NOTE D'INFORMATION
RELATIVE À L'OFFRE D'ACTIONS PAR LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE STADSMAKERSFONDS CV

La présente note d'information est mise à la disposition du public par la société coopérative Stadsmakersfonds cv (ci-après « Stadsmakersfonds », précédemment dénommée « Miss Miyagi Fonds ») conformément au Arrêté royal du 23 septembre 2018 relatif à la publication d'une note d'information en cas d'offre au public ou d'admission à la négociation sur un MTF. Une copie de ce document est adressée gratuitement à tout investisseur qui en fait la demande.

Valeur maximale de 5.000.000 EUR
Date d'établissement : 22 octobre 2026
Période de l'offre : jusqu'au 30 septembre 2027 inclus

STADS
MAKERS
FONDS

CE DOCUMENT NE CONSTITUE PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ NI APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS (FSMA).

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ESPÉRÉ.

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTÉS : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE RENCONTRER DES DIFFICULTÉS MAJEURES POUR VENDRE SA POSITION À UN TIERS SI L'INVESTISSEUR LE SOUHAITAIT.

info@stadsmakersfonds.be

PARTIE I – Principaux risques inhérents à l'émetteur et aux instruments de placement offerts

A. RISQUES LIÉS À L'ÉMETTEUR STADSMAKERSFONDS ET À SES ACTIVITÉS

1. Risques propres à une entreprise à vocation sociale / guidée par une mission : Stadsmakersfonds est une entreprise guidée par une mission qui a pour vocation de financer des projets immobiliers exemplaires à fort impact sociétal. Du fait de ce caractère sociétal, Stadsmakersfonds peut faire le choix délibéré d'investir dans des projets dont le rendement financier est incertain ou particulièrement modeste. Ces rendements incertains ou limités exercent un impact direct sur la rentabilité globale et la santé financière de la société. Le Conseil d'Administration veille en permanence à maintenir un équilibre financier et qualitatif au sein de l'ensemble du portefeuille de projets.

2. Risques propres à une jeune entreprise et historique des résultats financiers : Stadsmakersfonds cv est une jeune entreprise, constituée le 23 décembre 2020. À ce jour, elle a déposé 5 comptes annuels auprès de la Banque Nationale de Belgique. En tant qu'entreprise en phase de démarrage, Stadsmakersfonds dispose d'un historique opérationnel limité. Bovenal / L'investisseur doit avant tout prendre en considération les résultats financiers effectifs de la société : Stadsmakersfonds cv a enregistré une perte de 80.664,54 EUR au titre de l'exercice 2024 et une perte de 94.752,69 EUR au titre de l'exercice 2025, portant la perte reportée cumulée au 31 décembre 2025 à 315.163,82 EUR.

Ces pertes successives s'inscrivent dans la phase d'investissement de l'entreprise coopérative dans les sociétés de projet sous-jacentes. Plus précisément, cette perte cumulée sur une période de 5 ans était intégralement anticipée et planifiée dans les projections financières pluriannuelles ; elle constitue le coût net d'investissement nécessaire pour asseoir et pérenniser la rentabilité future des participations détenues dans les sociétés de projet. Ce rendement futur prévisionnel découle d'une part de la plus-value potentielle sur les participations et d'autre part du rendement annuel généré par l'exploitation des projets.
Au cours des 5 premières années, l'entreprise s'est focalisée sur l'investissement en fonds propres et quasi-fonds propres dans ses participations, avec pour objectif d'amener les projets immobiliers à leur terme opérationnel. L'entreprise prévoit qu'au premier trimestre 2027, 2 projets supplémentaires seront réceptionnés, portant ainsi à 3 le nombre de projets en phase d'exploitation active et générateurs de revenus opérationnels annuels. Néanmoins, l'investisseur doit être conscient que les pertes reportées érodent les fonds propres et peuvent exercer une incidence défavorable sur la rentabilité future, la trésorerie et la valeur intrinsèque des actions offertes.

3. Risques liés à l'absence de qualification FIA/AICB : En raison de sa mission sociétale et de ses modalités de fonctionnement, Stadsmakersfonds est qualifiée de fonds non-AICB (non soumis à la directive AIFM). Par conséquent, Stadsmakersfonds ne dispose pas d'un prospectus formellement approuvé par la FSMA, et son activité ne relève pas du cadre réglementaire ni de la surveillance continue applicables aux organismes de placement collectif qualifiés.

4. Risques liés aux participations dans des sociétés de projet (SPV) : Hormis ses participations au capital et les prêts accordés aux filiales sous-jacentes, Stadsmakersfonds cv ne génère par elle-même aucun revenu opérationnel propre. La société investit ses fonds dans des sociétés de projet distinctes (SPV) afin de dégager un rendement opérationnel futur et une plus-value lors d'une cession ultérieure. Chaque projet est ainsi logé dans une entité juridique autonome, le cas échéant en partenariat avec d'autres investisseurs, ce qui permet d'isoler les risques propres à chaque chantier tout en diversifiant les sources d'apport.

Cependant, les actionnaires de Stadsmakersfonds demeurent indirectement exposés aux risques inhérents à ces sociétés de projet. La solidité financière de Stadsmakersfonds cv (y compris sa capacité à distribuer d'éventuels dividendes et à rembourser la valeur de retrait des coopérateurs démissionnaires) dépend entièrement de la performance financière des sociétés de projet. Or, plusieurs de ces sociétés sous-jacentes se trouvent encore en phase d'investissement et sont déficitaires et/ou affichent des fonds propres négatifs (à l'instar de la SA Astacus présentant des fonds propres de -167.845 EUR au 31/12/2024 et de Livez CV so affichant des fonds propres de -34.089 EUR au 31/12/2024). Si ces filiales génèrent des rendements insuffisants lors de leur exploitation future, si leurs pertes s'accumulent ou si elles se trouvent dans l'incapacité de rembourser leurs dettes et avances envers

Stadsmakersfonds, cela affectera directement et défavorablement la situation financière de Stadsmakersfonds cv ainsi que la valeur de ses actions.

5. Risques liés aux partenariats et à la collaboration avec des tiers : En règle générale, Stadsmakersfonds ne détient pas 100 % du capital des sociétés de projet et s'associe à d'autres partenaires et co-développeurs. Ce modèle favorise le partage des charges financières et techniques, mais il expose également Stadsmakersfonds à des risques additionnels émanant de ces tiers, notamment en cas de divergences stratégiques, de difficultés financières d'un associé ou d'impact négatif sur la réputation du projet. Stadsmakersfonds ne conclut de partenariats que lorsque les organes de gestion estiment que les atouts (expertise technique, réseau, apports de fonds) surpassent les risques juridiques ou financiers.

