



COLOFON

Dit is de informatienota over de aanbidding van nieuwe aandelen door de coöperatieve vennootschap 'Miss Miyagi fonds' ter waarde van maximaal 5 miljoen euro binnen een periode van 12 maanden. Deze nota werd opgemaakt op 1 juli 2021.

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 het 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'.

Contactgegevens: info@missmiyagi.eu

PROJECTPARTNERS

Het Miss Miyagi fonds werd ontwikkeld in samenwerking met:

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

Dit project kwam tot stand dankzij een subsidie van Vlaanderen Circulair.

0 | INLEIDING

Miss Miyagi gelooft dat de wereld rondom ons, en specifiek hoe we die vormgeven, een grote impact heeft op wie we zijn en hoe we samen leven. Bouwen wordt echter steeds complexer. 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 helaas ook commerciëler. Vandaag wordt daarom voornamelijk gebouwd wat geld opbrengt, niet noodzakelijk wat de maatschappij nodig heeft. En dat is een probleem.

Miss Miyagi Bvba specialiseert zich daarom al langer in de ontwikkeling van exemplarische vastgoedprojecten met een positieve maatschappelijk impact. Ze ondersteunt diverse partijen (zorginstellingen, steden en gemeenten, co-housers, kloosterordes, creatieve ondernemers, burgerinitiatieven, middenveldorganisaties...) bij de ontwikkeling van hun vastgoed. Dat doet ze van concept en businessplan tot en met de werfopvolging. Miss Miyagi doet dit steeds als dienstverlener, niet als investeerder.

Op korte tijd is Miss Miyagi in Vlaanderen uitgegroeid tot één van de belangrijkste referenties op het gebied van betekenisvolle herbestemmingen, met verschillende nationale en internationale prijzen voor haar praktijk én haar projecten. In die projecten botst Miss Miyagi echter regelmatig op financieringsuitdagingen.

Het Miss Miyagi Stadsmakersfonds laat investeerders toe bij te dragen aan de ontwikkeling van deze unieke projecten. Bijzonder aan het fonds is dat het niet streeft naar een winstmaximalisatie maar naar een doelmaximalisatie (de realisatie van exemplarische projecten met een positieve maatschappelijke impact). In ruil daarvoor krijgt de investeerder een drievoudig rendement: een financieel rendement, een persoonlijk inhoudelijk rendement en een maatschappelijk rendement.

Met de voorliggende informatienota willen we u inzicht geven in de doelstellingen, risico's en modaliteiten van het stadsmakersfonds. We hopen we van harte dat we u kunnen overtuigen om mee te investeren in dit unieke verhaal!

JURY LEUVENSE ARCHITECTUURPRIJS 2016-2019

De jury heeft zich in haar oordeel vooral laten leiden door de vraag welk project het meest voorbeeldig is om de stedelijke opgaven van de toekomst aan te pakken. "Waar willen we met de stad naartoe? Wie hoort erbij en waar vindt die plaats? Wat doen we samen? Waar en hoe spelen zich onze dagelijkse stedelijke rituelen af?" Als we ons die vraag stellen, in het licht van klimaatverandering en migratie, als we denken aan de complexiteit van het wonen en leven in een stad, boeiend maar niet altijd makkelijk, als we waarde hechten aan de dagdagelijksheid vol verrassingen die we als uitdaging willen omarmen, dan steekt er één project boven de anderen uit: het gaat om de transformatie van HAL 5.

1 | REFERENTIES

Op deze pagina worden enkele projecten voorgesteld waarin Miss Miyagi (als adviseur of projectcoördinator) geconfronteerd werd met een financieringsvraag. De inzichten uit deze concrete projecten hebben mee de modaliteiten van het fonds bepaald.



Miss Miyagi initieerde en coördineerde (samen met Arnout Vandenbossche) de tijdelijke herbestemming van **HAL5** in Leuven. Hal5 biedt ruimte aan diverse sociale organisaties, een food court, sportverenigingen, een korte keten bakker, een koffiebrander, stadslandbouw, een bloemenpluktuin en events. Hal5 won de 'Leuvense Architectuurprijs 2016-2019' en was een referentie voor de toekenning van de titel 'European Capital of Innovation' aan de stad Leuven.

De ontwikkeling van Hal5 werd grotendeels gefinancierd door een crowdfunding campagne bij sympathisanten en buurtbewoners.

