

INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN AANDELEN DOOR ABBEYFIELD INVEST VLAANDEREN CV

Dit document is opgesteld door **Abbeyfield Invest Vlaanderen cv**. (AIV)

Abbeyfield Vlaanderen vzw is een non-profitorganisatie die cohousingprojecten ontwikkelt op maat van 55-plussers. Deze projecten passen in een visie op ouder worden die gestoeld is op participatie en zelfbeheer, autonomie, verbinding, welbevinden en bewust omgaan met de ecologische voetafdruk. Wij zijn een team van professionals en vrijwilligers met expertise in verschillende vakgebieden voor financiële, juridische, organisatorische en communicatieve ondersteuning. Het concept werd opgestart in het Verenigd Koninkrijk en Abbeyfield is nu al meer dan 25 jaar actief in België.

Waarom doet Abbeyfield dit?

Abbeyfield denkt op een nieuwe manier over aangepast en duurzaam wonen op latere leeftijd en komt met een ontbrekende keuze die een antwoord biedt op de noden van een nieuwe, groeiende generatie 55-plussers. Een generatie 55-plussers die aangeeft het roer zo lang mogelijk in handen te willen houden, en tegelijkertijd niet meer alleen te willen wonen. Ons woonconcept laat de bewoners aan zet met hun eigen talenten: ze zetten dit waardevol project mee op en beheren het verder, solidair met hun zelf gekozen medebewoners. Abbeyfield gelooft in de impact van ons woonconcept omdat het bijdraagt tot het verhogen van de levenskwaliteit: het hebben van een doel, in controle zijn en betrokken zijn, dragen bij tot een gezonde oude dag. Het is onze ambitie dit woonconcept met grote impact op korte termijn te laten uitgroeien tot een vaste waarde in Vlaanderen.

Om toe te laten door te groeien met een Abbeyfieldhuis in elke Vlaamse centrumstad werd AIV cv in 2022 opgestart. De coöperatieve vennootschap staat in voor het verwerven van de huizen die verhuurd worden aan een lokale Abbeyfield-vzw die het effectieve dagdagelijkse beheer van het huis op zich neemt.

Dit document is geen prospectus en werd niet gecontroleerd noch goedgekeurd door de autoriteit van financiële diensten en markten (FSMA).

Datum van de informatienota: 21/06/2024

Datum voorziene herziening van de informatienota: 20/06/2025

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 deze het zou wensen.

INFORMATIENOTA • 18/06/2024 • ABBEYFIELD INVEST VLAANDEREN cv |

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

Deze aanbieding van aandelen komt er naar aanleiding van de investering in nieuwe gebouwen waarin een Abbeyfieldhuis zal opgestart worden. Een eerste gebouw (met aanpassingswerken) werd aangekocht in Mechelen. Dit gebouw zal uitgewerkt worden als een cohousing voor 55+ naar het model van andere bestaande Abbeyfield huizen. Verwacht wordt dat het project in gebruik zal kunnen worden genomen in de tweede helft van 2024.

Zoals elke belegging in effecten, houdt investeren in de aangeboden aandelen van AIV cv risico's in. Het beleid van AIV cv en de ermee gebonden vzw Abbeyfield Vlaanderen, is erop gericht om deze risico's zo goed mogelijk te beheersen zonder dat ze volledig kunnen worden uitgesloten. Indien één of meerdere van deze risico's zich voordoet, kan dit als gevolg hebben dat de waarde van de aandelen van AIV cv daalt, waardoor de vennoten een deel of het geheel van hun geïnvesteerde bedrag kunnen verliezen, of dat het rendement op de aandelen lager is dan verwacht.

AIV cv kan aan andere risico's en onzekerheden worden blootgesteld dan deze die hieronder worden beschreven, aangezien er zich in de toekomst feiten en risico's kunnen voordoen die op heden niet bekend zijn, maar toch een nadelig effect kunnen hebben op AIV en op de waarde van de door haar uitgegeven aandelen.

De volgorde waarin de risicofactoren worden vermeld, is geen indicatie van de graad van waarschijnlijkheid dat zij zich zullen voordoen of van de omvang van hun potentiële gevolgen. Potentiële beleggers moeten ook kennisnemen van de informatie die elders in dit document wordt opgenomen en dienen hun eigen oordeel te vormen alvorens een beleggingsbeslissing te nemen, en hun adviseurs te raadplegen indien zij dit nodig achten.

De hieronder beschreven risico's vormen volgens AIV de belangrijkste factoren die een laattijdige terugbetaling en een gedeeltelijk of volledig verlies van de belegging in de hand kunnen werken. Eerst worden de risico's beschreven die eigen zijn aan het beleggingsproduct. Vervolgens worden de onderliggende risico's beschreven die eigen zijn aan de activiteiten van AIV en de markt waarin zij opereren.

1. RISICO'S EIGEN AAN HET BELEGGINGSPRODUCT

1.1. RISICO'S VERBONDEN AAN HET DIVIDENDBELEID VAN AIV CV.

AIV cv voorziet dat er pas na vijf jaar een jaarlijks dividend wordt betaald op het aandeel.