6. Risques propres au développement de programmes particuliers : Stadsmakersfonds finance la création de programmes immobiliers novateurs et mixtes (tiers-lieux, espaces de rencontre, ateliers d'économie circulaire et locale, infrastructures socio-culturelles et de bien-être). Contrairement à l'immobilier conventionnel (logement standard, bureaux tertiaires), les paramètres de valorisation, de demande locative, de prix de vente et de contraintes réglementaires sont spécifiques à chaque site et moins aisément prévisibles au démarrage. Il en résulte une incertitude plus marquée quant aux flux locatifs initiaux. Pour mitiger ce risque, Stadsmakersfonds conçoit ses projets en concertation étroite avec les utilisateurs finaux. La société sœur Miss Miyagi assure le project management, ce qui apporte un réseau solide et une expertise approfondie dans l'identification des partenaires et preneurs.

7. Risques propres au développement de programmes particuliers et atypiques : Stadsmakersfonds finance la création de programmes immobiliers novateurs et mixtes (tiers-lieux, espaces de rencontre, ateliers d'économie circulaire et locale, infrastructures socio-culturelles et de bien-être). Contrairement à l'immobilier conventionnel (logement standard, bureaux tertiaires), les paramètres de valorisation, de demande locative, de prix de vente et de contraintes réglementaires sont spécifiques à chaque site et moins aisément prévisibles au démarrage. Il en résulte une incertitude plus marquée quant aux flux locatifs initiaux. Pour mitiger ce risque, Stadsmakersfonds conçoit ses projets en concertation étroite avec les utilisateurs finaux. La société sœur Miss Miyagi assure le project management, ce qui apporte un réseau solide et une expertise approfondie dans l'identification des partenaires et preneurs.

8. Risques liés à la grande diversité du portefeuille de projets : Le portefeuille se compose de projets très diversifiés en termes de typologie, de programmes d'usage, de statuts juridiques et de localisations géographiques. Cette hétérogénéité réduit les économies d'échelle par rapport aux promoteurs traditionnels standardisés. De plus, la spécificité des actifs rend l'élaboration et la concrétisation des scénarios de sortie ('exit') plus complexes et sélectives que pour des actifs immobiliers classiques.

9. Risques liés au retard ou à la non-exécution (totale ou partielle) des projets : La solidité financière de Stadsmakersfonds repose sur le bon avancement opérationnel de ses opérations. Divers événements exogènes peuvent retarder ou compromettre un chantier, tels que des recours ou refus d'octroi de permis d'urbanisme, des négociations d'emprunt plus longues ou l'entrée différée de partenaires. Chaque projet intègre un plan de sortie (cession progressive de la participation de Stadsmakersfonds à des exploitants ou des partenaires locaux). Tout retard dans ce calendrier de sortie ou de refinancement réduit la rentabilité globale du fonds.

10. Risques liés au financement externe et à l'effet de levier bancaire : Stadsmakersfonds recourt à l'effet de levier en finançant une quote-part substantielle des opérations à l'échelle des sociétés de projet par voie d'emprunts bancaires. Cela induit une dépendance vis-à-vis des conditions de crédit (taux d'intérêt, garanties exigées, covenants). L'effet de levier décuple les gains en période favorable, mais amplifie proportionnellement les pertes en cas d'adversité conjoncturelle.

11. Risques propres aux projets dépendant de l'exploitation commerciale : Une partie des investissements concerne des projets dont les flux financiers sont directement liés à la réussite commerciale de leur exploitation (restauration, événements, hébergement, ateliers). Le succès ou l'échec opérationnel des partenaires exploitants conditionne la rentabilité de la filiale et sa capacité à honorer ses engagements de remboursement vis-à-vis de Stadsmakersfonds, risque qui se répercute directement sur le fonds coopératif.

12. Risques liés aux projets offrant une plus-value sociale aux coopérateurs : Stadsmakersfonds ambitionne d'allouer une partie de ses moyens à des projets qui apportent des retombées qualitatives concrètes pour ses coopérateurs (accès à des tiers-lieux, avantages d'usage, cohésion communautaire). La recherche délibérée de cette valeur ajoutée non financière peut entrer en tension avec l'optimisation stricte du rendement financier immédiat.

B. RISQUES LIÉS AUX INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS (ACTIONS COOPÉRATIVES)

1. Risques liés à la souscription d'actions : La souscription d'actions de coopérative comporte des risques financiers certains. L'investisseur court le risque de perdre l'intégralité ou une fraction des montants investis et/ou de ne pas percevoir le rendement escompté. Les actions coopératives ne bénéficient en aucun cas de la garantie du système de protection des dépôts et des instruments financiers de l'État belge.

2. Risques en cas de dissolution et liquidation de la société : Le capital apporté par les coopérateurs constitue les fonds propres de la société. En cas de dissolution, liquidation ou faillite de Stadsmakersfonds cv, le scheidingsaandeel (valeur de la part liquidative) ne pourra être remboursé qu'après désintéressement complet de l'ensemble des créanciers privilégiés et ordinaires. Si l'actif net restant est insuffisant, la distribution s'opère au marc le franc et l'investisseur risque de subir une perte totale ou partielle de son capital.

3. Risques liés à l'absence de cotation sur un marché réglementé ou MTF : Les actions ne sont admises aux négociations sur aucun marché réglementé ni système multilatéral de négociation (MTF). Elles ne bénéficient d'aucun marché secondaire organisé et ne sont donc pas librement négociables.

4. Risques liés à la faible liquidité et à la durée de détention (1) : Les actions doivent en principe être conservées pendant une durée minimale de 5 ans, les fonds levés étant engagés dans des opérations immobilières de longue haleine. Sous réserve de l'accord d'agrément du Conseil d'Administration, les actions peuvent être cédées de gré à gré entre coopérateurs. Les fonds de Stadsmakersfonds étant investis dans de la brique non liquide, des contraintes majeures s'appliquent :
• Même si la société conserve une réserve de liquidité raisonnable pour honorer les démissions, en cas de demandes simultanées massives de retrait, le Conseil d'Administration peut différer temporairement le paiement de la part de retrait pour préserver la continuité du fonds (avec pour cible un délai maximal de 2 ans).
• La valorisation des actions repose sur des expertises et estimations immobilières périodiques ; or la valeur des immeubles demeure une estimation théorique non liquide tant qu'une vente effective n'a pas été réalisée.

5. Risques liés au besoin en fonds de roulement (2) : Stadsmakersfonds ne dispose pas à ce jour d'un fonds de roulement suffisant pour couvrir le besoin maximal estimé en trésorerie (worst case) des projets immobiliers pour les douze prochains mois. Le risque majeur réside dans le fait que les levées de capitaux ne permettent pas d'atteindre les objectifs financiers dans les délais requis. Dans cette hypothèse, la société serait contrainte de retarder certains chantiers ou de céder prématurément des participations dans les sociétés de projet.