Miss Miyagi coördineerde (van concept en businessplan t.e.m. de coördinatie van de werf) de gefaseerde herbestemming van de voormalige brouwerij **DE HOORN** tot creatieve hub met bijhorend Grand Café, event locaties, een korte termijn co-housing residentie, congresfaciliteiten... (12 000m²). De Hoorn won de 'Leuvense Architectuurprijs 2012-2015' en de prestigieuze 'EU Price for Cultural Heritage 2016'.

Het project werd geïnitieerd door 7 Leuvense ondernemers die doorheen de jaren via verschillende kapitaalverhogingen een 20-tal bijkomende aandeelhouders (voornamelijk Leuvense ondernemers) aantrokken.

Het Miss Miyagi Stadsmakersfonds kocht (met opschortende voorwaarden) een voormalige leerlooierij in **VIROINVAL**, met als doel deze te herbestemmen tot een alternatieve vakantiebestemming in combinatie met een artist in residence programma.



Miss Miyagi initieerde de herbestemming van **DE DRUKKERIJ** tot een plek voor makers, developers, creatievelingen, workshops, in samenwerking met een lokale lagere school. De verbouwing werd geprefinancierd door de uiteindelijke huurders.



Miss Miyagi coördineerde in opdracht van Symbiosis vzw en in samenwerking met OSAR architecten en ANNO architecten het haalbaarheidsonderzoek voor de herbestemming van het (als monument beschermde) **KARMELIETESSENKLOOSTER** in Gent tot een cohousing voor bewoners in de tweede levensfase. Vzw Symbiosis zocht daarna naar een voorfinanciering van de aankoop van het klooster.



Miss Miyagi coördineert (samen met BUUR) de herbestemming van **DE POTTERIJ** tot laboratorium voor circulaire economie. Het Miss Miyagi Stadsmakersfonds is in onderhandeling over de aankoop van een aanpalend kantoorgebouw dat het ambitieniveau van het totaalproject (**DE IMPACT FACTORY**) drastisch kan verhogen.

Miss Miyagi coördineerde in opdracht van de vzw Abdij Keizersberg en in samenwerking met Studio Roma het nevenbestemmingsonderzoek van de (als monument beschermde) **ABDIJ KEIZERSBERG** te Leuven. De meer dan 15 000 m² grote abdij biedt fantastische mogelijkheden voor diverse programma's; van gethematiseerde studentenkamers tot alternatieve vormen van onderwijs, retraites, coworking voor socio-culturele organisaties, ... De paters zijn op dit moment actief op zoek naar bijkomende financiering voor de nevenbestemmingen.

