GECOÖRDINEERDE INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN AANDELEN DOOR DE COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP STADSMAKERSFONDS

gemaakt naar aanleiding van aanvullingen op de inhoud en vorm van de informatienota van 5 oktober 2026

Dit document werd opgesteld door de coöperatieve vennootschap Stadsmakersfonds (voorheen 'Miss Miyagi Fonds'). Op verzoek van een belegger zal Stadsmakersfonds hem/ haar kosteloos een kopie van deze informatienota in gedrukte vorm of op een duurzame drager sturen. Deze gecoördineerde informatienota is door Stadsmakersfonds ter beschikking gesteld overeenkomstig het Koninklijk Besluit over de publicatie van een informatienota bij een aanbieding aan het publiek of een toelating tot de verhandeling op een MTF en houdende diverse financiële bepalingen van 23 september 2018.

Informatienota over de aanbieding van aandelen door de coöperatieve vennootschap 'Stadsmakersfonds', ter waarde van maximaal 5 miljoen euro in de periode van heden tot en met 30 september 2027.

STADS
MAKERS
FONDS

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

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.

Contactgegevens:
info@stadsmakersfonds.be

DEEL I
Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieding

RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITGEVENDE INSTELLING STADSMAKERSFONDS EN HAAR ACTIVITEITEN:

1. Risico's eigen aan een missie gedreven onderneming.
Stadsmakersfonds is een missie-gedreven onderneming die exemplarische vastgoedprojecten met een maatschappelijke impact wil financieren. Stadsmakersfonds kan, omwille van haar missie-gedreven karakter, ook kiezen om te investeren in projecten wanneer deze een onzeker of een zeer bescheiden rendement genereren. Deze onzekere of bescheiden rendementen zullen hun negatieve impact hebben op de financiële gezondheid van Stadsmakersfonds. De Raad van Bestuur waakt erover om een balans te brengen in de totale projectenportefeuille.

2. Risico's eigen aan een jonge onderneming

Stadsmakersfonds cv is een jonge onderneming, opgericht op 23 december 2020. Zij heeft tot nog toe 5 jaarrekeningen neergelegd. Als startende onderneming beschikt Stadsmakersfonds over een beperkte historiek. Bovenal dient de belegger rekening te houden met de feitelijke financiële resultaten van de vennootschap: Stadsmakersfonds cv heeft in het boekjaar 2024 een verlies van 80.664,54 EUR en in het boekjaar 2025 een verlies van 94.752,69 EUR geleden, hetgeen per 31 december 2025 leidt tot een cumulatief overgedragen verlies van 315.163,82 EUR.

Deze opeenvolgende verliezen kaderen in de investeringsfase van de coöperatieve onderneming in de onderliggende projectvennootschappen. Meerbepaald is dit cumulatief verlies over een periode van 5 jaar geheel gepland volgens de eerder opgestelde prognoses en behelst de netto-investeringskost van de onderneming om het vooropgestelde toekomstige rendement van de onderliggende participaties in de projectvennootschappen te bestendigen.

Het vooropgestelde toekomstige rendement wordt enerzijds bepaald door de eventuele meerwaarde van de onderliggende participatie alsook door het jaarlijkse rendement van de exploitatie van de onderliggende participaties.

Tijdens de eerste 5 jaar heeft de onderneming zich vooral ingezet om te investeren in de onderliggende participaties (zie ook verder) waarbij de onderliggende vastgoedprojecten volgens een vooropgestelde timing tot een eindpunt zullen komen. De onderneming voorziet in het eerste kwartaal van 2027 dat er 2 bijkomende projecten zullen opgeleverd zijn, waardoor vanaf dan 3 projecten in exploitatie zijn en een jaarlijks operationeel rendement kunnen genereren.

Toch dient de belegger er rekening mee te houden dat overgedragen verliezen de eigenvermogenspositie beïnvloeden en een negatieve impact kunnen hebben op de toekomstige rendabiliteit, de liquiditeitspositie en de waarde van de aangeboden aandelen.

3. Risico's verbonden aan het niet AICB-gekwalificeerd zijn
Door haar inhoudelijke missie en activiteiten wordt Stadsmakersfonds beschouwd als een niet AICB gekwalificeerd fonds. Dit betekent dat Stadsmakersfonds niet beschikt over een door de FSMA goedgekeurde prospectusnota, en haar werking niet onder de hieraan verbonden reglementair kader of toezicht valt.

4. Risico's verbonden aan participaties in projectvennootschappen
Zoals hierboven reeds aangehaald heeft Stadsmakersfonds cv, behoudens haar participaties en verstrekking van leningen in de onderliggende vennootschappen, zelf geen operationele inkomsten.

