

# Gecoördineerde informatienota

10 JULI 2023

## Informatienota over de aanbieding van aandelen door de coöperatieve vennootschap 'Stadsmakersfonds'

**Naar aanleiding van aanvullingen op de inhoud en vorm van  
de informatienota van 12 december 2022, werd een nieuwe  
gecoördineerde informatienota opgemaakt.**

Informatienota over de aanbieding van aandelen door de coöperatieve vennootschap 'Stadsmakersfonds', ter waarde van maximaal 5 miljoen euro binnen een periode van 12 maanden.

Dit document werd opgesteld door de coöperatieve vennootschap Miss Miyagi Fonds. Doorheen het document spreken we consequent over Stadsmakersfonds, de merknaam. 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.

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](mailto: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 aanbieder

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

#### 1. Risico's eigen aan een missie gedreven onderneming.

Het Stadsmakersfonds is een missie-gedreven onderneming die exemplarische vastgoedprojecten met een maatschappelijke impact wil financieren. Het 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 het Stadsmakersfonds. De Raad van Bestuur waakt erover om een balans te brengen in de totale projectenportefeuille.

#### 2. Risico's eigen aan een jonge onderneming

Het Stadsmakersfonds is een jonge onderneming, opgericht op 23 december 2020. Tot dusver werd de jaarrekening van het eerste boekjaar (2021) neergelegd bij de Nationale Bank. Doordat het Stadsmakersfonds een startende onderneming is, zullen de eerste middelen in een beperkt aantal projecten geïnvesteerd worden. Bovendien kan Stadsmakersfonds als jonge onderneming nog niet rekenen op een opgebouwde expertise en ervaring voor de uitvoering van haar projecten.

Het fonds investeerde tot nog toe in 4 projecten, en mikt er de komende jaren op telkens 1 à 3 projecten op te starten. Onverwachte omstandigheden in één van deze projecten kunnen daardoor een relatief grote impact hebben op de vennootschap. De waardering van de aandelen van het Stadsmakersfonds stoelt immers op de waardering van haar participatie in de projectvennootschappen. Zo kan een slecht resultaat in een van de projecten in de beginjaren dus een grote impact hebben op de aandelenwaarde.

#### 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

Behoudens haar participaties of leningen in projecten, genereert Stadsmakersfonds zelf geen inkomsten. Daardoor hangt de financiële gezondheid, inclusief de middelen voor de betaling van een dividend aan aandeelhouders en voor terugbetalingen van uittredingen, volledig af van de return van de projecten. Het Stadsmakersfonds investeert haar middelen in projecten die ondergebracht worden in aparte projectvennootschappen, al dan niet in partnership met andere investeerders. Hierdoor worden de risico's geïsoleerd in de aparte projectvennootschappen, en de aandeelhouders hiervan afgeschermd. Toch worden de aandeelhouders indirect blootgesteld aan de risico's van de projectvennootschappen, wanneer deze te lage rendementen genereren, of leningen uit Stadsmakersfonds niet kunnen terugbetalen.

#### 5. Risico's verbonden aan het samenwerken met partners

Het 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 het 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 het Stadsmakersfonds zetelt, en bestuur van het 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

Het 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 erom 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**

Het 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 plannings dan bij standaard ontwikkelingen.

### **8. Risico's eigen aan de diverse projectportefeuille**

Het 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**

Het 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.**

Het 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**

Het 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 het Stadsmakersfonds als vennoot in de projectvennootschappen.

### **12. Risico's eigen aan projecten waarin een inhoudelijke meerwaarde voor de coöperanten gezocht wordt.**

Het 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 het Stadsmakersfonds.

## RISICO'S VERBONDEN AAN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

### Risico eigen aan aandelen in coöperaties

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 het 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 gereguleerde markt of multilaterale handelsfaciliteit

De aandelen zijn niet genoteerd op een gereguleerde 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 het Stadsmakersfonds wordt geïnvesteerd in vastgoed, wat niet liquide is. Dit zorgt voor een aantal bijkomende risico's:

- Niettegenstaande dat het Stadsmakersfonds steeds een beperkte liquide buffer zal aanhouden voor uitredingen, 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 uitredenen.

- 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 behoefte 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 (merknaam Stadsmakersfonds)
- Erkenningen: NRC erkenning
- Opgericht op 23 december 2020
- Contactgegevens: info@stadsmakersfonds.be
- Website: www.stadsmakersfonds.be

#### 2° Beschrijving van de activiteiten

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

Het Stadsmakersfonds werd door een 80-tal coöperanten (pioniers) opgestart met een startkapitaal van meer dan 1 miljoen euro.

Op 30 juni 2023 waren 138 coöperanten ingestapt.

Volgende coöperanten bezitten meer dan 5% van de aandelen:

- P. Colruyt (11% van de aandelen)
- A. Leyssens (6% van de aandelen)
- G. Van Puijbroeck (6% 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° Bestuur

De raad van bestuur bestaat uit

- Anneleen De Bonte
- Matthias D'hondt
- Jan Lambertyn
- Toon Manders (oprichter)
- 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

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

#### **6° 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, communicatie 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° 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](http://consult.cbso.nbb.be) - ondernemingsnummer BE0760317177. De jaarrekeningen zijn niet geauditeerd door een commissaris.

2° Het huidige werkkapitaal is toereikend om de komende 12 maanden de kosten van fondsbeheer en overhead te dragen.

Het huidige werkkapitaal is niet toereikend om de komende 12 maanden aan de worst case cashbehoefte van de 4 huidige projecten te voldoen. De worst case cashbehoefte van de projecten gaat ervan uit dat er geen bijkomende projectpartners gevonden worden voor de projecten, en Stadsmakersfonds het kapitaal dient te voorzien om de vlotte voortgang van de projecten te garanderen. Indien geen bijkomende werkingsmiddelen worden opgehaald, en geplande kapitaalverhogingen door projectpartners niet volgens plan verlopen, zal het werkkapitaal in het 1e kwartaal van 2024 op raken. Dit is het moment waarop volgens de projectplanning aannemingscontracten afgesloten worden om 2 werven te kunnen opstarten. Op de Algemene Vergadering van 8 juni 2023 werd op basis van de projectbudgetten de target gesteld om tegen eind 2023 minimum 3.500.000 EUR werkkapitaal opgehaald te hebben, en bij voorkeur 4.000.000 EUR.

Met deze buffer aan werkkapitaal kan Stadsmakersfonds de projectvennootschappen tijdig versterken met kapitaal of achtergestelde leningen.

Tegelijk wordt op projectniveau gewerkt aan het realiseren van kapitaalsverhogingen door het laten instappen van nieuwe projectpartners. Er wordt ook gerekend op achtergestelde leningen van impact investeerders en het verhogen van bankfinanciering tot ca 60%.

De volgende maatregelen zullen getroffen worden om het werkkapitaal op te drijven, indien 1/ de fondsenwerving niet volgens doelstellingen verloopt, 2/ geplande kapitaalverhogingen door projectpartners niet geheel gerealiseerd worden, en/of 3/ achtergestelde leningen of kredieten niet volgens projectie verlopen:

- de geplande bouwfase van 1 van de 2 projecten wordt uitgesteld totdat het werkkapitaal beschikbaar is. Dit is een realistische maatregel.
- Indien bovenstaande maatregel niet afdoende is: de geplande bouwfase van beide projectvennootschappen (met name bouwfase) worden uitgesteld totdat het werkkapitaal beschikbaar is. Dit is een realistische maatregel;
- Indien bovenstaande maatregel niet afdoende is; kan Stadsmakersfonds een lening aangaan om het tekort aan werkkapitaal voor een periode te overbruggen. Dit is een realistische maatregel indien toezeggingen tot fondsen genoteerd werden, maar deze fondsen nog niet onmiddellijk vrijgegeven kunnen worden door de coöperant.
- Indien bovenstaande maatregelen niet afdoende zijn, verkoopt Stadsmakersfonds een deel van haar activa in een of meerdere van projectvennootschappen, om deze vrijgemaakte middelen te kunnen vrijmaken voor een andere projectvennootschap. Dit is een realistische maatregel. Bovendien kan bij verkoop van activa van een projectvennootschap waarin een omgevingsvergunning werd bekomen, hoogstwaarschijnlijk een meerwaarde op de aandelen gerealiseerd worden;
- Indien bovenstaande maatregelen niet afdoende zijn, bestaat de kans dat de uitgevende instelling in vereffening gaat of onder curatele wordt gesteld binnen de twaalf maanden.
- In bijlage bij dit document: jaarrekening 2022 zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 8 juni en zoals zal worden neergelegd.

3° Het eigen vermogen van Stadsmakersfonds bedraagt op 1 juli 2023 2.688.550 EUR. Er is op 1 juli 2023 893.100 EUR aan kapitaal toegezegd door 3 nieuwe coöperanten. Stadsmakersfonds heeft geen schuldenlast.