1.2. RISICO'S VERBONDEN AAN DE BEPERKTE OVERDRAAGBAARHEID VAN HET AANDEEL Zoals vastgelegd in art 8 van de statuten van AIV cv, zijn de aandelen beperkt verhandelbaar. Aandelen kunnen enkel overgedragen worden aan andere coöperanten (of aan derden indien deze vooraf als vennoot aanvaard wordt door de Raad van Bestuur) en dit kan enkel na een goedkeuring van de Raad van Bestuur.

1.3. RISICO'S VERBONDEN AAN DE BEPERKINGEN OP UITTREDING

De wet, de statuten en het intern reglement van AIV cv voorzien in beperkingen over de mogelijkheid tot uittreding of gedeeltelijke terugname van de aandelen door een vennoot.

Omwille van hun lange termijn engagement kunnen vennoten in principe ten vroegste na vijf jaar na hun toetreding vrijwillig uittreden (art 13.a.) De raad van bestuur beslist over uittredingen en zal die enkel toestaan:

- In zoverre ze niet tot gevolg heeft dat het aantal vennoten wordt herleid tot minder dan drie;
- Indien de financiële situatie van AIV cv dit toelaat;
- En als hierdoor de continuïteit van de vennootschap niet in het gedrang komt.

Deze beperkingen kunnen maken dat een vennoot niet, niet volledig of niet onmiddellijk kan uittreden.

1.4. RISICO'S VERBONDEN AAN DE BEPALING VAN HET SCHEIDINGSAANDEEL

De belegger heeft als vennoot bij het einde van zijn lidmaatschap recht op een scheidingsaandeel. Zoals beschreven in de statuten & intern reglement behoudt het aandeel zijn initiële nominale waarde van 250 EUR.

1.5. RISICO'S VERBONDEN AAN BEPERKINGEN OP HET UITKEREN VAN HET SCHEIDINGSAANDEEL

De uitkering van het scheidingsaandeel kan verhinderd worden wanneer AIV niet voldoet aan de balanstest die bestaat uit de netto-actietest en de liquiditeitstest.

Indien het netto actief van de vennootschap negatief is of ten gevolge daarvan negatief zou worden, mag er geen enkele uitkering gebeuren. Indien de vennootschap beschikt over eigen vermogen dat krachtens de wet of de statuten onbeschikbaar is, mag geen uitkering gebeuren indien het netto actief is gedaald of

door een uitkering zou dalen tot beneden het bedrag van dit onbeschikbaar eigen vermogen.

Het netto actief is het totaalbedrag van de activa, verminderd met de voorzieningen, de schulden en de nog niet afgeschreven bedragen van de oprichtings- en uitbreidingskosten en de kosten voor onderzoek en ontwikkeling en wordt bepaald op grond van de laatste goedgekeurde jaarrekening of op grond van een recentere staat van activa en passiva. Wanneer een commissaris is benoemd, beoordeelt hij deze staat en zijn beoordelingsverslag wordt bij zijn jaarlijks controleverslag gevoegd.

De liquiditeitstest houdt in dat de raad van bestuur dient vast te stellen dat de vennootschap, volgens de redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen, na de uitkering in staat zal blijven haar schulden te voldoen naarmate deze opeisbaar worden over een periode van ten minste twaalf maanden te rekenen van de datum van de uitkering.

De netto actief test is benaderend weergegeven in de volgende formule:

Benaderende formule netto actief test
inkomsten, cumulatief
- kosten, cumulatief
+ inbreng, na uittredens
>0

De liquiditeitstest is benaderend weergegeven in de volgende formule:

Benaderende formule liquiditeitstest
inkomsten, cumulatief - kosten, excl. afschrijvingen, cumulatief + inbreng, na uittredens + schulden op meer dan een jaar - uitgevoerde investeringskosten + toegezegde financiering - verplichte investeringskosten binnen het jaar
>0

De uitkomst van de liquiditeitstest hang dus als volgt af van financiële basisparameters:

- Lagere inkomsten en hogere kosten werken negatief op de balanstest.
- Minder inbreng en minder schulden op meer dan een jaar kunnen ertoe leiden dat de balanstest faalt en dat de uitkering van het scheidingsaandeel opgeschort dient te worden. Een mindere inbreng kan o.a. het gevolg zijn van een te groot aantal uittredens. Mindere schulden op meer dan een jaar kan het gevolg zijn van een te groot aantal leninggevers die hun lening opzeggen of niet hernieuwen.
- Hogere investeringskosten, uitgevoerd of contractueel vastgelegd werken negatief op de balanstest.
- Minder toegezegde financiering werkt negatief op de balanstest.

