



Dit document bevat:

- De informatiebrochure met betrekking tot het beleggingsaanbod door Thai Café Invest SRL van aandelen van categorie B zonder stemrecht met vervaldatum op 21/05/2025
- Het supplement bij de informatiebrochure van 28/02/2025
- De jaarrekeningen zoals gepubliceerd bij de BNB voor de boekjaren 2022 en 2023

**INFORMATIENOTA BETREKKING TOT HET BELEGGINGSAANBOD DOOR
THAI CAFÉ INVEST SRL VAN AANDELEN VAN CATEGORIE B ZONDER
STEMRECHT MET VERVALDATUM OP 21/05/2025**

Dit document is opgesteld door **Thai Café Invest SRL** (hierna “de emittent”).

De crowdfundingcampagne heeft tot doel fondsen te werven voor de financiering van de activiteiten van Thai Café in België, die worden uitgeoefend door **Sabai Sabai SA** (hierna “het onderliggende actief” genoemd).

DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN IS NIET GECONTROLEERD OF GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.

Deze informatiebrochure dateert van 21 mei 2025.

WAARSCHUWING: DE INVESTEERDER LOOPT HET RISICO HET GEHEEL OF GEDEELTELIJK VERLIES VAN ZIJN BELEGGING TE LIJDEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET BEURSGENOTEERD: DE INVESTEERDER LOOPT HET RISICO GROTE MOEITE TE HEBBEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN DIT TOEGESTAAN IS OF GEWENST IS.

DIT DOCUMENT MOET VERPLICHT SAMEN MET HET “INVESTOR PACK” WORDEN GELEZEN DAT AAN ELKE INVESTEERDER VOORAFGAAND AAN ELKE BELEGGING WORDT VERSTREKT.

Deel I – Belangrijkste risico's die eigen zijn aan de emittent en de aangeboden beleggingsinstrumenten, specifiek voor de betreffende aanbieding.

Het aangeboden instrument is een aandeel in een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Door hierop in te schrijven, wordt de investeerder eigenaar van een deel van het kapitaal van de emittent.

De aandeelhouder is onderworpen aan het risico van de onderneming en loopt dus het risico het geïnvesteerde kapitaal te verliezen. In geval van liquidatie komt de aandeelhouder na de schuldeisers in aanmerking voor de verdeling van de opbrengst van de verkoop van de activa. Met andere woorden, in vele gevallen krijgt hij bij een liquidatie niets terug.

Investeren in dit crowdfundingproject houdt risico's in, waaronder het risico van geheel of gedeeltelijk verlies van het geïnvesteerde kapitaal.

Uw investering wordt niet gedekt door depositogarantiestelsels die zijn opgezet overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad¹. Uw investering

¹ Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende depositogarantiestelsels (PB L 173 van 12.6.2014, blz. 149)

wordt evenmin gedekt door de investeerderscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad².

Het rendement op uw investering is niet gegarandeerd. Dit is geen spaarproduct en het wordt aangeraden om niet meer dan 10% van uw nettovermogen te investeren in crowdfundingprojecten³.

Het is mogelijk dat u de beleggingsinstrumenten niet kunt verkopen wanneer u dat wilt. Als u ze wel kunt verkopen, loopt u het risico verlies te lijden.

De emittent vermeldt de volgende belangrijkste risico's:

Risico's verbonden aan het project	De risico's die inherent zijn aan het project en die kunnen leiden tot het mislukken ervan. Deze risico's kunnen onder meer, maar niet uitsluitend, betrekking hebben op: - Omstandigheden van het project, zoals financiering, juridische aspecten, vergunningen, auteursrechten, - Het zich voordoen van ongunstige scenario's met negatieve gevolgen, - Technologische vooruitgang van concurrenten of concurrerende producten, - Risico's verbonden aan het onderliggende actief.
Risico van wanbetaling	Het risico dat een project of de emittent of het onderliggende actief het voorwerp wordt van een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project, de emittent of het onderliggende actief die kunnen leiden tot het verlies van de investering voor de investeerders. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder: - Een (ingrijpende) verandering van de macro-economische context, - Slecht beheer, - Gebrek aan ervaring, - Fraude, - Ontoereikende financiering in verhouding tot het commerciële doel, - Het mislukken van een productlancering, - Onvoldoende kasmiddelen.
Risico van daling, vertraging of uitblijven van rendement op de investering	Het risico dat het rendement op de investering lager uitvalt dan verwacht, vertraging oploopt of dat het project mislukt en de waarde van de aandelen daalt.

² Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 betreffende stelsels voor de compensatie van investeerders (PB L 84 van 26.3.1997, blz. 22).

³ De verstrekte informatie vormt geen beleggingsaanbeveling, noch financieel, fiscaal of juridisch advies. Het is raadzaam om een adviseur te raadplegen alvorens een beslissing te nemen.

Liquiditeitsrisico van de investering	Op dit moment bestaat er geen secundaire markt waar een investeerder de aandelen die hij bezit gemakkelijk kan verkopen. Bijgevolg is een investering in een crowdfundingproject een niet-liquide investering, waardoor het risico reëel is dat een investeerder die zijn investering wil verkopen, geen koper vindt
Andere risico's	Risico's die buiten de controle van de emittent en/of het onderliggende actief vallen, zoals: - De inkomsten zijn lager dan verwacht, eventueel in combinatie met hogere kosten, waardoor de winst lager uitvalt dan verwacht; - Het overlijden/de dood van de oprichter(s) van het onderliggende actief of de emittent.

De emittent vermeldt de risico's die verbonden zijn aan de activiteit van het onderliggende actief:

Wetgevingswijzigingen	Het potentieel voor wetgevingswijzigingen binnen de EU en in België vormt een factor van onzekerheid. Dit omvat nieuwe regelgeving inzake voedselveiligheid, duurzaamheidseisen en regels voor de horecasector.
Stijging van de kosten voor de levering en aankoop van grondstoffen	Het onderliggende actief kan te maken krijgen met stijgende kosten voor de aankoop van grondstoffen als gevolg van inflatie en stijgende transportkosten. Bovendien stijgen de arbeidskosten op veel markten als gevolg van een tekort aan geschoold personeel in de horeca en de restaurantsector en nieuwe regelgeving inzake het minimumloon.
Impact van nationale en internationale gebeurtenissen	Wereldwijde gebeurtenissen zoals pandemieën, geopolitieke conflicten of extreme weersomstandigheden kunnen de toeleveringsketen van het onderliggende actief verstoren. Dit kan leiden tot een beperkte beschikbaarheid van grondstoffen, hogere transportkosten en een verandering in het consumentengedrag. Meer in het bijzonder kan de economische, gezondheids- en politieke situatie in Thailand een impact hebben op de toeleveringsketen van het onderliggende actief, zoals bijvoorbeeld een geopolitiek conflict op Thais grondgebied of de verspreiding van het vogelgriepvirus (besmetting van kippen).
Moeilijkheden om gekwalificeerd personeel aan te trekken	De horeca en de restaurantsector kampen met een wereldwijd tekort aan personeel, met name voor functies als chef-kok, ober en hotel- en restaurantmedewerker. Het onderliggende actief kan met dit tekort te maken krijgen omdat het model Thaise kookvaardigheden vereist. Deze uitdaging kan worden versterkt door de internationale expansie van de onderliggende onderneming, aangezien lokale arbeidsmarkten hun eigen uitdagingen hebben.

