

**BLAD MET ESSENTIELE BELEGGINGSINFORMATIE
OVER DE AANBIEDING VAN 7,35% VASTRENTENDE ACHTERGESTELDE OBLIGATIES OP NAAM
DOOR Buysse & Partners Smart Living**

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) 00000603
Projecteigenaar en projectnaam	Buysse & Partners Smart Living NV
Beoogd bedrag	EUR 2.000.000
Soort aanbod en soort instrument	achtergestelde obligatielening
Deadline	27/01/2024

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

a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject	
Identiteit	Buysse & Partners Smart Living NV, België, ondernemingsnummer 0766.882.988	
Rechtsvorm	Naamloze vennootschap	
Contactgegevens	www.buysse-partners.com investorrelations@buysse-partners.com ; 03/568.93.91 Jan van Rijswijklaan 162/1 2020 Antwerpen	
Eigendom	Buysse & Partners Smart Living Maatschap, 100% eigenaar van BPSL NV sinds 23 augustus 2022. 	
Bestuur	Board of directors <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> B Buysse & Partners Holding NV/SA Statutory director 30 Jun 2021 → 19 Apr 2027 ↳ Represented by FB Frank Buysse </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> GM Guy Mertens Statutory director 19 Apr 2021 → 19 Apr 2027 </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> I Impocon BV/SRL Statutory director 19 Apr 2021 → 19 Apr 2027 ↳ Represented by PD Peter De Bie </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> JD Julie De Bruyn Statutory director 19 Apr 2021 → 19 Apr 2027 </div>	
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.	
	Smart Living is het residentieel vastgoedinvesteringsfonds van investeringshuis Buysse & Partners, en focust op het aankopen van residentieel vastgoed bestemd voor de verhuurmarkt. Het doel is om betaalbare, kwalitatieve huurwoningen aan te bieden in Antwerpen, Brussel en andere centrumsteden en om de verhuurmarkt in België te professionaliseren. Op vandaag bestaat de vastgoedportefeuille van Smart Living uit een 300tal appartementen, in kwalitatieve bestaande gebouwen en nieuwbouw in aanbouw welke telkens in hun geheel worden aangekocht. De gebouwen worden beheerd door een eigen team van asset & property managers, die op hun beurt een in-house team van klusjesmannen en -vrouwen (de "Comfort Brigade") aansturen. De investeringsstrategie is exit-gedreven om voor een extra waardecreatie te zorgen voor haar investeerders. Verdere meerwaarde wordt onder meer gecreëerd door het actief en hands-on beheer van het vastgoed, en de geprojecteerde huurgroei en waardestijging van het vastgoed.	

