267.641	
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	10.081	
Handelsvorderingen		40	3.978	
Overige vorderingen		41	6.103	
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	255.630	
Overlopende rekeningen		490/1	1.930	
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	3.910.037	

Nr.	BE 0681.921.282	MIC 3.2
-----	-----------------	---------

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
Kapitaal	10/15	594.613	
Geplaatst kapitaal	10	591.750	
Niet-opgevraagd kapitaal	100	591.750	
Uitgiftepremies	101		
Herwaarderingsmeerwaarden	11		
Reserves	12		
Wettelijke reserve	13	2.000	
Onbeschikbare reserves	130	229	
Voor eigen aandelen	131		
Andere	1310		
Belastingvrije reserves	1311		
Beschikbare reserves	132		
Overgedragen winst (verlies)	133	1.771	
Kapitaalsubsidies	14	863	
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief	15		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16		
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160		
Fiscale lasten	161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken	162		
Milieuverplichtingen	163		
Overige risico's en kosten	164/5		
Uitgestelde belastingen	166		
SCHULDEN	17/49	3.315.423	
Schulden op meer dan één jaar	17	3.222.420	
Financiële schulden	170/4	3.222.420	
Kredietinstellingen, leasing-schulden en soortgelijke schulden	172/3	1.856.470	
Overige leningen	174/0	1.365.950	
Handelsschulden	175		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176		
Overige schulden	178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	89.582	
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	51.298	
Financiële schulden	43		
Kredietinstellingen	430/8		
Overige leningen	439		
Handelsschulden	44	18.448	
Leveranciers	440/4	18.448	
Te betalen wissels	441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	18.120	
Belastingen	450/3	18.120	
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9		
Overige schulden	47/48	1.716	
Overlopende rekeningen	492/3	3.421	
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	3.910.037	

RESULTATENREKENING

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten			
Brutomarge (+)/(-)	9900	25.106	
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A		
Omzet	70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen	60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	3.255	
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635/8		
Andere bedrijfskosten	640/8	2.952	
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)	9901	18.898	
Financiële opbrengsten	75/76B	93	
Recurrente financiële opbrengsten	75	93	
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies	753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
Financiële kosten	65/66B	13.737	
Recurrente financiële kosten	65	13.737	
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)	9903	5.255	
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	67/77	675	
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9904	4.579	
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9905	4.579	

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	4.579	
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	4.579	
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	2.000	
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920	229	
aan de overige reserves		6921	1.771	
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	863	
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7	1.716	
Vergoeding van het kapitaal		694	1.716	
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8199P	XXXXXXXXXX	
8169	3.644.159	
8179		
8189		
8199	3.644.159	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXX	
8279	2.943	
8289		
8299		
8309		
8319		
8329	2.943	
22/27	3.641.216	

Nr.	BE 0681.921.282	MIC 6.1.3
-----	-----------------	-----------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395P	XXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8365	250	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8385		
Andere mutaties	(+)/(-) 8386		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395	250	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455P	XXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8445		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525P	XXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8475		
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8515		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555P	XXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-) 8545		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	28	250	

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

**DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE
PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF
VERPLICHTINGEN VAN DERDEN**

Waarvan

Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving

Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa

Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa

Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving

Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa

Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9161	3.641.216
9171	2.176.000
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

**BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN**

Waarvan: belangrijke verplichtingen jegens verbonden of geassocieerde ondernemingen

Boekjaar

**REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE
PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN**

Beknorte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

**ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN MET
INBEGRIIP VAN DEZE DIE NIET KUNNEN WORDEN BECIJFERD**

Boekjaar

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels :

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord :

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat vóór belasting van de onderneming

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing [gewijzigd] [niet gewijzigd]; zo ja, dan heeft de wijziging betrekking op :

en heeft een [positieve] [negatieve] invloed op het resultaat van het boekjaar vóór belasting ten belope van EUR.

