

BLAD MET ESSENTIELE BELEGGINGSINFORMATIE**OVER DE AANBIEDING VAN 8,38% VASTRENTENDE OBLIGATIES OP NAAM DOOR XENISAT BV**

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

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

Risicowaarschuwing

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

U ontvangt mogelijk geen rendement op uw belegging.

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

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

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

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

Precontractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers

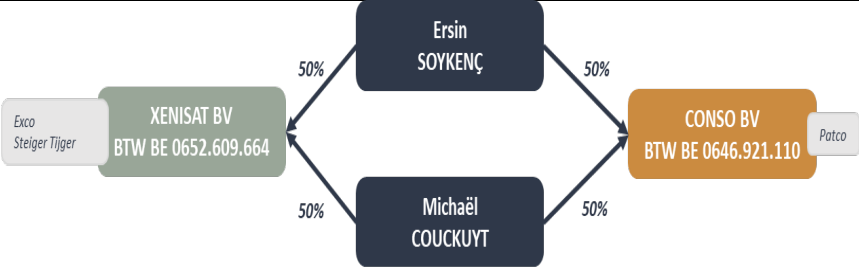
Niet-ervaren beleggers beschikken over een bedenktijd gedurende welke zij hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling voor het crowdfundingaanbod te allen tijde kunnen intrekken zonder opgave van redenen en zonder daarvan enig nadeel te ondervinden. De bedenktijd begint op het ogenblik waarop de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

De aspirant-belegger kan gedurende deze periode ten allen tijde zijn toestemming intrekken via de knop 'Herroepen' op het Platform zonder daar ook maar enig nadeel van te ondervinden. Via het Platform kan de aspirant-belegger zijn resterende bedenktijd raadplegen. De investeringsovereenkomst zal geannuleerd worden en het geïnvesteerde bedrag zal onmiddellijk worden teruggestort aan de belegger.

Achtergrond van het crowdfundingaanbod

Identificatiecode van het aanbod	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00002119
Projecteigenaar en projectnaam	Xenisat BV – project Steiger Tijger
Soort aanbod en soort instrument	Obligatie
Beoogd bedrag	Min. 500.000 EUR – max. 650.000 EUR
Deadline	27/10/2026

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

a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject	
	Identiteit	Xenisat BV – commerciële naam ‘SteigerTijger’ – België BE 0652.609.664
	Rechtsvorm	BV, Besloten vennootschap
	Contactgegevens	www.steigertijger.be ; Frans Van Hombeeckplein 33 – 2600 Antwerpen michael@steigertijger.be ; +32 3 501 76 03
	Eigendom	 XENISAT BV = exploitatievennootschap 100% gericht op opbouw, afbraak en verhuur van steigermateriaal. CONSO BV = patrimoniumvennootschap waarbinnen momenteel geen lopende projecten meer worden gerealiseerd. Focus en middelen worden 100% geïnvesteerd in de activiteiten van ‘SteigerTijger’. Sinds de oprichting op 24/03/2016 zijn Michaël en Ersin elk voor 50% aandeelhouder van beide vennootschappen. Beiden zijn eveneens bestuurder van beide vennootschappen.
	Bestuur	Dagelijks bestuur in handen van beide aandeelhouders m.n. Michaël Couckuyt en Ersin Söykenç. Michael Couckuyt is binnen de organisatie verantwoordelijk voor financieel beheer, planning en optimalisatie van processen en workflows. Ersin Söykenç is verantwoordelijk voor het operationeel management, de planning en uitvoering van complexe projecten.
b)	Verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie	
	De projecteigenaar (zie Deel A, a)) verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie. De overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad, afgelegde verklaring van de projecteigenaar met betrekking tot de verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie gegeven informatie is hierbij opgenomen als bijlage 2.	
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten.	
	Steiger Tijger is gespecialiseerd in allround steigerbouwsystemen die men aankoopt bij de marktleider Layher. Het systeem stelt de steigerbouwer in staat een op maat gemaakte steigerconstructie te realiseren. SteigerTijger is op heden voornamelijk actief in residentiële bouwprojecten (woningbouw /renovatie / projectbouw). Op termijn kan ook de industriële markt bewandeld worden. Echter is men vandaag nog niet voldoende georganiseerd om projecten van die grootteorde tot een goed einde te brengen. Bovendien liggen de marges daar ook een stuk lager waardoor het op vandaag financieel nog niet realistisch is om concurrentieel te kunnen zijn. De focus lag oorspronkelijk op de ruime regio Antwerpen. Voor bestaande klanten wordt intussen uitgeweken naar bredere regio's en worden werven in Brussel, Gent en zelfs Nederland aanvaard (dankzij een eerdere investering in een vrachtwagen kan dit nu rendabel gerealiseerd worden).	
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar	
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0652609664	
e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar	

		2023	2024	2025
	Omzet	€ 1.395.499	€ 2.758.283	€ 3.668.368
	Nettowinst	€ 48.530	€ 31.396	€ 310.727
	Totale activa	€ 2.768.279	€ 3.045.663	€ 5.240.809
	Brutowinstmarge	87,7%	66,8%	55,9%
	Operationele winstmarge	14,4%	16,1%	28,7%
	Netto winstmarge	3,4%	1,1%	8,4%
	Acid-testratio	0,79	0,92	1,00
	Schuldendienst-quote	134,9%	90,6%	77,9%
	EBITDA	€ 201.550	€ 444.407	€ 1.142.949
	Rendement op EV	39%	20,1%	66,6%
	Verhouding IVA t.o.v. de totale activa	0	0	0
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan			
	De afgelopen jaren stonden voor Steiger Tijger in het teken van enorme groei. Zowel op vlak van steigermateriaal als op vlak van operationele activa als op vlak van uitbreiding team (zowel uitvoerende profielen als inslijpen van een structuur met verantwoordelijkheden). Tot en met 2025 Q1 werd het steigermateriaal aangeschaft via het huurkoopmodel rechtstreeks bij de leverancier. De kostprijs hiervan liep hoog op en bijkomend diende de huurkoop te worden afgelost over een maximale termijn van 2 jaar (wat nefast was voor enerzijds de cash-flow en anderzijds woog dit zwaar op het resultaat van het bedrijf). Historisch werd dit saldo na 2 jaar geherfinancierd met klassiek bankkrediet. Door de goede gang van zaken werd de afgelopen jaren het vertrouwen aangesterkt bij de belangrijkste stakeholders m.n. de leverancier van steigermateriaal en de beide banken. Daardoor werd in 2025 voor het eerst steigermateriaal aangekocht via een klassieke financiering op lange termijn. Hierdoor zal het bedrijf Xenisat BV financieel sterker komen te staan wegens minder druk op de cash-flow. Om de verdere groei te kunnen realiseren, die er overigens komt op vraag van de klanten, heeft Steiger Tijger de ambitie om over een tijdspanne van 12 maanden tussen zomer 2025 en zomer 2026 bijkomend te investeren in 22.000m² steigermateriaal, dit gefaseerd in 2 golven van 11.000m² in respectievelijk 2025 Q2 en 2026 Q1 (zo voorzien in het budget, mogelijks versneld ifv de vraag). Kostprijs van een steiger bedraagt +/- 100 EUR per m². De eerste golf werd intussen integraal doorgevoerd middels finmix bancaire, leverancierschuld op lange termijn en eigen middelen. De tweede fase werd intussen deels doorgevoerd vanuit finmix bankfinanciering (400.000 EUR) en leasing (150.000 EUR). Om de volledige tweede golf te financieren wenst SteigerTijger een crowdfundingcampagne te realiseren via Bolero Crowdfunding voor een bedrag van 650.000 EUR over een termijn van 60 maanden.			

