

**BLAD MET ESSENTIELE BELEGGINGSINFORMATIE  
OVER DE AANBIEDING VAN 7,9% VASTRENTENDE OBLIGATIES OP NAAM DOOR GROEP CAENEN CAPITAL  
FUND 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**

|                                         |                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Identificatiecode van het aanbod</b> | a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53<br>b) 00002118  |
| <b>Projecteigenaar en projectnaam</b>   | Groep Caenen Capital Fund NV            |
| <b>Soort aanbod en soort instrument</b> | Obligatie                               |
| <b>Beoogd bedrag</b>                    | Min. 1.900.000 EUR – max. 2.000.000 EUR |
| <b>Deadline</b>                         | 18/02/2026.                             |

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

|    |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | <b>Projecteigenaar en crowdfundingproject</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | Identiteit                                                                                                | Groep Caenen Capital Fund<br>Leopoldlaan 121<br>8430 Middelkerke<br>BE0549.914.576                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | Rechtsvorm                                                                                                | Naamloze vennootschap                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | Contactgegevens                                                                                           | <a href="http://www.groepcaenencapitalfund.be">www.groepcaenencapitalfund.be</a><br><a href="mailto:info@gccf.be">info@gccf.be</a><br>059404040                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | Eigendom                                                                                                  | <pre> graph TD     GC[Gregory Caenen<br/>Oostendse Baan 140<br/>8470 Gistel]     SD[Steve Degriek<br/>Marktlaan 42/101<br/>8660 De Panne]     TB[Thomas Buchmüller<br/>Baanhofstraat 63<br/>8400 Oostende]     STAK[STAK Caenen]     MWB[Maatschap Witte Burg]     DH[Devan Holding BV]     WI[Wilmarc Invest NV<br/>50%]     GCH[Groep Caenen Holding NV<br/>32,9%]     BI[Buchmüller Invest BV<br/>3,0%]     Solaedi[Solaedi NV<br/>100%]     GCCF[Groep Caenen Capital Fund NV<br/>100%]     GCCF2[Groep Caenen Capital Fund II NV<br/>100%]     GCCF3[Groep Caenen Capital Fund III NV<br/>100%]     GCCF4[Groep Caenen Capital Fund IV NV<br/>100%]      GC --- STAK     SD --- MWB     TB --- DH     STAK --- GCH     MWB --- DH     GCH --- WI     GCH --- GCH     GCH --- BI     GCH --- Solaedi     Solaedi --- GCCF     GCCF --- GCCF2     GCCF --- GCCF3     GCCF --- GCCF4 </pre>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|    | Bestuur                                                                                                   | <p>Bestuur Groep Caenen Capital Fund nv bestaat uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de naamloze vennootschap Groep Caenen Holding, met zetel van de vennootschap te 8430 Middelkerke, Leopoldlaan 121, ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0879.758.623, op haar beurt hier vertegenwoordigd door de heer Caenen, Gregory, wonende te Gistel, Oostendse Baan 140;</li> <li>- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Devan Holding, met zetel van de vennootschap te 8660 De Panne, Nieuwpoortlaan 29, ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0548.676.441, op haar beurt hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Degriek, Steve, wonende te 8660 De Panne, Marktlaan 42/0101;</li> <li>- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Real Estate Solutions, met zetel van de vennootschap te 9520 Sint-Lievens-Houtem, Halleweg 2a, ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0460.014.184, op haar beurt hier vertegenwoordigd door de heer Paeleman Bart, wonende te 9030 Mariakerke, De Campagne 24;</li> <li>- de naamloze vennootschap Arfides, met zetel van de vennootschap te 1160 Oudergem, Vorstlaan 292 en ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0849.719.802, op haar beurt hier vertegenwoordigd door de heer Paeleman Stefan, 9000 Gent, Therisianenstraat 22.</li> </ul> |
| b) | <b>Verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|    | 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) | <b>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |
|    | <p><b>Groep Caenen Capital Fund</b> is een grondenbank opgericht in 2014, met als doelstelling het investeren in projectgronden die, via het recht van opstal, verkocht worden aan solvabele aannemers of projectontwikkelaars. Dit recht van opstal verleent de projectontwikkelaar/aannemer het recht om in, op of boven een onroerende zaak gebouwen, werken en/of beplantingen in eigendom te hebben en wordt verleend voor een duur van maximaal 5 jaar. Deze formule biedt onder andere het voordeel voor de projectontwikkelaar/aannemer dat hij de grond niet moet aankopen gedurende de looptijd van het recht van opstal en toch de bouwwerken, de commercialisatie en verkoop van het project kan opstarten.</p> |             |             |
| d) | <b>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |             |
|    | <a href="https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0549914576">https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0549914576</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |             |
| e) | <b>Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |             |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>2022</b> | <b>2023</b> |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>2024</b> |             |
|    | Omzet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 16.062.982  | 10.856.591  |
|    | Nettowinst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2.185.355   | 1.332.861   |
|    | Totale activa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 128.206.690 | 136.241.685 |
|    | Brutowinstmarge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 16,04       | 19,41       |
|    | Operationele winstmarge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 15,87%      | 18,55%      |
|    | Netto winstmarge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 15,85       | 18,65       |
|    | Acid-testratio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,23        | 0,18        |
|    | Schuldendienst-quote                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,35        | 0,96        |
|    | EBITDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2.579.916   | 2.096.731   |
|    | Rendement op EV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 57,6%       | 31,6%       |
|    | Verhouding IVA t.o.v. de totale activa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0           | 0           |
| f) | <b>Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |             |
|    | De opgehaalde gelden uit de crowdfundingcampagne zullen aangewend worden ter verdere uitbreiding en diversificatie van onze portefeuille. Zo zal er hoofdzakelijk geïnvesteerd worden in projectgronden in de provincie Antwerpen en Vlaamse centrumsteden. Bij de aankoop van een nieuwe projectgrond zullen de opgehaalde gelden steeds aangevuld worden met een goedkopere bankfinanciering om zo de middelen optimaal te kunnen benutten. De gelden zullen benut worden voor de investering in enkele nieuwe opportuniteiten die zich in de toekomst op de markt zullen aanbieden.                                                                                                                                      |             |             |