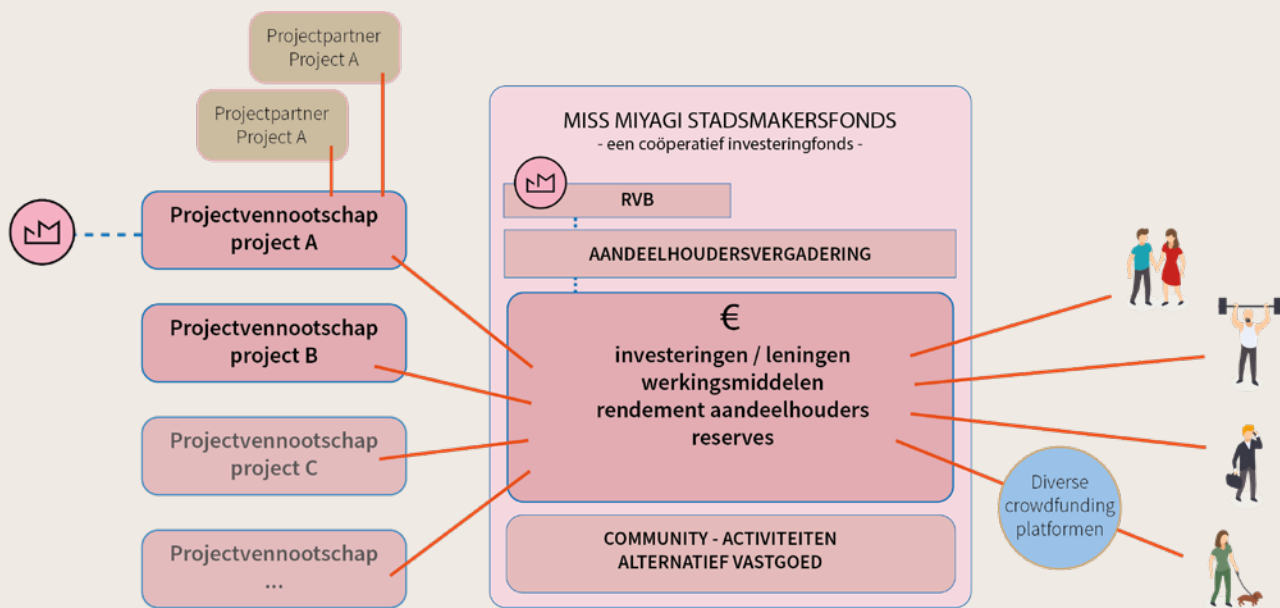


Miss Miyagi onderzocht de herbestemming van de (met afbraak bedreigde) **LOSTOREN** langs de Leuvense vaart. De 5 verdiepingen (van telkens 20m²) zouden een stapeling van stedelijke functies kunnen krijgen (bar, vergaderzaal, kantoor, bib, Airbnb-kamer).



Het Miss Miyagi Stadsmakersfonds kocht, in samenwerking met een lokale zorginstelling en een lokale lagere school, de voormalige **BROUWERIJ DE RIDDER** in Deurne (van AGVespa). De gemengde herbestemming voorziet kantoren voor zorginstellingen, ateliers, woningen en ruimte voor buurtvoorzieningen.

2 | UITGANGSPUNTEN FONDS



1. Juridische structuur

Het 'Miss Miyagi stadsmakersfonds' of 'stadsmakersfonds' is de merknaam voor de coöperatieve vennootschap 'Miss Miyagi fonds'. Investeerders worden aandeelhouder (coöperant) van de vennootschap, die op haar beurt investeert in diverse projecten. Investeerders worden dus (als aandeelhouder van het fonds) mede-eigenaar van alle projecten in het fonds. Het fonds laat niet toe om te investeren in 1 specifiek project. Het fonds is erkend door de Nationale Raad van Coöperaties (NRC) en werkt volgens de 7 ICA principe voor coöperaties.

De projecten worden ondergebracht in aparte projectvennootschappen. Dit zorgt niet alleen voor een beter afschermen van het projectrisico, het zorgt er ook voor dat specifieke projectpartners rechtstreeks in de projectvennootschap kunnen investeren. We behouden deze mogelijkheid exclusief voor projectpartners die cruciaal zijn voor het welslagen van het project (een exploitant, grote huurder, ...).

ICA (International Cooperative Alliance) principes:

1. Vrijwillig en open lidmaatschap
2. Democratische controle door de leden
3. Economische participatie vanwege de leden
4. Autonomie en onafhankelijkheid
5. Onderwijs, vorming en informatieverstrekking
6. Samenwerking tussen coöperaties
7. Aandacht voor de gemeenschap

2. Projecten

Het Miss Miyagi Stadsmakersfonds wil investeren in 4 maatschappelijke thema's, waarbij projecten goed moeten scoren op minstens twee thema's:

- Vastgoedprojecten die bijdragen aan de identiteit van de gebouwde ruimte (erfgoed, kernversterking, ...).
- Vastgoedprojecten die ruimte creëren voor kwetsbare doelgroepen (welzijnsorganisaties, betaalbaar wonen...)
- Vastgoedprojecten die bijdragen aan de transitie naar een meer lokale en circulaire economie.
- Vastgoedprojecten die ruimte creëren voor zelfontplooiing, sociale interactie en stedelijke dynamiek (horeca, vakantie, contemplatie, ...).

Het fonds streeft naar een diversiteit aan projecten in haar portefeuille (geografisch, programmatisch, schaal, doorlooptijd, verkoop, verhuur ...). Dit zorgt niet alleen voor een risicospreiding maar ook voor een diversiteit aan financiële, persoonlijke en maatschappelijke meerwaarden die gerealiseerd kunnen worden.

Het fonds streeft naar projecten in samenwerking met projectpartners die mee kunnen instaan voor de realisatie van de doelstellingen.

3. Financiële meerwaarde

Het fonds streeft naar een jaarlijkse (gemiddelde) financiële meerwaarde voor haar coöperanten van 3% (meerwaarde op aandelen + dividend samen). Het dividend en de waarde van het aandeel worden jaarlijks bepaald door de aandeelhoudersvergadering in relatie tot de waardering van het vastgoed in de portefeuille.

