

BLAD MET ESSENTIELE BELEGGINGSINFORMATIE

OVER DE AANBIEDING VAN 8,18% VASTRENTENDE OBLIGATIES OP NAAM DOOR DE VOSSENBERG BV

Dit crowdfundingaanbod is niet geverifieerd noch goedgekeurd door de Financial Services and Markets Authority (FSMA) of de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA).

De geschiktheid van uw ervaring en kennis is niet noodzakelijk beoordeeld voordat u toegang hebt gekregen tot deze belegging. Door deze belegging te doen, neemt u het volledige risico op u van deze belegging, waaronder het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

Risicowaarschuwing

Beleggen in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van geheel of gedeeltelijk verlies van het belegde geld. Uw belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad (1). Evenmin valt uw belegging onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad (2).

U ontvangt mogelijk geen rendement op uw belegging.

Dit is geen spaarproduct en wij raden u aan niet meer dan 10 % van uw nettovermogen in crowdfundingprojecten te beleggen.

U kunt de beleggingsinstrumenten mogelijk niet verkopen wanneer u dat wenst. Zelfs als u ze wel kunt verkopen, zult u mogelijk verlies lijden.

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

(2) Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels (PB L 84 van 26.3.1997, blz. 22).

Precontractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers

Niet-ervaren beleggers beschikken over een bedenktijd gedurende welke zij hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling voor het crowdfundingaanbod te allen tijde kunnen intrekken zonder opgave van redenen en zonder daarvan enig nadeel te ondervinden. De bedenktijd begint op het ogenblik waarop de niet-ervaren aspirant-belegger een beleggingsaanbod doet of blijk geeft van belangstelling, en verstrijkt na vier kalenderdagen.

De aspirant-belegger kan gedurende deze periode ten allen tijde zijn toestemming intrekken via de knop 'Herroepen' op het Platform zonder daar ook maar enig nadeel van te ondervinden. Via het Platform kan de aspirant-belegger zijn resterende bedenktijd raadplegen.

Achtergrond van het crowdfundingaanbod

Identificatiecode van het aanbod	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00001892
Projecteigenaar en projectnaam	De Vossenbergh BV
Soort aanbod en soort instrument	Obligatie
Beoogd bedrag	Min. 500.000 EUR – max. 550.000 EUR
Deadline	6/12/2025

Deel A: Informatie over de projecteigena(a)r(en) en het crowdfundingproject

a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject
----	--

	Identiteit	De Vossenbergh BV, België, BE0758.461.311		
	Rechtsvorm	BV		
	Contactgegevens	www.vossenbergh.be Hogestraat 194 8830 Hooglede info@vossenbergh.be 051/70.25.83		
	Eigendom	29/07/2021: Verkoop aandelen "vennootschap" en afsluiten "Handelsovereenkomst" tussen Elsa Estate en Dhr. De Witte Okt 2025: Verkoop onroerend goed van Elsa Estate aan Vossenbergh BV		
	Bestuur	Alexander De Witte - DWCS		
b)	Verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie			
	De projecteigenaar (zie Deel A, a)) verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie.			
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten.			
	Feestzalen complex met inhouse catering voor organisatie van feesten en evenementen. B2C: Huwelijksfeesten, babyborrels, huwelijksverjaardagen, rouwmaaltijden,... B2B: Personeelsfeesten, modeshows, optredens, productvoorstellingen,... Wekelijkse zondagsbrunch op zondag. Domein Vossenbergh is een evenementenlocatie gelegen op 11ha, omgeven door groen en grote waterpartijen wat uniek is in de streek. Het heeft 7 feestzalen, deze bieden de ruimte aan van 20 personen tot 1500. Tevens is er een hotel met 15 kamers gevestigd en is er een ruime parkingfaciliteit voor 550 wagens met daarbij 30 EV punten. De locatie heeft zijn eigen professionele keukens met teams waardoor feesten totaal verzorgd worden door de onderneming.			
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar			
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0758461311			
e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar			
		2022	2023	2024
	Omzet	3 004 110	3 394 686	4 523 088
	Nettowinst	126 063	246 403	227 202
	Totale activa	1 144 362	1 300 748	1 262 114
	Brutowinstmarge	75,35%	76,67%	77,54%
	Operationele winstmarge	5,73%	8,66%	13,61%
	Netto winstmarge	4,20%	7,26%	5,02%
	Acid-testratio	0,12	0,33	0,41
	Schuldendienst-quote	3,43%	3,11%	2,39
	EBITDA	316 976	475 858	734 673
	Rendement op EV	-	-	107,42%
	Verhouding IVA t.o.v. de totale activa	-	-	-
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan			
	Domein Vossenbergh is een gevestigde waarde in de streek met een zeer goede reputatie. Het Domein heeft een uitzonderlijke locatie, met 11ha en ruime waterpartijen die uniek zijn voor de streek. Er zijn 7 feestzalen die samen een capaciteit hebben tot 1800 personen. Er zijn 2 professionele keukens aanwezig waarbij de organisatie steeds zelf instaat voor de catering. Een absolute troef van het Domein is de ruime (gratis) parking die plaats biedt aan 550 wagens, en een eigen hotel.			

	In 2021 werd de handelshuurovereenkomst overgenomen door Alexander De Witte, Chef-kok van Domein Vossenbergh. Er werd onmiddellijk geïnvesteerd in nieuw meubilair, porselein, keukenmateriaal,... om zo één van de sterkste spelers te worden. Ook werd de core business van “Huwelijksfeesten” verlegd naar een evenredige verdeling B2B en B2C om zo optimaal gebruik te maken van alle zalen en een maximale omzet te creëren. 3 jaar na de overname, in 2024 is er een record van gerealiseerde omzet in meer dan 30 jaar Vossenbergh. Door veroudering van het gebouw en het steeds evolueren van de markt zijn investeringen noodzakelijk voor een verdere groei. Hierin is de eerste stap: aankoop van het Domein. Via deze crowdfundingcampagne willen 550.000euro ophalen om de aankoop te finaliseren en later de geplande verbouwingen uit te voeren.
--	--

Deel B: Belangrijkste kenmerken van het crowdfundingproces en, in voorkomend geval, de voorwaarden voor het lenen van gelden

a)	Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde te lenen gelden 500.000 EUR. Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid			
	Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Geleend bedrag	Eventueel andere relevante informatie
	-	-	-	-
b)	Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden: 6/12/2025			
c)	Informatie over de gevolgen indien de beoogde gelden niet tijdig worden geleend Indien het beoogde kapitaal niet wordt aangetrokken bij het verstrijken van de Intekentermijn, zullen er geen Effecten worden uitgegeven en zal de Investeringsovereenkomst vervallen. Het geïnvesteerde bedrag zal teruggestort worden in de Crowdfunding Portefeuille van de Investeerder binnen maximum 5 bankwerkdagen.			
d)	Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van de beoogde gelden bedoeld in punt a): 550.000 EUR			
e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject 450.000 EUR			
f)	Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod Er is geen wijziging van samenstelling			

Deel C: Risicofactoren

Presentatie van de hoofdrisico's

Soort 1 - projectrisico

Risico-omschrijving:

Bij de aankoop van een uitgestrekt domein van 11 hectare met 7 feestzalen neemt de uitbater de verantwoordelijkheid op zich voor het beheer, onderhoud en de exploitatie van een omvangrijk en complex vastgoedpatrimonium. Dit brengt specifieke risico's met zich mee:

- **Onderhoud en beheer:**

De schaalgrootte van het domein vereist een continue en professionele aanpak voor het onderhoud van gebouwen, infrastructuur, tuinen en technische installaties. Onvoorziene onderhoudswerken of veroudering van installaties kunnen leiden tot onverwachte kosten en operationele verstoringen.

