

Informatienota over de aanbidding van aandelen door de coöperatieve vennootschap Stadsmakersfonds

1 september 2025



STADS
MAKERS
FONDS

Informatienota over de aanbidding van aandelen door de coöperatieve vennootschap 'Stadsmakersfonds', ter waarde van maximaal 5 miljoen euro in de periode van heden tot en met 31 augustus 2026.

Dit document werd opgesteld door de coöperatieve vennootschap Stadsmakersfonds (voorheen 'Miss Miyagi Fonds'). Op verzoek van een belegger zal Stadsmakersfonds hem/ haar kosteloos een kopie van deze informatienota in gedrukte vorm of op een duurzame drager sturen. Deze gecoördineerde informatienota is door Stadsmakersfonds ter beschikking gesteld overeenkomstig het Koninklijk Besluit over de publicatie van een informatienota bij een aanbidding 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

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.

Stadsmakersfonds is een missie-gedreven onderneming die exemplarische vastgoedprojecten met een maatschappelijke impact wil financieren. Stadsmakersfonds kan, omwille van haar missie-gedreven karakter, ook kiezen om te investeren in projecten wanneer deze een onzeker of een zeer bescheiden rendement genereren. Deze onzekere of bescheiden rendementen zullen hun negatieve impact hebben op de financiële gezondheid van 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

Stadsmakersfonds is een jonge onderneming, opgericht op 23 december 2020. Tot dusver werd de jaarrekening van het eerste boekjaar (2021), het tweede boekjaar (2022), het derde boekjaar (2023) en het vierde boekjaar (2024) neergelegd bij de Nationale Bank. Doordat 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 6 projecten, en mikt er de komende jaren op telkens 1 à 3 projecten op te starten. In 2024 werden 2 nieuwe projecten opgestart. In 2025 werden geen nieuwe projecten opgestart. Onverwachte omstandigheden in één van deze projecten kunnen een relatief grote impact hebben op de vennootschap. De waardering van de aandelen van 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-gekwalficeerd zijn

Door haar inhoudelijke missie en activiteiten wordt Stadsmakersfonds beschouwd als een niet AICB gekwalficeerd 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

Stadsmakersfonds neemt of behoudt in de regel geen 100% participatie in de projectvennootschappen waarin ze participeert. Ze zal zich in de projectvennootschappen omringen met andere actoren en partners. Dit zorgt voor een gedeeld risico. Maar deze werkwijze kan Stadsmakersfonds ook blootstellen aan bijkomende risico's uitgaande van deze partners, indien deze een negatieve invloed hebben op de gezondheid van de projectvennootschappen tijdens de ontwikkeling en het beheer. Het is uiteraard de bedoeling om slechts partnerships op te zetten wanneer het bestuur van de projectvennootschap, waarin Stadsmakersfonds zetelt, en

bestuur van Stadsmakersfonds van oordeel zijn dat deze meer voordelen (inbreng van inhoudelijke en zakelijke expertise, netwerk en financiële middelen) zullen opleveren dan nadelen (financiële of juridische risico's, lagere rendementen, nadelige impact op de reputatie van het project).

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

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

7. Risico's eigen aan bijzondere panden

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

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

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

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

10. Risico's eigen aan externe financiering.

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

11. Risico's eigen aan exploitatieafhankelijke projecten

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

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

Stadsmakersfonds ambieert om steeds een deel van haar middelen te investeren in projecten die een persoonlijke meerwaarde opleveren voor haar coöperanten. Dit zorgt voor een extra afwegingsparameter die een druk kan leggen op het financiële rendement van het project, en indirect het rendement voor de coöperanten van Stadsmakersfonds.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

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 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 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
- 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 1 september 2025 waren circa 220 coöperanten ingestapt.