De resultatenrekening [wordt] [wordt niet] op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend; zo ja, dan hebben deze betrekking op :

De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende reden :

[Voor de vergelijkbaarheid worden de cijfers van het vorige boekjaar op de volgende punten aangepast] [Voor de vergelijking van de jaarrekeningen van beide boekjaren moet met volgende elementen rekening worden gehouden]

Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir :

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming :

II. Bijzondere regels

De oprichtingskosten :

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen, behoudens volgende kosten die worden geactiveerd :

Herstructureringskosten :

Herstructureringskosten werden [geactiveerd] [niet geactiveerd] in de loop van het boekjaar; zo ja, dan wordt dit als volgt verantwoord :

Immateriële vaste activa :

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat voor EUR kosten van onderzoek en ontwikkeling. De afschrijvings-termijn voor deze kosten en voor de goodwill belooft [meer] [niet meer] dan 5 jaar; indien meer dan 5 jaar wordt deze termijn als verantwoord :

Materiële vaste activa :

In de loop van het boekjaar [werden] [werden geen] materiële vaste activa geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord :

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar :

Activa	Methode	Basis	Afschrijvingspercentages			
+ D (degressieve)	L (lineaire)	NG (niet-geherwaardeerde)	Hoofdsom		Bijkomende kosten	
+ A (andere)	+ L	+ NG	Min.	Max.	Min.	Max.
+ 1. Oprichtingskosten	+	+	+	+	+	+
+ 2. Immateriële vaste activa	+	+	+	+	+	+
+ 3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen *	L	NG	2.04	- 6.67	2.04	- 6.67
+ 4. Installaties, machines en uitrustingen *	+	+	+	+	+	+
+ 5. Rollend materieel *	+	+	+	+	+	+
+ 6. Kantoomateriaal en meubilair * ..	+	+	+	+	+	+
+ 7. Andere materiële vaste activa * ..	+	+	+	+	+	+

* Met inbegrip van de in leasing gehouden activa; deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld.

Overschot aan toegepaste, fiscaal aftrekbare, versnelde afschrijvingen ten opzichte van de economisch verantwoorde afschrijvingen :

- bedrag voor het boekjaar : EUR.

- gecumuleerd bedrag voor de vaste activa verworven vanaf het boekjaar dat na 31 december 1983 begint : EUR.

Financiële vaste activa :

In de loop van het boekjaar [werden] [werden geen] deelnemingen geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord :

Voorraden :

Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de (te vermelden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde :

1. Grond- en hulpstoffen :
2. Goederen in bewerking - gereed product :
3. Handelsgoederen :
4. Onroerende goederen bestemd voor verkoop :

Producten :

- De vervaardigingsprijs van de producten [omvat] [omvat niet] de onrechtstreekse productiekosten.

- De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar beslaat, [omvat] [omvat geen] financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie ervan te financieren.

Bij het einde van het boekjaar bedraagt de marktwaarde van de totale voorraden ongeveer

% meer dan hun boekwaarde.

Nr.	BE 0681.921.282	MIC 6.5
-----	-----------------	---------

(deze inlichting is slechts vereist zo het verschil belangrijk is).

Bestellingen in uitvoering :

Bestellingen in uitvoering worden geherwaardeerd [tegen vervaardigingsprijs] [tegen vervaardigingsprijs, verhoogd met een gedeelte van het resultaat naar gelang van de vordering der werken].

Schulden :

De passiva [bevatten] [bevatten geen] schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormale lage rente; zo ja, dan wordt op deze schulden [een] [geen] disconto toegepast dat wordt geactiveerd.

Vreemde valuta :

De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op volgende grondslagen :
De resultaten uit de omrekening van de vreemde valuta zijn als volgt in de jaarrekening verwerkt :

Leasingovereenkomsten :

Wat de niet-geactiveerde gebruiksrechten uit leasingovereenkomsten betreft (artikel 102, §1 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.), beliepen de vergoedingen en huurgelden die betrekking hebben op het boekjaar voor leasing van onroerende goederen : EUR.