1.6. RISICO'S MET BETREKKING TOT VEREFFENING

De belegger loopt het risico om in geval van vereffening, bij faillissement of ontbinding, zijn belegging gedeeltelijk of volledig te verliezen. De aangeboden effecten zijn immers aandelen en het geïnvesteerde bedrag wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van de Uitgevende Instelling. Bij een ontbinding en/of een vereffening wordt het eigen vermogen in de eerste plaats aangewend om de schulden te vereffenen. Zodra de schulden zijn aangezuiverd, zal het saldo in de eerste plaats worden aangewend voor de uitbetaling van het scheidingsaandeel van de vennoten volgens de vastgelegde rekenwijze van het scheidingsaandeel (zie verder bij Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten). In geval het

vermogen van de vennootschap echter ontoereikend is om alle vennoten uit te betalen, gebeurt de betaling pro rata.

Het bedrag beschikbaar voor aandeelhouders in geval van vereffening wordt benaderend weergegeven in de volgende formule:

Benaderende formule voor het bedrag beschikbaar voor aandeelhouders bij vereffening
inkomsten, cumulatief - kosten, excl. afschrijvingen, cumulatief + meerwaarde op woonprojecten + inbreng

Het beschikbare bedrag hangt dus als volgt af van financiële basisparameters:

- Lagere inkomsten en hogere kosten werken negatief.
- Een lagere meerwaarde op de woonprojecten werkt negatief.
- Een kleinere bijdrage van inbreng in de financiering van AIV verhoogt de kans dat de belegger zijn belegging gedeeltelijk of volledig verliest.
- Een lagere inbreng werkt negatief.

1.7. RISICO'S VERBONDEN AAN HET ONTBREKEN VAN DEPOSITOBESCHERMINGSREGELING.

De aandelen komen niet in aanmerking voor de waarborg van het Beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten.

2. RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN VAN AIV cv

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste risico's verbonden aan de activiteiten van AIV cv en hoe deze een impact kunnen hebben op de financiële toestand van AIV cv. Zoals beschreven in RISICO'S EIGEN AAN HET BELEGGINGSINSTRUMENT zal een risico met impact op de financiële toestand van AIV cv zich voor de belegger vertalen in een risico op laattijdige terugbetaling, een lager dan verwacht rendement, en een geheel of volledig verlies van zijn belegging.

2.1. RISICO'S VERBONDEN AAN DE ORGANISATIE VAN AIV

Risico's verbonden aan het nemen van beslissingen.

Volgens de statuten bezit de raad van bestuur de meest uitgebreide bevoegdheden om alles te doen wat nodig of nuttig is om het doel van de vennootschap te verwezenlijken. Alles wat niet expliciet door de wet, de statuten of het intern reglement wordt voorbehouden aan de Algemene Vergadering behoort tot haar bevoegdheid. Dit betekent dat de Raad van Bestuur grotendeels onafhankelijk beslist hoe AIV cv haar activiteiten uitvoert zonder daartoe de goedkeuring te moeten vragen van de vennoten. De Raad van Bestuur bepaalt dus ook in hoge mate het risico dat de belegger loopt.

De Algemene Vergadering heeft belangrijke bevoegdheden. Ze beslist over de statuten en het intern reglement en over de samenstelling van het bestuur. Ze beslist over de verdeling van het resultaat, over eventuele uitkeringen en over de bestemming van eventuele winst. Zij heeft ook de bevoegdheid om de ontbinding van de vennootschap uit te spreken.

Het is mogelijk dat de Algemene Vergadering beslissingen neemt die het risico voor de belegger verhogen. Elke aandeelhouder heeft in de Algemene Vergadering één stem, ongeacht het aantal aandelen. De invloed van elke individuele belegger op de beslissingen van de Algemene Vergadering is dus beperkt.

De beslissingsstructuur van AIV cv kan een vertragend effect hebben op het nemen van dringende

beslissingen, hetgeen het risico voor de belegger kan verhogen.

Risico's verbonden aan de werking van AIV cv

De werking van AIV cv wordt uitgevoerd door het team van medewerkers. De opdracht van het team omvat o.a. het volgende:

- Het verwerven van vastgoed
- Het bouwheerschap bij de ontwikkeling, onderhoud, instandhouding en verbetering van woonprojecten
- Het werven en behouden van financiering
- Het opzetten en verbeteren van de organisatie
- Alle nodige administratieve en juridische handelingen

Wanneer

- dit meer arbeidstijd kost dan verwacht
- dat er meer en/of duurdere diensten moeten ingekocht worden.
- er bepaalde expertises ontbreken in het team
- AIV cv haar medewerkers niet lang aan zich kan binden
- een belangrijke leegstand zich voordoet

kan dit aanleiding geven tot bijkomende kosten en eventuele vertragingen.

Risico's in verband met het jonge karakter van AIV cv

Alhoewel ABBEYFIELD als organisatie reeds meer dan 25 jaar bestaat, is AIV cv (opgericht in 2022) een relatief jonge onderneming.

De beperkte routine en ervaring van de specifieke activiteit van de coöperatieve verhogen de kans op fouten (ondanks de aanwezigheid van een professioneel management. Als jonge organisatie is AIV cv haar werking aan het uitbouwen en investeert ze o.a. in administratieve systemen, het uitwerken van procedures, commerciële systemen, opleiding, modelovereenkomsten, haar juridisch kader en meer.