PARTIE II – Informations sur l'émetteur et le proposeur des instruments de placement

A. IDENTITÉ DE L'ÉMETTEUR

1° Données d'identification :

• Dénomination sociale : Stadsmakersfonds cv (précédemment Miss Miyagi Fonds cv)
• Siège social : Sluisstraat 79/3, 3000 Louvain (Leuven), Belgique
• Forme juridique : Société coopérative (cv / sc)
• Numéro d'entreprise : BE0760.317.177 (RPM Leuven)
• Pays d'origine : Belgique
• Agrément : Agréée par le Conseil National de la Coopération (CNC / NRC)
• Date de constitution : 23 décembre 2020
• Contact : info@stadsmakersfonds.be | Site web : www.stadsmakersfonds.be

2° Description des activités de l'émetteur :

Stadsmakersfonds investit dans le développement, la reconversion et la gestion de projets immobiliers exemplaires à impact sociétal positif. La notion d'impact sociétal est dynamique et fait l'objet d'une grille d'évaluation systématique reposant sur 4 piliers stratégiques :
• Critères programmatiques : création d'espaces de rencontre et de lien social, soutien à l'économie locale et circulaire, promotion de la santé et du bien-être au sens large ;
• Critères spatiaux et environnementaux : transition territoriale, excellence architecturale, activation et mutualisation des biens communs (commons) ;
• Critères de partenariat : collaboration étroite avec les pouvoirs publics, les acteurs de terrain et génération d'une plus-value personnelle pour les coopérateurs ;
• Critères de faisabilité financière : équilibre global, maîtrise des risques et viabilité économique, avec un objectif de rendement brut compris entre 8 % et 12 % à l'échelle des projets.

3° Coopérateurs et actionnariat supérieur à 5 % :

Stadsmakersfonds a été initiée par environ 80 coopérateurs pionniers avec un capital de départ supérieur à 1 million d'euros. Au 1er septembre 2026, la société compte environ 250 coopérateurs. Les actionnaires détenant plus de 5 % du capital sont :
• Fondation Roi Baudouin (Koning Boudewijnstichting) : 8 % des actions
• Talen BV : 8 % des actions

4° Opérations et transactions particulières :

Hormis l'émission d'actions aux associés et l'acquisition ou la souscription de parts et d'avances dans les sociétés de projet dans lesquelles elle détient une participation, aucune autre transaction significative n'a été réalisée. Toutes les opérations s'effectuent aux conditions normales de marché.

5° Organe de gestion et gouvernance :

Le Conseil d'Administration de Stadsmakersfonds cv est composé des administrateurs suivants :
• Anneleen De Bonte
• Matthias D'hondt (Président)
• Piet Callens
• Joachim Mertens
• Michiel Van Balen (Fondateur / Administrateur délégué)
• Niklas Van Damme
• Karel Van den Eynde (Fondateur / Administrateur délégué)

Le Conseil d'Administration se réunit au moins 4 fois par an. Les mandats d'administrateurs sont exercés à titre entièrement gratuit. Aucun commissaire aux comptes n'est légalement requis en vertu des critères de taille du Code des sociétés et des associations (CSA).
La gestion journalière et la direction opérationnelle sont déléguées à :
• Michiel Van Balen (Délégué à la gestion journalière)

• Karel Van den Eynde (Délégué à la gestion journalière)
• An Eijkelenburg (Directrice)

6° Rémunérations et avantages des dirigeants :
Les mandats d'administrateurs au sein du Conseil d'Administration sont non rémunérés. L'organe de gestion journalière perçoit une rémunération forfaitaire fixée à 1,1 % du capital levé. Ce montant englobe également l'ensemble des frais généraux de structure, d'administration et de communication de la coopérative. La Directrice perçoit une rémunération conforme aux standards du marché. Aucune somme n'est provisionnée au titre d'engagements de pension ou d'indemnités de départ.

7° Condamnations :
Aucune condamnation n'est à déplorer au sens de la législation relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.

8° Conflits d'intérêts :
Les éventuels conflits d'intérêts entre les membres de la gestion journalière ou du Conseil d'Administration et les parties liées font l'objet d'une vigilance stricte de l'organe d'administration dans son ensemble. Conformément au Code des sociétés et des associations, toute décision susceptible de donner lieu à un conflit d'intérêts est délibérée et adoptée sans la participation de la partie concernée.

B. INFORMATIONS FINANCIÈRES SUR L'ÉMETTEUR
1° Déclaration d'audit des comptes annuels : Stadsmakersfonds a été constituée le 23 décembre 2020. Ses comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale de Belgique et consultables sur consult.cbso.nbb.be sous le numéro BE0760.317.177.

Les comptes annuels relatifs aux exercices 2024 et 2025 (joints en annexe à la présente note d'information) n'ont pas fait l'objet d'un audit légal par un commissaire aux comptes ni d'un examen externe indépendant. La valeur des participations de Stadsmakersfonds dans les sociétés de projet est corroborée par diverses méthodes d'évaluation, incluant des expertises immobilières externes indépendantes pour les projets bénéficiant d'un permis exécutoire (notamment BV De Ridders, NV Sylvestra et BV Maison Delsart).

2° Déclaration relative au fonds de roulement : De l'avis de Stadsmakersfonds cv, son fonds de roulement actuel n'est PAS suffisant pour faire face à ses besoins au cours des douze prochains mois.

Le fonds de roulement actuel permet de couvrir les frais généraux et charges d'exploitation courantes, mais il n'est pas suffisant pour financer l'ensemble des besoins en capitaux des projets immobiliers engagés en cas de scénario de réalisation intégrale sans apports nouveaux, pouvant générer un besoin de trésorerie au niveau des projets à compter du deuxième trimestre 2027.

Afin de pourvoir au fonds de roulement additionnel nécessaire et d'assurer le déroulement continu des investissements, Stadsmakersfonds cv met en œuvre les mesures suivantes :

a) Collecte de fonds au niveau de Stadsmakersfonds cv : Poursuite continue de l'émission d'actions coopératives auprès du public, avec pour objectif de réunir 7.500.000 EUR de fonds de roulement d'ici la mi-2027 et 10.000.000 EUR d'ici la fin 2028 ;

b) Financements à l'échelle des projets : Conclusion de lignes de crédit bancaires de développement (visant 60 % du coût de projet), adhésion de nouveaux partenaires d'équité et souscription de prêts subordonnés par des investisseurs d'impact ;

c) Mesures de contingence en cas d'insuffisance des levées de fonds :
• Report du lancement de tout nouveau projet ;
• Ajournement de la phase de travaux pour les projets dont le chantier n'a pas encore démarré (mesure opérationnelle applicable à 2 des 6 projets en portefeuille) ;

• Souscription d'emprunts-relais ou de lignes de trésorerie d'attente à l'échelle du fonds ;
• Cession totale ou partielle d'actifs ou de participations dans les sociétés de projet disposant déjà de permis d'urbanisme obtenus et valorisables ;
• Si l'ensemble de ces mesures s'avérait insuffisant, la société pourrait se trouver dans l'obligation de se déclarer en liquidation ou en cessation de paiement dans les douze mois.

3° État des fonds propres et de l'endettement (au 30 septembre 2026) :
Conformément aux exigences légales, l'état de synthèse ci-après est arrêté à une date inférieure à 90 jours précédant la note d'information :

A. Fonds propres :	5.478.866,70 EUR, composés de :
• Apport en capital souscrit :	6.089.975,00 EUR
• Résultat reporté (pertes cumulées, y compris perte de l'exercice) :	-611.108,30 EUR
B. Endettement global :	508.444,86 EUR, composé de :
• Dettes financières à plus d'un an :	500.000,00 EUR

(prêts non garantis par l'État, sans sûretés réelles sur les actifs de la société, non assortis de gages particuliers)

• Dettes à un an au plus :	8.444,86 EUR

(dettes commerciales fournisseurs ordinaires, sans sûretés réelles ni garanties)

• Dettes indirectes ou conditionnelles :	Néant

(aucun cautionnement ou aval donné au profit des filiales).