Toenemende concurrentie	De horecasector is zeer competitief. Naast de gevestigde Aziatische restaurants kunnen nieuwkomers en alternatieve restaurantconcepten marktaandeel veroveren, waardoor de groei van de projectontwikkelaar zou kunnen vertragen.
Kwaliteit van de producten en impact op de gezondheid	De onderliggende onderneming neemt alle nodige maatregelen om de kwaliteit van de producten die in haar restaurants worden gebruikt te waarborgen. Een nulrisico kan echter niet worden gegarandeerd. Zelfs met strikte veiligheidsprotocollen blijft voedselvergiftiging mogelijk. Een dergelijk incident zou ernstige gevolgen kunnen hebben voor het imago van de onderliggende onderneming en haar reputatie in de horecasector.

Deel II – Informatie over de emittent en het aanbod van beleggingsinstrumenten

A. Identiteit van de emittent: Thai Café Invest SRL

1.1. Maatschappelijke zetel	Rue Marguerite Bervoets, 59 1190 Vorst
1.2. Rechtsvorm	Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
1.3. Ondernemingsnummer	BE1023.479.167
1.4. Land van herkomst	België
1.5. Website van de emittent	https://investgroup.thai.cafe/
2. Activiteiten van de emittent	Beleggingsactiviteiten in het onderliggende actief
3. Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van de emittent bezitten	Op 21 mei 2025: - De heer Michel De Bloos (50%) - Mevrouw Pingnan Angel Zheng (50%)
4. Eventuele transacties tussen de emittent en de in punt 3 bedoelde personen en/of andere verbonden personen dan aandeelhouders	Geen
5.1. Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de emittent	Op 21 mei 2025: - De heer Michel De Bloos - Mevrouw Pingnan Angel Zheng
5.2. Identiteit van de leden van het directiecomité	Er is geen directiecomité
5.3. Identiteit van de met het dagelijks bestuur belaste personen	De heer Michel De Bloos is sinds de oprichting van de onderneming belast met het dagelijks bestuur
5.4. Samenstelling van de raad van bestuur	Elke houder van aandelen van categorie A kan een bestuurder benoemen. Op dit moment zijn dat de heer Michel De Bloos en mevrouw Pingnan Angel Zheng, die beiden als bestuurder zullen optreden.
6. Totaalbedrag van de bezoldiging van de bestuurders en/of	Het mandaat van de bestuurders wordt kosteloos uitgeoefend.

gedelegeerden voor het dagelijks bestuur voor het laatste boekjaar en het totale bedrag van de bedragen die door de emittent of zijn dochterondernemingen zijn gereserveerd of anderszins zijn vastgesteld voor de betaling van pensioenen, uitkeringen of andere voordelen	
7. Met betrekking tot de in punt 4 bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2024 betreffende het statuut en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen	Geen veroordelingen
8. Beschrijving van de belangenconflicten tussen de emittent en de in de punten 3 tot en met 5 bedoelde personen, of met andere verbonden partijen	Geen belangenconflicten
9. Identiteit van de commissaris	Niet van toepassing

B. Financiële informatie over de emittent: Thai Café Invest SRL

1. Jaarrekeningen van de laatste twee boekjaren	Niet van toepassing, aangezien de vennootschap in 2025 is opgericht
2. Netto werkkapitaal	De activiteiten van de emittent vereisen geen netto werkkapitaal
3.1. Eigen vermogen	De activiteiten van de emittent vereisen geen eigen vermogen
3.2. Schulden	Geen
3.3. Verwachte datum waarop het break-evenpunt wordt bereikt. Deze datum is afhankelijk van het door de emittent verstrekte financiële plan. Dit financiële plan is een prognose die afhankelijk is van talrijke factoren waarvan de verwezenlijking onzeker is.	Gezien de activiteiten van de onderneming is deze vanaf haar oprichting break-even, aangezien zij geen investeringen of uitgaven nodig heeft.
3.4. Datum waarop de boekwaarde van de aandelen	De datum van oprichting van de vennootschap

gelijk is aan de nominale waarde. Deze datum hangt af van het door de emittent verstrekte financiële plan. Dit financiële plan is een prognose die afhankelijk is van talrijke factoren waarvan de verwezenlijking onzeker is.	
4. Belangrijke wijzigingen in de financiële of commerciële situatie sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de jaarrekening in deze toelichting betrekking heeft.	Niet van toepassing, aangezien de vennootschap in 2025 is opgericht

C. Alleen indien de aanbieder en de emittent verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder

Niet van toepassing

D. Alleen indien de aangeboden beleggingsinstrumenten zijn geïndexeerd op een onderliggend actief: beschrijving van het onderliggende actief.

1° Beschrijving van het onderliggende actief: Sabai Sabai SA

De campagne heeft tot doel fondsen te werven voor de financiering van de activiteiten van Thai Café in België, die worden uitgeoefend door **Sabai Sabai SA**, ingeschreven op hetzelfde adres, ondernemingsnummer 0478299872. Zij wenst tot 2,5 miljoen euro op te halen voor de financiering van de uitbreiding van haar groep, via een afzonderlijk investeringsvehikel, de vennootschap Thai Café Invest SRL (de emittent). De emittent zal tot 9,33% van het kapitaal van het onderliggende actief bezitten. Hij zal de opgehaalde middelen investeren in de groep van het onderliggende actief.

2° Indien het onderliggende actief van de aangeboden beleggingsinstrumenten een onderneming is, de in de punten A en B vermelde informatie over deze onderneming.

- Identiteit van het onderliggende actief: Sabai Sabai SA

1.1. Maatschappelijke zetel	Rue Marguerite Bervoets, 59 1190 Vorst
1.2. Rechtsvorm	Naamloze vennootschap
1.3. Ondernemingsnummer	BE 0478.299.872
1.4. Land van herkomst	België
1.5. Website van het onderliggende actief	https://thai.cafe/fr
2. Activiteiten van het onderliggende actief	De groep Sabai Sabai NV exploiteert 18 restaurants in Aziatische stijl in eigen beheer, verspreid over strategische locaties in Brussel en België. Alle restaurants zijn open voor consumptie ter plaatse en voor afhaalmaaltijden/bezorging van alle gerechten op de kaart. De nadruk ligt op de kwaliteit

	van het eten en de service, waarbij de Thaise waarden van sereniteit, eerlijkheid, geduld en een positieve houding duidelijk aanwezig zijn in de ethiek en de bedrijfsvoering. Alle restaurants zijn het hele jaar door 7 dagen per week geopend en richten zich op klanten die op zoek zijn naar een gezonde, verse en kwalitatief hoogstaande Aziatische eetervaring, met verse ingrediënten van topkwaliteit in een aangename sfeer. De Groep heeft 500 zeer loyale medewerkers in dienst en zet zich volledig in om haar sociale en duurzame verantwoordelijkheden na te komen. Een groot deel van de activiteiten en voorbereidingen van Sabai zijn geconcentreerd in het hoofdkantoor en de centrale keuken in Brussel.
3. Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van het onderliggende actief bezitten	Op 15 mei 2025: - De heer Michel De Bloos (40%) - Mevrouw Pingnan Angel Zheng (40%) - Save Ferris SRL – vertegenwoordigd door Pierre De Bloos (10%)
4. Eventuele transacties tussen de onderliggende entiteit en de in punt 3 bedoelde personen en/of andere verbonden personen dan aandeelhouders	Geen
5.1. Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van het onderliggende actief	Op 15 mei 2025: - De heer Michel De Bloos (sinds 29/12/2021) - De heer Pierre De Bloos (sinds 29/12/2021) - Mevrouw Pingnan Angel Zheng (sinds 29/12/2021) - De heer Zheng Weiben (sinds 29/12/2021, treedt af op 31/05/2025)
5.2. Identiteit van de leden van het directiecomité	Er is geen directiecomité
5.3. Identiteit van de afgevaardigden voor het dagelijks bestuur	De heer Michel De Bloos is sinds 30/06/2008 afgevaardigde voor het dagelijks bestuur (en bestuurder).
5.4. Samenstelling van de raad van bestuur	Artikel 13 van de statuten bepaalt dat Sabai Sabai SA wordt bestuurd door een raad bestaande uit ten minste drie leden. De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd voor een termijn van maximaal zes jaar. De algemene vergadering kan het mandaat van elke bestuurder te allen tijde met onmiddellijke ingang en zonder opgave van redenen beëindigen. Aftredende bestuurders zijn herbenoembaar. Elk lid van de raad van bestuur kan zijn ontslag indienen door middel van een eenvoudige kennisgeving aan de raad van bestuur. Elke bestuurder is verplicht zijn functie na zijn ontslag te blijven

