



**De Landgenoten**  
Landbouwgrond voor bioboeren

## Informatie over het aanbod van aandelen van “De Landgenoten cvba-so” 01.01.2017 – 31.12.2017

*Dit infodossier dateert van 01.01.2017. Alle voorgaande infodossiers vervallen bij deze.*

*[www.delandgenoten.be](http://www.delandgenoten.be)*



**De Landgenoten**  
Landbouwgrond voor bioboeren

## De Landgenoten cvba-so

Aanbod van nieuwe aandelen van De Landgenoten cvba-so (de 'vennootschap') ten belope van maximaal 5.000.000,00 EUR gedurende 12 opeenvolgende maanden.

## Afdeling A. Inleiding en waarschuwing

Onderwerp	Informatie
Inleiding en waarschuwing	<p>De Landgenoten is erkend door de Nationale Raad voor de Coöperatie (NRC). Dit aanbod is niet onderhevig aan de prospectusverplichting, omdat het de maximale tegenwaarde van 5 miljoen EUR gedurende 12 opeenvolgende maanden niet overschrijdt en omdat het aantal aandelen per aandeelhouder beperkt is tot 20 stuks, wat overeenkomt met een nominale waarde van 5000 EUR.</p> <p>Er is dan ook geen prospectus die goedgekeurd werd door de controlerende instantie FSMA.</p> <p>In dit document worden zo goed mogelijk de doelstelling van het aanbod en de daaraan verbonden risico's uiteengezet. Vooraleer nieuwe aandelen te onderschrijven, raden we u aan deze informatie volledig door te nemen.</p> <p>Mocht u bijkomend informatie wensen, verwijzen wij naar onze website waar u antwoord vindt op de meest gestelde vragen. Wij blijven uiteraard ook telefonisch en via mail ter beschikking mocht u nog vragen hebben.</p>



**De Landgenoten**  
Landbouwgrond voor bioboeren

## Afdeling B. Uitgevende instelling

Onderwerp	Informatie
Officiële en handelsnaam van de uitgevende instelling	De Landgenoten cvba-so
Vestigingsplaats en rechtsvorm van de uitgevende instelling	<p><u>Rechtsvorm</u>: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en sociaal oogmerk (cvba-so).</p> <p>De Landgenoten is ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen met ondernemingsnummer 0552.744.008.</p> <p>De maatschappelijke zetel is gevestigd te 2018 Antwerpen, Quellinstraat 42.</p> <p><u>Oprichtingsdatum</u>: 30 april 2014</p> <p><u>Duur</u>: onbepaald</p>
Kerngegevens die verband houden met de huidige werkzaamheden en belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling	<p>De coöperatieve vennootschap De Landgenoten werd in 2014 opgericht en heeft tot doel het verzekeren van de duurzame toegang tot grond voor professionele biologische landbouwbedrijven.</p> <p>De nadruk ligt op de maatschappelijke component en bestaat erin dat de investeringen van de aandeelhouders in De Landgenoten bijdragen tot de ontwikkeling van een biologische landbouw die sociaal, economisch en ecologisch duurzaam is.</p>
Personeel en samenwerking	De personeelsbezetting van de cvba-so daalt van 2 VTE in 2015-2016 naar 1 VTE vanaf 1 januari 2017. Met 0,9 VTE in stichting De Landgenoten vanaf 9 januari 2017 is er een nauwe samenwerking met het oog op een optimale kennisuitwisseling en het beperken van de administratieve overheadkosten.