- **Energieverbruik en kosten:**

Grote gebouwen vergen aanzienlijke energie voor verwarming, koeling en verlichting. In geval van een energiecrisis of sterke stijging van de energieprijzen kunnen de exploitatiekosten fors toenemen. Bovendien kunnen strengere regelgeving rond energieprestaties en isolatie (bv. verplichte renovaties of bijkomende investeringen in duurzaamheid) extra financiële druk uitoefenen.

Draagwijdte en ernst:

Deze risico's kunnen een significante impact hebben op de rendabiliteit en de cashflow van het project, zeker wanneer meerdere kostenposten tegelijk stijgen of wanneer investeringen in renovatie en duurzaamheid noodzakelijk blijken om aan de regelgeving te voldoen.

Beheersmaatregelen:

- **Proactief onderhoudsplan:**

Opstellen van een meerjaren onderhoudsplan en het voorzien van een onderhoudsreserve om onverwachte kosten op te vangen.

- **Energiebeheer:**

Investeren in energiezuinige technieken (bv. isolatie, zonnepanelen, warmtepompen) om het energieverbruik structureel te verlagen en de afhankelijkheid van externe energieleveranciers te beperken.

- **Regelmatige audits:**

Periodieke technische en energetische audits om tijdig in te spelen op nieuwe regelgeving en om de efficiëntie van het gebouw te optimaliseren.

- **Flexibele exploitatie:**

Mogelijkheid om delen van het domein tijdelijk te sluiten of anders te benutten bij lagere bezetting, zodat de kosten beheersbaar blijven.

Soort 2 - sectorrisico

Risico-omschrijving:

Onze activiteiten kunnen worden beïnvloed door externe factoren zoals overheidsmaatregelen (bv. tijdelijke sluiting van horecazaken bij pandemieën) of door schommelingen in de vraag, bijvoorbeeld als gevolg van tegenvallende boekingen of toenemende concurrentie. Dergelijke gebeurtenissen kunnen een tijdelijke daling van de omzet veroorzaken en de continuïteit van de activiteiten onder druk zetten.

Draagwijdte en ernst:

Hoewel deze risico's een aanzienlijke impact kunnen hebben op de omzet en operationele werking, is de kans op langdurige schade beperkt dankzij onze flexibele bedrijfsvoering en unieke marktpositie. De ernst van het risico wordt verder gemitigeerd door onze proactieve aanpak en het vermogen om snel te schakelen naar alternatieve inkomstenbronnen.

Beheersmaatregelen:

- **Snelle aanpassing aan overheidsmaatregelen:** Bij tijdelijke sluitingen schakelen wij direct over op alternatieven zoals afhaalmaaltijden en thuisbezorging, waardoor we een deel van de omzet kunnen behouden.
- **Proactief inspelen op boekingen:** Wanneer we merken dat er op bepaalde data minder feesten geboekt zijn, organiseren we zelf evenementen om de zaalbezetting en omzet te optimaliseren.
- **Unieke troeven:** Onze locatie is uniek in de regio: volledig omgeven door groen, een panoramische zaal met uitzicht op water, capaciteit tot 1500 gasten, moderne klank- en lichtinstallatie, gratis parking voor 500 wagens en een centrale ligging in West-Vlaanderen. Dit maakt ons minder gevoelig voor concurrentie en aantrekkelijk voor een breed publiek.

- **Trendgevoelig en klantgericht:** We volgen de nieuwste trends en bieden maatwerk, waardoor we flexibel kunnen inspelen op veranderende klantbehoeften en marktomstandigheden.

Risico-omschrijving:

De horecasector is sterk afhankelijk van extra tijdelijke werkrachten, zoals jobstudenten en flexi-medewerkers. Hoewel de overheid sinds de coronacrisis gunstige maatregelen heeft ingevoerd om deze tewerkstelling te ondersteunen, blijft het vinden van voldoende en gekwalificeerd personeel een uitdaging. Dit geldt in het bijzonder voor avond- en weekendwerk, waar de arbeidsmarkt nog krapper is. Een tekort aan geschikt personeel kan leiden tot operationele beperkingen, verminderde servicekwaliteit en zelfs omzetverlies.

Daarnaast zijn wij afhankelijk van de aankoop van handelsgoederen, zoals verse producten en vlees. Slechte oogsten of ongunstige weersomstandigheden kunnen leiden tot schaarste en aanzienlijke prijsstijgingen bij leveranciers. Dergelijke prijsfluctuaties kunnen de marges onder druk zetten, vooral wanneer deze niet volledig kunnen worden doorgerekend aan de klant.

Draagwijdte en ernst:

- **Arbeidsmarkt:** Een structureel tekort aan (gekwalificeerd) personeel kan de groei en continuïteit van onze activiteiten bedreigen, zeker tijdens piekperiodes.
- **Inkooprijzen:** Sterke prijsstijgingen bij handelsgoederen kunnen de rendabiliteit van de onderneming negatief beïnvloeden.

Beheersmaatregelen:

- **Personeel:**
 - Actief inzetten op employer branding en het bieden van aantrekkelijke arbeidsvoorwaarden om personeel aan te trekken en te behouden.
 - Flexibele planning en het opbouwen van een vaste pool van betrouwbare medewerkers.
 - Maximale benutting van de bestaande overheidsmaatregelen voor tijdelijke tewerkstelling.
- **Inkoop:**
 - Diversifiëren van leveranciers en het afsluiten van langetermijncontracten waar mogelijk.
 - Efficiënt voorraadbeheer en het tijdig anticiperen op prijsstijgingen.
 - Waar mogelijk prijsstijgingen (gedeeltelijk) doorrekenen aan de klant of alternatieven zoeken.

Soort 3 - wanbetalingsrisico

Risico-omschrijving:

Domein Vossenbergh hanteert een strikt boekings- en betalingsbeleid waarbij alle feesten ruim op voorhand worden bevestigd via voorschotfacturen. Bij twijfelachtige klanten wordt zelfs een volledige voorafbetaling gevraagd. Dit zorgt voor een sterke beperking van het klassieke wanbetalingsrisico. Toch zijn er enkele scenario's waarin dit risico zich alsnog zou kunnen manifesteren:

Mogelijke wanbetalingsrisico's:

1. **Betwistingen over geleverde diensten**
In uitzonderlijke gevallen kunnen klanten de kwaliteit van de geleverde diensten betwisten (bv. Food gerelateerd, inrichting, technische ondersteuning), wat kan leiden tot vertraging in betalingen of juridische geschillen.
2. **Brunchformule – directe betaling**
De wekelijkse zondagsbrunch wordt ter plaatse betaald. Hoewel het risico hier laag is, blijft er een beperkte kans op fraude (bv. valse betaalbewijzen) of betalingsproblemen bij grotere groepen.