Risico's in verband met het innovatieve karakter van AIV cv

Er zijn vandaag in België geen organisaties die gelijkaardig zijn aan ABBEYFIELD VLAANDEREN vzw & AIV cv. In verschillende andere landen zijn wooncoöperaties wel courant, maar is de context zeer verschillend.

AIV cv heeft aldus een innovatief karakter hetgeen risico's met zich meebrengt op juridisch, financieel, organisatorisch en andere vlakken. Er zijn geen directe voorbeelden waaraan AIV cv zich volledig kan spiegelen. Het publiek met interesse in investeren en wonen dient nog in grote mate bekend gemaakt te worden met de concepten van ABBEYFIELD. De wetgeving is evenmin afgestemd op de activiteiten van ABBEYFIELD. Ook leveranciers, banken en institutionele beleggers zijn niet altijd vertrouwd met de concepten van AIV cv.

Concentratierisico

De activiteit van AIV cv is geconcentreerd in de collectieve, residentiële vastgoedmarkt, voornamelijk in centrumsteden. De woonprojecten van AIV cv zijn cohousingprojecten.

2.2. RISICO'S IN VERBAND MET DE REALISATIE EN HET BEHEER VAN WOONPROJECTEN Risico op hogere investeringskosten

De investeringskosten van woonprojecten kunnen desgevallend hoger uitvallen dan verwacht. Deze kosten kunnen de ontwikkeling van een vastgoed of instandhoudings- en verbeteringswerken betreffen.

Belangrijke factoren die dit risico bepalen zijn o.a. de volgende:

- De inschatting van de kwaliteit van de gebouwen en de bodemtoestand wanneer AIV cv vastgoed verwerft.
- Vergunningsperikelen kunnen de ontwerp- en juridische kosten opdrijven.
- Suboptimaal ontwerp kan leiden tot een verhoging van de bouwkost en op langere termijn hogere investeringen voor instandhouding en verbetering van de woonprojecten.
- Suboptimaal ontwerp en mindere bouwkwaliteit kunnen leiden tot hogere

investeringskosten voor instandhouding.

- Beperkte interesse van aannemers bij de aanbesteding van werken kan leiden tot verhoogde bouwkosten.
- In de overeenkomst met aannemers kunnen voorziene werken ontbreken. Het contract kan clausules bevatten die prijsstijgingen toelaten.
- De aannemer kan failliet gaan hetgeen ertoe kan leiden dat een deel van de betalingen aan de aannemer verloren gaan.

Risico op vertragingen bij de realisatie, de instandhouding en verbetering van woonprojecten

Vertragingen bij het realiseren van woonprojecten leiden ertoe dat inkomsten en (latente) meerwaarde op (afgewerkte) woonprojecten op zich laten wachten. Belangrijke factoren die het risico bepalen zijn o.a. de volgende:

- Vergunningsperikelen kunnen het ontwerpproces van een woonproject vertragen en lange juridische procedures met zich meebrengen.
- Beperkte beschikbaarheid van aannemers, kan de aanbesteding vertragen.
- Het bouwproces is een complex gegeven en er is steeds een risico op vertragingen van allerhande aard.
- Het kan voorvallen dat AIV cv, wanneer het tijd is om de aannemer te contracteren, niet over voldoende financiering beschikt. In dat geval moeten de werken uitgesteld worden tot wanneer AIV cv over voldoende financiering beschikt.

Risico op hogere kosten bij het werven van bewoners en het onderhouden van relaties met bewoners

Het werven van bewoners en het onderhouden van relaties met bewoners wordt uitgevoerd door medewerkers van de zusterorganisatie ABBEYFIELD VLAANDEREN vzw. Afhankelijk van de concrete situatie kan dit meer tijd kosten dan ingeschat.

Schade en verzekering

AIV cv is blootgesteld aan de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen die zich met betrekking tot de gebouwen in haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. De vastgoedportefeuille is door diverse marktconforme verzekeringen gedekt. Het is echter niet uit te sluiten dat de voorwaarden voor het inroepen van de verzekeringsdekking niet voldaan zullen zijn of dat er kosten voortvloeien uit niet verzekerde schade of schade die het plafond van de verzekeringspolis overschrijdt. Schade aan gebouwen berokkend door bewoners zal niet altijd op die bewoners verhaalbaar zijn.

Schade die niet verhaalbaar is en niet verzekerd is, leidt tot hogere kosten en kan leiden tot een verminderde (latente) meerwaarde van de (afgewerkte) woonprojecten.