4° Événements significatifs postérieurs à la clôture de l'exercice 2025 :
Hormis la continuation régulière des levées de capitaux et la réalisation progressive des investissements dans les projets, aucun changement significatif n'est survenu dans la situation financière ou commerciale de Stadsmakersfonds cv depuis le 31 décembre 2025. Les comptes annuels complets des exercices 2024 et 2025 sont joints en annexe.

PARTIE III – Informations relatives à l'offre de placement

A. DESCRIPTION DE L'OFFRE

1° Montant maximal de l'offre : Le montant maximal pour lequel l'offre est réalisée s'élève à exactement 5.000.000 EUR calculé sur une période glissante de 12 mois consécutifs, conformément au seuil légal de dispense de prospectus prévu à l'article 10, § 1, 1° de la loi du 11 juillet 2018.

2° Conditions et montants de souscription :
• Prix d'émission : 1.150 EUR par action.
• Souscription minimale : Tout nouvel investisseur doit souscrire un minimum statutaire de 5 actions (soit un montant minimal d'investissement de 5.750 EUR).
• Plafond par souscription : Un maximum de 1.000 actions par souscription est fixé (soit un engagement maximal de 1.150.000 EUR par opération).
• Évaluation statutaire de l'action : La valeur de l'action est fixée annuellement par l'Assemblée Générale sur la base de 3 paramètres fondamentaux : 1. L'actif net comptable réévalué ; 2. Les flux de trésorerie prévisionnels actualisés des projets ; 3. Le contexte macroéconomique et l'état du marché immobilier. L'Assemblée Générale du 6 juin 2026 a constaté la bonne avancée des chantiers et a rehaussé la valeur unitaire de l'action de 15 EUR (portant le prix de 1.135 EUR à 1.150 EUR au 1er juillet 2026). L'Assemblée a conféré délégation au Conseil d'Administration pour ajuster la valeur en cours d'exercice si opportun. Conformément aux statuts, le Conseil d'Administration statue sur l'agrément des nouveaux coopérateurs et motive tout refus éventuel.

3° Prix total de l'offre : La contrevaleur globale souscrite correspond au nombre d'actions souscrites multiplié par 1.150 EUR, jusqu'à concurrence du montant maximal global de 5.000.000 EUR.

4° Calendrier de l'offre et date effective d'émission :
• Date d'ouverture de l'offre : 5 octobre 2026 (date du dépôt officiel de la note d'information auprès de la FSMA).
• Date de clôture : 4 octobre 2027 (terme de la période légale de validité de 12 mois de la note d'information).
• Conditions suspensives et date d'émission : Les actions sont réputées formellement émises au nom du souscripteur dès la réalisation cumulative des étapes suivantes :
1. Réception du bulletin de souscription dûment complété et signé ;
2. Approbation formelle de l'agrément du coopérateur par le Conseil d'Administration ;
3. Réception de l'intégralité du prix de souscription (1.150 EUR par part) sur le compte bancaire de la société.
Dès validation, l'émission devient définitive par inscription au registre des parts nominatives, et une attestation de détention est remise au coopérateur.

5° Frais à la charge de l'investisseur : Aucun frais d'entrée, de gestion ou d'administration n'est facturé directement à l'investisseur.

B. RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DES FONDS

1° Portefeuille de projets : Stadsmakersfonds a pris des engagements contractuels et financiers dans 6 dossiers de projets immobiliers d'envergure :

- 1. Brouwerij De Ridder à Anvers (participation de 80 % dans BV De Ridders)
- 2. De Impact Factory à Malines (participation de 100 % dans NV Sylvestra)
- 3. De Boomgaard à Louvain (participation de 20 % dans Livez CV so)
- 4. La Confluence à Viroinval (participation de 100 % dans NV Astacus)
- 5. Huis Delsart à Louvain (participation de 100 % dans BV Maison Delsart)
- 6. De Citadel à Diest (participation de 59 % dans CV Citadel Diest)

2° Montants investis depuis 2021 dans les sociétés de projet (en fonds propres et avances d'associés / comptes courants) :

Depuis sa création en 2021 jusqu'au 3e trimestre 2026, Stadsmakersfonds a investi les montants ci-après au sein des filiales de projet, tant en capital (constitution de sociétés et rachats d'actions) qu'en prêts d'actionnaires subordonnés et avances en comptes courants :

	2021-2024	2025	2026 (jusq. Q3)	**Total**
BV De Ridders	1.290.815 EUR	-130 815	190.000 EUR	**1.350.000 (2)**
NV Sylvestra	1.255.896 EUR	1.100.000 EUR (1)	250.000 EUR	**2.605.896 EUR**
CV so Livez	130.000 EUR	/	100.000 EUR	**230.000 EUR**
SA Astacus	778.349 EUR	180.000 EUR		**958.349 EUR**
BV Maison Delsart	270.066	130.000 EUR	150.000 EUR	**550.066EUR**
CV Citadel Diest	120.000 EUR		30.000 EUR	**150.000 EUR**
Engels Klooster (3)			70.180 EUR	**70.180 EUR**
TOTAL CUMULÉ (4)	**3.845.126 EUR**	**1.279.185 EUR**	**790.180 EUR**	**5.914.491 EUR**

(1) Le montant 2025 comprend : 1. la rétrocession d'un prêt de 500.000 EUR souscrit par Stadsmakersfonds et transféré à la filiale ; 2. le préfinancement de 300.000 EUR par SMF qui sera remboursé au T4 2026 par des refinancements sur projet.

(2) Le montant total comprend le préfinancement d'un bâtiment contigu qui a fait l'objet d'une revente.

(3) Stadsmakersfonds prépare le lancement d'une nouvelle opération, le Couvent des Anglais (Engels Klooster) à Bruges, et prend en charge les frais de constitution de la société de projet (pour laquelle elle a obtenu une subvention de 25.000 EUR).

(4) Stadsmakersfonds déploie temporairement des avances en comptes courants pour faire coïncider les tirages bancaires et les apports de fonds subordonnés. Ces comptes courants constituent des placements d'attente convertis en prêts participatifs lors du démarrage des chantiers.

3° Objectifs de capitalisation et groupes cibles visés :
Le fonds de roulement réuni à ce jour est insuffisant pour financer l'intégralité des investissements à long terme dans les projets engagés. Dès lors, Stadsmakersfonds s'est fixé les objectifs financiers suivants :
• Disposer de 7,5 millions d'EUR de fonds de roulement d'ici le 30 juin 2027 ;
• Atteindre une capitalisation cumulée de 10 millions d'EUR au 30 juin 2028 (échéance initialement prévue pour 2026 et prolongée par l'Assemblée Générale afin d'aligner le financement sur la durée pluriannuelle des chantiers).
Avec une levée moyenne de 1,1 million d'EUR par an, les projets pourront être menés à bien selon les plannings convenus.

