



## 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.

8 juni 2023 (aanvulling bij de informatienota van 7 november 2022 waarop een eerdere aanvulling van toepassing is met publicatiedatum 23/1/2023)

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.

### OVERZICHT

Deze aanvulling bevat de volgende elementen:

1. Verduidelijkingen en aanpassing van de risicobeschrijving
2. Vervollediging van de beschrijving van de intekenwijzen
3. Aanpassing van de bepaling van de inbreng per aandeel
4. Aanpassing van de bepaling van het scheidingsaandeel per aandeel

Bovenstaande punten 2 t.e.m. 4 en gedeeltelijk punt 1 zijn het gevolg van wijzigingen aan het intern reglement van wooncoop die dateren van de algemene vergadering van wooncoop van 6/5/2023.

## 1. VERDUIDELIJKINGEN OP DE RISICOBESCHRIJVING

Om de de beschrijving van de risico's eigen aan het product te verduidelijken en up to date te brengen met de wijzigingen in het intern reglement, wensen wij via deze aanvulling op de informatienota de volgende aanpassingen aan te brengen:

### 1.1. De sectie met titel “Risico's verbonden aan de bepaling van het scheidingsaandeel” wordt vervangen door de volgende tekst:

De belegger heeft 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 het scheidingsaandeel bepaald volgens de balans en de latente meerwaarde op onze afgewerkte woonprojecten en wordt de waarde-evolutie geplafonneerd aan de hand van de residentiële vastgoedindex. Dit betekent dat onder andere de volgende evoluties voor de belegger het risico kunnen verhogen dat het scheidingsaandeel lager uitvalt dan verwacht:

- hogere kosten en investeringskosten
- mindere inkomsten en inkomende financiering
- een lagere verkoopwaarde van het vastgoed van wooncoop
- een lagere gemiddelde inbreng per aandeel (doordat nieuwe coöperanten aan een lagere inbreng per aandeel zouden intekenen)
- een lagere vastgoedprijsindex

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.

Het scheidingsaandeel werd voor uittreders van 2022 bepaald volgens de boekhoudkundige balans op €243,42. (voor uittreders van 2022 werd de latente meerwaarde nog niet in rekening gebracht).

### 1.2. De sectie met titel “Risico's verbonden aan beperkingen op het uitkeren van het scheidingsaandeel” wordt vervangen door de volgende tekst:

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 vereiste van de netto-actietest heeft als gevolg dat evoluties die het netto-actief negatief beïnvloeden het risico bij de belegger verhogen. Dat kan onder andere gaan om het volgende:

- hogere kosten (o.a. vermindering van de boekhoudkundige waarde van het vastgoed van wooncoop)
- mindere inkomsten
- een vermindering van het deel financiering via inbreng

De vereiste van de liquiditeitstest houdt in dat evoluties die de mate waarin wooncoop haar kortetermijnschulden kan terugbetalen verminderen, het risico bij de belegger verhogen. Dat kan onder andere gaan om het volgende:

- hogere kosten
- mindere inkomsten en inkomende financiering
- een verhoging van het bedrag aan kortetermijnschulden (hetgeen onder andere het gevolg kan zijn van uitredingen door coöperanten)
- hogere investeringskosten
- een verhoging van het bedrag aan aankoopverplichtingen (zoals aankoopovereenkomsten voor vastgoed of overeenkomsten met leveranciers zoals architecten en aannemers in het kader van het opzetten en onderhouden van woonprojecten)

**1.3. De sectie met titel “Risico’s verbonden aan beperkingen op het uitkeren van het scheidingsaandeel” wordt vervangen door de volgende tekst:**

De belegger loopt het risico om in geval van vereffening zijn belegging gedeeltelijk of volledig te verliezen. De aangeboden effecten zijn immers aandelen en het geïnvesteerde bedrag wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van wooncoop. Bij 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.

Evoluties die het bedrag dat in het geval van vereffening beschikbaar is voor de achtergestelde schuldeisers verminderen, verhogen dus het risico voor de belegger. Dat kan onder andere gaan om het volgende:

- hogere kosten en investeringskosten
- mindere inkomsten
- een lagere verkoopwaarde van het vastgoed van wooncoop
- een groter deel financiering via schulden

## 2. VERVOLLEDIGING VAN DE BESCHRIJVING VAN DE INTEKENWIJZEN

**Wij wensen de sectie “1° aard en categorie van de beleggingsinstrumenten;” aan te vullen met het volgende:**

### Wijze van intekenen

Een nieuwe of bestaande coöperant kan intekenen op aandelen via een intekenformulier dat onder andere online verkregen en ingevuld kan worden via de webpagina wooncoop.be.