**De Landgenoten**  
Landbouwgrond voor bioboeren

---

Stichtende aandeelhouders	Overzicht van de aandeelhoudersstructuur bij oprichting:  Terre-en-Vue cvba-so, 500 euro, 2 aandelen CSA Netwerk vzw, 1000 euro, 4 aandelen Landwijzer vzw, 500 euro, 2 aandelen Oxfam Solidariteit vzw, 500 euro, 2 aandelen FIAN Belgium, 250 euro, 1 aandeel Natuurpunt vzw, 2000 euro, 8 aandelen Land-in-Zicht vzw, 250 euro, 1 aandeel BioForum Vlaanderen vzw, 5000 euro, 20 aandelen Voedselteams vzw, 1500 euro, 6 aandelen Wervel vzw, 500 euro, 2 aandelen Velt vzw, 2000 euro, 8 aandelen De Kollebloem cvba, 250 euro, 1 aandeel De Wassende Maan cvba, 500 euro, 2 aandelen Bond Beter Leefmilieu vzw, 1500 euro, 6 aandelen Terre de Liens, 250 euro, 1 aandeel Hefboom cvba, 5000 euro, 20 aandelen Widar vzw, 500 euro, 2 aandelen
Geselecteerde belangrijke historische financiële informatie	Het eerste boekjaar werd afgesloten op 31/12/2015 en goedgekeurd op de Algemene Vergadering op 23 april 2016. Het jaarverslag is beschikbaar op aanvraag.
Financieel plan en resultatenraming	Aan een groeitempo van 10 ha/jaar kan de cvba-so vanaf 2021 uit de huuropbrengsten en aandeelhoudersbijdragen haar werking bekostigen. Voor 2018-2020 blijft de coöperatie daarnaast afhankelijk van giften, prijzen en projectsubsidies.
Enkele financiële gegevens betreffende de 1 <sup>ste</sup> jaarrekening	De bedrijfsopbrengsten in het eerste boekjaar 2014-2015 bedragen 37.533,75 euro en bestaan vooral uit de aandeelhoudersbijdragen. Daarnaast werd voor het eerste project huur geïnd en een aantal diensten verleend. De bedrijfskosten in 2014-2015 bedragen 174.589,00 euro. Het grootste deel hiervan zijn bezoldigingen en sociale lasten, en verder diensten en diverse goederen. De ontvangen schenkingen, subsidies en prijzen bedragen samen 137.663,85. Het boekjaar werd afgesloten met een positief resultaat van 1275,85 euro.

---



**De Landgenoten**  
Landbouwgrond voor bioboeren

## Afdeling C. Effecten

Onderwerp	Informatie
Type en categorie effecten die tot de handel worden toegelaten	<p>Er worden twee categorieën aandelen uitgegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Categorie A-aandelen: aandelen met een nominale waarde van 250 EUR per aandeel. De aandelen van categorie A kunnen door alle personen onderschreven worden die een gebruiksrecht hebben of wensen te verkrijgen op gronden beheerd door De Landgenoten cvba-so, door eigenaars van landbouwgronden die hun gronden willen laten beheren door De Landgenoten cvba-so en iedereen die de doelstellingen van De Landgenoten cvba-so onderschrijft;</li><li>• Categorie B-aandelen: aandelen met een nominale waarde van 250 EUR per aandeel. De aandelen van categorie B kunnen enkel onderschreven worden door rechtspersonen met een visie en doel die nauw aansluiten bij die van De Landgenoten cvba-so.</li></ul> <p>Alle nieuwe aandelen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. De nieuwe aandelen zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, volledig volgestort en stemgerechtigd. Ze hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen.</p>
Munteenheid waarin effecten worden uitgegeven	Euro



Rechten verbonden  
aan de effecten (a)

Hierna volgt een samenvatting van de rechten verbonden aan alle aandelen (inclusief de nieuwe aandelen) van de vennootschap.

Dividendrecht: Elke aandeelhouder heeft recht op een jaarlijks dividend voor zover en in de mate dat de algemene vergadering van de uitgevende instelling beslist om een dividend uit te keren. Het dividend wordt uitgedrukt als een percentage van de nominale waarde van de aandelen. Bij toetreding van een aandeelhouder tijdens het boekjaar, zal deze aandeelhouder op pro rata basis een dividend genieten, berekend in verhouding tot het aantal (kalender)dagen effectief lidmaatschap van dat boekjaar. Indien een vennoot zijn verzoek tot uittreding ter kennis heeft gebracht van de vennootschap zal de winstuitkering pro rata temporis gebeuren tot op het ogenblik van het verzoek tot uittreding.

Algemene aandeelhoudersvergadering en stemrechten. De algemene vergadering heeft de bevoegdheid bestuurders, een commissaris en controlerende vennoten te benoemen en af te zetten. Verder moet de algemene vergadering de jaarrekening goedkeuren en kwijting verlenen aan de bestuurders en de commissaris. De algemene vergadering moet ook beslissen over de eventuele wijziging van de statuten en de ontbinding van de vennootschap.