Pour réunir ce capital, le fonds sollicite 3 publics cibles complémentaires :
1. Citoyens, entreprises et associations adhérents à la mission : sensibilisés via des séances d'information, tables rondes, plateformes numériques, colloques et recommandations par le réseau de partenaires ;
2. Investisseurs institutionnels et professionnels à impact sociétal : approchés dans le cadre de relations d'affaires directes ;

3. Communautés locales et riverains des sites : mobilisés via des appels à projets locaux permettant aux usagers et voisins de s'approprier la transformation de leur quartier.

PARTIE IV – Informations relatives aux instruments de placement offerts

1° Nature et catégorie des instruments de placement : L'offre porte exclusivement sur des actions nominatives représentatives du capital social de la société coopérative Stadsmakersfonds cv. Toutes les actions émises sont de même catégorie et confèrent des droits strictement identiques. Il n'existe pas de catégories ou de classes d'actions distinctes.

2° Devise, dénomination et valeur nominale:
• Devise : Euro (EUR).
• Dénomination : Actions Stadsmakersfonds cv.
• Valeur / Prix d'émission : Les actions n'ont pas de valeur nominale comptable. Le prix d'émission (prix de souscription) est fixé à 1.150 EUR par action lors de l'établissement de la présente note d'information. La souscription minimale statutaire lors d'une première adhésion est de 5 actions (soit un montant initial minimal de 5.750 EUR).

3° Échéance et modalités de sortie / remboursement :
• Échéance : Néant. Les actions sont émises pour une durée indéterminée.
• Modalités de démission et de remboursement : Les fonds levés étant investis dans des projets immobiliers de longue durée, les coopérateurs sont invités à conserver leurs parts pendant au moins 5 ans. Tout coopérateur a la faculté statutaire de démissionner durant les trois premiers mois suivant l'Assemblée Générale annuelle. Conformément au Code des sociétés et des associations, le remboursement de la part de retrait (scheidingsaandeel) est soumis au respect impératif des tests d'actif net et de liquidité. En cas de démissions simultanées importantes, l'organe de gestion peut étaler ou postposer les versements pour préserver la continuité financière de la coopérative, avec pour cible un paiement effectif dans un délai n'excédant pas 2 ans.

4° Rang des instruments dans la structure du capital en cas d'insolvabilité : Les actions offertes représentent le capital propre de Stadsmakersfonds cv. En cas d'insolvabilité, de faillite ou de liquidation de la société, les détenteurs d'actions prennent le rang le plus bas de la hiérarchie financière (dernier rang). Ils sont subordonnés à tous les créanciers privilégiés, bancaires, obligataires et chirographaires. La part de retrait ou le produit liquidatif ne peut être distribué aux actionnaires qu'après extinction complète de l'ensemble des passifs exigibles envers les tiers. Si l'actif net restant est déficitaire, le montant disponible est réparti proportionnellement entre coopérateurs, avec un risque réel de perte partielle ou intégrale des fonds investis.

5° Restrictions à la libre cessibilité des instruments : Les actions sont nominatives et ne peuvent être cédées librement à des tiers. Toute transmission entre vifs ou à cause de mort n'est autorisée qu'entre coopérateurs (existants ou nouveaux) et requiert l'agrément préalable exprès du Conseil d'Administration de Stadsmakersfonds cv, qui motive tout refus éventuel.

6° Taux d'intérêt annuel : Non applicable. Les instruments de placement offerts étant des actions de capital, ils ne comportent aucun coupon, intérêt contractuel ni taux de rendement garanti.

7° Politique de dividende et perspectives de plus-value : En application des règles d'agrément par le Conseil National de la Coopération (CNC / NRC), le dividende annuel distribuable est légalement plafonné à 6 % de l'apport.
• Dividende : Compte tenu de la phase d'amorçage des chantiers, des investissements lourds et de la nécessité de préserver des réserves de liquidité, aucun dividende n'est distribué durant les premières années d'activité.
• Évolution de la valeur de part / Plus-value : Une hausse de la valeur de l'action n'est en aucun cas garantie. Elle dépend de la rentabilité des sociétés de projet, de l'évaluation de leurs actifs et de la décision souveraine de l'Assemblée Générale. Bien que l'Assemblée Générale ait progressivement augmenté le prix de l'action entre 2021 et 2026 (le portant de 1.000 EUR à 1.150 EUR au 1er juillet 2026), l'investisseur doit impérativement garder à l'esprit que Stadsmakersfonds cv a enregistré des pertes nettes au cours des exercices 2024 et 2025 (affichant une perte cumulée reportée de 315.163,82 EUR au 31 décembre 2025). Tout rendement ou plus-value future est aléatoire et incertain, et la valeur des actions peut également diminuer en cas de revers conjoncturels ou de difficultés rencontrées par les filiales.

8° Modalités de mise en paiement des dividendes : Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale déciderait la mise en distribution d'un dividende, le versement intervient après l'approbation formelle des comptes annuels lors de l'Assemblée Générale ordinaire (tenue au mois de juin).

9° Négociation sur un MTF et attribution d'un code ISIN :

• Négociation sur un marché : Non applicable. Les actions ne font l'objet d'aucune demande d'admission sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation (MTF tel qu'Euronext Growth ou Euronext Access).

• Code ISIN : Aucun code international d'identification (ISIN) n'est attribué aux actions.

PARTIE V – Toute autres information importante fournie oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs

A. Communication financière et informations continues :

La démarche, la stratégie et les projets financés par Stadsmakersfonds font l'objet de communications régulières à travers des réunions d'information publiques, des conférences thématiques, les réseaux sociaux et le site internet officiel. Le calendrier des séances d'information est consultable en ligne sur www.stadsmakersfonds.be.
Les coopérateurs sont tenus informés par des lettres d'information périodiques et des réunions d'échange, dont la plus déterminante est l'Assemblée Générale annuelle.

Toute information matérielle nouvelle relative à l'offre ou à l'émetteur, y compris l'analyse des résultats financiers de l'exercice, sera systématiquement intégrée dans la version révisée subséquente de la note d'information, sans préjudice de l'obligation de publier un supplément le cas échéant conformément aux dispositions de la loi du 11 juillet 2018.

