

# **Informatienota over de aanbieding van aandelen door Oak Tree Projects CVBA-SO**

*Dit document is opgesteld door Oak Tree Projects CVBA-SO*

*DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH GOEDGEKEURD  
DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN (FSMA)*

18 september 2019

*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 EN DE BELEGGER KAN ZIJN POSITIE NIET AAN EEN DERDE VERKOPEN.*

***Deel I - Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieding.***

## **1. Risico's met betrekking tot de markt**

### **1.1. Inflatierisico en renterisico**

Het inflatierisico houdt verband met de toekomstige waarde van geld. Het eigenlijke rendement van het aandeel wordt verminderd door de inflatie. Hoe hoger de inflatievoet, hoe lager het eigenlijke rendement van het aandeel zal zijn. Indien de inflatievoet gelijk is aan of hoger dan de opbrengst van het aandeel, dan is het reële rendement gelijk aan nul of mogelijk zelfs negatief.

Een belegging in het aandeel gaat gepaard met het risico dat latere wijzigingen in de marktrente een ongunstige invloed hebben op het rendement van de belegging ten aanzien van andere mogelijke beleggingen die beschikbaar zijn op de markt.

### **1.2. Risico's met betrekking tot de vastgoedmarkt.**

#### **1.2.1. Risico's met betrekking tot de kosten**

Oak Tree Projects investeert in vastgoed, voor zowel nieuwbouw als renovatie, opdat wooneenheden aan personen met een beperking tegen een betaalbare prijs verhuurd kunnen worden. Deze huurprijs is mede afhankelijk van de beschikbare budgetten van de huurders. Hierdoor zijn de aankoop en (ver)bouwkosten van de woningen bepalend en duwen deze het rendement naar beneden bij een stijging die niet wordt gecompenseerd door stijgende huurprijzen.

Bij de aankoop van een grond en een pand bestaat ook steeds het risico dat de waarde fout wordt ingeschat. Kosten kunnen steeds hoger uitvallen dan initieel ingeschat.

Oak Tree Projects is een coöperatieve met sociaal oogmerk, en de huurprijzen kunnen niet zonder meer evenredig stijgen met de kosten. De betaalbaarheid voor de huurders, gezien het sociaal oogmerk, primeert op het commerciële verhaal waarbij steeds minimum de break even wordt nagestreefd.

### 1.2.2. Risico's met betrekking tot de waardering

Voor de waardering van de coöperatie en de aandelen is er ook een afhankelijkheid van de schommelingen in de waarde van het vastgoed. Dit effect kan zowel positief als negatief zijn.

### 1.3. Risico's met betrekking tot de financiële markt

De woningen van Oak Tree Projects worden deels gefinancierd met eigen vermogen in de vorm van volstorting van aandelen, en deels met vreemd vermogen (bankfinanciering).

Hierdoor is er ook een mogelijke impact bij wijzigingen van de interestvoet van leningen en/of andere voorwaarden gepaard gaande met het verkrijgen en aanhouden van vreemd vermogen..

### 1.4. Risico's met betrekking tot de doelgroep

Volgens een analyse van het VAPH (Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap) wordt verwacht dat de doelgroep van Oak Tree Projects zal blijven groeien<sup>1</sup>. De organisatie verwacht een groei van ongeveer 3% per jaar. Dit komt door volgende factoren:

- De levensverwachting van personen met een beperking stijgt en is voor personen met een lichtere mentale beperking nu zelfs gelijk aan het gemiddelde van de bevolking.
- De vooruitgang in de medische sector: meer levensreddende interventies na vroegtijdige geboortes, auto ongelukken of andere vroeger dodelijke letsels.
- Stijging van de immigratiestromen

Hierbij is niet meegerekend dat het aantal diagnoses van personen met bijvoorbeeld ASS stijgt.

Een significant aantal wijzigingen worden momenteel geïmplementeerd als oplossing om wachtlijsten weg te werken waarbij de impact op de doelgroep onduidelijk is zowel naar grootte als naar (individuele) financiële slagkracht.

### 1.5. Risico's met betrekking tot de sector van personen met een beperking

#### 1.5.1. Concurrentie

Op dit moment bestaat een zeer grote vraag naar betaalbaar en inclusief wonen voor personen met een handicap die het aanbod ruim overstijgt. Het is echter steeds mogelijk dat nieuwe spelers zich vestigen in de markt voor personen met een beperking, die een invloed kunnen hebben op de groei en dus ook de waarde van aandelen van Oak Tree Projects.

#### 1.5.2. Vaste doelgroep

Oak Tree Projects richt zich uitsluitend tot de doelgroep van personen met een beperking en die als dusdanig een erkenning hebben van het VAPH. Oak Tree Projects dient zich ook te beperken tot deze doelgroep aangezien dit een absolute en stringente voorwaarde is voor enkele fiscale gunstmaatregelen

---

<sup>1</sup> *Meerjarenanalyse VAPH 2010-2014, Achteruit- en vooruitblik op de ondersteuningsbehoeften van personen met een handicap, VAPH, 03/2014*

die de Emittent momenteel geniet. Het is dus op dit moment niet mogelijk om te diversifiëren naar een andere doelgroep, mocht er geen vraag meer zijn vanuit deze doelgroep.

