

# Niet-gereguleerde informatie nota over de aanbieding van aandelen door **CV 'Vrienden Van Noordouest'**



Dit document is geen prospectus en werd niet gecontroleerd, noch goedgekeurd door de Autoriteit voor financiële diensten en markten. Dit document wordt u wettelijk verplicht aangeboden, omdat wij onze aandelen online ter beschikking stellen.

Datum van uitgifte: 26/06/2024.

## 1 – ALGEMENE INFORMATIE ONDERNEMING

Coöperatieve Vennootschap Vrienden Van Noordouest (hierna *CV Vrienden Van Noordouest*) met ondernemingsnummer 1009.516.513.

Met maatschappelijke zetel te:  
Jacques Vandervleetstraat 40  
1090 Jette

### Oprichters

Ben De Raes, wonende te Jette  
Charline Stoelzaed, wonende te Sint-Jans-Molenbeek  
Laurens Vansteelandt, wonende te Jette

### Wettelijk bestuursorgaan

CV Vrienden Van Noordouest wordt bestuurd door een bestuursorgaan, samengesteld uit ten minste drie leden, verkozen onder de vennoten door de Algemene Vergadering. Het bestuursorgaan is bevoegd om alle handelingen van beheer en beschikking uit te voeren ter verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet of de statuten alleen de Algemene Vergadering bevoegd is.

Afgezien van de verplichtingen die voortvloeien uit collegiaal bestuur, met name overleg, leiding en toezicht, kunnen de bestuurders de bestuurstaken onder elkaar verdelen.

De Algemene Vergadering wordt gehouden door alle vennoten. Zij komt tenminste één maal per jaar bijeen, deze bijeenkomst kan ook online gevolgd worden.

Het mandaat van de bestuurders is niet bezoldigd. Als de bestuurders een opdracht vervullen met bijzondere of vaste prestaties, mag hiervoor een vergoeding worden toegekend. Deze vergoeding mag in geen geval een participatie in de vennootschapswinst zijn.

Het bestuursorgaan bestaat vandaag uit:

- Ion Florica, wonende te Sint-Jans-Molenbeek
- Charline Stoelzaed, wonende te Sint-Jans-Molenbeek
- Bram Van Braeckel, wonende te Brussel

### Belangrijkste activiteiten

De voornaamste activiteiten van CV Vrienden Van Noordouest beperken zich tot de aankoop en/of het zakelijk recht op vastgoed en de renovatie van dat vastgoed, om deze vervolgens voor een solidaire prijs te verhuren aan een vereniging zonder winstoogmerk.

### Financiële informatie over de uitgevende instelling

De eerste jaarrekening zal afgesloten worden op 31 december 2024. Op de datum van uitgifte heeft de CV Vrienden van Noordouest geen schulden.

## 2 – INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN AANDELEN

<p>1° maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht;</p>	<p>Het maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht bedraagt € 200.000.</p> <p>Indien dit maximumbedrag wordt overschreden, wordt de aanbieding stopgezet. In geval van overinschrijving worden geen aandelen meer uitgeschreven en worden de betrokken intekenaars terugbetaald.</p>
<p>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;</p>	<p>Het minimumbedrag per aandeelhouder is de inbreng voor één aandeel die vandaag € 1.000 bedraagt voor een D-aandeel, € 2.500 voor een C-aandeel en € 5.000 voor een B-aandeel.</p> <p>Er kan per aandeelhouder maximaal voor aandelen ter waarde van € 5.000 ingeschreven worden.</p>
<p>3° totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten;</p>	<p>De totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten bedraagt € 200.000.</p>
<p>4° tijdschema van de aanbieding: aanvangs- en slotdatum van de aanbieding, uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten;</p>	<p>De startdatum van de aanbieding is 26/06/2024. De slotdatum van de aanbieding is 30/06/2024. CV Vrienden Van Noordouest behoudt zich het recht voor om deze aanbieding vervroegd af te sluiten, o.a. omwille van gevolgen van de sterk wijzigende omstandigheden op de vastgoed- en financiële markten. De uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten is 30/06/2024.</p>
<p>5° kosten ten laste van de belegger;</p>	<p>Er zijn geen kosten ten laste van de aandeelhouder.</p>
<p>6° reden van uitgave aandelen.</p>	<p>Het project voor aankoop van het zakelijk recht, rustend op de gelijkvloers van het handelspand in de Verhoevenstraat 34, 1000 Laeken.</p>

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

Investeren in de aangeboden aandelen houdt risico's in. Alvorens te beslissen om op deze aandelen in te tekenen, dienen mogelijke aandeelhouders de volgende risicofactoren te lezen en te overwegen. De volgorde waarin de risico's besproken worden, is niet noodzakelijk een weergave van de waarschijnlijkheid waarmee ze zich kunnen voordoen noch van de omvang van hun mogelijke impact op CV Vrienden Van Noordouest of op de waarde van de aandelen.

