

# AANVULLING BIJ DE INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN AANDELEN DOOR WOONCOOP CV

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

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

23 januari 2023 (aanvulling bij de informatienota van 7 november 2022)

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.

HET BEDRIJFSMODEL VAN WOONCOOP CV IMPLICEERT DAT ER EEN LANGE TERMIJN BEHOUD VAN INVESTEERDERS, DAN WEL VOORTDUREND EEN BELANGRIJKE INSTROOM VAN INVESTEERDERS NODIG IS. HET RISICO BESTAAT DAT DE NODIGE INVESTEERDERS NIET WORDEN GEVONDEN EN DE VENNOOTSCHAP ONVOLDOENDE MIDDELEN HEEFT OM HAAR BEDRIJFSPLAN UIT TE VOEREN EN/OF EERDERE INVESTERINGEN TERUG TE BETALEN.

ER IS GEEN RECHT OP DIVIDEND. HET ENIG MOGELIJKE RENDEMENT OP DE AANDELEN VAN WOONCOOP CV IS EEN EVENTUELE MEERWAARDE BIJ UITTREDING. HET ZAL ENKELE JAREN DUREN VOOR WOONCOOP CV DE AMBITIE MET BETREKKING TOT DEZE MEERWAARDE KAN WAARMAKEN. VOOR WIE DE EERSTKOMENDE JAREN UITSTAPT, IS TE VERWACHTEN DAT DEZE HET GEÏNVESTEERDE BEDRAG NIET GEHEEL ZAL TERUGKRIJGEN.

## ALGEMEEN

Vooreerst wensen wij met deze aanvulling het volgende in de verf te zetten:

- Het bedrijfsmodel van wooncoop cv impliceert dat er een lange termijn behoud van investeerders, dan wel voortdurend een belangrijke instroom van investeerders nodig is. Het risico bestaat dat de nodige investeerders niet worden gevonden en de vennootschap onvoldoende middelen heeft om haar bedrijfsplan uit te voeren en/of eerdere investeringen terug te betalen.
- Er is geen recht op dividend. het enig mogelijke rendement op de aandelen van wooncoop is een eventuele meerwaarde bij uittreding. het zal enkele jaren duren voor wooncoop de ambitie met betrekking tot deze meerwaarde kan waarmaken. voor wie

de eerstkomende jaren uitstapt, is te verwachten dat deze het geïnvesteerde bedrag niet geheel zal terugkrijgen.

## AANVULLINGEN BIJ RISICO'S EIGEN AAN HET BELEGGINGSPRODUCT

Met deze aanvulling wensen wij onder andere het deel "RISICO'S EIGEN AAN HET BELEGGINGSPRODUCT" aan te passen. Hieronder wordt de volledige aangepaste tekst voor dit deel weergegeven. De wijzigingen werden gemarkeerd in lichtgroen.

### **Risico's verbonden aan het beleid van wooncoop om geen dividend uit te keren**

wooncoop voorziet dat er geen jaarlijks dividend wordt betaald op het aandeel. Dat betekent dat de belegger slechts zeker is van een eventueel rendement na de effectieve ontvangst van het scheidingsaandeel. Zoals in de volgende paragrafen beschreven wordt, loopt de belegger het risico dat het scheidingsaandeel laattijdig of niet wordt terugbetaald en dat het bedrag van het scheidingsaandeel lager uitvalt dan verwacht.

### **Risico's verbonden aan de beperkte overdraagbaarheid van het aandeel**

Zoals vastgelegd in de statuten van wooncoop, zijn de aandelen niet vrij verhandelbaar. Aandelen kunnen enkel overgedragen worden aan andere coöperanten en dit kan enkel na een goedkeuring van de raad van bestuur.