Volgende coöperanten bezitten meer dan 5% van de aandelen:

- Koning Boudewijnstichting (9% van de aandelen)
- Talen BV (9% 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 (voorzitter)
- Piet Callens
- Joachim Mertens
- Michiel Van Balen (oprichter)
- Niklas Van Damme
- Karel Van den Eynde (oprichter)

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

Dagelijks bestuur en de directie bestaat uit

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

6° 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 - 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 6 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 en leningen door projectpartners niet volgens plan verlopen, zal het werkkapitaal in het 4de kwartaal van 2025 op raken. Dit is het moment waarop de facturatie van de lopende werven de beschikbare middelen kan overstijgen. Op de Algemene Vergadering van 4 juni 2025 werd op basis van de projectbudgetten de target gesteld om tegen midden 2026 6.600.000 EUR werkkapitaal opgehaald te hebben. Tegen eind 2028 is de target 10.000.000 EUR.

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

Tegelijk wordt op projectniveau gewerkt aan het realiseren van kapitaalverhogingen 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%. Deze investeringen verlopen vandaag voorspoedig.

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 een project wordt uitgesteld totdat het werkkapitaal beschikbaar is. Dit is een realistische maatregel voor 2 van de 6 projecten waarvan de bouwfase nog moet opstarten.
- 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 of projectpartner/impact investeerder (op projectniveau).
- Indien bovenstaande maatregelen niet afdoende zijn, verkoopt Stadsmakersfonds een deel van haar activa in een of meerdere van projectvennootschappen, om deze 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.

3° Het eigen vermogen van Stadsmakersfonds bedraagt op 1 september 2025 circa 5.500.000 EUR. Stadsmakersfonds heeft een schuldenlast van 500.000 EUR.

4° Er heeft zich na het einde van boekjaar 2024 waarop de hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van Stadsmakersfonds.

In bijlage bij dit document: jaarrekening 2024 zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 4 juni 2025 en zoals zal worden neergelegd.

DEEL III

Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

A. BESCHRIJVING VAN DE AANBIEDING

Er wordt geen maximum aantal aandelen vastgelegd voor 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 1.135 EUR. Het huidige minimum inschrijvingsbedrag is bijgevolg 5.675 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 businessplan, 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 4 juni 2025 besliste om, gezien de projecten en het financieel plan volgens verwachting evolueren, en de boekhoudkundige berekening van de waarde van Stadmakersfonds in grote lijnen bevestigd wordt, de waarde van de aandelen te verhogen met 30 EUR. Zo steeg de aandelenprijs op 1 juli 2025 van 1.105 naar 1.135 EUR.

Bijkomende intredingen verlopen aan deze waarde, behoudens een tussentijdse nieuwe waardering op voordracht van het bestuur.

Op de Algemene Vergadering van 4 juni 2025 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 aanbieding, die loopt tijdens de geldigheidsduur van deze informatienota, van 1 september 2025 tot en met 31 augustus 2026. Kandidaat-coöperanten kunnen gedurende deze periode aandelen aankopen.

Er is voor Stadmakersfonds geen prospectus opgesteld, wat maakt dat Stadmakersfonds jaarlijks niet meer dan 5.000.000 EUR mag aanbieden.

Er worden geen administratieve kosten ten laste gelegd van de belegger.

B. REDENEN VOOR DE AANBIEDING

Vandaag zijn er door Stadsmakersfonds engagementen genomen in 6 dossiers:

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

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

	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
BV De Ridders	410.000 EUR	75.000 EUR	165.000 EUR	640.815 EUR	50.000 EUR	1.340.815 EUR (3)
NV Sylvestra	641.391 EUR	264.505 EUR	619.576 EUR	-269.576 EUR (1)	1.100.000 EUR (2)	2.355.896 EUR
CV so Livez	/	30.000 EUR	/	100.000 EUR		130.000 EUR
SA Astacus	/	313.349 EUR	255.000 EUR	210.000 EUR	60.000 EUR	838.349 EUR
BV Maison Delsart	/	/	/	277.066 EUR	83.000 EUR	360.066 EUR
CV Citadel Diest	/	/	/	120.000 EUR		120.000 EUR
TOTAAL	1.051.391 EUR	682.854 EUR	1.039.576 EUR	1.078.305 EUR	1.293.000 EUR	5.145.126 EUR