Stadsmakersfonds investeert haar middelen in de onderliggende vennootschappen waarin projecten worden gerealiseerd om een toekomstig operationeel rendement te genereren en een meerwaarde bij eventuele verkoop. Ieder project zit aldus in een aparte projectvennootschap, al dan niet in partnerschap met andere investeerders. Hierdoor worden enerzijds de risico's per project geïsoleerd in de aparte projectvennootschappen en anderzijds gediversifieerd doordat partners kunnen participeren in deze projectvennootschappen..
Toch worden de aandeelhouders indirect blootgesteld aan de risico's van de projectvennootschappen. De financiële gezondheid van Stadsmakersfonds cv (inclusief de middelen voor eventuele dividenden en uittredingen) hangt immers af van de resultaten van de onderliggende projectvennootschappen. Zoals reeds aangehaald zijn er verschillende onderliggende projectvennootschappen nog in investeringsfase en verlieslatend, en/of beschikken over een negatief eigen vermogen. Indien deze projectvennootschappen te lage rendementen genereren bij de toekomstige exploitatie, waardoor hun eventuele verliezen opstapelen en ze aldus hun leningen aan Stadsmakersfonds niet kunnen terugbetalen, heeft dit een rechtstreekse negatieve invloed op de financiële positie van Stadsmakersfonds cv en op de waarde van de aandelen.

5. Risico's verbonden aan het samenwerken met partners
Stadsmakersfonds neemt of behoudt in de regel geen 100% participatie in de projectvennootschappen waarin ze participeert. Ze zal zich in de projectvennootschappen omringen met andere actoren en partners. Dit zorgt voor een gedeeld risico. Maar deze werkwijze kan Stadsmakersfonds ook blootstellen aan bijkomende risico's uitgaande van deze partners, indien deze een negatieve invloed hebben op de gezondheid van de projectvennootschappen tijdens de ontwikkeling en het beheer. Het is uiteraard de bedoeling om slechts partnerships op te zetten wanneer het bestuur van de projectvennootschap, waarin Stadsmakersfonds zetelt, en bestuur van Stadsmakersfonds van oordeel zijn dat deze meer voordelen (inbreng van inhoudelijke en zakelijke expertise, netwerk en financiële middelen) zullen opleveren dan nadelen (financiële of juridische risico's, lagere rendementen, nadelige impact op de reputatie van het project).

6. Risico's eigen aan de ontwikkeling van bijzondere programma's
Stadsmakersfonds financiert de ontwikkeling van diverse bijzondere programma's. Dit betekent dat voor de invulling van de panden geen klassieke invulling gezocht wordt, zoals wonen of kantoren, maar een gemengd en uniek programma, dat eigen is aan de plek en aan de partners die zich errond verzamelen. De parameters voor de ontwikkeling van deze projecten (programma van eisen, huur- of verkoopprijs, wettelijke reglementeringen, ...) zijn zeer uniek voor elk project en minder goed in te schatten dan klassieke programma's zoals wonen, kantoren, ... Hierdoor is de hoogte van inkomsten uit verhuur of verkoop minder zeker bij aanvang van het project. Om die reden ontwikkelt Stadsmakersfonds haar vastgoed in nauw overleg met potentiële eindgebruikers die inzichten kunnen geven in deze parameters. Miss Miyagi staat in voor het projectmanagement van de projecten waarin Stadsmakersfonds investeert. Het projectmanagement door Miss Miyagi draagt bij tot het opbouwen van een netwerk, om zo inzicht te krijgen in deze parameters en mogelijke partners.

7. Risico's eigen aan bijzondere panden
Stadsmakersfonds financiert de ontwikkeling van bijzondere panden. Dit zijn panden met een specifieke historiek of erfgoedwaarde of met een a-typische ligging of bouwtypologie, of nieuwbouwrealisaties op onderbenutte sites. Hierdoor is de inschatting van de (ver-)bouwkost moeilijker in te schatten dan bij standaardprojecten. Bovendien creëren deze bijzondere panden vaak bijkomende specifieke uitdagingen zoals grondvervuiling, (erfgoed-)reglementering, ... Deze uitdagingen kunnen een negatief effect hebben op de bouwkost en de timing. Daarom wordt geïnvesteerd in een doordacht vooronderzoek door Miss Miyagi, worden er flexibele ontwikkelingsscenario's opgesteld en wordt er méér marge genomen in de rekenmodellen en planningen dan bij standaard ontwikkelingen.

8. Risico's eigen aan de diverse projectportefeuille
Stadsmakersfonds financiert zeer diverse projecten, met diverse programma's in diverse gebouwen op diverse locaties. Hierdoor daalt de efficiëntie van het ontwikkelingsproces t.o.v. standaardontwikkelingen. Deze diversiteit en specificiteit zorgt er ook voor dat het 'exit-scenario' voor het fonds in projectvennootschappen moeilijker is dan bij klassieke projecten.