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

|    |                                                                                                                                                                                                                     |                      |                                       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| a) | <b>Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde te lenen gelden EUR 2.000.000. Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid</b> |                      |                                       |
|    | Soort aanbod en aangeboden instrumenten                                                                                                                                                                             | Datum van voltooiing | Geleend bedrag                        |
|    |                                                                                                                                                                                                                     |                      | Eventueel andere relevante informatie |
|    | -                                                                                                                                                                                                                   | -                    | -                                     |
| b) | <b>Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden:</b>                                                                                                                                                    |                      |                                       |
|    | 18/02/2026                                                                                                                                                                                                          |                      |                                       |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| c) | <b>Informatie over de gevolgen indien de beoogde gelden niet tijdig worden geleend</b><br>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) | <b>Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van de beoogde gelden bedoeld in punt a):</b><br>2.000.000 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| e) | <b>Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject</b><br>Voor dit project worden geen eigen middelen ingezet.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| f) | <b>Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod</b><br>Het crowdfundingaanbod heeft geen impact op het kapitaal (eigen vermogen) van de projecteigenaar. Door het aanbod stijgt de schuldenlast van de projecteigenaar met € 2.000.000, 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

We onderscheiden onderstaande risico's op vlak van het project:

##### **risico van portefeuille-allocatie en externe afhankelijkheid:**

De middelen die via het crowdfundingaanbod worden opgehaald, komen terecht in de algemene investeringsportefeuille van Groep Caenen Capital Fund (GCCF). Deze middelen worden gebruikt voor de aankoop van verschillende projectgronden, telkens in combinatie met bankfinanciering. De verhouding tussen obligatiefinanciering en bankkrediet varieert per dossier, maar bevindt zich doorgaans in een vork van 20–30% eigen/obligatiefinanciering tegenover 70–80% bankfinanciering. Na aankoop worden de gronden uitgegeven onder een recht van opstal aan solvabele projectontwikkelaars of aannemers. Deze constructie laat de opstalhouder toe om te bouwen zonder de grond onmiddellijk aan te kopen. De juridische structuur, opstalcontracten en screeningsprocedures worden beoordeeld door de raad van bestuur en de externe adviesraad GCCF treedt niet op als bouwheer; de verantwoordelijkheid voor stedenbouwkundige vergunningen ligt volledig bij de opstalhouders. Intellectuele eigendomsrechten (ontwerpen, plannen) behoren toe aan de ontwikkelaars en maken geen deel uit van de activiteiten van GCCF.

**Vertragingen in verkoop van grondaandelen** door de opstalhouder kunnen leiden tot uitgestelde kasstromen. Hoewel de opstalhouder contractueel verplicht is om de grondaandelen binnen een vaste termijn te verwerven, kan timing variëren.

**Betalingsproblemen of faillissement van een opstalhouder** kunnen de liquiditeit tijdelijk beïnvloeden. In dat geval worden, conform de contracten, alle opstallen eigendom van GCCF, wat een materiële activa-waarde vertegenwoordigt.

**Marktschommelingen (rente, vastgoedvraag, bouwkosten)** kunnen de uitvoeringstermijnen van bouwprojecten beïnvloeden.

**Regelgevende wijzigingen** rond opstalrechten, vastgoedfiscaliteit of vergunningen kunnen bijkomende administratieve lasten of vertragingen veroorzaken. Deze risico's worden gedeeltelijk beperkt door de brede spreiding van de portefeuille over geografische gebieden, projecten en opstalnemers

**technologische ontwikkeling van concurrenten of concurrerende producten:** Hoewel GCCF een relatief uniek model hanteert waarbij een groundbank wordt gecombineerd met opstalrechten, kunnen bepaalde

marktpartijen alternatieve vormen van projectfinanciering aanbieden. Denk daarbij aan institutionele fondsen, banken of investeerders die nieuwe digitale of data-gedreven financieringsplatformen ontwikkelen. Technologische vooruitgang in vastgoedmarketing, automatisatie of projectanalyse kan concurrenten efficiënter maken, waardoor de marktcompetitie kan toenemen. GCCF monitort deze ontwikkelingen en past interne processen aan via digitalisering en AI-ondersteuning om efficiëntie te verbeteren

**risico's die afgeleid zijn van de projecteigenaar:**

- Afhankelijkheid van marktcondities: hoewel de portefeuille gespreid is, blijft de grondwaarde gevoelig voor economische cycli.
- Liquiditeitsrisico: GCCF herinvesteert kasstromen doorlopend in nieuwe gronden; tijdelijke vertragingen in terugbetalingen door opstalhouders kunnen liquiditeit beïnvloeden.
- Operationele risico's: fouten in projectanalyse, waarderingen of due diligence kunnen leiden tot suboptimale investeringsbeslissingen.
- Regulatorische risico's: wijzigingen in vastgoedwetgeving, financiële rapporteringsplicht of crowdfundingregels kunnen impact hebben op werking en kosten.
- Concentratierisico binnen de organisatie: GCCF werkt met een relatief klein gespecialiseerd team en een beperkte groep bestuurders; uitval van sleutelfiguren kan tijdelijke operationele hinder veroorzaken.
- Financieringsrisico: GCCF maakt gebruik van externe bankfinanciering; wijzigingen in rentevoeten of kredietvoorwaarden kunnen de financieringsstructuur beïnvloeden.

Deze risico's worden gedeeltelijk gemitigeerd door governance-structuren zoals de externe adviesraad, de interne screening van solvabele opstalhouders en de brede projectspreiding

**Soort 2 - sectorrisico**

De vastgoed- en projectontwikkelingssector is gevoelig voor schommelingen in macro-economische omstandigheden. Een daling van de vastgoedvraag, stijgende rentevoeten, verminderde toegang tot bankkrediet of stijgende bouwkosten kunnen de ontwikkelingssnelheid en verkoopbaarheid van projecten beïnvloeden. Dit kan ertoe leiden dat opstalhouders projecten trager uitvoeren of hun aankoopmoment van grondaandelen uitstellen, wat een impact kan hebben op de timing van kasstromen voor Groep Caenen Capital Fund (GCCF).

