

BLAD MET ESSENTIELE BELEGGINGSINFORMATIE

OVER DE AANBIEDING VAN 7,34% VASTRENTENDE OBLIGATIES OP NAAM VAN UNICAS NV

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) 00001261
Projecteigenaar en projectnaam	Unicas NV
Soort aanbod en soort instrument	Obligatie
Beoogd bedrag	min. 630.000 EUR – max. 700.000 EUR
Deadline	17/02/2025

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

a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject
----	---

	Identiteit	Unicas, België, BE0423.165.072		
	Rechtsvorm	Naamloze vennootschap		
	Contactgegevens	www.unicas.be , B-1755 Gooik (Oetingen), Kerkstraat 38, postbus@unicas.be , (054)300.301		
	Eigendom	Sinds juli 2015 is de onderneming eigendom van één natuurlijk persoon. De onderneming bestaat uit een groep van 7 vennootschappen, waaronder o.a. All projects & Developments nv (de grondeigenaar van het project) en Unicas (de vastgoedpromotor en erkend aannemer). Het appartementsproject wordt gebouwd en verkocht door Unicas nv. Het grondaandeel wordt verkocht door All Projects & Developments nv.		
	Bestuur	Het bestuursorgaan van de onderneming bestaat uit één bestuurder, nl. Remato bv vast vertegenwoordigd door Manu Renard.		
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.			
	De projecteigenaar is een vastgoedgroep met een track record van meer dan 20 jaar (All Projects & Developments nv werd opgericht in 2003). De onderneming koopt gronden aan, ontwikkelt deze via het aanvragen van omgevingsvergunningen, legt wegenis en infrastructuur aan en verkoopt en bouwt er voornamelijk alle types woningen (viergevel, halfopen en gesloten) en appartementen op. De slogan van de onderneming luidt "Uniek wonen", waarbij we kwalitatieve mooie wooneenheden bouwen die afhankelijk van het ontwerp en de vergunning nog deels aanpasbaar zijn aan de wensen van de klant.			
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar			
	De projecteigenaar is een grote vennootschap waarvan de jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale en gepubliceerd door de Nationale Bank. Rekening houdend met de grootte van de vennootschap is een commissaris aangesteld die het nazicht uitvoert van de jaarrekening. https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0423165072			
e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar			
		2021	2022	2023
	Omzet	24.424.260	26.553.344	32.129.284
	Nettowinst	1.312.441	373.344	3.133.453
	Totale activa	22.826.787	27.560.823	27.057.460
	Brutowinstmarge	19,3%	15,3%	25,0%
	Operationele winstmarge	8,0%	2,8%	13,8%
	Netto winstmarge	7,3%	2,1%	13,1%
	Acid-testratio	0,60	0,64	0,72
	Schuldendienst-quote	5.019.767	8.434.310	8.629.952
	EBITDA	2.304.027	1.218.138	5.022.556
	Rendement op EV	25,8%	6,8%	40,8%
	Verhouding IVA t.o.v. de totale activa	0,2%	0,5%	0,6%
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan			
	In Lennik, in hartje Pajottenland, verschijnt het high-end woonproject Kroon. Met Kroon realiseert Unicas een uitzonderlijk nieuwbouwproject met aandacht voor unieke en eigentijdse architectuur, groene accenten en een divers aanbod aan luxueuze villa-appartementen en penthouses. Kroon omvat 16 stijlvolle wooneenheden met één, twee of drie slaapkamers, die worden ontworpen met maximaal wooncomfort als uitgangspunt. Dankzij de grote raampartijen geniet u van een lichtrijk			

<p>luxe-appartement met een ruim zonneterras. Comfortabel wonen op een boogscheut van het centrum van Lennik en lokale buurtwinkels.</p> <p>Het doel van het crowdfunding project is het financieren van een beperkt deel van de projectkosten. Dankzij de voorverkoop wordt een deel van de projectkosten betaald door de klanten die een appartement op plan hebben gekocht. Het benodigde saldo van de financiering is verkregen via een bankkrediet.</p>
--

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 630.000,00 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: 17/02/2025			
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): 700.000 EUR			
e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject Geen eigen middelen specifiek voor het project, aangezien het net de bedoeling is om geïnvesteerde eigen middelen van de vennootschap via crowdfunding opnieuw vrij te maken voor andere projecten van de vennootschap.			
f)	Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod Rekening houdend met het aanzienlijk eigen vermogen van de vennootschap en het hoge balanstotaal, heeft de crowdfunding slechts een beperkt impact op de samenstelling van het kapitaal en de schuldenlast van de projecteigenaar.			