	uitoefenen totdat binnen een redelijke termijn een vervanger is aangesteld. Indien een bestuursfunctie om welke reden dan ook vacant komt, hebben de overige bestuurders het recht om een nieuwe bestuurder te coöpteren. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder bevestigen; in geval van bevestiging eindigt het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder op de datum waarop zijn voorganger zou zijn afgetreden. Bij gebreke van bevestiging eindigt het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder na de algemene vergadering. Artikel 14 van dezelfde statuten bepaalt dat de raad van bestuur uit zijn leden een voorzitter kiest.
6. Totaal bedrag van de bezoldiging van de bestuurders en/of gedelegeerden voor het dagelijks bestuur voor het laatste boekjaar en het totale bedrag van de bedragen die door de emittent of zijn dochterondernemingen zijn gereserveerd of anderszins zijn vastgesteld voor de betaling van pensioenen, uitkeringen of andere voordelen	Het mandaat van de bestuurders wordt kosteloos uitgeoefend.
7. Met betrekking tot de in punt 4 bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2024 betreffende het statuut en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen	Geen veroordelingen
8. Beschrijving van de belangenconflicten tussen het onderliggende actief en de in de punten 3 tot en met 5 bedoelde personen, of met andere verbonden partijen	Geen belangenconflicten
9. Identiteit van de commissaris	De heer Michaël De Ridder, bedrijfsrevisor bij de bvba “DGST & Partners – Réviseurs d'entreprises”, met maatschappelijke zetel te 1179 Brussel, E.Van Becelaere-laan 28A/71. Zijn mandaat heeft betrekking op de boekjaren afgesloten op 31 december 2022, 2023 en 2024.

- **Financiële informatie over het onderliggende actief: Sabai Sabai SA**

1. De jaarrekeningen van de laatste twee boekjaren	Verwijzing naar de bij deze nota gevoegde documenten voor de jaarrekeningen per 31/12/2023 en per 31/12/2024 (die per 31/12/2024 zijn nog niet goedgekeurd)
2. Netto werkkapitaal	Op 31/12/2024 bedraagt het netto werkkapitaal 3.425.941,98 € (d.w.z. het eigen vermogen + middellange en langlopende financiële schulden – vaste activa). Dit netto werkkapitaal is toereikend om aan de huidige verplichtingen van Sabai Sabai SA voor de komende 12 maanden te voldoen.
3.1. Eigen vermogen	Op 31/12/2024 bedraagt het eigen vermogen € 6.368.060,91 (jaarrekening nog niet goedgekeurd door de algemene vergadering). Op 31/12/2023 bedroeg het eigen vermogen € 7.122.985.
3.2. Schulden	Zie supplement op 28/05/2025
3.3. Verwachte datum van break-even. Deze datum hangt af van het door de onderliggende entiteit verstrekte financiële plan. Dit financieel plan is een prognose die afhankelijk is van talrijke factoren waarvan de verwezenlijking onzeker is.	Situatie in evenwicht op 24 maart 2024
3.4. Datum waarop de boekwaarde van de aandelen gelijk is aan de nominale waarde. Deze datum hangt af van het door het onderliggende actief verstrekte financieel plan. Dit financieel plan is een prognose die afhankelijk is van talrijke factoren waarvan de verwezenlijking onzeker is	Dit is al jaren het geval en zal niet veranderen.
4. Significante wijziging in de financiële of commerciële situatie sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de jaarrekening in deze toelichting betrekking heeft.	Op 21/05/2025 omvat de groep Sabai Sabai SA niet langer de restaurants Tenshi. De drie restaurants en het merk en concept “Tenshi” zijn overgedragen aan personen buiten de groep. Het gaat om de volgende restaurants: - Tenshi Uccle (TSVO) met ondernemingsnummer 0535.904.115 en maatschappelijke zetel te Chaussée de Waterloo, 1134 1180 Uccle - Tenshi Stockel (TSST) met ondernemingsnummer 0507.766.195 en maatschappelijke zetel te Avenue Orban, 235 1150 Woluwe-St-Pierre

	- Tenshi Docks (TSDO) met ondernemingsnummer 0662.729.536 en maatschappelijke zetel te quai des Usines, 163 1000 Brussel De cijfers in deze nota zijn gebaseerd op de resultaten van alle restaurants van de groep, inclusief de drie Tenshi's. Er vindt dus een wijziging van de consolidatiekring plaats, wat de resultaten van de groep in de komende jaren zal beïnvloeden.
--	---

Deel III – Informatie over het aanbod van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van het aanbod

1.1. Minimumbedrag van het aanbod	Geen
1.2. Minimum inschrijvingsbedrag per investeerder	500 €
1.3. Maximum inschrijvingsbedrag per investeerder	2.500.000 €
2. Ontvanger van het aanbod	Alle meerderjarige natuurlijke personen of rechtspersonen met de wettelijke bevoegdheid om overeenkomsten aan te gaan, ongeacht hun nationaliteit of fiscale woonplaats.
3. Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	2.500.000 €
4.1. Datum van opening van het aanbod	21/05/2025
4.2. Datum van sluiting van het aanbod	21/07/2025, met mogelijkheid tot verlenging met een maand
4.3. Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	Op de sluitingsdatum van de campagne
4.4. Aan de aandelen verbonden stemrecht	Geen
5. Kosten ten laste van de investeerder	Geen