- (1) Dit behelst de terugbetaling van rekening-couranten die werden geherfinancierd door opname van een banklening op het niveau van de projectvennootschap
- (2) De globale financiering van het project Sylvestra is gefinaliseerd. Het bedrag in 2025 behelst 1. de doorlening van ImpaktEU op SMF niveau naar de projectvennootschap en 2. de prefinanciering van 300 KEUR door SMF die nog zal terugbetaald worden in september 2025 door herfinancieringen op projectniveau.
- (3) Het totale bedrag behelst nog een prefinanciering van een aanpalend pand dat in september 2025 doorverkocht wordt.
- (4) Voor wat betreft equity en participatie in projectvennootschappen: zie jaarrekening.
- (5) Stadsmakersfonds zet haar middelen ook in via rekening-couranten, om zo bijvoorbeeld de opname van kredieten te kunnen laten samenvallen met de opname van achtergestelde rekeningen. De bedragen die in rekening-courant worden geïnvesteerd, worden beschouwd als tijdelijke investeringen, die worden omgezet naar aandeelhoudersleningen dan wel geherfinancierd bij opstart werf.

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

Het tot nu toe opgehaalde werkkapitaal is niet voldoende om de reeds opgestarte ambities op lange termijn waar te maken. Daarom is het de ambitie om bijkomend kapitaal te verzamelen. Het is de ambitie om voor 30 juni 2026 over een werkkapitaal van 6.6 miljoen EUR te beschikken.

Op 30 juni 2028 mikt Stadsmakersfonds erop een totaal van 10 miljoen euro opgehaald te hebben. Deze target werd voorheen op 2026 gesteld. Omdat de investeringen in vastgoedprojecten over een lange duurtijd gebeuren,

werd door de Algemene Vergadering beslist de termijn te verlengen. Met een gemiddelde ophaling van 1.1 miljoen EUR per jaar kunnen de projecten volgens plan uitgevoerd worden.

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

1. Burgers, bedrijven en organisaties die geloven in de missie

Deze groep willen we bereiken via informatiesessies, gesprekken en salons, social media en website, studiedagen, lezingen, doorverwijzingen binnen het bestaande netwerk, het bestaande partnernetwerk...

2. Professionele of institutionele beleggers op zoek naar maatschappelijke investeringen

Hen willen we bereiken via directe relaties met impact investeerders.

3. Projectgerelateerde doelgroepen

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

DEEL IV

Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. KENMERKEN VAN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

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: 1.135 EUR, 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 5 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.
- In juni 2024 werd de waarde van het aandeel bijgesteld van 1.075 naar 1.105 EUR.
- In juni 2025 werd de waarde van het aandeel bijgesteld van 1.105 naar 1.135 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 info sessies, lezingen en via social media en website kenbaar gemaakt. Op de website van Stadsmakersfonds wordt de agenda ter beschikking gesteld.

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

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

COPYRIGHT

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

CONTACT

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

Sluisstraat 79/3
3000 Leuven

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

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

Naam: **Stadsmakersfonds**

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap

Adres: Sluisstraat

Nr.: 79/3

Bus:

Postnummer: 3000 Gemeente: Leuven

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Leuven

Internetadres:

E-mailadres:

Ondernemingsnummer

0760.317.177

Datum 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: 13

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

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

Anneleen De Bonte
Bestuurder

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

Matthias D'hondt
Bestuurder

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

Jan Lambertyn
Bestuurder

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

Toon Manders
Gedelegeerd bestuurder

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

Michiel Van Balen
Gedelegeerd bestuurder

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

Niklas Van Damme
Bestuurder

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

Karel Van den Eynde
Gedelegeerd bestuurder

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

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 2.1
-----	--------------	-------------

