

BLAD MET ESSENTIELE BELEGGINGSINFORMATIE**OVER DE AANBIEDING VAN 8,35% VASTRENTENDE OBLIGATIES OP NAAM DOOR DASMUS R 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) 00002342
Projecteigenaar en projectnaam	Dasmus R BV – DASMUS Development
Soort aanbod en soort instrument	Obligatie
Beoogd bedrag	Min. 200.000 EUR – max. 220.000 EUR
Deadline	28/07/2026

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

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

Identiteit	Dasmus R BV Uitbreidingsstraat 44, 2600 Antwerpen BE 0797 740 173			
Rechtsvorm	BV			
Contactgegevens	www.dasmus.be Uitbreidingsstraat 44, 2600 Antwerpen contact@dasmus.be			
Eigendom	50% Joachim De Schagt 50% Jan Moens			
Bestuur	Joachim De Schagt Jan Moens			
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.			
	Dasmus is een projectontwikkelaar met een grote focus op de renovatie en reconversie van verouderde meergezinswoningen en studentenhuisvesting. Door te investeren in verouderde panden, draagt Dasmus bij aan de broodnodige renovatiegolf, wordt er bespaard op open ruimte en worden woonkernen geherwaardeerd. Woonkwaliteit en – beleving staat hierbij centraal.			
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar			
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0797740173 De jaarrekening van 2025 werd goedgekeurd en ondertekend. Publicatie volgt.			
e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar			
		2023	2024	2025
	Omzet	-	295.565	1.917.428
	Nettowinst	-	9.187	86.021
	Totale activa	-	3.633.260	3.907.308
	Brutowinstmarge	-	28.41%	7.89%
	Operationele winstmarge	-	27.22%	7.75%
	Netto winstmarge	-	3.11%	4.48%
	Acid-testratio	-	0.99	30.29
	Schuldendienst-quote	-	23.34	2.12
	EBITDA	-	81.827	148.711
	Rendement op EV	-	8.78%	56.52%
	Verhouding IVA t.o.v. de totale activa	-	0%	0%
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan			
	Dasmus anticipeerde op het tekort aan studentenstudio's in Mechelen en kocht een verouderd gebouw aan in de Adegemstraat, in het centrum van de stad. Het pand wordt drastisch verbouwd, inclusief een extra toplaag en omgevormd tot 10 moderne studentenkamers/studio's. Het beoogde EPC-label is A. Het project zal in eerste instantie worden verhuurd vanaf september 2026. Vanaf eind 2028 volgt de verkoop. Dit project wordt gefinancierd met een mix van eigen middelen en bankfinanciering (69%). Dasmus wenst de opgehaalde middelen uit crowdfunding te gebruiken om de eigen middelen in dit project te herinvesteren in gelijkaardige opportuniteiten.			

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 EUR 200.000. 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 28/07/2026			
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): 220.000 EUR			
e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject Er werd geen investering of inschrijving gedaan op de aangeboden obligaties door belangrijke aandeelhouders of leden van de bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende organen van de projecteigenaar. Er zijn ook geen toezeggingen ontvangen dat zij dit alsnog zullen doen.			
f)	Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod Het crowdfundingaanbod heeft geen impact op het kapitaal (eigen vermogen) van de projecteigenaar. Door het aanbod stijgt de schuldenlast van de projecteigenaar met € 200.000, aangezien de opgehaalde crowdfunding wordt opgenomen als een schuldinstrument ten opzichte van de investeerders.			

Deel C: Risicofactoren

Presentatie van de hoofdrisico's

Soort 1 – projectrisico

Dasmus R BV zal de opgehaalde gelden aanwenden voor de herallocatie van een deel van de geïnvesteerde eigen middelen in het project Adegemstraat. Alhoewel de renovatie- en verbouwingswerken reeds goed gevorderd zijn, houdt projectontwikkeling toch nog risico's in:

- Budgetoverschrijdingen: de bouwsector is gevoelig voor schommelingen in grondstofprijzen en loonkosten. Onvoorziene stijgingen kunnen de rendabiliteit van het project onder druk zetten.
- Problemen met onderaannemers: de uitvoering van het project is mede afhankelijk van externe partijen. Wanprestaties, contractuele geschillen, faillissementen of capaciteitsproblemen bij onderaannemers kunnen de voortgang en kwaliteit van het project negatief beïnvloeden.
- Verkooprisico: de studio's zullen in eerste instantie worden verhuurd door Dasmus zodat een correct marktrendement kan worden aangetoond. De vooropgestelde verkoopprijzen zijn marktconform. Desalniettemin kan er door wijzigende markt- of economische factoren een vertraging in de verkoop optreden, waardoor de liquiditeitsdruk binnen de onderneming toeneemt. Dit kan leiden tot een vertraagde terugbetaling van de obligatielening.
- Vertraging bouwperiode: de werken zijn reeds vergevorderd op dit moment. Eventuele vertraging heeft enkel impact op de huurinkomsten het eerste semester.