4° Er heeft zich na het einde van boekjaar 2022 waarop de hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van Stadsmakersfonds.

# DEEL III

## Informatie over de aanbidding van beleggingsinstrumenten

### A. BESCHRIJVING VAN DE AANBIEDING

- Er wordt geen maximum aantal aandelen vastgelegd voor het Stadmakersfonds. Er wordt per inschrijving een maximum aantal aandelen van 1000 vastgesteld.
- Een aandeel is altijd op naam en een coöperant moet minimum 5 aandelen bezitten. Bij opmaak van deze informatienota bedraagt de waarde van één aandeel 1.075 EUR. Het huidige minimum inschrijvingsbedrag is momenteel 5.375 EUR.
- De waarde van het aandeel wordt jaarlijks bepaald door de aandeelhoudersvergadering. De waarde van het aandeel wordt bepaald op basis van 3 parameters:
  1. de boekhoudkundige waarde van het aandeel op basis van de jaarrekening,
  2. de toekomstige meerwaarde van de participaties in de projectvennootschappen, zoals ingeschat in het business plan, en vastgesteld door onafhankelijke schatters bij mijlpalen in de projecten;
  3. goodwill: Het is altijd mogelijk dat er elementen zijn die een hogere of lagere waardering rechtvaardigen dan de som van de vorige twee pijlers. Bovendien worden de aannames rond de waardering van participaties in de vastgoedvennootschappen ook pas bevestigd bij de eerste aandelentransactie cq. een eerste valorisatie van een project. Daarom wil het bestuursorgaan niet noodzakelijk een 1 op 1 koppeling maken tussen de waardering van het aandeel en de vorige 2 pijlers.  
De AV van 8 juni 2023 besliste om, gezien de projecten en het financieel plan volgens verwachting evolueren, en de boekhoudkundige berekening van de waarde van het Stadmakersfonds in grote lijnen bevestigd wordt, de waarde van de aandelen te verhogen met 15 EUR. Zo steeg de aandelenprijs van 1.060 naar 1.075 EUR. Bijkomende intredingen zullen aan deze waarde verlopen, behoudens een tussentijdse nieuwe waardering op voordracht van het bestuur.
- Op de Algemene Vergadering van 8 juni 2023 ontving het bestuursorgaan een bijzondere delegatie om zelf (voor zover en op ogenblik dat opportuun geacht wordt door het bestuur en volgens dezelfde waarderingsregels) de waardering van het aandeel aan te kunnen passen. In het geval dat de inschrijvingsprijs wijzigt tijdens de geldigheidsduur van de informatienota, zal een aanvulling worden gepubliceerd op huidige informatienota
- Statutair is bepaald dat de Raad van Bestuur beslist over de toetreding van nieuwe vennoten. Zij motiveert een eventuele weigering.
- Het gaat om een doorlopende aanbidding die loopt tijdens de geldigheidsduur van deze informatienota (1 jaar vanaf 12 december 2022). Kandidaatcoöperanten kunnen gedurende deze gehele periode aandelen kopen.
- Er is voor het Stadmakersfonds geen prospectus opgesteld, wat maakt dat Stadmakersfonds jaarlijks niet meer dan 5.000.000 EUR mag ophalen.
- De informatienota wordt jaarlijks vernieuwd.
- Er worden geen administratieve kosten ten laste gelegd van de belegger.

### B. REDENEN VOOR DE AANBIEDING

Vandaag zijn er door Stadmakersfonds engagementen genomen in 4 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)
- De Leerlooierij in Viroinval (participatie van 100% in NV Astacus)

In 2021, 2022 en in het eerste semester van 2023 werden volgende bedragen geïnvesteerd in de 4 projecten:

	2021	2022	2023
BV De Ridders	410.000 EUR	75.000 EUR	75.000 EUR
NV Sylvestra	641.391 EUR	174.505 EUR	/
CV so Livez	/	30.000 EUR	/
SA Astacus	21.610 EUR	121.372 EUR	12.024 EUR
	1.073.001 EUR	400.877 EUR	87.024 EUR



Voor de ontwikkeling van deze projecten wordt er ook steeds gerekend 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. Voor de 4 lopende projecten moeten volgens de ramingen voor juni 2024 volgende middelen vrijgemaakt worden:

- De Ridder: 250.000 EUR voor aanvatten bouwfase (Q1 2024)
- Impact Factory: 250.000 EUR voor aanvatten bouwfase (Q2 2024)
- Leerlooierij: 500.000 EUR voor studiekosten (Q4 2023)
- De Boomgaard: 120.000 EUR voor aanvatten bouwfase (Q2 2024)

Hieraan dient een buffer toegevoegd te worden van 500.000 EUR. Deze dient als reserve indien vertraging opgelopen wordt bij het aan boord trekken van investerende partners. Om een nieuw project te kunnen financieren, wordt een bijkomende buffer van 250.000 EUR voorzien.

Daarom is het de ambitie om bijkomend kapitaal te verzamelen. Het is de ambitie om voor 30 juni 2024 over een werkkapitaal van minimum 4,15 miljoen EUR te beschikken. Dit is de som van het huidige werkkapitaal van 2.7 miljoen EUR, waaraan overheadkosten (120.000 EUR) en bovenstaande targets worden toegevoegd (in totaal 1.05 miljoen EUR) rekening houdend met het nog beschikbare kapitaal (300.000 EUR).

Op 30 juni 2026 mikt Stadsmakersfonds erop een totaal van 10 miljoen euro opgehaald te hebben.

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

1. Burgers, bedrijven en organisaties die geloven in de missie.
2. Professionele of institutionele beleggers op zoek naar maatschappelijke investeringen.
3. Projectgerelateerde doelgroepen.

De **eerste categorie** willen we bereiken via informatiesessies, gesprekken en salons, social media en website, studiedagen, lezingen, doorverwijzingen binnen het bestaande netwerk, het bestaande partnernetwerk...

De **tweede categorie** willen we bereiken via directe relaties met impact investeerders.

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

- Deze informatie gaat over de uitgifte van aandelen. Er bestaat slechts 1 type aandelen.
- Bij opmaak van deze informatienota bedraagt de waarde van één aandeel: 1.075 EUR. Deze waarde is geldig tot aan de volgende aandeelhoudersvergadering of totdat het bestuursorgaan hier anders over beslist.
- Omdat het opgehaald kapitaal geïnvesteerd wordt in langdurige ontwikkelingstrajecten moeten de aandelen minstens 5 jaar aangehouden worden.
- Uittreden kan enkel in de eerste drie maanden na de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering.
- Aandelen zijn overdraagbaar tussen (nieuwe) coöperanten maar enkel na goedkeuring door de Raad van Bestuur.
- De terugbetaling van een aandeel (het scheidingsaandeel) is onderworpen aan de standaard wettelijke bepalingen van een balans en liquiditeitstest. Hierdoor bestaat de kans dat de uitbetaling van het scheidingsaandeel tijdelijk uitgesteld moet worden. Het fonds engageert zich om een beleid te voeren dat er naar streeft om het scheidingsaandeel maximaal 2 jaar na de uittreding uit te keren.
- Volgens de NRC erkenning is het dividend beperkt tot maximaal 6 % per jaar.
- Door de beperkte liquiditeit en opbrengsten op korte termijn zullen er de eerste jaren geen dividenden uitbetaald kunnen worden. Een meerwaarde op de aandelen is wel realistisch. De eerste jaren wordt een meerwaarde op aandelen van 3% vooropgesteld in het business plan. Of deze meerwaarde al dan niet gerealiseerd wordt, wordt op de Algemene Vergadering beslist. Totnogtoe besliste de Algemene Vergadering reeds 3 keer een meerwaarde toe te kennen aan de aandelen. In juni 2021 werd de waarde van het aandeel bijgesteld van 1.000 naar 1.030 EUR. In juni 2022 werd de waarde van het aandeel bijgesteld van 1.030 naar 1.060 EUR. In juni 2023 werd de waarde van het aandeel bijgesteld van 1.060 naar 1.075 EUR.