Een bestaande coöperant kan ook intekenen op aandelen door een bedrag te storten op de daartoe bestemde bankrekening van wooncoop vergezeld van de daartoe bestemde gestructureerde mededeling. (Instructies hiervoor zijn voorzien op het uittreksel van het aandeelhoudersregister dat de belegger ten alle tijde kan opvragen.)

Het aantal aandelen dat wordt ingeschreven op naam van de vennoot is het hoogst mogelijke aantal waarvan het volledig volstort bedrag kleiner of gelijk is aan het bedrag van de storting van de betrokken vennoot.

Ingeval van een eventueel restbedrag wordt er van rechtswege ingetekend op één extra aandeel dat slechts wordt volstort ten belope van dit restbedrag. De volgende storting(en) door de betrokken vennoot op de bestemde rekening en vergezeld van de bestemde mededeling zal/zullen worden aangewend ter volstorting van dit onvolledig volstort aandeel. Van zodra volstort wordt het restbedrag van de storting aangewend als een storting op nieuwe aandelen mutatis mutandis deze paragraaf.

### 3. AANPASSING VAN DE BEPALING VAN DE INBRENG PER AANDEEL

In de sectie “2° munt, benaming en, in voorkomend geval, nominale waarde;” wordt de volgende tekst

Op heden

*Op heden is de inbreng per aandeel bepaald op € 250.*

In de nabije toekomst

*Van zodra en zolang dat de boekhoudkundige waarde van de afgewerkte woonprojecten van wooncoop hoger is dan € 10.000.000 euro wordt de inbreng per aandeel jaarlijks bijgesteld volgens de balans en volgens de latente meerwaarde op onze woonprojecten en wordt ze geplafonneerd aan de hand van de residentiële vastgoedprijsindex. Wij gaan daarbij als volgt te werk.*

vervangen door

*Op heden is de inbreng per aandeel bepaald op € 250. Vanaf de goedkeuring van de jaarrekening van 2023 door de Algemene Vergadering zal de inbreng per aandeel jaarlijks bijgesteld volgens de balans en volgens de latente meerwaarde op onze woonprojecten en wordt ze geplafonneerd aan de hand van de residentiële vastgoedprijsindex. Wij gaan daarbij als volgt te werk.*

### 4. AANPASSING VAN DE BEPALING VAN HET SCHEIDINGSAANDEEL PER AANDEEL

In de sectie “3° vervaldatum en, in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten;” wordt de tekst

Op heden

*Op heden wordt het scheidingsaandeel bepaald volgens de boekhoudkundige balans. Dat wil zeggen dat het scheidingsaandeel per aandeel berekend wordt door het eigen vermogen te delen door het aantal aandelen. Het eigen vermogen is de boekhoudkundige waarde van de bezittingen van wooncoop (het actief), verminderd met de schulden van wooncoop.*

In de nabije toekomst

*Van zodra en zolang dat de boekhoudkundige waarde van de afgewerkte woonprojecten van wooncoop hoger is dan € 10.000.000 euro wordt het scheidingsaandeel bepaald volgens de boekhoudkundige balans en de latente meerwaarde op onze woonprojecten en wordt het geplafonneerd aan de hand van de residentiële vastgoedprijsindex (met afgewerkte woonprojecten worden woonprojecten bedoeld die boekhoudkundig in gebruik zijn, en waar de afschrijving van de gebouwen dus gestart is). wooncoop gaat daarbij als volgt te werk:*

door

*Het scheidingsaandeel wordt bepaald volgens de boekhoudkundige balans en de latente meerwaarde op onze afgewerkte woonprojecten en wordt het geplafonneerd aan de hand van de residentiële vastgoedprijsindex (met afgewerkte woonprojecten worden woonprojecten bedoeld die boekhoudkundig in gebruik zijn, en waar de afschrijving*

*van de gebouwen dus gestart is). wooncoop gaat daarbij als volgt te werk:*

### **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 12 juni 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.