Het fonds wil een impact investeerder zijn en streeft voor zichzelf, zonder compromissen te sluiten over haar missie, naar een hoger rendement op haar inbreng in de projectvennootschappen:

- Een deel van de inkomsten uit de projecten wordt gebruikt voor de operationele kosten en de community activiteiten van het fonds.
- Een deel van de inkomsten vloeit terug naar de coöperanten.
- Een deel wordt gekapitaliseerd als risicobuffer of als extra investeringskapitaal om de missie waar te maken.

4. Persoonlijke inhoudelijke meerwaarde

Het Miss Miyagi Stadsmakersfonds streeft naar een persoonlijke meerwaarde voor de coöperanten door de realisatie van:

- Bijzondere projecten waar coöperanten, hun vrienden en families gebruik van kunnen maken.
- Voordelen in natura in deze projecten.
- Inzicht in de projecten en indien gewenst, indirecte inspraak in de projecten via adviesraden en klankbordgroepen.
- Uitwisseling tussen coöperanten op community- en infodagen op bijzondere plekken.
- Het fonds onderzoekt voorrangregels voor coöperanten bij de verhuur of verkoop van vastgoed door het fonds.

5. Maatschappelijke meerwaarde

Het Miss Miyagi Stadsmakersfonds streeft naar een maatschappelijke meerwaarde door te investeren in de vier hiervoor benoemde thema's. Daarnaast is het Stadsmakersfonds zelf een concretisering van een meer duurzame en circulaire economie. Via het fonds worden niet alleen gebouwen herbestemd (het technische aspect van een circulaire economie). Via het fonds worden ook (nog belangrijker) economische waardeketens gesloten, waarbij gebouwen, gebruikers en investeerders op een meer duurzame manier met elkaar verbonden worden. Dit

zorgt voor betere gebouwen en steden, die op hun beurt een enorme impact hebben op wie we zijn en hoe we samenleven. Het is dan ook niet toevallig dat Vlaanderen Circulair de opstart van dit fonds subsidieerde.

6. Bestuur

Het fonds wordt bestuurd door een raad van bestuur die aangesteld wordt door de coöperanten. De raad van bestuur bestaat uit de drie oprichters van Miss Miyagi en vier externe bestuurders. Daarnaast wordt er onderzocht of er met gethematiseerde adviesraden gewerkt kan worden om de specifieke expertise van coöperanten in te zetten:

- Adviesraad architectuur en ontwikkeling
- Adviesraad financiën en bedrijfsstrategie
- Adviesraad communicatie en werving

7. De rol van Miss Miyagi Bvba

Miss Miyagi Bvba is een vennootschap die in 2017 (door dezelfde personen) opgestart werd met als doel om als dienstverlener (als projectcoördinator, niet als investeerder) exemplarische vastgoedprojecten met een positieve maatschappelijk impact te ontwikkelen voor diverse partijen.

Het coöperatief ontwikkelingsfonds werd opgericht om deze missie meer slagkracht te geven en de financiële meerwaarde die Miss Miyagi in haar projecten creëert, maatschappelijk te verankeren. De bewuste keuze om een scheiding te maken tussen een dienstenmodel en een investeringsmodel, gaat terug tot de theorieën van Thomas Piketty.

Miss Miyagi Bvba is en blijft een dienstverlener die (minstens) in de opstartfase zowel de operationele organisatie van het fonds als de projectcoördinatie van de projectvennootschappen op zich neemt. Daarbij moet Miss Miyagi steeds aantoonbaar de juiste partij zijn om projecten te coördineren tegen een aantoonbare marktconforme prijs. De controle ligt steeds bij de raad van bestuur en de coöperanten. Op termijn kan het mogelijk zijn dat het fonds ook participeert in projecten die niet gecoördineerd worden door Miss Miyagi Bvba en/of dat er meer autonomie in de operationele werking van het fonds komt. De oprichters en Miss Miyagi Bvba investeren uiteraard zelf ook in het fonds. Zij delen dus hetzelfde belang.

3 | INZICHTEN IN DE RISICO'S

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, 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 de CV Miss Miyagi fonds. 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 Miss Miyagi fonds 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 Miss Miyagi fonds, keurt de jaarrekening goed en duidt de bestuurders aan. De Raad van Bestuur zal echter op onafhankelijke en discretionaire wijze investeringsbeslissingen kunnen nemen, zonder daartoe de goedkeuring te moeten vragen van de coöperanten.