# 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 (Stadsmakersfonds).

### CONTACT

Stadsmakersfonds  
(Stadsmakersfonds CV)  
[www.stadsmakersfonds.be](http://www.stadsmakersfonds.be)  
[info@stadsmakersfonds.be](mailto:info@stadsmakersfonds.be)

Sluisstraat 79/3  
3000 Leuven

<b>23</b>		<b>0760.317.177</b>		<b>1</b>	<b>EUR</b>	
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: **Miss Miyagi Fonds**

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  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

goedgekeurd door de algemene vergadering van

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

tot

het vorig boekjaar van de jaarrekening van

tot

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

---

Totaal aantal neergelegde bladen: 12

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 6.3, 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

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

Koperslagerij 22

3010 Kessel-Lo (Leuven)

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 01-09-2021 Einddatum van het mandaat: 31-08-2027 Gedelegeerd Bestuurder

**MANDERS** Toon

Korte Pennincstraat 39

2800 Mechelen

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 01-09-2021 Einddatum van het mandaat: 31-08-2027 Gedelegeerd Bestuurder

**VAN DEN EYNDE** Karel

Tiensesteenweg 313

3010 Kessel-Lo (Leuven)

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 01-09-2021 Einddatum van het mandaat: 31-08-2027 Gedelegeerd Bestuurder

**DE BONTE** Ann

Berkstraat 2

3290 Diest

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 07-06-2025 Bestuurder

**D'HONDT** Matthias

Lindenlei 37

2640 Mortsel

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 07-06-2025 Bestuurder

**LAMBERTYN** Jan

Aaltervoetweg 3

8755 Ruiselede

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 07-06-2025 Bestuurder

**VAN DAMME** Niklas

Pater Pirestraat 37

2018 Antwerpen 1

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 07-06-2025 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	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)
<b>FIDIAZ NV</b> 0831832408 Leuvensesteenweg 149 3070 Kortenberg BELGIË Direct of indirect vertegenwoordigd door	50.144.451	A B



Nr.	0760.317.177	VKT-inb 3.1
-----	--------------	-------------

**JAARREKENING**

**BALANS NA WINSTVERDELING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>		20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b><u>1.635.026,34</u></b>	<b><u>2.099.169,09</u></b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.1.1	21	<b>5.810,13</b>	<b>7.325,25</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	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		
<b>Financiële vaste activa</b>	6.1.3	28	1.629.216,21	<b>2.091.843,84</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>544.586,66</u></b>	<b><u>1.006.122,22</u></b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b>357.243,39</b>	<b>608.209,26</b>
Handelsvorderingen		40	160.672,31	58.662,04
Overige vorderingen		41	196.571,08	549.547,22
<b>Geldbeleggingen</b>		50/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b>187.127,48</b>	<b>397.912,96</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>		490/1	<b>215,79</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b>2.179.613,00</b>	<b>3.105.291,31</b>

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 3.2
-----	--------------	-------------

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	10/15	<b><u>2.045.568,23</u></b>	<b><u>1.463.589,59</u></b>
<b>Inbreng</b>	10/11	<b>2.120.090,00</b>	<b>1.496.900,00</b>
Beschikbaar	110	2.120.090,00	1.496.900,00
Onbeschikbaar	111		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>	12		
<b>Reserves</b>	13		
Onbeschikbare reserves	130/1		
Statutair onbeschikbare reserves	1311		
Inkoop eigen aandelen	1312		
Financiële steunverlening	1313		
Overige	1319		
Belastingvrije reserves	132		
Beschikbare reserves	133		
<b>Overgedragen winst (verlies) (+)(-)</b>	14	<b>-74.521,77</b>	<b>-33.310,41</b>
<b>Kapitaalsubsidies</b>	15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>	19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	16		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>	160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160		
Belastingen	161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken	162		
Milieuverplichtingen	163		
Overige risico's en kosten	164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>	168		

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 3.2
-----	--------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b><u>134.044,77</u></b>	<b><u>1.641.701,72</u></b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.3	17		
Financiële schulden		170/4		
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3		
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.3	42/48	<b>134.044,77</b>	<b>1.641.701,72</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		
Financiële schulden		43	0,00	1.600.000,00
Kredietinstellingen		430/8	0,00	1.600.000,00
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	28.096,99	41.701,72
Leveranciers		440/4	28.096,99	41.701,72
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	105.947,78	0,00
<b>Overlopende rekeningen</b>		492/3		
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>2.179.613,00</b>	<b>3.105.291,31</b>

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 4
-----	--------------	-----------

## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge (+)/(-)		9900	-31.536,47	-22.947,10
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	249,83
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	647,50	844,99
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)</b>		9901	<b>-33.699,09</b>	<b>-24.041,92</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	6.4	75/76B	<b>689.000,00</b>	<b>0,00</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	689.000,00	0,00
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
<b>Financiële kosten</b>	6.4	65/66B	<b>696.512,27</b>	<b>9.268,49</b>
Recurrente financiële kosten		65	696.512,27	9.268,49
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)</b>		9903	<b>-41.211,36</b>	<b>-33.310,41</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat (+)/(-)</b>		67/77		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9904	<b>-41.211,36</b>	<b>-33.310,41</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9905	<b>-41.211,36</b>	<b>-33.310,41</b>

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 5
-----	--------------	-----------

## RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)</b>	9906	<b>-74.521,77</b>	<b>-33.310,41</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(9905)	-41.211,36	-33.310,41
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar (+)/(-)	14P	-33.310,41	0,00
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>	791/2		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>	691/2		
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921		
<b>Over te dragen winst (verlies) (+)(-)</b>	(14)	<b>-74.521,77</b>	<b>-33.310,41</b>
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>	794		
<b>Uit te keren winst</b>	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
<b>IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8059P	xxxxxxxxxxx	<b>7.575,08</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8029		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8039		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8049		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8059	<b>7.575,08</b>	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8129P	xxxxxxxxxxx	<b>249,83</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
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		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8129	<b>1.764,95</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(21)	<b><u>5.810,13</u></b>	

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 6.1.3
-----	--------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8395P	xxxxxxxxxxxx	<b>2.091.843,84</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen	8365	226.372,37	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8385		
Andere mutaties (+)/(-)	8386		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8395	<b>2.318.216,21</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8455P	xxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8445		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8455		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8525P	xxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8475	689.000,00	
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8515		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8525	<b>689.000,00</b>	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8555P	xxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)</b>	8545		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8555		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(28)	<b><u>1.629.216,21</u></b>	

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 omvat geen onrechtstreekse productiekosten.

- 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° van het 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 er bijkomende projecten opgestart 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.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten				Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	Aard	Aantal	%	Dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
							(+) of (-) (in eenheden)	
<b>De Ridders BV</b> 0767363733  Sluisstraat 79 bus 3 3000 Leuven <b>BELGIË</b>	Aandelen	80	80,00	80,00	2021-04-21	EUR	700.000	0
<b>Sylvestra NV</b> 0416012214  Kardinaal Mercierplein 1 2800 Mechelen <b>BELGIË</b>	Aandelen	61.740	100,00	100,00	2022-03-31	EUR	1.440.111	280.410
<b>Astacus NV</b> 0863698787  Rue Roche à Lomme, Doubes S/N 5670 Vroinval <b>BELGIË</b>	Aandelen	240	100,00	100,00	2021-12-31	EUR	-89.592	-72.517

<b>Livez CV</b> 0784861444  Wingerdstraat 14 3000 Leuven <b>BELGIË</b>	Aandelen	25	25,00	25,00	2022-04-11	EUR	120.000	0
---	----------	----	-------	-------	------------	-----	---------	---





Count on us.



# Aanvulling op de informatienota van 12-12-2022

10 JULI 2023

## Stadsmakersfonds

intrekkingsrecht

**conform art. 15 van de prospectuswet van 11/07/2018**

In geval van een aanbieding van beleggingsinstrumenten aan het publiek hebben de beleggers die hebben aanvaard om al vóór de publicatie van de aanvulling de beleggingsinstrumenten te kopen of erop in te schrijven, het recht om hun aanvaarding gedurende twee werkdagen na de publicatie van die aanvulling in te trekken, op voorwaarde dat de in het eerste lid bedoelde nieuwe ontwikkeling, vergissing of onjuistheid zich heeft voorgedaan vóór de definitieve afsluiting van de aanbieding aan het publiek en vóór de levering van de beleggingsinstrumenten, naargelang wat het eerst plaatsvindt.

De uiterste datum om dit herroepingsrecht uit te oefenen is 30/09/2023. Om uw herroepingsrecht uit te oefenen moet u een e-mail sturen naar [an@stadsmakersfonds.be](mailto:an@stadsmakersfonds.be), een brief naar Sluisstraat 79 / 3, 3000 Leuven of bellen naar +32 485 75 63 38 ten laatste op deze datum.

Het intrekkingsrecht loopt sinds 10/07/2023

Aanvulling op de informatienota over de aanbieding van aandelen door de coöperatieve vennootschap 'Stadsmakersfonds', ter waarde van maximaal 5 miljoen euro binnen een periode van 12 maanden.

Dit document werd opgesteld door de coöperatieve vennootschap Miss Miyagi Fonds. Doorheen het document spreken we consequent over Stadsmakersfonds, de merknaam. Op verzoek van een belegger zal Stadsmakersfonds hem/ haar kosteloos een kopie van de aanvulling op deze informatienota in gedrukte vorm of op een duurzame drager sturen.