B. Reden van het aanbod

1. Voorgenomen bestemming van de opgehaalde bedragen	Tussen 2025 en 2029 plant het onderliggende actief de opening van 15 nieuwe restaurants onder de naam Thai Café, volgens de in het verleden beproefde werkwijze, op emblematische locaties in België, voor een investering van ongeveer 7 miljoen euro. In een eerste fase (2025-26) zal het onderliggende actief 3 miljoen euro investeren in 5-6
--	--

	nieuwe restaurants en de uitbreiding van het team om deze groei op te vangen (Fase I).
2. Details van de financiering van de investering of van Fase I van het project dat met het aanbod wordt beoogd	Fase I Voor de opening van elk nieuw restaurant wordt een strikt proces gevolgd: - Selectie van een relevante locatie met een sterk commercieel potentieel - Nauwkeurige budgettering van de opening (gemiddeld 450.000 euro per restaurant over een periode van 4 tot 6 maanden) - Verkrijging van de nodige vergunningen en licenties - Ontwerp, inrichting en uitrusting van de locatie Een deel van de investering zal in fase I ook al worden gebruikt om het centrale team en het hoofdkantoor te versterken - Werving en opleiding van personeel (management, voedingsdeskundigen, logistiek...) - Versterking van de centrale teams: keuken, logistiek, kantoren, magazijn - Uitbreiding van het wagenpark, inclusief koelwagens - Investerings in productieapparatuur om aan de stijgende vraag te kunnen voldoen - Lokale marketingcampagne en commerciële lancering - Opvolging en sturing van de prestaties na de opening Om de 15 geplande nieuwe restaurants te ondersteunen, werft de onderliggende onderneming nu een Expansiemanager aan die het hele ontwikkelingsproces zal aansturen.
3. Andere financieringsbronnen voor de realisatie van de investering of fase I van het project	Voor zover het totale budget van fase I van 3 miljoen euro niet wordt gedekt door crowdfunding, of indien het budget niet toereikend is om de gestelde doelstellingen te bereiken, zal het resterende deel van het budget worden gefinancierd door: - Bankleningen - Eigen vermogen van de onderliggende entiteit Sabai Sabai SA

Voor meer informatie kunt u het financiële plan opvragen door een e-mail te sturen naar invest@thaicafe.be

Deel IV – Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1. Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Aandelen van de vennootschap Thai Café Invest SRL
2.1. Valuta van de instrumenten	Euro
2.2. Benaming van de beleggingsinstrumenten	Aandelen van klasse B
2.3. Nominale waarde van de beleggingsinstrumenten	1 aandeel = 1 EUR
2.4. Boekwaarde van het aandeel op 31/12/2024	De vennootschap was op die datum nog niet opgericht
2.5. Risico van schommelingen van de prijs van het effect	Ja
3. Vervaldata/ Terugbetalingsvoorwaarden	Niet van toepassing
4. Rangorde van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de emittent in geval van insolventie	Eerste rang
5. Eventuele beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de beleggingsinstrumenten	De aandelen van klasse B zijn overdraagbaar volgens de voorwaarden van de statuten van de emittent. Tenzij anders bepaald door de raad van bestuur, - mogen B-aandelen door de investeerder niet worden overgedragen gedurende de eerste vijf jaar van het bezit. - moeten zij bij voorrang worden aangeboden aan houders van A-aandelen. - zijn de uitstaprechten (tag along/drag along) van toepassing overeenkomstig de aandeelhoudersovereenkomst.
6. Jaarlijkse rentevoet en wijze van vaststelling van de rentevoet	Niet van toepassing
7. Dividendbeleid	Geen
8. Data van betaling van de rente of uitkering van het dividend	Niet van toepassing
9. Verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MFT en ISIN-code.	Niet van toepassing

B. Alleen indien een garantie door een derde wordt verleend met betrekking tot de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de garant en de garantie

Niet van toepassing

C. In voorkomend geval, aanvullende informatie die wordt vereist door de markt waarop de financiële instrumenten zijn toegelaten

Deel V – Alle andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan een of meer geselecteerde investeerders is verstrekt

Niet van toepassing

Bijlage

Voor zover de emittent op dat moment reeds actief was, zijn jaarrekeningen over de laatste twee boekjaren en, indien van toepassing, overeenkomstig artikel 13, § 1 of § 2, 1°, van de wet van 11 juli 2018, het verslag van de commissarissen.

Niet van toepassing

**AANVULLING OP DE INFORMATIENOTA VAN 21 MEI 2025 BETREFFENDE
HET BELEGGINGSVERBINDING VAN THAI CAFÉ INVEST SRL IN AANDELEN
VAN CATEGORIE B ZONDER STEMRECHT**

Dit document is opgesteld door Thai Café Invest, een Belgische vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

***DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN IS NIET GECONTROLEERD OF
GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN
MARKTEN.***

Datum van dit supplement: **28 mei 2025**

***WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO HET GEHEEL OF
GEDEELTELIJK VERLIES VAN ZIJN INLEG TE LIJDEN EN/OF HET VERWACHTTE
RENDEMENT NIET TE BEHALEN.***

***DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET BEURSGENOTEERD: DE
BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE MOEILIKHEDEN TE ONDERVINDEN
OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN DIT TOEGESTAAN IS
OF HIJ DIT WENST.***

Voorafgaande opmerkingen

Deze aanvulling op de informatiebrochure bevat onder meer een gedetailleerde beschrijving van de verschillende rechten die verbonden zijn aan de aandelen van categorie B van de emittent, alsook van de risico's die verbonden zijn aan beleggingen in het algemeen en aan een belegging in de emittent in het bijzonder, zodat elke belegger een weloverwogen beleggingsbeslissing kan nemen. Overeenkomstig artikel 15, § 3 van de Prospectuswet hebt u, indien u reeds hebt ingestemd met de inschrijving op de obligaties, een herroepingstermijn van twee werkdagen na de datum van publicatie van deze aanvulling, namelijk 28 mei 2025. Indien u van dit recht gebruik wenst te maken, kunt u contact met ons opnemen via invest@thaicafe.be.

Zoals uiteengezet in de informatiebrochure is de emittent (Thai Café Invest SRL) een SPV (investeringsvehikel) die specifiek en uitsluitend is opgericht om de in het kader van deze crowdfundingcampagne geïnvesteerde bedragen te verzamelen en te herinvesteren in het onderliggende actief, Sabai Sabai SA.

De emittent zal geen andere commerciële, financiële of andere activiteiten uitoefenen en zal niet worden gebruikt voor enige latere investering, met inbegrip van eventuele aanvullende crowdfundingrondes, waarvoor afzonderlijke SPV's zouden worden opgericht.

Dit supplement heeft voornamelijk tot doel de specifieke rechten en risico's voor beleggers-aandeelhouders B in verband met hun belegging in de emittent nader toe te lichten en uit te leggen waarom de emittent voor deze structuur heeft gekozen.

In dit document verwijzen we naar het Investeringspakket, dat nuttige aanvullende informatie bevat die geen deel uitmaakt van het prospectus of het supplement: de algemene deelnemingsvoorwaarden, de wettelijke vermeldingen/disclaimer, de statuten van TCI, de aandeelhoudersovereenkomst van TCI en de investeringsovereenkomst tussen TCI en SBSB.

Algemene updates van de informatienota van 21 mei

Dit hoofdstuk bevat een gedetailleerd overzicht van de algemene updates van de informatienota van 21 mei, met als hoofddoel bepaalde punten in de nota te verduidelijken en aan te vullen.