d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar																								
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0766882988																								
e)	<p>Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar</p> <p>De onderneming werd pas opgericht op 19/04/2021. Onderstaande betreffen de cijfers van het eerste verlengde boekjaar dat eindigde op 31/12/2022. Voor een volledig beeld van de prestaties en prognoses verwijzen wij naar de projectpagina: https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/143</p> <table border="1"> <tr> <td>Omzet</td> <td>1.137.938,96 EUR</td> </tr> <tr> <td>Nettoverlies</td> <td>- 2.081.509,00 EUR</td> </tr> <tr> <td>Totale activa</td> <td>61.553.994,44 EUR</td> </tr> <tr> <td>Winstmarge</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruto-winstmarge</td> <td>20.7%</td> </tr> <tr> <td>Operationele winstmarge</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Netto-winstmarge</td> <td>-182.9%</td> </tr> <tr> <td>Netto-schuld</td> <td>7.846.766,7 EUR</td> </tr> <tr> <td>Acid-test ratio</td> <td>5.92</td> </tr> <tr> <td>EBITDA</td> <td>79,750</td> </tr> <tr> <td>Rendement op eigen vermogen</td> <td>-5.10%</td> </tr> <tr> <td>Verhouding van het Immaterieel vast actief op de totale activa</td> <td>0.43%</td> </tr> </table>	Omzet	1.137.938,96 EUR	Nettoverlies	- 2.081.509,00 EUR	Totale activa	61.553.994,44 EUR	Winstmarge		Bruto-winstmarge	20.7%	Operationele winstmarge	7%	Netto-winstmarge	-182.9%	Netto-schuld	7.846.766,7 EUR	Acid-test ratio	5.92	EBITDA	79,750	Rendement op eigen vermogen	-5.10%	Verhouding van het Immaterieel vast actief op de totale activa	0.43%
Omzet	1.137.938,96 EUR																								
Nettoverlies	- 2.081.509,00 EUR																								
Totale activa	61.553.994,44 EUR																								
Winstmarge																									
Bruto-winstmarge	20.7%																								
Operationele winstmarge	7%																								
Netto-winstmarge	-182.9%																								
Netto-schuld	7.846.766,7 EUR																								
Acid-test ratio	5.92																								
EBITDA	79,750																								
Rendement op eigen vermogen	-5.10%																								
Verhouding van het Immaterieel vast actief op de totale activa	0.43%																								
f)	<p>Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan</p> <p>De opgehaalde fondsen worden in de eerste plaats aangewend om nieuwe gebouwen te kunnen aankopen en dus de groei van de vastgoedportefeuille te bestendigen. In hoofdzaak zijn dit gebouwen die beantwoorden aan de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volledig gebouw of project (geen mede-eigendom) - bestaand gebouw of nieuwbouw in aanbouw - gelegen in Antwerpen, Brussel en omgeving, of andere kernsteden in België - kwalitatief en energie-efficiënt - typisch volume van 10 tot 50 appartementen per gebouw - investeringsvolume per gebouw varieert typisch tussen 3 en 15 miljoen euro. <p>Daarnaast - in mindere mate - zullen de fondsen ook worden aangewend om onze bestaande gebouwen nog duurzamer te maken en dus renovatiewerken uit te voeren waar deze kunnen leiden tot een grotere energiewinst en dus lagere energiefactuur voor onze huurders.</p>																								

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

a)	<p>Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde te lenen gelden: EUR 2.000.000</p> <p>Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid: Geen</p>
b)	<p>Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden:</p> <p>27/01/2024</p>
c)	<p>Informatie over de gevolgen indien de beoogde gelden niet tijdig worden geleend</p> <p>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.</p>

d)	Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van de beoogde gelden bedoeld in punt a): 2.000.000 EUR
e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject Niet van toepassing
f)	Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod Toevoeging van een achtergestelde obligatielening van EUR 2.000.000 aan de financiële structuur van de vennootschap, tussen EUR 55.000.000 kapitaal en een senior kredietlijn van EUR 70.000.000 (voor EUR 34.850.533 benut op datum van dit aanbod)

Deel C: Risicofactoren

Presentatie van de hoofdrisico's

Soort 1 – projectrisico

De opgehaalde fondsen worden aangewend om nieuwe gebouwen aan te kopen en dus de groei van de vastgoedportefeuille van Smart Living te bestendigen. Een risico zou kunnen zijn dat het aanbod aan geschikte gebouwen beperkt blijkt en dat de juiste gebouwen niet (meer) gevonden worden. Smart Living kan echter terugvallen op een aankoop track record van de afgelopen drie jaar (14 gebouwen aangekocht, en 3 aan het afronden), en het feit dat door de huidige economische omstandigheden er meer aanbod is op vlak van blocksales (verkoop van volledig gebouwen of projecten).

Soort 2 - sectorrisico

Residentieel vastgoed in België staat bekend als waardevast en crisisbestendig. De laatste grote correctie op de woonvastgoedprijzen dateert al van 40 jaar terug. Met de recent gestegen rentevoeten is weliswaar een stagnatie te zien van de vastgoedprijzen op de woonmarkt, maar neerwaartse correcties voor kwalitatief vastgoed blijven uit.