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**

# ACHTERGROND

**Op 12 december 2022 heeft Stadmakersfonds een informatienota gepubliceerd. Huidig document, de aanvulling op de informatienota, heeft tot doel de Informatienota bij te werken, zowel naar inhoud als naar vorm. Op het moment van schrijven van deze aanvulling op de Informatienota is het via het bod opgehaalde bedrag 578.760 EUR.**

De bedoeling van deze aanvulling is om beleggers

- te informeren over de wijzigingen aan de lopende aanbieding;
- bijkomende informatie te verstrekken over de risico's van de aanbieding;
- de aanbieding te actualiseren naar aanleiding van de Algemene Vergadering van 8 juni 2023.

Deze aanvulling moet samen worden gelezen met de oorspronkelijke Informatienota.

We overlopen per sectie de wijzigingen.

Wijzigingen voorafgaand aan Deel 1:

de secties inleiding, inhoudstafel en projectpartners worden verwijderd.

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

Deel 1 wordt grondig gewijzigd, zowel naar vorm en volgorde van de opgenomen risico's, als naar inhoud. Er worden bovendien bijkomende risico's uitgewerkt. Omwille van de uitvoerige wijzigingen, wordt de volledig herwerkte versie van Deel I hieronder opgenomen. Deze tekst vervangt integraal de omschrijving van de risico's die onder deel 1 van de informatienota van 12 december 2022 werd opgenomen.



# **WIJZIGINGEN IN DEEL I**

## **Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieder**

Deel 1 wordt grondig gewijzigd, zowel naar vorm en volgorde van de opgenomen risico's, als naar inhoud. Er worden bovendien bijkomende risico's uitgewerkt. Omwille van de uitvoerige wijzigingen, wordt de volledig herwerkte versie van Deel I hieronder opgenomen. Deze tekst vervangt integraal de omschrijving van de risico's die onder deel 1 van de informatienota van 12 december 2022 werd opgenomen.

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

#### **1. Risico's eigen aan een missie gedreven onderneming.**

Het Stadsmakersfonds is een missie-gedreven onderneming die exemplarische vastgoedprojecten met een maatschappelijke impact wil financieren. Het 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 het Stadsmakersfonds. De Raad van Bestuur waakt erover om een balans te brengen in de totale projectenportefeuille.

#### **2. Risico's eigen aan een jonge onderneming**

Het Stadsmakersfonds is een jonge onderneming, opgericht op 23 december 2020. Tot dusver werd de jaarrekening van het eerste boekjaar (2021) neergelegd bij de Nationale Bank. Doordat het Stadsmakersfonds een startende onderneming is, zullen de eerste middelen in een beperkt aantal projecten geïnvesteerd worden. Bovendien kan Stadsmakersfonds als jonge onderneming nog niet rekenen op een opgebouwde expertise en ervaring voor de uitvoering van haar projecten.

Het fonds investeerde tot nog toe in 4 projecten, en mikt er de komende jaren op telkens 1 à 3 projecten op te starten. Onverwachte omstandigheden in één van deze projecten kunnen daardoor een relatief grote impact hebben op de vennootschap. De waardering van de aandelen van het Stadsmakersfonds stoelt immers op de waardering van haar participatie in de projectvennootschappen. Zo kan een slecht resultaat in een van de projecten in de beginjaren dus een grote impact hebben op de aandelenwaarde.

#### **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**

Behoudens haar participaties of leningen in projecten, genereert Stadsmakersfonds zelf geen inkomsten. Daardoor hangt de financiële gezondheid, inclusief de middelen voor de betaling van een dividend aan aandeelhouders en voor terugbetalingen van uitredingen, volledig af van de return van de projecten. Het Stadsmakersfonds investeert haar middelen in projecten die ondergebracht worden in aparte projectvennootschappen, al dan niet in partnership met andere investeerders. Hierdoor worden de risico's geïsoleerd in de aparte projectvennootschappen, en de aandeelhouders hiervan afgeschermd. Toch worden de aandeelhouders indirect blootgesteld aan de risico's van de projectvennootschappen, wanneer deze te lage rendementen genereren, of leningen uit Stadsmakersfonds niet kunnen terugbetalen.

#### **5. Risico's verbonden aan het samenwerken met partners**

Het 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 het 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 het Stadsmakersfonds zetelt, en bestuur van het 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**

Het 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 erom 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**

Het Stadsmakersfonds financiert de ontwikkeling van bijzondere panden. Dit zijn panden met een specifieke historiek of erfgoedwaarde of met een atypische 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**

Het 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**

Het 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.**

Het 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**

Het 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 het Stadsmakersfonds als vennoot in de projectvennootschappen.

## **12. Risico's eigen aan projecten waarin een inhoudelijke meerwaarde voor de coöperanten gezocht wordt.**

Het 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 het Stadsmakersfonds.

### **RISICO'S VERBONDEN AAN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN**

#### **Risico eigen aan aandelen in coöperaties**

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

## **13. 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.

## **14. Risico's ingeval van ontbinden en vereffening van de vennootschap**

Het door aandelen vertegenwoordigde kapitaal maakt deel uit van het eigen vermogen van het 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.

## **15. Risico's eigen aan het niet-genoteerd zijn van de aandelen op een gereguleerde markt of multilaterale handelsfaciliteit**

De aandelen zijn niet genoteerd op een gereguleerde markt of multilaterale handelsfaciliteit. Ze zijn dus niet zonder meer verhandelbaar.

## **16. 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 het Stadsmakersfonds wordt geïnvesteerd in vastgoed, wat niet liquide is. Dit zorgt voor een aantal bijkomende risico's:

- Niettegenstaande dat het 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.

## **17. Risico's verbonden aan een beperkte liquiditeitspositie (2)**

Stadsmakersfonds heeft op dit moment onvoldoende werkkapitaal om behoefte 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.

# **WIJZIGINGEN IN DEEL II**

## **Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten**

### Aanpassing aan 3° Coöperanten

Deze paragraaf wordt geactualiseerd. De tekst wordt integraal vervangen door volgende tekst:

Het Stadsmakersfonds werd door een 80-tal coöperanten (pioniers) opgestart met een startkapitaal van meer dan 1 miljoen euro.

Op 30 juni 2023 waren 138 coöperanten ingestapt.

Volgende coöperanten bezitten meer dan 5% van de aandelen:

- P. Colruyt (11% van de aandelen)
- A. Leyssens (6% van de aandelen)
- G. Van Puijenbroeck (6% van de aandelen)

### Toevoeging van sectie 4° Verrichtingen

#### **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.

### Toevoeging van sectie 6° Bezoldigingen, 7° Veroordelingen en 8° Belangenconflicten

#### **6° 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, communicatie 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.

### Vervanging van B: FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING

Deze sectie wordt grondig gewijzigd en aangevuld. Omwille van de uitvoerige wijzigingen, wordt de volledig herwerkte versie van de informatie onder "B: FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING" hieronder opgenomen. Deze tekst vervangt integraal de omschrijving van de risico's die onder "B: FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING" van de informatienota van 12 december 2022 werd opgenomen.

## B. FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING

1° 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](http://consult.cbso.nbb.be) - ondernemingsnummer BE0760317177. De jaarrekeningen zijn niet geauditeerd door een commissaris.

2° Het huidige werkkapitaal is toereikend om de komende 12 maanden de kosten van fondsbeheer en overhead te dragen.

Het huidige werkkapitaal is niet toereikend om de komende 12 maanden aan de worst case cashbehoefte van de 4 huidige projecten te voldoen. De worst case cashbehoefte van de projecten gaat ervan uit dat er geen bijkomende projectpartners gevonden worden voor de projecten, en Stadsmakersfonds het kapitaal dient te voorzien om de vlote voortgang van de projecten te garanderen. Indien geen bijkomende werkingsmiddelen worden opgehaald, en geplande kapitaalverhogingen door projectpartners niet volgens plan verlopen, zal het werkkapitaal in het 1e kwartaal van 2024 op raken. Dit is het moment waarop volgens de projectplanning aannemingscontracten afgesloten worden om 2 werven te kunnen opstarten. Op de Algemene Vergadering van 8 juni 2023 werd op basis van de projectbudgetten de target gesteld om tegen eind 2023 minimum 3.500.000 EUR werkkapitaal opgehaald te hebben, en bij voorkeur 4.000.000 EUR.

Met deze buffer aan werkkapitaal kan Stadsmakersfonds de projectvennootschappen tijdig versterken met kapitaal of achtergestelde leningen.

Tegelijk wordt op projectniveau gewerkt aan het realiseren van kapitaalsverhogingen door het laten instappen van nieuwe projectpartners. Er wordt ook gerekend op achtergestelde leningen van impact investeerders en het verhogen van bankfinanciering tot ca 60%.