De sector is eveneens afhankelijk van een aantal externe factoren, waaronder de algemene economische activiteit, consumentenvraag naar nieuwbouw en de financieringsmogelijkheden van aannemers en ontwikkelaars. Indien deze randvoorwaarden verslechteren, kunnen sommige opstalhouders moeilijker of later tot aankoop van de gronden overgaan.

Daarnaast is de sector sterk gereguleerd. Juridische procedures of bezwaarschriften die door derden of door een opstalhouder zelf kunnen worden opgestart, kunnen zorgen voor aanzienlijke vertragingen in de uitvoering van projecten. Door de werking van het rechtsysteem – waaronder wachttijden in administratieve beroepsprocedures of gerechtelijke stappen – kan de onzekerheid over de timing van realisaties en betalingen toenemen. Dit kan leiden tot uitstel van inkoop van grondaandelen, vertraging in opstalvergoedingen of uitgestelde liquiditeit.

Ten slotte kunnen wijzigingen in vergunningenbeleid, ruimtelijke ordening, fiscaliteit of bouwregelgeving bijkomende administratieve lasten veroorzaken, de uitvoerbaarheid van projecten beïnvloeden of de marktactiviteit afremmen. GCCF heeft geen invloed op deze sectorgebonden evoluties en draagt dus het risico dat externe ontwikkelingen de rendementstiming of de operationele planning beïnvloeden.

**Soort 3 - wanbetalingsrisico**

- Een (ernstige) verandering in de macro-economische omstandigheden zoals bijvoorbeeld een zware economische terugval, stijgende rentevoeten (dit is grotendeels afgedekt met de EURIBOR intrestvoet die de opstalhouder wordt aangerekend), dalende vastgoedprijzen of verminderde kredietverlening kan vertragingen veroorzaken in projecten of zakelijke tegenpartijen onder druk zetten. Dit kan leiden tot uitgestelde kasstromen of hogere financieringskosten voor GCCF of opstalhouders.

- Wanbeheer: indien een foutieve inschatting wordt gemaakt bij projectselectie, waardering, financieringsstructuur of operationele opvolging, kan dit leiden tot financiële verliezen of onvoorziene kosten. Hoewel GCCF werkt met een raad van bestuur en externe adviesraad, blijft operationeel risico nooit volledig uit te sluiten.

- Gebrek aan ervaring: hoewel GCCF en zijn bestuurders ruime ervaring hebben in vastgoed en opstalmodellen, kan bij het betreden van nieuwe regio's, partners of projecttypen een leercurve ontstaan. Onvoldoende ervaring in een specifieke niche of marktomgeving kan leiden tot suboptimale beslissingen of vertragingen.
- Fraude: fraude door externe partijen, zoals opstalhouders, aannemers of dienstverleners, kan financiële schade veroorzaken. Voorzichtigheid en controlemechanismen verminderen dit risico, maar sluiten het niet volledig uit.
- Tegenvallende productlancering: indien een project door marktomstandigheden, gebrek aan kopersinteresse of vertragingen bij opstalhouders minder succesvol wordt gelanceerd, kunnen verkopen later plaatsvinden dan voorzien. Dit kan de timing van de inkoop van grondaandelen en de terugbetaling beïnvloeden maar kan contractueel geen vertraging tot inkoop opleveren.
- ontoereikende kasstromen: Als kasstromen uit projecten later of lager uitvallen dan gepland, kan dit leiden tot tijdelijke liquiditeitskrapte. Dit kan ontstaan door late betalingen van opstalhouders. GCCF beperkt dit risico door portefeuillespreiding, maar kan het niet volledig uitsluiten.

#### **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) | <b>Totale aantal en soort effecten die zullen worden aangeboden</b><br>De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn 7,9% vastrentende obligaties in EUR uitgegeven door de Projecteigenaar. Er zullen maximum 4.000 obligaties uitgegeven worden voor een totaalbedrag van EUR 2.000.000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| b) | <b>Inschrijvingsprijs</b><br>De inschrijvingsprijs bedraagt EUR 500 per obligatie met een maximum van 50 obligaties per investeerder. Het minimale intekenbedrag bedraagt EUR 500.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| c) | <b>Of overinschrijvingen worden aanvaard en de wijze waarop zij worden toegewezen</b><br>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) | <b>Voorwaarden van inschrijving en betaling</b><br>Alle informatie m.b.t. het investeringsproces kan u hier terugvinden: <a href="#">Crowdfunding - Producten</a><br>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) | <b>Bewaring en levering van effecten aan beleggers</b><br>De obligaties zullen geleverd worden uiterlijk 4 dagen na de uiterste intekendatum zijnde 18/02/2026.<br>Naam en contactgegevens uitgevende instelling (de projecteigenaar):<br>Groep Caenen Capital Fund<br>Leopoldlaan 121<br>8430 Middelkerke<br>BE0549.914.576<br>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) | <b>Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd (indien van toepassing)</b><br>De belegging is niet gewaarborgd door een garantie of zekerheid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| g) | <b>Informatie met betrekking tot een vaste toezegging om de effecten terug te kopen (indien van toepassing)</b><br>Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| h) | <b>Informatie over de rentevoet en de vervaldag</b><br><b>Nominale rentevoet:</b><br>De nominale jaarlijkse rentevoet bedraagt 7,9% per jaar.<br>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.<br><b>Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is:</b> de obligatie brengt rente op vanaf de uitgiftedatum.<br><b>Vervaldatum voor rentebetalingen:</b> zie Annex 1 - aflossingsplan<br><b>Vervaldatum (met inbegrip van tussentijdse terugbetalingen indien van toepassing):</b> zie Annex 1 - aflossingsplan<br><b>Toepasselijk rendement:</b><br>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) | <b>Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten</b><br>De Obligatie brengt Interest op vanaf de Uitgiftedatum<br>(i) Dividendrechten: Nee |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | (ii) Stemrechten: Nee<br>(iii) recht op toegang tot informatie: Nee<br>(iv) voorkeurrechten bij aanbiedingen voor inschrijving op instrumenten van dezelfde klasse: Nee<br>(v) recht op uitkering van winst van de uitgevende instelling: Nee<br>(vi) recht op een gedeelte van het eventuele saldo bij liquidatie: Nee<br>(vii) terugbetalingsrechten: ja (Cfr. Investeringsovereenkomst, Annex I art.10 Tekortkomingen)<br>(viii) conversierechten: Nee<br>(ix) gezamenlijke uitstaprechten bij een operationele gebeurtenis (d.w.z. wijziging van de zeggenschap, tag- alongrechten): Nee |
| b) c) | <b>Beperkingen waaraan voor crowdfunding toegelaten instrumenten zijn onderworpen en beperkingen van de overdracht van de instrumenten.</b><br>De Obligaties kunnen beperkt worden overgedragen (zie d)) en kunnen niet met een zekerheid worden bezwaard.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| d)    | <b>Mogelijkheden voor de beleggers om uit de belegging te stappen</b><br>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)    | <b>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)</b><br>Niet van toepassing, het betreft geen eigenvermogensinstrumenten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