In het onevenwicht tussen vraag en aanbod kan echter een mogelijk risico liggen, met name dat de overheid beslist om zich in te mengen in de private huurmarkt. Een eerste beperkte inmenging was reeds te zien afgelopen jaar toen de indexatie van huurprijzen in energie-inefficiënte huurwoningen tijdelijk werd beperkt of bevroren, afhankelijk van de EPC-score. Deze maatregel wordt niet verlengd, en vanuit de overheid komen vandaag vooral initiatieven die het huuraanbod moeten bevorderen (en verhuurders dus aanmoedigen), eerder dan beperken. Maar helemaal uitsluiten op middellange termijn kunnen we niet.

Soort 3 - wanbetalingsrisico

De vastgoedportefeuille van Smart Living is voldoende groot vandaag (> 100 miljoen euro) om eventuele liquiditeitsproblemen op te vangen. Indien zou blijken dat op de vervaldag de obligatielening van maximum 2 miljoen euro niet of niet volledig terugbetaald kan worden, beschikken wij over de mogelijkheid om een deel van het vastgoed te verkopen teneinde liquiditeit te garanderen.

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 7,35% vastrentende achtergestelde obligaties in EUR uitgegeven door de Projecteigenaar. Er zullen maximum 4.000 obligaties uitgegeven worden voor een totaalbedrag van EUR 2.000.000. De obligaties zijn achtergesteld ten aanzien van de rechten en vorderingen van alle andere niet-achtergestelde schuldeisers van de Emittent, ongeacht of deze nu of in de toekomst bestaan, feitelijk of voorwaardelijk, ongedekt of gewaarborgd.
b)	Inschrijvingsprijs De inschrijvingsprijs bedraagt EUR 500 per obligatie met een maximum van 50 obligaties per investeerder. Het minimale intekenbedrag bedraagt EUR 500.
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 27/01/2024 Naam en contactgegevens uitgevende instelling (de projecteigenaar): Zie gegevens op pagina 2 (Deel A (a)) 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 De nominale jaarlijkse rentevoet bedraagt 7,35% 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: 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: n.v.t. (ii) Stemrechten: n.v.t. (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: ja (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 [effecten] of [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) 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 https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/143</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 Bij klachten over de projecteigenaar kan de Investeerder het algemeen klachtenformulier op de website van Bolero invullen, enkel deze klachten zijn ontvankelijk. Daarnaast kan de Investeerder zich wenden tot een onpartijdige externe Ombudsdienst voor de Financiële Sector: Bemiddelingsdienst Banken – Krediet- Beleggingen, Belliardstraat 15-17/bus 8 te 1000 Brussel of ombudsman@ombfin.be of 02 545 77 70. Deze laatste kan ook gecontacteerd worden bij klachten over de crowdfundingdienstverlener. 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: aflossingsplan

Periode na uitgifte	Uitstaand kapitaal Aflossing kapitaal	Bruto Intrestvoet Netto Intrestvoet	Bruto Interest Netto Interest	Kapitaal + Netto Interest
0	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
2	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
3	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
4	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
5	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
6	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
7	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
8	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
9	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
10	0,00 EUR 2 000 000,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	2 025 040,00 EUR

**DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS POUR L'INVESTISSEUR SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS NOMINATIVES
SUBORDONNÉES À TAUX FIXE DE 7,35%**

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 n'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.

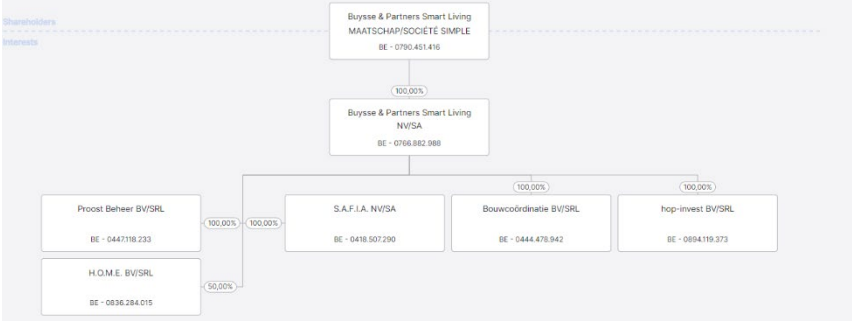
L'investisseur potentiel peut retirer son consentement à tout moment pendant cette période en cliquant sur le bouton 'Révoquer' de la plateforme, sans pénalité. L'investisseur potentiel peut vérifier son délai de réflexion restant sur la plateforme.