De algemene vergadering kan rechtsgeldig beslissen, ongeacht het aantal aanwezige vennoten, voor zover in het Wetboek van vennootschappen en de statuten niets anders wordt bepaald. Elke vennoot mag zich laten vertegenwoordigen door maximaal één andere vennoot (bij gewone schriftelijke volmacht).

Elke vennoot heeft één (1) stem.

Rechten verbonden  
aan de effecten (b)

Vereffening: Na betaling van de schulden en kosten van De Landgenoten cvba-so zal het saldo in de eerste plaats worden aangewend voor de uitbetaling van de vennoten overeenkomstig artikel 16 van de statuten.

Het overblijvende liquidatiesaldo krijgt een bestemming die zo nauw mogelijk aansluit bij het sociaal oogmerk van De Landgenoten cvba-so. De aandelen geven geen recht op enige andere uitbetaling dan voorzien in artikel 16 van de statuten. In geval het vermogen van De Landgenoten cvba-so ontoereikend is om de vennoten uit te betalen overeenkomstig artikel 16, geschiedt de betaling pondspondsgewijze.



## De Landgenoten

Landbouwgrond voor bioboeren

---

Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de effecten

De aandelen kunnen slechts tussen vennoten overgedragen worden.

---

Dividendbeleid

In overeenstemming met de statuten van De Landgenoten wordt de te bestemmen winst van het boekjaar bij beslissing van de algemene vergadering besteed als volgt:

- ✎ tenminste vijf procent tot vorming van de wettelijke reserve;
- ✎ minstens dertig procent wordt toegevoegd aan de beschikbare reserve, teneinde het sociaal oogmerk van De Landgenoten cvba-so te ondersteunen;
- ✎ het overblijvende saldo kan worden uitbetaald als een dividend op het gestorte bedrag van de aandelen. Deze vergoeding aan de aandeelhouders (ongeacht of ze behoren tot categorie A of B) mag ten hoogste de rentevoet bedragen die wordt vastgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 8 januari 1962 tot vaststelling van de voorwaarden tot erkenning van de nationale groeperingen van coöperatieve vennootschappen en van de coöperatieve vennootschappen door de Nationale Raad van de Coöperatie (huidig maximum bedraagt 6%).

Het staat de algemene vergadering van de vennootschap vrij te beslissen dat de gehele winst tot reservering besteed zal worden. Bij verlies mag het nadelige saldo overgedragen worden.

Wanneer in bepaalde boekjaren geen vergoeding aan het gestort kapitaal wordt toegekend, dan mag daarvoor in de volgende boekjaren, en voor zover de winst het toelaat, een bepaald percentage per renteloos boekjaar toegekend worden aan het gestort kapitaal van het boekjaar waarop het betrekking had.

Geen uitkering mag geschieden indien op de datum van de afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief, zoals blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het vaste gedeelte van het kapitaal of van het gestorte kapitaal, wanneer dit minder bedraagt dan het vaste gedeelte van het kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of deze statuten niet mogen uitgekeerd worden. De eventuele toe te kennen *ristorno* mag aan de aandeelhouders alleen worden uitgekeerd naar rato van de verrichtingen die zij met de vennootschap hebben gedaan.



**De Landgenoten**  
Landbouwgrond voor bioboeren

## Afdeling D. Risico's

---

### Informatieverplichting

Voornaamste risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling (a)

### Informatie

De in de statuten geformuleerde doelstellingen en de aard van de activiteiten die daaruit voortvloeien, brengen een aantal risico's met zich mee. Het beleid en beheer van De Landgenoten is erop gericht deze risico's zo goed mogelijk te beheersen, zonder dat ze daarbij natuurlijk volledig uitgeschakeld kunnen worden.

De risico's en onzekerheden die momenteel gekend zijn door De Landgenoten en die ze van wezenlijk belang acht, zijn hieronder beschreven. Deze risico's en onzekerheden zijn mogelijkerwijs niet de enige risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld en de volgorde waarin ze worden besproken is niet noodzakelijk een weergave van hun belangrijkheid.