COPYRIGHT
Toute reproduction ou duplication, intégrale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, et/ou toute utilisation commerciale de ces informations sont interdites, sauf accord préalable et exprès par écrit de Stadsmakersfonds CV.
CONTACT



Wettelijke documenten

Stadsmakersfonds CV

fidiaz
powered by piagroup

Inhoudstafel

Jaarrekening 3

Jaarrekening

23		**0760.317.177**		**1**	**EUR**	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VKT-inb 1

JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

Naam: **Stadsmakersfonds**

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap

Adres: Sluisstraat Nr.: 79/3 Bus:

Postnummer: 3000 Gemeente: Leuven

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Leuven

Internetadres:

E-mailadres:

Ondernemingsnummer 0760.317.177

Datum 21/12/2020 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 04/06/2025

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2024 tot 31/12/2024

het vorig boekjaar van de jaarrekening van 01/01/2023 tot 31/12/2023

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 13 Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: VKT-inb 6.1.2, VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.4, VKT-inb 6.5, VKT-inb 6.6, VKT-inb 6.7, VKT-inb 7.2, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

Anneleen De Bonte
Bestuurder

Digitaal ondertekend door Nitro Software Belgium NV - Nitro Sign Premium namens Anneleen De Bonte
Datum: 01/07/2025 21:12:21

Matthias D'hondt
Bestuurder

Digitaal ondertekend door Nitro Software Belgium NV - Nitro Sign Premium namens Matthias d'Hondt
Datum: 03/07/2025 09:20:03

Jan Lambertyn
Bestuurder

Digitaal ondertekend door Nitro Software Belgium NV - Nitro Sign Premium namens Jan Lambertyn
Datum: 30/06/2025 07:56:24

Toon Manders
Gedelegeerd bestuurder

Digitaal ondertekend door Nitro Software Belgium NV - Nitro Sign Premium namens Toon Manders (toon@missmiyagi.eu)
Datum: 15/07/2025 17:16:55
Ondertekend met eenmalig e-mailwachtwoord: 482071

Michiel Van Balen
Gedelegeerd bestuurder

Digitaal ondertekend door Nitro Software Belgium NV - Nitro Sign Premium namens Michiel Van Balen
Datum: 27/06/2025 14:55:27

Niklas Van Damme
Bestuurder

Digitaal ondertekend door Nitro Software Belgium NV - Nitro Sign Premium namens Niklas Van Damme (niklas@crelis.eu)
Datum: 28/06/2025 13:57:34
Ondertekend met eenmalig e-mailwachtwoord: 339072

Karel Van den Eynde
Gedelegeerd bestuurder

Digitaal ondertekend door Nitro Software Belgium NV - Nitro Sign Premium namens Karel Van den Eynde (karel@missmiyagi.eu)
Datum: 27/06/2025 06:35:35
Ondertekend met eenmalig e-mailwachtwoord: 299161

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 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 vennootschap

VAN BALEN Michiel
ß ß
3010 Kessel-Lo (Leuven)
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 01-09-2021 Einddatum van het mandaat: 02-06-2029 Gedelegeerd Bestuurder

MANDERS Toon
ß ß
2800 Mechelen
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 01-09-2021 Einddatum van het mandaat: 04-06-2025 Gedelegeerd Bestuurder

VAN DEN EYNDE Karel
ß ß
3010 Kessel-Lo (Leuven)
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 01-09-2021 Einddatum van het mandaat: 02-06-2029 Gedelegeerd Bestuurder

DE BONTE Anneleen
ß ß
3290 Schaffen
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 02-06-2029 Bestuurder

D'HONDT Matthias
ß ß
2640 Mortsel
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 02-06-2029 Bestuurder

LAMBERTYN Jan
ß ß
8755 Ruiselede

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 04-06-2025 Bestuurder

VAN DAMME Niklas

ß ß

2018 Antwerpen 1

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 02-06-2029 Bestuurder

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 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 artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap,

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 accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps-nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	**1.927.246,10**	**1.708.511,22**
Immateriële vaste activa	6.1.1	21	**2.779,89**	**4.295,01**
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27		
Terreinen en gebouwen		22		
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		
Financiële vaste activa	6.1.3	28	**1.924.466,21**	**1.704.216,21**
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	**2.911.798,88**	**1.829.187,87**
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	**2.251.154,60**	**1.309.619,84**
Handelsvorderingen		40	257.824,73	263.172,96
Overige vorderingen		41	1.993.329,87	1.046.446,88
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	**654.681,89**	**519.568,03**
Overlopende rekeningen		490/1	**5.962,39**	**0,00**
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	**4.839.044,98**	**3.537.699,09**

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	**4.289.788,87**	**3.494.203,41**
Inbreng		10/11	**4.510.200,00**	**3.633.950,00**
Beschikbaar		110	4.510.200,00	3.633.950,00
Onbeschikbaar		111		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13		
Onbeschikbare reserves		130/1		
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies) (+)(-)		14	**-220.411,13**	**-139.746,59**
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
Uitgestelde belastingen		168		

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	**549.256,11**	**43.495,68**
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	**500.000,00**	**0,00**
Financiële schulden		170/4	500.000,00	0,00
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3		
Overige leningen		174/0	500.000,00	0,00
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	**49.256,11**	**43.495,68**
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	46.022,70	42.816,88
Leveranciers		440/4	46.022,70	42.816,88
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45		
Belastingen		450/3		
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	3.233,41	678,80
Overlopende rekeningen		492/3		
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	**4.839.044,98**	**3.537.699,09**

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 4

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge (+)/(-)		9900	-126.821,11	-63.226,06
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)		62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	1.515,12	1.515,12
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	1.162,52	960,26
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)(-)		9901	**-129.498,75**	**-65.701,44**
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	**53.093,80**	**818,70**
Recurrente financiële opbrengsten		75	53.093,80	818,70
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	**4.259,59**	**342,08**
Recurrente financiële kosten		65	4.259,59	342,08
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	**-80.664,54**	**-65.224,82**
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)		67/77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	**-80.664,54**	**-65.224,82**
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	**-80.664,54**	**-65.224,82**

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 5

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	**-220.411,13**	**-139.746,59**
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(9905)	-80.664,54	-65.224,82
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar (+)/(-)	14P	-139.746,59	-74.521,77
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921		
Over te dragen winst (verlies) (+)(-)	(14)	**-220.411,13**	**-139.746,59**
Tussenkomst van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van de inbreng	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 6.1.1

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8059P	**xxxxxxxxxxx**	**7.575,08**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8029		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8039		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8049		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8059	**7.575,08**	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8129P	**xxxxxxxxxxx**	**3.280,07**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8079	1.515,12	
Teruggenomen	8089		
Verworven van derden	8099		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8109		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8119		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8129	**4.795,19**	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(21)	**2.779,89**	

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 6.1.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395P	**xxxxxxxxxxx**	**2.393.216,21**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8365	220.250,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8385		
Andere mutaties (+)/(-)	8386		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395	**2.613.466,21**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455P	**xxxxxxxxxxx**	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8445		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525P	**xxxxxxxxxxx**	**689.000,00**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8475		
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8515		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525	**689.000,00**	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555P	**xxxxxxxxxxx**	
Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)	8545		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(28)	**1.924.466,21**	

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 6.8

WAARDERINGSREGELS

I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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.

II. Bijzondere regels

Herstructureringskosten:
De herstructureringskosten werden niet geactiveerd in de loop van het boekjaar.
Materiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.
Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar
Immateriële vaste activa:
L - NG 20,00% - 20,00% 20,00% - 20,00%

Financiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.
Voorraden:
Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de volgende methodes ofwel tegen de lagere marktwaarde.

- Grondstoffen- en hulpstoffen (Niet van toepassing)

- Goederen in bewerking - gereed product (Niet van toepassing)

- Handelsgoederen (Niet van toepassing)

- Onroerende goederen bestemd voor verkoop (Niet van toepassing)

Producten:
- De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar beslaat omvat geen financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie ervan te financieren.