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

a)	Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde te lenen gelden 500.000 EUR. Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid			
	Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Geleend bedrag	Eventueel andere relevante informatie
	-	-	-	-
b)	Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden: 27/10/2026			

c)	Informatie over de gevolgen indien de beoogde gelden niet tijdig worden geleend Indien de beoogde gelden niet worden aangetrokken bij het verstrijken van de Intekentermijn, zullen er geen Effecten worden uitgegeven en zal de Investeringsovereenkomst vervallen. Het geïnvesteerde bedrag zal kosteloos teruggestort worden in de Crowdfunding Portefeuille van de Investeerder binnen maximum 5 bankwerkdagen na het verstrijken van de Intekentermijn van 27/10/2026.
d)	Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van de beoogde gelden bedoeld in punt a): 650.000 EUR
e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject In de eerste investeringsgolf werd 50.000 EUR aan eigen middelen geïnvesteerd voor de uitbreiding in capex. Parallel investeerde de onderneming in 2025 vanuit eigen middelen 116.000 EUR in rollend materieel (bestelwagens en aanhangwagens). Voor de huidige, tweede investeringsgolf in steiger materiaal, waarvoor deze crowdfundingcampagne wordt opgezet, is geen bijkomende substantiële eigen inbreng voorzien.
f)	Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod De crowdfundingcampagne zal een bijkomende schuld creëren voor de projecteigenaar. Doordat de schuld over een termijn van 60 maanden zal worden terugbetaald ipv. de huurkoopformule bij de leverancier in het verleden zal dit de EBITDA van de projecteigenaar op een positieve manier beïnvloeden.

Deel C: Risicofactoren

Presentatie van de hoofdrisico's

Soort 1 – projectrisico

Projectattributen - Vooreerst is het bedrijf afhankelijk van voldoende en tijdige financiering om materiaal, personeel en werkkapitaal te bekostigen. Indien deze onvoldoende blijkt, kan dit leiden tot vertraging of stopzetting van projecten, met negatieve impact op de kasstromen en de terugbetalingscapaciteit. Vervolgens zijn voor de uitvoering van werkzaamheden correcte contracten met aannemers, naleving van veiligheids- en stedenbouwkundige voorschriften, en eventuele vergunningen vereist. Wijzigingen in regelgeving of fouten in de naleving kunnen leiden tot boetes, schadeclaims of het stilleggen van werven. Indien tenslotte gebruik wordt gemaakt van ontwerpen, tekeningen of software van derden, bestaat een risico op geschillen over intellectuele eigendoms- of auteursrechten.

Nadelige scenario's met ongunstige gevolgen - Vertragingen op werven door slechte weersomstandigheden, coördinatieproblemen, materiaaltekorten of arbeidsongeschiktheid van personeel kunnen ertoe leiden dat projecten later worden opgeleverd dan gepland. Hierdoor kunnen contractuele boetes, extra kosten en een verslechterde relatie met klanten ontstaan. Ongevallen op de werf (o.a. arbeidsongevallen of schade aan derden) kunnen leiden tot tijdelijke stillegging, hogere verzekeringspremies en mogelijk juridische procedures. Voorts kan een plotselinge daling in de vraag naar renovatieprojecten, bijvoorbeeld door economische terugval, de orderportefeuille doen afnemen.

Concurrentie - Nieuwe steiger- of bouwsystemen kunnen efficiënter of veiliger blijken en de concurrentiepositie van de projecteigenaar verzwakken. Indien concurrenten sneller investeren in digitalisering, kan de projecteigenaar marktaandeel verliezen of gedwongen worden tot bijkomende investeringen om competitief te blijven.

Risico afgeleid van de projecteigenaar - De onderneming is sterk afhankelijk van de expertise en operationele inzet van de zaakvoerder(s) en een beperkt team van sleutelmedewerkers. Uitval of vertrek van dergelijke personen kan de continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening aantasten. Bovendien kan een beperkte schaalgrootte leiden tot een hoge afhankelijkheid van enkele grote klanten en een beperkte diversificatie van de orderportefeuille. Een verlies van één of meerdere belangrijke klanten kan een aanzienlijke impact op omzet en winstgevendheid hebben.

Soort 2 – sectorrisico

De onderneming is actief in de bouw- en renovatiesector (NACE-BEL-code 77.320, 41.001, 68.121, 43.990), die gekenmerkt wordt door cyclische en projectmatige activiteit. De sector is gevoelig voor macro-economische schommelingen: een economische terugval, stijgende rentevoeten of verslechterde kredietvoorwaarden kunnen ertoe leiden dat renovatieprojecten worden uitgesteld of geannuleerd. Bovendien kunnen stijgende materiaal- en loonkosten marges onder druk zetten. Daarnaast wordt de sector sterk gereguleerd op vlak van veiligheid, milieu en energieprestaties. Strengere regelgeving kan bijkomende investeringen en kosten vereisen. Indien de onderneming er niet in slaagt tijdig te voldoen, kan dit leiden tot sancties of uitsluiting van bepaalde werven. Tot slot is de concurrentie intens, met zowel lokale als regionale spelers. Prijsdruk bij aanbestedingen kan resulteren in lagere marges en verhoogd risico op verlieslatende projecten.