### **Risico's verbonden aan de beperkingen op uittreding**

Zoals vastgelegd in de statuten van wooncoop beslist de raad van bestuur over uittredingen en zal ze die enkel toestaan in zoverre ze niet tot gevolg heeft dat het aantal vennoten wordt herleid tot minder dan drie, of dat de continuïteit van de vennootschap hierdoor in het gedrang komt. Wanneer de raad van bestuur de aangevraagde uittredingen slechts gedeeltelijk aanvaardt, zal de uittreding van B-vennoten voorrang krijgen op de uittreding van A- en C-vennoten. Deze beperking impliceert een risico voor de belegger op een laattijdige terugbetaling en een gedeeltelijk of volledig verlies van de investering.

### **Risico's verbonden aan de bepaling van het scheidingsaandeel**

De belegger heeft als vennoot bij het einde van zijn lidmaatschap recht op een scheidingsaandeel. Zoals beschreven in "3° vervaldatum en, in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten" in Deel IV van deze informatienota wordt dit scheidingsaandeel jaarlijks bepaald door de raad van bestuur. Op heden gebeurt dit volgens de boekhoudkundige balans. Van zodra en zolang dat de boekhoudkundige waarde van de afgewerkte woonprojecten van wooncoop meer bedraagt dan € 10.000.000, gebeurt dit volgens de boekhoudkundige balans én de latente meerwaarde op de afgewerkte woonprojecten, en wordt het scheidingsaandeel geplafonneerd aan de hand van de evolutie van de residentiële vastgoedprijsindex en de inbreng die op het aandeel gestort werd. Deze bepalingwijze impliceert een risico voor de belegger op een rendement dat lager uitvalt dan verwacht of een volledig of geheel verlies van zijn investering.

De rekenwijze voor het scheidingsaandeel per aandeel (van zodra en zolang dat de boekhoudkundige waarde van de afgewerkte woonprojecten groter is dan € 10.000.000) is

benaderend weergegeven in de volgende formule:

**Benaderende formule scheidingsaandeel per aandeel vóór plafonnering volgens de residentiële vastgoedprijsindex**

$$\begin{aligned} & \text{inbreng / aantal aandelen} \\ & + (\text{inkomsten, cumulatief} - \text{kosten, cumulatief}) / \text{aantal aandelen} \\ & + (87,5 \% \text{ van latente meerwaarde afgewerkte woonprojecten}) / \text{aantal aandelen} \end{aligned}$$

Hieruit volgt dat het scheidingsaandeel als volgt afhangt van financiële basisparameters:

- Lagere inkomsten leiden tot een kleiner scheidingsaandeel.
- Hogere kosten leiden tot kleiner scheidingsaandeel.

Van zodra en zolang dat de boekhoudkundige waarde van de afgewerkte woonprojecten groter is dan € 10.000.000:

- Een kleinere latente meerwaarde van afgewerkte woonprojecten leidt tot een kleiner scheidingsaandeel.
- Bij een voldoende hoge latente meerwaarde van de afgewerkte woonprojecten zal een groter aantal aandelen leiden tot een kleiner scheidingsaandeel. Bij minder hoge latente meerwaarde zal een lager aantal aandelen leiden tot een kleiner scheidingsaandeel. Een hoger/lager aantal aandelen gaat over het algemeen gepaard met meer/minder inbreng. Een hoog aantal uittredens kan dus negatieve gevolgen hebben op het scheidingsaandeel.

Door de plafonnering van het scheidingsaandeel kan een een lagere residentiële vastgoedprijsindex leiden tot een kleiner scheidingsaandeel.

De rekenwijze van het scheidingsaandeel is vastgelegd in het intern reglement dat een bevoegdheid is van de Algemene Vergadering. De belegger loopt het risico dat de Algemene Vergadering de rekenwijze aanpast op een manier die voor hem nadelig is.

Op basis van de projecten die in voorbereiding zijn verwacht wooncoop dat ten laatste in 2025 de boekhoudkundige waarde van de afgewerkte woonprojecten de drempel van € 10.000.000 overstijgt. Het scheidingsaandeel werd voor uittreders van 2021 bepaald volgens de boekhoudkundige balans op € 245,95.