Contexte de l'offre de crowdfunding

Code d'identification de l'offre	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00000603
Porteur du projet et nom du projet	Buyse & Partners Smart Living SA
Type d'offre et type d'instrument	Prêt obligataire subordonné
Montant cible	EUR 2.000.000
Date limite	27/01/2024

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

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

	Identité	Buysse & Partners Smart Living SA, Belgique, numéro d'entreprise 0766.882.988												
	Forme juridique	Société anonyme												
	Coordonnées	www.buysse-partners.com investorrelations@buysse-partners.com ; 03/568.93.91 162/1 Avenue Jan van Rijswijck 2020 Anvers												
	Propriété	Buysse & Partners Smart Living Maatschap, 100% propriétaire de BPSL SA depuis 23 août 2022. 												
	Gestion	Board of directors <table border="1" data-bbox="528 898 1383 1375"> <tr> <td data-bbox="555 943 592 987">B</td> <td data-bbox="608 936 906 1025">Buysse & Partners Holding NV/SA Statutory director ↳ Represented by FB Frank Buysse</td> <td data-bbox="1114 936 1337 958">30 Jun 2021 → 19 Apr 2027</td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 1077 592 1122">GM</td> <td data-bbox="608 1070 751 1122">Guy Mertens Statutory director</td> <td data-bbox="1114 1070 1337 1093">19 Apr 2021 → 19 Apr 2027</td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 1167 592 1211">I</td> <td data-bbox="608 1167 874 1256">Impocon BV/SRL Statutory director ↳ Represented by PD Peter De Bie</td> <td data-bbox="1114 1167 1337 1189">19 Apr 2021 → 19 Apr 2027</td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 1301 592 1346">JD</td> <td data-bbox="608 1301 751 1352">Julie De Bruyn Statutory director</td> <td data-bbox="1114 1301 1337 1323">19 Apr 2021 → 19 Apr 2027</td> </tr> </table>	B	Buysse & Partners Holding NV/SA Statutory director ↳ Represented by FB Frank Buysse	30 Jun 2021 → 19 Apr 2027	GM	Guy Mertens Statutory director	19 Apr 2021 → 19 Apr 2027	I	Impocon BV/SRL Statutory director ↳ Represented by PD Peter De Bie	19 Apr 2021 → 19 Apr 2027	JD	Julie De Bruyn Statutory director	19 Apr 2021 → 19 Apr 2027
B	Buysse & Partners Holding NV/SA Statutory director ↳ Represented by FB Frank Buysse	30 Jun 2021 → 19 Apr 2027												
GM	Guy Mertens Statutory director	19 Apr 2021 → 19 Apr 2027												
I	Impocon BV/SRL Statutory director ↳ Represented by PD Peter De Bie	19 Apr 2021 → 19 Apr 2027												
JD	Julie De Bruyn Statutory director	19 Apr 2021 → 19 Apr 2027												
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													
	Smart Living est le fonds d'investissement immobilier résidentiel de la société d'investissement Buysse & Partners, et se concentre sur l'acquisition de biens immobiliers résidentiels destinés au marché de la location. L'objectif est d'offrir des biens locatifs abordables et de qualité à Anvers, Bruxelles et dans d'autres villes centrales, et de professionnaliser le marché de la location en Belgique. Aujourd'hui, le portefeuille immobilier de Smart Living se compose d'environ 300 appartements situés dans des immeubles existants de haute qualité et dans des constructions neuves en cours, qui sont tous achetés dans leur intégralité. Les immeubles sont gérés par une équipe interne d'asset & property managers, qui gèrent à leur tour une équipe interne d'hommes et de femmes à tout faire (la "Comfort Brigade"). Sa stratégie d'investissement est axée sur un exit afin d'assurer une création de valeur supplémentaire pour ses investisseurs. La création de valeur comprend la gestion active et pratique de la propriété, la croissance prévue des loyers et l'appréciation de la valeur de la propriété.													
d)	Lien hypertexte vers les comptes annuels les plus récents du porteur de projet													