Soort 3 - wanbetalingsrisico

De klanten van de projecteigenaar zijn voornamelijk aannemingsbedrijven in de bouwsector. Dit brengt een specifiek wanbetalingsrisico mee. De onderneming factureert doorgaans naarmate de werken vorderen. Bij financiële problemen van een aannemer kan betaling vertraagd gebeuren of geheel uitblijven. De onderneming loopt hierdoor het risico op verhoogde openstaande vorderingen en mogelijke afboekingen. Een faillissement of herstructurering bij één of meerdere belangrijke klanten kan leiden tot oninbare vorderingen en verlies van toekomstige opdrachten. In een ongunstige macro-economische context neemt het risico toe dat klanten hun betalingsverplichtingen niet tijdig of niet volledig nakomen. Dit kan resulteren in liquiditeitsspanningen, aangezien de onderneming zelf haar leveranciers, personeel en financiers tijdig moet betalen. Een onvoldoende strikt krediet- en debiteurenbeheer kan dit wanbetalingsrisico verder vergroten.

Er is geen collectieve vertegenwoordiging van de beleggers voorzien in het geval van het totale of gedeeltelijke verlies van het geïnvesteerde bedrag.

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.

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

a)	Totale aantal en soort effecten die zullen worden aangeboden De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn 8,38% vastrentende obligaties in EUR uitgegeven door de projecteigenaar. Er zullen maximum 6.500 obligaties uitgegeven worden voor een totaalbedrag van EUR 650.000. Wat betreft de rangorde van de effecten in de kapitaalstructuur van de projecteigenaar, zullen de beleggers pas worden terugbetaald na de schuldeisers die een zekerheid hebben.
b)	Inschrijvingsprijs De inschrijvingsprijs bedraagt EUR 100 per obligatie met een maximum van 50 obligaties per investeerder. Het minimale intekenbedrag bedraagt EUR 100.
c)	Of overinschrijvingen worden aanvaard en de wijze waarop zij worden toegewezen Indien het maximale Crowdfunding Financieringsbedrag bereikt wordt, zal het Platform de verdere aankoop van effecten blokkeren en de aspirant-beleggers informeren dat er niet verder kan worden ingeschreven op de effecten.
d)	Voorwaarden van inschrijving en betaling Alle informatie m.b.t. het investeringsproces kan u hier terugvinden: Aan de slag als investeerder - Bolero Crowdfunding De betaling gebeurt in Euro via de Crowdfunding Portefeuille van de Investeerder. De effecten zullen gecreëerd worden wanneer het minimale of maximale inschrijvingsbedrag bereikt is.
e)	Bewaring en levering van effecten aan beleggers De obligaties zullen geleverd worden uiterlijk 4 dagen na de uiterste intekendatum zijnde 27/10/2026. Naam en contactgegevens uitgevende instelling (de projecteigenaar): Xenisat BV; Frans Van Hombeekplein 33 – 2600 Antwerpen / michael@steigertijger.be / +32 3 501 76 03 KBC verleent geen bewaarnemingsdiensten. De belegger is geen vergoeding verschuldigd aan de bewaarnemer van de effecten. De effecten zullen gerepresenteerd worden in het overzicht bij “Mijn Investerings” van de Investeerder op het Platform.
f)	Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd (indien van toepassing) Geen zekerheden die worden gesteld.
g)	Informatie met betrekking tot een vaste toezegging om de effecten terug te kopen (indien van toepassing) Niet van toepassing.
h)	Informatie over de rentevoet en de vervaldag Nominale rentevoet: De nominale jaarlijkse rentevoet bedraagt 8,38% per jaar. Bolero Crowdfunding bepaalt deze jaarlijkse rentevoet rekening houdend met het risico verbonden aan de investering, De elementen die worden meegenomen in de beoordeling omvatten onder andere de OLO op 10 jaar, de frequentie van terugbetaling, de looptijd en de grootte van het op te halen bedrag. Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is: de obligatie brengt rente op vanaf de uitgiftedatum. Vervaldatum voor rentebetalingen: zie Annex 1 - aflossingsplan Vervaldatum (met inbegrip van tussentijdse terugbetalingen indien van toepassing): zie Annex 1 - aflossingsplan Toepasselijk rendement: Het rendement wordt berekend als een jaarlijks percentage in overeenstemming met de methode die wordt gebruikt voor de berekening van de jaarlijkse nominale rentevoet en met een nauwkeurigheid van twee cijfers na de komma.

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

Niet van toepassing

Deel F: Rechten van beleggers

a)	Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten De Obligatie brengt Interest op vanaf de Uitgiftedatum (i) Dividendrechten: nee
----	--

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

Deel G: Openbaarmaking in verband met leningen

Niet van toepassing.

Deel H: Vergoedingen, informatie en verhaal

a)	Door de belegger gedragen vergoedingen en kosten met betrekking tot de belegging (met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van voor crowdfunding toegelaten instrumenten) De investeerder betaalt geen kosten bij een investering (uitgezonderd de recurrente belastingen, zoals hieronder beschreven), geen bewaarloon of lidmaatschapsgelden. De beleggingsinstrumenten zijn in principe onderworpen aan 30% roerende voorheffing. 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.
b)	Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject, de projecteigenaar kosteloos kan worden verkregen https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/569

c)	Hoe en bij wie de belegger een klacht kan indienen over de belegging of over het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Bij klachten over de projecteigenaar kan de Investeerder terecht bij de Bolero Clientenservice, Havenlaan 2, 1080 Brussel of clientenservice@bolero.be. Enkel deze klachten zijn ontvankelijk. Bij klachten over de crowdfundingdienstverlener kan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten gecontacteerd worden. https://www.fsma.be/nl/contactformulier-consumenten Congresstraat 12-14, 1000 Brussel +32(0)2 220 52 11 Daarnaast heeft de Investeerder het recht om zijn klacht voor te leggen aan de bevoegde rechtbank.
----	--