9. Risico's verbonden aan het niet (volledig) of trager uitvoeren van projecten

Stadsmakersfonds participeert in diverse projecten. Haar financiële gezondheid hangt af van de vlotte voortgang van deze projecten. Diverse factoren kunnen ertoe leiden dat deze vlotte voortgang vertraagd wordt, of een project niet (volledig) uitgevoerd kan worden. Zulke factoren zijn bijvoorbeeld het niet bekomen van een vergunning, het niet bekomen van de financiering, het later of niet intreden van partners.
De diversiteit en specificiteit van Stadsmakersfondsprojecten zorgt er ook voor dat het 'exit scenario' voor het fonds in projectvennootschappen moeilijker is dan bij klassieke projecten. Voor elk project wordt een exit scenario uitgetekend, met verkoop van de participatie die Stadsmakersfonds heeft in het project aan andere of nieuwe partners. Indien dit exit scenario trager verloopt dan gepland, heeft dit impact op het rendement van Stadsmakersfonds.

10. Risico's eigen aan externe financiering.
Stadsmakersfonds heeft de intentie om een hefboomeffect te realiseren op haar eigen kapitaal door een deel van de investeringen op projectniveau te financieren via een bank. Dit zorgt voor een afhankelijkheid van een externe bancaire financiering en haar parameters (intrest, voorwaarden, ...). Het hefboomeffect vergroot het rendement wanneer het goed gaat, maar ook het verlies wanneer het slecht gaat.

11. Risico's eigen aan exploitatieafhankelijke projecten
Stadsmakersfonds zal (deels) investeren in exploitatieafhankelijke projecten waarbij kan samengewerkt worden met externe projectpartners voor de exploitatie. Deze relatie creëert, naast de voordehand liggende voordelen, ook steeds een bijkomend risico. Het al dan niet slagen van de exploitatie heeft een rechtstreeks invloed op het rendement van de projectvennootschap, en haar capaciteit om leningen of investeerders terug te betalen. Deze beide risico's stromen op naar Stadsmakersfonds als vennoot in de projectvennootschappen.

12. Risico's eigen aan projecten waarin een inhoudelijke meerwaarde voor de coöperanten gezocht wordt.
Stadsmakersfonds ambieert om steeds een deel van haar middelen te investeren in projecten die een persoonlijke meerwaarde opleveren voor haar coöperanten. Dit zorgt voor een extra afwegingsparameter die een druk kan leggen op het financiële rendement van het project, en indirect het rendement voor de coöperanten van Stadsmakersfonds.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

<u>Risico eigen aan aandelen in coöperaties</u>

Hoewel deze risico's niet specifiek zijn voor Stadsmakersfonds, vinden we het belangrijk om ze ook hier te duiden:

1. Risico's verbonden aan het intekenen op aandelen
Intekenen op aandelen houdt altijd risico's in. Je loopt het risico het bedrag dat je inbrengt geheel of gedeeltelijk te verliezen en/of het verwachte rendement niet te halen. De aandelen komen niet in aanmerking voor de waarborg van het beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten.

2. Risico's ingeval van ontbinden en vereffening van de vennootschap
Het door aandelen vertegenwoordigde kapitaal maakt deel uit van het eigen vermogen van Stadsmakersfonds. In geval van ontbinding en vereffening van de vennootschap zal het scheidingsaandeel (dit is de waarde van de aandelen) pas terugbetaald worden na betaling van de schulden van de vennootschap. Indien na betaling van deze schulden het vermogen van de vennootschap ontoereikend is om de coöperanten uit te betalen, zal de uitbetaling naar evenredigheid gebeuren en is het dus mogelijk dat de waarde van het aandeel niet (volledig) kan terugbetaald worden.

3. Risico's eigen aan het niet-genoteerd zijn van de aandelen op een gereglementeerde markt of multilaterale handelsfaciliteit
De aandelen zijn niet genoteerd op een gereglementeerde markt of multilaterale handelsfaciliteit. Ze zijn dus niet zonder meer verhandelbaar.