2. Risico's eigen aan een missie gedreven onderneming.

Het Miss Miyagi fonds 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 geen of een zeer bescheiden rendement genereren.

3. Risico's eigen aan een jonge onderneming

Het Miss Miyagi fonds is een jonge onderneming, opgericht op 21 december 2020. Hierdoor zijn er nog maar beperkte liquide middelen en bestaat er nog geen financiële informatie over de vennootschap. Doordat het Miss Miyagi fonds een startende onderneming is, zullen de eerste middelen bovendien in een beperkt aantal projecten geïnvesteerd worden. Het fonds mikt daarbij op 2 à 3 projecten in het eerste jaar en telkens 1 à 3 projecten in de jaren nadien. Onverwachte omstandigheden in één van deze projecten kunnen daardoor een relatief grote impact hebben op de vennootschap. Hoewel het Miss Miyagi fonds een jonge onderneming is, wordt ze bestuurd door bestuurders met ervaring en deskundigheid in de ontwikkeling van exemplarische vastgoedprojecten met een maatschappelijke impact.

4. Risico's verbonden aan participaties in projectvennootschappen

Het Miss Miyagi fonds investeert haar middelen in projecten die ondergebracht worden in aparte projectvennootschappen, al dan niet in partnership met andere investeerders. Hierdoor kunnen partnerships ontstaan die bijkomende risico's met zich meebrengen tijdens de ontwikkeling en het beheer. Het is uiteraard de bedoeling om 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.

Deze informatienota is opgemaakt volgens de richtlijnen van het KB 23/9/2018 (Bijlage 1 - Inhoud informatienota). Daarom is de (schikking van de) informatie op deze pagina's soms erg droog en technisch.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN VAN DE COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP MISS MIYAGI FONDS

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

Het Miss Miyagi fonds 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 Miss Miyagi vastgoed in nauw overleg met potentiële eindgebruikers die inzicht kunnen geven in deze parameters. Miss Miyagi investeert ook sterk in een partnernetwerk om inzicht te krijgen in deze parameters en mogelijke partners.

2. Risico's eigen aan bijzondere panden.

Het Miss Miyagi fonds 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. Om die reden investeert Miss Miyagi meer in het vooronderzoek, worden er flexibele ontwikkelingsscenario's opgesteld en wordt er méér marge genomen in de reken- en timings-modellen dan bij standaard ontwikkelingen.

3. Risico's eigen aan de diverse projectportefeuille

Het Miss Miyagi fonds 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 Miss Miyagi fonds 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 (interest, 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 Miss Miyagi fonds wordt geïnvesteerd in vastgoed, wat niet liquide is. Dit zorgt voor een aantal bijkomende risico's:

- Niettegenstaande dat het CV Miss Miyagi fonds steeds een beperkte liquide buffer zal aanhouden voor uittredingen, 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 Miss Miyagi fonds 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 Miss Miyagi fonds 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.

4 | INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING EN DE AANBIEDER

DEEL A. IDENTITEIT UITGEVENDE INSTELLING

1. Juridische informatie

- Naam: Miss Miyagi fonds
- Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap
- Erkenningen: NRC erkenning
- Maatschappelijke zetel: Sluisstraat 79/3 - B 3000 Leuven
- Ondernemingsnummer: BE0760317177
- Contactgegevens: info@missmiyagi.eu
- Website: fonds.missmiyagi.eu

2. Activiteiten

Het Miss Miyagi fonds 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 en zal elke 3 jaar bijgesteld worden. Vandaag mikt het Miss Miyagi fonds op 4 thema's, waarbij projecten goed moeten scoren op minstens twee thema's:

- Vastgoedprojecten die bijdragen aan de identiteit van de gebouwde ruimte (erfgoed, kernversterking, ...).
- Vastgoedprojecten die ruimte creëren voor kwetsbare doelgroepen (welzijnsorganisatie, betaalbaar wonen...)
- Vastgoedprojecten die bijdrage aan de transitie naar een meer lokale en circulaire economie.
- Vastgoedprojecten die ruimte creëren voor zelfontplooiing, sociale interactie en stedelijke dynamiek (horeca, vakantie, contemplatie, ...).

De referentieprojecten in deze informatienota geven een bijkomend inzicht in het type van potentiële projecten. Deze referenties kunnen aangevuld worden met een Miss Miyagi wishlist:

- Post corona woon-zorgvastgoed
- Een coöperatief woonproject
- Een vastgoedantwoord op de vluchtelingencrisis
- Buurtgebonden zingeving en herbestemming van religieus vastgoed
- Een culturele ruimte
- Een nachtclub
- ...