De volgende maatregelen zullen getroffen worden om het werkkapitaal op te drijven, indien 1/ de fondsenwerving niet volgens doelstellingen verloopt, 2/ geplande kapitaalverhogingen door projectpartners niet geheel gerealiseerd worden, en/of 3/ achtergestelde leningen of kredieten niet volgens projectie verlopen:

- de geplande bouwfase van 1 van de 2 projecten wordt uitgesteld totdat het werkkapitaal beschikbaar is. Dit is een realistische maatregel.
- Indien bovenstaande maatregel niet afdoende is: de geplande bouwfase van beide projectvennootschappen (met name bouwfase) worden uitgesteld totdat het werkkapitaal beschikbaar is. Dit is een realistische maatregel;
- Indien bovenstaande maatregel niet afdoende is; kan Stadsmakersfonds een lening aangaan om het tekort aan werkkapitaal voor een periode te overbruggen. Dit is een realistische maatregel indien toezeggingen tot fondsen goteerd werden, maar deze fondsen nog niet onmiddellijk vrijgegeven kunnen worden door de coöperant.
- Indien bovenstaande maatregelen niet afdoende zijn, verkoopt Stadsmakersfonds een deel van haar activa in een of meerdere van projectvennootschappen, om deze vrijgemaakte middelen te kunnen vrijmaken voor een andere projectvennootschap. Dit is een realistische maatregel. Bovendien kan bij verkoop van activa van een projectvennootschap waarin een omgevingsvergunning werd bekomen, hoogstwaarschijnlijk een meerwaarde op de aandelen gerealiseerd worden;
- Indien bovenstaande maatregelen niet afdoende zijn, bestaat de kans dat de uitgevende instelling in vereffening gaat of onder curatele wordt gesteld binnen de twaalf maanden
- In bijlage bij dit document: jaarrekening 2022 zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 8 juni en zoals zal worden neergelegd.

3°: Het eigen vermogen van Stadsmakersfonds bedraagt op 1 juli 2023 2.688.550 EUR. Er is op 1 juli 2023 893.100 EUR aan kapitaal toegezegd door 3 nieuwe coöperanten. Stadsmakersfonds heeft geen schuldenlast.

4° Er heeft zich na het einde van boekjaar 2022 waarop de hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van Stadsmakersfonds.

# **WIJZIGINGEN IN DEEL III**

## **Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten**

Deel III wordt grondig gewijzigd en aangevuld, onder andere naar aanleiding van de beslissingen van de Algemene Vergadering van 8 juni 2023. Omwille van de uitvoerige wijzigingen, wordt de volledig herwerkte versie van de informatie onder Deel III hieronder opgenomen. Deze tekst vervangt integraal de omschrijving van de risico's die onder Deel III van de informatienota van 12 december 2022 werd opgenomen.

### **A. BESCHRIJVING VAN DE AANBIEDING**

- Er wordt geen maximum aantal aandelen vastgelegd voor het Stadmakersfonds. Er wordt per inschrijving een maximum aantal aandelen van 1000 vastgesteld.
- Een aandeel is altijd op naam en een coöperant moet minimum 5 aandelen bezitten. Bij opmaak van deze informatienota bedraagt de waarde van één aandeel 1.075 EUR. Het huidige minimum inschrijvingsbedrag is momenteel 5.375 EUR.
- De waarde van het aandeel wordt jaarlijks bepaald door de aandeelhoudersvergadering. De waarde van het aandeel wordt bepaald op basis van 3 parameters:
  1. de boekhoudkundige waarde van het aandeel op basis van de jaarrekening,
  2. de toekomstige meerwaarde van de participaties in de projectvennootschappen, zoals ingeschat in het business plan, en vastgesteld door onafhankelijke schatters bij mijlpalen in de projecten;
  3. goodwill: Het is altijd mogelijk dat er elementen zijn die een hogere of lagere waardering rechtvaardigen dan de som van de vorige twee pijlers. Bovendien worden de aannames rond de waardering van participaties in de vastgoedvennootschappen ook pas bevestigd bij de eerste aandelentransactie cq. een eerste valorisatie van een project. Daarom wil het bestuursorgaan niet noodzakelijk een 1 op 1 koppeling maken tussen de waardering van het aandeel en de vorige 2 pijlers.

De AV van 8 juni 2023 besliste om, gezien de projecten en het financieel plan volgens verwachting evolueren, en de boekhoudkundige berekening van de waarde van het Stadmakersfonds in grote lijnen bevestigd wordt, de waarde van de aandelen te verhogen met 15 EUR. Zo steeg de aandelenprijs van 1.060 naar 1.075 EUR. Bijkomende intredingen zullen aan deze waarde verlopen, behoudens een tussentijdse nieuwe waardering op voordracht van het bestuur.
- Op de Algemene Vergadering van 8 juni 2023 ontving het bestuursorgaan een bijzondere delegatie om zelf (voor zover en op ogenblik dat opportuun geacht wordt door het bestuur en volgens dezelfde waarderingsregels) de waardering van het aandeel aan te kunnen passen. In het geval dat de inschrijvingsprijs wijzigt tijdens de geldigheidsduur van de informatienota, zal een aanvulling worden gepubliceerd op huidige informatienota
- Statuair is bepaald dat de Raad van Bestuur beslist over de toetreding van nieuwe vennoten. Zij motiveert een eventuele weigering.
- Het gaat om een doorlopende aanbieding die loopt tijdens de geldigheidsduur van deze informatienota (1 jaar vanaf 12 december 2022). Kandidaatcoöperanten kunnen gedurende deze gehele periode aandelen kopen.
- Er is voor het Stadmakersfonds geen prospectus opgesteld, wat maakt dat Stadmakersfonds jaarlijks niet meer dan 5.000.000 EUR mag ophalen.
- De informatienota wordt jaarlijks vernieuwd.
- Er worden geen administratieve kosten ten laste gelegd van de belegger.

### **B. REDENEN VOOR DE AANBIEDING**

Vandaag zijn er door Stadmakersfonds engagementen genomen in 4 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)
- De Leerlooierij in Viroinval (participatie van 100% in NV Astacus)

In 2021, 2022 en in het eerste semester van 2023 werden volgende bedragen geïnvesteerd in de 4 projecten:

	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
BV De Ridders	410.000 EUR	75.000 EUR	75.000 EUR
NV Sylvestra	641.391 EUR	174.505 EUR	/
CV so Livez	/	30.000 EUR	/
SA Astacus	21.610 EUR	121.372 EUR	12.024 EUR
<b>TOTAAL</b>	<b>1.073.001 EUR</b>	<b>400.877 EUR</b>	<b>87.024 EUR</b>

Voor de ontwikkeling van deze projecten wordt er ook steeds gerekend 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. Voor de 4 lopende projecten moeten volgens de ramingen voor juni 2024 volgende middelen vrijgemaakt te worden:

- De Ridder: 250.000 EUR voor aanvatten bouwfase (Q1 2024)
- Impact Factory: 250.000 EUR voor aanvatten bouwfase (Q2 2024)
- Leerlooierij: 500.000 EUR voor studiekosten (Q4 2023)
- De Boomgaard: 120.000 EUR voor aanvatten bouwfase (Q2 2024)

Hieraan dient een buffer toegevoegd te worden van 500.000 EUR. Deze dient als reserve indien vertraging opgelopen wordt bij het aan boord trekken van investerende partners. Om een nieuw project te kunnen financieren, wordt een bijkomende buffer van 250.000 EUR voorzien.

Daarom is het de ambitie om bijkomend kapitaal te verzamelen. Het is de ambitie om voor 30 juni 2024 over een werkkapitaal van minimum 4,15 miljoen EUR te beschikken. Dit is de som van het huidige werkkapitaal van 2.7 miljoen EUR, waaraan overheadkosten (120.000 EUR) en bovenstaande targets worden toegevoegd (in totaal 1.05 miljoen EUR) rekening houdend met het nog beschikbare kapitaal (300.000 EUR).

Op 30 juni 2026 mikt Stadsmakersfonds erop een totaal van 10 miljoen euro opgehaald te hebben.

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

1. Burgers, bedrijven en organisaties die geloven in de missie.
2. Professionele of institutionele beleggers op zoek naar maatschappelijke investeringen.
3. Projectgerelateerde doelgroepen.

De **eerste categorie** willen we bereiken via informatiesessies, gesprekken en salons, social media en website, studiedagen, lezingen, doorverwijzingen binnen het bestaande netwerk, het bestaande partnernetwerk...

De **tweede categorie** willen we bereiken via directe relaties met impact investeerders.

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.

