

# INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN AANDELEN 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

### Jonge 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 ontfangen 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.

#### Marktrente

Het risico bestaat dat de marktrente 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 aandelen houdt bepaalde risico's in. Hierna worden enkele van de voornaamste risico's aangeduid, zonder evenwel uitputtend te zijn.

### **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 de Uitgevende Instelling. 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 de Uitgevende Instelling. Ook in geval van ontbinding of vereffening van de Uitgevende Instelling 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.

**Risico's verbonden aan de beperkingen op uittreding of gedeeltelijke terugneming van aandelen.**

Een vennoot kan enkel uittreden gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar. 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 A, B en C aandelen met een nominale waarde van 250 EUR.

Bestuur van de vennootschap

De vennootschap wordt bestuurd door een Raad van Bestuur van minimaal drie en maximaal tien bestuurders, al dan niet vennoten, benoemd door de Algemene Vergadering. Minstens 2 en ten hoogste 3 bestuurders zijn voorgedragen door de A vennoten. Minstens 2 en ten hoogste 3 bestuurders zijn voorgedragen door de B vennoten. Minstens 2 en ten hoogste 3 bestuurders

zijn voorgedragen door de C vennoten. Overige bestuurders zijn voorgedragen door de Raad van Bestuur omwille van hun expertise.

#### Stemrecht

Elke vennoot heeft één stem, ongeacht het aantal aandelen in zijn bezit.

#### Nemen van beslissingen

Elke aandeelhouder heeft één stem, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder in bezit heeft.

In principe beslist de vergadering bij consensus. Wordt er geen consensus bereikt, dan wordt er beslist met een gewone meerderheid van alle aanwezige en vertegenwoordigde stemmen. Deze regel geldt voor alle beslissingen, behalve voor een statutenwijziging: in dat geval is een 2/3 meerderheid vereist van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen, die tevens bij de A-vennoten dient gehaald te worden. Wanneer de voorgestelde statutenwijziging betrekking heeft op de wijziging van het doel, op de wijze waarop beslissingen genomen worden of op de slotafrekening in het geval van ontbinding - vereffening dan is deze alleen aangenomen wanneer zij ten minste 4/5 van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen heeft gekregen, met dien verstande dat deze 4/5 meerderheid ook bij de A-vennoten wordt gehaald.

#### **Risico's verbonden aan een wijzigend beleid ivm de voorwaarden van het beleggingsproduct**

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.

## Deel II

### Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

#### A. Identiteit van de uitgevende instelling

<p>1° maatschappelijke zetel, rechtsvorm, ondernemingsnummer of gelijkwaardig nummer, land van herkomst, en, in voorkomend geval, webadres van de uitgevende instelling;</p>	<p>De uitgevende instelling (hierna ook aangeduid als de Emittent of kortweg wooncoop) van de beleggingsinstrumenten is de coöperatieve vennootschap wooncoop cv.</p> <p>Maatschappelijke zetel: Pannestraat 31, 9000 Gent, België</p> <p>Ondernemingsnummer 0681.921.282</p> <p>Webadres: <a href="http://www.wooncoop.be">www.wooncoop.be</a></p>
<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"> <li>1) wooncoop verwerft onroerende goederen via aankoop, erfpacht of andere wijze.</li> <li>2) wooncoop realiseert woningen via nieuwbouw en renovatie op haar terreinen.</li> <li>3) wooncoop verzamelt de nodige financiering via leningen bij kredietinstellingen, en via de uitgifte van aandelen en leningen bij bewoners en andere investeerders.</li> <li>4) wooncoop verhuurt haar woningen aan haar coöperanten.</li> </ol> <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</p>	<p>Er zijn geen personen die meer dan 5% van het kapitaal van wooncoop bezitten.</p>