Deel C: Risicofactoren

Presentatie van de hoofdrisico's

Soort 1 - projectrisico

Risico's die inherent zijn aan het project en die het project kunnen doen mislukken. Deze risico's kunnen onder meer, maar niet uitsluitend voortvloeien uit:

- Operationele risico's/bouwriscio's (faillissement van een aannemer, opleveren van ondermaatse bouwkwaliteit, overschrijding van de uitvoeringstermijn, contractuele geschillen,...). Unicas beschikt over voldoende personeel om de administratieve en bouwtechnische risico's van het project op te volgen. Sowieso wordt conform de wetgeving de 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering en een ABR-polis afgesloten. Tenslotte heeft het architectenbureau een toezichtopdracht om de bouwfasen nauwlettend op te volgen. Unicas geeft een 100% wet Breyne uitvoeringsgarantie aan haar klanten, uitgegeven door een Belgische grootbank.

- Concurrentieslag en/of uitblijven van de vraag: In het gefinancierde project werden ondertussen 6 van de 16 appartementen verkocht. De gerealiseerde voorverkoop is een markttoets voor wat betreft de gehanteerde verkoopprijzen. Het aanbod van luxeappartementen in Lennik is laag en het aantal nog te verkopen

appartementen in Kroon is nog beperkt tot 10, dus in principe is een beperkte vraag voldoende voor de verdere verkoop van het project.

- Juridische risico's en ontwikkelgeschillen, zoals bv. beroepsprocedures tegen bouwvergunningen, verandering van bouwvoorschriften: In de loop van de vergunningsprocedure laat de onderneming zich bijstaan door gespecialiseerde juristen om juridische risico's te beperken en ontwikkelgeschillen te vermijden. Het project "Kroon" is definitief en uitvoerbaar vergund, dus dit risico is niet langer van toepassing. Er dient in principe ook niet te worden afgeweken van de plannen en vergunning zoals deze nu voorliggen. Unicas heeft momenteel ook geen geschillen m.b.t. ontwikkelingen en/of vergunningen buiten geschillen in het kader van lopende procedures om een omgevingsvergunning te verkrijgen. Een bouwdoos wordt pas opgestart wanneer, eventueel na de afwikkeling van een geschil tijdens de procedure, definitief en uitvoerbaar is verkregen.

Soort 2 - sectorrisico

Een algemene economische recessie kan de vraag naar vastgoed doen verminderen en de financieringsmogelijkheden van kopers beperken. Ook stijgende rentetarieven kunnen de betaalbaarheid van vastgoed voor eindgebruikers negatief beïnvloeden.

Het appartementsproject Kroon is slechts één van de vele projecten van Unicas. Door uiteenlopende typologieën in verschillende prijscategorieën aan te bieden op diverse locaties, spreiden we het risico over verschillende marktsegmenten.

De verdere toename van de bouwkosten, zowel materialen als arbeid, vormen een sectorrisico dat voornamelijk een impact heeft op de vraag van de potentiële kopers. De verkoopovereenkomsten bevatten conform de wet Breyne een indexatie van de verkoopprijs op basis van de loon- en materiaalindexen, zodat minstens een deel van deze stijging van de bouwkost wordt doorgerekend in de verkoopprijs aan de klant.

Soort 3 - wanbetalingsrisico

De verkochte wooneenheden worden door de klanten conform de wet Breyne in schijven betaald aan Unicas naar mate de werken vorderen. Het wanbetalingsrisico van de klanten is zeer laag, aangezien het grootste deel voorafgaandelijk aan de aankoop de benodigde gelden heeft gefinancierd via een bankinstelling of over de nodige eigen fondsen beschikt.

De nog niet verkochte wooneenheden worden deels gefinancierd via de te ontvangen gelden uit de crowdlending en een financiering van het project die is afgesloten bij een Belgische grootbank.

Voor wat betreft het wanbetalingsrisico van de onderneming op zich, verwijzen wij naar het aanzienlijke eigen vermogen van Unicas en de groep waartoe zij behoort en de kredietwaardigheid die zijn doorheen de jaren heeft opgebouwd door de realisatie van een veelheid aan projecten. Unicas is als ontwikkelaar/promotor niet afhankelijk van een beperkt aantal projecten, maar heeft tientallen projecten lopen in de verschillende fases van het proces van aankoop van de onroerende goederen van het project tot het voorlopig en definitief opleveren van de gebouwde wooneenheden aan de kopers.

