

AANVULLING BIJ DE INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN ACHTERGESTELDE LENINGEN 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 op geheel of gedeeltelijk verlies van de belegging of niet behalen van verwacht rendement:

Door een leningsovereenkomst te sluiten met wooncoop lenen beleggers gelden aan wooncoop. wooncoop 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 wooncoop, 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 wooncoop om terug te betalen kan beperkt zijn:

Het vermogen van wooncoop om de lening terug te betalen zal afhangen van de financiële toestand van wooncoop op het moment van de gevraagde terugbetaling, en kan worden beperkt bij wet, door de voorwaarden van schulden en door de overeenkomsten die wooncoop 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 wooncoop om bijkomende schulden aan te gaan. Indien wooncoop in de toekomst een belangrijke bijkomende schuldenlast aangaat, dan kan dit het risico verhogen dat wooncoop de lening niet kan terugbetalen.

Om tijdig te betalen moet wooncoop over voldoende liquide middelen beschikken op het moment waarop de betaling dient plaats te vinden (De liquide middelen van wooncoop beperken zich nagenoeg tot beschikbare gelden in kas). De beschikbare liquide middelen worden benaderend weergegeven in de volgende formule:

Benaderende formule voor liquide middelen
inkomsten, cumulatief
- kosten, excl. afschrijvingen, cumulatief
+ inbreng
+ schulden
- uitgevoerde investeringskosten

In geval van vereffening, wegens faillissement is het bedrag beschikbaar voor de gezamenlijke achtergestelde leninggevers benaderend weergegeven in de volgende formule:

**Benaderende formule voor
het bedrag beschikbaar voor de gezamenlijke achtergestelde leninggevers bij
vereffening**

inkomsten, cumulatief
- kosten, excl. afschrijvingen, cumulatief
+ meerwaarde op woonprojecten
+ achtergestelde leningen
+ inbreng
- kosten die gepaard gaan met stopzetting

Indien dit beschikbaar bedrag niet volstaat om alle achtergestelde leninggevers volledig terug te betalen zal het pro rata verdeeld worden over alle achtergestelde leninggevers.

Hieruit volgt dat het risico voor de belegger als volgt afhangt van financiële basisparameters:

- Lagere inkomsten en hogere kosten verhogen het risico voor de belegger.
- Een kleinere bijdrage aan inbreng en achtergestelde leningen (en dus een grotere bijdrage van niet-achtergestelde schulden) in de financiering van wooncoop verhoogt het risico voor de belegger.
- Een lagere meerwaarde op woonprojecten verhoogt het risico voor de belegger. Met meerwaarde wordt het verschil bedoeld tussen de investeringskost van het woonproject en de opbrengst bij een (hypothetische) verkoop en die meerwaarde kan ook negatief zijn.
- De kosten die gepaard gaan met een stopzetting verhogen eveneens het risico bij de belegger. Belangrijke kosten bij een stopzetting zijn o.a. de 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.

Achtergestelde lening zonder zekerheden:

De verbintenissen van wooncoop ingevolge de leningsovereenkomst zullen achtergesteld zijn zowel ten aanzien van al de bestaande als van alle toekomstige schulden van wooncoop. 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 niet-achtergestelde schuldeisers van wooncoop 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 belegger heeft het recht om de leningsovereenkomst, mits inachtneming van een remediëriingsperiode 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.

Inflatierisico en renterisico:

Het inflatierisico houdt verband met de toekomstige waarde van geld. Het eigenlijke rendement van een belegging 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 is 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 wooncoop 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.

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 aanbieding wordt verricht;” wensen wij aan te vullen met

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

- Bij “4° rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling bij insolventie;” wensen wij het volgende toe te voegen: “De leninggever moet er rekening mee houden dat wooncoop tijdens haar groei steeds meer achtergestelde (en niet-achtergestelde) schulden zal aangaan.”

Herroepingsrecht

Overeenkomstig artikel 15 van de wet van 11 juli 2018 op de aanbieder 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 ten laatste op deze datum.