3. Faillissement of financiële problemen bij klanten

In het geval van zakelijke klanten of tussenpersonen (bv. eventplanners), kan een faillissement leiden tot niet-nakoming van betalingsverplichtingen, zelfs bij voorafgaande afspraken.

Beheersmaatregelen:

- **Strikte algemene voorwaarden** met duidelijke annulatie- en betalingsclausules.
- **Screening van klanten** bij grote boekingen of zakelijke feesten.
- **Volledige voorafbetaling bij twijfel** of bij klanten zonder betalingshistoriek.
- **Beperkte voorraadinkoop** dankzij het vooraf gekende menu, waardoor het financiële risico bij annulaties laag blijft.
- **Directe betaling bij brunch** minimaliseert uitstaande vorderingen.

Soort 4 - risico dat het rendement lager ligt, later komt of ontbreekt

Het risico dat het rendement lager ligt dan verwacht, later komt of dat het project geen kapitaal- of rentebetalingen verricht.

Soort 5 - risico dat het platform uitvalt

Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of definitief in de onmogelijkheid verkeert zijn diensten te leveren.

Soort 6 - risico van illiquiditeit van de belegging

De beleggingsinstrumenten zijn niet genoteerd en zullen niet genoteerd worden op een gereguleerde markt of een multilaterale handelsfaciliteit (Multilateral Trading Facility of MTF). Indien een belegger zijn of haar beleggingsinstrumenten wenst te verkopen, bestaat de kans dat hij of zij geen koper vindt voor zijn of haar beleggingsinstrumenten.

Soort 7 - overige risico's

Risico's die onder meer buiten de macht van de projecteigenaar liggen, zoals politieke en regelgevingsrisico's.

Het reglementair of fiscaal statuut van de Projecteigenaar kan wijzigen.

Het is mogelijk dat de Projecteigenaar de gevolgen van een potentiële strengere of gewijzigde regelgeving omtrent de huidige rechtsvorm van de Projecteigenaar in de toekomst zal ondergaan. Zo kunnen bijvoorbeeld initiatieven op het vlak van het statuut van de vennootschapsvorm van de Projecteigenaar, met inbegrip van het fiscale statuut van de beleggingsinstrumenten, van invloed zijn op de werking van de Emittent en op de aantrekkelijkheid van de situatie van de beleggers. Ook algemene wijzigingen in de fiscale wetgeving kunnen een impact hebben op het rendement van de beleggers in de beleggingsinstrumenten.

Het belastingstelsel van toepassing op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Projecteigenaar en/of de belegger kan een impact hebben op het rendement.

De beleggingsinstrumenten zijn in principe onderworpen aan 30% roerende voorheffing. Zie Deel V van deze Informatienota voor verdere informatie betreffende de fiscale behandeling van de aangeboden beleggingsinstrumenten. De individuele situatie van de belegger kan een impact hebben op de fiscale behandeling in hoofde van elke belegger. Toekomstige wijzigingen aan het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Projecteigenaar of de individuele belegger, al dan niet met terugwerkende kracht, kunnen een impact hebben op het rendement. Elke belegger staat zelf in voor enige verliezen of verminderd rendement als gevolg van het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Projecteigenaar of de individuele belegger, of enige wijzigingen daaraan. De Projecteigenaar staat hier niet voor in.

Deel D: Informatie over het aanbieden van effecten en voor crowdfunding toegelaten instrumenten

a)	Totale aantal en soort effecten die zullen worden aangeboden De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn 8,18% vastrentende obligaties in EUR uitgegeven door de Projecteigenaar. Er zullen maximum 5.500 obligaties uitgegeven worden voor een totaalbedrag van EUR 550.000.
b)	Inschrijvingsprijs De inschrijvingsprijs bedraagt EUR 100 per obligatie met een maximum van 50 obligaties per investeerder. Het minimale intekenbedrag bedraagt EUR 100.
c)	Of overinschrijvingen worden aanvaard en de wijze waarop zij worden toegewezen Indien het maximale Crowdfunding Financieringsbedrag bereikt wordt, zal het Platform de verdere aankoop van effecten blokkeren en de aspirant-beleggers informeren dat er niet verder kan worden ingeschreven op de effecten.
d)	Voorwaarden van inschrijving en betaling Alle informatie m.b.t. het investeringsproces kan u hier terugvinden: Crowdfunding - Producten De betaling gebeurt in Euro via de Crowdfunding Portefeuille van de Investeerder. De effecten zullen gecreëerd worden wanneer het minimale of maximale inschrijvingsbedrag bereikt is.
e)	Bewaring en levering van effecten aan beleggers De obligaties zullen geleverd worden uiterlijk 4 dagen na de uiterste intekendatum zijnde 6/12/2025. Naam en contactgegevens uitgevende instelling (de projecteigenaar): De Vossenbergh BV, Hogestraat 194, 8830 Hoogdele KBC verleent geen bewaarnemingsdiensten. De belegger is geen vergoeding verschuldigd aan de bewaarnemer van de effecten. De effecten zullen gerepresenteerd worden in het overzicht bij "Mijn Investerings" van de Investeerder op het Platform.
f)	Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd (indien van toepassing) De belegging is niet gewaarborgd door een garantie of zekerheid
g)	Informatie met betrekking tot een vaste toezegging om de effecten terug te kopen (indien van toepassing) Niet van toepassing.
h)	Informatie over de rentevoet en de vervaldag Nominale rentevoet: De nominale jaarlijkse rentevoet bedraagt 8,18% per jaar. Bolero Crowdfunding bepaalt deze jaarlijkse rentevoet rekening houdend met het risico verbonden aan de investering, De elementen die worden meegenomen in de beoordeling omvatten onder andere de OLO op 10 jaar, de frequentie van terugbetaling, de looptijd en de grootte van het op te halen bedrag. Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is: de obligatie brengt rente op vanaf de uitgiftedatum. Vervaldatum voor rentebetalingen: zie Annex 1 - aflossingsplan Vervaldatum (met inbegrip van tussentijdse terugbetalingen indien van toepassing): zie Annex 1 - aflossingsplan Toepasselijk rendement: Het rendement wordt berekend als een jaarlijks percentage in overeenstemming met de methode die wordt gebruikt voor de berekening van de jaarlijkse nominale rentevoet en met een nauwkeurigheid van twee cijfers na de komma.