4. Risico's verbonden aan een beperkte liquiditeitspositie (1)

De aandelen van Stadsmakersfonds dienen voor minstens 5 jaar aangehouden te worden. Dit omdat het opgehaald kapitaal geïnvesteerd wordt in langdurige ontwikkelingstrajecten. Mits goedkeuring van de Raad van Bestuur, kunnen aandelen wel doorverkocht worden tussen (nieuwe) coöperanten. Er zijn geen vastgestelde uitsluitingsmogelijkheden voor het al dan niet laten uitstappen of toetreden van coöperanten.
Het kapitaal van Stadsmakersfonds wordt geïnvesteerd in vastgoed, wat niet liquide is. Dit zorgt voor een aantal bijkomende risico's:

- Niettegenstaande dat Stadsmakersfonds steeds een beperkte liquide buffer zal aanhouden voor uittredingen, is het mogelijk dat, indien een groot aantal coöperanten gelijktijdig wenst uit te treden, de raad van bestuur de betaling van het scheidingsaandeel tijdelijk moet uitstellen om de continuïteit van het fonds te vrijwaren. Het fonds streeft er in haar beleid naar om het scheidingsaandeel zo snel mogelijk uit te betalen en het maximale uitstel te beperken tot 2 jaar. Er zijn behalve de continuïteit van Stadsmakersfonds, geen andere redenen om niet te kunnen uittreden.
- De waardering van de aandelen staat o.a. in relatie tot een schatting van het onroerend goed. De waarde van het onroerende goed is dus een schatting en niet liquide tot op het moment dat er effectief een verkoop gerealiseerd wordt.

5. Risico's verbonden aan een beperkte liquiditeitspositie (2)
Stadsmakersfonds heeft op dit moment onvoldoende werkkapitaal om de worst case ingeschatte behoefte aan middelen voor de projecten voor de volgende twaalf maanden te voldoen. Het risico is dat met fondsenwerving de targets om voldoende werkkapitaal op te halen niet tijdig behaald worden. In dat geval moeten investeringen in projecten uitgesteld worden, of moeten participaties in projectvennootschappen verkocht worden.

DEEL II
Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

A. IDENTITEIT VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

1 ° Gegevens

- Maatschappelijke zetel: Sluisstraat 79/3 - B 3000 Leuven
- Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap
- Ondernemingsnummer: BE0760317177
- Land van herkomst: België
- Naam: Stadsmakersfonds
- Erkenningen: NRC erkenning
- Opgericht op 23 december 2020
- Contactgegevens: info@stadsmakersfonds.be
- Website: www.stadsmakersfonds.be

2° Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling
Stadsmakersfonds investeert in de ontwikkeling en het beheer van exemplarische vastgoedprojecten met een positieve maatschappelijk impact. De definitie van ‘vastgoed met een positieve maatschappelijke impact’ is dynamisch. Stadsmakersfonds evalueert haar projecten op basis van 4 thema’s, met volgende criteria:

- Programmatorische criteria: ontmoetings- en verbindingsplekken, lokale en circulaire economie, welzijn in brede zin van het woord
- Ruimtelijke criteria: ruimtelijke transitie, exemplarische architectuur, activeren van common,
- Partnercriteria: potentiële samenwerking met overheden, ontwikkelingspartners en potentiële persoonlijke meerwaarde voor coöperanten
- Haalbaarheidscriteria: Rendement, risico’s en algemene haalbaarheid. Qua rendement op projectniveau wordt de haalbaarheid van een rendement tussen 8 en 12 % nagegaan.

3° Coöperanten + de identiteit van de personen die meer dan 5 % van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben
Stadsmakersfonds werd door een 80-tal coöperanten (pioniers) opgestart met een startkapitaal van meer dan 1 miljoen euro.
Op 1 september 2026 waren circa 250 coöperanten ingestapt.
Volgende coöperanten bezitten meer dan 5% van de aandelen:

- Koning Boudewijnstichting (8% van de aandelen)
- Talen BV (8% van de aandelen)

4° Verrichtingen
Behalve de verkoop van aandelen aan vennoten en de aankoop van aandelen van de projectvennootschappen waarin Stadsmakersfonds participeert, zijn er geen transacties geweest. Alle transacties verlopen marktconform.

5° Wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling
De raad van bestuur bestaat uit

- Anneleen De Bonte
- Matthias D’hondt (voorzitter)
- Piet Callens
- Joachim Mertens
- Michiel Van Balen (oprichter)
- Niklas Van Damme
- Karel Van den Eynde (oprichter)

De raad van bestuur komt minstens 4 keer per jaar samen en de mandaten zijn onbezoldigd totdat de aandeelhoudersvergadering hier anders over beslist. Er zijn geen belangenconflicten te melden (zie deel 2.7) en er hoeft geen commissaris aangesteld te worden.

Dagelijks bestuur en de directie bestaat uit

- Michiel Van Balen (dagelijks bestuurder)
- Karel Van den Eynde (dagelijks bestuurder)
- An Eijkelenburg (directeur)

6° Totaalbedrag van de bezoldigingen
De bestuursmandaten van Stadsmakersfonds zijn onbezoldigd. Het Dagelijks Bestuur van Stadsmakersfonds wordt bezoldigd a rato van 1.1% van het opgehaalde kapitaal. Hierin zitten ook de overheadkosten (administratie, communucatie ed.) vervat. De Directeur van Stadsmakersfonds wordt marktconform vergoed. Er worden geen bedragen gereserveerd voor pensioenen of uitkeringen.