3. Coöperanten

Het Miss Miyagi fonds werd opgestart door een #70-tal investeerders binnen het Miss Miyagi netwerk. Zij

verzamelden EUR 1.466.000 tussen eind december 2020 en eind juni 2021.

Er zijn twee aandeelhouders die meer dan 5% (en minder dan 10%) van de aandelen bezitten:
M. Van Balen en A. Stulens

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.

4. Bestuur

De raad van bestuur bestaat uit:

- Michiel Van Balen (oprichter)
- Toon Manders (oprichter)
- Karel Van den Eynde (oprichter)
- Anneleen De Bonte
- Niklas Van Damme
- Matthias D'hondt
- Jan Lambertyn

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

Daarnaast is het de ambitie om te werken met diverse adviesraden waarin coöperanten met specifieke expertise kunnen zetelen. Deze worden verder uitgewerkt in de loop van 2021:

- Adviesraad architectuur en ontwikkeling
- Adviesraad financiën en bedrijfsstrategie
- Adviesraad communicatie en werving

DEEL B. FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING

Het Miss Miyagi fonds werd opgericht op 21 December 2020. Het eerste (verlengde) boekjaar loopt tot 31/12/2021. De eerste jaarrekening zal dus pas beschikbaar zijn in 2022.

Het opgehaalde startkapitaal is voldoende om de juridische engagementen aan te gaan. Het opgehaalde kapitaal is niet voldoende om de voorgestelde ambities waar te maken. Zie deel 5.

5 | INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN BELEGINGSINSTRUMENTEN

DEEL A. BESCHRIJVING VAN DE AANBIEDING

- Deze informatie gaat over de uitgifte van aandelen.
- De waarde van het aandeel wordt jaarlijks bepaald door de aandeelhoudersvergadering. Bij opmaak van deze informatienota bedraagt de waarde van één aandeel: **1030 euro**.
- Een aandeel is altijd op naam en een coöperant moet minimum 5 aandelen bezitten.
- 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.
- Statutair worden alle nieuwe coöperanten automatisch toegelaten. Een toetreding kan op de eerstvolgende raad van bestuur wel (retroactief) gemotiveerd geweigerd worden.
- Kandidaat coöperanten kunnen gedurende het hele jaar aandelen kopen tenzij de RVB daar anders over beslist.
- Volgens de regelgeving van de FSMA zal het Miss Miyagi fonds tussen 1 juli 2021 en 30 juni 2022 niet meer dan 5 miljoen euro ophalen. Deze informatienota wordt jaarlijks vernieuwd en het is de ambitie om jaarlijks geld op te halen.

DEEL B. REDEN VOOR DE AANBIEDING

Vandaag zijn er door het Miss Miyagi fonds engagements genomen in drie dossiers (zie pagina 2 en 3)

- De Potterij in Mechelen
- Brouwerij De Ridder in Antwerpen
- De voormalige leerlooierij in Viroinval

Voor de ontwikkeling van deze drie projecten wordt er ook steeds gerekend op een bijdrage van een projectpartner op projectvenootschapsniveau (bovenop de bedragen in de volgende tabel).

Volgens de inschatting van de respectievelijke projecten moeten de volgende bedragen geïnvesteerd worden:

2021		2022	
Potterij	547k	Potterij	467k
De Ridder	659k	De Ridder	0k
Viroinval	690k	Viroinval	780k
	1.896k		1247k

Het startkapitaal is voldoende om de juridische engagements aan te gaan. Het startkapitaal is niet voldoende om de reeds opgestarte ambities waar te maken.

Daarom is het de ambitie om (o.a. via deze informatienota en bijkomende informatiesessies) bijkomend kapitaal te verzamelen. Het is de ambitie om tussen 1 juli 2021 en 30 juni 2022 tussen de 1 en 2 miljoen euro op te halen en binnen de 5 jaar tussen de 5 en 10 miljoen euro op te halen.

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. Project gerelateerde doelgroepen.

De **eerste categorie** willen we bereiken via bijkomende informatie-sessies, sociale media, studiedagen, lezingen, doorverwijzingen binnen het bestaande netwerk, het bestaande partnernetwerk...