Bijlage 1: aflossingstabel

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross interest Netto interest	Capital + netto interest
0	31/10/2026	650 000,00 EUR 0,00 EUR	0,67 % 0,47 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	1/12/2026	639 145,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	4 355,00 EUR 3 055,00 EUR	13 910,00 EUR
2	31/12/2026	628 290,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	4 290,00 EUR 2 990,00 EUR	13 845,00 EUR
3	31/01/2027	617 435,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	4 225,00 EUR 2 990,00 EUR	13 845,00 EUR
4	3/03/2027	606 580,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	4 160,00 EUR 2 925,00 EUR	13 780,00 EUR
5	31/03/2027	595 725,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	4 095,00 EUR 2 860,00 EUR	13 715,00 EUR
6	1/05/2027	584 870,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	4 030,00 EUR 2 795,00 EUR	13 650,00 EUR
7	31/05/2027	574 015,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 965,00 EUR 2 730,00 EUR	13 585,00 EUR
8	1/07/2027	563 160,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 835,00 EUR 2 730,00 EUR	13 585,00 EUR
9	31/07/2027	552 305,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 770,00 EUR 2 665,00 EUR	13 520,00 EUR
10	31/08/2027	541 450,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 705,00 EUR 2 600,00 EUR	13 455,00 EUR
11	1/10/2027	530 595,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 640,00 EUR 2 535,00 EUR	13 390,00 EUR
12	31/10/2027	519 740,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 575,00 EUR 2 470,00 EUR	13 325,00 EUR
13	1/12/2027	508 885,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 510,00 EUR 2 470,00 EUR	13 325,00 EUR
14	31/12/2027	498 030,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 445,00 EUR 2 405,00 EUR	13 260,00 EUR
15	31/01/2028	487 175,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 380,00 EUR 2 340,00 EUR	13 195,00 EUR
16	2/03/2028	476 320,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 250,00 EUR 2 275,00 EUR	13 130,00 EUR
17	31/03/2028	465 465,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 185,00 EUR 2 275,00 EUR	13 130,00 EUR
18	1/05/2028	454 610,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 120,00 EUR 2 210,00 EUR	13 065,00 EUR
19	31/05/2028	443 755,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 055,00 EUR 2 145,00 EUR	13 000,00 EUR
20	1/07/2028	432 900,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 990,00 EUR 2 080,00 EUR	12 935,00 EUR

Public

21	31/07/2028	422 045,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 925,00 EUR 2 015,00 EUR	12 870,00 EUR
22	31/08/2028	411 190,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 860,00 EUR 2 015,00 EUR	12 870,00 EUR
23	1/10/2028	400 335,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 795,00 EUR 1 950,00 EUR	12 805,00 EUR
24	31/10/2028	389 480,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 665,00 EUR 1 885,00 EUR	12 740,00 EUR
25	1/12/2028	378 625,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 600,00 EUR 1 820,00 EUR	12 675,00 EUR
26	31/12/2028	367 770,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 535,00 EUR 1 755,00 EUR	12 610,00 EUR
27	31/01/2029	356 915,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 470,00 EUR 1 755,00 EUR	12 610,00 EUR
28	3/03/2029	346 060,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 405,00 EUR 1 690,00 EUR	12 545,00 EUR
29	31/03/2029	335 205,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 340,00 EUR 1 625,00 EUR	12 480,00 EUR
30	1/05/2029	324 350,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 275,00 EUR 1 560,00 EUR	12 415,00 EUR
31	31/05/2029	313 495,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 210,00 EUR 1 560,00 EUR	12 415,00 EUR
32	1/07/2029	302 640,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 080,00 EUR 1 495,00 EUR	12 350,00 EUR
33	31/07/2029	291 785,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 015,00 EUR 1 430,00 EUR	12 285,00 EUR
34	31/08/2029	280 930,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 950,00 EUR 1 365,00 EUR	12 220,00 EUR
35	1/10/2029	270 075,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 885,00 EUR 1 300,00 EUR	12 155,00 EUR
36	31/10/2029	259 220,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 820,00 EUR 1 300,00 EUR	12 155,00 EUR
37	1/12/2029	248 365,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 755,00 EUR 1 235,00 EUR	12 090,00 EUR
38	31/12/2029	237 510,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 690,00 EUR 1 170,00 EUR	12 025,00 EUR
39	31/01/2030	226 655,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 625,00 EUR 1 105,00 EUR	11 960,00 EUR
40	3/03/2030	215 800,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 495,00 EUR 1 040,00 EUR	11 895,00 EUR

41	31/03/2030	204 945,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 430,00 EUR 1 040,00 EUR	11 895,00 EUR
42	1/05/2030	194 090,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 365,00 EUR 975,00 EUR	11 830,00 EUR
43	31/05/2030	183 235,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 300,00 EUR 910,00 EUR	11 765,00 EUR
44	1/07/2030	172 380,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 235,00 EUR 845,00 EUR	11 700,00 EUR
45	31/07/2030	161 525,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 170,00 EUR 780,00 EUR	11 635,00 EUR
46	31/08/2030	150 670,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 105,00 EUR 780,00 EUR	11 635,00 EUR
47	1/10/2030	139 815,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 040,00 EUR 715,00 EUR	11 570,00 EUR
48	31/10/2030	128 960,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	910,00 EUR 650,00 EUR	11 505,00 EUR
49	1/12/2030	118 105,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	845,00 EUR 585,00 EUR	11 440,00 EUR
50	31/12/2030	107 250,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	780,00 EUR 585,00 EUR	11 440,00 EUR
51	31/01/2031	96 395,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	715,00 EUR 520,00 EUR	11 375,00 EUR
52	3/03/2031	85 540,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	650,00 EUR 455,00 EUR	11 310,00 EUR
53	31/03/2031	74 685,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	585,00 EUR 390,00 EUR	11 245,00 EUR
54	1/05/2031	63 830,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	520,00 EUR 325,00 EUR	11 180,00 EUR
55	31/05/2031	52 975,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	455,00 EUR 325,00 EUR	11 180,00 EUR
56	1/07/2031	42 120,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	325,00 EUR 260,00 EUR	11 115,00 EUR
57	31/07/2031	31 265,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	260,00 EUR 195,00 EUR	11 050,00 EUR
58	31/08/2031	20 410,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	195,00 EUR 130,00 EUR	10 985,00 EUR
59	1/10/2031	9 555,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	130,00 EUR 65,00 EUR	10 920,00 EUR
60	31/10/2031	0,00 EUR 9 555,00 EUR	0,67 % 0,47 %	65,00 EUR 65,00 EUR	9 620,00 EUR

Bijlage 2: Verantwoordelijkheidsverklaring

Verklaring met betrekking tot de verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie gegeven informatie, overeenkomstig artikel 23, lid 9, van de Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad van 7 oktober 2020 betreffende Europese crowdfundingdienstverleners voor bedrijven.

Wij ondergetekenden, Michaël Couckuyt en Ersin Söykenç verklaren dat, voor zover ons bekend, de gegevens in dit blad met essentiële beleggingsinformatie in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou kunnen wijzigen.

Opgesteld op datum van 20/08/2026

Michaël Couckuyt

(elektronische handtekening)

Ersin Söykenç

(elektronische handtekening)

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS NOMINATIVES À TAUX FIXE DE 8,38% PAR XENISAT SRL

Cette offre de crowdfunding n'a été ni vérifiée ni approuvée par l'Autorité des services et marchés financiers (ASMF) ou l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF).
L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances n'a pas nécessairement été évaluée avant que vous ayez accès à cet investissement.
En effectuant cet investissement, vous assumez l'intégralité du risque lié à cet investissement, y compris le risque de perte totale ou partielle de l'argent investi.