## **2. Risico's met betrekking tot de aanbieder**

### **2.1. Het vermogen van de Emittent om terug te betalen**

Het risico bestaat dat indien een groot aantal coöperanten gelijktijdig wenst uit te treden, Oak Tree Projects op dat ogenblik niet over voldoende liquide middelen beschikt om de waarde van het aandeel uit te betalen en dus de terugbetaling tijdelijk dient uit te stellen.

Het vermogen van de Emittent om de inleg van aandelen terug te betalen zal afhangen van de financiële toestand van de Emittent op het moment van de gevraagde terugbetaling. Dit is ook afhankelijk van de voorwaarden van de schulden en de overeenkomsten die de Emittent is aangegaan op of vóór die datum en die de bestaande of toekomstige schuldverbintenissen kunnen vervangen, aanvullen of wijzigen.

De voorwaarden van de aandelen zullen niet voorzien in een beperking voor de Emittent om bijkomende schulden aan te gaan. Indien de Emittent in de toekomst een belangrijke bijkomende schuldenlast aangaat, dan kan dit het risico op niet terugbetaling van de aandelen door de Emittent verhogen.

### **2.2. Risico's verbonden aan de aanwending van het coöperatief kapitaal**

De aandeelhouders A, B, C en D hebben stemrecht op de aandeelhoudersvergadering die jaarlijks vergadert. De aandeelhoudersvergadering beslist mee over de krijtlijnen van de strategie van Oak Tree Projects.

De Raad van Bestuur bestaat uit vertegenwoordigers vanuit de aandeelhoudersgroep A, B en C. De Raad van Bestuur zal echter op onafhankelijke en discretionaire wijze investeringsbeslissingen kunnen nemen, zonder daartoe de goedkeuring te moeten vragen van de aandeelhouders.

## **3. Risico's met betrekking tot de wetgeving**

### **3.1. Risico's verbonden aan de wetgeving rond personen met een handicap**

#### **3.1.1. Onduidelijkheid rond nieuwe regelgeving**

De sector voor personen met een handicap is in volle omschakeling naar een persoonsvolgende financiering wat voor de Emittent een cruciaal element is van het business plan. Mogelijke vertragingen en/of aanpassingen aan de nu gekende voorwaarden hebben mogelijks een negatief effectief op de uitrol van het business plan en bijgevolg het vooropgestelde rendement.

#### **3.1.2. Vertraging in erkenning VAPH en toekenning persoonsvolgend budget**

Het proces voor onze toekomstige bewoners voor het aanvragen van een erkenning bij het VAPH en de toekenning voor persoonsvolgend budget vraagt tijd. Dit betekent dat geïnteresseerde toekomstige bewoners met een zorgvraag mogelijks (tijdelijk) moeten geweigerd worden met een mogelijks negatieve impact op de vooropgestelde rendementen.

### **3.1.3. Bewoners afhankelijk van uitkering overheid en toekenning zorgbudget**

Oak Tree Projects verhuurt de woningen aan personen met een beperking. De bewoners betalen de huur met hun inkomen uit werk of, meestal door een inkomensvervangende uitkering of een leefloon. Een meerderheid van personen uit onze doelgroep is dus afhankelijk voor zijn inkomen van een beslissing van de overheid.

Hoewel dergelijke beslissingen over het algemeen stabiel zijn in de tijd blijft er steeds een risico dat een bepaald individu zijn of haar erkenning verliest wat mogelijks een (tijdelijk) negatief effect heeft op de inkomsten voorzien voor de woonunit van de persoon in kwestie.

### **3.2. Risico's verbonden aan de wetgeving rond bouwen**

Om betaalbaar en duurzaam te bouwen, moeten we ook compact kunnen bouwen. Elke stad en gemeente bepaalt zijn eigen richtlijnen op vlak van bouwen. Hierbij ondervinden we nog een groot verschil tussen de adviezen van de Vlaamse Bouwmeester rond kernversterking en compact wonen, ten opzichte van de bestaande bouwvoorschriften in de steden en gemeenten. Mede hierdoor is Oak Tree Projects telkens afhankelijk van de regelgeving voor elke stad en gemeente apart. Dit vraagt ook telkens een apart onderhandelingsproces.

Vaak zijn er uitzonderingen nodig, om de noodzakelijke aparte domiciliëring voor onze bewoners mogelijk te maken.

Gegeven bovenstaande onderhandelingsprocedures en door het ontbreken van een veralgemeend standaard kader waarbinnen de Emittent woonunits kan bouwen of verwerven bestaat telkens een risico dat reeds gemaakte kosten voor een potentieel project verloren gaan en/of onvoorzien hoger uitvallen.