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

De **derde categorie** willen we bereiken via projectoproepen. Het coöperatieve fonds laat namelijk huurders, buurtbewoners, sympathisanten, leveranciers, ... toe om (via het fonds, niet rechtstreeks) mee te 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 eindgebruikers.

6 | INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

DEEL A. KENMERKEN VAN DE AANGEBODEN BELEGGINGS-INSTRUMENTEN

- 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: **1030 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.

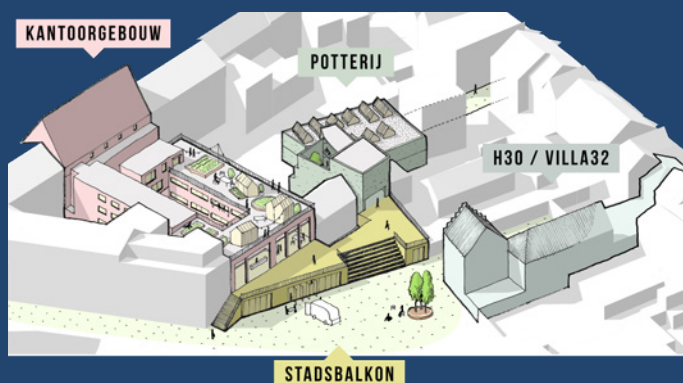
7 | BIJLAGEN POTENTIËLE PROJECTEN

Zoals aangegeven in deel 5B, zijn er vandaag verschillende concrete dossiers waarin het Miss Miyagi fonds zou kunnen investeren. Deze worden (summier) voorgesteld in de hieropvolgende bijlagen.

IMPACT FACTORY, MECHELEN

“Building our circular city together”

Miss Miyagi coördineert (samen met BUUR), in opdracht van OVAM en de Vlaams bouwmeester, de herbestemming van **DE POTTERIJ** tot laboratorium voor circulaire economie. Al gauw werd vastgesteld dat de ambities voor de potterij te hoog waren voor de beperkte ruimte. Aanliggend staat echter al jaren een kantoorgebouw te koop dat door zijn aard en inplanting geen aantrekkelijk investering blijkt, maar door een koppeling met de potterij een grote meerwaarde kan krijgen. Op basis van een gedetailleerd businessplan wordt een PPS structuur opgezet tussen OVAM en de stad Mechelen enerzijds (die respectievelijk het gebouw De Potterij en een braakliggend terrein dat als verbinding en stadsbalkon kan dienen, inbrengen) en het fonds (dat het kantoorgebouw kocht) anderzijds met als doel de hele site te ontwikkelen.



BROODBROEDERS, MECHELEN

Binnen hetzelfde bouwblok ligt een voormalig handelspand met enkele (te renoveren) appartementen boven. Miss Miyagi werd gecontacteerd door de eigenaar om te kijken of het pand deel kon uitmaken van de ontwikkeling van de Potterij site (zie hierboven). Daarnaast (en onafhankelijk daarvan) werd Miss Miyagi gevraagd door de broodbroeders om voor hen een nieuwe locatie te zoeken. Vandaag lopen de gesprekken om te onderzoeken of het fonds het pand kan kopen om (1) de onderste verdieping door te verkopen aan de broodbroeders en (2) de bovenliggende appartementen te renoveren en te verkopen.



BROUWERIJ DE RIDDER, DEURNE

AG Vespa verkoopt de voormalige brouwerij De Ridder waarbij gezocht wordt naar een koper die de site renoveert/restaureert en een nieuwe invulling geeft.

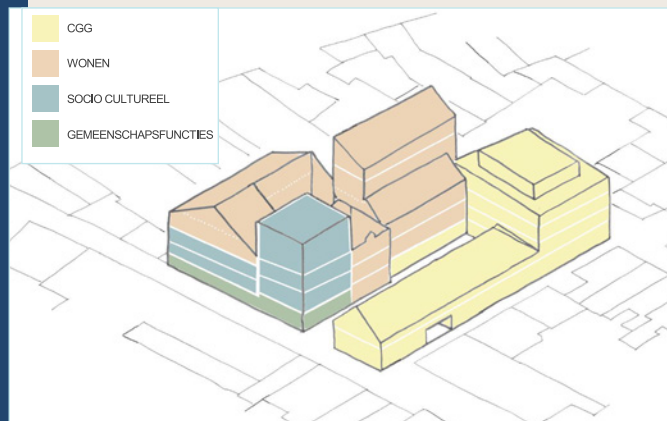


Miss Miyagi deed naar aanleiding van de verkoop een oproep naar kandidaat-gebruikers voor een collectieve en maatschappelijke ontwikkeling van het pand. Meer dan 80 geïnteresseerden (kandidaat-bewoners, cohousinggroepen, ondernemers, organisaties en verenigingen, ...) toonden interesse waaronder de vzw Andante, een centrum voor geestelijke gezondheidszorg die zijn diensten wilde centraliseren in de brouwerij, maar aan de helft van het complex voldoende had. Ook de lokale basisschool engageerde zich als buurtpartner, ruimtegebruiker én investeerder.