<p>het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;</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 laatste boekjaren en het lopend boekjaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen;</li> </ul> <p>of een passende negatieve verklaring;</p>	<p>Er zijn geen personen die meer dan 5% van het kapitaal van wooncoop bezitten.</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</p>	<p>Leden van de raad van bestuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Laura Baets</li> <li>- Peter Gestels</li> <li>- Charlotte Pattyn</li> <li>- Karel Lootens</li> <li>- Luc Miermans</li> <li>- Daan Neels</li> </ul>



het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur;	- Lukas Vaneldereren
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 dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	De volgende bruto bezoldiging werden voor het boekjaar 2019 uitgekeerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aan Karel Lootens: € 50.000</li> <li>- Aan Lukas Vaneldereren: € 50.000</li> </ul> Deze bezoldigingen werden hen uitgekeerd voor hun bijdrage aan het management en de werking van wooncoop.
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;	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.
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;	Er zijn geen belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen.
9° in voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Er is geen commissaris aangesteld.

## 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 evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.";</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>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"> <li>- de uitgifte van aandelen</li> <li>- de uitgifte van leningen bij investeerders</li> <li>- het nemen van krediet bij kredietinstellingen</li> </ul>
<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</p>	<p>Er hebben zich geen wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar.</p>

betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	
---	--

**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 € 250.
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 aanbidding

1° beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen;	De opgehaalde bedragen worden aangewend om de realisatie van woningen te financieren.
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;	De te realiseren woningen worden gefinancierd met een combinatie van <ul style="list-style-type: none"><li>• hypothecaire leningen</li><li>• achtergestelde leningen bij investeerders</li><li>• uitgifte van aandelen</li></ul> Het bedrag van de aanbidding is toereikend voor de verwezenlijking van het project.
3° in voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project.	De te realiseren woningen worden gefinancierd met een combinatie van <ul style="list-style-type: none"><li>• hypothecaire leningen</li><li>• achtergestelde leningen bij investeerders</li><li>• uitgifte van aandelen</li></ul>

## Deel IV

### Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

#### A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1° aard en categorie van de beleggingsinstrumenten;	Het beleggingsinstrument is een aandeel in de coöperatieve vennootschap wooncoop.
2° munt, benaming en, in voorkomend geval, nominale waarde;	Het aandeel is in euro's. De nominale waarde van de aandelen is € 250 per aandeel.
3° vervaldatum en, in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten;	Er is geen vervaldatum. <b>Vorm van de aandelen</b>

De aandelen zijn op naam en ten opzichte van de vennootschap zijn ze ondeelbaar.

Indien de aandelen in onverdeeldheid aan verscheidene eigenaars toebehoren, kan de vennootschap de uitoefening van de eraan verbonden rechten schorsen totdat één enkele persoon als eigenaar van de aandelen is aangewezen.

Indien de aandelen met vruchtgebruik bezwaard zijn, oefent de vruchtgebruiker alle rechten uit die aan de aandelen verbonden zijn, behoudens andersluidend schriftelijk akkoord tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar.

#### **Terugnemen van aandelen**

Een vennoot kan aandelen terugnemen, dit is vrijwillig uittreden met een deel van de aandelen.

#### **Einde van het lidmaatschap**

Een vennoot houdt op deel uit te maken van de vennootschap, door de overdracht van al zijn aandelen, door zijn vrijwillige uittreding, zijn uittreding van rechtswege of zijn uitsluiting.

#### **Vrijwillige uittreding**

Elke vennoot die wil uittreden moet hier schriftelijk om verzoeken, dit kan per brief of via mail, te verzenden aan de vennootschap. Het verzoek tot uittreding moet voor 30 juni gebeuren. Verzoeken die te laat zijn ingediend, zullen worden beschouwd als zijnde ingediend op 1 januari van het volgende jaar.

De Raad van Bestuur beslist over de uittreding en zal die enkel toestaan in zoverre ze niet tot gevolg heeft dat het vast gedeelte van het kapitaal niet zou behouden blijven, of dat het aantal vennoten wordt herleid tot minder dan drie, of dat de continuïteit van de vennootschap hierdoor in het gedrang komt.