## **4. Risico's met betrekking tot de effecten**

### **4.1. Risico op geheel of gedeeltelijk verlies van de belegging of niet behalen van verwacht rendement**

Als uittrekkende vennoot heb je recht op de waarde van de aandelen zoals die zal blijken uit de goedgekeurde jaarrekening van het lopende boekjaar. De AV keurt de jaarrekening jaarlijks goed. De waarde van de aandelen wordt bepaald aan de hand van enerzijds de laatst goedgekeurde jaarrekening en anderzijds de marktwaarde van de vastgoedportefeuille.

De aangeboden effecten zijn aandelen en het geïnvesteerde bedrag wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van Oak Tree Projects. Een vennoot heeft bij uitstap recht op de waarde van het aandeel op het moment van uitstap. De aandeelhouders kunnen een rendement verkrijgen op hun investering via het jaarlijkse dividend, in de mate dat daartoe wordt besloten door de Algemene Vergadering van Oak Tree Projects. Dit dividend is niet gegarandeerd.

Omwille van de eerder genoemde risico's in 1, 2 en 3 is het mogelijk dat het verwachte rendement niet behaald wordt of mogelijks zelfs negatief zal zijn.

Ook in geval van ontbinding of vereffening van Oak Tree Projects is het mogelijk dat de aandeelhouder het geïnvesteerde kapitaal slechts gedeeltelijk of helemaal niet terugkrijgt.

#### 4.2. Beperkte gevallen van vervroegde opeisbaarheid

Een investering in aandelen van Oak Tree Projects is een lange termijn belegging. Aandelen D dienen in de coöperatie te blijven voor een duurtijd van 5 jaar.

Aandelen B worden gebruikt als startkapitaal voor het bouwen van een aangepaste studio, zodat we de nodige financiering kunnen aangaan via de bank. Om de continuïteit voor de bewoner te vrijwaren, blijft de belegging in de coöperatie voor minstens de volledige geschatte looptijd van de lening (op dit moment 20 jaar).

Wil of kan de bewoner waarvoor de belegging is gebeurd, geen beroep meer doen op de dienstverlening van de coöperatie (vb door verhuis naar een voorziening of door overlijden), dan kan de investeerder wel kosteloos uitstappen. Komt de investeerder zelf te overlijden, dan hebben de erfgenamen recht op de uitkering van de waarde van de aandelen. Tot slot is het ook steeds mogelijk een aanvraag te doen bij de raad van bestuur voor vervroegde uitstap.

#### 4.3. Geen verhandelbaarheid

Zoals bepaald in de statuten van de coöperatie, zijn de aandelen niet overdraagbaar, noch aan vennoten, noch aan derden. Met een aandelenoverdracht wordt bedoeld, naast een eigendomsoverdracht ten bezwarende of ten kosteloze titel, ook de vestiging van een zakelijk recht. Aandelen zijn dus enkel vatbaar voor terugname door de vennootschap tegen vergoeding van het scheidingsaandeel, dit zowel bij overlijden, uittreding als uitsluiting.

### ***Deel II – Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten***

#### **A. Identiteit van de uitgevende instelling**

1. De uitgevende instelling van de beleggingsinstrumenten is **Oak Tree Projects**, een erkende **Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid** en met **Sociaal Oogmerk**, met maatschappelijke zetel te **Aarschotsesteenweg 767, 3012 Wilsele**, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer **BE0678.835.890**. De Emittent is niet BTW plichtig. Het land van herkomst van de Emittent is België. Het webadres van de Emittent is [www.oaktreeprojects.be](http://www.oaktreeprojects.be).

#### **2. Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling**

Oak Tree Projects wil personen met een zorgbehoefte een woning aanbieden die voldoet aan de voorwaarden van onze vijf pijlers: zelfbeschikking, betaalbaarheid, kwalitatief wonen, participatie en inclusie. Hiertoe bouwt de Emittent inclusiewoningen in cohousing projecten of duurzame woonbuurten. Dit zijn woningen met één of meerdere studio's specifiek bedoeld voor het begeleid zelfstandig wonen van volwassenen met een zorgbehoefte.

De inbedding in een cohousing project of duurzame woonbuurt biedt een verhoogde kans op interactie met de burens. Er is ook stevast een vaste groepswerking aanwezig.

De buitenruimte is grotendeels gemeenschappelijk. Een aantal faciliteiten worden gemeenschappelijk gebruikt en beheerd, zoals bijvoorbeeld een tuinberging, fietsenstallingen, een centraal paviljoen met

eetruimte en keuken, wasruimte, speelruimte, een thuiswerkruimte, een werktuig-plaats, logeerkamers, etc. Een cohousing project bestaat doorgaans uit 10 tot 40 woningen met een mix aan leeftijden en gezinsvormen. Een inclusiehuis in een cohousing project of duurzame woonbuurt verhoogt de diversiteit van de groep en maakt écht inclusief wonen mogelijk.

Een inclusiehuis bij Oak Tree Projects telt 4 tot 7 privé-studio's met alle moderne comfort: privé-badkamer, privé kitchenette en een slaap- en leefhoek. Het zijn bijna energie neutrale studio's met vloerverwarming en uiteraard worden TV- en internetaansluiting voorzien.