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

VAN BALEN Michiel

β β

3010 Kessel-Lo (Leuven)

BELGIË

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

MANDERS Toon

β β

2800 Mechelen

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 01-09-2021 Einddatum van het mandaat: 04-06-2025 Gedelegeerd Bestuurder

VAN DEN EYNDE Karel

β β

3010 Kessel-Lo (Leuven)

BELGIË

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

DE BONTE Anneleen

β β

3290 Schaffen

BELGIË

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

D'HONDT Matthias

β β

2640 Mortsel

BELGIË

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

LAMBERTYN Jan

β β

8755 Ruisselede

BELGIË

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

VAN DAMME Niklas

ß ß

2018 Antwerpen 1

BELGIË

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

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 2.2
-----	--------------	-------------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

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

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

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap,
- B. Het opstellen van de jaarrekening,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

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

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

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

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>1.927.246,10</u>	<u>1.708.511,22</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21	2.779,89	4.295,01
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27		
Terreinen en gebouwen		22		
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.1.3	28	1.924.466,21	1.704.216,21
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>2.911.798,88</u>	<u>1.829.187,87</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	2.251.154,60	1.309.619,84
Handelsvorderingen		40	257.824,73	263.172,96
Overige vorderingen		41	1.993.329,87	1.046.446,88
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	654.681,89	519.568,03
Overlopende rekeningen		490/1	5.962,39	0,00
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	4.839.044,98	3.537.699,09

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

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

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 3.2			
		Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN			17/49	<u>549.256,11</u>	<u>43.495,68</u>
Schulden op meer dan één jaar		6.3	17	500.000,00	0,00
Financiële schulden			170/4	500.000,00	0,00
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden			172/3		
Overige leningen			174/0	500.000,00	0,00
Handelsschulden			175		
Vooruitbetalingen op bestellingen			176		
Overige schulden			178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar		6.3	42/48	49.256,11	43.495,68
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen			42		
Financiële schulden			43		
Kredietinstellingen			430/8		
Overige leningen			439		
Handelsschulden			44	46.022,70	42.816,88
Leveranciers			440/4	46.022,70	42.816,88
Te betalen wissels			441		
Vooruitbetalingen op bestellingen			46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten			45		
Belastingen			450/3		
Bezoldigingen en sociale lasten			454/9		
Overige schulden			47/48	3.233,41	678,80
Overlopende rekeningen			492/3		
TOTAAL VAN DE PASSIVA			10/49	4.839.044,98	3.537.699,09

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

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge (+)/(-)		9900	-126.821,11	-63.226,06
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)		62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	1.515,12	1.515,12
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	1.162,52	960,26
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	-129.498,75	-65.701,44
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	53.093,80	818,70
Recurrente financiële opbrengsten		75	53.093,80	818,70
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	4.259,59	342,08
Recurrente financiële kosten		65	4.259,59	342,08
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	-80.664,54	-65.224,82
Ottrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)		67/77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	-80.664,54	-65.224,82
Ottrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	-80.664,54	-65.224,82

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

RESULTAATVERWERKING

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

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 6.1.1
-----	--------------	---------------

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

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

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 6.1.3	
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395P	xxxxxxxxxxxx	2.393.216,21
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8365	220.250,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8385		
Andere mutaties (+)/(-)	8386		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395	2.613.466,21	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455P	xxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8445		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525P	xxxxxxxxxxxx	689.000,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8475		
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8515		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525	689.000,00	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555P	xxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)	8545		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(28)	<u>1.924.466,21</u>	

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.

Vorraden:

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

- Grondstoffen- en hulpstoffen (Niet van toepassing)
- Goederen in bewerking - gereed product (Niet van toepassing)
- Handelsgoederen (Niet van toepassing)
- Onroerende goederen bestemd voor verkoop (Niet van toepassing)

Producten:

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

Schulden:

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

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 6.9
-----	--------------	-------------

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

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

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

Nr.	0760.317.177	VKT-inb 7.1
-----	--------------	-------------

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

INLICHTINGEN OMTRENT DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

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

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

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