2.3. RISICO'S VERBONDEN AAN FINANCIERING

Risico m.b.t. betalingsmoeilijkheden

Indien AIV cv moeilijkheden zou ondervinden om voldoende liquide middelen te genereren en te organiseren, betekent dit voor de belegger:

- Over het algemeen zullen betalingsmoeilijkheden ertoe leiden dat de uitkering van het scheidingsaandeel van de uittrekkende belegger uitgesteld moet worden, wegens het falen van de liquiditeitstest.
- Het kan gebeuren dat AIV cv zich gedwongen ziet om vastgoed te verkopen aan suboptimale voorwaarden. Dit kan de kosten verhogen en de (latente) meerwaarde op (afgewerkte) woonprojecten verminderen.
- Het kan gebeuren dat AIV cv zich gedwongen ziet om suboptimale financiering te nemen. Dit kan gepaard gaan met verhoogde financiële kosten en met een verminderde bijdrage van inbreng en achtergestelde leningen in de financiering.
- Het kan gebeuren dat AIV cv zich gedwongen ziet om bouwwerken uit te stellen of een project stil te leggen. Een uitstel gaat gepaard met een vertraging (zie eerder). De stopzetting van een project kan betekenen dat een deel van de reeds uitgevoerde investeringskosten in kost moeten worden genomen. Indien investeringen reeds besteld waren, gaat uitstel of afstel in regel gepaard met extra kosten wegens schadevergoeding.
- Indien de betalingsmoeilijkheden aanhouden, zal dit leiden tot ontbinding of faillissement en dus vereffening (zie Risico's met betrekking tot vereffening).

Betalingsmoeilijkheden kunnen zich o.a. in de volgende omstandigheden voordoen:

- Indien een te groot aantal beleggers hun lening van onbepaalde duur aan AIV cv stopzet, of hun lening van bepaalde duur niet vernieuwt.
- Indien AIV cv er niet in slaagt de gewenste bancaire leningen te nemen of er niet in slaagt dat te doen aan de gewenste looptijd of intrestvoet.
- Indien AIV cv er niet in slaagt te voldoen aan de voorwaarden van haar kredietovereenkomsten, bijvoorbeeld met betrekking tot aflossingscapaciteit. Indien de inkomsten/kosten van AIV cv lager/hoger zijn dan verwacht (zie andere vermeldingen van inkomsten en kosten in dit Deel I van deze informatienota).

Risico m.b.t. tot financiële kosten

Indien AIV cv aan minder gunstige voorwaarden geld moet ontlenen en dat AIV cv een groter deel van de financiering via leningen moet organiseren zou dit gepaard gaan met hogere financiële kosten.

Risico m.b.t. het aantrekken en behouden van coöperanten

Eventueel kan AIV cv minder coöperanten aantrekken en behouden dan verwacht. Dit zou als gevolg hebben dat de bijdrage van inbreng in de financiering van AIV cv daalt.

Een vermindering van de bijdrage van inbreng in de financiering van AIV cv kan negatief werken op het scheidingsaandeel en werkt negatief op de balanstest en de terugbetaling van de belegger in geval van een vereffening (zie RISICO'S EIGEN AAN HET BELEGGINGSPRODUCT).

3. RISICO'S VERBONDEN AAN DE SECTOR WAARIN AIV cv ACTIEF IS

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste risico's verbonden aan de sector waarin AIV cv opereert en hoe deze een impact hebben op de financiële toestand van AIV cv.

3.1. MARKTRENTTE

Indien de marktrente zou stijgen zouden de financiële kosten van AIV cv verhogen.

Indien evenwel de marktrente zou dalen kan de intrestvoet die AIV cv aan haar leninggevers betaalt hoger worden dan de marktrente.

3.2. VASTGOEDMARKT

Indien de verkoopprijzen op de woonmarkt minder snel stijgen dan verwacht of zelfs dalen, kan dit leiden tot minder (latente) meerwaarde op de (afgewerkte) woonprojecten. Anderzijds gaat een daling van de verkoopprijzen op de woonmarkt gepaard met een daling van de residentiële vastgoedprijsindex.

Wanneer de markthuurprijzen voor woningen minder stijgen dan verwacht of zelfs dalen, kan dit een negatieve impact hebben op de inkomsten van AIV cv.

3.3. INDEXATIE VAN HUUR

De huurprijzen van de Abbeyfieldhuizen zijn gebonden aan de evolutie van de index. Wanneer de gezondheidsindex anders zou evolueren dan voorzien in het financieel plan (hoger/ lager) zal dit een impact hebben op de evolutie van de huurinkomsten (hoger/ lager).

3.4. CONCURRENTIERISICO

AIV cv heeft concurrenten die kwalitatieve, collectieve woonprojecten aanbieden in de koop en huurmarkt. Bovendien is de kans reëel dat de volgende jaren andere wooncoöperaties zullen worden opgericht. AIV cv wil de oprichting van bijkomende woningcorporaties zelfs aanmoedigen.

3.5. RISICO'S VERBONDEN AAN REGELGEVING

Wijzigingen in bestaande regelgeving kunnen een risico vormen voor de belegger, o.a. als volgt:

- De fiscaliteit die van toepassing is op beleggingsproducten zou kunnen veranderen op een wijze die nadelig is voor de belegger.
- De fiscaliteit van vennootschappen en vastgoed kan wijzigen op een manier die extra kosten met zich meebrengt voor AIV cv.
- Strengere stedenbouwkundige regels op vastgoed in ontwikkeling en strengere normeringen voor woningen op het vlak van o.a. energie, comfort en materiaalgebruik zouden tot o.a. hogere investeringskosten leiden, hogere werkingskosten, dalende inkomsten en lagere (latente) meerwaarde van (afgewerkte) woonprojecten.