7° Veroordelingen
Er zijn geen veroordelingen te melden volgens de wet op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen of beursvennootschappen.

8° Belangenconflicten
Eventuele belangenconflicten tussen het (dagelijks) bestuur van Stadsmakersfonds en de met haar, en met de projectvennootschappen waarin zij participeert, verbonden partijen worden gezamenlijk door het bestuursorgaan bewaakt. Beslissingen waarin een belangenconflict mogelijk is, worden genomen zonder deelname van de partij die hierin een belangenconflict zou kunnen hebben.

B. FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING

1° Auditverklaring jaarrekeningen
Stadsmakersfonds werd opgericht op 23 december 2020. Het eerste (verlengde) boekjaar liep tot 31/12/2021. De jaarrekeningen van Stadsmakersfonds worden neergelegd bij de Nationale Bank en zijn consulteerbaar op consult.cbso.nbb.be - ondernemingsnummer BE0760317177.

De jaarrekeningen betreffende het boekjaar 2024 en het boekjaar 2025 (die als bijlagen bij deze informatienota zijn gevoegd) zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke externe toetsing onderworpen. De participaties van Stadsmakersfonds in projectvennootschappen zijn onderbouwd door diverse schattingsmethodes, waarvan ook externe schattingen voor wat betreft de projecten met een uitvoerbare vergunning, specifiek de participatie in BV De Ridders, in N Sylvestra en in BV Maison Delsart.

2° Verklaring inzake het werkkapitaal
Naar het oordeel van Stadsmakersfonds cv is het huidige werkkapitaal niet toereikend om de algemene werkings-, beheers- en overheadkosten van de vennootschap voor de komende twaalf maanden te dekken.

Het huidige werkkapitaal is niet toereikend om zonder bijkomende financiering aan de maximale (worst-case) kapitaalbehoefte van de lopende vastgoedprojecten voor de komende twaalf maanden te voldoen. Indien er geen aanvullende werkingsmiddelen of projectfinancieringen worden opgehaald, kan er vanaf het tweede kwartaal van 2027 een werkkapitaaltekort ontstaan op het niveau van de projecten.

Om in dat geval extra werkkapitaal te voorzien en een tekort te vermijden, neemt Stadsmakersfonds cv de volgende maatregelen:

a) Fondsenwerving op niveau van Stadsmakersfonds CV: Voortzetting van de uitgifte van aandelen (met als streefdoel het ophalen van bijkomend werkkapitaal tot een totaal van 7.500.000 EUR tegen midden 2027);

b) Financiering op projectniveau: Aangaan van bijkomende bancaire kredieten, aantrekken van nieuwe projectpartners (equity) en achtergestelde leningen van impact-investeerders in de projectvennootschappen;

c) Maatregelen bij achterblijvende fondsenwerving en projectfinanciering:
- Uitstel van het opstarten van nieuwe projecten;
- Uitstel van de bouwfase van projecten waarvan de werken nog moeten opstarten (van toepassing op 2 van de 6 projecten);
- Aangaan van overbruggingsleningen op fondsniveau;
- Gehele of gedeeltelijke verkoop van participaties of activa in projectvennootschappen waarin reeds omgevingsvergunningen werden bekomen;
- Indien bovenstaande maatregelen ontoereikend zijn, bestaat het risico dat de vennootschap binnen twaalf maanden in vereffening treedt of onder curatele wordt gesteld.

3° Overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast
In wat volgt wordt informatie over het eigen vermogen en de schuldenlast weergegeven per 30 september 2026. Overeenkomstig de wettelijke voorschriften is dit overzicht niet ouder zijn dan 90 dagen vóór de datum van deze informatienota (5 oktober 2026).

A. Eigen vermogen: 5.478.866,70 EUR
bestaande uit:
- Kapitaal 6.089.975,00 EUR
- Overgedragen resultaat (incl. resultaat van het boekjaar) -611.108,30 EUR

B. Schuldenlast: 508.444,86 EUR
bestaande uit:
- Schulden op meer dan één jaar 500.000 EUR

  Deze schulden zijn niet gewaarborgd door Belgische overheidsinstellingen, niet gedekt door zakelijke zekerheden op activa van de vennootschap, en betreffen niet-gegarandeerde leningen.
- Schulden op ten hoogste één jaar: 8.444,86 EUR
  Deze bestaan uitsluitend uit niet-gegarandeerde en niet door zakelijke zekerheden gedekte leveranciersschulden en overige kortlopende verplichtingen.