70	10/06/2020	BE 0681.921.282	14	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	20158.00439	MIC 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam: **Wooncoop**
 Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap
 Adres: Pannestraat Nr: 31 Bus:
 Postnummer: 9000 Gemeente: Gent
 Land: België
 Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van: Gent, afdeling Gent
 Internetadres:

Ondernemingsnummer BE 0681.921.282

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt. 29-09-2017

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 16-05-2020

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2019 tot 31-12-2019

Vorig boekjaar van 03-10-2017 tot 31-12-2018

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:
 MIC 6.1.1, MIC 6.2, MIC 6.4, MIC 6.6, MIC 7.1, MIC 7.2, MIC 8, MIC 9, MIC 10, MIC 11, MIC 12, MIC 13, MIC 14, MIC 15, MIC 16, MIC 17, MIC 18

Deze jaarrekening betreft niet een vennootschap die onderworpen is aan de bepalingen van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE
--

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

BAETS Laura

Pannestraat 31
9000 Gent
BELGIE

Begin van het mandaat: 25-05-2019 Einde van het mandaat: 07-06-2025 Bestuurder

GESTELS Peter

Pannestraat 31
9000 Gent
BELGIE

Begin van het mandaat: 25-05-2019 Einde van het mandaat: 07-06-2025 Bestuurder

LOOTENS Karel

Pannestraat 31
9000 Gent
BELGIE

Begin van het mandaat: 29-09-2017 Einde van het mandaat: 07-06-2025 Bestuurder

MIERMANS Luc

Pannestraat 31
9000 Gent
BELGIE

Begin van het mandaat: 25-05-2019 Einde van het mandaat: 07-06-2025 Bestuurder

NEELS Daan

Pannestraat 31
9000 Gent
BELGIE

Begin van het mandaat: 25-05-2019 Einde van het mandaat: 07-06-2025 Bestuurder

NOOTENS Gerbrand

schilderstraat 5 102
9040 Sint-Amansberg
BELGIE

Begin van het mandaat: 29-09-2017 Einde van het mandaat: 25-05-2019 Bestuurder

VANELDEREN Lukas

Reinaertstraat 113
9000 Gent
BELGIE

Nr.	BE 0681.921.282		MIC 2.1
-----	-----------------	--	---------

Begin van het mandaat: 29-09-2017

Einde van het mandaat: 07-06-2025

Bestuurder

VANHAUWERE Johan

Pannestraat 31

9000 Gent

BELGIE

Begin van het mandaat: 25-05-2019

Einde van het mandaat: 07-06-2025

Bestuurder

Nr.	BE 0681.921.282		MIC 2.2
-----	-----------------	--	---------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20	<u>681</u>	<u>929</u>
VASTE ACTIVA		21/28	<u>5.758.628</u>	<u>3.641.466</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	<u>5.743.128</u>	<u>3.641.216</u>
Terreinen en gebouwen		22	5.113.766	3.257.850
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	629.362	383.366
Financiële vaste activa	6.1.3	28	<u>15.500</u>	<u>250</u>
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>699.878</u>	<u>267.641</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	<u>28.441</u>	<u>10.081</u>
Handelsvorderingen		40	22.008	3.978
Overige vorderingen		41	6.434	6.103
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	<u>670.693</u>	<u>255.630</u>
Overlopende rekeningen		490/1	<u>743</u>	<u>1.930</u>
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	<u>6.459.187</u>	<u>3.910.037</u>

Nr.	BE 0681.921.282	MIC 3.2
-----	-----------------	---------

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		1.854.291	594.613
	10/15	1.848.219	591.750
	10	1.848.219	591.750
	100		
	101		
	11		
	12		
	13	5.939	2.000
	130	939	229
	131		
	1310		
	1311		
	132		
	133	5.000	1.771
	14	133	863
	15		
	19		
	16		
	160/5		
	160		
	161		
	162		
	163		
	164/5		
	168		
	17/49	4.604.896	3.315.423
	17	4.123.632	3.222.420
	170/4	4.123.632	3.222.420
	172/3	2.625.682	1.856.470
	174/0	1.497.950	1.365.950
	175		
	176		
	178/9		
	42/48	458.642	89.582
	42	301.313	51.298
	43		
	430/8		
	439		
	44	122.537	18.448
	440/4	122.537	18.448
	441		
	46		
	45	17.964	18.120
	450/3	8.613	18.120
	454/9	9.351	0
	47/48	16.828	1.716
	492/3	22.621	3.421
	10/49	6.459.187	3.910.037

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Kapitaal

Geplaatst kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Uitgiftepremie's

Herwaarderingsmeerwaarden

Reserves

Wettelijke reserve

Onbeschikbare reserves

Voor eigen aandelen

Andere

Belastingvrije reserves

Beschikbare reserves

Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)