De Raad van Bestuur motiveert haar beslissing. Zo nodig worden niet alle verzoeken tot uittreding aanvaard, eventueel worden verzoeken tot uittreding slechts gedeeltelijk aanvaard.

#### **Uitsluiting van vennoten**

Een vennoot kan enkel worden uitgesloten omwille van een gegronde reden; dit is indien hij handelingen verricht die manifest ingaan tegen de doelstellingen van de vennootschap. De Raad van Bestuur beslist daartoe met

	<p>een drie vierde meerderheid.</p> <p>Wanneer de Raad van Bestuur een vennoot wil uitsluiten, moet hij dit in een gemotiveerd uitsluitingsverzoek aangetekend aan deze vennoot bezorgen. Dit verzoek nodigt de vennoot uit zijn opmerkingen schriftelijk kenbaar te maken binnen één maand nadat de aangetekende brief is verstuurd. Wanneer de vennoot hierbij vraagt om gehoord te worden kan de Raad van Bestuur dit niet weigeren.</p> <p>Zodra de vennoot zijn opmerkingen kenbaar heeft gemaakt en eventueel gehoord is, of als hij niet heeft geantwoord binnen één maand, kan de Raad van Bestuur besluiten de vennoot uit te sluiten.</p> <p>Elke beslissing tot uitsluiting moet gemotiveerd zijn. De beslissing tot uitsluiting wordt neergeschreven in een verslag dat de feiten vermeldt waarop de uitsluiting is gegrond. Een kopie van dit verslag wordt binnen de vijftien kalenderdagen per aangetekende brief aan de uitgesloten vennoot verstuurd. De uitsluiting wordt in het register van de vennoten overgeschreven.</p> <p><b>Terugbetaling van aandelen: scheidingsaandeel</b></p> <p>Bij het einde van het lidmaatschap door gehele of gedeeltelijke vrijwillige uittreding of door uitsluiting, hebben de vennoten recht op een scheidingsaandeel. In het geval van een uittreding van rechtswege, zijn het de erfgenamen, rechthebbenden, rechtverkrijgenden of schuldeisers die recht hebben op de uitkering van de waarde van de aandelen van de vennoot.</p> <p>Dit scheidingsaandeel is de tegenwaarde van de aandelen, zoals die 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.</p> <p>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.</p> <p>De ontslagnemende, uittredende of uitgesloten vennoot of zijn rechtsopvolger kan ten opzichte van de vennootschap geen enkel ander recht laten gelden.</p>
<p>4° rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de</p>	<p>De verbintenissen van de Emittent ingevolge de aandelen zijn achtergesteld zowel ten aanzien van al de bestaande als van alle toekomstige schulden van de Emittent. Bij insolventie worden eerst de schulden van de Emittent</p>

uitgevende instelling bij insolventie;	terugbetaald van welke aard dan ook. Met het resterende vermogen van de Emittent en indien beschikbaar, worden de aandeelhouders terugbetaald.
5° eventuele beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten;	<p>De aandelen kunnen niet aan derden worden overgedragen. Een gehele of gedeeltelijke overdracht van aandelen kan enkel aan andere vennoten mits voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring door de Raad van Bestuur. De vennoten richten hiertoe een schrijven aan de Raad van Bestuur die hen hiervan een ontvangstbewijs bezorgt.</p> <p>Mits aanvaarding door de Raad van Bestuur kunnen de lidmaatschapsrechten van de aandelen, in geval van overlijden van een vennoot via erfopvolging (wettelijk en testamentair) overgaan op zijn erfgenamen. Indien de Raad van Bestuur de wettelijke of testamentaire erfopvolging weigert wordt afgerekend overeenkomstig artikel 14 van deze statuten.</p>
6° in voorkomend geval, jaarlijkse rentevoet en, in voorkomend geval, wijze waarop de toepasselijke rentevoet wordt bepaald indien de rentevoet niet vast is;	Niet van toepassing.
7° in voorkomend geval, dividendbeleid;	Niet van toepassing.
8° datums waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd;	Niet van toepassing.
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
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>		20	<b><u>929</u></b>	
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b><u>3.641.466</u></b>	
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.1.1	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	6.1.2	22/27	<b><u>3.641.216</u></b>	
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	
<b>Financiële vaste activa</b>	6.1.3	28	<b><u>250</u></b>	
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>267.641</u></b>	
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b><u>10.081</u></b>	
Handelsvorderingen		40	3.978	
Overige vorderingen		41	6.103	
<b>Geldbeleggingen</b>		50/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b><u>255.630</u></b>	
<b>Overlopende rekeningen</b>		490/1	<b><u>1.930</u></b>	
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b><u>3.910.037</u></b>	