# **WIJZIGINGEN IN DEEL IV**

## **Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten**

De tekst van de 2e bullet wordt integraal vervangen door de volgende:

- Bij opmaak van deze informatienota bedraagt de waarde van één aandeel: 1.075 EUR. Deze waarde is geldig tot aan de volgende aandeelhoudersvergadering of totdat het bestuursorgaan hier anders over beslist.

De tekst van de laatste bullet wordt integraal vervangen door de volgende:

- Door de beperkte liquiditeit en opbrengsten op korte termijn zullen er de eerste jaren geen dividenden uitbetaald kunnen worden. Een meerwaarde op de aandelen is wel realistisch. De eerste jaren wordt een meerwaarde op aandelen van 3% vooropgesteld in het business plan. Of deze meerwaarde al dan niet gerealiseerd wordt, wordt op de Algemene Vergadering beslist. Totnogtoe besliste de Algemene Vergadering reeds 3 keer een meerwaarde toe te kennen aan de aandelen. In juni 2021 werd de waarde van het aandeel bijgesteld van 1.000 naar 1.030 EUR. In juni 2022 werd de waarde van het aandeel bijgesteld van 1.030 naar 1.060 EUR. In juni 2023 werd de waarde van het aandeel bijgesteld van 1.060 naar 1.075 EUR.



## **WIJZIGINGEN IN DEEL V**

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

Aan de tekst van Deel V wordt onderstaande paragraaf toegevoegd:

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.

## **WIJZIGINGEN AAN DE BIJLAGEN**

**Als bijlage wordt de jaarrekening van 2022 toegevoegd aan het document.**

### **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 (Stadsmakersfonds).

### **CONTACT**

Stadsmakersfonds  
(Stadsmakersfonds CV)  
[www.stadsmakersfonds.be](http://www.stadsmakersfonds.be)  
[info@stadsmakersfonds.be](mailto:info@stadsmakersfonds.be)

Sluisstraat 79/3  
3000 Leuven

<b>23</b>		<b>0760.317.177</b>		<b>1</b>	<b>EUR</b>	
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: **Miss Miyagi Fonds**

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  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

goedgekeurd door de algemene vergadering van

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

tot

het vorig boekjaar van de jaarrekening van

tot

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

---

Totaal aantal neergelegde bladen: 12

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 6.3, 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

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

Koperslagerij 22

3010 Kessel-Lo (Leuven)

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 01-09-2021 Einddatum van het mandaat: 31-08-2027 Gedelegeerd Bestuurder

**MANDERS** Toon

Korte Pennincstraat 39

2800 Mechelen

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 01-09-2021 Einddatum van het mandaat: 31-08-2027 Gedelegeerd Bestuurder

**VAN DEN EYNDE** Karel

Tiensesteenweg 313

3010 Kessel-Lo (Leuven)

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 01-09-2021 Einddatum van het mandaat: 31-08-2027 Gedelegeerd Bestuurder

**DE BONTE** Ann

Berkstraat 2

3290 Diest

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 07-06-2025 Bestuurder

**D'HONDT** Matthias

Lindenlei 37

2640 Mortsel

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 07-06-2025 Bestuurder

**LAMBERTYN** Jan

Aaltervoetweg 3

8755 Ruiselede

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 07-06-2025 Bestuurder

**VAN DAMME** Niklas

Pater Pirestraat 37

2018 Antwerpen 1

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 12-06-2021 Einddatum van het mandaat: 07-06-2025 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	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)
<b>FIDIAZ NV</b> 0831832408 Leuvensesteenweg 149 3070 Kortenberg BELGIË Direct of indirect vertegenwoordigd door	50.144.451	A B

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 3.1
-----	--------------	-------------

**JAARREKENING**

**BALANS NA WINSTVERDELING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>		20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b><u>1.635.026,34</u></b>	<b><u>2.099.169,09</u></b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.1.1	21	<b>5.810,13</b>	<b>7.325,25</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	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		
<b>Financiële vaste activa</b>	6.1.3	28	1.629.216,21	<b>2.091.843,84</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>544.586,66</u></b>	<b><u>1.006.122,22</u></b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b>357.243,39</b>	<b>608.209,26</b>
Handelsvorderingen		40	160.672,31	58.662,04
Overige vorderingen		41	196.571,08	549.547,22
<b>Geldbeleggingen</b>		50/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b>187.127,48</b>	<b>397.912,96</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>		490/1	<b>215,79</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b>2.179.613,00</b>	<b>3.105.291,31</b>

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 3.2
-----	--------------	-------------

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	10/15	<b><u>2.045.568,23</u></b>	<b><u>1.463.589,59</u></b>
<b>Inbreng</b>	10/11	<b>2.120.090,00</b>	<b>1.496.900,00</b>
Beschikbaar	110	2.120.090,00	1.496.900,00
Onbeschikbaar	111		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>	12		
<b>Reserves</b>	13		
Onbeschikbare reserves	130/1		
Statutair onbeschikbare reserves	1311		
Inkoop eigen aandelen	1312		
Financiële steunverlening	1313		
Overige	1319		
Belastingvrije reserves	132		
Beschikbare reserves	133		
<b>Overgedragen winst (verlies) (+)(-)</b>	14	<b>-74.521,77</b>	<b>-33.310,41</b>
<b>Kapitaalsubsidies</b>	15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>	19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	16		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>	160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160		
Belastingen	161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken	162		
Milieuverplichtingen	163		
Overige risico's en kosten	164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>	168		



Nr.	0760.317.177	VKT-inb 3.2
-----	--------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b><u>134.044,77</u></b>	<b><u>1.641.701,72</u></b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.3	17		
Financiële schulden		170/4		
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3		
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.3	42/48	<b>134.044,77</b>	<b>1.641.701,72</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		
Financiële schulden		43	0,00	1.600.000,00
Kredietinstellingen		430/8	0,00	1.600.000,00
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	28.096,99	41.701,72
Leveranciers		440/4	28.096,99	41.701,72
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	105.947,78	0,00
<b>Overlopende rekeningen</b>		492/3		
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>2.179.613,00</b>	<b>3.105.291,31</b>

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 4
-----	--------------	-----------

## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge (+)/(-)		9900	-31.536,47	-22.947,10
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	249,83
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	647,50	844,99
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)</b>		9901	<b>-33.699,09</b>	<b>-24.041,92</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	6.4	75/76B	<b>689.000,00</b>	<b>0,00</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	689.000,00	0,00
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
<b>Financiële kosten</b>	6.4	65/66B	<b>696.512,27</b>	<b>9.268,49</b>
Recurrente financiële kosten		65	696.512,27	9.268,49
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)</b>		9903	<b>-41.211,36</b>	<b>-33.310,41</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat (+)/(-)</b>		67/77		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9904	<b>-41.211,36</b>	<b>-33.310,41</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9905	<b>-41.211,36</b>	<b>-33.310,41</b>

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 5
-----	--------------	-----------

## RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)</b>	9906	<b>-74.521,77</b>	<b>-33.310,41</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(9905)	-41.211,36	-33.310,41
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar (+)/(-)	14P	-33.310,41	0,00
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>	791/2		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>	691/2		
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921		
<b>Over te dragen winst (verlies) (+)(-)</b>	(14)	<b>-74.521,77</b>	<b>-33.310,41</b>
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>	794		
<b>Uit te keren winst</b>	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
<b>IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8059P	xxxxxxxxxxx	<b>7.575,08</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8029		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8039		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8049		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8059	<b>7.575,08</b>	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8129P	xxxxxxxxxxx	<b>249,83</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
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		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8129	<b>1.764,95</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(21)	<b><u>5.810,13</u></b>	

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 6.1.3
-----	--------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8395P	xxxxxxxxxxxx	<b>2.091.843,84</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen	8365	226.372,37	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8385		
Andere mutaties (+)/(-)	8386		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8395	<b>2.318.216,21</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8455P	xxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8445		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8455		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8525P	xxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8475	689.000,00	
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8515		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8525	<b>689.000,00</b>	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8555P	xxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)</b>	8545		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8555		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(28)	<b><u>1.629.216,21</u></b>	

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 omvat geen onrechtstreekse productiekosten.
- 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° van het 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 er bijkomende projecten opgestart 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.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten				Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	Aard	Aantal	%	Dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
							(+) of (-) (in eenheden)	
<b>De Ridders BV</b> 0767363733  Sluisstraat 79 bus 3 3000 Leuven <b>BELGIË</b>	Aandelen	80	80,00	80,00	2021-04-21	EUR	700.000	0
<b>Sylvestra NV</b> 0416012214  Kardinaal Mercierplein 1 2800 Mechelen <b>BELGIË</b>	Aandelen	61.740	100,00	100,00	2022-03-31	EUR	1.440.111	280.410
<b>Astacus NV</b> 0863698787  Rue Roche à Lomme, Doubes S/N 5670 Vroinval <b>BELGIË</b>	Aandelen	240	100,00	100,00	2021-12-31	EUR	-89.592	-72.517

<b>Livez CV</b> 0784861444  Wingerdstraat 14 3000 Leuven <b>BELGIË</b>	Aandelen	25	25,00	25,00	2022-04-11	EUR	120.000	0
---	----------	----	-------	-------	------------	-----	---------	---



Count on us.



