

# Aanvulling bij de informatienota over de aanbidding van aandelen door wooncoop cv

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

***DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN (FSMA)***

27 april 2022 (aanvulling bij de informatienota van 29 oktober 2021)

***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 DIT ZOU WENSEN.***

## **Aanvulling bij IV.A.3**

Naar aanleiding van het intern reglement dat aangenomen werd door de algemene vergadering van 23 april 2022 wordt deel IV.A.3 van de informatienota over de aanbidding van aandelen door wooncoop cv van 27 april 2022 aangevuld met de rekenwijze voor het scheidingsaandeel zoals vastgelegd in het aangenomen intern reglement (zie hieronder).

### **Formule en berekening van het scheidingsaandeel volgens het intern reglement**

1. Van zodra en op voorwaarde dat de boekhoudkundige waarde van het vastgoed in gebruik > 10.000.000 EUR, zal in uitwerking van de statuten het Scheidingsaandeel per Aandeel jaarlijks door het bestuursorgaan worden berekend overeenkomstig dit artikel en dit voor het eerst in het boekjaar dat volgt op het boekjaar tijdens dewelke deze grens werd overschreden.
2. **"Scheidingsaandeel per Aandeel"** = de laagste van de volgende twee:
  - "Aandelenwaarde volgens Gecorrigeerde Balans" (zie hieronder randnummer 3);
  - "Beoogd Scheidingsaandeel per Aandeel" (zie hieronder randnummer 9).
3. **"Aandelenwaarde volgens gecorrigeerde balans"** =

$$\frac{\text{boekhoudkundig eigen vermogen} + \text{latente meerwaarde op vastgoed in gebruik} - \text{latente belasting op meerwaarde}}{\text{aantal aandelen}}$$

waarbij:

**"Latente Meerwaarde op Vastgoed in gebruik"** =

*geschatte waarde van het vastgoed in gebruik – boekwaarde van het vastgoed in gebruik*

**"Latente Belasting op Meerwaarde"** =

*12,5% x Latente Meerwaarde op Vastgoed in gebruik*

## **1.1. Bijkomende toelichting**

4. RVI staat voor Residentiële Vastgoed Index, zoals opgesteld door Statbel. Voor de meest recente RVI, zie: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/residentiele-vastgoedprijsindex#news>
5. Het bestuursorgaan zal voor doeleinden van RVI einde boekjaar "n-1" gebruik maken van de recentste RVI die betrekking heeft op boekjaar "n-1" die op 30 maart van boekjaar "n" beschikbaar is.
6. De Latente Belasting op Meerwaarde is een belasting die zich op een later tijdstip zou kunnen voordoen naar aanleiding van de latente meerwaarde op het vastgoed in gebruik. Voor deze berekening wordt uitgegaan van de helft van het toepasselijke tarief voor vennootschapsbelasting, zijnde de helft van 25%.
7. Inbreng per Aandeel voor boekjaar "n" wordt berekend op basis van de goedgekeurde jaarrekening van boekjaar "n-1". Dit betekent dat zolang de jaarrekening van boekjaar "n" niet werd goedgekeurd de berekening van de Inbreng per Aandeel berekend op basis van de goedgekeurde jaarrekening van boekjaar "n-1" geldig blijft.
8. De Geschatte Waarde van het Vastgoed in gebruik zal, naar keuze van het bestuursorgaan, als volgt worden bepaald:
  - door een beëdigd schatter; of
  - via extrapolatie door het toepassen van de RVI en een afschrijving van 2% per jaar met als basis
    - o een eerdere schatting; en
    - o de boekhoudkundige waarde tot en met één jaar na ingebruikname, afschrijvingen buiten beschouwing gelaten.
9. **"Beoogd Scheidingsaandeel per Aandeel" =**

$$\text{volstorte Inbreng per Aandeel } \text{€} \times \frac{\text{RVI einde boekjaar } n}{\text{RVI moment van intekenen}}$$

#### 1.1. Bijkomende toelichting

10. RVI staat voor Residentiële Vastgoed Index, zoals opgesteld door Statbel. Voor de meest recente RVI, zie [link](#).
11. RVI bij moment van intekenen wordt berekend op basis van de assumptie dat de RVI lineair loopt tussen de "*RVI op het einde van kwartaal "n-1"*" en "*RVI op het einde van kwartaal "n"*", waarbij er in kwartaal "n" werd ingetekend.
12. Het Scheidingsaandeel per Aandeel voor een uittreding dan wel beëindiging lidmaatschap die heeft plaatsgevonden in boekjaar "n", wordt
  - berekend op basis van de goedgekeurde jaarrekening van boekjaar "n";
  - uitbetaald in de tweede helft van boekjaar "n+1".
13. Het bestuursorgaan zal voor doeleinden van RVI einde boekjaar "n" gebruik maken van de recentste RVI die betrekking heeft op boekjaar "n" die op 30 maart van boekjaar "n+1" beschikbaar is.