## RESULTATENREKENING

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>			
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		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)</b>	9901	<b>18.898</b>	
<b>Financiële opbrengsten</b>	75/76B	<b>93</b>	
Recurrente financiële opbrengsten	75	93	
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies	753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
<b>Financiële kosten</b>	65/66B	<b>13.737</b>	
Recurrente financiële kosten	65	13.737	
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)</b>	9903	<b>5.255</b>	
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>	780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>	680		
<b>Belastingen op het resultaat (+)/(-)</b>	67/77	<b>675</b>	
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>	9904	<b>4.579</b>	
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>	789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>	689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>	9905	<b>4.579</b>	

## RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906	<b>4.579</b>	
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	4.579	
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>		791/2		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>		691/2	<b>2.000</b>	
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920	229	
aan de overige reserves		6921	1.771	
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	<b>(+)/(-)</b>	14	<b>863</b>	
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>		794		
<b>Uit te keren winst</b>		694/7	<b>1.716</b>	
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	<b>3.644.159</b>	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXX	
8279	2.943	
8289		
8299		
8309		
8319		
8329	<b>2.943</b>	
22/27	<b>3.641.216</b>	



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

**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**

**Beknopte 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



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.**

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

## 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
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>		20	<b><u>681</u></b>	<b><u>929</u></b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b><u>5.758.628</u></b>	<b><u>3.641.466</u></b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.1.1	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	6.1.2	22/27	<b>5.743.128</b>	<b>3.641.216</b>
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
<b>Financiële vaste activa</b>	6.1.3	28	<b>15.500</b>	<b>250</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>699.878</u></b>	<b><u>267.641</u></b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b>28.441</b>	<b>10.081</b>
Handelsvorderingen		40	22.008	3.978
Overige vorderingen		41	6.434	6.103
<b>Geldbeleggingen</b>		50/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b>670.693</b>	<b>255.630</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>		490/1	<b>743</b>	<b>1.930</b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b>6.459.187</b>	<b>3.910.037</b>



Nr.	BE 0681.921.282	MIC 4
-----	-----------------	-------

## RESULTATENREKENING

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>			
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		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)</b>	9901	<b>52.326</b>	<b>18.856</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	75/76B	<b>316</b>	<b>340</b>
Recurrente financiële opbrengsten	75	316	340
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies	753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
<b>Financiële kosten</b>	65/66B	<b>38.843</b>	<b>13.942</b>
Recurrente financiële kosten	65	38.843	13.942
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)</b>	9903	<b>13.799</b>	<b>5.255</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>	780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>	680		
<b>Belastingen op het resultaat (+)/(-)</b>	67/77	<b>1.322</b>	<b>675</b>
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>	9904	<b>12.476</b>	<b>4.579</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>	789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>	689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>	9905	<b>12.476</b>	<b>4.579</b>

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

## RESULTAATVERWERKING

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

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

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Andere mutaties

**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**

**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

**Waardeverminderingen per einde van het boekjaar**

**Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar**

**Mutaties tijdens het boekjaar**

**Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar**

**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8395P	XXXXXXXXXXXX	250
8365	15.250	
8375	0	
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	15.500	
8455P	XXXXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXXXX	0
8475	0	
8485	0	
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525	0	
8555P	XXXXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
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