	https://consult.cbso.nbb.be/consult-entreprise/0766882988	
e)	Chiffres financiers annuels clés et pourcentages du porteur de projet pour les trois dernières années L'entreprise a été fondé le 19/04/2021. Les chiffres ci-dessous concernent le premier exercice financier étendu se terminant le 31/12/2022. Pour un image plus détaillé des prestations ainsi que les projections nous référons au lien suivant : https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/143	
		2022
	Chiffre d'affaires	1.137.938,96 EUR
	Bénéfice net	-2.081.509,00 EUR
	Total de l'actif	61.533.994,44 EUR
	Marge bénéficiaire brute	20.7%
	Marge bénéficiaire opérationnelle	7%
	Marge bénéficiaire nette	-182.9%
	Acid test ratio	5.92
	EBITDA	79,750
	Rendement de l'EV	-5.10%
	Ratio de l'IVA par rapport au total des actifs	0.43%
f)	Description du projet de crowdfunding, y compris son objectif et ses principales caractéristiques	
	<p>Les fonds collectés sont principalement utilisés pour acquérir de nouveaux immeubles et ainsi soutenir la croissance du portefeuille immobilier. Il s'agit essentiellement d'immeubles qui répondent aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - immeuble ou projet entier (pas de copropriété) - bâtiment existant ou nouveau bâtiment en construction - situés à Anvers, Bruxelles et ses environs, ou dans d'autres villes clés de Belgique - qualitatif et économe en énergie - volume typique de 10 à 50 appartements par bâtiment - volume d'investissement par immeuble variant typiquement entre 3 et 15 millions d'euros. <p>En outre - dans une moindre mesure - les fonds seront également utilisés pour rendre nos bâtiments existants encore plus durables et donc effectuer des travaux de rénovation là où ils peuvent conduire à des gains énergétiques plus importants et donc à des factures d'énergie moins élevées pour nos locataires.</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 EUR 2.000.000. Le nombre d'offres (publiques ou non) déjà réalisées par le porteur de projet ou le prestataire de services de crowdfunding : pas d'application
b)	Date limite pour atteindre l'objectif d'emprunt: 27/01/2024
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): 2.000.000 EUR
e)	Le montant des fonds propres alloués par le porteur de projet pour le projet de crowdfunding Pas d'application

f)	<p>Modification de la composition du capital ou des prêts du porteur de projet dans le cadre de l'offre de crowdfunding.</p> <p>Ajout d'une obligation subordonnée de 2.000.000 EUR à la structure financière de la société, entre un capital de 55 millions EUR et une ligne de crédit senior de 70 millions EUR (pour 34.850.533 millions EUR utilisés à la date de la présente offre).</p>
----	--

Partie C: Facteurs de risque

Présentation des principaux risques

Type 1 - risque lié au projet

Les fonds levés seront utilisés pour acheter de nouveaux bâtiments et ainsi soutenir la croissance du portefeuille immobilier de Smart Living. Un risque pourrait être que l'offre d'immeubles appropriés semble limitée et que les bons immeubles ne sont plus trouvés. Cependant, Smart Living peut s'appuyer sur un historique d'achat au cours des trois dernières années (14 bâtiments achetés, et 3 en cours d'achèvement), et sur le fait qu'en raison des conditions économiques actuelles, il y a plus d'offre en termes de vente en bloc (vente de bâtiments entiers ou de projets).