3.6. CONJUNCTUUR

INFORMATIENOTA

Bij het schrijven van deze informatienota zijn verschillende markten (o.a. de energie-, vastgoed-, arbeids-, en financiële markten) onderhevig aan grote veranderingen en staat de algemene koopkracht onder druk. De reikwijdte van deze veranderingen is groot en moeilijk in te schatten.

Deel II - Informatie over de uitgevende instelling en aanbieder van de beleggingsinstrumenten

4. Identiteit van de uitgevende instelling

<p>1° maatschappelijke zetel, rechtsvorm, ondernemingsnummer of gelijkwaardig nummer, land van herkomst, en, in voorkomend geval, webadres van de uitgevende instelling;</p>	<p>De uitgevende instelling van de beleggingsinstrumenten is de coöperatieve vennootschap AIV cv.</p> <p>Maatschappelijke zetel: Varenslaan 7A, 1970 Wezembeek-Oppem, België</p> <p>Ondernemingsnummer 0794.156.618</p>
<p>2° beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;</p>	<p>AIV cv wordt eigenaar van woningen. Ze verhuurt deze woningen aan een plaatselijke vzw die een cohousing organiseert volgens de regels van Abbeyfield Vlaanderen vzw. Dit behelst hoofdzakelijk de volgende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • AIV cv verwerft onroerende goederen via aankoop, erfpacht of andere wijze. • AIV cv realiseert woningen via nieuwbouw en renovatie op haar terreinen. • AIV cv verzamelt de nodige financiering via leningen bij kredietinstellingen, en via de uitgifte van aandelen en leningen bij bewoners en andere beleggers. • AIV cv verhuurt haar woningen aan Abbeyfield-vzw's.
<p>3° Cooperanten – aandeelhouders</p>	<p>Gezien de juridische aard van een coöperatieve vennootschap en de aard van de aandelen, heeft elke aandeelhouder, ongeacht het aantal aangehouden aandelen, slechts recht op één stem. Dit heeft tot gevolg dat geen enkele aandeelhouder een stemrecht heeft dat meer dan 5% van het stemgerechtigde kapitaal vertegenwoordigt.</p>

INFORMATIENOTA

<p>4° in verband met de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders, voor de twee laatste boekjaren en het lopend boekjaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van 	<p>Drie coöperanten hebben in 2024 op basis van hun overname van aankoopopties en bijdrages aan de renovatiewerken uitgevoerd door AIV het zakencijfer verhoogd met EUR 216.000 (ex BTW). Deze transacties werden uitgevoerd op arm's length voorwaarden.</p>
<p>ongeacht welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld;</p> <ul style="list-style-type: none"> • het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen; • of een passende negatieve verklaring; 	
<p>5° identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of leiders die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur;</p>	<p>Leden van de raad van bestuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Charlotte Hanssens • Luc Crahay • Jef Van Osta
<p>6° met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de sub 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;</p>	<p>Het mandaat van de bestuurders is – zoals voorzien in de statuten art. 16 – onbezoldigd.</p>

INFORMATIENOTA

7° voor de sub 4° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	Voor de sub 4° bedoelde personen zijn er geen veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8° beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring;	Er zijn geen belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen.
9° in voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	<p>Een vennootschap moet een commissaris aanstellen wanneer zij minstens 2 van de 3 van volgende criteria overschrijdt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • jaargemiddelde aantal werknemers > 50; • jaaromzet (exclusief btw) > 9.000.000 EUR; • balanstotaal > 4.500.000 EUR. <p>AIV CV beantwoordt niet aan deze criteria en hoeft bijgevolg geen commissaris aan te stellen.</p>

Financiële informatie over de uitgevende instelling

1° De jaarrekeningen worden niet geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van 11 juli 2018, door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.

AIV cv is opgericht in november 2022. Het eerste boekjaar werd afgesloten op 31/12/2023 (bijlage).

2° Het werkkapitaal van AIV cv op 29/05/2024 volstaat momenteel niet om aan de behoeften van de volgende 12 maanden te voldoen. Het benodigde werkkapitaal zal verzameld worden dankzij bijkomende uitgifte van aandelen en schuldfinanciering.

3° Het eigen vermogen en de schuldenlast per 29/05/2024 bedraagt:

Coöperatief kapitaal	375.000 EUR	Achtergestelde leningen	0
		Leningen met hypotheek/hypothecair mandaat	EUR 431.000
		Overige leningen	-
		Overige schulden	-

4° De aankoop van een onroerend goed in April 2024 genereert een wijzigingen van betekenis in de financiële en handelspositie maar is conform aan het objectief van de coöperatie.

Uitsluitend wanneer de aanbieder en de uitgevende instelling verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder

Niet van toepassing.

Uitsluitend wanneer de aangeboden beleggingsinstrumenten een onderliggend actief hebben:

INFORMATIENOTA

beschrijving van het onderliggende actief

Niet van toepassing.