# Gecoördineerde informatienota

10 JULI 2023

## Informatienota over de aanbieding van aandelen door de coöperatieve vennootschap 'Stadsmakersfonds'

**Naar aanleiding van aanvullingen op de inhoud en vorm van  
de informatienota van 12 december 2022, werd een nieuwe  
gecoördineerde informatienota opgemaakt.**

Informatienota over de aanbieding van aandelen door de coöperatieve vennootschap 'Stadsmakersfonds', ter waarde van maximaal 5 miljoen euro binnen een periode van 12 maanden.

Dit document werd opgesteld door de coöperatieve vennootschap Miss Miyagi Fonds. Doorheen het document spreken we consequent over Stadsmakersfonds, de merknaam. 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.

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](mailto: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 aanbieder

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

#### 1. Risico's eigen aan een missie gedreven onderneming.

Het Stadsmakersfonds is een missie-gedreven onderneming die exemplarische vastgoedprojecten met een maatschappelijke impact wil financieren. Het 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 het Stadsmakersfonds. De Raad van Bestuur waakt erover om een balans te brengen in de totale projectenportefeuille.

#### 2. Risico's eigen aan een jonge onderneming

Het Stadsmakersfonds is een jonge onderneming, opgericht op 23 december 2020. Tot dusver werd de jaarrekening van het eerste boekjaar (2021) neergelegd bij de Nationale Bank. Doordat het Stadsmakersfonds een startende onderneming is, zullen de eerste middelen in een beperkt aantal projecten geïnvesteerd worden. Bovendien kan Stadsmakersfonds als jonge onderneming nog niet rekenen op een opgebouwde expertise en ervaring voor de uitvoering van haar projecten.

Het fonds investeerde tot nog toe in 4 projecten, en mikt er de komende jaren op telkens 1 à 3 projecten op te starten. Onverwachte omstandigheden in één van deze projecten kunnen daardoor een relatief grote impact hebben op de vennootschap. De waardering van de aandelen van het Stadsmakersfonds stoelt immers op de waardering van haar participatie in de projectvennootschappen. Zo kan een slecht resultaat in een van de projecten in de beginjaren dus een grote impact hebben op de aandelenwaarde.

#### 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

Behoudens haar participaties of leningen in projecten, genereert Stadsmakersfonds zelf geen inkomsten. Daardoor hangt de financiële gezondheid, inclusief de middelen voor de betaling van een dividend aan aandeelhouders en voor terugbetalingen van uittredingen, volledig af van de return van de projecten. Het Stadsmakersfonds investeert haar middelen in projecten die ondergebracht worden in aparte projectvennootschappen, al dan niet in partnership met andere investeerders. Hierdoor worden de risico's geïsoleerd in de aparte projectvennootschappen, en de aandeelhouders hiervan afgeschermd. Toch worden de aandeelhouders indirect blootgesteld aan de risico's van de projectvennootschappen, wanneer deze te lage rendementen genereren, of leningen uit Stadsmakersfonds niet kunnen terugbetalen.

#### 5. Risico's verbonden aan het samenwerken met partners

Het 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 het 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 het Stadsmakersfonds zetelt, en bestuur van het 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

Het 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 erom 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**

Het 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 plannings dan bij standaard ontwikkelingen.

### **8. Risico's eigen aan de diverse projectportefeuille**

Het 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**

Het 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.**

Het 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**

Het 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 het Stadsmakersfonds als vennoot in de projectvennootschappen.

### **12. Risico's eigen aan projecten waarin een inhoudelijke meerwaarde voor de coöperanten gezocht wordt.**

Het 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 het Stadsmakersfonds.

## RISICO'S VERBONDEN AAN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

### Risico eigen aan aandelen in coöperaties

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 het 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 gereguleerde markt of multilaterale handelsfaciliteit**

De aandelen zijn niet genoteerd op een gereguleerde 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 het Stadsmakersfonds wordt geïnvesteerd in vastgoed, wat niet liquide is. Dit zorgt voor een aantal bijkomende risico's:

- Niettegenstaande dat het 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 behoefte 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 (merknaam Stadsmakersfonds)
- Erkenningen: NRC erkenning
- Opgericht op 23 december 2020
- Contactgegevens: info@stadsmakersfonds.be
- Website: www.stadsmakersfonds.be

#### 2° Beschrijving van de activiteiten

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

Het Stadsmakersfonds werd door een 80-tal coöperanten (pioniers) opgestart met een startkapitaal van meer dan 1 miljoen euro.

Op 30 juni 2023 waren 138 coöperanten ingestapt.

Volgende coöperanten bezitten meer dan 5% van de aandelen:

- P. Colruyt (11% van de aandelen)
- A. Leyssens (6% van de aandelen)
- G. Van Puijenbroeck (6% 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° Bestuur

De raad van bestuur bestaat uit

- Anneleen De Bonte
- Matthias D'hondt
- Jan Lambertyn
- Toon Manders (oprichter)
- 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

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

#### **6° 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, communicatie 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° 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](http://consult.cbso.nbb.be) - ondernemingsnummer BE0760317177. De jaarrekeningen zijn niet geauditeerd door een commissaris.

2° Het huidige werkkapitaal is toereikend om de komende 12 maanden de kosten van fondsbeheer en overhead te dragen.

Het huidige werkkapitaal is niet toereikend om de komende 12 maanden aan de worst case cashbehoefte van de 4 huidige projecten te voldoen. De worst case cashbehoefte van de projecten gaat ervan uit dat er geen bijkomende projectpartners gevonden worden voor de projecten, en Stadsmakersfonds het kapitaal dient te voorzien om de vlotte voortgang van de projecten te garanderen. Indien geen bijkomende werkingsmiddelen worden opgehaald, en geplande kapitaalverhogingen door projectpartners niet volgens plan verlopen, zal het werkkapitaal in het 1e kwartaal van 2024 op raken. Dit is het moment waarop volgens de projectplanning aannemingscontracten afgesloten worden om 2 werven te kunnen opstarten. Op de Algemene Vergadering van 8 juni 2023 werd op basis van de projectbudgetten de target gesteld om tegen eind 2023 minimum 3.500.000 EUR werkkapitaal opgehaald te hebben, en bij voorkeur 4.000.000 EUR.

Met deze buffer aan werkkapitaal kan Stadsmakersfonds de projectvennootschappen tijdig versterken met kapitaal of achtergestelde leningen.

Tegelijk wordt op projectniveau gewerkt aan het realiseren van kapitaalsverhogingen door het laten instappen van nieuwe projectpartners. Er wordt ook gerekend op achtergestelde leningen van impact investeerders en het verhogen van bankfinanciering tot ca 60%.

De volgende maatregelen zullen getroffen worden om het werkkapitaal op te drijven, indien 1/ de fondsenwerving niet volgens doelstellingen verloopt, 2/ geplande kapitaalverhogingen door projectpartners niet geheel gerealiseerd worden, en/of 3/ achtergestelde leningen of kredieten niet volgens projectie verlopen:

- de geplande bouwfase van 1 van de 2 projecten wordt uitgesteld totdat het werkkapitaal beschikbaar is. Dit is een realistische maatregel.
- Indien bovenstaande maatregel niet afdoende is: de geplande bouwfase van beide projectvennootschappen (met name bouwfase) worden uitgesteld totdat het werkkapitaal beschikbaar is. Dit is een realistische maatregel;
- Indien bovenstaande maatregel niet afdoende is; kan Stadsmakersfonds een lening aangaan om het tekort aan werkkapitaal voor een periode te overbruggen. Dit is een realistische maatregel indien toezeggingen tot fondsen genoteerd werden, maar deze fondsen nog niet onmiddellijk vrijgegeven kunnen worden door de coöperant.
- Indien bovenstaande maatregelen niet afdoende zijn, verkoopt Stadsmakersfonds een deel van haar activa in een of meerdere van projectvennootschappen, om deze vrijgemaakte middelen te kunnen vrijmaken voor een andere projectvennootschap. Dit is een realistische maatregel. Bovendien kan bij verkoop van activa van een projectvennootschap waarin een omgevingsvergunning werd bekomen, hoogstwaarschijnlijk een meerwaarde op de aandelen gerealiseerd worden;
- Indien bovenstaande maatregelen niet afdoende zijn, bestaat de kans dat de uitgevende instelling in vereffening gaat of onder curatele wordt gesteld binnen de twaalf maanden.
- In bijlage bij dit document: jaarrekening 2022 zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 8 juni en zoals zal worden neergelegd.

