

MISS MIYAGI FONDS CV INFORMATIENOTA

OVER DE AANBIEDING
VAN VAN ANDELEN
DOOR MISS MIYAGI
FONDS CV



STADS
MAKERS
FONDS

12 DECEMBER 2022





INLEIDING

We wonen en werken met steeds meer mensen, op steeds minder beschikbare ruimte, binnen steeds strengere normen. Hierdoor is het opdrachtgeverschap steeds professioneler geworden, maar ook commerciëler. Vandaag wordt daarom voornamelijk gebouwd wat geld opbrengt, niet noodzakelijk wat de maatschappij nodig heeft. Er wordt gebouwd in de stad, niet aan de stad. En dat is een probleem.

Miss Miyagi Bvba specialiseert zich daarom al langer in de ontwikkeling van exemplarische vastgoedprojecten met een positieve maatschappelijk impact. Miss Miyagi doet dit steeds als dienstverlener, niet als investeerder. Veel van die projecten zijn echter ook op zoek naar financiering.

Dit was de aanleiding tot de oprichting van Stadsmakersfonds. Dit coöperatief ontwikkelingsfonds laat investeerders toe bij te dragen aan de ontwikkeling van bijzondere projecten. In ruil daarvoor krijgt de investeerder een meervoudig rendement: een financieel rendement, een persoonlijk rendement en een maatschappelijk rendement. Het fonds kiest expliciet voor een doelmaximalisatie (de realisatie van exemplarische projecten met een positieve maatschappelijke impact), niet voor een winstmaximalisatie.

Met de voorliggende informatienota willen we u inzicht geven in de doelstellingen, risico's en modaliteiten van Stadsmakersfonds.

INHOUDSTAFEL

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

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

6 DEEL III - informatie over de aanbieder van beleggingsinstrumenten

7 DEEL IV - informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

8 DEEL V - andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan één of meerdere beleggers wordt verricht.

INHOUD VAN DE INFORMATIENOTA

Dit is de informatienota over de aanbieder van aandelen door de coöperatieve vennootschap 'Miss Miyagi fonds', met merknaam Stadsmakersfonds, ter waarde van maximaal 5 miljoen euro binnen een periode van 12 maanden.

Deze informatienota is geen prospectus en werd niet gecontroleerd of goedgekeurd door de autoriteit voor financiële diensten en markten (FSMA).

Let op: intekenen op aandelen houdt 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 beleggingsinstrumenten zijn bovendien niet genoteerd: de belegger loopt risico grote problemen te ondervinden om zijn positie aan een derde te verkopen indien hij dat zou wensen.

AUTEUR

Deze informatienota werd opgesteld door de coöperatieve vennootschap Miss Miyagi Fonds (hierna: Stadsmakersfonds).

Contactgegevens:
info@stadsmakersfonds.be

PROJECTPARTNERS

Stadsmakersfonds werd ontwikkeld in samenwerking met:

- Cera, dienstverlening coöperatief ondernemen
- Stad Leuven - dienst Onroerend Erfgoed
- Bart Vanhaeren (co oprichter Bolero crowdfunding)

Stadsmakersfonds kwam tot stand dankzij een subsidie van Vlaanderen Circulair.

DEEL I

BELANGRIJKSTE RISICO'S DIE INHERENT ZIJN AAN DE UITGEVENDE INSTELLING EN EN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN, EN DIE SPECIFIEK ZIJN VOOR DE BETROKKEN AANBIEDING

RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITGEVENDE INSTELLING DE COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP MISS MIYAGI FONDS:

1. Risico eigen aan aandelen in coöperaties

Hoewel deze risico's niet specifiek zijn voor de coöperatieve vennootschap Miss Miyagi fonds (merknaam Stadsmakersfonds), vinden we het belangrijk om ze ook hier te duiden:

- 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.
- 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.
- De aandelen zijn niet genoteerd op een gereguleerde markt of multilaterale handelsfaciliteit en zijn dus niet zonder meer verhandelbaar.
- Het risico bestaat dat indien een groot aantal coöperanten gelijktijdig wenst uit te treden, het Stadsmakersfonds op dat ogenblik niet over voldoende liquide middelen beschikt om de waarde van het aandeel uit te betalen en dus de terugbetaling tijdelijk dient uit te stellen. 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.
- De coöperanten hebben stemrecht op de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering. De aandeelhoudersvergadering beslist over de krijtlijnen van de strategie van het Stadsmakersfonds, keurt de jaarrekening goed en duidt de bestuurders aan. De Raad van Bestuur kan op onafhankelijke en discretionaire wijze investeringsbeslissingen nemen, binnen de krijtlijnen van de bevoegdheden die door de coöperanten aan de bestuurders werd toegekend.

2. 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 fonds kan (steeds in balans met de totale projectportefeuille) kiezen om te investeren in projecten, ook wanneer deze een onzeker of een zeer bescheiden rendement genereren.

3. 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. Het fonds investeerde tot nogtoe 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. Hoewel het Stadsmakersfonds een jonge onderneming is, wordt ze bestuurd door bestuurders met ervaring en deskundigheid in de ontwikkeling van exemplarische vastgoedprojecten met een maatschappelijke impact. Deze bestuurders waken mee over de risico's eigen aan de onderneming.