Dasmus R BV doet voorafgaand aan elk project een grondige haalbaarheidsstudie. Tijdens de uitvoering van het project worden kosten en planning nauwgezet opgevolgd en bijgestuurd waar nodig.

Soort 2 - sectorrisico

De vastgoed- en projectontwikkelingssector is afhankelijk van macro-economische wijzigingen. Factoren zoals een dalende vraag naar vastgoed, stijgende rentevoeten, verminderde toegang tot bankkrediet of stijgende bouwkosten kunnen de ontwikkelingsnelheid en verkoopbaarheid van projecten beïnvloeden.

De sector is eveneens sterk gereguleerd. Schadeclaims, bezwaarschriften of juridische procedures kunnen voor aanzienlijke vertragingen zorgen in de oplevering van een project, evenals wijzigingen in reglementering of bouwvoorschriften. Daarnaast gelden voor studentenhuisvesting specifieke reglementeringen en kwaliteitsnormen, waaraan projecten voortdurend moeten voldoen.

Dasmus vangt in project Adegemstraat reeds een stuk van deze risico's op doordat de vergunningsprocedure volledig afgerond is, net zoals de – vaak storende – ruwbouwwerkzaamheden.

Soort 3 - wanbetalingsrisico

Verschillende factoren kunnen er voor zorgen dat projecten vertraging oplopen of dat vastgoedprijzen onder druk komen te staan. Dit kan leiden tot het risico dat de projecteigenaar op termijn zijn contractuele verplichtingen niet kan nakomen. Daarnaast bestaat er in dit project ook een wanbetalingsrisico in hoofde van de huurders/kopers.

Dasmus probeert dit risico te beperken door enerzijds zelf ruim middelen ter beschikking te stellen van verschillende projecten en door anderzijds een spreiding te hanteren op vlak van zowel regio, als renovatieperiodes, als type van vastgoed.

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)	<p>Totale aantal en soort effecten die zullen worden aangeboden De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn 8,35% vastrentende obligaties in EUR uitgegeven door de Projecteigenaar. Er zullen maximum 2.200 obligaties uitgegeven worden voor een totaalbedrag van EUR 220.000.</p>
b)	<p>Inschrijvingsprijs De inschrijvingsprijs bedraagt EUR 100 per obligatie met een maximum van 25 obligaties per investeerder. Het minimale intekenbedrag bedraagt EUR 100.</p>
c)	<p>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.</p>
d)	<p>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.</p>
e)	<p>Bewaring en levering van effecten aan beleggers De obligaties zullen geleverd worden uiterlijk 4 dagen na de uiterste intekendatum zijnde 28/07/2026. Naam en contactgegevens uitgevende instelling (de projecteigenaar):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dasmus R BV Uitbreidingsstraat 44, 2600 Antwerpen contact@dasmus.be <p>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.</p>
f)	<p>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.</p>
g)	<p>Informatie met betrekking tot een vaste toezegging om de effecten terug te kopen (indien van toepassing) Niet van toepassing.</p>
h)	<p>Informatie over de rentevoet en de vervaldag Nominale rentevoet: De nominale jaarlijkse rentevoet bedraagt 8,35% 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:</p>

	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)	<p>Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten</p> <p>De Obligatie brengt Interest op vanaf de Uitgiftedatum</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Dividendrechten: nee (ii) Stemrechten: nee (iii) recht op toegang tot informatie: ja (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)	<p>Beperkingen waaraan voor crowdfunding toegelaten instrumenten zijn onderworpen en beperkingen van de overdracht van de instrumenten.</p> <p>De Obligaties kunnen beperkt worden overgedragen (zie d)) en kunnen niet met een zekerheid worden bezwaard.</p>
d)	<p>Mogelijkheden voor de beleggers om uit de belegging te stappen</p> <p>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.</p>
e)	<p>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)</p> <p>Niet van toepassing, het betreft geen eigenvermogensinstrumenten.</p>

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/498</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 Investerder 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 Investerder 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.