Schulden:
De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder of met een abnormaal lage rente.

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 6.9

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Het bestuursorgaan stelt vast dat artikel 3:6, §1, 6° WVV van toepassing is en beslist uitdrukkelijk de waardering in het perspectief van de continuïteit te behouden om de volgende redenen:

- de vennootschap is tot op heden alle betalingsverplichtingen kunnen nakomen en er is geen enkele reden om aan te nemen dat dit het komende boekjaar niet het geval zou zijn;
- bovendien zijn de huidige projecten verder gevorderd die in de komende jaren moet zorgen voor de nodige winsten en cashflow.

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 7.1

ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

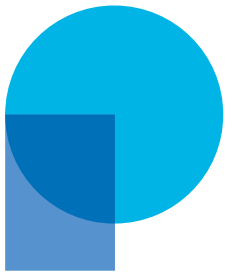
INLICHTINGEN OMTRENT DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de vennootschap een deelneming bezit (opgenomen in de post 28 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de vennootschap maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 28 en 50/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het geplaatste kapitaal, van het eigen vermogen of van een soort aandelen van die vennootschap.

	Aangehouden maatschappelijke rechten				Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
		Rechtstreeks		Dochters			Eigen vermogen	Nettoresultaat
NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aard	Aantal	%	%	Jaarrekening per	Muntcode	(+) of (-) *(in eenheden)*	
De Ridders 0767363733 Besloten vennootschap Sluisstraat 79 bus 3 3000 Leuven **BELGIË**	Aandelen	80	80,00%	80,00%	31/12/2023	EUR	670.887	-16.029
Sylvestra 0416012214 Naamloze vennootschap Kardinaal Mercierplein 1 2800 Mechelen **BELGIË**	Aandelen	61.740	100,00%	100,00%	31/03/2024	EUR	1.037.861	-150.985
Astacus 0863698787 Naamloze vennootschap Rue Roche à Lomme, Dourbes S/N 5670 Viroinval **BELGIË**	Aandelen	240	100,00%	100,00%	31/12/2023	EUR	-141.673	-27.072

Livez 0784861444 Coöperatieve vennootschap Wingerdstraat 14 3000 Leuven **BELGIË**	Aandelen	25	25,00%	25,00%	31/12/2023	EUR	92.887	-27.113
Citadel Diest 1011618245 Coöperatieve vennootschap Berkstraat 2 2390 Diest **BELGIË**	Aandelen	120	59,41%		28/06/2024	EUR	202.000	0
Maison Delsart 1012068801 Besloten vennootschap Bondgenotenlaan 81 3000 Leuven **BELGIË**	Aandelen	175	100,00%		30/07/2024	EUR	175.000	0



fidiaz

powered by piagroup



Wettelijke documenten

Stadsmakersfonds CV

fidiaz
powered by piagroup

Inhoudstafel

Jaarrekening 3

Jaarrekening

VKT-inb 1

JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

Naam: **Stadsmakersfonds**

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap

Adres: Sluisstraat Nr.: 79 Bus: 3

Postnummer: 3000 Gemeente: Leuven

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Leuven

Internetadres:

E-mailadres:

Ondernemingsnummer 0760.317.177

Datum 30/09/2024 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 06/06/2026

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2025 tot 31/12/2025

het vorig boekjaar van de jaarrekening van 01/01/2024 tot 31/12/2024

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 13 Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: VKT-inb 6.1.2, VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.4, VKT-inb 6.5, VKT-inb 6.6, VKT-inb 6.7, VKT-inb 7.2, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

Piet Callens
Bestuurder
Digitaal ondertekend door Piet Callens (Signature)
Datum: 24/07/2026 15:20:27

Anneleen De Bonte
Bestuurder
Digitaal ondertekend door Nitro Software Belgium NV - Nitro Sign Premium namens Anneleen De Bonte
Datum: 16/07/2026 09:42:37

Matthias D'hondt
Bestuurder
Digitaal ondertekend door Nitro Software Belgium NV - Nitro Sign Premium namens Matthias d'Hondt
Datum: 23/07/2026 13:49:52

Joachim Mertens
Bestuurder
Digitaal ondertekend door Nitro Software Belgium NV - Nitro Sign Premium namens Joachim Mertens
Datum: 28/07/2026 08:43:25

Michiel Van Balen
Gedelegeerd bestuurder
Digitaal ondertekend door Nitro Software Belgium NV - Nitro Sign Premium namens Michiel Van Balen
Datum: 26/07/2026 10:30:19

Niklas Van Damme
Bestuurder
Digitaal ondertekend door Nitro Software Belgium NV - Nitro Sign Premium namens Niklas Van Damme (niklas@crelis.eu)
Datum: 27/07/2026 19:20:52
Ondertekend met eenmalig e-mailwachtwoord: 051236

Karel Van den Eynde
Gedelegeerd bestuurder
Digitaal ondertekend door Nitro Software Belgium NV - Nitro Sign Premium namens Karel Van den Eynde (karel@missmiyagi.eu)
Datum: 23/07/2026 12:24:51
Ondertekend met eenmalig e-mailwachtwoord: 525085

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 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 vennootschap

Callens Piet
ß ß
2800 Mechelen
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 04-06-2025 Einddatum van het mandaat: 02-06-2029 Bestuurder

De Bonte Anneleen
ß ß
3290 Schaffen
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 02-06-2029 Bestuurder

D'hondt Matthias
ß ß
2640 Mortsel
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 02-06-2029 Voorzitter van de Raad van Bestuur

Mertens Joachim
ß ß
3110 Rotselaar
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 04-06-2025 Einddatum van het mandaat: 02-06-2029 Bestuurder

Van Balen Michiel
ß ß
3010 Kessel-Lo (Leuven)
BELGIË
Begindatum van het mandaat: 01-09-2021 Einddatum van het mandaat: 02-06-2029 Gedelegeerd Bestuurder

Van Damme Niklas
ß ß
2018 Antwerpen

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 02-06-2029 Bestuurder

Van den Eynde Karel

ß ß

3010 Kessel-Lo (Leuven)

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 01-09-2021 Einddatum van het mandaat: 02-06-2029 Gedelegeerd Bestuurder

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 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 artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap,

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 accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps-nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	**1.925.730,98**	**1.927.246,10**
Immateriële vaste activa	6.1.1	21	**1.264,77**	**2.779,89**
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27		
Terreinen en gebouwen		22		
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		
Financiële vaste activa	6.1.3	28	**1.924.466,21**	**1.924.466,21**
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	**3.859.039,50**	**2.911.798,88**
Vorderingen op meer dan één jaar		29	**1.538.216,39**	**0,00**
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291	1.538.216,39	0,00
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	**2.072.249,11**	**2.251.154,60**
Handelsvorderingen		40	277.251,88	257.824,73
Overige vorderingen		41	1.794.997,23	1.993.329,87
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	**173.221,58**	**654.681,89**
Overlopende rekeningen		490/1	**75.352,42**	**5.962,39**
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	**5.784.770,48**	**4.839.044,98**