#### Deel G: Openbaarmaking in verband met leningen

Niet van toepassing.

#### Deel H: Vergoedingen, informatie en verhaal

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | <b>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)</b><br>De investeerder betaalt geen kosten bij een investering, geen bewaarloon of lidmaatschapsgelden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| b) | <b>Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject, de projecteigenaar kosteloos kan worden verkregen</b><br><a href="https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/462">https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/462</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| c) | <b>Hoe en bij wie de belegger een klacht kan indienen over de belegging of over het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</b><br>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. <a href="https://www.fsma.be/nl/contactformulier-consumenten">https://www.fsma.be/nl/contactformulier-consumenten</a><br>Congresstraat 12-14, 1000 Brussel<br><br>+32(0)2 220 52 11<br>Daarnaast heeft de Investeerder het recht om zijn klacht voor te leggen aan de bevoegde rechtbank. |

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

Bolero Crowdfunding verleent geen individueel portefeuillebeheer.

## Annex 1: aflossingstabel

| Period | Due Date   | Remaining Capital<br>Capital | Gross tax rate<br>Netto tax rate | Gross interest<br>Netto interest | Capital +<br>Netto interest |
|--------|------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 0      | 18/02/2026 | 2 000 000,00 EUR<br>0,00 EUR | 7,90 %<br>5,53 %                 | 0,00 EUR<br>0,00 EUR             | 0,00 EUR                    |
| 1      | 18/02/2027 | 2 000 000,00 EUR<br>0,00 EUR | 7,90 %<br>5,53 %                 | 158 000,00 EUR<br>110 600,00 EUR | 110 600,00 EUR              |
| 2      | 18/02/2028 | 2 000 000,00 EUR<br>0,00 EUR | 7,90 %<br>5,53 %                 | 158 000,00 EUR<br>110 600,00 EUR | 110 600,00 EUR              |
| 3      | 18/02/2029 | 2 000 000,00 EUR<br>0,00 EUR | 7,90 %<br>5,53 %                 | 158 000,00 EUR<br>110 600,00 EUR | 110 600,00 EUR              |
| 4      | 18/02/2030 | 2 000 000,00 EUR<br>0,00 EUR | 7,90 %<br>5,53 %                 | 158 000,00 EUR<br>110 600,00 EUR | 110 600,00 EUR              |
| 5      | 18/02/2031 | 0,00 EUR<br>2 000 000,00 EUR | 7,90 %<br>5,53 %                 | 158 000,00 EUR<br>110 600,00 EUR | 2 110 600,00 EUR            |

## DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

## SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS NOMINATIVES à TAUX FIXE DE 7,9% PAR GROEP CAENEN CAPITAL FUND SA

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.

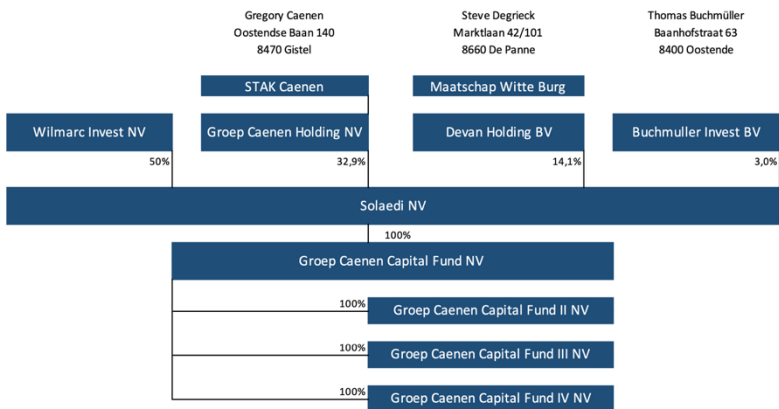
L'investisseur potentiel peut retirer son consentement à tout moment pendant cette période en cliquant sur le bouton 'Révoquer' de la plateforme, sans pénalité. L'investisseur potentiel peut vérifier son délai de réflexion restant sur la plateforme.

## Contexte de l'offre de crowdfunding

|                                           |                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Code d'identification de l'offre</b>   | a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53<br>b) 00002118  |
| <b>Porteur du projet et nom du projet</b> | Groep Caenen Capital Fund NV            |
| <b>Type d'offre et type d'instrument</b>  | Obligation                              |
| <b>Montant cible</b>                      | Min. 1.900.000 EUR – max. 2.000.000 EUR |
| <b>Date limite</b>                        | 18/02/2026                              |