Bijlage 1: Aflossingsplan

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross interest Netto interest	Capital + netto interest
0	28/07/2026	220 000,00 EUR 0,00 EUR	8,35 % 5,85 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	28/07/2027	220 000,00 EUR 0,00 EUR	8,35 % 5,85 %	18 370,00 EUR 12 870,00 EUR	12 870,00 EUR
2	28/07/2028	220 000,00 EUR 0,00 EUR	8,35 % 5,85 %	18 370,00 EUR 12 870,00 EUR	12 870,00 EUR
3	28/07/2029	0,00 EUR 220 000,00 EUR	8,35 % 5,85 %	18 370,00 EUR 12 870,00 EUR	232 870,00 EUR

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS NOMINATIVES à TAUX FIXE DE 8,35% PAR DASMUS R SRL

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) 00002342
Porteur du projet et nom du projet	Dasmus R SRL – Dasmus Development
Type d'offre et type d'instrument	Obligation
Montant cible	Min. 200.000 EUR – max. 220.000 EUR
Date limite	28/07/2026

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

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

	Identité	Dasmus R Uitbreidingsstraat 44, 2600 Antwerpen BE 0797 740 173		
	Forme juridique	SRL		
	Coordonnées	www.dasmus.be Uitbreidingsstraat 44, 2600 Antwerpen contact@dasmus.be		
	Propriété	50 % Joachim De Schagt 50 % Jan Moens		
	Gestion	Joachim De Schagt Jan Moens		
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			
	Dasmus est un promoteur immobilier qui se concentre fortement sur la rénovation et la reconversion d'immeubles résidentiels collectifs obsolètes et de logements pour étudiants. En investissant dans des biens vétustes, Dasmus contribue à la vague de rénovations indispensable, préserve les espaces ouverts et revalorise les noyaux d'habitat. La qualité et l'expérience résidentielles y occupent une place centrale.			
d)	Lien hypertexte vers les comptes annuels les plus récents du porteur de projet			
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-entreprise/0797740173 Les comptes annuels de 2025 ont été approuvés et signés. Leur publication suivra.			
e)	Chiffres financiers annuels clés et pourcentages du porteur de projet pour les trois dernières années			
		2020	2021	2022
	Chiffre d'affaires	-	295.565	1.917.428
	Bénéfice net	-	9.187	86.021
	Total de l'actif	-	3.633.260	3.907.308
	Marge bénéficiaire brute	-	28.41%	7.89%
	Marge bénéficiaire opérationnelle	-	27.22%	7.75%
	Marge bénéficiaire nette	-	3.11%	4.48%
	Acid test ratio	-	0.99	30.29
	Ratio du service de la dette	-	23.34	2.12
	EBITDA	-	81.827	148.711
	Rendement de l'EV	-	8.78%	56.52%
	Ratio de l'IVA par rapport au total des actifs	-	0%	0%
f)	Description du projet de crowdfunding, y compris son objectif et ses principales caractéristiques			
	Dasmus a anticipé la pénurie de studios étudiants à Mechelen et a acquis un immeuble vétuste situé dans l'Adegemstraat, au centre de la ville. Le bien fait l'objet d'une transformation en profondeur, comprenant l'ajout d'un étage supplémentaire, et sera converti en 10 chambres/studios étudiants modernes. Le label PEB visé est A. Le projet sera dans un premier temps mis en location à partir de septembre 2026. La vente suivra à partir de fin 2028. Ce projet est financé par une combinaison de fonds propres et de financement bancaire (69 %). Dasmus souhaite utiliser les fonds levés par le financement participatif afin de réinvestir dans des opportunités similaires les fonds propres mobilisés dans ce projet.			

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 : 200.000EUR. 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: 28/07/2026			
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): 220.000 EUR			
e)	Le montant des fonds propres alloués par le porteur de projet pour le projet de crowdfunding Aucun investissement ni aucune souscription aux obligations proposées n'a été effectué par des actionnaires importants ou par des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance du porteur de projet. Aucun engagement n'a non plus été reçu indiquant qu'ils le feront ultérieurement.			
f)	Modification de la composition du capital ou des prêts du porteur de projet dans le cadre de l'offre de crowdfunding. L'offre de financement participatif n'a pas d'incidence sur le capital (fonds propres) du porteur de projet. L'offre augmente l'endettement du porteur de projet de 200.000 €, étant donné que les fonds levés par le crowdfunding sont comptabilisés comme un instrument de dette vis-à-vis des investisseurs.			

Partie C: Facteurs de risque

Présentation des principaux risques

Type 1 - risque lié au projet

Dasmus R SRL utilisera les fonds levés pour réallouer une partie des fonds propres investis dans le projet Adegemstraat. Bien que les travaux de rénovation et de transformation soient déjà bien avancés, le développement immobilier comporte encore certains risques :

- Dépassements budgétaires : le secteur de la construction est sensible aux fluctuations des prix des matières premières et des coûts salariaux. Des hausses imprévues peuvent mettre la rentabilité du projet sous pression.
- Problèmes avec les sous-traitants : l'exécution du projet dépend également de parties externes. Des manquements contractuels, des litiges contractuels, des faillites ou des problèmes de capacité chez les sous-traitants peuvent avoir une incidence négative sur l'avancement et la qualité du projet.
- Risque de vente : les studios seront dans un premier temps loués par Dasmus afin de pouvoir démontrer un rendement de marché correct. Les prix de vente envisagés sont conformes au marché. Des facteurs de marché ou économiques changeants pourraient néanmoins entraîner un retard dans la vente, augmentant ainsi la pression sur la liquidité au sein de l'entreprise. Cela peut entraîner un remboursement retardé de l'emprunt obligataire
- Retard de chantier : les travaux sont déjà très avancés à ce stade. Un éventuel retard n'aura d'impact que sur les revenus locatifs du premier semestre.