Avertissement sur les risques

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

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

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

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

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

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

Délai de réflexion précontractuel pour les investisseurs non avertis

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

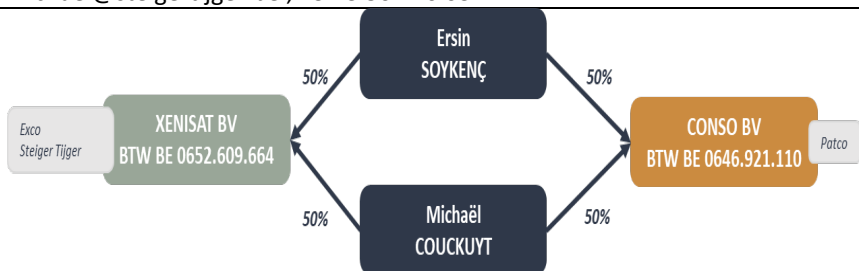
L'investisseur potentiel peut retirer son consentement à tout moment pendant cette période en cliquant sur le bouton 'Révoquer' de la plateforme, sans pénalité. L'investisseur potentiel peut vérifier son délai de réflexion restant sur la plateforme. Le contrat d'investissement sera annulé et le montant investi sera immédiatement remboursé à l'investisseur.

Contexte de l'offre de crowdfunding

Code d'identification de l'offre	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00002119
Porteur du projet et nom du projet	Xenisat SRL - projet Steiger Tijger
Type d'offre et type d'instrument	obligation
Montant cible	Min. 500.000 EUR – max. 650.000 EUR
Date limite	27/10/2026

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

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

	Identité	Xenisat SRL – nom commercial : Steiger Tijger – Belgique BE 0652.609.664
	Forme juridique	SRL, Société à responsabilité Limitée
	Coordonnées	www.steigertijger.be ; Frans Van Hombeeckplein 33 – 2600 Antwerpen michael@steigertijger.be ; +32 3 501 76 03
	Propriété	 XENISAT SRL = société d'exploitation active à 100 % dans le montage, le démontage et la location de matériel d'échafaudage. CONSO SRL = société patrimoniale dans laquelle aucun projet n'est actuellement en cours de réalisation. L'ensemble des ressources et des investissements est aujourd'hui consacré à 100 % aux activités de « SteigerTijger ». Depuis la création des deux sociétés le 24/03/2016, Michaël et Ersin détiennent chacun 50 % des parts de celles-ci. Ils sont également tous deux administrateurs des deux sociétés.
	Gestion	La gestion journalière est assurée par les deux associés, à savoir Michaël Couckuyt et Ersin Söykenç. Au sein de l'entreprise, Michaël Couckuyt est responsable de la gestion financière, de la planification ainsi que de l'optimisation des processus et des flux de travail. Ersin Söykenç est responsable de la gestion opérationnelle, de la planification et de l'exécution des projets complexes.
b)	Responsabilité concernant les informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement	
	Le porteur de projet (voir Partie A, a)) certifie qu'à sa connaissance aucune information n'a été omise et qu'aucune information fondamentalement trompeuse ou inexacte n'est fournie. Le porteur de projet est responsable de l'élaboration de cette fiche d'informations clés sur l'investissement. La déclaration du porteur de projet relative à la responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement, établie conformément à l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil, est jointe en annexe 2.	
c)	Principales activités du porteur de projet; produits ou services proposés par le porteur de projet	
	SteigerTijger est spécialisé dans les systèmes d'échafaudage polyvalents achetés auprès du leader du marché, Layher. Ce système permet de réaliser des structures d'échafaudage sur mesure adaptées aux besoins spécifiques de chaque projet. À ce jour, SteigerTijger est principalement actif dans les projets de construction résidentielle (construction de logements, rénovation et promotion immobilière). À terme, l'entreprise envisage également de se développer sur le marché industriel. Toutefois, elle n'est actuellement pas encore suffisamment structurée pour mener à bien des projets de cette envergure. En outre, les marges dans ce secteur sont sensiblement plus faibles, ce qui ne permet pas encore à l'entreprise d'y être compétitive d'un point de vue financier. À l'origine, les activités étaient principalement concentrées dans la région anversoise. Aujourd'hui, afin de répondre aux besoins de ses clients existants, l'entreprise étend progressivement son rayon d'action et accepte des chantiers à Bruxelles, Gand et même aux Pays-Bas. Grâce à un investissement antérieur dans un camion, cette expansion géographique peut désormais être réalisée de manière rentable.	
d)	Lien hypertexte vers les comptes annuels les plus récents du porteur de projet	
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0652609664	
e)	Chiffres financiers annuels clés et pourcentages du porteur de projet pour les trois dernières années	

		2023	2024	2025
	Chiffre d'affaires	€ 1.395.499	€ 2.758.283	€ 3.668.368
	Bénéfice net	€ 48.530	€ 31.396	€ 310.727
	Total de l'actif	€ 2.768.279	€ 3.045.663	€ 5.240.809
	Marge bénéficiaire brute	87,7%	66,8%	55,9%
	Marge bénéficiaire opérationnelle	14,4%	16,1%	28,7%
	Marge bénéficiaire nette	3,4%	1,1%	8,4%
	Acid test ratio	0,79	0,92	1,00
	Ratio du service de la dette	134,9%	90,6%	77,9%
	EBITDA	€ 201.550	€ 444.407	€ 1.142.949
	Rendement de l'EV	39%	20,1%	66,6%
	Ratio de l'IVA par rapport au total des actifs	0	0	0
f)	Description du projet de crowdfunding, y compris son objectif et ses principales caractéristiques			
	Ces dernières années, SteigerTijger a connu une croissance remarquable, tant en matière de matériel d'échafaudage que d'actifs opérationnels et d'expansion de son équipe, avec le renforcement des effectifs opérationnels et la mise en place progressive d'une structure de responsabilités clairement définie. Jusqu'au premier trimestre 2025 inclus, le matériel d'échafaudage était acquis directement auprès du fournisseur via un système de location-financement (leasing avec option d'achat). Le coût de ce mode de financement était élevé et les contrats devaient en outre être remboursés sur une période maximale de deux ans, ce qui exerçait une forte pression sur les flux de trésorerie et pesait sur les résultats financiers de l'entreprise. Historiquement, le solde restant dû était refinancé après deux ans au moyen d'un crédit bancaire classique. Grâce aux bonnes performances de l'entreprise au cours des dernières années, la confiance des principales parties prenantes, à savoir le fournisseur de matériel d'échafaudage et les deux banques partenaires, s'est renforcée. En conséquence, du matériel d'échafaudage a été financé pour la première fois en 2025 au moyen d'un financement classique à long terme. Cette évolution permettra à Xenisat SRL de renforcer sa situation financière en réduisant la pression exercée sur sa trésorerie. Afin de poursuivre sa croissance, et en réponse à une demande croissante de ses clients, SteigerTijger ambitionne d'investir dans 22 000 m² supplémentaires de matériel d'échafaudage sur une période de douze mois, entre l'été 2025 et l'été 2026. Cet investissement est prévu en deux phases de 11 000 m² chacune, respectivement au deuxième trimestre 2025 et au premier trimestre 2026 (conformément au budget établi, avec une éventuelle accélération en fonction de la demande). Le coût d'un échafaudage est d'environ 100 EUR par mètre carré. La première phase a déjà été entièrement réalisée grâce à une combinaison de financements bancaires, d'une dette fournisseur à long terme et de fonds propres. La deuxième phase a déjà été partiellement mise en œuvre grâce à un financement bancaire de 400 000 EUR et à un contrat de leasing de 150 000 EUR. Afin de financer intégralement cette deuxième phase, SteigerTijger souhaite lancer une campagne de crowdfunding via Bolero Crowdfunding pour un montant de 650 000 EUR sur une durée de 60 mois.			