Rechten en risico's verbonden aan de Aandelen van Categorie B	Zie Deel I hieronder
Belangrijkste risico's die eigen zijn aan de emittent en de aandelen van categorie B	Zie deel I hieronder
Specifieke risico's verbonden aan de activiteiten, de onderneming en de financiële situatie van de onderliggende waarde, Sabai Sabai SA	Zie deel I hieronder
Titel (pagina 1)	De titel wordt vervangen door: Informatienota betreffende het aanbod door Thai Café Invest SRL van aandelen van categorie B zonder stemrecht.
Waarschuwing (pagina 1)	De zin “” is vervangen door “Wij raden u aan dit document samen met het Investeringspakket te lezen dat aan elke belegger wordt verstrekt alvorens te beleggen en dat beschikbaar is op de website van de financieringscampagne
Deel IV, A, 4	” eerste rang“ wordt vervangen door ”Laatste rang”.
Deel IV A, 7	Dividendbeleid: “” is vervangen door: ”Art. 24 van de statuten bevat de regels voor de verdeling van de jaarwinst. De netto jaarwinst wordt bestemd zoals bepaald door de algemene vergadering, die beslist op voorstel van het bestuursorgaan, met dien verstande dat elke aandeel een recht geeft op de verdeling van de winst als volgt: - Aandelen van klasse A: 0 / 2.500.000 - Aandelen van klasse B: 1 / 2.500.000 §2. Bij gebreke van een dergelijke beslissing over de bestemming wordt de helft van de netto jaarwinst toegevoegd aan de reserves

	en wordt de andere helft uitgekeerd, mits aan de wettelijke voorwaarden voor uitkering is voldaan. Art. 1.2. van de aandeelhoudersovereenkomst bepaalt dat de aandeelhouders van categorie B recht hebben op alle economische voordelen van de vennootschap, met inbegrip van alle rendementen op hun investering (zelfs indien deze nooit gegarandeerd zijn, de opbrengst van verkopen, winst of potentiële dividenden), in verhouding tot hun deelneming. Aandeelhouder B kan geen dividend eisen. Het rendement is volledig afhankelijk van het beleid dat door de aandeelhouders A wordt bepaald op basis van het businessplan en de resultaten van de expansie.
Deel II, A, 8 en Deel II, D, 2°, 8	“ Geen” wordt vervangen door "De emittent Thai Café Invest kan alleen een rendement op de investering (opbrengsten uit verkoop, winst of dividenden) aan de aandeelhouders B uitkeren als Sabai Sabai deze zelf aan Thai Café Invest uitkeert. (Het uitkeringsbeleid wordt echter (indirect) uitsluitend bepaald door de aandeelhouders en bestuurders van Sabai Sabai). Aangezien deze belangrijkste aandeelhouders van de emittent dezelfde zijn als de aandeelhouders van Sabai Sabai, bestaat er een zeker risico op een belangenconflict. Dit is voornamelijk te wijten aan de aanwezigheid van een SPV. Zonder een SPV zouden altijd dezelfde bestuurders over deze betalingen beslissen. Omwille van de eenvoud zijn de bestuurders in beide vennootschappen dezelfde. Zij zijn verplicht om altijd in het belang van de aandeelhouders B te handelen (zie <i>clausule 5.3 van de aandeelhoudersovereenkomst TCI</i>).
Deel II B, 3.1 en 3.2. Deel II, D, 2°, tweede streepje	Wat de financiële informatie van de Emittent betreft, herhalen wij onze verklaringen. De vennootschap van de Emittent is namelijk opgericht op 19/05/2025. Er kon dus nog geen balans of jaarrekening worden geconsolideerd. Bovendien vereisen de activiteiten van de Emittent geen netto werkkapitaal. Wat de financiële informatie van de onderliggende waarde betreft, geeft de balans per 30/04/2025 de situatie weer op 31/12/2024. · Eigen vermogen: op 30/04/2025 bedraagt het eigen vermogen 6.371.978,31 EUR (rekening 10/15)

	• Schuldenstructuur van de onderliggende waarde op 30/04/2025: - o Investeringskrediet: 1.720.776,56 EUR - o Handelsschulden: 1.881.839,22 EUR - o Lopende sociale en fiscale schulden: 474.401,66 EUR - o Interne rekeningen (Interco & diversen): 3.853.038,32 EUR - o Overige schulden: 65.606,74 EUR Er zijn geen gewaarborgde schulden. Er zijn schulden gewaarborgd bij de bank BNP die contractueel zijn vastgelegd volgens de normale gang van zaken.
Deel III, A, 4.4.	De term “geen” wordt vervangen door: strategische beslissingen (met name het dividendbeleid, de verkoop van activa, het aantrekken van kapitaal, de inkoop van aandelen, enz.) worden uitsluitend genomen door de aandeelhouders A. Aandeelhouders B genieten economische rechten (potentiële winsten, dividenden, enz.). Het juridische kader (statuten, investeringsovereenkomst) beschermt minderheidsaandeelhouders tegen bepaalde misbruiken die verband houden met dit ontbreken van stemrecht. Deze keuze stelt het managementteam in staat om een stabiel en reactief bestuur te handhaven, wat essentieel is voor een goede operationele ontwikkeling.

Deel I – Belangrijkste risico's die eigen zijn aan de emittent en aan de aandelen van categorie B, specifiek voor de betreffende aanbieding.

Dit deel bevat een gedetailleerd overzicht **van de rechten die al dan niet verbonden zijn aan de aandelen van categorie B** in Thai Café Invest SRL, samen met de **belangrijkste risico's waarmee u rekening moet houden alvorens te beleggen**

Rechten en risico's verbonden aan de **aandelen van categorie B**

Economische rechten	De aandelen B geven recht op een aandeel in de winst (dividenden) en op de opbrengsten van de verkoop, de terugkoop en de liquidatie, in verhouding tot het aantal aandelen dat wordt gehouden. In de praktijk: 2.500.000 aandelen B op een totaal van 2.500.002 aandelen (de 2 aandelen A hebben geen economische rechten).
----------------------------	--

	Er is geen garantie dat de investering in waarde zal stijgen en in geval van verkoop is er nooit een garantie op dividend of rendement. De mogelijke uitkering hangt af van de toekomstige winstgevendheid van de groep en van de beslissingen van de algemene vergadering, waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de belangen van TCI en haar B-aandeelhouders. In geval van liquidatie hebben eventuele schuldeisers voorrang. Hoewel de emittent geen handelsonderneming is en geen activiteiten uitoefent, noch lasten, kosten of schulden heeft, bestaat het risico dat de aandeelhouders niets terugkrijgen.
Recht op informatie	Gedetailleerde informatie over de financiële en operationele prestaties en de expansie van de groep wordt halfjaarlijks door het management aan de B-aandeelhouders verstrekt. Recht om redelijke vragen te stellen, zonder dat de vennootschap verplicht is gevoelige gegevens bekend te maken, tenzij er ernstige twijfel bestaat over de juistheid van de informatie
Uittredingsrechten	Thai Café streeft ernaar om tussen het 5e en het 7e jaar een uitstapmogelijkheid aan te bieden (bijv. doorverkoop van de onderneming, terugkoop van de B-aandelen, enz.). Meeverkooprecht (tag along): als de A-aandeelhouders >50% van hun aandelen verkopen, kunnen de B-aandeelhouders hun aandelen tegen dezelfde voorwaarden verkopen. Gedwongen uitstaprecht (drag along): als 75% van de A-aandeelhouders de onderneming verkoopt, kunnen de B-aandeelhouders worden gedwongen hun aandelen tegen dezelfde voorwaarden te verkopen. Er is geen absolute garantie voor liquiditeit of het tijdstip daarvan: de emittent beslist over de te volgen procedure en het tijdschema op basis van de prestaties van de onderneming, de waardering en de beschikbare opties. Aandeelhouders B kunnen worden gedwongen hun aandelen te verkopen tegen een prijs en onder voorwaarden die door anderen worden bepaald.
Meeverplichting ('drag along')	Indien de aandeelhouders A besluiten de uitgevende vennootschap te verkopen, kunnen de aandeelhouders B worden gedwongen hun aandelen te verkopen volgens de door de aandeelhouders A overeengekomen voorwaarden. Dit mechanisme heeft tot doel een coherente uitstap te vergemakkelijken wanneer zich een kans voordoet om de hele onderneming over te nemen.