Deel E: Informatie over Special Purpose Vehicles (SPV's)

Niet van toepassing

Deel F: Rechten van beleggers

a)	Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten De Obligatie brengt Interest op vanaf de Uitgiftedatum (i) Dividendrechten: nee (ii) Stemrechten: nee (iii) recht op toegang tot informatie: nee (iv) voorkeurrechten bij aanbiedingen voor inschrijving op instrumenten van dezelfde klasse: nee (v) recht op uitkering van winst van de uitgevende instelling: nee (vi) recht op een gedeelte van het eventuele saldo bij liquidatie: nee (vii) terugbetalingsrechten: ja (Cfr. Investeringsovereenkomst, Annex I art.10 Tekortkomingen) (viii) conversierechten: nee (ix) gezamenlijke uitstaprechten bij een operationele gebeurtenis (d.w.z. wijziging van de zeggenschap, tag- alongrechten): nee
b) c)	Beperkingen waaraan voor crowdfunding toegelaten instrumenten zijn onderworpen en beperkingen van de overdracht van de instrumenten. De Obligaties kunnen beperkt worden overgedragen (zie d)) en kunnen niet met een zekerheid worden bezwaard.
d)	Mogelijkheden voor de beleggers om uit de belegging te stappen Er is geen secundaire markt, dus de overdrachtsmogelijkheden zijn beperkt. Enkel indien de Investeerder zelf een overnemer voor de effecten kan vinden, kan Bolero Crowdfunding uitzonderlijk een transfer van de obligatie uitvoeren.
e)	Voor eigenvermogensinstrumenten: verdeling van kapitaal en stemrechten vóór en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (in de veronderstelling dat op alle effecten zal worden ingeschreven) Niet van toepassing, het betreft geen eigenvermogensinstrumenten.

Deel G: Openbaarmaking in verband met leningen

Niet van toepassing.

Deel H: Vergoedingen, informatie en verhaal

a)	Door de belegger gedragen vergoedingen en kosten met betrekking tot de belegging (met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van voor crowdfunding toegelaten instrumenten) De investeerder betaalt geen kosten bij een investering, geen bewaarloon of lidmaatschapsgelden.
b)	Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject, de projecteigenaar kosteloos kan worden verkregen https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/394
c)	Hoe en bij wie de belegger een klacht kan indienen over de belegging of over het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Bij klachten over de projecteigenaar kan de Investeerder het algemeen klachtenformulier op de website van Bolero invullen, enkel deze klachten zijn ontvankelijk. Bij klachten over de crowdfundingdienstverlener kan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten gecontacteerd worden. https://www.fsma.be/nl/contactformulier-consumenten Congresstraat 12-14, 1000 Brussel - +32(0)2 220 52 11 Daarnaast heeft de Investeerder het recht om zijn klacht voor te leggen aan de bevoegde rechtbank.

Deel I: Informatie over individueel portefeuillebeheer van leningen die door crowdfundingdienstverleners moeten worden verstrekt

Bolero Crowdfunding verleent geen individueel portefeuillebeheer.

Annex 1: aflossingstabel

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross interest Netto interest	Capital + Netto interest
0	6/12/2025	550 000,00 EUR 0,00 EUR	0,66 % 0,46 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	6/01/2026	540 815,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 630,00 EUR 2 530,00 EUR	11 715,00 EUR
2	6/02/2026	531 630,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 575,00 EUR 2 475,00 EUR	11 660,00 EUR
3	6/03/2026	522 445,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 520,00 EUR 2 420,00 EUR	11 605,00 EUR
4	6/04/2026	513 260,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 410,00 EUR 2 255,00 EUR	11 605,00 EUR
8	6/08/2026	476 520,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 190,00 EUR 2 255,00 EUR	11 440,00 EUR
9	6/09/2026	467 335,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 135,00 EUR 2 200,00 EUR	11 385,00 EUR
10	6/10/2026	458 150,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 080,00 EUR 2 145,00 EUR	11 330,00 EUR
11	6/11/2026	448 965,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 025,00 EUR 2 090,00 EUR	11 275,00 EUR
12	6/12/2026	439 780,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	2 970,00 EUR 2 090,00 EUR	11 275,00 EUR
13	6/01/2027	430 595,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	2 915,00 EUR 1 650,00 EUR	11 220,00 EUR
23	6/11/2027	338 745,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	2 310,00 EUR 1 595,00 EUR	10 780,00 EUR
24	6/12/2027	329 560,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	2 200,00 EUR 1 540,00 EUR	10 725,00 EUR
25	6/01/2028	320 375,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	2 145,00 EUR 1 540,00 EUR	10 725,00 EUR
26	6/02/2028	311 190,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	2 090,00 EUR 1 485,00 EUR	10 670,00 EUR
27	6/03/2028	302 005,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	2 035,00 EUR 1 430,00 EUR	10 615,00 EUR
28	6/04/2028	292 820,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 980,00 EUR 1 375,00 EUR	10 560,00 EUR
29	6/05/2028	283 635,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 925,00 EUR 1 320,00 EUR	10 505,00 EUR
30	6/06/2028	274 450,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 870,00 EUR 1 320,00 EUR	10 505,00 EUR

31	6/07/2028	265 265,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 815,00 EUR 1 265,00 EUR	10 450,00 EUR
32	6/08/2028	256 080,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 760,00 EUR 1 210,00 EUR	10 395,00 EUR
33	6/09/2028	246 895,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 705,00 EUR 1 155,00 EUR	10 340,00 EUR
34	6/10/2028	237 710,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 650,00 EUR 1 155,00 EUR	10 340,00 EUR
35	6/11/2028	228 525,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 540,00 EUR 1 100,00 EUR	10 285,00 EUR
36	6/12/2028	219 340,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 485,00 EUR 1 045,00 EUR	10 230,00 EUR
37	6/01/2029	210 155,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 430,00 EUR 990,00 EUR	10 175,00 EUR
38	6/02/2029	200 970,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 375,00 EUR 990,00 EUR	10 175,00 EUR
39	6/03/2029	191 785,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 320,00 EUR 935,00 EUR	10 120,00 EUR
40	6/04/2029	182 600,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 265,00 EUR 880,00 EUR	10 065,00 EUR
41	6/05/2029	173 415,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 210,00 EUR 825,00 EUR	10 010,00 EUR
42	6/06/2029	164 230,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 155,00 EUR 825,00 EUR	10 010,00 EUR
43	6/07/2029	155 045,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 100,00 EUR 770,00 EUR	9 955,00 EUR
44	6/08/2029	145 860,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 045,00 EUR 715,00 EUR	9 900,00 EUR
45	6/09/2029	136 675,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	935,00 EUR 660,00 EUR	9 845,00 EUR
46	6/10/2029	127 490,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	880,00 EUR 605,00 EUR	9 790,00 EUR
47	6/11/2029	118 305,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	825,00 EUR 605,00 EUR	9 790,00 EUR
48	6/12/2029	109 120,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	770,00 EUR 550,00 EUR	9 735,00 EUR
49	6/01/2030	99 935,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	715,00 EUR 495,00 EUR	9 680,00 EUR
50	6/02/2030	90 750,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	660,00 EUR 440,00 EUR	9 625,00 EUR
51	6/03/2030	81 565,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	605,00 EUR 440,00 EUR	9 625,00 EUR
52	6/04/2030	72 380,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	550,00 EUR 385,00 EUR	9 570,00 EUR
53	6/05/2030	63 195,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	495,00 EUR 330,00 EUR	9 515,00 EUR
54	6/06/2030	54 010,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	440,00 EUR 275,00 EUR	9 460,00 EUR
55	6/07/2030	44 825,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	330,00 EUR 275,00 EUR	9 460,00 EUR
56	6/08/2030	35 640,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	275,00 EUR 220,00 EUR	9 405,00 EUR
57	6/09/2030	26 455,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	220,00 EUR 165,00 EUR	9 350,00 EUR
58	6/10/2030	17 270,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	165,00 EUR 110,00 EUR	9 295,00 EUR
59	6/11/2030	8 085,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	110,00 EUR 55,00 EUR	9 240,00 EUR
60	6/12/2030	0,00 EUR 8 085,00 EUR	0,66 % 0,46 %	55,00 EUR 55,00 EUR	8 140,00 EUR

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS NOMINATIVES À TAUX FIXE DE 8,18% PAR DE VOSSENBERG BV

Cette offre de crowdfunding n'a été ni vérifiée ni approuvée par l'Autorité des services et marchés financiers (ASMF) ou l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF).