Oak Tree Projects is een Coöperatieve Vennootschap met sociaal oogmerk voor en door ouders, sympathisanten en personen met een zorgbehoefte. Per groep bewoners verzamelen we het nodige kapitaal om een lening aan te gaan bij de bank voor het bouwen van de woning.

De gekozen juridische vorm biedt de mogelijkheid om investeerders, dus ook de ouders en bewoners mee te laten participeren in het bestuur. Op die manier krijgen zij ook medezeggenschap over de toekomst van de vennootschap. Zij nemen ook deel in de winst wanneer er dividenden worden uitgekeerd.

De Coöperatieve Vennootschap neemt volgende dienstverlening voor zijn rekening:

- Het verwerven van de nodige financiële middelen voor de aankoop en bouw van de huizen
- De aankoop van de huizen in cohousing projecten
- Het opzetten van de nodige samenwerkingsovereenkomsten met de gemeente, de cohousing groep, de buurtwerking etc
- De volledige opvolging van het (ver-)bouwproces;
- Het onderhoud van de woningen en het uitvoeren van de nodige herstellingen conform de bepalingen voorzien in de huurwetgeving;
- Het verhuren van de studio's tegen een betaalbare huurprijs aan volwassenen met een zorgbehoefte

De eigenlijke zorgverstrekking wordt niet aangeboden door Oak Tree Projects. De inclusiewoningen van Oak Tree Projects bieden hiervoor wel een uitstekend kader om gedecentraliseerde zorg te kunnen organiseren. De bewoners hebben hierbij het voordeel dat zij uren zorg kunnen delen, alsook individuele begeleiding kunnen voorzien. Het zelfbeschikkingsrecht van de bewoners primeert.

**3. Er zijn geen personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben**

**4. Er zijn dus ook geen transacties te vermelden tussen de uitgevende instelling en personen met meer dan 5% kapitaal**

**5. Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling**

De raad van bestuur bestaat momenteel uit 7 bestuurders.

- Aandeelhouders A, de oprichters:
  - Danaë Van den bossche
  - Michèle Vermeire
  - Myriam Vereecke

- Aandeelhouders B, bewoners, familie en netwerk:
  - Sonja Corbeels
  - Kerlijn Moons
- Onafhankelijke bestuurders
  - Maarten Van Breusegem
  - Paul Huyghe

De voorzitter van de raad van bestuur is Michèle Vermeire.

Het dagelijks bestuur, onder de vorm van de functie van gedelegeerd bestuurder, wordt uitgeoefend door Berry Oak Consulting Comm. V. (BE 0524.727.240), vertegenwoordigd door Danaë Van den bossche.

## **6. Bezoldigingen**

Het mandaat van de bestuurders is onbezoldigd.

Tijdens het verlengde boekjaar 2017-2018 werd een management vergoeding uitbetaald aan de gedelegeerd bestuurder van 37.019.80 EUR.

7. Er zijn geen in sub 4° bedoelde personen, dus er is ook geen enkele veroordeling opgelopen (zoals bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en toezicht op de kredietinstellingen en beursvennootschappen).
8. Er zijn geen belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de personen uit het bestuur en dagelijks bestuur.
9. Er werd geen commissaris aangeduid.

## **B. Financiële informatie over de uitgevende instelling**

### **1. Jaarrekening verlengd boekjaar 2017-2018**

Zie BIJLAGE 1

De jaarrekening betreffende het verlengde boekjaar 2017-2018 is niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.

### **2. Verklaring werkkapitaal**

Het werkkapitaal is toereikend om aan de behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen.

### **3. Overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast**

Het eigen vermogen bedraagt 235.500 EUR

De openstaande schulden bedragen 722.079,51 EUR.

- De openstaande schulden op meer dan één jaar van Oak Tree Projects bedragen in totaal 509.961,33 EUR:
  - o Lening 1: 150.000 EUR
  - o Lening 2: 116.202,24 EUR
  - o Lening 3: 243.759,09 EUR
- De openstaande schulden op ten hoogste één jaar bedragen 212.118,18 EUR.

### **C. De aanbieder en de uitgevende instelling hebben dezelfde identiteit**

### **D. Beschrijving van het onderliggende actief**

Het onderliggend actief is vastgoed.

Er zijn op het moment van het schrijven van de informatienota 2 panden in bezit, één in Essen (aankoopprijs 470.000 EUR) en één in Wijgmaal (aankoopprijs 450.000 EUR), goed voor een totaal van 9 studio's.

## ***Deel III – Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten***

### **A. Beschrijving van de aanbieding**

#### **1. Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht**

Er is geen maximumbedrag per aandeelhouder.

#### **2. Voorwaarden van de aanbieding**

Er zijn verschillende categorieën aandelen:

- Categorie A, de "oprichters";
- Categorie B, de "(aspirant-)bewoners en hun sympathisanten, die mee investeren voor een specifiek project";
- Categorie C, de "investeerders": de personen die ten minste inschrijven op twintig aandelen;
- Categorie D: allen die kunnen bijdragen tot de verwezenlijking van het doel van de vennootschap en die niet kunnen worden ondergebracht onder één van de vorige categorieën.