Er zijn geen directe en voorwaardelijke schulden (bv. ten behoeve van de projectvennootschappen):

4° Belangrijke wijzigingen na het einde van het boekjaar 2025
Behalve de voortzetting van de kapitaaluitgifte en de verdere uitvoering van de projectinvesteringen, hebben zich na 31 december 2025 geen wijzigingen van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van Stadsmakersfonds cv.

In bijlage bij dit document: de jaarrekeningen van 2024 en 2025 zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering en zoals neergelegd.

DEEL III
Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

A. BESCHRIJVING VAN DE AANBIEDING

1° Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht
Het maximumbedrag van de aanbieding van aandelen door Stadsmakersfonds cv bedraagt exact 5.000.000 EUR over een periode van 12 opeenvolgende maanden (overeenkomstig de wettelijke drempel voor vrijstelling van de prospectusplicht als bedoeld in artikel 10, § 1, 1° van de Prospectuswet).

2° Voorwaarden van de aanbieding en inschrijvingsbedragen
- Uitgifteprijs per aandeel: 1.150 EUR.
- Minimuminschrijving: Bij eerste toetreding geldt een statutaire minimale inschrijving van 5 aandelen (hetgeen overeenkomt met een minimuminschrijvingsbedrag van 5.750 EUR).
- Maximuminschrijving: Per individuele inschrijving geldt een maximum van 1.000 aandelen (hetgeen overeenkomt met een maximumbedrag van 1.150.000 EUR per inschrijving).

3° Totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten
De totaalprijs van de inschrijving is afhankelijk van het aantal door de belegger gekozen aandelen, berekend aan 1.150 EUR per aandeel, tot het totale maximumbedrag van 5.000.000 EUR voor de gehele aanbieding is bereikt.

4° Tijdschema van de aanbieding en uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten

- Aanvangsdatum van de aanbieding: 5 oktober 2026 (zijnde de datum van de officiële neerlegging van deze informatienota bij de FSMA).

- Slotdatum van de aanbieding: 30 september 2027.

- Uitgiftedatum van de aandelen: De aandelen worden effectief op naam van de belegger uitgegeven zodra aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

1. De schriftelijke of elektronische inschrijving van de kandidaat-coöperant is ontvangen;
2. De volledige inschrijvingsprijs (1.150 EUR per aandeel) op de bankrekening van Stadsmakersfonds cv is ontvangen;.
3. Na vervulling van deze voorwaarden wordt de uitgifte definitief gemaakt door inschrijving in het register van de aandelen op naam en ontvangt de belegger een schriftelijk attest van inschrijving, onder voorwaarde dat de Raad van Bestuur van Stadsmakersfonds cv de toetreding formeel goedkeurt (de Raad van Bestuur beslist statutair over de toetreding en motiveert een eventuele weigering).

5° Kosten ten laste van de belegger
Er worden door Stadsmakersfonds cv geen administratieve, instap- of beheerskosten rechtstreeks ten laste van de belegger gelegd.

B. REDENEN VOOR DE AANBIEDING

1° Vandaag zijn er door Stadsmakersfonds engagementen genomen in 6 dossiers:

- Brouwerij De Ridder in Antwerpen (participatie van 80% in BV De Ridders)
- De Impact Factory in Mechelen (participatie van 100% in NV Sylvestra)
- De Boomgaard in Leuven (participatie van 20% in Livez CV so)
- La Confluence in Viroinval (participatie van 100% in NV Astacus)
- Huis Delsart in Leuven (participatie van 100% in BV Maison Delsart)
- De Citadel in Diest (participatie van 59% in CV Citadel Diest)

2° Sinds 2021 werden volgende bedragen geïnvesteerd in de 6 projectvennootschappen, in equity (zowel kapitaal in eigen opgerichte vennootschappen alsook de aankoop van 100% van de aandelen van bestaande vennootschappen (4)) en in aandeelhoudersleningen / rekening-couranten (5):

	2021-2024	2025	2026 (tot Q3)	**Totaal**
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**
TOTAAL (4)	**3.845.126 EUR**	**1.279.185 EUR**	**790.180 EUR**	**5.914.491 EUR**

(1) Het bedrag in 2025 behelst 1. de doorlening van een lening aan Stadsmakersfonds (500.000 EUR) naar de projectvennootschap en 2. de prefinanciering van 300K EUR door SMF die in Q4 2026 nog zal terugbetaald worden door herfinancieringen op projectniveau.
(2) Het totale bedrag behelst nog een prefinanciering van een aanpalend pand dat doorverkocht werd.
(3) Stadsmakersfonds bereidt de opstart van een nieuw project voor, Engels Klooster in Brugge, en draagt de kosten van de projectvennootschap in oprichting. Zij ontving hiervoor ook een subsidie van 25.000 EUR.
(4) Stadsmakersfonds zet haar middelen ook in via rekening-couranten, om zo bijvoorbeeld de opname van kredieten te kunnen laten samenvallen met de opname van achtergestelde rekeningen. De bedragen die in rekening-courant worden geïnvesteerd, worden beschouwd als tijdelijke investeringen, die worden omgezet naar aandeelhoudersleningen dan wel geherfinancierd bij opstart werf.