	Bovendien betekent dit ook dat één crowdfunder uit honderden niet een verkoop kan blokkeren die een winstgevende liquiditeitsgebeurtenis in de weg zou staan. In werkelijkheid wordt momenteel geen enkel scenario overwogen waarin de uitgevende onderneming (Thai Café Invest) zou worden verkocht. In alle waarschijnlijke gevallen zou de verkoop of investering plaatsvinden op het niveau van Sabai Sabai SA, wat betekent dat de opbrengst van de verkoop terugvloeit naar Thai Café Invest, die deze vervolgens uitsluitend aan de B-aandeelhouders uitkeert. Na deze termijn heeft de entiteit normaal gesproken geen bestaansrecht meer en wordt zij ontbonden.
Beslissingen	De B-aandeelhouders hebben geen inspraak in toekomstige investeringsbeslissingen. Hoewel de emittent en Sabai Sabai zich ertoe hebben verbonden het investeringsplan voor de uitbreiding zoals voorgelegd aan de campagne te volgen, hebben de houders van aandelen B geen beslissingsbevoegdheid over het bestuur van de vennootschap. De aandeelhouders van categorie A behouden de volledige controle en kunnen alleen beslissen over alle beleidslijnen.
Dividenden	Uitsluitend vastgesteld door de aandeelhouders A (bij Sabai Sabai en Thai Café Invest) Investeerder B kan geen dividend eisen. Het rendement is volledig afhankelijk van het beleid dat door de aandeelhouders A wordt vastgesteld op basis van het businessplan en de resultaten van de uitbreiding.
Stemrecht De aandelen B hebben geen stemrecht , behalve in de gevallen waarin de wet voorziet (liquidatie, wijziging van rechten, enz.).	Aandeelhouders B hebben geen stemrecht of beslissingsbevoegdheid, noch op het niveau van Thai Café Invest, noch op het niveau van Sabai Sabai. Alle strategische beslissingen (met name het dividendbeleid, de verkoop van activa, het aantrekken van kapitaal, de inkoop van aandelen, enz.) worden uitsluitend genomen door de aandeelhouders A. Aandeelhouders B genieten economische rechten (potentiële winsten, dividenden, enz.). Het juridische kader (statuten, investeringsovereenkomst) beschermt minderheidsaandeelhouders tegen bepaalde misbruiken die verband houden met dit ontbreken van stemrecht. Deze keuze stelt het managementteam in staat om een stabiel en reactief bestuur te handhaven, wat essentieel is voor een goede operationele ontwikkeling.
Liquidatie Insolventie /	De aandelen B zijn achtergesteld bij de schuldeisers In geval van liquidatie krijgen de houders van aandelen B hun investering pas terug nadat alle eventuele schuldeisers zijn voldaan. Er bestaat altijd een risico op totaal verlies.

Benoeming bestuurders van	Voorbehouden aan aandeelhouders A. Investeerder B heeft geen zeggenschap in het bestuur van de onderneming. Hij is afhankelijk van het huidige management
Toekomstige emissies	Geen voorkeursrecht voor aandelen B Risico van verwatering - als er nieuwe aandelen worden uitgegeven, kan investeerder B zijn aandeel niet behouden (dit is in feite onmogelijk, omdat deze SPV alleen voor deze campagne dient, niet voor toekomstige campagnes (<i>clause 5.3 Aandeelhoudersovereenkomst TCI</i>)).
Overdracht / Uittreding	Aandelen B niet overdraagbaar gedurende 5 jaar (lock-up). Daarna gereguleerde wederverkoop (drag along, prijs vastgesteld door de A's) Blokkering van de liquiditeit gedurende 5 jaar. Verplichte uitstap mogelijk tegen een niet-onderhandelbare prijs. Dit is een veelvoorkomende wettelijke vereiste bij crowdfundingtransacties, die het mogelijk maakt om het aandeelhouderschap op middellange termijn te stabiliseren, de ontwikkelingsstrategie te vergemakkelijken en administratieve rompslomp te voorkomen. Een investeringshorizon van vijf jaar is gebruikelijk bij risicokapitaal. Bovendien worden investeerders bij een vervroegde uitstap (overdracht, fusie, enz.) bij het proces betrokken. De aandeelhoudersovereenkomst (artikel 2.2) bepaalt dat de raad van bestuur een verkoop op verzoek kan aanvaarden, die hij niet van plan is te weigeren. Wanneer een aandeelhouder daadwerkelijk moet verkopen, kan hij contact opnemen met de bestuurders, die kunnen besluiten een verkoop toe te staan, en onder normale omstandigheden zullen zij dat altijd doen.
Geschat rendement	Indicatieve prognose, zonder garantie Er wordt geen rendement gegarandeerd. Dit is afhankelijk van de prestaties van het bedrijf en de waarde van de Thai Café-groep op het moment van exit. De investeerder kan dus rendement behalen, maar ook zijn investering geheel of gedeeltelijk verliezen

Om deze rechten en risico's in de juiste context te plaatsen, is het nuttig om het volgende te vermelden:

§ Hoewel er risico's zijn die we nooit uitsluiten, hebben we het volste vertrouwen in ons financieel plan en streven we ernaar altijd te handelen en beslissingen te nemen in het belang van alle aandeelhouders.

§ Dit project is gestructureerd volgens standaardstructuren voor participatieve financiering en praktijken op het gebied van risicokapitaal, met standaardclausules in risicokapitaal: gecentraliseerd bestuur, aandelen zonder stemrecht, maar met recht op economische stromen, waardering op basis van het groeipotentieel.

§ De emittent en de A-aandeelhouders zijn verplicht te allen tijde en op alle mogelijke manieren in het belang van de B-aandeelhouders te handelen en moeten zich inspannen om de best mogelijke waardering voor een exit te verkrijgen (clausule 5.3 van de TCI-aandeelhoudersovereenkomst). Elke wijziging van de regels en voorwaarden van de campagne die nadelig is voor de aandeelhouders van categorie B, kan alleen plaatsvinden wanneer dit vereist is door de toepasselijke wetgeving of een bevoegde autoriteit.

§ De contractuele documentatie, de transparantieplichtingen en de regelmatige activiteitenverslagen zijn bedoeld om **de beleggers zo goed mogelijk te beschermen** en tegelijkertijd de groei van Sabai Sabai en Thai Café te ondersteunen.

§ Wij begrijpen dat het ongebruikelijk kan lijken om geen stemrecht te hebben, maar dit is vrij gebruikelijk, het garandeert een eenvoudige administratie en de realiteit is dat als de crowdfunders directe aandelen van Sabai Sabai SA hadden ontvangen, zelfs met stemrecht, hun totale aandeel minder dan 10% van de aandelen zou bedragen, wat betekent dat zij geen echte beslissingsbevoegdheid zouden hebben.

§ Het doel van deze investering is niet het uitkeren van dividenden (die in de meeste gevallen vrij verwaarloosbaar zouden zijn, aangezien de B-aandeelhouders minder dan 10% van Sabai Sabai in handen zullen hebben en alle dividenden die op deze 10% worden ontvangen, moeten worden verdeeld onder honderden investeerders), maar veeleer op een respectabel rendement op de investering (hoewel dit nooit kan worden gegarandeerd) bij een toekomstige exit, die afhankelijk van de omstandigheden over 5 tot 7 jaar zal worden bepaald. Wat niet in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd, kan worden geïnvesteerd in de groei van de onderneming, wat het doel van deze campagne is.