Solvabiliteitsrisico: Dit betreft het risico dat het eigen vermogen van de coöperatie onvoldoende zou zijn om aan de verplichtingen te voldoen. De coöperatie voorziet de mogelijkheid om leningen aan te gaan waardoor het solvabiliteitsrisico kan verhogen. Eventuele exploitatieverliezen kunnen deze tendens versterken.

Risico van afhankelijkheid ten aanzien van personen op sleutelposities: Indien personen op sleutelposities De Landgenoten zouden verlaten, zonder dat de uitgevende instelling onmiddellijk in hun vervanging kan voorzien, kan dit op korte en langere termijn een negatieve invloed hebben op de verdere ontwikkeling van De Landgenoten en haar resultaten.

---





## De Landgenoten

Landbouwgrond voor bioboeren

---

Voornaamste risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling (b)

Regelgevingsrisico's: Aanpassingen in de wetgeving of reglementering, kunnen een impact hebben op de activiteiten van De Landgenoten.

Risico's verbonden aan het beleggen in aandelen: Aan een belegging in aandelen van De Landgenoten zijn, zoals bij elke belegging in aandelen, economische risico's verbonden: beleggers moeten, bij het afwegen van een investeringsbeslissing, overwegen dat ze hun gehele investering in aandelen kunnen verliezen.

Risico's verbonden aan de beperkte liquiditeit van de aandelen: Er bestaat geen secundaire markt waarop de aandelen kunnen verhandeld worden. Hoewel het mogelijk is voor een aandeelhouder om uit te treden, conform de daartoe in de statuten van De Landgenoten voorziene procedure, ontstaat hierdoor een beperkte liquiditeit, temeer daar het gemobiliseerde kapitaal aangewend wordt tot het aankopen van gronden en er aldus weinig liquide middelen voorhanden zijn.

---



**De Landgenoten**  
Landbouwgrond voor bioboeren

## Afdeling E. Aanbiding

Onderwerp	Informatie
Redenen voor de aanbiding, bestemming van de opbrengsten, geraamde netto-opbrengsten	Doel van de uitgifte van nieuwe aandelen is het verwerven van landbouwgrond voor landbouwprojecten die door De Landgenoten cvba-so worden ondersteund om duurzame toegang tot grond te verkrijgen.
Voorwaarden van de aanbiding (a)	<p><u>Voorschriften:</u> Overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, bepalen de statuten van De Landgenoten dat, om als aandeelhouder aanvaard te worden, de investeerder moet voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✎ Aangenomen worden door de raad van bestuur. De raad van bestuur kan de toetreding van een kandidaat-vennoot niet uit speculatieve overwegingen weigeren tenzij deze vennoot niet voldoet aan de algemene toetredingsvoorwaarden of daden verricht die strijdig zijn met de belangen van de vennootschap; en</li><li>✎ Minstens op één aandeel inschrijven.</li></ul> <p>De hoedanigheid van aandeelhouder impliceert zonder enig voorbehoud de aanvaarding van de statuten van de vennootschap en het intern reglement van de vennootschap.</p> <p><u>Inschrijvingsperiode:</u> De inschrijvingsperiode, gedurende welke beleggers, ongeacht of zij al bestaande aandelen aanhouden of niet, kunnen inschrijven op het aanbod, loopt van 01/01/2017 tot 31/12/2017 onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.</p>



**De Landgenoten**  
Landbouwgrond voor bioboeren

Voorwaarden van de  
aanbieding (b)

Inschrijvingsprocedure: De inschrijving op zowel de aandelen van categorie A als de aandelen van categorie B verloopt rechtstreeks en uitsluitend via De Landgenoten. De modaliteiten van de inschrijving via De Landgenoten zijn als volgt:

- Voor nieuwe en bestaande A-aandeelhouders: de (kandidaat-)aandeelhouder vervolledigt online via de website van De Landgenoten ([www.delandgenoten.be](http://www.delandgenoten.be)) het inschrijvingsformulier, met vermelding van persoonlijke gegevens evenals het aantal aandelen. Daarop stort de inschrijver het bedrag van de aandelen waarop wordt ingeschreven op het rekeningnummer van De Landgenoten met vermelding van de gestructureerde mededeling die De Landgenoten hem/haar via e-mail bezorgt. Bij ontvangst van de storting wordt de inschrijver een afschrift van het vennootschapsregister toegezonden. Wie niet over een e-mailadres beschikt of in het buitenland gedomicilieerd is, kan (telefonisch) een gedrukt inschrijvingsformulier aanvragen.
- Voor nieuwe en bestaande B-aandeelhouders: De (kandidaat-)aandeelhouder neemt contact op met het bestuur van De Landgenoten cvba-so.