Het verwerven van tien aandelen van categorie B geldt als voorwaarde om aanspraak te kunnen maken op de dienstverlening van de coöperatieve vennootschap.

De raad van bestuur kan een uitgiftepremie bepalen die verschuldigd is wanneer nieuwe aandelen worden gecreëerd.



Personeelsleden van de vennootschap die volledig handelingsbekwaam zijn en die ten minste één jaar voor de vennootschap werken, kunnen vennoot worden door in te tekenen op minstens één aandeel van categorie D.

Het maatschappelijk kapitaal is onbeperkt en is deels vast en deels veranderlijk. Het kapitaal is samengesteld uit een veranderlijk aantal aandelen.

Aandelen van categorie B en C hebben een nominale waarde van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00), aandelen van categorie A hebben een nominale waarde van zevenhonderd vijftig euro (€ 750,00) en aandelen van categorie D hebben een nominale waarde van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00). Behalve bij de oprichting, moet elk nadien uitgegeven aandeel onmiddellijk volgestort worden.

Buiten de aandelen die inbrengen vertegenwoordigen, mag geen enkele andere soort effecten die maatschappelijke rechten vertegenwoordigen of die recht geven op een deel van de winst worden uitgegeven, onder welke benaming ook.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap moet volledig en onvoorwaardelijk geplaatst zijn.

### **3. Totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten**

De Emittent zal niet meer dan 5.000.000 EUR aandelen aanbieden gedurende het komende jaar.

### **4. Tijdschema van de aanbieding**

Aanvangsdatum: 18/09/2019

Slotdatum: 18/09/2020

### **5. Kosten ten laste van de belegger**

De raad van bestuur bepaalt de vergoeding van de administratieve kost van toetreding. Voor de aandelen D wordt momenteel een administratiekost aangerekend van 10 EUR per schijf van 250 EUR.

## **B. Redenen voor de aanbieding**

### **1. Vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen**

Investeren in Oak Tree Projects is kiezen voor een investering met sociale meerwaarde. Voor elke studio hebben we een startkapitaal nodig van 25.000 EUR of meer. Dit startkapitaal wordt voorzien door de bewoners en hun netwerk, of door externe investeerders. Niet alle bewoners beschikken over voldoende kapitaal of over een netwerk. De investering van sympathisanten helpt de minder kapitaalkrachtige personen met een beperking aan een woning én aan meer levenskwaliteit.

Bij winst kan een jaarlijks dividend uitgekeerd worden. De hoogte van dat dividend wordt bepaald door de Algemene Vergadering, waar de aandeelhouders een stem in hebben (1 stem ongeacht het geïnvesteerde bedrag).

Het doel van de coöperatieve is het bouwen van inclusiehuizen in cohousing projecten. De studio's in deze huizen zullen tegen een betaalbare prijs aangeboden worden aan volwassenen met een zorgbehoefte. Een betaalbare prijs is een prijs die haalbaar is gelet op het inkomen van de bewoner.

Gezien deze prijs voor de bewoner zal het financieel rendement dat aan de investeerder geboden wordt beperkt zijn. Het dividend dat de Algemene Vergadering toekent mag niet hoger zijn dan de rentevoet vastgesteld door de Koning in uitvoering van de wet van 20 juli 1955, houdende instelling van de Nationale Raad van de Coöperatie (NRC), toegepast op het werkelijk gestort bedrag van de aandelen.

## **2. Details van de financiering van het vooropgestelde project**

De verwerving/bouw van de woningen wordt deels gefinancierd met eigen kapitaalsinbreng dankzij de investeringen in aandelen, en deels met hypothecaire (bank)kredieten. Voor deze laatste wordt doorgaans gevraagd om 20% tot 25% van de aanschaffingswaarde van de woonunit te voorzien met eigen middelen. Dit wordt voorzien dankzij de inbreng van de beleggers.

## **3. Andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van het vooropgestelde project**

Naast de beschikbare eigen middelen, wordt het resterende bedrag gefinancierd met leningen over een periode van 20 jaar.

## ***Deel IV – Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten***

### **A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten**

#### **1. Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten**

Het beleggingsinstrument is een aandeel in de coöperatieve vennootschap Oak Tree Projects.

#### **2. Munt en in voorkomend geval, nominale waarde**

Het aandeel is in euro's. De nominale waarde van de aandelen zijn per categorie:

- Aandeel A: 750 EUR
- Aandeel B: 2.500 EUR
- Aandeel C: 2.500 EUR
- Aandeel D: 250 EUR

#### **3. Vervaldatum en in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten**

Er is geen vervaldatum.

De aandelen zijn op naam. Zij zijn voorzien van een volgnummer. De aandelen zijn ondeelbaar ten opzichte van de vennootschap die het recht heeft om, in geval van onverdeeldheid, de aan de aandelen verbonden rechten te schorsen totdat één van de mede-eigenaars, te haren opzichte, als eigenaar erkend wordt.