Elke mogelijke aandeelhouder moet zich ook bewust zijn van het feit dat de hieronder beschreven risico's niet de enige risico's zijn waaraan CV Vrienden Van Noordouest blootgesteld is. Risico's en onzekerheden die op dit ogenblik niet bekend zijn aan CV Vrienden Van Noordouest of waarvan CV Vrienden Van Noordouest momenteel denkt dat ze onbelangrijk zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op CV Vrienden Van Noordouest of op de waarde van de aandelen.

### **4 – RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN EN SECTOR**

#### Vastgoedmarkt

Een daling van de verkoopprijzen op de immo-markt betekent mogelijk een risico voor de aandeelhouder (via het scheidingsaandeel in geval van ontbinding of vereffening).

#### Uit te voeren werkzaamheden

Met betrekking tot de in te plannen renovatiewerken, is op moment van uitgifte van deze informatienota geen professionele kostenraming ter beschikking. Dit impliceert dat de mate waarin het pand in eerste instantie gerenoveerd zal worden, afhangt van de beschikbare financiering. Ook het omgekeerde geldt: in functie van de kostprijs van de werkzaamheden, zal eventueel gradueel te werk gegaan moeten worden, d.i. de werkzaamheden worden gespreid over verschillende jaren, of er zal op zoek gegaan worden naar bijkomende financiering. Dit heeft o.a. invloed op de evolutie van de staat van het pand, en dus op de activiteiten die er zullen worden uitgevoerd, evenals op de eventuele wederverkoop prijs in geval van voortijdige ontbinding of vereffening.

#### Risico's verbonden aan regelgeving

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

- De fiscaliteit die van toepassing is op beleggingsproducten zou kunnen veranderen op een wijze die nadelig is voor de aandeelhouder. In het bijzonder dient de aandeelhouder op heden geen roerende voorheffing te betalen op de eventuele meerwaarde op de aandelen. Dit zou in de toekomst kunnen wijzigen zodanig dat de aandeelhouder wél onroerende voorheffing dient af te dragen op eventuele meerwaarde op de aandelen en dat de aandeelhouder dus minder terugbetaald krijgt op een aandeel dan verwacht.

- De fiscaliteit van vennootschappen en vastgoed kan wijzigen op een manier die extra kosten met zich meebrengt voor CV Vrienden Van Noordouest.
- Strengere stedenbouwkundige regels op vastgoed in ontwikkeling en strengere normeringen voor woningen op het vlak van o.a. energie, comfort en materiaalgebruik zouden er o.a. toe kunnen leiden dat (investerings)kosten stijgen, inkomsten dalen en dat de (latente) meerwaarde van (afgewerkte) vastgoedprojecten daalt.

### Conjunctuur

Verschillende markten (o.a. de energie-, vastgoed-, arbeids-, en financiële markten) zijn onderhevig aan grote veranderingen en kunnen de algemene koopkracht onder druk zetten. De reikwijdte van deze veranderingen is groot en moeilijk in te schatten en verhoogt dus het risico voor de aandeelhouder.

### Bedrijfsmodel

Het bedrijfsmodel van CV Vrienden van Noordouest impliceert dat er een lange termijn behoud van investeerders, dan wel voortdurend een belangrijke instroom van investeerders nodig is. Het risico bestaat dat de nodige investeerders niet worden gevonden en de vennootschap onvoldoende middelen heeft om eerdere investeringen terug te betalen.

## **5 - RISICO'S VERBONDEN AAN DE AARD EN DE WAARDE VAN DE AANGEBODEN COÖPERATIEVE AANDELEN**

De aangeboden effecten zijn aandelen en het geïnvesteerde bedrag wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van CV Vrienden Van Noordouest. Vennoten met een B-aandeel kunnen een rendement verkrijgen op hun investering via een jaarlijkse dividend, in de mate dat daartoe wordt besloten door de Algemene Vergadering van CV Vrienden Van Noordouest.

Ook in geval van ontbinding of vereffening van uitgevende instelling is het mogelijk dat de vennoot het geïnvesteerde kapitaal slechts gedeeltelijk of helemaal niet terugkrijgt.

### Risico's verbonden aan het intekenen op aandelen

Intekenen op aandelen houdt altijd risico's in. De aandeelhouder loopt het risico het ingebrachte bedrag 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.

### Risico's ingeval van ontbinden en vereffening van de vennootschap

Het door aandelen vertegenwoordigde kapitaal maakt deel uit van het eigen vermogen van CV Vrienden Van Noordouest. In geval van ontbinding en vereffening van de vennootschap zal het scheidingsaandeel (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 aandeelhouders 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.