3° Voor de ontwikkeling van deze projecten wordt er ook steeds op een bijdrage van projectpartners op projectvennootschapsniveau (bovenop de bedragen in de bovenstaande tabellen).

Het tot nu toe opgehaalde werkkapitaal is niet voldoende om de reeds opgestarte ambities op lange termijn waar te maken. Daarom is het de ambitie om bijkomend kapitaal te verzamelen. Het is de ambitie om voor 30 juni 2027 over een werkkapitaal van 7.5 miljoen EUR te beschikken.

Op 30 juni 2028 mikt Stadsmakersfonds erop een totaal van 10 miljoen euro opgehaald te hebben. Deze target werd voorheen op 2026 gesteld. Omdat de investeringen in vastgoedprojecten over een lange duurtijd gebeuren, werd door de Algemene Vergadering beslist de termijn te verlengen. Met een gemiddelde ophaling van 1.1 miljoen EUR per jaar kunnen de projecten volgens plan uitgevoerd worden.

Voor het ophalen van het kapitaal mikt het fonds op drie doelgroepen:

1. Burgers, bedrijven en organisaties die geloven in de missie
Deze groep willen we bereiken via informatiesessies, gesprekken en salons, social media en website, studiedagen, lezingen, doorverwijzingen binnen het bestaande netwerk, het bestaande partnernetwerk...

2. Professionele of institutionele beleggers op zoek naar maatschappelijke investeringen
Hen willen we bereiken via directe relaties met impact investeerders.

3. Projectgerelateerde doelgroepen
De derde categorie willen we bereiken via projectoproepen. Het coöperatieve fonds laat namelijk toe dat huurders, buurtbewoners, sympathisanten, leveranciers, ... (via het fonds, niet rechtstreeks) mee investeren in de herbestemming van een project. Dit zorgt voor een financiële en inhoudelijke verankering van het project in de buurt en bij projectpartners en ruimtegebruikers.

DEEL IV
Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. KENMERKEN VAN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

1° Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten De aanbieding betreft de uitgifte van aandelen op naam van de coöperatieve vennootschap Stadsmakersfonds cv. Alle uitgegeven aandelen behoren tot dezelfde categorie en verlenen gelijke rechten. Er bestaan geen verschillende klassen of categorieën van aandelen.

2° Munt, benaming en nominale waarde
- Munt: Euro (EUR).
- Benaming: Aandelen Stadsmakersfonds cv.
- Nominale waarde / Uitgifteprijs: De aandelen hebben geen nominale waarde. De uitgifteprijs (inschrijvingsprijs) bedraagt bij de opmaak van deze informatienota 1.150 EUR per aandeel. De minimale inschrijving bij eerste toetreding bedraagt statutair 5 aandelen (hetgeen overeenkomt met een minimumbedrag van 5.750 EUR).

3° Vervaldatum en terugbetalingsmodaliteiten
- Vervaldatum: Niet van toepassing. De aandelen worden uitgegeven voor onbepaalde duur.
- Terugbetalingsmodaliteiten (uittreding): Omdat het opgehaalde kapitaal wordt geïnvesteerd in langdurige vastgoedontwikkelingen, dienen aandelen in beginsel minstens 5 jaar te worden aangehouden. Coöperanten kunnen uittreden gedurende de eerste drie maanden na de jaarlijkse Algemene Vergadering. De terugbetaling van het scheidingsaandeel is wettelijk onderworpen aan de balans- en liquiditeitstest conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Indien een groot aantal coöperanten gelijktijdig wenst uit te treden, kan het bestuursorgaan de uitbetaling van het scheidingsaandeel tijdelijk uitstellen of spreiden om de continuïteit en liquiditeit van de vennootschap te vrijwaren, met als streefdoel uitbetaling binnen maximaal 2 jaar.

4° Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling bij insolventie
De aangeboden aandelen vertegenwoordigen het eigen vermogen van Stadsmakersfonds cv. In geval van insolventie, faillissement of vereffening van de vennootschap nemen de houders van deze aandelen de laagste rang in. Zij zijn achtergesteld aan alle bevoorrechte schuldeisers (met inbegrip van bancaire leningen en leveranciersschulden). Het scheidingsaandeel wordt pas terugbetaald nadat alle schulden aan derden en schuldeisers volledig zijn aangezuiverd. Indien het netto-actief na aanzuivering van alle schulden ontoereikend is, wordt het restant naar evenredigheid verdeeld onder de coöperanten en bestaat het risico dat de belegger zijn inleg volledig of gedeeltelijk verliest.

5° Beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten De aandelen zijn op naam en niet vrij overdraagbaar aan derden. Overdracht van aandelen is enkel mogelijk tussen bestaande of nieuwe coöperanten en is statutair onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Bestuur van Stadsmakersfonds cv, die een eventuele weigering motiveert.

6° Jaarlijkse rentevoet Niet van toepassing. De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn aandelen en dragen geen vast of variabel rentepercentage.

7° Dividendbeleid Overeenkomstig de erkenning bij de Nationale Raad voor de Coöperatie (NRC) is een eventueel dividend wettelijk beperkt tot maximaal 6 % per jaar op de inbreng.
- Dividend: Gelet op de opstartfase van de projecten, de beperkte liquiditeit en de noodzaak om werkkapitaalbuffers op te bouwen, worden er gedurende de eerste jaren van de werking geen dividenden uitgekeerd.
- Waardeontwikkeling / Meerwaarde: Een eventuele waardestijging van de aandelen is niet gegarandeerd en hangt af van de financiële resultaten van de vennootschap, de (her)waardering van de participaties in de projectvennootschappen en de beslissing van de Algemene Vergadering. Hoewel de Algemene Vergadering in de periode 2021-2026 de waarde van het aandeel opeenvolgend heeft verhoogd (van 1.000 EUR naar 1.150 EUR op 1 juli 2026), dient de belegger er rekening mee te houden dat Stadsmakersfonds cv in de boekjaren 2024 en 2025

verlieslatend was (met een overgedragen verlies van 315.163,82 EUR per 31 december 2025). Toekomstige meerwaarden of rendementen kunnen derhalve niet worden gegarandeerd of vooropgesteld, en de waarde van de aandelen kan eveneens dalen, door tegenvallende resultaten in de projectvennootschappen en/of door de economische context.

8° Datums van uitkering van rente of dividend Indien de Algemene Vergadering beslist tot de uitkeerbaarheid van een dividend, vindt de uitbetaling plaats na de goedkeuring van de jaarrekening door de jaarlijkse Algemene Vergadering (die plaatsvindt in de maand juni).

9° Verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MTF en ISIN-code
- Verhandeling op een markt: Niet van toepassing. De aandelen van Stadsmakersfonds cv worden niet toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt of op een multilaterale handelsfaciliteit (MTF zoals Euronext Growth of Euronext Access).
- ISIN-code: Er is geen ISIN-code toegekend aan de aandelen.

DEEL V
Alle andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan één of meer beleggers wordt verricht

A. KENMERKEN VAN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

De aanpak en projecten van Stadsmakersfonds worden op diverse infosessies, lezingen en via social media en website kenbaar gemaakt. Op de website van Stadsmakersfonds wordt de agenda ter beschikking gesteld.

Alle bestaande vennoten worden op de hoogte gehouden via nieuwsbrieven en infomomenten, met als belangrijkste infomoment de Algemene Vergadering.

Alle bijkomende informatie met betrekking tot de aanbieding en/of de vennootschap, met inbegrip van de uitgevoerde analyse van haar resultaten, wordt steeds in de eerstvolgende versie van de informatienota opgenomen, zonder voorbehoud van de obligatie van de emittent om een aanvulling te publiceren conform artikel 15 van de prospectuswet van 11 juli 2018.

COPYRIGHT
Gehele of gedeeltelijke overname
of verveelvoudiging op welke wijze dan ook
en/of commercieel gebruik van deze informatie
is niet toegestaan tenzij hiervoor
uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend
door Stadsmakersfonds CV.

CONTACT
Stadsmakersfonds
(Stadsmakersfonds CV)
www.stadsmakersfonds.be
info@stadsmakersfonds.be

Sluisstraat 79/3
3000 Leuven



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

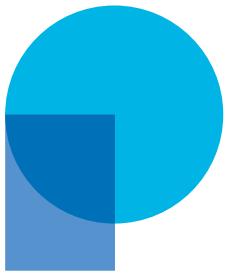
INLICHTINGEN OMTRENT DEELNEMINGEN

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

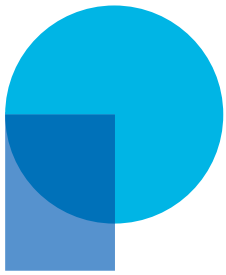
INLICHTINGEN OMTRENT DEELNEMINGEN

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