DEEL III - Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten - Beschrijving van de aanbieding

1° maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht;	Het maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht bedraagt € 5.000.000.
2° voorwaarden van de aanbieding; in voorkomend geval, minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht; in voorkomend geval, minimum- en/of maximumbedrag van de inschrijving per belegger;	Het minimumbedrag per belegger is de inbreng voor één aandeel die vandaag € 250 bedraagt.
3° totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten;	De totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten bedraagt € 5 000 000.
4° tijdschema van de aanbieding: aanvangs- en slotdatum van de aanbieding, uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten;	De startdatum van de aanbieding is 24/06/2024. De slotdatum van de aanbieding is 31/06/2025. AIV cv behoudt zich het recht voor om deze aanbieding vervroegd af te sluiten.
5° kosten ten laste van de belegger.	Er zijn geen kosten ten laste van de belegger.

Redenen voor de aanbieding

1° beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen;	<p>De opgehaalde bedragen worden aangewend om de hierboven beschreven activiteiten van AIV cv te financieren. Dit omvat voornamelijk investeringen door AIV cv in vastgoed en daarnaast uitgaven aan werkingskosten.</p> <p>Verder worden de opgehaalde bedragen aangewend ter vervanging van uittredende coöperanten en aflopende leningen bij beleggers.</p> <p>In geen geval is er een rechtstreeks verband tussen de belegging en enig woonproject van AIV cv. Elke investering in aandelen of leningen van AIV cv is een investering in de vennootschap AIV cv in zijn geheel.</p> <p>AIV cv voorziet haar patrimonium uit te bouwen over een periode van ongeveer 30 jaar en zal steeds een uitstroom van coöperanten kennen. Dit impliceert dat AIV cv een voortdurende instroom van investeringen nodig heeft.</p>
---	--

INFORMATIENOTA

<p>2° details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbieder tot doel heeft te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbieder al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project;</p>	<p>De benodigde middelen zal AIV financieren met een combinatie van leningen met hypotheek of hypothecaire volmacht, achtergestelde leningen bij beleggers en uitgifte van aandelen.</p> <p>Het bedrag van de aanbieder is op zich toereikend voor de verwezenlijking van het eerste project.</p>
<p>3°. in voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project</p>	<p>Zoals hierboven vermeld zal AIV de benodigde middelen financieren met:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hypothecaire leningen • achtergestelde leningen bij beleggers • uitgifte van aandelen <p>De volgende jaren zal AIV cv nieuwe aanbiedingen organiseren van financiële producten.</p>

Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

<p>1° aard en categorie van de beleggingsinstrumenten;</p>	<p>Het beleggingsinstrument is een aandeel in de coöperatieve vennootschap AIV.</p> <p>Er is maar één categorie van aandelen.</p>
<p>2° munt, benaming en, in voorkomend geval, nominale waarde;</p>	<p>De inbreng van het aandeel wordt bepaald door het bestuursorgaan van AIV cv volgens de bepalingen in het intern reglement.</p> <p>De inbreng per aandeel is bepaald op € 250.</p>

<p>3° vervaldatum en, in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten;</p>	<p>Uittreding</p> <p>Om uit te treden met één of meer aandelen vult de belegger het betreffende aanvraagformulier in en stuurt het ondertekend naar AIV cv (per post of per e-mail aan investeren@AIV.be). Het bestuur beslist over de uittreding en zal die enkel weigeren indien het aantal coöperanten wordt herleid tot minder dan drie, of de uittredingen de continuïteit van AIV in het gedrang brengen.</p> <p>Uitsluiting van vennoten</p> <p>Een vennoot kan enkel worden uitgesloten omwille van een gegronde reden; dit is indien hij handelingen verricht die manifest ingaan tegen de doelstellingen van de vennootschap. De Raad van Bestuur beslist daartoe met een drie vierde meerderheid.</p> <p>Het scheidingsaandeel</p> <p>Het bedrag waarop je recht hebt na je uittreding wordt het scheidingsaandeel genoemd.</p> <p>Het scheidingsaandeel is bepaald op € 250.</p>
<p>4° rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling bij insolventie;</p>	<p>Bij insolventie worden eerst de schulden van AIV cv terugbetaald van welke aard dan ook. Met het resterende vermogen van AIV cv en indien beschikbaar, worden de aandeelhouders terugbetaald.</p>
<p>5° eventuele beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten;</p>	<p>De aandelen kunnen aan derden worden overgedragen indien de overdracht onder voorwaarden wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur.</p> <p>Mits aanvaarding door de raad van bestuur kunnen de lidmaatschapsrechten van de aandelen, in geval van overlijden van een vennoot via erfopvolging overgaan op zijn erfgenamen. Indien de raad van bestuur de wettelijke of testamentaire erfopvolging weigert wordt afgerekend overeenkomstig art.14 van deze statuten.</p>
<p>6° in voorkomend geval, jaarlijkse rentevoet en, in voorkomend geval, wijze waarop de toepasselijke rentevoet wordt bepaald indien de rentevoet niet vast is;</p>	<p>Niet van toepassing.</p>
<p>7° in voorkomend geval, dividendbeleid;</p>	<p>Dividenden worden uitgekeerd op voorstel van de Raad van Bestuur en goedkeuring door de Algemene Vergadering</p>
<p>8° datums waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd;</p>	<p>De datum van uitkering wordt bepaald op voorstel van de Raad van Bestuur en goedkeuring door de Algemene Vergadering</p>