Wanneer de aandelen met vruchtgebruik bezwaard zijn, oefent de vruchtgebruiker de hieraan verbonden rechten uit, behoudens verzet van de blote eigenaar, in welk geval de uitoefening van de hieraan

verbonden rechten geschorst wordt totdat één enkele persoon, ten aanzien van de vennootschap, als eigenaar aangewezen wordt.

De vennoten houden op deel uit te maken van de vennootschap door hun uittreding, uitsluiting, overlijden, onbekwaamheidsverklaring, faillissement of kennelijk onvermogen.

Een vennoot met aandelen van categorie A, C en D mag slechts uit de vennootschap treden vanaf het zesde jaar na verwerving van het aandeel of via een speciaal verzoek gericht aan het bestuursorgaan, voor zover dit gebeurt gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar en mits de voorafgaande instemming van het bestuursorgaan.

Een vennoot met aandelen van categorie B mag slechts uit de vennootschap treden tijdens de eerste twintig jaar voor zover hij geen beroep meer wil doen op de dienstverlening van de vennootschap, of via een speciaal verzoek gericht aan het bestuursorgaan, voor zover dit gebeurt gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar en mits de voorafgaande instemming van het bestuursorgaan. Na de eerste twintig jaar vervalt deze voorwaarde.

De vraag tot uittreding moet ten laatste dertig dagen voor het einde van het boekjaar per brief of e-mailbericht worden gesteld en is pas geldig na ontvangst van een bevestigende brief of e-mailbericht.

De administratieve kost voor uittreding van vennoten met aandelen van categorie D wordt bepaald door de raad van bestuur.

In elk geval wordt deze uittreding slechts toegelaten voor zover het kapitaal daardoor niet verminderd wordt tot een bedrag beneden het vaste gedeelte, of het aantal vennoten daardoor niet teruggebracht wordt tot minder dan drie.

Personeelsleden die niet langer door een arbeidsovereenkomst met de vennootschap zijn gebonden, kunnen, overeenkomstig de voorwaarden en wijze waartoe besloten werd door de Raad van Bestuur, uiterlijk één jaar na het einde van de overeenkomst, desgewenst, afstand doen van de hoedanigheid van vennoot.

De uittreding of de gedeeltelijke terugneming van aandelen wordt in het aandelenregister vermeld. De uitgetreden, terugneming doende of uitgesloten vennoot heeft recht op terugbetaling van de waarde van zijn aandelen, zoals die zal blijken uit de goedgekeurde balans van het lopende boekjaar.

De terugbetaling van aandelen van categorieën A, B en D vindt plaats binnen de dertig dagen na de goedkeuring van de jaarrekening.

De terugbetaling van aandelen van categorie C kan door de raad van bestuur worden uitgesteld gedurende een periode van maximum vijf jaar zo hij oordeelt dat de terugbetaling de financiële toestand van de vennootschap in gevaar kan brengen.

In geval van overlijden, faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamverklaring van een vennoot, hebben zijn erfgenamen, schuldeisers of vertegenwoordigers recht op uitkering van de waarde van zijn aandeel, zoals bepaald in voorgaand artikel in geval van uittreding van een vennoot.

#### **4. Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling bij insolventie**

De verbintenissen van de Emittent ingevolge de aandelen zijn achtergesteld zowel ten aanzien van al de bestaande als van alle toekomstige schulden van de Emittent.

Bij insolventie worden eerst de schulden van de Emittent terugbetaald van welke aard dan ook. Met het resterende vermogen van de Emittent en indien beschikbaar, worden de aandeelhouders terugbetaald.

#### **5. Beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten**

Er is geen overdracht mogelijk van de aandelen behoudens conform beschreven in de statuten.

#### **6. Jaarlijkse rentevoet, en wijze waarop de toepasselijke rentevoet wordt bepaald indien de rente niet vast is**

De vergoeding voor het ingebrachte kapitaal is niet vast. De Algemene Vergadering beslist over de dividendpolitiek alsook de waarderingsregels bij eventuele uittreding. Bij deze laatste zal steeds de marktwaarde van actief als onderliggende parameter worden gebruikt.

#### **7. Dividendbeleid**

De Algemene Vergadering beslist over de winstverdeling.

Van de winst zal jaarlijks vijf percent worden afgenomen voor de wettelijke reserve. Deze afhouding houdt op verplichtend te zijn wanneer het wettelijk reservefonds één/tiende van het maatschappelijk kapitaal bedraagt.

Minstens tien percent van de beschikbare winst wordt aangewend voor een beschikbare reserve, opgericht teneinde het sociaal oogmerk van de vennootschap te ondersteunen door te investeren in bijkomende aangepaste infrastructuur.