3° Het eigen vermogen van Stadsmakersfonds bedraagt op 1 juli 2023 2.688.550 EUR. Er is op 1 juli 2023 893.100 EUR aan kapitaal toegezegd door 3 nieuwe coöperanten. Stadsmakersfonds heeft geen schuldenlast.

4° Er heeft zich na het einde van boekjaar 2022 waarop de hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van Stadsmakersfonds.

# DEEL III

## Informatie over de aanbidding van beleggingsinstrumenten

### A. BESCHRIJVING VAN DE AANBIEDING

- Er wordt geen maximum aantal aandelen vastgelegd voor het Stadmakersfonds. Er wordt per inschrijving een maximum aantal aandelen van 1000 vastgesteld.
- Een aandeel is altijd op naam en een coöperant moet minimum 5 aandelen bezitten. Bij opmaak van deze informatienota bedraagt de waarde van één aandeel 1.075 EUR. Het huidige minimum inschrijvingsbedrag is momenteel 5.375 EUR.
- De waarde van het aandeel wordt jaarlijks bepaald door de aandeelhoudersvergadering. De waarde van het aandeel wordt bepaald op basis van 3 parameters:
  1. de boekhoudkundige waarde van het aandeel op basis van de jaarrekening,
  2. de toekomstige meerwaarde van de participaties in de projectvennootschappen, zoals ingeschat in het business plan, en vastgesteld door onafhankelijke schatters bij mijlpalen in de projecten;
  3. goodwill: Het is altijd mogelijk dat er elementen zijn die een hogere of lagere waardering rechtvaardigen dan de som van de vorige twee pijlers. Bovendien worden de aannames rond de waardering van participaties in de vastgoedvennootschappen ook pas bevestigd bij de eerste aandelentransactie cq. een eerste valorisatie van een project. Daarom wil het bestuursorgaan niet noodzakelijk een 1 op 1 koppeling maken tussen de waardering van het aandeel en de vorige 2 pijlers.  
De AV van 8 juni 2023 besliste om, gezien de projecten en het financieel plan volgens verwachting evolueren, en de boekhoudkundige berekening van de waarde van het Stadmakersfonds in grote lijnen bevestigd wordt, de waarde van de aandelen te verhogen met 15 EUR. Zo steeg de aandelenprijs van 1.060 naar 1.075 EUR. Bijkomende intredingen zullen aan deze waarde verlopen, behoudens een tussentijdse nieuwe waardering op voordracht van het bestuur.
- Op de Algemene Vergadering van 8 juni 2023 ontving het bestuursorgaan een bijzondere delegatie om zelf (voor zover en op ogenblik dat opportuun geacht wordt door het bestuur en volgens dezelfde waarderingsregels) de waardering van het aandeel aan te kunnen passen. In het geval dat de inschrijvingsprijs wijzigt tijdens de geldigheidsduur van de informatienota, zal een aanvulling worden gepubliceerd op huidige informatienota
- Statutair is bepaald dat de Raad van Bestuur beslist over de toetreding van nieuwe vennoten. Zij motiveert een eventuele weigering.
- Het gaat om een doorlopende aanbidding die loopt tijdens de geldigheidsduur van deze informatienota (1 jaar vanaf 12 december 2022). Kandidaatcoöperanten kunnen gedurende deze gehele periode aandelen kopen.
- Er is voor het Stadmakersfonds geen prospectus opgesteld, wat maakt dat Stadmakersfonds jaarlijks niet meer dan 5.000.000 EUR mag ophalen.
- De informatienota wordt jaarlijks vernieuwd.
- Er worden geen administratieve kosten ten laste gelegd van de belegger.

### B. REDENEN VOOR DE AANBIEDING

Vandaag zijn er door Stadmakersfonds engagementen genomen in 4 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)
- De Leerlooierij in Viroinval (participatie van 100% in NV Astacus)

In 2021, 2022 en in het eerste semester van 2023 werden volgende bedragen geïnvesteerd in de 4 projecten:

	2021	2022	2023
BV De Ridders	410.000 EUR	75.000 EUR	75.000 EUR
NV Sylvestra	641.391 EUR	174.505 EUR	/
CV so Livez	/	30.000 EUR	/
SA Astacus	21.610 EUR	121.372 EUR	12.024 EUR
	1.073.001 EUR	400.877 EUR	87.024 EUR

Voor de ontwikkeling van deze projecten wordt er ook steeds gerekend 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. Voor de 4 lopende projecten moeten volgens de ramingen voor juni 2024 volgende middelen vrijgemaakt worden:

- De Ridder: 250.000 EUR voor aanvatten bouwfase (Q1 2024)
- Impact Factory: 250.000 EUR voor aanvatten bouwfase (Q2 2024)
- Leerlooierij: 500.000 EUR voor studiekosten (Q4 2023)
- De Boomgaard: 120.000 EUR voor aanvatten bouwfase (Q2 2024)

Hieraan dient een buffer toegevoegd te worden van 500.000 EUR. Deze dient als reserve indien vertraging opgelopen wordt bij het aan boord trekken van investerende partners. Om een nieuw project te kunnen financieren, wordt een bijkomende buffer van 250.000 EUR voorzien.

Daarom is het de ambitie om bijkomend kapitaal te verzamelen. Het is de ambitie om voor 30 juni 2024 over een werkkapitaal van minimum 4,15 miljoen EUR te beschikken. Dit is de som van het huidige werkkapitaal van 2.7 miljoen EUR, waaraan overheadkosten (120.000 EUR) en bovenstaande targets worden toegevoegd (in totaal 1.05 miljoen EUR) rekening houdend met het nog beschikbare kapitaal (300.000 EUR).

Op 30 juni 2026 mikt Stadsmakersfonds erop een totaal van 10 miljoen euro opgehaald te hebben.

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

1. Burgers, bedrijven en organisaties die geloven in de missie.
2. Professionele of institutionele beleggers op zoek naar maatschappelijke investeringen.
3. Projectgerelateerde doelgroepen.

De **eerste categorie** willen we bereiken via informatiesessies, gesprekken en salons, social media en website, studiedagen, lezingen, doorverwijzingen binnen het bestaande netwerk, het bestaande partnernetwerk...

De **tweede categorie** willen we bereiken via directe relaties met impact investeerders.

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

- Deze informatie gaat over de uitgifte van aandelen. Er bestaat slechts 1 type aandelen.
- Bij opmaak van deze informatienota bedraagt de waarde van één aandeel: 1.075 EUR. Deze waarde is geldig tot aan de volgende aandeelhoudersvergadering of totdat het bestuursorgaan hier anders over beslist.
- Omdat het opgehaald kapitaal geïnvesteerd wordt in langdurige ontwikkelingstrajecten moeten de aandelen minstens 5 jaar aangehouden worden.
- Uittreden kan enkel in de eerste drie maanden na de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering.
- Aandelen zijn overdraagbaar tussen (nieuwe) coöperanten maar enkel na goedkeuring door de Raad van Bestuur.
- De terugbetaling van een aandeel (het scheidingsaandeel) is onderworpen aan de standaard wettelijke bepalingen van een balans en liquiditeitstest. Hierdoor bestaat de kans dat de uitbetaling van het scheidingsaandeel tijdelijk uitgesteld moet worden. Het fonds engageert zich om een beleid te voeren dat er naar streeft om het scheidingsaandeel maximaal 2 jaar na de uittreding uit te keren.
- Volgens de NRC erkenning is het dividend beperkt tot maximaal 6 % per jaar.
- Door de beperkte liquiditeit en opbrengsten op korte termijn zullen er de eerste jaren geen dividenden uitbetaald kunnen worden. Een meerwaarde op de aandelen is wel realistisch. De eerste jaren wordt een meerwaarde op aandelen van 3% vooropgesteld in het business plan. Of deze meerwaarde al dan niet gerealiseerd wordt, wordt op de Algemene Vergadering beslist. Totnogtoe besliste de Algemene Vergadering reeds 3 keer een meerwaarde toe te kennen aan de aandelen. In juni 2021 werd de waarde van het aandeel bijgesteld van 1.000 naar 1.030 EUR. In juni 2022 werd de waarde van het aandeel bijgesteld van 1.030 naar 1.060 EUR. In juni 2023 werd de waarde van het aandeel bijgesteld van 1.060 naar 1.075 EUR.

# 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 (Stadsmakersfonds).

### CONTACT

Stadsmakersfonds  
(Stadsmakersfonds CV)  
[www.stadsmakersfonds.be](http://www.stadsmakersfonds.be)  
[info@stadsmakersfonds.be](mailto:info@stadsmakersfonds.be)

Sluisstraat 79/3  
3000 Leuven