L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances n'a pas nécessairement été évaluée avant que vous ayez accès à cet investissement.

En effectuant cet investissement, vous assumez l'intégralité du risque lié à cet investissement, y compris le risque de perte totale ou partielle de l'argent investi.

Avertissement sur les risques

Investir dans ce projet de crowdfunding comporte des risques, notamment celui de perdre tout ou partie de l'argent investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil (1). Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil (2).

Il se peut que vous ne perceviez aucun rendement sur votre investissement.

Il ne s'agit pas d'un produit d'épargne et nous vous recommandons de ne pas investir plus de 10% de votre actif net dans des projets de crowdfunding.

Il se peut que vous ne puissiez pas vendre les instruments d'investissement quand vous le souhaitez. Même si vous parvenez à les vendre, vous risquez de subir une perte.

(1) Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts (JO L 173 du 12.6.2014, p. 149).

(2) Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs (JO L 84 du 26.3.1997, p. 22).

Délai de réflexion précontractuel pour les investisseurs non avertis

Les investisseurs non avertis disposent d'un délai de réflexion pendant lequel ils peuvent retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de crowdfunding à tout moment, sans justification ni pénalité. Le délai de réflexion commence lorsque l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou exprime son intérêt, et expire après quatre jours calendaires.

L'investisseur potentiel peut retirer son consentement à tout moment pendant cette période en cliquant sur le bouton 'Révoquer' de la plateforme, sans pénalité. L'investisseur potentiel peut vérifier son délai de réflexion restant sur la plateforme.

Contexte de l'offre de crowdfunding

Code d'identification de l'offre	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00001892
Porteur du projet et nom du projet	De Vossenbergh BV
Type d'offre et type d'instrument	Obligatie
Montant cible	Min. 500.000 EUR – max. 550.000 EUR
Date limite	6/12/2025

Partie A: Informations sur le(s) porteur(s) de projet et le projet de crowdfunding

a)	Porteur de projet et projet de crowdfunding
----	---

	Identité	De Vossenbergh BV, Belgium, BE0758.461.311		
	Forme juridique	BV		
	Coordonnées	www.vossenbergh.be Hogestraat 194 8830 Hooglede info@vossenbergh.be 051/70.25.83		
	Propriété	29/07/2021 : Vente des actions de la « société » et conclusion d'un « Contrat commercial » entre Elsa Estate et M. De Witte Oct. 2025 : Vente du bien immobilier d'Elsa Estate à Vossenbergh BV		
	Gestion	Alexander De Witte - DWCS		
b)	Responsabilité concernant les informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement			
	Le porteur de projet (voir Partie A, a)) certifie qu'à sa connaissance aucune information n'a été omise et qu'aucune information fondamentalement trompeuse ou inexacte n'est fournie. Le porteur de projet est responsable de l'élaboration de cette fiche d'informations clés sur l'investissement.			
c)	Principales activités du porteur de projet; produits ou services proposés par le porteur de projet			
	Complexe de salles de réception avec service traiteur intégré pour l'organisation de fêtes et d'événements. B2C : mariages, fêtes de naissance, anniversaires de mariage, repas funéraires, ... B2B : réceptions du personnel, défilés de mode, spectacles, présentations de produits, ... Événement récurrent : brunch dominical hebdomadaire. Le Domaine Vossenbergh constitue un lieu d'exception pour l'organisation d'événements, implanté sur un domaine de 11 hectares, entouré de verdure et agrémenté de vastes plans d'eau, un cadre unique dans la région. L'infrastructure comprend 7 salles modulables pouvant accueillir de 20 à 1 500 personnes, un hôtel de 15 chambres ainsi qu'un parking spacieux de 550 places, dont 30 bornes de recharge pour véhicules électriques. Le domaine dispose de cuisines professionnelles et d'équipes dédiées, permettant d'assurer une organisation complète et haut de gamme de chaque événement.			
d)	Lien hypertexte vers les comptes annuels les plus récents du porteur de projet			
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-entreprise/0758461311			
e)	Chiffres financiers annuels clés et pourcentages du porteur de projet pour les trois dernières années			
		2022	2023	2024
	Chiffre d'affaires	3 004 110	3 394 686	4 523 088
	Bénéfice net	126 063	246 403	227 202
	Total de l'actif	1 144 362	1 300 748	1 262 114
	Marge bénéficiaire brute	75.35€	76.67%	77.54%
	Marge bénéficiaire opérationnelle	5.73%	8.66%	13.61%
	Marge bénéficiaire nette	4.20%	7.26%	5.02%
	Acid test ratio	0.12	0.33	0.41
	Ratio du service de la dette	3.43%	3.11%	2.39
	EBITDA	316 976	475 858	734 673
	Rendement de l'EV	-	-	107.42%
	Ratio de l'IVA par rapport au total des actifs	-	-	-
f)	Description du projet de crowdfunding, y compris son objectif et ses principales caractéristiques			

	Le Domaine Vossenbergh est une valeur constituée sûre dans la région et bénéficie d'une solide réputation. Le domaine s'étend sur 11 hectares et comprend de vastes plans d'eau, un cadre unique dans la région. Il dispose de 7 salles de réception offrant une capacité totale de 1 800 personnes. Deux cuisines professionnelles permettent d'assurer une restauration entièrement prise en charge par l'organisation elle-même. Le site est également doté d'un parking gratuit de 550 places, ainsi que d'un hôtel intégré. En 2021, le bail commercial a été repris par M. Alexander De Witte, Chef-cuisinier du Domaine Vossenbergh. Dès la reprise, des investissements ont été réalisés dans le mobilier, la vaisselle et le matériel de cuisine, dans le but de renforcer la position du Domaine sur le marché. L'activité, auparavant principalement orientée vers les mariages, a été rééquilibrée entre B2B et B2C, permettant une utilisation optimale des infrastructures et une augmentation du chiffre d'affaires. Trois ans après la reprise, en 2024, le Domaine a enregistré un chiffre d'affaires record en plus de 30 ans d'existence. Afin de poursuivre son développement, des investissements sont nécessaires en raison de l'ancienneté des bâtiments et de l'évolution du marché. La première étape consiste en l'acquisition du Domaine. Cette campagne de financement participatif vise à lever 550 000 euros pour finaliser l'acquisition et financer les travaux de rénovation prévus.
--	--