Type 2 - risque sectoriel

L'immobilier résidentiel en Belgique est connu pour être stable en valeur et à l'abri des crises. La dernière correction majeure des prix de l'immobilier résidentiel remonte à 40 ans. Avec la hausse récente des taux d'intérêt, les prix de l'immobilier résidentiel ont peut-être stagné, mais des corrections à la baisse pour l'immobilier qualitatif ne se sont pas réalisés.

Toutefois, ce déséquilibre entre l'offre et la demande peut présenter un risque potentiel, en particulier si le gouvernement décide d'interférer dans le marché locatif privé. Une première ingérence limitée a déjà été observée l'année dernière lorsque l'indexation des loyers dans les immeubles locatifs énergivores a été temporairement restreinte ou gelée, en fonction du score PEB. Cette mesure ne sera pas renouvelée, et le gouvernement propose aujourd'hui principalement des initiatives visant à promouvoir (et donc à encourager les propriétaires) plutôt qu'à restreindre l'offre locative. Mais nous ne pouvons pas l'exclure complètement à moyen terme.

Type 3 - risque de défaillance

Le portefeuille immobilier de Smart Living est aujourd'hui suffisamment important (> 100 millions d'euros) pour absorber d'éventuels problèmes de liquidité. S'il s'avérait qu'à l'échéance, l'emprunt obligataire d'un montant maximum de 2 millions d'euros ne puisse pas être remboursé ou ne puisse pas être remboursé intégralement, nous avons la possibilité de vendre une partie des biens immobiliers afin de garantir la liquidité.

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 subordonnées à taux fixe de 7,35% en EUR, émises par le Porteur de projet. Un maximum de 4.000 obligations seront émises pour un montant total de 2.000.000 EUR. Les obligations sont subordonnées aux droits et créances de tous les autres créanciers non subordonnés de l'émetteur, qu'ils soient présents ou futurs, actuels ou éventuels, non garantis ou garantis.
b)	Prix de souscription Le prix de souscription est de 500 EUR par obligation avec un maximum de 50 obligations. Le montant minimal de souscription est de 500 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 27/012024 Nom et coordonnées de l'organisme émetteur (le porteur de projet) : <ul style="list-style-type: none"> Cf. les données sur page 2 (Partie A(a)) 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) Cet investissement ne fait l'objet d'aucune garantie ou nantissement.
g)	Informations relatives à un engagement ferme de rachat des titres (le cas échéant) Description du régime de rachat Pas d'application
h)	Informations sur les taux d'intérêt et les échéances Le taux d'intérêt nominal annuel est de 7,35 % par an.

	<p>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.</p> <p>Date à partir de laquelle les intérêts sont dus: l'obligation porte intérêt à partir de la date d'émission.</p> <p>Dates d'échéance des paiements d'intérêts: voir Annex 1 - plan de remboursement</p> <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 concernant Special Purpose Vehicles (SPV's)

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: pas d'application (ii) droits de vote: pas d'application (iii) droit d'accès à l'information: oui (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: oui (vii) droits de remboursement: oui (Cfr. Contrat d'investissement, Annex I art.10 Manquements) (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 [titres] ou les [instruments admis au crowdfunding] et restrictions relatives au transfert des instruments.</p> <p>Les Obligations peuvent être cédées de façon limitée (voir d)) et ne peuvent pas être grevées d'une 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 droits de garde, ni de frais d'adhésion.</p>
----	--

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/143
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 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 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 : Tableau de remboursement

Période depuis l'émission	Capital restant dû	Taux d'intérêt brut	Intérêts bruts	Capital + Intérêts nets
	Remboursement du capital	Taux d'intérêt net	Intérêts nets	
0	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
2	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
3	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
4	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
5	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
6	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
7	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
8	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
9	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	25 040,00 EUR
10	0,00 EUR 2 000 000,00 EUR	1,79 % 1,25 %	35 760,00 EUR 25 040,00 EUR	2 025 040,00 EUR