De aanwending van het overschot der winsten wordt door de jaarvergadering, op voorstel van het bestuursorgaan, bij gewone meerderheid van stemmen als volgt geregeld:

- De algemene vergadering mag een dividend toekennen aan de vennoten. Het toegekende percentage op de aandelen mag echter niet hoger zijn dan de rentevoet vastgesteld door de Koning in uitvoering van de wet van 20 juli 1955, houdende instelling van de Nationale Raad van de Coöperatie (NRC), toegepast op het werkelijk gestort bedrag van de aandelen. In geen geval mag aan de vennoten, rechtstreeks noch onrechtstreeks, een hogere deelname in de winst toegekend worden.
- Het saldo van de winst zal worden overgedragen of gereserveerd.

#### **8. Datum waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd**

De uitkering van de dividenden geschiedt op het tijdstip en op de plaatsen die het bestuursorgaan aanduidt.

#### **9. Verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MTF en ISIN-doe: niet van toepassing**

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

Website: [www.oaktreeprojects.be](http://www.oaktreeprojects.be)

Facebook: [www.facebook.com/oaktreeprojects](http://www.facebook.com/oaktreeprojects)

**BIJLAGE**

**Jaarrekening**

# Actief-passief balans / Resultatenrekening Oak Tree Projects cvba so

Oak Tree Projects cvba so , Aarschotsesteenweg 767, 3012 Wilsele, BE0678835890

|  | Code         | 24/07/2017        | 31/12/2018 |
|--|--------------|-------------------|------------|
| <b>ACTIVA</b>  |              |                   |            |
| Oprichtingskosten                                      | 20           | 1.878,51          |            |
| 200000 Kosten van oprichting en kapitaalsverhoging     |              | 2.683,59          |            |
| 200009 Geboekte afschrijvingen                         |              | -805,08           |            |
| Vaste Activa   | 21/28        | 646.775,35        |            |
| Immateriële vaste activa                               | 21           | 25.196,06         |            |
| 210000 Kosten van onderzoek en ontwikkeling            |              | 37.019,80         |            |
| 210009 Geboekte afschrijvingen of waardeverminderingen |              | -11.823,74        |            |
| Materiële vaste activa                                 | 22/27        | 591.339,29        |            |
| Installaties, machines en uitrusting                   | 23           | 273,90            |            |
| 230000 Installaties, machines en uitrusting            |              | 547,80            |            |
| 230009 Geboekte afschrijvingen                         |              | -273,90           |            |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen                 | 27           | 591.065,39        |            |
| 270001 Vaste activa in aanbouw - Kortenberg            |              | 7.300,00          |            |
| 270002 Vaste activa in aanbouw - Papiermoleken         |              | 4.275,00          |            |
| 270003 Vaste activa in aanbouw - Qville (Essen)        |              | 446.751,44        |            |
| 270006 Vaste activa in aanbouw - Wijn&Co (unit 6)      |              | 132.463,95        |            |
| 270008 vaste activa in aanbouw - Eksterlaar-Deurne     |              | 275,00            |            |
| Financiële vaste activa                                | 28           | 30.240,00         |            |
| Andere financiële activa                               | 284/8        | 30.240,00         |            |
| Aandelen   | 284          | 30.240,00         |            |
| 284000 Andere aandelen                                 |              | 30.240,00         |            |
| Vlottende Activa                                       | 29/58        | 296.253,94        |            |
| Liquide middelen                                       | 54/58        | 296.253,94        |            |
| 550001 KBC -4866                                       |              | 296.253,94        |            |
| <b>TOTAAL DER ACTIVA</b>                               | <b>20/58</b> | <b>944.907,80</b> |            |

# Actief-passief balans / Resultatenrekening Oak Tree Projects cvba so

Oak Tree Projects cvba so , Aarschotsesteenweg 767, 3012 Wilsele, BE0678835890

|                                  | Code  | 24/07/2017 | 31/12/2018 |
|----------------------------------|-------|------------|------------|
| <b>PASSIVA</b>                   |       |            |            |
| Eigen vermogen                   | 10/15 |            | 235.500,00 |
| Kapitaal                         | 10    |            | 235.500,00 |
| Geplaatst kapitaal               | 100   |            | 236.250,00 |
| 100100 Vast kapitaal A           |       |            | 7.500,00   |
| 100200 Variabel kapitaal B       |       |            | 222.500,00 |
| 100400 Variabel kapitaal D       |       |            | 6.250,00   |
| Niet-opgevraagd kapitaal         | 101   |            | 750,00     |
| 101000 Niet-opgevraagd kapitaal  |       |            | -750,00    |
| <br>                             |       |            |            |
| Schulden                         | 17/49 |            | 722.079,51 |
| Schulden op meer dan één jaar    | 17    |            | 509.961,33 |
| Financiële schulden              | 170/4 |            | 509.961,33 |
| Kredietinstellingen              | 173   |            | 509.961,33 |
| 173001 Hefboom krediet 735-17-01 |       |            | 116.202,24 |
| 173002 Hefboom krediet 735-18-01 |       |            | 243.759,09 |
| 173010 Krediet PMV_600K          |       |            | 150.000,00 |
| Schulden op ten hoogste één jaar | 42/48 |            | 212.118,18 |
| Handelsschulden                  | 44    |            | 212.118,18 |
| Leveranciers                     | 440/4 |            | 212.118,18 |
| 440000 Leveranciers              |       |            | 212.118,18 |
| <hr/>                            |       |            |            |
| TOTAAL DER PASSIVA               | 10/49 |            | 957.579,51 |
| <br>                             |       |            |            |
| Tussentijds resultaat            |       |            | -12.671,71 |