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 gereglementeerde 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 7,34% vastrentende obligaties in EUR uitgegeven door de Projecteigenaar. Er zullen maximum 7.000 obligaties uitgegeven worden voor een totaalbedrag van EUR 700.000.
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 17/02/2025. Naam en contactgegevens uitgevende instelling (de projecteigenaar): <ul style="list-style-type: none">• Unicas nv, Kerkstraat 38, 1755 Gooik (Oetingen), (054)300.301, postbus@unicas.be 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) Deze 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 7,34% 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)	<p>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)</p> <p>De investeerder betaalt geen kosten bij een investering, geen bewaarloon of lidmaatschapsgelden.</p>
b)	<p>Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject, de projecteigenaar kosteloos kan worden verkregen</p> <p>https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/222</p>
c)	<p>Hoe en bij wie de belegger een klacht kan indienen over de belegging of over het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</p> <p>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</p> <p>Congresstraat 12-14, 1000 Brussel</p> <p>+32(0)2 220 52 11</p> <p>Daarnaast heeft de Investeerder het recht om zijn klacht voor te leggen aan de bevoegde rechtbank.</p>

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	17/02/2025	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	17/05/2025	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
2	17/08/2025	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
3	17/11/2025	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
4	17/02/2026	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
5	17/05/2026	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
6	17/08/2026	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
7	17/11/2026	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
8	17/02/2027	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
9	17/05/2027	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
10	17/08/2027	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
11	17/11/2027	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
12	17/02/2028	0,00 EUR 700 000,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	708 750,00 EUR

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS NOMINATIVES à TAUX FIXE DE 7,34% PAR UNICAS NV

Cette offre de crowdfunding n'a été ni vérifiée ni approuvée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) 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) 00001261
Porteur du projet et nom du projet	Unicas NV
Type d'offre et type d'instrument	Obligation
Montant cible	Min. 630.000 EUR – max. 700.000 EUR
Date limite	17/02/2025

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

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

	Identité	Unicas, Belgique, BE0423.165.072		
	Forme juridique	Société anonyme		
	Coordonnées	http://www.unicas.be , B-1755 Gooik (Oetingen), Kerkstraat 38, postbus@unicas.be, (054)300.301		
	Propriété	Depuis juillet 2015, l'entreprise est la propriété d'une seule personne physique. L'entreprise se compose d'un groupe de 7 sociétés, dont All projects & Developments nv (le propriétaire foncier du projet) et Unicas (le promoteur immobilier et entrepreneur agréé). Le projet d'appartements est construit et vendu par Unicas nv. La part foncière est vendue par All Projects & Developments nv.		
	Gestion	L'organe de gouvernance de l'entreprise se compose d'un seul administrateur, à savoir Remato bv représenté par Manu Renard.		
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 fondamentale 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			
	Le propriétaire du projet est un groupe immobilier ayant une expérience de plus de 20 ans (All Projects & Developments nv a été fondée en 2003). L'entreprise achète des terrains, les développe en demandant des permis d'urbanisme, construit des infrastructures et vend et construit principalement tous types de maisons (maisons individuelles, jumelées et mitoyennes) et d'appartements. Le slogan de l'entreprise est "Un logement unique". Nous construisons des logements de qualité qui peuvent encore être partiellement adaptés aux souhaits du client en fonction de la conception et du permis.			
d)	Lien hypertexte vers les comptes annuels les plus récents du porteur de projet			
	Le propriétaire du projet est une grande entreprise dont les états financiers sont déposés auprès de la centrale des bilans et publiés par la Banque nationale. Compte tenu de la taille de l'entreprise, un réviseur d'entreprises est nommé pour vérifier les états financiers. https://consult.cbso.nbb.be/consult-entreprise/0423165072			
e)	Chiffres financiers annuels clés et pourcentages du porteur de projet pour les trois dernières années			
		2021	2022	2023
	Chiffre d'affaires	24.424.260	26.553.344	32.129.284
	Bénéfice net	1.312.441	373.344	3.133.453
	Total de l'actif	22.826.787	27.560.823	27.057.460
	Marge bénéficiaire brute	19,3%	15,3%	25,0%
	Marge bénéficiaire opérationnelle	8,0%	2,8%	13,8%
	Marge bénéficiaire nette	7,3%	2,1%	13,1%
	Acid test ratio	0,60	0,64	0,72
	Ratio du service de la dette	5.019.767	8.434.310	8.629.952
	EBITDA	2.304.027	1.218.138	5.022.556
	Rendement de l'EV	25,8%	6,8%	40,8%
	Ratio de l'IVA par rapport au total des actifs	0,2%	0,5%	0,6%
f)	Description du projet de crowdfunding, y compris son objectif et ses principales caractéristiques			
	À Lennik, au cœur du Pajottenland, se trouve le projet résidentiel haut de gamme Kroon. Avec Kroon, Unicas réalise un projet de construction exceptionnel en portant une attention particulière à une architecture unique et contemporaine, aux accents verts et une offre diversifiée d'appartements-villas et de penthouses luxueux.			