Specifieke risico's verbonden aan de transacties

De emittent meldt specifieke risico's in verband met de activiteiten, de onderneming en de financiële situatie van de **onderliggende waarde, Sabai Sabai SA**, en wijst erop dat deze risico's reëel zijn en nooit kunnen worden uitgesloten.

Inkomsten (ROI) van de emittent uitsluitend gekoppeld aan de uitkering door de onderliggende waarde – risico van belangenconflict	De emittent Thai Café Invest kan alleen een rendement op de investering (opbrengst uit verkoop, winst of dividenden) aan de aandeelhouders B uitkeren als Sabai Sabai deze zelf aan Thai Café Invest uitkeert. (het uitkeringsbeleid wordt echter uitsluitend bepaald door de aandeelhouders en bestuurders van Sabai Sabai) Aangezien de belangrijkste aandeelhouders van de emittent dezelfde zijn als de aandeelhouders van Sabai Sabai, bestaat er een zeker risico op belangenconflicten. Dit is voornamelijk te wijten aan de aanwezigheid van een SPV. Zonder een SPV zouden altijd dezelfde bestuurders over deze
--	--

	betalingen beslissen. Omwille van de eenvoud zijn de bestuurders in beide vennootschappen dezelfde. Zij zijn verplicht om altijd in het belang van de B-aandeelhouders te handelen (zie <i>clausule 5.3 van de TCI-aandeelhoudersovereenkomst</i>).
Optie tot aankoop van de aandelen van het onderliggende actief vanaf 1 juli 2029	Dit mechanisme stelt de onderliggende waarde Sabai Sabai in staat om vanaf 2029 een geleidelijke terugkoop van zijn kapitaal te overwegen, wat vaak wordt gebruikt om beleggers zoals u een liquiditeitshorizon te garanderen. Sabai Sabai en de aandeelhouders A zullen het tijdstip en de prijs (op basis van een onafhankelijke waardering) bepalen zonder tussenkomst van de aandeelhouders B. Voor de aandelen die in het bezit zijn van Thai Café Invest zou een terugkoop plaatsvinden tegen de reële marktwaarde, zoals bepaald door een onafhankelijke deskundige. (zie Investeringsovereenkomst, artikel 8.1.1). Momenteel is KPMG de onafhankelijke deskundige van Thai Café. De Vennootschap verbindt zich ertoe deze terugkoop op billijke wijze uit te voeren, met bijzondere aandacht voor de belangen van de aandeelhouders B (zie Investeringsovereenkomst, artikel 8.1.6).
Financiële situatie van het onderliggende actief	Sabai Sabai heeft in de jaren 2022-2023 verliezen geleden en nooit dividend uitgekeerd. Het risico bestaat dat zij verliezen blijft lijden, waardoor uitkering onmogelijk wordt. Dit is een belangrijk punt en een risico dat in de juiste context moet worden gezien. De geleden verliezen zijn het gevolg van groeipogingen en niet van structurele problemen. In deze jaren werd geen winst gerealiseerd, maar de EBITDA was positief. De verliezen zijn te verklaren door het feit dat Sabai Sabai haar beschikbare kasmiddelen altijd heeft geïnvesteerd in haar ontwikkeling. Het ontbreken van dividenden betekent dat alle beschikbare kasmiddelen altijd zijn geherinvesteerd. Dit risico wordt beperkt door het feit dat er een strategisch herstelplan en een investeringsplan zijn opgesteld. Door de halfjaarlijkse follow-up kunnen beleggers de financiële ontwikkeling meten.
Toekomstige financiering van het investeringsplan op het niveau van Sabai Sabai	Het risico hiervan is dat toekomstige crediteuren (banken, institutionele beleggers) voorrang hebben op Thai Café Invest (en dus ook op deze B-aandeelhouders) in geval van financiële moeilijkheden. Bovendien hebben de B-aandeelhouders geen inspraak in toekomstige investeringsbeslissingen. Dit is gebruikelijk bij het aantrekken van financiering: toekomstige financiers eisen vaak voorrang bij terugbetaling ten opzichte van aandeelhouders.

	Waarom het risico beperkt is: Het investeringsplan (Deel III, B) is ontworpen om extra inkomsten te genereren, de winstgevendheid te verbeteren en de waarde voor alle aandeelhouders te verhogen, zonder dat er tot 2030 extra investeringen nodig zijn, behalve eventueel een tweede crowdfundingcampagne, waarbij de investeerders dezelfde rechten zouden hebben als de B-aandeelhouders in Thai Café Invest. Elke grotere investering die later met een strategische investeerder wordt gedaan, zou doorgaans de uitstap van de B-aandeelhouders omvatten.
Risico in verband met toekomstige financiering van het investeringsplan op het niveau van Thai Café Invest	Zoals de zaken nu zijn geregeld, zal Thai Café Invest normaal gesproken nooit schuldeisers hebben, aangezien haar enige activiteit beperkt is tot het investeren van haar kapitaal, zij geen kosten maakt en geen toekomstige investeerders, crowdfunding of andere financiering zal accepteren (Preamble van de aandeelhoudersovereenkomst van TCI). Zelfs als de B-aandeelhouders technisch gezien achter de crediteuren en kredietverstrekkers zouden staan, zal dit dus niet gebeuren op het niveau van Thai Café Invest. Dergelijke crediteuren en schuldeisers bestaan echter wel op het niveau van Sabai Sabai, en Thai Café Invest als geheel, met inbegrip van de B-aandeelhouders, staat dus achter hen. Dit is een normale situatie in een onderneming met investeerders

Om deze risico's in de juiste context te plaatsen, lijkt het ook hier nuttig te vermelden dat:

§ Het bedrijf bevindt zich **sinds enkele jaren in een ontwikkelings- en investeringsfase**. Alle restaurants zijn geopend en het hoofdkantoor en de keuken zijn gebouwd met eigen middelen en bankleningen. De geleden verliezen weerspiegelen groeipogingen en geen structurele moeilijkheden.

§ Bijgevolg werd in de jaren 2022-2023 geen winst gerealiseerd, maar was de EBITDA wel positief. De geconstateerde verliezen zijn te verklaren door het feit dat Sabai Sabai haar beschikbare liquide middelen altijd heeft geïnvesteerd in haar ontwikkeling. Voor het boekjaar 2024 werd een winst (vóór belastingen) van EUR 367.021,02 gerealiseerd.

§ Sinds 2020-21 heeft Sabai Sabai ook te maken gehad met de gevolgen van een aantal moeilijke jaren (Covid, oorlogen, energiecrisis, incident in Suez), die allemaal van invloed zijn geweest op de bedrijfsvoering en de resultaten. Het feit dat de groep niet alleen heeft overleefd, maar ook is gegroeid met negen restaurants en al zijn personeel in dienst heeft gehouden in deze jaren, getuigt van zijn veerkracht en wendbaarheid wanneer de zaken niet lopen zoals gepland.

§ Het ontbreken van dividenden betekent dat alle beschikbare kasmiddelen altijd zijn geherinvesteerd in de groei in plaats van te worden uitgekeerd aan de eigenaars.