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

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

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Identité                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Groep Caenen Capital Fund<br>Leopoldlaan 121<br>8430 Middelkerke<br>BE0549.914.576                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    | Forme juridique                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Société anonyme (SA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | Coordonnées                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <a href="http://www.groepcaenencapitalfund.be">www.groepcaenencapitalfund.be</a><br><a href="mailto:info@gccf.be">info@gccf.be</a><br>059404040                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | Propriété                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  <pre> graph TD     GC[NV] -- 100% --&gt; GCH[Groep Caenen Holding NV]     GCH -- 32,9% --&gt; STAK[STAK Caenen]     GCH -- 50% --&gt; WI[Wilmarc Invest NV]     GCH -- 14,1% --&gt; DH[Devan Holding BV]     GCH -- 3,0% --&gt; BI[Buchmuller Invest BV]     STAK -- 100% --&gt; GCH     WI -- 100% --&gt; GCH     DH -- 100% --&gt; GCH     BI -- 100% --&gt; GCH     GCH -- 100% --&gt; GCF[Groep Caenen Capital Fund NV]     GCF -- 100% --&gt; GCF2[Groep Caenen Capital Fund II NV]     GCF -- 100% --&gt; GCF3[Groep Caenen Capital Fund III NV]     GCF -- 100% --&gt; GCF4[Groep Caenen Capital Fund IV NV]           </pre> <p>Gregory Caenen<br/>Oostendse Baan 140<br/>8470 Gistel</p> <p>Steve Degrieck<br/>Marktlaan 42/101<br/>8660 De Panne</p> <p>Thomas Buchmüller<br/>Baanhofstraat 63<br/>8400 Oostende</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|    | Gestion                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Le conseil d'administration du Groupe Caenen Capital Fund SA se compose de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la société anonyme Groep Caenen Holding, dont le siège social est établi à 8430 Middelkerke, Leopoldlaan 121, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0879.758.623, dûment représentée aux présentes par Monsieur Caenen, Gregory, domicilié à Gistel, Oostendse Baan 140 ;</li> <li>la société privée à responsabilité limitée Devan Holding, dont le siège social est établi à 8660 La Panne, Nieuwpoortlaan 29, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0548.676.441, dûment représentée aux présentes par son représentant permanent, Monsieur Degrieck, Steve, domicilié à 8660 La Panne, Marktlaan 42/0101 ;</li> <li>la société privée à responsabilité limitée Real Estate Solutions, dont le siège social est établi à 9520 Sint-Lievens-Houtem, Halleweg 2a, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0460.014.184, dûment représentée aux présentes par Monsieur Paeleman, Bart, domicilié à 9030 Mariakerke, De Campagne 24 ;</li> <li>la société anonyme Arfides, dont le siège social est établi à 1160 Auderghem, Vorstlaan 292, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0849.719.802, dûment représentée aux présentes par Monsieur Paeleman, Stefan, domicilié à 9000 Gand, Therisianenstraat 22.</li> </ul> |
| b) | <b>Responsabilité concernant les informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</b>                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | 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) | <b>Principales activités du porteur de projet; produits ou services proposés par le porteur de projet</b>                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                | <p>Le Groupe Caenen Capital Fund est une banque foncière fondée en 2014, dont l’objectif est d’investir dans des terrains de projet qui sont cédés, via un droit de superficie, à des entrepreneurs ou promoteurs immobiliers solvables. Ce droit de superficie confère au promoteur ou à l’entrepreneur le droit de détenir en propriété, dans, sur ou au-dessus d’un bien immobilier, des bâtiments, ouvrages et/ou plantations, et est octroyé pour une durée maximale de cinq ans.</p> <p>Cette formule offre notamment l’avantage, pour le promoteur ou l’entrepreneur, de ne pas devoir acquérir le terrain pendant la durée du droit de superficie, tout en pouvant entamer les travaux de construction ainsi que la commercialisation et la vente du projet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|------|------|--------------------|------------|------------|------------|--------------|-----------|-----------|---------|------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|--------|--------|------|-----------------------------------|--------|--------|------|--------------------------|--------|--------|------|-----------------|------|------|------|------------------------------|------|------|------|--------|-----------|-----------|-----------|--------------------|-------|-------|-----|------------------------------------------------|---|---|---|
| d)                                             | <p><b>Lien hypertexte vers les comptes annuels les plus récents du porteur de projet</b></p> <p><a href="https://consult.cbso.nbb.be/consult-entreprise/0549914576">https://consult.cbso.nbb.be/consult-entreprise/0549914576</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |             |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |
| e)                                             | <p><b>Chiffres financiers annuels clés et pourcentages du porteur de projet pour les trois dernières années</b></p> <table><tr><th></th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th></tr><tr><td>Chiffre d’affaires</td><td>16.062.982</td><td>10.856.591</td><td>25.782.025</td></tr><tr><td>Bénéfice net</td><td>2.185.355</td><td>1.332.861</td><td>815.342</td></tr><tr><td>Total de l’actif</td><td>128.206.690</td><td>136.241.685</td><td>111.820.932</td></tr><tr><td>Marge bénéficiaire</td><td>16,04%</td><td>19,41%</td><td>8,5%</td></tr><tr><td>Marge bénéficiaire opérationnelle</td><td>15,87%</td><td>18,55%</td><td>6,7%</td></tr><tr><td>Marge bénéficiaire nette</td><td>15,85%</td><td>18,65%</td><td>6,7%</td></tr><tr><td>Acid test ratio</td><td>0,23</td><td>0,18</td><td>0,35</td></tr><tr><td>Ratio du service de la dette</td><td>1,35</td><td>0,96</td><td>0,46</td></tr><tr><td>EBITDA</td><td>2.579.916</td><td>2.096.731</td><td>2.191.213</td></tr><tr><td>Rendement de l’ EV</td><td>57,6%</td><td>31,6%</td><td>16%</td></tr><tr><td>Ratio de l’IVA par rapport au total des actifs</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr></table> |             | 2022        | 2023 | 2024 | Chiffre d’affaires | 16.062.982 | 10.856.591 | 25.782.025 | Bénéfice net | 2.185.355 | 1.332.861 | 815.342 | Total de l’actif | 128.206.690 | 136.241.685 | 111.820.932 | Marge bénéficiaire | 16,04% | 19,41% | 8,5% | Marge bénéficiaire opérationnelle | 15,87% | 18,55% | 6,7% | Marge bénéficiaire nette | 15,85% | 18,65% | 6,7% | Acid test ratio | 0,23 | 0,18 | 0,35 | Ratio du service de la dette | 1,35 | 0,96 | 0,46 | EBITDA | 2.579.916 | 2.096.731 | 2.191.213 | Rendement de l’ EV | 57,6% | 31,6% | 16% | Ratio de l’IVA par rapport au total des actifs | 0 | 0 | 0 |
|                                                | 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2023        | 2024        |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |
| Chiffre d’affaires                             | 16.062.982                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10.856.591  | 25.782.025  |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |
| Bénéfice net                                   | 2.185.355                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.332.861   | 815.342     |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |
| Total de l’actif                               | 128.206.690                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 136.241.685 | 111.820.932 |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |
| Marge bénéficiaire                             | 16,04%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 19,41%      | 8,5%        |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |
| Marge bénéficiaire opérationnelle              | 15,87%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 18,55%      | 6,7%        |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |
| Marge bénéficiaire nette                       | 15,85%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 18,65%      | 6,7%        |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |
| Acid test ratio                                | 0,23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,18        | 0,35        |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |
| Ratio du service de la dette                   | 1,35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,96        | 0,46        |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |
| EBITDA                                         | 2.579.916                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2.096.731   | 2.191.213   |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |
| Rendement de l’ EV                             | 57,6%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 31,6%       | 16%         |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |
| Ratio de l’IVA par rapport au total des actifs | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0           | 0           |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |
| f)                                             | <p><b>Description du projet de crowdfunding, y compris son objectif et ses principales caractéristiques</b></p> <p>Les fonds levés dans le cadre de la campagne de crowdfunding seront affectés à la poursuite de l’expansion et de la diversification de notre portefeuille. Les investissements se concentreront principalement sur des terrains de projet situés dans la province d’Anvers et dans les villes-centres flamandes. Lors de l’acquisition de nouveaux terrains de projet, les capitaux levés seront systématiquement complétés par un financement bancaire à moindre coût, afin d’optimiser l’utilisation des ressources. Les fonds seront ainsi utilisés pour investir dans plusieurs nouvelles opportunités susceptibles de se présenter sur le marché à l’avenir.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |      |      |                    |            |            |            |              |           |           |         |                  |             |             |             |                    |        |        |      |                                   |        |        |      |                          |        |        |      |                 |      |      |      |                              |      |      |      |        |           |           |           |                    |       |       |     |                                                |   |   |   |