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	**5.220.676,18**	**4.289.788,87**
Inbreng		10/11	**5.535.840,00**	**4.510.200,00**
Beschikbaar		110	5.535.840,00	4.510.200,00
Onbeschikbaar		111		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13		
Onbeschikbare reserves		130/1		
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies) (+)(-)		14	**-315.163,82**	**-220.411,13**
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
Uitgestelde belastingen		168		

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	**564.094,30**	**549.256,11**
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	**500.000,00**	**500.000,00**
Financiële schulden		170/4	500.000,00	500.000,00
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3		
Overige leningen		174/0	500.000,00	500.000,00
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	**64.094,30**	**49.256,11**
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	59.521,71	46.022,70
Leveranciers		440/4	59.521,71	46.022,70
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45		
Belastingen		450/3		
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	4.572,59	3.233,41
Overlopende rekeningen		492/3		
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	**5.784.770,48**	**4.839.044,98**

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 4

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge (+)/(-)		9900	-160.245,52	-126.821,11
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)		62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	1.515,12	1.515,12
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	1.289,93	1.162,52
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)(-)		9901	**-163.050,57**	**-129.498,75**
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	**99.684,67**	**53.093,80**
Recurrente financiële opbrengsten		75	99.684,67	53.093,80
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	**31.386,79**	**4.259,59**
Recurrente financiële kosten		65	31.386,79	4.259,59
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	**-94.752,69**	**-80.664,54**
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)		67/77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	**-94.752,69**	**-80.664,54**
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	**-94.752,69**	**-80.664,54**

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 5

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	**-315.163,82**	**-220.411,13**
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(9905)	-94.752,69	-80.664,54
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar (+)/(-)	14P	-220.411,13	-139.746,59
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921		
Over te dragen winst (verlies) (+)(-)	(14)	**-315.163,82**	**-220.411,13**
Tussenkomst van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van de inbreng	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 6.1.1

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8059P	**xxxxxxxxxxx**	**7.575,08**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8029		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8039		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8049		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8059	**7.575,08**	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8129P	**xxxxxxxxxxx**	**4.795,19**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8079	1.515,12	
Teruggenomen	8089		
Verworven van derden	8099		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8109		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8119		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8129	**6.310,31**	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(21)	**1.264,77**	

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 6.1.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395P	**xxxxxxxxxxx**	**2.613.466,21**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8365		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8385		
Andere mutaties (+)/(-)	8386		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395	**2.613.466,21**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455P	**xxxxxxxxxxx**	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8445		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525P	**xxxxxxxxxxx**	**689.000,00**
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8475		
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8515		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525	**689.000,00**	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555P	**xxxxxxxxxxx**	
Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)	8545		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(28)	**1.924.466,21**	

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 6.3

STAAT VAN DE SCHULDEN

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	**300.000,00**
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	**200.000,00**
GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)*		
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden		
Financiële schulden	8921	
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	891	
Overige leningen	901	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	
Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap		
Financiële schulden	8922	
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	892	
Overige leningen	902	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	
Overige schulden	9052	
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap	9062	

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 6.8

WAARDERINGSREGELS

I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels:
Nihil

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord:
Nihil

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:
Nihil

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:
Nihil

Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir:
Nihil

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:
Nihil

II. Bijzondere regels

Materiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.
Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar
Immateriële vaste activa:
L - NG 20,00% - 20,00% 20,00% - 20,00%

Financiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.
Citadel Diest CV bevindt zich in haar eerste boekjaar. Op datum van opstelling van onderhavige jaarrekening is nog geen

goedgekeurde jaarrekening beschikbaar. De gegevens inzake eigen vermogen en nettoresultaat zullen worden opgenomen zodra de eerste jaarrekening van de deelneming wordt vastgesteld.

Voorraden:
Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de volgende methodes ofwel tegen de lagere marktwaarde.

- Grondstoffen- en hulpstoffen (Niet van toepassing)

- Goederen in bewerking - gereed product (Niet van toepassing)

- Handelsgoederen (Niet van toepassing)

- Onroerende goederen bestemd voor verkoop (Niet van toepassing)

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:
Nihil

De resultaten uit de omrekening van vreemde valuta zijn als volgt in de jaarrekening verwerkt:
Nihil

Nr.	0760.317.177		VKT-inb 6.9

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Het bestuursorgaan stelt vast dat artikel 3:6, §1, 6° van het WVV1 van toepassing is en beslist uitdrukkelijk de waardering in het perspectief van de continuïteit te behouden om de volgende reden:
- de vennootschap is tot op heden alle betalingsverplichtingen kunnen nakomen en er is geen enkele reden om aan te nemen dat dit het komende boekjaar niet het geval zou zijn;
- de opgestapelde verliezen binnen de vennootschap over eerste opstartjaren zijn eigen aan de aard van de activiteiten, welke vooreerst een positieve return opleveren bij realisatie van de projecten (verhuur / verkoop);
- de huidige projecten zijn verder gevorderd, wat in de komende jaren moet zorgen voor de nodige winsten en cashfl ow.

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 7.1

ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

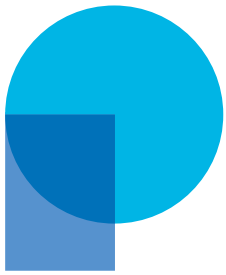
INLICHTINGEN OMTRENT DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de vennootschap een deelneming bezit (opgenomen in de post 28 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de vennootschap maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 28 en 50/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het geplaatste kapitaal, van het eigen vermogen of van een soort aandelen van die vennootschap.

	Aangehouden maatschappelijke rechten				Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
		Rechtstreeks		Dochters			Eigen vermogen	Nettoresultaat
NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aard	Aantal	%	%	Jaarrekening per	Muntcode	(+) of (-) *(in eenheden)*	
De Ridders 0767363733 Besloten vennootschap Sluisstraat 79 bus 3 3000 Leuven **BELGIË**	Aandelen	80	80.0%	0.0%	31/12/2024	EUR	653.223	-17.664
Sylvestra 0416012214 Naamloze vennootschap Kardinaal Mercierplein 1 2800 Mechelen **BELGIË**	Aandelen	61740	100.0%	0.0%	31/03/2025	EUR	1.349.985	-40.573
Astacus 0863698787 Naamloze vennootschap Rue Roche à Lomme, Dourbes S/N 5670 Viroinval **BELGIË**	Aandelen	240	100.0%	0.0%	31/12/2024	EUR	-167.845	-26.172

Livez 0784861444 Coöperatieve vennootschap Wingerdstraat 14 3000 Leuven **BELGIË**	Aandelen	25	25.0%	0.0%	31/12/2024	EUR	-34.089	-126.976
Citadel Diest 1011618245 Coöperatieve vennootschap Berkstraat 2 2390 Diest **BELGIË**	Aandelen	120	59.41%	0.0%	31/12/2025	EUR	0	0
Maison Delsart 1012068801 Besloten vennootschap Bondgenotenlaan 81 3000 Leuven **BELGIË**	Aandelen	175	100.0%	0.0%	31/12/2025	EUR	100.000	-59.318



fidiaz

powered by piagroup