<p>Kroon comprend 16 unités résidentielles élégantes de une, deux ou trois chambres, conçues pour offrir un confort de vie maximal. Grâce aux grandes baies vitrées, vous profitez d'un appartement lumineux disposant d'une grande terrasse ensoleillée. Vivre confortablement à deux pas du centre de Lennik et des commerces de proximité.</p> <p>L'objectif du projet de financement participatif est de financer une partie limitée des coûts du projet. Grâce à la prévente, une partie des coûts du projet est payée par les clients qui ont acheté un appartement sur plan. Le solde nécessaire du financement est obtenu par un crédit bancaire.</p>

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 630.000 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: 17/02/2025			
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): 700.000 EUR			
e)	Le montant des fonds propres alloués par le porteur de projet pour le projet de crowdfunding Aucun fonds propre spécifique pour le projet, car l'objectif est de libérer les fonds propres investis de l'entreprise via le financement participatif pour d'autres projets de l'entreprise.			
f)	Modification de la composition du capital ou des prêts du porteur de projet dans le cadre de l'offre de crowdfunding. Compte tenu du capital propre considérable de l'entreprise et du total élevé du bilan, le financement participatif a un impact limité sur la composition du capital et la charge de la dette du propriétaire du projet.			

Partie C: Facteurs de risque

Présentation des principaux risques

Type 1 - risque lié au projet

Risques inhérents au projet et pouvant entraîner l'échec du projet. Ces risques peuvent notamment, mais pas exclusivement, découler de :

- Risques opérationnels/risques de construction (faillite d'un entrepreneur, livraison de qualité de construction inférieure, dépassement du délai d'exécution, litiges contractuels, etc.). Unicas dispose de suffisamment de personnel pour suivre les risques administratifs et techniques du projet. Conformément à la législation, une assurance responsabilité décennale et une police ABR sont souscrites. Enfin, le bureau d'architectes a une mission de surveillance pour suivre de près les phases de construction. Unicas offre une garantie d'exécution à 100 % de la loi Breyne à ses clients, émise par une grande banque belge.
- Concurrence et/ou absence de demande : Dans le projet financé, 6 des 16 appartements ont déjà été vendus. La prévente réalisée est un test de marché pour les prix de vente pratiqués. L'offre d'appartements de luxe à Lennik est faible et le nombre d'appartements encore à vendre dans Kroon est limité à 10, donc en principe une demande limitée est suffisante pour la vente ultérieure du projet.

- Risques juridiques et litiges de développement, tels que les procédures d'appel contre les permis de construire, les changements de règlements de construction. Au cours de la procédure de permis, l'entreprise est assistée par des juristes spécialisés pour limiter les risques juridiques et éviter les litiges de développement. Le projet Kroon est définitivement autorisé et exécutoire, donc ce risque n'est plus applicable. En principe, il n'est pas nécessaire de s'écarter des plans et permis tels qu'ils sont actuellement présentés. Unicas n'a actuellement aucun litige concernant des développements et/ou des permis en dehors des litiges dans le cadre de procédures en cours pour obtenir un permis d'environnement. Un dossier de construction n'est lancé que lorsque, éventuellement après la résolution d'un litige pendant la procédure, il est définitivement obtenu et exécutoire.

Type 2 - risque sectoriel

Une récession économique générale peut réduire la demande de biens immobiliers et limiter les possibilités de financement des acquéreurs. Des taux d'intérêt en hausse peuvent également affecter négativement l'accessibilité des biens immobiliers pour les utilisateurs finaux.

Le projet d'appartements Kroon n'est qu'un des nombreux projets d'Unicas. En proposant des typologies variées dans différentes catégories de prix à divers endroits, nous répartissons le risque sur différents segments de marché.