De betaling van de aandelen gebeurt via een overschrijving op het rekeningnummer van De Landgenoten: IBAN-nummer BE36 5230 8065 6181 met BIC-code TRIOBEBB.

De aandelen zijn op naam en worden niet fysiek geleverd. Bij ontvangst van de storting wordt de inschrijver een afschrift van het vennootschapsregister toegezonden.



**De Landgenoten**  
Landbouwgrond voor bioboeren

Voorwaarden van de  
aanbieding (c)

Uitgifteprijs: Het aanbod heeft betrekking op de uitgifte van twee categorieën van aandelen:

- ✎ Categorie A-aandelen: aandelen met een nominale waarde van 250 EUR per aandeel. Deze aandelen van categorie A kunnen door alle personen onderschreven worden die een gebruiksrecht hebben of wensen te verkrijgen op gronden beheerd door De Landgenoten cvba-so, door eigenaars van landbouwgronden die hun gronden willen laten beheren door De Landgenoten cvba-so en iedereen die de doelstellingen van De Landgenoten cvba-so onderschrijft; en
- ✎ Categorie B-aandelen: aandelen met een nominale waarde van 250 EUR per aandeel. Deze aandelen van categorie B kunnen enkel onderschreven worden door rechtspersonen met een visie en doel die nauw aansluiten bij die van De Landgenoten cvba-so.

Inschrijvers moeten minstens op één aandeel inschrijven. Het maximumbedrag ten belope waarvan op de aandelen kan worden ingeschreven bedraagt 5000 EUR (nominale waarde). Dit komt overeen met een maximum van 20 aandelen per aandeelhouder.

De inschrijvingskost bedraagt 10 euro per aandeel; het betreft een eenmalige bijdrage in de werkingskosten van de coöperatie.

Verwacht tijdschema van het aanbod: Op 01/01/2017 wordt het aanbod gepubliceerd op de website van De Landgenoten ([www.delandgenoten.be](http://www.delandgenoten.be)). Deze datum is tevens de begindatum van de inschrijvingsperiode. Gedurende de gehele inschrijvingsperiode, kunnen kandidaat-aandeelhouders permanent intekenen op de aandelen, voor zover het maximumbedrag van het aanbod niet wordt overschreden. Tenzij de inschrijvingsperiode vervroegd wordt afgesloten, eindigt het aanbod op 31/12/2017.

De resultaten van de inschrijving zullen na het afsluiten van de inschrijvingsperiode worden gepubliceerd. De Landgenoten publiceert een jaarverslag waarin onder andere de evolutie van het kapitaal wordt beschreven. In de jaarverslagen zal het totaal opgehaald kapitaal worden vermeld.



## De Landgenoten

Landbouwgrond voor bioboeren

---

Bedrag en  
percentage van de  
onmiddellijke  
verwatering die het  
gevolg is van de  
aanbieding

Bestaande aandeelhouders die niet inschrijven op het aanbod zijn onderworpen aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrechten en dividendrechten.

De verwatering op het vlak van dividendrechten zal naar verwachting eveneens beperkt blijven, aangezien De Landgenoten ervan uitgaat dat de uitbreiding van het aandelenkapitaal zal bijdragen tot de verdere ontwikkeling van haar financieringsactiviteiten en een stijging van de nettowinst.

---

Geraamde kosten die  
door de uitgevende  
instelling aan de  
aandeelhouder  
worden aangerekend

De vennootschap rekent de belegger een kost van 10 euro per aandeel aan voor inschrijvingen op het aanbod; het betreft een eenmalige bijdrage in de werkingskosten van de coöperatie.

---