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

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                  |                                    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------------------------|
| a) | <p><b>Fonds minimum à emprunter dans une offre de crowdfunding EUR 2.000.000</b></p> <p><b>Le nombre d'offres (publiques ou non) déjà réalisées par le porteur de projet ou le prestataire de services de crowdfunding</b></p>                                                                                                                                                                             |                   |                  |                                    |
|    | Type d'offre et instruments proposés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Date d'achèvement | Montant emprunté | Toute autre information pertinente |
|    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                 | -                | -                                  |
| b) | <p><b>Date limite pour atteindre l'objectif d'emprunt:</b></p> <p>18/02/2026</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                  |                                    |
| c) | <p><b>Information sur les conséquences si les montants visés ne sont pas empruntés à temps</b></p> <p>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.</p> |                   |                  |                                    |
| d) | <p><b>Le montant maximal de l'offre s'il diffère des montants cibles visés au point a):</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                  |                                    |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 2.000.000 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| e) | <b>Le montant des fonds propres alloués par le porteur de projet pour le projet de crowdfunding</b><br>Pour ce projet, aucun fonds propres ne sont engagés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| f) | <b>Modification de la composition du capital ou des prêts du porteur de projet dans le cadre de l'offre de crowdfunding.</b><br>L'offre de crowdfunding n'a aucun impact sur le capital (fonds propres) du porteur de projet. En revanche, l'opération entraîne une augmentation de l'endettement du porteur de projet à hauteur de 2.000.000 EUR, les fonds levés dans le cadre du crowdfunding étant comptabilisés comme un instrument de dette à l'égard des investisseurs. |

## Partie C: Facteurs de risque

### Présentation des principaux risques

#### Type 1 – risque lié au projet

Nous distinguons les risques suivants au niveau du projet :

##### Risque lié à l'allocation du portefeuille et à la dépendance externe :

Les fonds levés dans le cadre de l'offre de crowdfunding sont intégrés au portefeuille d'investissement global du Groupe Caenen Capital Fund (GCCF). Ces fonds sont utilisés pour l'acquisition de différents terrains de projet, systématiquement en combinaison avec un financement bancaire. Le ratio entre le financement obligataire et le financement bancaire varie selon les dossiers, mais se situe généralement dans une fourchette de 20 à 30 % de financement propre / obligataire contre 70 à 80 % de financement bancaire.

Après acquisition, les terrains sont mis à disposition de promoteurs immobiliers ou d'entrepreneurs solvables via un droit de superficie. Cette structure permet au titulaire du droit de superficie de réaliser le projet sans devoir acquérir immédiatement le terrain. La structure juridique, les contrats de superficie et les procédures de screening sont évalués par le conseil d'administration et le conseil consultatif externe. Le GCCF n'intervient pas en tant que maître d'ouvrage ; la responsabilité des permis d'urbanisme incombe entièrement aux titulaires du droit de superficie. Les droits de propriété intellectuelle (plans, conceptions, études) appartiennent aux développeurs et ne font pas partie des activités du GCCF.

**Des retards dans la cession des parts foncières** par le titulaire du droit de superficie peuvent entraîner des décalages dans les flux de trésorerie. Bien que le titulaire soit contractuellement tenu d'acquérir les parts foncières dans un délai déterminé, le calendrier effectif peut varier.

**Des difficultés de paiement ou la faillite d'un titulaire du droit de superficie** peuvent avoir un impact temporaire sur la liquidité. Dans ce cas, conformément aux contrats en vigueur, l'ensemble des constructions devient la propriété du GCCF, ce qui représente une valeur d'actif tangible.

**Les fluctuations du marché (taux d'intérêt, demande immobilière, coûts de construction)** peuvent influencer les délais d'exécution des projets de construction.

**Des modifications réglementaires** relatives aux droits de superficie, à la fiscalité immobilière ou aux procédures de permis peuvent entraîner des charges administratives supplémentaires ou des retards. Ces risques sont partiellement atténués par la large diversification du portefeuille en termes de zones géographiques, de projets et de titulaires de droits de superficie.