**Risico's verbonden aan beperkingen op het uitkeren van het scheidingsaandeel**

De uitkering van het scheidingsaandeel kan verhinderd worden wanneer wooncoop niet voldoet aan de balanstest die bestaat uit de netto-actietest en de liquiditeitstest. Deze beperking impliceert dat de belegger het risico loopt niet of laattijdig terugbetaald te worden.

Indien het nettoactief van de vennootschap negatief is of ten gevolge daarvan negatief zou worden, mag er geen enkele uitkering gebeuren. Indien de vennootschap beschikt over eigen vermogen dat krachtens de wet of de statuten onbeschikbaar is, mag geen uitkering gebeuren

indien het netto actief is gedaald of door een uitkering zou dalen tot beneden het bedrag van dit onbeschikbare eigen vermogen.

Het nettoactief is het totaalbedrag van de activa, verminderd met de voorzieningen, de schulden en de nog niet afgeschreven bedragen van de oprichtings- en uitbreidingskosten en de kosten voor onderzoek en ontwikkeling en wordt bepaald op grond van de laatste goedgekeurde jaarrekening of op grond van een recentere staat van activa en passiva. Wanneer een commissaris is benoemd, beoordeelt hij deze staat en zijn beoordelingsverslag wordt bij zijn jaarlijks controleverslag gevoegd.

De liquiditeitstest houdt in dat de raad van bestuur dient vast te stellen dat de vennootschap, volgens de redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen, na de uitkering in staat zal blijven haar schulden te voldoen naarmate deze opeisbaar worden over een periode van ten minste twaalf maanden te rekenen van de datum van de uitkering.

De netto-actief test is benaderend weergegeven in de volgende formule:

<b>Benaderende formule netto-actief test</b>
$\begin{aligned} & \text{inkomsten, cumulatief} \\ & - \text{kosten, cumulatief} \\ & + \text{inbreng, na uittredens} \\ & > 0 \end{aligned}$

De liquiditeitstest is benaderend weergegeven in de volgende formule:

<b>Benaderende formule liquiditeitstest</b>
$\begin{aligned} & \text{inkomsten, cumulatief} \\ & - \text{kosten, excl. afschrijvingen, cumulatief} \\ & \quad + \text{inbreng} \\ & \quad + \text{schulden} \\ & \quad - \text{uitgevoerde investeringskosten} \\ & \quad - \text{scheidingsaandeel uittreders} \\ & \quad + \\ & \quad - \text{ruime inschatting schulden die vervallen binnen 12m} \\ & - \text{ruime inschatting essentiële of geëngageerde kosten, excl. afschrijvingen, 12m} \\ & \quad - \text{ruime inschatting essentiële of geëngageerde investeringskosten, 12m} \\ & \quad + \text{conservatieve inschatting inkomsten, 12m} \\ & \quad + \text{conservatieve inschatting inkomende financiering, 12m} \\ & > 0 \end{aligned}$

De uitkomst van de liquiditeitstest hangt dus als volgt af van financiële basisparameters:

- Lagere inkomsten en hogere kosten werken negatief op de balanstest.
- Een minder ruime financiering van de investeringskosten via inbreng en schulden verhogen het risico bij de belegger.

- Een grotere hoeveelheid schulden die binnen het jaar vervallen verhogen het risico bij de belegger. Een verhogen van de schulden die binnen het jaar vervallen kan het gevolg zijn van een groot aantal leninggevers die hun lening opzeggen of niet hernieuwen.
- Een grotere hoeveelheid (investerings)kosten die essentieel of geëngageerd zijn voor de 12 maanden volgend op de test verhogen het risico bij de belegger.
- Een lagere verwachting voor inkomsten en inkomende financiering over de periode van 12 maanden volgend op de test verhogen het risico bij de belegger.
- Een groter totaal scheidingsaandeel bij uittreeders verhoogt het risico bij de belegger.
- Een kleinere bijdrage van inbreng in de financiering verhoogt het risico bij de belegger. Een vermindering van de bijdrage van inbreng in de financiering kan o.a. het gevolg zijn van een groot aantal uittreedens.
- 