L'augmentation continue des coûts de construction, tant des matériaux que de la main-d'œuvre, constitue un risque sectoriel qui impacte principalement la demande des acquéreurs potentiels. Les contrats de vente incluent, conformément à la loi Breyne, une indexation du prix de vente basée sur les indices des salaires et des matériaux, de sorte qu'au moins une partie de cette augmentation des coûts de construction est répercutée dans le prix de vente au client.

Type 3 - risque de défaillance

Les unités résidentielles vendues sont payées par les clients conformément à la loi Breyne en tranches au fur et à mesure de la progression des travaux. Le risque de non-paiement des clients est très faible, car la plupart ont déjà financé les fonds nécessaires via une institution bancaire ou disposent des fonds propres nécessaires.

Les unités résidentielles non vendues sont partiellement financées par les fonds reçus du financement participatif et un financement du projet conclu auprès d'une grande banque belge.

En ce qui concerne le risque de non-paiement de l'entreprise elle-même, nous renvoyons au capital propre considérable d'Unicas et du groupe auquel elle appartient et à la solvabilité qu'elle a acquise au fil des ans grâce à la réalisation de nombreux projets. En tant que développeur/promoteur, Unicas n'est pas dépendante d'un nombre limité de projets, mais a des dizaines de projets en cours dans les différentes phases du processus d'achat des biens immobiliers de projets jusqu'à la livraison provisoire et définitive des unités résidentielles construites aux acquéreurs.

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 7,34% en EUR, émises par le Porteur de projet. Un maximum de 7.000 obligations seront émises pour un montant total de 700.000 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 17/02/2025. Nom et coordonnées de l'organisme émetteur (le porteur de projet): <ul style="list-style-type: none"> • Unicas sa, Kerkstraat 38, 1755 Gooik (Oetingen), (054)300.301, postbus@unicas.be 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) Non garanti par une garantie ou une sûreté
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 7,34% 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 Annex 1 - plan de remboursement

	<p>Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant): voir Annex 1 - plan de remboursement</p> <p>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.</p>
--	--

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

Pas d'application

Partie F: Droits des investisseurs

a)	<p>Principaux droits attachés aux titres</p> <p>L'Obligation porte intérêt à partir de la Date d'émission</p> <ul style="list-style-type: none"> (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)	<p>Restrictions auxquelles sont soumis les instruments admis au crowdfunding et restrictions relatives au transfert des instruments.</p> <p>Les Obligations peuvent être transférées de façon limitée (voir (d)) et ne peuvent être grevées d'aucune sûreté.</p>
d)	<p>Possibilités pour les investisseurs de sortir de l'investissement</p> <p>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.</p>
e)	<p>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).</p> <p>Pas d'application, il ne s'agit pas d'instruments de capitaux propres.</p>

Partie G: Publication d'informations relatives aux prêts

Pas d'application.

Partie H: Commissions, informations et recours

a)	<p>Commissions et frais supportés par l'investisseur concernant l'investissement (y compris les frais administratifs découlant de la vente d'instruments admis au crowdfunding)</p> <p>L'investisseur ne paie pas de frais lors de l'investissement, ni de droit de garde, ni de frais d'adhésion.</p>
b)	<p>Où et comment des informations supplémentaires sur le projet de crowdfunding, le porteur de projet peuvent être obtenues gratuitement</p> <p>https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/222</p>
c)	<p>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?</p> <p>En cas de plaintes concernant le porteur de projet, l'Investisseur peut remplir le formulaire de plainte général sur le site Internet de Bolero; seules ces plaintes sont recevables. En outre, l'Investisseur peut s'adresser à un Service de médiation externe impartial du secteur financier: Service de médiation</p>

	Banques - Crédits - Placements, Rue Belliard 15-17/boîte 8 à 1000 Bruxelles ou ombudsman@ombfin.be, ou 02 545 77 70. Ce dernier peut également être contacté en cas de plaintes concernant le prestataire de services de crowdfunding. 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.

Annex 1: plan de remboursement

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross interest Netto interest	Capital + Netto interest
0	17/02/2025	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	17/05/2025	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
2	17/08/2025	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
3	17/11/2025	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
4	17/02/2026	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
5	17/05/2026	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
6	17/08/2026	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
7	17/11/2026	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
8	17/02/2027	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
9	17/05/2027	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
10	17/08/2027	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
11	17/11/2027	700 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	8 750,00 EUR
12	17/02/2028	0,00 EUR 700 000,00 EUR	1,79 % 1,25 %	12 530,00 EUR 8 750,00 EUR	708 750,00 EUR