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

a)	Fonds minimum à emprunter dans une offre de crowdfunding EUR 500.000 Le nombre d'offres (publiques ou non) déjà réalisées par le porteur de projet ou le prestataire de services de crowdfunding			
	Type d'offre et instruments proposés	Date d'achèvement	Montant emprunté	Toute autre information pertinente
	-	-	-	-
b)	Date limite pour atteindre l'objectif d'emprunt: 27/10/2026			

c)	Information sur les conséquences si les montants visés ne sont pas empruntés à temps Si le capital visé n'est pas réuni à l'expiration de la période de souscription, aucun Titre ne sera émis et l'Accord d'investissement deviendra caduc. Le montant investi sera restitué sans frais au Portefeuille Crowdfunding de l'Investisseur dans un délai maximum de cinq jours ouvrables bancaires suivant l'expiration de la période de souscription 27/10/2026.
d)	Le montant maximal de l'offre s'il diffère des montants cibles visés au point a): EUR 650.000
e)	Le montant des fonds propres alloués par le porteur de projet pour le projet de crowdfunding Lors de la première phase d'investissement, un montant de 50 000 EUR de fonds propres a été investi dans l'extension des immobilisations (capex). Parallèlement, en 2025, l'entreprise a investi 116 000 EUR de fonds propres dans du matériel roulant (camionnettes et remorques). Pour la deuxième phase d'investissement actuellement en cours dans le matériel d'échafaudage, pour laquelle la présente campagne de crowdfunding est mise en place, aucun apport complémentaire significatif en fonds propres n'est prévu.
f)	Modification de la composition du capital ou des prêts du porteur de projet dans le cadre de l'offre de crowdfunding. La campagne de crowdfunding générera un endettement supplémentaire pour le porteur de projet. Toutefois, étant donné que cette dette sera remboursée sur une période de 60 mois, contrairement à la formule de location-financement utilisée auparavant auprès du fournisseur, cet endettement aura un impact positif sur l'EBITDA du porteur de projet.

Partie C: Facteurs de risque

Présentation des principaux risques

Type 1 - risque lié au projet

Caractéristiques du projet - Tout d'abord, l'entreprise dépend de financements suffisants et obtenus en temps opportun afin de financer son matériel, son personnel et son fonds de roulement. Si ces financements s'avèrent insuffisants, cela pourrait entraîner des retards ou l'arrêt de certains projets, avec un impact négatif sur les flux de trésorerie et sur la capacité de remboursement. Par ailleurs, l'exécution des travaux requiert des contrats adéquats avec les entrepreneurs, le respect des réglementations en matière de sécurité et d'urbanisme, ainsi que l'obtention éventuelle des autorisations nécessaires. Toute modification de la réglementation ou tout manquement à son respect peut entraîner des amendes, des demandes d'indemnisation ou la suspension des chantiers. Enfin, lorsque des plans, dessins ou logiciels de tiers sont utilisés, il existe un risque de litiges liés aux droits de propriété intellectuelle ou aux droits d'auteur.

Scénarios défavorables et conséquences négatives - Des retards sur les chantiers dus à de mauvaises conditions météorologiques, à des problèmes de coordination, à des pénuries de matériel ou à l'incapacité de travail du personnel peuvent entraîner une livraison des projets plus tardive que prévu. Cela peut donner lieu à des pénalités contractuelles, à des coûts supplémentaires et à une détérioration des relations avec les clients. Des accidents sur les chantiers (notamment des accidents du travail ou des dommages causés à des tiers) peuvent entraîner une interruption temporaire des activités, une augmentation des primes d'assurance et, éventuellement, des procédures judiciaires. En outre, une baisse soudaine de la demande de projets de rénovation, par exemple en raison d'un ralentissement économique, pourrait réduire le carnet de commandes.

Concurrence - De nouveaux systèmes d'échafaudage ou de construction pourraient s'avérer plus efficaces ou plus sûrs et affaiblir la position concurrentielle du porteur de projet. Si les concurrents investissent plus rapidement dans la digitalisation, le porteur de projet pourrait perdre des parts de marché ou être contraint de réaliser des investissements supplémentaires afin de rester compétitif.

Risques liés au porteur de projet - L'entreprise dépend fortement de l'expertise et de l'engagement opérationnel de ses dirigeants ainsi que d'un nombre limité de collaborateurs clés. L'absence ou le départ de telles personnes pourrait affecter la continuité et la qualité des services fournis. Par ailleurs, la taille relativement limitée de l'entreprise peut entraîner une forte dépendance à l'égard de quelques clients importants ainsi

qu'une diversification limitée du portefeuille de commandes. La perte d'un ou de plusieurs clients majeurs pourrait avoir un impact significatif sur le chiffre d'affaires et la rentabilité.

Type 2 - risque sectoriel

L'entreprise est active dans le secteur de la construction et de la rénovation (codes NACE-BEL 77.320, 41.001, 68.121 et 43.990), un secteur caractérisé par des activités cycliques et fortement dépendantes des projets. Ce secteur est sensible aux fluctuations macroéconomiques : un ralentissement économique, une hausse des taux d'intérêt ou un durcissement des conditions de crédit peuvent entraîner le report ou l'annulation de projets de rénovation. Par ailleurs, l'augmentation des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre peut exercer une pression sur les marges bénéficiaires. Le secteur est également fortement réglementé en matière de sécurité, d'environnement et de performance énergétique. Un renforcement de la réglementation peut nécessiter des investissements et des coûts supplémentaires. Si l'entreprise ne parvient pas à se conformer à temps à ces exigences, elle pourrait faire l'objet de sanctions ou être exclue de certains chantiers. Enfin, la concurrence est intense, tant de la part d'acteurs locaux que régionaux. La pression sur les prix dans le cadre des appels d'offres peut entraîner une réduction des marges et un risque accru de réalisation de projets déficitaires.