4. Risico's verbonden aan participaties in projectvennootschappen

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. Ook kunnen partnerships ontstaan ... die bijkomende risico's met zich meebrengen tijdens de ontwikkeling en het beheer. Het is uiteraard de bedoeling om slechts partnerships op te zetten wanneer het bestuur van het fonds van oordeel is dat deze meer voordelen (inbreng van expertise, energie, netwerk en financiële middelen) zullen opleveren dan nadelen.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

1. Risico's eigen aan de ontwikkeling van bijzondere programma's.

Het Stadsmakersfonds financiert de ontwikkeling van diverse bijzondere programma's. De parameters waaraan deze programma's ontwikkeld kunnen worden (programma van eisen, huur- of verkoopprijs, wettelijke reglementeringen, ...) zijn zeer divers en minder goed in te schatten dan klassieke programma's zoals wonen, kantoren, ... Hierdoor is de verhuur of verkoop minder zeker. Om die reden ontwikkelt Stadsmakersfonds haar vastgoed in nauw overleg met potentiële eindgebruikers die inzichten kunnen geven in deze parameters. Miss Miyagi investeert als zusterorganisatie van het Stadsmakersfonds ook sterk in een partnernetwerk om inzicht te krijgen in deze parameters en mogelijke partners.

2. Risico's eigen aan bijzondere panden.

Het Stadsmakersfonds financiert de ontwikkeling van bijzondere panden (nieuwbouw of herbestemming). 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.

3. 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.

4. 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.

5. Risico's eigen aan een beperkte liquiditeitspositie.

Een groot deel van 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 de raad van bestuur de betaling van het scheidingsaandeel tijdelijk moet uitstellen om de continuïteit van het fonds te vrijwaren.
- 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.

6. 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.

7. 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.

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: Miss Miyagi fonds (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.

3° Coöperanten

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

Op 30 november 2022 waren 108 coöperanten ingestapt.

Volgende coöperanten bezitten meer dan 5% van de aandelen:

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

Behalve de aankoop van aandelen zijn er geen transacties geweest en er zijn geen veroordelingen te melden volgens de wet op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen of beursvennootschappen.

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 bestaan duidelijke regels omtrent belangenconflicten. Wanneer bestuurders of hun organisatie een conflicterend belang hebben, nemen zij niet deel aan de bespreking van agendapunten waarbij dit belangenconflict speelt.

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)

B. FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING

Het Stadsmakersfonds (Miss Miyagi fonds) werd opgericht op 23 December 2020. Het eerste (verlengde) boekjaar liep tot 31/12/2021. De eerste jaarrekening werd neergelegd bij de Nationale Bank en is consulteerbaar op consult.cbso.nbb.be - ondernemingsnummer BE0760317177. De jaarrekening is niet geauditeerd door een commissaris.

Het huidige werkkapitaal is toereikend om de komende 6 maanden aan de behoeften te voldoen. Om een toereikend werkkapitaal te hebben voor een periode van 12 maanden, wordt fondsenwerving voorzien volgens realistische targets.

Het eigen vermogen van Stadsmakersfonds bedraagt op 30 november 2022 2.109.490 EUR. Stadsmakersfonds heeft geen schuldenlast.

DEEL III

INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

A. BESCHRIJVING VAN DE AANBIEDING

- Er wordt geen maximum aantal aandelen vastgelegd. De aankoop van aandelen moet echter steeds goedgekeurd worden door de raad van bestuur en kan gemotiveerd geweigerd worden.
- Een aandeel is altijd op naam en een coöperant moet minimum 5 aandelen bezitten.
- De waarde van het aandeel wordt jaarlijks bepaald door de aandeelhoudersvergadering. Bij opmaak van deze informatie nota bedraagt de waarde van één aandeel: 1060 euro.
- Statutair worden alle nieuwe coöperanten automatisch toegelaten. Een toetreding kan op de eerstvolgende raad van bestuur wel (retroactief) gemotiveerd geweigerd worden.
- Het gaat om een doorlopende aanbidding. Kandidaat-coöperanten kunnen gedurende het hele jaar aandelen kopen.
- Volgens de regelgeving van de FSMA zal het Stadsmakersfonds jaarlijks niet meer dan 5 miljoen euro ophalen.
- De informatie nota wordt jaarlijks vernieuwd.
- Er worden geen administratieve kosten ten laste gelegd van de belegger.

B. REDENEN VOOR DE AANBIEDING

Vandaag zijn er door Stadsmakersfonds 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 en in het eerste semester van 2022 werden volgende bedragen geïnvesteerd in de 4 projecten:

2021		2022 tem 30 juni	
BV De Ridders	410.000 EUR	BV De Ridders	75.000 EUR
NV Sylvestra	641.391 EUR	NV Sylvestra	174.505 EUR
CV so Livez	/	CV so Livez	30.000 EUR
SA Astacus	21.610 EUR	SA Astacus	121.372 EUR
TOTAAL	1.073.001 EUR	TOTAAL	400.877 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 2023 volgende middelen vrijgemaakt te worden;

Leerlooierij: 250.000 EUR voor studiekosten.
Impact Factory: 100.000 EUR voor aanvatten bouwphase
De Boomgaard: 120.000 EUR inbreng voor aanvatten bouwphase
De Ridder: 75.000 EUR + 100.000 EUR achtergestelde lening voor aanvatten bouwphase

Hieraan dient een buffer toegevoegd te worden van 1.500.000 EUR. Deze dient als reserve indien vertraging opgelopen wordt bij het aan boord trekken van investerende partners, en om een vijfde project te kunnen financieren.

Daarom is het de ambitie om bijkomend kapitaal te verzamelen. Het is de ambitie om voor 30 juni 2023 2 miljoen euro op te halen en voor 30 juni 2026 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: 1060 euro. Deze waarde is geldig tot aan de volgende aandeelhoudersvergadering.
- 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.

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.

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 Miss Miyagi Fonds CV (Stadsmakersfonds).

CONTACT

Coöperatieve vennootschap
Stadsmakersfonds
(Miss Miyagi fonds)
www.stadsmakersfonds.be
info@stadsmakersfonds.be

Sluisstraat 79/3
3000 Leuven