Partie B: Principales caractéristiques du processus de crowdfunding et, le cas échéant, conditions d'emprunt des fonds

a)	Fonds minimum à emprunter dans une offre de crowdfunding 500.000 EUR. Le nombre d'offres (publiques ou non) déjà réalisées par le porteur de projet ou le prestataire de services de crowdfunding			
	Type d'offre et instruments proposés	Date d'achèvement	Montant emprunté	Toute autre information pertinente
	-	-	-	-
b)	Date limite pour atteindre l'objectif d'emprunt: 06/12/2025			
c)	Information sur les conséquences si les montants visés ne sont pas empruntés à temps Si le capital visé n'est pas réuni à l'expiration de la période de souscription, aucun Titre ne sera émis et l'Accord d'investissement deviendra caduc. Le montant investi sera restitué au Portefeuille Crowdfunding de l'Investisseur dans un délai maximum de cinq jours ouvrables bancaires.			
d)	Le montant maximal de l'offre s'il diffère des montants cibles visés au point a): 550.000 EUR			
e)	Le montant des fonds propres alloués par le porteur de projet pour le projet de crowdfunding 450.000 EUR			
f)	Modification de la composition du capital ou des prêts du porteur de projet dans le cadre de l'offre de crowdfunding. Il n'y a pas de modification de la composition			

Partie C: Facteurs de risque

Présentation des principaux risques

Type 1 – Risque lié au projet

Description du risque :

Lors de l'acquisition d'un vaste domaine de 11 hectares comprenant 7 salles de réception, l'exploitant assume la responsabilité de la gestion, de l'entretien et de l'exploitation d'un patrimoine immobilier important et complexe. Cela entraîne des risques spécifiques :

- **Entretien et gestion :**
L'ampleur du domaine nécessite une approche continue et professionnelle pour l'entretien des

bâtiments, infrastructures, jardins et installations techniques. Des travaux imprévus ou le vieillissement des équipements peuvent engendrer des coûts inattendus et perturber les opérations.

- **Consommation et coûts énergétiques :**

Les grands bâtiments requièrent une quantité importante d'énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. En cas de crise énergétique ou d'augmentation significative des prix de l'énergie, les coûts d'exploitation peuvent croître fortement. Par ailleurs, un durcissement de la réglementation relative à la performance énergétique et à l'isolation (p. ex. rénovations obligatoires ou investissements supplémentaires en durabilité) peut exercer une pression financière accrue.

Portée et gravité :

Ces risques peuvent avoir un impact significatif sur la rentabilité et la trésorerie du projet, notamment si plusieurs postes de coûts augmentent simultanément ou si des investissements en rénovation et durabilité s'avèrent nécessaires pour se conformer à la réglementation.

Mesures de gestion :

- **Plan de maintenance préventive :** Élaboration d'un plan pluriannuel d'entretien et constitution d'une réserve pour couvrir les dépenses imprévues.
- **Gestion énergétique :** Investissements dans des techniques économes en énergie (p. ex. isolation, panneaux solaires, pompes à chaleur) afin de réduire structurellement la consommation et de limiter la dépendance vis-à-vis des fournisseurs externes.
- **Audits réguliers :** Réalisation périodique d'audits techniques et énergétiques afin d'anticiper les nouvelles réglementations et d'optimiser l'efficacité des bâtiments.
- **Exploitation flexible :** Possibilité de fermer temporairement certaines parties du domaine ou de les utiliser différemment en cas de baisse d'occupation, de manière à maintenir les coûts sous contrôle.

Type 2 – Risque sectoriel

Description du risque :

Nos activités peuvent être influencées par des facteurs externes tels que des mesures gouvernementales (p. ex. fermeture temporaire des établissements horeca lors de pandémies) ou par des fluctuations de la demande, par exemple en raison d'un nombre de réservations inférieur aux prévisions ou d'une intensification de la concurrence. De tels événements peuvent entraîner une baisse temporaire du chiffre d'affaires et mettre la continuité des activités sous pression.

Portée et gravité :

Bien que ces risques puissent avoir un impact significatif sur le chiffre d'affaires et le fonctionnement opérationnel, la probabilité de dommages durables reste limitée grâce à notre mode de gestion flexible et à notre position unique sur le marché. La gravité du risque est en outre atténuée par notre approche proactive et notre capacité à diversifier rapidement nos sources de revenus.

Mesures de gestion :

- **Adaptation rapide aux mesures gouvernementales :** en cas de fermeture temporaire, passage immédiat à des alternatives telles que les repas à emporter et la livraison à domicile, afin de préserver une partie du chiffre d'affaires.
- **Gestion proactive des réservations :** organisation d'événements propres lorsque certaines dates enregistrent moins de réservations, afin d'optimiser le taux d'occupation des salles et le revenu.
- **Atouts uniques :** un site exceptionnel entouré de verdure, une salle panoramique avec vue sur l'eau, une capacité d'accueil jusqu'à 1 500 invités, des installations modernes de son et lumière, un parking gratuit de 500 places et une situation centrale en Flandre-Occidentale. Ces éléments réduisent notre sensibilité à la concurrence et renforcent notre attractivité.

- **Orientation client et sensibilité aux tendances** : suivi permanent des nouvelles tendances et offre sur mesure, permettant une adaptation rapide aux évolutions de la demande

Description du risque :

Le secteur de l'Horeca dépend fortement de la main-d'œuvre temporaire supplémentaire, comme les étudiants et les travailleurs « flexi ». Bien que les autorités aient introduit, depuis la crise du coronavirus, des mesures favorables pour soutenir ce type d'emploi, le recrutement d'un personnel suffisant et qualifié demeure un défi. Cette difficulté est particulièrement marquée pour le travail en soirée et le week-end, où le marché du travail est encore plus tendu. Un manque de personnel adéquat peut entraîner des contraintes opérationnelles, une diminution de la qualité du service et même une perte de chiffre d'affaires.

Par ailleurs, nous dépendons de l'achat de marchandises, notamment de produits frais et de viande. De mauvaises récoltes ou des conditions météorologiques défavorables peuvent provoquer des pénuries et une hausse significative des prix chez les fournisseurs. Ces fluctuations peuvent exercer une pression sur les marges, en particulier lorsque ces hausses ne peuvent pas être entièrement répercutées sur le client.

Portée et gravité :

- **Marché du travail** : une pénurie structurelle de personnel (qualifié) peut menacer la croissance et la continuité de nos activités, surtout pendant les périodes de pointe.
- **Prix d'achat** : une forte augmentation du coût des marchandises peut affecter négativement la rentabilité de l'entreprise.

Mesures de gestion :

- **Ressources humaines** :
 - Renforcer l'image employeur (employer branding) et offrir des conditions de travail attractives pour attirer et fidéliser le personnel.
 - Mettre en place une planification flexible et constituer un vivier de collaborateurs fiables.
 - Recourir au maximum aux mesures publiques existantes en faveur de l'emploi temporaire.
- **Achats** :
 - Diversifier les fournisseurs et conclure des contrats à long terme lorsque cela est possible.
 - Assurer une gestion efficace des stocks et anticiper les hausses de prix.
 - Répercuter, lorsque cela est possible, une partie des augmentations sur le client ou rechercher des alternatives.