Type 3 - risque de défaillance

Les clients du porteur de projet sont principalement des entreprises de construction actives dans le secteur du bâtiment. Cette situation engendre un risque spécifique de défaut de paiement. L'entreprise facture généralement ses prestations au fur et à mesure de l'avancement des travaux. En cas de difficultés financières rencontrées par un entrepreneur, les paiements peuvent être retardés, voire ne pas être effectués. L'entreprise s'expose dès lors à une augmentation des créances en souffrance ainsi qu'à d'éventuelles pertes sur créances. La faillite ou la restructuration d'un ou de plusieurs clients importants peut entraîner des créances irrécouvrables et la perte de futurs contrats. Dans un contexte macroéconomique défavorable, le risque que les clients ne respectent pas leurs obligations de paiement dans les délais ou ne les honorent pas intégralement augmente. Cette situation peut générer des tensions de trésorerie, dans la mesure où l'entreprise doit elle-même payer ses fournisseurs, son personnel et ses organismes de financement dans les délais prévus. Une politique insuffisamment rigoureuse en matière de gestion du crédit et de suivi des débiteurs peut encore accroître ce risque de défaut de paiement.

Aucune représentation collective des investisseurs n'est prévue en cas de perte totale ou partielle du montant investi.

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.

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

a)	Nombre total et type de titres qui seront proposés Les instruments d'investissement proposés sont des obligations au taux fixe de 8,38% en EUR, émises par le Porteur de projet. Un maximum de 6.500 obligations seront émises pour un montant total de EUR 650.000. En ce qui concerne le rang des titres dans la structure de financement du porteur de projet, les investisseurs ne seront remboursés qu'après le remboursement intégral des créanciers bénéficiant d'une garantie ou d'une sûreté.
b)	Prix de souscription Le prix de souscription est de 100 EUR par obligation avec un maximum de 50 obligations. Le montant minimum de souscription est de EUR 100.
c)	Si les sursouscriptions seront acceptées et comment elles seront réparties Si le montant maximum du financement par crowdfunding est atteint, la Plateforme bloquera l'achat d'autres titres et informera les investisseurs potentiels que les titres ne peuvent plus être souscrits.
d)	Conditions de souscription et de paiement Toutes les informations sur le processus d'investissement sont disponibles ici: Devenez investisseur Le paiement sera effectué en euro par l'intermédiaire du Portefeuille Crowdfunding de l'Investisseur. Les titres seront créés lorsque le montant minimum ou maximum de la souscription sera atteint.
e)	Conservation et livraison de titres aux investisseurs Les obligations seront livrées au plus tard 4 jours après la date limite de souscription, soit le 27/10/2026. Nom et coordonnées de l'organisme émetteur (le porteur de projet): Xenisat BV; Frans Van Hombeeckplein 33 – 2600 Antwerpen / michael@steigertijger.be / +32 3 501 76 03 KBC ne fournit pas de services de conservation des titres. L'investisseur ne doit aucune commission au dépositaire des titres. Les titres seront représentés dans l'aperçu dans 'Mes investissements' de l'Investisseur sur la Plateforme.
f)	Informations sur la garantie ou les sûretés garantissant l'investissement (le cas échéant) Aucune garantie ni sûreté n'est accordée dans le cadre de l'investissement.
g)	Informations relatives à un engagement ferme de rachat des titres (le cas échéant) Pas d'application.
	Informations sur les taux d'intérêt et les échéances Taux d'intérêt nominal: Le taux d'intérêt nominal annuel est de 8,38% par an. Bolero Crowdfunding détermine ce taux d'intérêt annuel en tenant compte du risque associé à l'investissement. Les éléments pris en compte dans l'évaluation sont l'OLO à 10 ans, la fréquence de remboursement, l'échéance et la hauteur du montant à lever. Date à partir de laquelle les intérêts sont dus: l'obligation porte intérêt à partir de la date d'émission. Échéances des paiements d'intérêts : voir Annex 1 - plan de remboursement Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant): voir Annex 1 - plan de remboursement Rendement applicable: Le rendement est calculé en pourcentage annuel selon la méthode utilisée pour calculer le taux d'intérêt nominal annuel et avec une précision de deux décimales.

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

Pas d'application

Partie F: Droits des investisseurs

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

Partie G: Publication d'informations relatives aux prêts

Pas d'application.

Partie H: Commissions, informations et recours

a)	Commissions et frais supportés par l'investisseur concernant l'investissement (y compris les frais administratifs découlant de la vente d'instruments admis au crowdfunding) L'investisseur ne paie pas de frais lors de l'investissement (à l'exception des taxes récurrentes, telles que décrites ci-dessous), ni de droit de garde, ni de frais d'adhésion. Les instruments d'investissement sont en principe soumis à un précompte mobilier de 30%. 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.
b)	Où et comment des informations supplémentaires sur le projet de crowdfunding, le porteur de projet peuvent être obtenues gratuitement https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/569
c)	Comment et auprès de qui l'investisseur peut-il se plaindre de l'investissement ou de la conduite du porteur de projet ou du prestataire de services de crowdfunding? En cas de plaintes concernant le porteur de projet, l'Investisseur peut s'adresser au Service Clientèle de Bolero, Avenue de Port 2, 1080 Bruxelles, ou par e-mail à clientservice@bolero.be . Seules ces plaintes sont recevables.