Dasmus R SRL réalise une étude de faisabilité approfondie avant chaque projet. Pendant l'exécution du projet, les coûts et le planning sont suivis de près et ajustés lorsque cela s'avère nécessaire.

Type 2 - risque sectoriel

Le secteur immobilier et de la promotion immobilière dépend des évolutions macroéconomiques. Des facteurs tels qu'une baisse de la demande immobilière, une hausse des taux d'intérêt, un accès réduit au crédit bancaire ou une augmentation des coûts de construction peuvent influencer le rythme de développement et la commercialisation des projets.

Le secteur est également fortement réglementé. Des demandes d'indemnisation, des réclamations, des recours ou des procédures judiciaires peuvent entraîner des retards importants dans la livraison d'un projet, tout comme des modifications de la réglementation ou des prescriptions urbanistiques et de construction. En outre, les logements étudiants sont soumis à des réglementations et normes de qualité spécifiques, auxquelles les projets doivent satisfaire en permanence.

Dans le projet Adegemstraat, Dasmus atténue déjà une partie de ces risques puisque la procédure de permis est entièrement finalisée, tout comme les travaux de gros œuvre, souvent sources de perturbations.

Type 3 - risque de défaillance

Différents facteurs peuvent entraîner des retards dans les projets ou exercer une pression sur les prix de l'immobilier. Cela peut créer un risque que le porteur de projet ne soit pas en mesure, à terme, de respecter ses obligations contractuelles. Il existe en outre, dans ce projet, un risque de défaut de paiement dans le chef des locataires/acquéreurs.

Dasmus tente de limiter ce risque, d'une part, en mettant elle-même des moyens importants à la disposition de différents projets et, d'autre part, en appliquant une diversification tant sur le plan géographique qu'en matière de périodes de rénovation et de types de biens immobiliers.

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)	<p>Nombre total et type de titres qui seront proposés Les instruments d'investissement proposés sont des obligations au taux fixe de 8,35 % en EUR, émises par le Porteur de projet. Un maximum de 2.200 obligations seront émises pour un montant total de 220.000 EUR.</p>
b)	<p>Prix de souscription Le prix de souscription est de 100 EUR par obligation avec un maximum de 25 obligations. Le montant minimum de souscription est de 100 EUR.</p>
c)	<p>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.</p>
d)	<p>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.</p>
e)	<p>Conservation et livraison de titres aux investisseurs Les obligations seront livrées au plus tard 4 jours après la date limite de souscription, soit le 28/07/2026. Nom et coordonnées de l'organisme émetteur (le porteur de projet):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dasmus R SRL Uitbreidingsstraat 44, 2600 Antwerpen contact@dasmus.be <p>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.</p>
f)	<p>Informations sur la garantie ou les sûretés garantissant l'investissement (le cas échéant) L'investissement n'est garanti par aucune garantie ni sûreté.</p>
g)	<p>Informations relatives à un engagement ferme de rachat des titres (le cas échéant) Pas d'application</p>
	<p>Informations sur les taux d'intérêt et les échéances Taux d'intérêt nominal: Le taux d'intérêt nominal annuel est de 8,35% 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.</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/498</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 maître d'ouvrage, l'investisseur peut remplir le formulaire de plainte général sur le site web 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.</p> <p>https://www.fsma.be/fr/formulaire-de-contact-consommateurs Rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles ; +32(0)2 220 52 11</p> <p>En outre, l'investisseur a le droit de déposer sa plainte auprès du tribunal compétent.</p>

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	28/07/2026	220 000,00 EUR 0,00 EUR	8,35 % 5,85 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	28/07/2027	220 000,00 EUR 0,00 EUR	8,35 % 5,85 %	18 370,00 EUR 12 870,00 EUR	12 870,00 EUR
2	28/07/2028	220 000,00 EUR 0,00 EUR	8,35 % 5,85 %	18 370,00 EUR 12 870,00 EUR	12 870,00 EUR
3	28/07/2029	0,00 EUR 220 000,00 EUR	8,35 % 5,85 %	18 370,00 EUR 12 870,00 EUR	232 870,00 EUR