Overtuigd van de gemeenschappelijke ambities besloot Miss Miyagi om het initiatief te nemen voor een gemeenschappelijk bod en (via het fonds) de financiering van de andere helft als een gemengd project met woningen, ateliers, ontmoetingsruimte, praktijkruimtes, ...

Miss Miyagi werkte voor de bieding samen met collectief Noord Architecten (mede-opgericht door o.a. huidig Vlaams bouwmeester Erik Wieërs) en Origin architecten. Het bod omvat een eerste schetsontwerp, een elementenraming en een doorrekening van de kosten en opbrengsten.

Update - het bod van het Miss Miyagi Stadsmakersfonds en CGG Andante werd aanvaard door AG Vespa.



LEERLOOIERIJ, VIROINVAL

Het Miss Miyagi Stadsmaakersfonds kocht, met opschortende voorwaarden van de resultaten van het bodemonderzoek, een voormalige leerlooierij in VIROINVAL, met als doel deze te herbestemmen tot een alternatieve vakantie- en outdoorbestemming in combinatie met een artist in residence programma.



De voormalige leerlooierij ligt in het natuurpark Viroin-Hermeton dat in 2019 uitbreidde van 12.000 naar 48.000 hectare. Het grondgebied is verdeeld tussen de Ardennen (40%), de Venen (41%), de Calestienne (16%) en de Condroz (3%) en biedt een ongelooflijk rijke verscheidenheid aan reliëfs, landschappen, fauna en flora. Het natuurpark moet beschouwd worden als een middel voor eco-ontwikkeling, met name in de sector van het groen-toerisme, waar de streek sterk op wil inzetten.

Vooraleer het project opgestart kan worden, moet er meer inzicht komen in een potentiële bodemverontreiniging en de kost van een sanering. Deze onderzoeken zijn in uitvoering.



AAN DE SLAG!

Wil u ook investeren en coöperant worden?
Dat kan super eenvoudig en snel in drie stappen:

1

Scan de QR code



of ga naar
fonds.missmiyagi.eu

2

Vul uw gegevens online in.

3

Betaal via een overschrijving.

Meer informatie?
info@missmiyagi.eu

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 het Miss Miyagi fonds.

CONTACT

Coöperatieve vennootschap Miss Miyagi fonds
fonds.missmiyagi.eu
info@missmiyagi.eu

Sluisstraat 79/3
3000 Leuven



**STADS
MAKERS
FONDS**

Miss Miyagi Bvba specialiseert zich in de ontwikkeling van exemplarische vastgoedprojecten met een positieve maatschappelijk impact. Ze ondersteunt diverse partijen (zorginstellingen, steden en gemeenten, co-housers, klooster-ordes, creatieve ondernemers, burgerinitiatieven, middenveldorganisaties...) bij de ontwikkeling van hun vastgoed. Dat doet ze van concept en businessplan tot en met de werfopvolging. Miss Miyagi doet dit steeds als dienstverlener, niet als investeerder. In deze projecten botst Miss Miyagi echter regelmatig op financieringsuitdagingen.

Het Miss Miyagi Stadsmakersfonds laat investeerders toe bij te dragen aan de ontwikkeling van deze unieke projecten. Bijzonder aan het fonds is dat het niet streeft naar een winstmaximalisatie maar naar een doelmaximalisatie (de realisatie van exemplarische projecten met een positieve maatschappelijke impact). In ruil daarvoor krijgt de investeerder een drievoudig rendement: een financieel rendement, een persoonlijk inhoudelijk rendement en een maatschappelijk rendement.

Met de voorliggende informatienota willen we u inzicht geven in de doelstellingen, risico's en modaliteiten van het fonds. We hopen van harte dat we u kunnen overtuigen om mee te investeren in dit unieke verhaal!