**Risque lié au développement technologique des concurrents ou de produits concurrents :** Bien que le GCCF applique un modèle relativement unique combinant une banque foncière et des droits de superficie, certains acteurs du marché peuvent proposer des formes alternatives de financement de projets, notamment via des fonds institutionnels, des banques ou des investisseurs développant de nouvelles plateformes de financement digitales ou orientées données. Les avancées technologiques en matière de marketing immobilier, d'automatisation ou d'analyse de projets peuvent accroître l'efficacité des concurrents et intensifier la

concurrence sur le marché. Le GCCF suit activement ces évolutions et adapte ses processus internes par le biais de la digitalisation et du recours à l'intelligence artificielle afin d'améliorer son efficacité opérationnelle.

### **Risques liés au porteur de projet**

- Dépendance aux conditions de marché : bien que le portefeuille soit diversifié, la valeur des terrains reste sensible aux cycles économiques.
- Risque de liquidité : le GCCF réinvestit en continu les flux de trésorerie dans de nouvelles acquisitions de terrains ; des retards temporaires de remboursement par les titulaires de droits de superficie peuvent affecter la liquidité.
- Risques opérationnels : des erreurs dans l'analyse des projets, les valorisations ou la due diligence peuvent conduire à des décisions d'investissement sous-optimales.
- Risques réglementaires : des modifications de la législation immobilière, des obligations de reporting financier ou de la réglementation relative au crowdfunding peuvent avoir un impact sur les opérations et les coûts.
- Risque de concentration organisationnelle : le GCCF fonctionne avec une équipe spécialisée relativement restreinte et un nombre limité d'administrateurs ; l'indisponibilité de personnes clés peut entraîner des perturbations opérationnelles temporaires.
- Risque de financement : le GCCF recourt à des financements bancaires externes ; des variations des taux d'intérêt ou des conditions de crédit peuvent influencer la structure de financement.

Ces risques sont partiellement atténués par des mécanismes de gouvernance solides, tels que le conseil consultatif externe, les procédures internes de sélection de titulaires solvables de droits de superficie et la large diversification du portefeuille de projets.

### **Type 2 - risque sectoriel**

Le secteur de l'immobilier et du développement de projets est sensible aux fluctuations des conditions macroéconomiques. Une baisse de la demande immobilière, une hausse des taux d'intérêt, un accès plus restreint au crédit bancaire ou une augmentation des coûts de construction peuvent affecter le rythme de développement et la commercialisation des projets. Cela peut conduire les titulaires de droits de superficie à ralentir l'exécution des projets ou à reporter le moment de l'acquisition des parts foncières, ce qui peut avoir un impact sur le calendrier des flux de trésorerie du Groupe Caenen Capital Fund (GCCF).

Le secteur dépend également de plusieurs facteurs externes, notamment de l'activité économique générale, de la demande des consommateurs pour les constructions neuves et des possibilités de financement des entrepreneurs et des promoteurs. En cas de détérioration de ces conditions, certains titulaires de droits de superficie peuvent rencontrer des difficultés ou retarder l'acquisition des terrains.

Par ailleurs, le secteur est fortement réglementé. Des procédures juridiques ou des recours introduits par des tiers ou par un titulaire du droit de superficie peuvent entraîner des retards significatifs dans la réalisation des projets. En raison du fonctionnement du système juridique — notamment les délais liés aux procédures administratives de recours ou aux actions judiciaires — l'incertitude quant au calendrier des réalisations et des paiements peut s'accroître. Cela peut se traduire par un report de l'acquisition des parts foncières, des retards dans le paiement des redevances de superficie ou une liquidité différée.

Enfin, des modifications en matière de politique de délivrance des permis, d'aménagement du territoire, de fiscalité ou de réglementation de la construction peuvent engendrer des charges administratives supplémentaires, affecter la faisabilité des projets ou freiner l'activité du marché. Le GCCF n'exerce aucun contrôle sur ces évolutions sectorielles et supporte dès lors le risque que des développements externes influencent le calendrier des rendements ou la planification opérationnelle.

### **Type 3 - risque de défaillance**

- **Évolution défavorable des conditions macroéconomiques** : une détérioration significative de l'environnement macroéconomique, telle qu'un ralentissement économique prononcé, une hausse des taux d'intérêt (largement couverte par le taux EURIBOR appliqué aux titulaires de droits de superficie), une baisse des prix de l'immobilier ou un accès plus restreint au crédit, peut entraîner des retards dans les projets ou mettre sous pression les contreparties commerciales. Cela peut se traduire par des flux de trésorerie différés ou par une augmentation des coûts de financement pour le GCCF ou pour les titulaires de droits de superficie.
- **Risque de mauvaise gestion** : une appréciation erronée lors de la sélection des projets, de leur valorisation, de la structure de financement ou du suivi opérationnel peut entraîner des pertes financières ou des coûts imprévus. Bien que le GCCF s'appuie sur un conseil d'administration et un conseil consultatif externe, le risque opérationnel ne peut jamais être totalement exclu.
- **Manque d'expérience spécifique** : bien que le GCCF et ses administrateurs disposent d'une solide expérience en matière immobilière et de modèles de superficie, l'entrée sur de nouvelles régions, avec de nouveaux partenaires ou dans de nouveaux types de projets peut impliquer une phase d'apprentissage. Une expérience insuffisante dans une niche ou un environnement de marché spécifique peut conduire à des décisions sous-optimales ou à des retards.
- **Risque de fraude** : des actes de fraude commis par des parties externes, telles que des titulaires de droits de superficie, des entrepreneurs ou des prestataires de services, peuvent entraîner des pertes financières. Les mesures de prudence et les mécanismes de contrôle réduisent ce risque, sans toutefois pouvoir l'exclure totalement.
- **Lancement de projet décevant** : si un projet connaît un lancement moins performant que prévu en raison de conditions de marché défavorables, d'un manque d'intérêt des acquéreurs ou de retards imputables aux titulaires de droits de superficie, les ventes peuvent intervenir plus tard que prévu. Cela peut affecter le calendrier de rachat des parts foncières et des remboursements, sans toutefois pouvoir entraîner contractuellement un report de l'obligation d'acquisition.
- **Flux de trésorerie insuffisants** : si les flux de trésorerie générés par les projets sont inférieurs ou plus tardifs que prévu, une tension temporaire de liquidité peut survenir, notamment en raison de paiements tardifs de la part des titulaires de droits de superficie. Le GCCF limite ce risque par une large diversification du portefeuille, sans toutefois l'éliminer entièrement.