Toelichting op de waardering van de onderliggende waarde

Risico van waardevermindering	Deze waarderingen zijn toekomstgerichte prognoses, die afhankelijk zijn van de toekomstige realisatie en het succes van het businessplan. Deze kunnen de verwachtingen overtreffen en de waardering overschrijden, maar ze kunnen ook achterblijven bij de verwachtingen. Er bestaat dus altijd een risico dat het rendement lager uitvalt dan verwacht, later wordt gerealiseerd of helemaal uitblijft (hoewel momenteel een winst van 71% EUR wordt verwacht, is deze niet gegarandeerd en kan deze lager of hoger uitvallen, en kunt u uw investering verliezen).
Opdracht van KPMG	Sabai Sabai heeft KPMG Deals gevraagd om een geconsolideerde waardering van 100% van de onderneming te geven, zonder uitsplitsing per dochteronderneming. De waardering is gebaseerd op algemeen aanvaarde waarderingmethoden.
Aansprakelijkheidsuitsluiting van KPMG	De aansprakelijkheidsuitsluitingen van KPMG zijn hun standaard aansprakelijkheidsuitsluitingen die worden gebruikt voor een waarderingsoopdracht, waaronder: - Alle beslissingen of acties die Sabai Sabai op basis van de analyse van KPMG neemt, vallen uitsluitend onder haar verantwoordelijkheid; - Er kan geen objectieve waarde van een onderneming worden bepaald; deze is afhankelijk van de realisatie van de prognoses en de geldigheid van de aannames waarop de waardering is gebaseerd; - Dit is geen verklaring van billijkheid; - De prijs is het resultaat van onderhandelingen en is niet noodzakelijk gelijk aan de waarde; - Onze beoordeling en analyse van de financiële informatie vormen geen audit. De procedures die zijn gebruikt om deze werkzaamheden uit te voeren, vormen een waardering en geen controle of onderzoek uitgevoerd in overeenstemming met algemeen aanvaarde controlestandaarden zoals gepubliceerd door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) of het Institute of Internal Auditors (IIA). Bijgevolg wordt geen zekerheid gegeven. - Onze rapporten en presentaties, zowel mondeling als schriftelijk, worden uitsluitend opgesteld in het kader van de opdracht en voor intern gebruik door de Vennootschap,

	in overeenstemming met de bepalingen van de opdrachtbrief.
Waarderingsgrondslag	De waarderingsgrondslag waarop uw investering wordt berekend, is de geactualiseerde nettowaarde van de onderneming, die verschilt van de boekwaarde. De boekhoudkundige waarde van het eigen vermogen (Sabai Sabai: 6,4 miljoen euro) komt overeen met wat officieel in de jaarrekening van de onderneming is opgenomen. Deze wordt berekend als het verschil tussen het totaal van de activa (wat de onderneming bezit) en het totaal van de passiva (wat zij verschuldigd is). Het is een historische waarde, gebaseerd op de aanschafkosten van de activa, afgeschreven, zonder rekening te houden met hun huidige marktwaarde. De geactualiseerde nettowaarde van de onderneming (hier: 24,3 miljoen euro) is daarentegen een economische waardering. Deze weerspiegelt de geschatte werkelijke waarde van de onderneming op dit moment, rekening houdend met: · haar toekomstige vermogen om winst of kasstromen (cashflows) te genereren, · de risico's die aan haar activiteiten verbonden zijn, · haar marktpositie, · en andere immateriële activa (merk, knowhow, klantenbestand, enz.) die vaak niet in de boekhouding zijn opgenomen. De analyse van KPMG heeft tot doel de marktwaarde van 100% van het eigen vermogen op geconsolideerde basis te schatten. Bijgevolg kan de geschatte marktwaarde van de aandelen, namelijk 24,3 miljoen euro, niet worden vergeleken met de boekwaarde. Deze waarde wordt grotendeels bepaald door de groeiambitie die tot uiting komt in het businessplan, namelijk de toekomstige opening van nieuwe restaurants, die niet tot uiting komt in de boekwaarde van het eigen vermogen in de jaarrekening.
Waarderingsmethode - DCF	De DCF-methode (discounted cash flow) is gebaseerd op het idee dat de waarde van een onderneming overeenkomt met de som van haar verwachte toekomstige kasstromen, geactualiseerd op een bepaalde datum (meestal vandaag) .

	Belangrijkste principes: 1. Schatting van de toekomstige kasstromen 2. Er wordt een prognose gemaakt van de beschikbare kasstromen (Free Cash Flows) die de onderneming naar verwachting over meerdere jaren (vaak 5 tot 10 jaar) zal genereren. 3. Bepaling van de eindwaarde 4. Na de prognoseperiode wordt een eindwaarde berekend die de waarde van de onderneming buiten de prognoseperiode weergeeft. 5. Actualisering van de kasstromen 6. De toekomstige kasstromen (inclusief de eindwaarde) worden geactualiseerd met behulp van een vereiste rendement (de actualiseringsvoet, vaak de WACC – gewogen gemiddelde kapitaalkosten), om het risico en de kapitaalkosten weer te geven. 7. Som van de geactualiseerde waarden 8. De waarde van de onderneming is de som van de geactualiseerde kasstromen + de geactualiseerde eindwaarde. Kortom, DCF-waardering bestaat uit het prognoseren van toekomstige kasstromen, het actualiseren ervan met een risicogevoelige rentevoet en vervolgens het optellen ervan om de economische waarde van de onderneming op dat moment te bepalen.
Risico's verbonden aan de gebruikte waarderingsmethode (zie ook onderstaande paragraaf)	Hoewel deze methode veel wordt gebruikt, houdt ze een aantal risico's in die belangrijk zijn om te begrijpen. Ze is gebaseerd op onzekere financiële prognoses, die te optimistisch kunnen blijken of niet uitkomen. De actualiseringsvoet die wordt gebruikt om deze kasstromen naar hun huidige waarde te brengen, kan ook worden onderschat, waardoor de waarde van de onderneming kunstmatig wordt opgeblazen. Bovendien geeft deze waardering niet noodzakelijkerwijs de werkelijke boekhoudkundige waarde (eigen vermogen) van de onderneming weer, waardoor de investeerder een aanzienlijk risico loopt op kapitaalverlies in geval van moeilijkheden of liquidatie. De waardering is gevoelig voor externe factoren (inflatie, markt, uitvoering van het plan), die allemaal van invloed kunnen zijn op de relevantie ervan.

Basisveronderstellingen	De waardering is gebaseerd op het businessplan dat KPMG van het management van Sabai Sabai heeft ontvangen. In het kader van hun opdracht heeft KPMG met het management gesproken om inzicht te krijgen in de aannames en veronderstellingen die in het businessplan zijn gehanteerd. KPMG valideert het door het management verstrekte businessplan niet en geeft geen certificering of verklaring af met betrekking tot dit plan. De balansinformatie is gebaseerd op de statutaire (niet-gecontroleerde) jaarrekening.
Waardering van Sabai Sabai	De waardering van KPMG is gebaseerd op de Sabai-groep (Sabai Sabai + haar dochterondernemingen). De 24,3 miljoen is een geaggregeerde en niet-geconsolideerde waarde. Het eigen vermogen op basis van de jaarrekening is niet geaggregeerd als de gegevens waarop de waarderingen zijn gebaseerd. De prijs is vastgesteld op basis van een waardering van Sabai Sabai van 24,3 miljoen; dit is de geactualiseerde netto bedrijfswaarde (of netto contante waarde van de onderneming) die overeenkomt met de totale waarde van een onderneming vandaag, berekend door de verwachte toekomstige kasstromen die zij zal genereren, te actualiseren (d.w.z. terug te brengen naar vandaag). Ze geeft weer wat een investeerder vandaag bereid is te betalen voor de toekomstige winsten van de onderneming, rekening houdend met het risico en de tijd.