Risico's eigen aan het niet-genoteerd zijn van de aandelen op een gereguleerde markt

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

De rechten en verplichtingen die verbonden zijn aan het houden van aandelen kunnen ook wijzigen afhankelijk van de beslissingen van de vennoten op de Algemene Vergadering (bijvoorbeeld door wijziging van de statuten).

## **6 – RISICO'S VERBONDEN AAN DE WIJZIGING IN DE REGLEMENTERING OMTRENT COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAPPEN**

Gewijzigde regelgeving, onder meer inzake het fiscale statuut van de aandelen, kan van invloed zijn op de werking van de vennootschap en op de aantrekkelijkheid voor de situatie van de aandeelhouders.

## **7 – RISICO'S VERBONDEN AAN DE BEPERKINGEN OP UITTREDING OF GEDEELTELIJKE TERUGNEMING VAN AANDELEN**

De aandeelhouder moet zich bewust zijn van de beperkingen omtrent de uittreding uit de CV Vrienden Van Noordouest en/of de gedeeltelijke terugname van de aandelen.

- 1) De aandeelhouder kan aan de vennootschap verzoeken om zijn/haar aandelen geheel of gedeeltelijk terug te nemen. Aan dit verzoek tot uittrede zijn de volgende voorwaarden verbonden:
  - Een aandeelhouder die wenst uit te treden of een verzoek wil doen voor een gedeeltelijke terugname van zijn/haar aandelen, dient dit te doen in de eerste zes maanden van het boekjaar.
  - Dit verzoek tot gehele of gedeeltelijke uittreding moet naar het bestuursorgaan worden gestuurd per e-mail naar het e-mailadres van de vennootschap.
  - De uittreding of terugname van aandelen gaat in op de laatste dag van de zesde maand van het boekjaar en het bedrag van het scheidingsaandeel moet uiterlijk in de daaropvolgende maand worden betaald.
- 2) Een uittrede of terugname van aandelen is enkel toegelaten voor zover dit niet tot gevolg heeft dat het aantal aandeelhouders daalt tot minder dan drie. Het bestuursorgaan heeft ook het recht het uittreden te weigeren als de financiële situatie van de vennootschap daaronder zou lijden, hetgeen het bestuursorgaan naar eigen goeddunken beoordeelt.
- 3) Bovendien zal een aandeelhouder evenwel ten vroegste drie (3) jaar na de datum van aankoop van / inschrijving op een aandeel kunnen verzoeken voor een gedeeltelijke of een gehele uittreding.

- 4) In geval van overlijden, faillissement, kennelijk onvermogen, vereffening of onbekwaamverklaring van een aandeelhouder wordt hij geacht op dat ogenblik van rechtswege uit te treden. Het lid of in voorkomend geval zijn erfgenamen, schuldeisers of vertegenwoordigers vorderen de waarde van zijn scheidingsaandeel terug overeenkomstig alinea 1.
- 5) Een aandeelhouder die niet langer voldoet aan de vereisten om aandeelhouder te worden (van de soort aandelen die het bezit) zoals uiteengezet in artikel 8 van de statuten, wordt op dat moment geacht van rechtswege uit te treden.

## **8 – RISICO'S VERBONDEN AAN DE ORGANISATIE VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP EN HET BESTUUR**

De aandelen die worden uitgegeven zijn aandelen met een nominale waarde van € 1.000, € 2.500 of € 5.000 die recht geven op één stem per aandeelhouder ongeacht het aantal aandelen dat hij of zij bezit. Het bestuursorgaan zal op onafhankelijke en zelfstandige wijze investeringsbeslissingen kunnen nemen, zonder daartoe de goedkeuring te moeten vragen van de vennoten. Het bestuursorgaan wordt echter wel verkozen door de vennoten op de Algemene Vergadering.

## **9 – EXTRA INFO**

De aandeelhouders worden geacht de statuten van CV Vrienden Van Noordouest te lezen, die beschikbaar zijn op de website van de Kruispuntbank van Ondernemingen (<https://kbopub.economie.fgov.be>).

Het project voor aankoop van het zakelijk recht, rustend op de gelijkvloers van het handelspand in de Verhoevenstraat 34, 1000 Laeken, wordt op diverse infoavonden uitgelegd in detail en er is ruimte om er vragen te stellen. Op de website [www.noordouest.brussels](http://www.noordouest.brussels) worden de data en de presentaties ter beschikking gesteld. Alle bestaande vennoten worden op de hoogte gebracht via de nieuwsbrieven. Er wordt ook uitgereikt naar andere stakeholders zoals buurtbewoners en andere bedrijven en organisaties die in de buurt gevestigd zijn.