Type 3 – Risque de non-paiement

Description du risque :

Le Domaine Vossenbergh applique une politique stricte de réservation et de paiement, selon laquelle toutes les réceptions sont confirmées longtemps à l'avance au moyen de factures d'acompte. Pour les clients jugés douteux, un paiement intégral anticipé est exigé. Cette approche limite fortement le risque classique de non-paiement. Toutefois, certains scénarios peuvent encore donner lieu à ce type de risque :

Scénarios de non-paiement possibles :

1. **Contestations concernant les prestations fournies**
Dans des cas exceptionnels, des clients peuvent contester la qualité des services fournis (p. ex. restauration, aménagement, assistance technique), ce qui peut entraîner des retards de paiement ou des litiges juridiques.
2. **Formule brunch – paiement direct**
Le brunch dominical hebdomadaire est payé sur place. Bien que le risque y soit faible, il subsiste une

probabilité limitée de fraude (p. ex. faux justificatifs de paiement) ou de difficultés de règlement dans le cas de groupes plus importants.

3. **Faillite ou difficultés financières des clients**

Dans le cas de clients professionnels ou d'intermédiaires (p. ex. organisateurs d'événements), une faillite peut conduire à la non-exécution des obligations de paiement, même en présence d'accords préalables.

Mesures de gestion :

- **Conditions générales strictes** avec clauses claires d'annulation et de paiement.
- **Vérification préalable des clients** pour les réservations importantes ou les événements d'entreprise.
- **Paiement intégral anticipé** pour les clients jugés à risque ou sans historique de paiement.
- **Achats de stocks limités** grâce à la connaissance préalable des menus, réduisant ainsi l'exposition financière en cas d'annulation.
- **Paiement direct pour les brunchs**, minimisant les créances en attente.

Type 4 - risque que le rendement soit plus faible, tardif ou inexistant

Le risque que le rendement soit plus faible que prévu, qu'il se fasse attendre ou que le projet n'effectue aucun paiement de capital ou d'intérêts.

Type 5 - risque de défaillance de la plateforme

Le risque que la plateforme de crowdfunding soit dans l'incapacité temporaire ou définitive de fournir ses services.

Type 6 - risque d'illiquidité de l'investissement

Les instruments d'investissement ne sont pas cotés et ne seront pas cotés sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation (Multilateral Trading Facility ou MTF). Si un investisseur souhaite vendre ses instruments d'investissement, il se peut qu'il ne trouve pas d'acheteur.

Type 7 - autres risques

Risques échappant au contrôle du porteur de projet, y compris les risques politiques et réglementaires.

Le statut réglementaire ou fiscal du Porteur de projet peut changer.

Il est possible que le Porteur de projet subisse à l'avenir les conséquences d'un éventuel durcissement ou d'une modification éventuelle de la réglementation concernant la forme juridique actuelle du Porteur de projet. Ainsi, les initiatives relatives au statut de la forme de société du Porteur de projet, y compris le statut fiscal des instruments d'investissement, peuvent affecter le fonctionnement de l'Émetteur et l'attrait de la situation des investisseurs. Des modifications générales de la législation fiscale peuvent également avoir une incidence sur le rendement des investisseurs dans les instruments d'investissement.

Le régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, au Porteur de projet et/ou à l'investisseur peut avoir un impact sur le rendement.

Les instruments d'investissement sont en principe soumis à un précompte mobilier de 30%. Voir la Partie V de la présente Note d'information pour de plus amples informations sur le traitement fiscal des instruments d'investissement proposés. La situation individuelle de l'investisseur peut avoir un impact sur le traitement fiscal dans le chef de chaque investisseur. Des modifications futures du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, au Porteur de projet ou à l'investisseur individuel, avec ou sans effet rétroactif, peuvent avoir un impact sur le rendement. Chaque investisseur est responsable des pertes ou des baisses de rendement résultant du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, au Porteur de

projet ou à l'investisseur individuel, ou de toute modification de celui-ci. Le Porteur de projet n'en est pas responsable.

Partie D: Informations sur l'offre de titres et d'instruments admis au crowdfunding

a)	Nombre total et type de titres qui seront proposés Les instruments d'investissement proposés sont des obligations au taux fixe de 8,18% en EUR, émises par le Porteur de projet. Un maximum de XXXX obligations seront émises pour un montant total de 550.000 EUR.
b)	Prix de souscription Le prix de souscription est de 100 EUR par obligation avec un maximum de 50 obligations. Le montant minimum de souscription est de 100 EUR.
c)	Si les sursouscriptions seront acceptées et comment elles seront réparties Si le montant maximum du financement par crowdfunding est atteint, la Plateforme bloquera l'achat d'autres titres et informera les investisseurs potentiels que les titres ne peuvent plus être souscrits.
d)	Conditions de souscription et de paiement Toutes les informations sur le processus d'investissement sont disponibles ici: Crowdfunding - Produits Le paiement sera effectué en euro par l'intermédiaire du Portefeuille Crowdfunding de l'Investisseur. Les titres seront créés lorsque le montant minimum ou maximum de la souscription sera atteint.
e)	Conservation et livraison de titres aux investisseurs Les obligations seront livrées au plus tard 4 jours après la date limite de souscription, soit le 6/12/2025. Nom et coordonnées de l'organisme émetteur (le porteur de projet): De Vossenbergh BV, Hogestraat 194, 8830 Hooghelede KBC ne fournit pas de services de conservation des titres. L'investisseur ne doit aucune commission au dépositaire des titres. Les titres seront représentés dans l'aperçu dans 'Mes investissements' de l'Investisseur sur la Plateforme.
f)	Informations sur la garantie ou les sûretés garantissant l'investissement (le cas échéant) L'investissement n'est pas garanti par une sûreté ou une garantie.
g)	Informations relatives à un engagement ferme de rachat des titres (le cas échéant) Pas d'application
	Informations sur les taux d'intérêt et les échéances Taux d'intérêt nominal: Le taux d'intérêt nominal annuel est de 8,18% par an. Bolero Crowdfunding détermine ce taux d'intérêt annuel en tenant compte du risque associé à l'investissement. Les éléments pris en compte dans l'évaluation sont l'OLO à 10 ans, la fréquence de remboursement, l'échéance et la hauteur du montant à lever. Date à partir de laquelle les intérêts sont dus: l'obligation porte intérêt à partir de la date d'émission. Échéances des paiements d'intérêts : voir Annexe 1 - plan de remboursement Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant): voir Annexe 1 - plan de remboursement Rendement applicable: Le rendement est calculé en pourcentage annuel selon la méthode utilisée pour calculer le taux d'intérêt nominal annuel et avec une précision de deux décimales.

Partie E: Informations sur les Special Purpose Vehicles (SPV)

Pas d'application

Partie F: Droits des investisseurs

a)	Principaux droits attachés aux titres L'Obligation porte intérêt à partir de la Date d'émission (i) droits aux dividendes: non (ii) droits de vote: non (iii) droit d'accès à l'information: non
----	--

	(iv) droits préférentiels dans les offres de souscription d'instruments de même catégorie: non (v) droit à la distribution des bénéfices de l'émetteur: non (vi) droit à une partie du solde éventuel de la liquidation: non (vii) droits de remboursement: oui (cf. Accord d'investissement, annexe I art.10 Défauts) (viii) droits de conversion: non (ix) droits de sortie conjoints en cas d'événement opérationnel (c'est-à-dire changement de contrôle, droits de sortie conjointe (tag-along)): non
b) c)	Restrictions auxquelles sont soumis les instruments admis au crowdfunding et restrictions relatives au transfert des instruments. Les Obligations peuvent être transférées de façon limitée (voir (d)) et ne peuvent être grevées d'aucune sûreté.
d)	Possibilités pour les investisseurs de sortir de l'investissement Il n'existe pas de marché secondaire et les possibilités de cession sont donc limitées. Bolero Crowdfunding ne peut procéder à la cession exceptionnelle de l'obligation que si l'Investisseur trouve lui-même un repreneur pour les titres.
e)	Pour les instruments de capitaux propres: répartition du capital et des droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que tous les titres seront souscrits). Pas d'application, il ne s'agit pas d'instruments de capitaux propres.