# Actief-passief balans / Resultatenrekening Oak Tree Projects cvba so

Oak Tree Projects cvba so , Aarschotsesteenweg 767, 3012 Wilsele, BE0678835890

Code 24/07/2017  
31/12/2018

## RESULTATENREKENING

|   |               |                   |
|---|---------------|-------------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>  | <b>70/76A</b> | <b>9.535,00</b>   |
| <b>Omzet</b>  | <b>70</b>     | <b>8.525,00</b>   |
| 704000 Lidgelden  |               | 3.575,00          |
| 705000 Bijdrage woonkosten  |               | 4.950,00          |
| <b>Andere bedrijfsopbrengsten</b>                                   | <b>74</b>     | <b>1.000,00</b>   |
| 740001 Subsidies KMO-portefeuille                                   |               | 1.000,00          |
| <b>Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten</b>                          | <b>76A</b>    | <b>10,00</b>      |
| 764100 Ontvangen giften   |               | 10,00             |
| <br>  |               |                   |
| <b>Bedrijfskosten</b>   | <b>60/66A</b> | <b>18.630,47</b>  |
| <b>Diensten en diverse goederen</b>                                 | <b>61</b>     | <b>5.373,84</b>   |
| 610200 Huurlasten machines, materieel, uitrusting                   |               | 28,00             |
| 611000 Bureaubenodigdheden  |               | 22,47             |
| 611200 Klein materiaal  |               | 12,55             |
| 611900 Huurlasten software  |               | 66,55             |
| 614601 Parking en tolgelden   |               | 10,00             |
| 615200 Erelonen boekhouders   |               | 2.148,88          |
| 615500 Erelonen notarissen  |               | 1.150,00          |
| 616000 Postkosten   |               | 15,07             |
| 616800 Beperkte onthaalkosten                                       |               | 128,40            |
| 618200 Sociale bijdrage vennootschap                                |               | 695,00            |
| 619000 Publiciteit  |               | 532,10            |
| 619100 Affiches, drukwerk, catalogussen en stalen                   |               | 213,82            |
| 619200 Deelname aan beurzen en tentoonstellingen                    |               | 50,00             |
| 619201 Studiekosten   |               | 180,00            |
| 619600 Bijdragen  |               | 121,00            |
| <b>Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten,</b> | <b>630</b>    | <b>12.902,72</b>  |
| 630000 Afschrijvingen op oprichtingskosten                          |               | 805,08            |
| 630100 Afschrijvingen op immateriële vaste activa                   |               | 11.823,74         |
| 630200 Afschrijvingen op materiële vaste activa                     |               | 273,90            |
| <b>Andere bedrijfskosten</b>  | <b>640/8</b>  | <b>353,91</b>     |
| 640500 Registratierechten en wettelijke publicaties                 |               | 353,91            |
| <br>  |               |                   |
| <b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>                              | <b>9901</b>   | <b>-9.095,47</b>  |
| <b>Financiële opbrengsten</b>                                       | <b>75/76B</b> | <b>0,72</b>       |
| <b>Recurrente financiële opbrengsten</b>                            | <b>75</b>     | <b>0,72</b>       |
| Andere financiële opbrengsten                                       | 752/9         | 0,72              |
| 759001 Betalingsverschillen credit                                  |               | 0,72              |
| <br>  |               |                   |
| <b>Financiële kosten</b>  | <b>65/66B</b> | <b>3.576,96</b>   |
| <b>Recurrente financiële kosten</b>                                 | <b>65</b>     | <b>3.576,96</b>   |
| Kosten van schulden   | 650           | 3.503,16          |
| 650001 Kosten van leningen (dossierkosten)                          |               | 500,00            |
| 650002 Rente op krediet Hefboom 735-17-01                           |               | 2.503,16          |
| 650200 Andere kosten van schulden                                   |               | 500,00            |
| Andere financiële kosten  | 652/9         | 73,80             |
| 659000 Diverse financiële kosten                                    |               | 30,00             |
| 659001 Betalingsverschil debet                                      |               | 2,95              |
| 659002 Bankkosten   |               | 40,85             |
| <br>  |               |                   |
| <b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>              | <b>9903</b>   | <b>-12.671,71</b> |



## Actief-passief balans / Resultatenrekening Oak Tree Projects cvba so

Oak Tree Projects cvba so , Aarschotsesteenweg 767, 3012 Wilsele, BE0678835890

|   | Code | 24/07/2017 |
|---|------|------------|
|   |      | 31/12/2018 |
| Winst (Verlies) van het boekjaar              | 9904 | -12.671,71 |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar | 9905 | -12.671,71 |