### Risico's met betrekking tot vereffening

De belegger loopt het risico om in geval van vereffening, bij faillissement of ontbinding, zijn belegging gedeeltelijk of volledig te verliezen. De aangeboden effecten zijn immers aandelen en het geïnvesteerde bedrag wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van de Uitgevende Instelling. Bij een ontbindingen en/of een vereffening wordt het eigen vermogen in de eerste plaats aangewend om de schulden terug te betalen en kosten te betalen. Indien er vervolgens een saldo is, wordt dit aangewend voor de uitbetaling van het scheidingsaandeel van de vennoten volgens de vastgelegde rekenwijze van het scheidingsaandeel (zie verder bij *Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten*). In geval het vermogen van de vennootschap echter ontoereikend is om alle vennoten op die wijze uit te betalen, gebeurt deze betaling pro rata.

Het bedrag beschikbaar voor aandeelhouders in geval van vereffening wordt benaderend weergegeven in de volgende formule:

<b>Benaderende formule voor het bedrag beschikbaar voor aandeelhouders bij vereffening</b>
inkomsten, cumulatief - kosten, excl. afschrijvingen, cumulatief + meerwaarde op woonprojecten + inbreng - kosten die gepaard gaan met stopzetting

Het beschikbare bedrag hangt dus als volgt af van financiële basisparameters:

- Lagere inkomsten en hogere kosten werken negatief.
- Een lagere meerwaarde op de woonprojecten werkt negatief.
- Een kleinere bijdrage van inbreng in de financiering van wooncoop verhoogt de kans dat de belegger zijn belegging gedeeltelijk of volledig verliest. Een kleinere bijdrage van de inbreng in de financiering van wooncoop impliceert immers een grotere bijdrage van schulden die in geval van vereffening eerst afgelost dienen te worden uit liquide middelen en de verkoop van vaste activa.

- De kosten die gepaard gaan met een stopzetting verhogen eveneens het risico bij de belegger. Belangrijke kosten bij een stopzetting zijn o.a. de mogelijke schadevergoedingen die gepaard gaan met het verbreken van overeenkomsten met aannemers of overeenkomsten om vastgoed te verwerven. M.a.w., wanneer wooncoop zich engageert om een vastgoed aan te kopen of een overeenkomst sluit met een aannemer om bv. te bouwen of te renoveren, dan verhoogt dit gedurende de looptijd van de overeenkomst het risico bij de belegger op verlies in het geval van een vereffening.

### **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.

### **AANVULLINGEN BIJ RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN VAN WOONCOOP**

Voor het deel "RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN VAN WOONCOOP" wensen wij het volgende aan te vullen:

- Bij "risico's verbonden aan de werking van wooncoop" wensen wij te verduidelijken dat administratieve fouten gepaard kunnen gaan met de vervroegde opeisbaarheid van schulden.
- Bij "risico op minder inkomsten op woonprojecten" wensen wij de volgende factor toe te voegen die dit risico kunnen bepalen:
  - *Het komt voor dat bewoners hun maandlast laattijdig of niet betalen. Het komt daarbij voor dat de wanbetaling niet verhaalbaar is. Dit betekent een risico op laattijdige of verminderde inkomsten en vormt dus een risico voor de belegger.*
- Bij "Risico's verbonden aan financiering", onderdeel "Risico m.b.t. betalingsmoeilijkheden" wensen wij de volgende omstandigheden toe te voegen waaronder betalingsmogelijkheden zich kunnen voordoen:
  - Indien een groot aantal coöperanten uittreedt.
  - Indien de werving van beleggers minder goede resultaten oplevert dan verwacht.
  - Indien bepaalde schulden vervroegd worden opgeëist. Dit kan bv. voorkomen wanneer wooncoop intresten op leningen te laat of niet uitbetaald.
- Bij "Risico's verbonden aan financiering" wensen wij het onderdeel "Risico m.b.t. tot financiële kosten" te vervangen door de volgende tekst:

*Het risico bestaat dat wooncoop aan minder gunstige voorwaarden geld moet ontlenen of dat wooncoop een groter deel van de financiering via leningen moet organiseren. Dit zou gepaard gaan met hogere financiële kosten. Dit betekent dat de kosten stijgen op een wijze die niet onmiddellijk kan gecompenseerd worden via een verhoging van inkomsten hetgeen een risico betekent voor de belegger (zie risico's eigen aan het beleggingsproduct). Minder gunstige intrestvoeten houden bovendien een verminderde aflossingscapaciteit in, hetgeen ervoor kan zorgen dat er minder bancair geleend kan worden en dus een risico voor de belegger met zich meebrengt (zie risico's verbonden aan financiering).*

- Bij “Risico’s verbonden aan financiering”, onderdeel “Risico m.b.t. het aantrekken en behouden van coöperanten” wensen wij te verduidelijken dat wooncoop de volgende financiering van haar investeringen nastreeft:
  - De helft van de investeringskosten via leningen bij kredietinstellingen
  - Een derde van de investeringskosten via uitgifte van aandelen bij bewoners en hun achterban
  - Een zesde van de investeringskosten via de uitgifte van aandelen en leningen aan andere andere beleggers.

## OVERIGE AANVULLINGEN

- Het deel “2° beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling” wensen wij aan te vullen met het volgende:

*Wooncoop wenst haar investeringen als volgt te financieren*

- *De helft van de investeringskosten via leningen bij kredietinstellingen*
- *Een derde van de investeringskosten via uitgifte van aandelen bij bewoners en hun achterban*
- *Een zesde van de investeringskosten via de uitgifte van aandelen en leningen aan andere andere beleggers.*

- Het deel “1° maximumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht;” wensen wij aan te vullen met

*Indien dit maximumbedrag wordt overschreden, wordt de aanbidding stopgezet. In geval van overinschrijving worden geen aandelen meer uitgeschreven en worden de betrokken intekenaars terugbetaald.*

- Het deel “1° aard en categorie van de beleggingsinstrumenten;” wensen wij aan te vullen met de volgende verduidelijking:
  - Voor een bewaker van de missie die intekent om aandelen van wooncoop worden er A-aandelen uitgeschreven.
  - Voor een huurder van wooncoop die geen bewaker is van de missie worden er steeds B-aandelen uitgeschreven.
  - Voor alle andere intekenaars worden er steeds C-aandelen uitgeschreven.

De intekenaar heeft hierin geen keuze, dit wordt toegepast door de administratie van wooncoop.

- Bij “2° munt, benaming en, in voorkomend geval, nominale waarde;” wensen wij te verduidelijken dat wanneer de drempel van € 10.000.000 op de boekhoudkundige waarde van de afgewerkte waarde eerst gehaald zou worden en vervolgens niet meer, de inbreng per aandeel terug € 250 zal bedragen.
- Bij “3° vervaldatum en, in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten;” wensen wij te verduidelijken:

- dat wanneer de drempel van € 10.000.000 op de boekhoudkundige waarde van de afgewerkte waarde eerst gehaald zou worden en vervolgens niet meer, het scheidingsaandeel terug zal bepaald worden volgens de boekhoudkundige balans.
- dat met afgewerkte woonprojecten woonprojecten worden bedoeld die boekhoudkundig in gebruik zijn, en waar de afschrijving van de gebouwen dus gestart is.

### **Herroepingsrecht**

Overeenkomstig artikel 15 van de wet van 11 juli 2018 op de aanbidding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de Prospectuswet) hebben de beleggers die hebben aanvaard om al voor de publicatie van deze aanvulling bij de informatienota het beleggingsinstrument aan te kopen of er op in te schrijven, het recht om hun aanvaarding gedurende twee werkdagen in te trekken. De uiterste datum om dit herroepingsrecht uit te oefenen is 26 januari 2023. Om uw herroepingsrecht uit te oefenen moet u een e-mail sturen naar volgend adres [info@wooncoop.be](mailto:info@wooncoop.be) ten laatste op deze datum.