	En cas de plainte concernant le prestataire de services de crowdfunding, l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) peut être contactée via le formulaire suivant: Formulaire de contact pour les consommateurs FSMA Rue du Congrès 12-14 1000 Bruxelles +32 (0)2 220 52 11 En outre, l'Investisseur a le droit de soumettre sa plainte au tribunal compétent.
--	--

Annexe 1 : Plan de remboursement

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross interest Netto interest	Capital + netto interest
0	31/10/2026	650 000,00 EUR 0,00 EUR	0,67 % 0,47 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	1/12/2026	639 145,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	4 355,00 EUR 3 055,00 EUR	13 910,00 EUR
2	31/12/2026	628 290,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	4 290,00 EUR 2 990,00 EUR	13 845,00 EUR
3	31/01/2027	617 435,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	4 225,00 EUR 2 990,00 EUR	13 845,00 EUR
4	3/03/2027	606 580,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	4 160,00 EUR 2 925,00 EUR	13 780,00 EUR
5	31/03/2027	595 725,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	4 095,00 EUR 2 860,00 EUR	13 715,00 EUR
6	1/05/2027	584 870,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	4 030,00 EUR 2 795,00 EUR	13 650,00 EUR
7	31/05/2027	574 015,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 965,00 EUR 2 730,00 EUR	13 585,00 EUR
8	1/07/2027	563 160,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 835,00 EUR 2 730,00 EUR	13 585,00 EUR
9	31/07/2027	552 305,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 770,00 EUR 2 665,00 EUR	13 520,00 EUR
10	31/08/2027	541 450,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 705,00 EUR 2 600,00 EUR	13 455,00 EUR
11	1/10/2027	530 595,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 640,00 EUR 2 535,00 EUR	13 390,00 EUR
12	31/10/2027	519 740,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 575,00 EUR 2 470,00 EUR	13 325,00 EUR
13	1/12/2027	508 885,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 510,00 EUR 2 470,00 EUR	13 325,00 EUR
14	31/12/2027	498 030,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 445,00 EUR 2 405,00 EUR	13 260,00 EUR
15	31/01/2028	487 175,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 380,00 EUR 2 340,00 EUR	13 195,00 EUR
16	2/03/2028	476 320,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 250,00 EUR 2 275,00 EUR	13 130,00 EUR
17	31/03/2028	465 465,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 185,00 EUR 2 275,00 EUR	13 130,00 EUR
18	1/05/2028	454 610,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 120,00 EUR 2 210,00 EUR	13 065,00 EUR
19	31/05/2028	443 755,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	3 055,00 EUR 2 145,00 EUR	13 000,00 EUR
20	1/07/2028	432 900,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 990,00 EUR 2 080,00 EUR	12 935,00 EUR

Public

21	31/07/2028	422 045,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 925,00 EUR 2 015,00 EUR	12 870,00 EUR
22	31/08/2028	411 190,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 860,00 EUR 2 015,00 EUR	12 870,00 EUR
23	1/10/2028	400 335,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 795,00 EUR 1 950,00 EUR	12 805,00 EUR
24	31/10/2028	389 480,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 665,00 EUR 1 885,00 EUR	12 740,00 EUR
25	1/12/2028	378 625,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 600,00 EUR 1 820,00 EUR	12 675,00 EUR
26	31/12/2028	367 770,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 535,00 EUR 1 755,00 EUR	12 610,00 EUR
27	31/01/2029	356 915,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 470,00 EUR 1 755,00 EUR	12 610,00 EUR
28	3/03/2029	346 060,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 405,00 EUR 1 690,00 EUR	12 545,00 EUR
29	31/03/2029	335 205,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 340,00 EUR 1 625,00 EUR	12 480,00 EUR
30	1/05/2029	324 350,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 275,00 EUR 1 560,00 EUR	12 415,00 EUR
31	31/05/2029	313 495,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 210,00 EUR 1 560,00 EUR	12 415,00 EUR
32	1/07/2029	302 640,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 080,00 EUR 1 495,00 EUR	12 350,00 EUR
33	31/07/2029	291 785,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	2 015,00 EUR 1 430,00 EUR	12 285,00 EUR
34	31/08/2029	280 930,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 950,00 EUR 1 365,00 EUR	12 220,00 EUR
35	1/10/2029	270 075,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 885,00 EUR 1 300,00 EUR	12 155,00 EUR
36	31/10/2029	259 220,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 820,00 EUR 1 300,00 EUR	12 155,00 EUR
37	1/12/2029	248 365,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 755,00 EUR 1 235,00 EUR	12 090,00 EUR
38	31/12/2029	237 510,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 690,00 EUR 1 170,00 EUR	12 025,00 EUR
39	31/01/2030	226 655,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 625,00 EUR 1 105,00 EUR	11 960,00 EUR
40	3/03/2030	215 800,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 495,00 EUR 1 040,00 EUR	11 895,00 EUR

41	31/03/2030	204 945,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 430,00 EUR 1 040,00 EUR	11 895,00 EUR
42	1/05/2030	194 090,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 365,00 EUR 975,00 EUR	11 830,00 EUR
43	31/05/2030	183 235,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 300,00 EUR 910,00 EUR	11 765,00 EUR
44	1/07/2030	172 380,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 235,00 EUR 845,00 EUR	11 700,00 EUR
45	31/07/2030	161 525,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 170,00 EUR 780,00 EUR	11 635,00 EUR
46	31/08/2030	150 670,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 105,00 EUR 780,00 EUR	11 635,00 EUR
47	1/10/2030	139 815,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	1 040,00 EUR 715,00 EUR	11 570,00 EUR
48	31/10/2030	128 960,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	910,00 EUR 650,00 EUR	11 505,00 EUR
49	1/12/2030	118 105,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	845,00 EUR 585,00 EUR	11 440,00 EUR
50	31/12/2030	107 250,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	780,00 EUR 585,00 EUR	11 440,00 EUR
51	31/01/2031	96 395,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	715,00 EUR 520,00 EUR	11 375,00 EUR
52	3/03/2031	85 540,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	650,00 EUR 455,00 EUR	11 310,00 EUR
53	31/03/2031	74 685,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	585,00 EUR 390,00 EUR	11 245,00 EUR
54	1/05/2031	63 830,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	520,00 EUR 325,00 EUR	11 180,00 EUR
55	31/05/2031	52 975,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	455,00 EUR 325,00 EUR	11 180,00 EUR
56	1/07/2031	42 120,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	325,00 EUR 260,00 EUR	11 115,00 EUR
57	31/07/2031	31 265,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	260,00 EUR 195,00 EUR	11 050,00 EUR
58	31/08/2031	20 410,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	195,00 EUR 130,00 EUR	10 985,00 EUR
59	1/10/2031	9 555,00 EUR 10 855,00 EUR	0,67 % 0,47 %	130,00 EUR 65,00 EUR	10 920,00 EUR
60	31/10/2031	0,00 EUR 9 555,00 EUR	0,67 % 0,47 %	65,00 EUR 65,00 EUR	9 620,00 EUR

Annexe 2 : Déclaration de responsabilité

Déclaration relative à la responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement, conformément à l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement Européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires Européens de services de financement participatif pour les entreprises.

Nous soussignés, Michaël Couckuyt, administrateur et Ersin Söykenç, administrateur, déclarons que, à notre connaissance, les informations contenues dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et qu'aucun élément dont la mention aurait pu en modifier la portée n'a été omis.

Établi le 20/08/2026

Michaël Couckuyt

(signature électronique)

Ersin Söykenç

(signature électronique)