Partie G: Publication d'informations relatives aux prêts

Pas d'application.

Partie H: Commissions, informations et recours

a)	Commissions et frais supportés par l'investisseur concernant l'investissement (y compris les frais administratifs découlant de la vente d'instruments admis au crowdfunding) L'investisseur ne paie pas de frais lors de l'investissement, ni de droit de garde, ni de frais d'adhésion.
b)	Où et comment des informations supplémentaires sur le projet de crowdfunding, le porteur de projet peuvent être obtenues gratuitement https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/394
c)	Comment et auprès de qui l'investisseur peut-il se plaindre de l'investissement ou de la conduite du porteur de projet ou du prestataire de services de crowdfunding? En cas de plaintes concernant le maître d'ouvrage, l'Investisseur peut remplir le formulaire de plainte général sur le site Internet de Bolero; seules ces plaintes sont recevables. En cas de plaintes concernant le fournisseur de services de crowdfunding, l'Autorité des services et marchés financiers peut être contactée. Formulaire de contact pour les consommateurs FSMA Rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles ; En outre, l'Investisseur a le droit de soumettre sa plainte au tribunal compétent.

Partie I: Informations sur la gestion individuelle des portefeuilles de prêts à fournir par les prestataires de services de crowdfunding

Bolero Crowdfunding ne propose pas de gestion de portefeuille individuelle.

Annexe 1 : plan de remboursement

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross interest Netto interest	Capital + Netto interest
0	6/12/2025	550 000,00 EUR 0,00 EUR	0,66 % 0,46 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	6/01/2026	540 815,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 630,00 EUR 2 530,00 EUR	11 715,00 EUR
2	6/02/2026	531 630,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 575,00 EUR 2 475,00 EUR	11 660,00 EUR
3	6/03/2026	522 445,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 520,00 EUR 2 420,00 EUR	11 605,00 EUR
4	6/04/2026	513 260,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 410,00 EUR 2 255,00 EUR	11 605,00 EUR
8	6/08/2026	476 520,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 190,00 EUR 2 255,00 EUR	11 440,00 EUR
9	6/09/2026	467 335,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 135,00 EUR 2 200,00 EUR	11 385,00 EUR
10	6/10/2026	458 150,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 080,00 EUR 2 145,00 EUR	11 330,00 EUR
11	6/11/2026	448 965,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	3 025,00 EUR 2 090,00 EUR	11 275,00 EUR
12	6/12/2026	439 780,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	2 970,00 EUR 2 090,00 EUR	11 275,00 EUR
13	6/01/2027	430 595,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	2 915,00 EUR 1 650,00 EUR	11 220,00 EUR
23	6/11/2027	338 745,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	2 310,00 EUR 1 595,00 EUR	10 780,00 EUR
24	6/12/2027	329 560,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	2 200,00 EUR 1 540,00 EUR	10 725,00 EUR
25	6/01/2028	320 375,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	2 145,00 EUR 1 540,00 EUR	10 725,00 EUR
26	6/02/2028	311 190,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	2 090,00 EUR 1 485,00 EUR	10 670,00 EUR
27	6/03/2028	302 005,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	2 035,00 EUR 1 430,00 EUR	10 615,00 EUR
28	6/04/2028	292 820,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 980,00 EUR 1 375,00 EUR	10 560,00 EUR
29	6/05/2028	283 635,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 925,00 EUR 1 320,00 EUR	10 505,00 EUR
30	6/06/2028	274 450,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 870,00 EUR 1 320,00 EUR	10 505,00 EUR

31	6/07/2028	265 265,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 815,00 EUR 1 265,00 EUR	10 450,00 EUR
32	6/08/2028	256 080,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 760,00 EUR 1 210,00 EUR	10 395,00 EUR
33	6/09/2028	246 895,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 705,00 EUR 1 155,00 EUR	10 340,00 EUR
34	6/10/2028	237 710,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 650,00 EUR 1 155,00 EUR	10 340,00 EUR
35	6/11/2028	228 525,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 540,00 EUR 1 100,00 EUR	10 285,00 EUR
36	6/12/2028	219 340,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 485,00 EUR 1 045,00 EUR	10 230,00 EUR
37	6/01/2029	210 155,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 430,00 EUR 990,00 EUR	10 175,00 EUR
38	6/02/2029	200 970,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 375,00 EUR 990,00 EUR	10 175,00 EUR
39	6/03/2029	191 785,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 320,00 EUR 935,00 EUR	10 120,00 EUR
40	6/04/2029	182 600,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 265,00 EUR 880,00 EUR	10 065,00 EUR
41	6/05/2029	173 415,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 210,00 EUR 825,00 EUR	10 010,00 EUR
42	6/06/2029	164 230,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 155,00 EUR 825,00 EUR	10 010,00 EUR
43	6/07/2029	155 045,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 100,00 EUR 770,00 EUR	9 955,00 EUR
44	6/08/2029	145 860,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	1 045,00 EUR 715,00 EUR	9 900,00 EUR
45	6/09/2029	136 675,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	935,00 EUR 660,00 EUR	9 845,00 EUR
46	6/10/2029	127 490,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	880,00 EUR 605,00 EUR	9 790,00 EUR
47	6/11/2029	118 305,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	825,00 EUR 605,00 EUR	9 790,00 EUR
48	6/12/2029	109 120,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	770,00 EUR 550,00 EUR	9 735,00 EUR
49	6/01/2030	99 935,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	715,00 EUR 495,00 EUR	9 680,00 EUR
50	6/02/2030	90 750,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	660,00 EUR 440,00 EUR	9 625,00 EUR
51	6/03/2030	81 565,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	605,00 EUR 440,00 EUR	9 625,00 EUR
52	6/04/2030	72 380,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	550,00 EUR 385,00 EUR	9 570,00 EUR
53	6/05/2030	63 195,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	495,00 EUR 330,00 EUR	9 515,00 EUR
54	6/06/2030	54 010,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	440,00 EUR 275,00 EUR	9 460,00 EUR
55	6/07/2030	44 825,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	330,00 EUR 275,00 EUR	9 460,00 EUR
56	6/08/2030	35 640,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	275,00 EUR 220,00 EUR	9 405,00 EUR
57	6/09/2030	26 455,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	220,00 EUR 165,00 EUR	9 350,00 EUR
58	6/10/2030	17 270,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	165,00 EUR 110,00 EUR	9 295,00 EUR
59	6/11/2030	8 085,00 EUR 9 185,00 EUR	0,66 % 0,46 %	110,00 EUR 55,00 EUR	9 240,00 EUR
60	6/12/2030	0,00 EUR 8 085,00 EUR	0,66 % 0,46 %	55,00 EUR 55,00 EUR	8 140,00 EUR