INFORMATIENOTA

9° in voorkomend geval, verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MTF en ISIN-code.	Niet van toepassing.
---	----------------------

Uitsluitend in het geval waarin door een derde een garantie wordt toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de garant en van de garantie

Niet van toepassing.

In voorkomend geval, bijkomende informatie voorgelegd door de markt waar de beleggingsinstrumenten toegelaten zijn.

Niet van toepassing.

Deel V - Alle andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan één of meer beleggers wordt gericht.

Jaarrekening 2023

Balans en resultatenrekening

(EUR)	31/12/2023
Actief	
Vaste activa	498,60
III. Materiële vaste activa	498,60
B. Installaties, machines en uitrusting	498,60
230000 Installaties, Machines En Uitrusting	688,48
230009 Afschrijvingen installaties, uitrusting	-189,88
Flottende activa	222.655,16
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	100.000,00
A. Handelsvorderingen	100.000,00
406000 Vooruitbetalingen	100.000,00
IX. Liquide middelen	116.343,67
550000 Belfius 0689 4714 9857	15.843,67
550100 Spaarrekening Belfius (geen Coda)	100.500,00
X. Overlopende rekeningen	6.311,49
490000 Over Te Dragen Kosten	6.311,49
TOTAAL VAN DE ACTIVA	223.153,76

(EUR)	31/12/2023
Passief	
Eigen vermogen	211.707,70
I. Inbreng	244.750,00
A. Beschikbaar	244.750,00
110000 Beschikbare inbreng	244.750,00
IV. Overgedragen resultaat	-33.042,30
141000 Overgedragen Verlies (-)	-33.042,30
Schulden	11.446,06
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	5.136,06
C. Handelsschulden	5.136,06
1. Leveranciers	5.136,06
440000 Leveranciers	5.136,06
X. Overlopende rekeningen	6.310,00
493000 Over Te Dragen Opbrengsten	6.310,00
TOTAAL VAN DE PASSIVA	223.153,76

INFORMATIENOTA

(EUR)	31/12/2023
Resultatenrekening	
I. Bedrijfsopbrengsten	77.715,50
D. Andere bedrijfsopbrengsten	77.715,50
740000 Bedrijfssubsidies En Compens. Bedragen	6.350,50
744000 Huuropbrengsten 't Getouw-Abbeyfieldhuis	71.365,00
II. Bedrijfskosten	110.752,96
B. Diensten en diverse goederen	109.176,87
610100 Huur gebouwen	65.331,00
610200 Verzekering materiaal	39,90
611050 Computersoftware	1.221,45
613700 Verzekering bestuurdersaansprakelijkheid	309,61
614600 Verplaatsingskosten-km vergoeding	698,28
614610 Verplaatsingskosten-fiets	18,24
615200 Erekonen accountant	1.394,19
615600 Erelonen deskundigen	39.313,20
615800 Erelonen notarissen	458,72
616500 Onthaal- en receptiekosten	135,00
616680 Restaurantkosten	257,28
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa	189,88
630200 Afschrijvingen Op Mater. Vaste Activa	189,88
G. Andere bedrijfskosten	1.386,21
640500 Wettelijke publicaties	241,27
643000 Diverse Bedrijfskosten	1.144,94
III. Bedrijfswinst/verlies	-33.037,46
V. Financiële kosten	4,84
C. Andere financiële kosten	4,84
657000 Niet Belastbare Bankkosten	3,63
657200 Andere Financiële Kosten	1,21
VI. Winst/verlies van het boekjaar vóór belastingen	-33.042,30
IX. WINST/VERLIES VAN HET BOEKJAAR	-33.042,30
XI. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	-33.042,30

INFORMATIENOTA

Budget 2024

Resultaten	
Operationele inkomsten	80.037 €
Bijdrage renovatie, inrichting en groepsvorming Mechelen	320.911 €
Operationele kosten	-109.062 €
Kosten aankoop/renovatie Mechelen	-260.807 €
Financiële kosten	-7.194 €
Afschrijvingen	-8.432 €
Resultaat voor belastingen	<u>15.451 €</u>

Balans			
Activa		Passiva	
Gebouw & Grond	720.400 €	Kapitaal	455.750 €
Ander vastliggend	169.465 €	Overgedragen verlies	-33.043 €
Afschrijvingen	-8.432 €	Winst boekjaar 2024	15.451 €
Liquide middelen	12.123 €	Schulden	455.398 €
Totaal	<u>893.556 €</u>	Totaal	<u>893.556 €</u>