Kapitaalsubsidies

Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

Vorzieningen voor risico's en kosten

Pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Fiscale lasten

Grote herstellings- en onderhoudswerken

Milieuverplichtingen

Overige risico's en kosten

Uitgestelde belastingen

SCHULDEN

Schulden op meer dan één jaar

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Schulden op ten hoogste één jaar

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Financiële schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Overlopende rekeningen

TOTAAL VAN DE PASSIVA

RESULTATENREKENING

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten			
Brutomarge (+)/(-)	9900	81.888	25.064
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A		
Omzet	70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen	60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	21.992	3.255
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635/8		
Andere bedrijfskosten	640/8	7.571	2.952
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)	9901	52.326	18.856
Financiële opbrengsten	75/76B	316	340
Recurrente financiële opbrengsten	75	316	340
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies	753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
Financiële kosten	65/66B	38.843	13.942
Recurrente financiële kosten	65	38.843	13.942
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)	9903	13.799	5.255
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	67/77	1.322	675
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9904	12.476	4.579
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9905	12.476	4.579

Nr.	BE 0681.921.282	MIC 5
-----	-----------------	-------

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	13.339	4.579
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	12.476	4.579
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	863	0
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	3.939	2.000
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920	710	229
aan de overige reserves		6921	3.229	1.771
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	133	863
Tussenkoms van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7	9.268	1.716
Vergoeding van het kapitaal		694	9.268	1.716
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8199P	XXXXXXXXXX	3.644.159
8169	2.123.655	
8179	0	
8189		
8199	5.767.814	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXX	2.943
8279	21.744	
8289		
8299		
8309	0	
8319		
8329	24.687	
22/27	5.743.128	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395P	XXXXXXXXXXXX	250
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8365	15.250	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375	0	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8385		
Andere mutaties	(+)/(-) 8386		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395	15.500	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455P	XXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8445		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525P	XXXXXXXXXXXX	0
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8475	0	
Teruggenomen	8485	0	
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8515		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525	0	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555P	XXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-) 8545		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	28	15.500	

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

**DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE
PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF
VERPLICHTINGEN VAN DERDEN**

Waarvan

Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

**Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of
onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming**

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving

Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa

Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa

**Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of
onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden**

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving

Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa

Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9161	4.411.548
9171	2.699.209
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

**BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN**

Aankoopbelofte Dampoortstraat Gent

Aankoopbelofte Kleine Ekelstraat Herentals

Boekjaar
1.020.000
1.217.000

Waarvan: belangrijke verplichtingen jegens verbonden of geassocieerde ondernemingen

**REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE
PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN**

Beknorte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

**ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN MET
INBEGRIIP VAN DEZE DIE NIET KUNNEN WORDEN BECIJFERD**

Op 11 maart 2020 maakte de Wereldgezondheidsorganisatie bekend dat de uitbraak van COVID-19 officieel als pandemie wordt beschouwd. Hoewel de volledige impact van de COVID-19-crisis op dit moment ongekend is en de voortschrijdende maatregelen niet redelijk kunnen ingeschat worden, is het bestuursorgaan van oordeel dat voldoende maatregelen werden genomen om de negatieve impact zoveel als mogelijk in te perken.

Boekjaar
0

Nr.	BE 0681.921.282		MIC 6.3
-----	-----------------	--	---------

Boekjaar

Nr.	BE 0681.921.282	MIC 6.5
-----	-----------------	---------

WAARDERINGSREGELS

I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels: NVT
Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord:

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend.

De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende reden: NVT

Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir: NVT

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming: NVT

II. Bijzondere regels

Oprichtingskosten:

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen, behoudens volgende kosten die worden geactiveerd: NVT

Herstructureringskosten:

De herstructureringskosten werden niet geactiveerd in de loop van het boekjaar

Immateriële vaste activa:

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat voor 0,00 EUR kosten van onderzoek en ontwikkeling.

Materiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.

De rente op vreemd vermogen wordt in de aanschaffingswaarde van materiële vaste activa mee opgenomen.

Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar

- Oprichtingskosten: L - NG 20% - 20%

- Gebouwen: L - NG 2,04% - 2,04%

Financiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

Schulden:

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder of met een abnormaal lage rente.

Vreemde valuta:

De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op de volgende grondslagen: NVT

De resultaten uit de omrekening van vreemde valuta zijn als volgt in de jaarrekening verwerkt: NVT