#### **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) | <b>Nombre total et type de titres qui seront proposés</b><br>Les instruments d'investissement proposés sont des obligations au taux fixe de 7,9% 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| b) | <b>Prix de souscription</b><br>Le prix de souscription est de 500 EUR par obligation avec un maximum de 50 obligations. Le montant minimum de souscription est de 500 EUR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| c) | <b>Si les sursouscriptions seront acceptées et comment elles seront réparties</b><br>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) | <b>Conditions de souscription et de paiement</b><br>Toutes les informations sur le processus d'investissement sont disponibles ici: <a href="#">Crowdfunding - Produits</a><br>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) | <b>Conservation et livraison de titres aux investisseurs</b><br>Les obligations seront livrées au plus tard 4 jours après la date limite de souscription, soit le 18/02/2026.<br>Nom et coordonnées de l'organisme émetteur (le porteur de projet):<br>Groep Caenen Capital Fund<br>Leopoldlaan 121<br>8430 Middelkerke<br>BE0549.914.576<br>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) | <b>Informations sur la garantie ou les sûretés garantissant l'investissement (le cas échéant) :</b><br>L'investissement n'est pas garanti par une sûreté ou une garantie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| g) | <b>Informations relatives à un engagement ferme de rachat des titres (le cas échéant)</b><br>Pas d'application                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | <b>Informations sur les taux d'intérêt et les échéances</b><br><b>Taux d'intérêt nominal:</b><br>Le taux d'intérêt nominal annuel est de 7,9% par an.<br>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.<br><b>Date à partir de laquelle les intérêts sont dus:</b> l'obligation porte intérêt à partir de la date d'émission.<br><b>Échéances des paiements d'intérêts :</b> voir Annexe 1 - plan de remboursement<br><b>Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant):</b> voir Annexe 1 - plan de remboursement<br><b>Rendement applicable:</b><br>Le rendement est calculé en pourcentage annuel selon la méthode utilisée pour calculer le taux d'intérêt nominal annuel et avec une précision de deux décimales. |

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

Pas d'application

## Partie F: Droits des investisseurs

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a)    | <b>Principaux droits attachés aux titres</b><br><br>L'Obligation porte intérêt à partir de la Date d'émission<br><br>(i) droits aux dividendes: non<br>(ii) droits de vote: non<br>(iii) droit d'accès à l'information: non<br>(iv) droits préférentiels dans les offres de souscription d'instruments de même catégorie: non<br>(v) droit à la distribution des bénéfices de l'émetteur: non<br>(vi) droit à une partie du solde éventuel de la liquidation: non<br>(vii) droits de remboursement: oui (cf. Accord d'investissement, annexe I art.10 Défauts)<br>(viii) droits de conversion: non<br>(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) | <b>Restrictions auxquelles sont soumis les instruments admis au crowdfunding et restrictions relatives au transfert des instruments.</b><br>Les Obligations peuvent être transférées de façon limitée (voir (d)) et ne peuvent être grevées d'aucune sûreté.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| d)    | <b>Possibilités pour les investisseurs de sortir de l'investissement</b><br>Il n'existe pas de marché secondaire et les possibilités de cession sont donc limitées. Bolero Crowdfunding ne peut procéder à la cession exceptionnelle de l'obligation que si l'Investisseur trouve lui-même un repreneur pour les titres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| e)    | <b>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).</b><br>Pas d'application, il ne s'agit pas d'instruments de capitaux propres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Partie G: Publication d'informations relatives aux prêts

Pas d'application.

## Partie H: Commissions, informations et recours

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | <b>Commissions et frais supportés par l'investisseur concernant l'investissement (y compris les frais administratifs découlant de la vente d'instruments admis au crowdfunding)</b><br>L'investisseur ne paie pas de frais lors de l'investissement, ni de droit de garde, ni de frais d'adhésion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| b) | <b>Où et comment des informations supplémentaires sur le projet de crowdfunding, le porteur de projet peuvent être obtenues gratuitement</b><br><a href="https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/462">https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/462</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| c) | <b>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?</b><br><br>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.<br><a href="https://www.fsma.be/fr/formulaire-de-contact-consommateurs">https://www.fsma.be/fr/formulaire-de-contact-consommateurs</a><br>Rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles ; +32(0)2 220 52 11 |

|  |                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|  | En outre, l'investisseur a le droit de déposer sa plainte auprès du tribunal compétent. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|

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

Bolero Crowdfunding ne propose pas de gestion de portefeuille individuelle.

### Annexe 1 : tableau de remboursement

| Period | Due Date   | Remaining Capital<br>Capital | Gross tax rate<br>Netto tax rate | Gross interest<br>Netto interest | Capital +<br>Netto interest |
|--------|------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 0      | 18/02/2026 | 2 000 000,00 EUR<br>0,00 EUR | 7,90 %<br>5,53 %                 | 0,00 EUR<br>0,00 EUR             | 0,00 EUR                    |
| 1      | 18/02/2027 | 2 000 000,00 EUR<br>0,00 EUR | 7,90 %<br>5,53 %                 | 158 000,00 EUR<br>110 600,00 EUR | 110 600,00 EUR              |
| 2      | 18/02/2028 | 2 000 000,00 EUR<br>0,00 EUR | 7,90 %<br>5,53 %                 | 158 000,00 EUR<br>110 600,00 EUR | 110 600,00 EUR              |
| 3      | 18/02/2029 | 2 000 000,00 EUR<br>0,00 EUR | 7,90 %<br>5,53 %                 | 158 000,00 EUR<br>110 600,00 EUR | 110 600,00 EUR              |
| 4      | 18/02/2030 | 2 000 000,00 EUR<br>0,00 EUR | 7,90 %<br>5,53 %                 | 158 000,00 EUR<br>110 600,00 EUR | 110 600,00 EUR              |
| 5      | 18/02/2031 | 0,00 EUR<br>2 000 000,00 EUR | 7,90 %<br>5,53 %                 | 158 000,00 EUR<br>110 600,00 EUR | 2 110 600,00 EUR            |