

BLAD MET ESSENTIELE BELEGGINGSINFORMATIE**OVER DE AANBIEDING VAN 8,17% VASTRENTENDE OBLIGATIES OP NAAM DOOR BIP NV**

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

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

Risicowaarschuwing

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

U ontvangt mogelijk geen rendement op uw belegging.

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

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

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

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

Precontractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers

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

De aspirant-belegger kan gedurende deze periode ten allen tijde zijn toestemming intrekken via de knop 'Herroepen' op het Platform zonder daar ook maar enig nadeel van te ondervinden. Via het Platform kan de aspirant-belegger zijn resterende bedenktijd raadplegen.

Achtergrond van het crowdfundingaanbod

Identificatiecode van het aanbod	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00001840
Projecteigenaar en projectnaam	B.I.P NV
Soort aanbod en soort instrument	obligatie
Beoogd bedrag	Min. 500.000 EUR – max. 750.000 EUR
Deadline	09/12/2025

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

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

	Identiteit	Belgian Investment Projects NV, België, BE0441.984.161		
	Rechtsvorm	NV		
	Contactgegevens	Hassaluthdreef 2C, 3500 Hasselt / www.uniqwonen.be / contact@uniqwonen.be / tel. 011-195.000		
	Eigendom	STAR GROUP NV 100%		
	Bestuur	Johan Vanhoyland, bestuurder		
b)	Verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie			
	De projecteigenaar (zie Deel A, a)) verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie.			
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten.			
	Ontwikkeling en verkoop van residentiële nieuwbouwprojecten.			
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar			
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0441984161			
e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar			
		2022	2023	2024
	Omzet	€ 1.624.044,00	€ 867.100,00	€ 689.989,00
	Nettowinst	€ 590.107,60	€ 221.384,98	€ 118.285,15
	Totale activa	€ 2.776.903,99	€ 2.345.221,54	€ 2.787.127,28
	Brutowinstmarge	65%	61%	58%
	Operationele winstmarge	58%	55%	46%
	Netto winstmarge	36%	26%	17%
	Acid-testratio	120%	123%	186%
	Schuldendienst-quote	€ 88.976,33	€ 935.390,10	€ 719.338,48
	EBITDA	€ 946.609,82	€ 474.533,85	€ 318.984,12
	Rendement op EV	67%	20%	10%
	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			
	Met deze crowdfundingcampagne beogen wij aanvullende financiering te verkrijgen bovenop het reeds toegekende investeringskrediet bij de financiële instelling. De opgehaalde fondsen zullen rechtstreeks worden aangewend voor de verdere ontwikkeling en realisatie van twee lopende vastgoedprojecten in Tongeren en Genk. De fondsen zullen in hoofdzaak worden ingezet ter dekking van ontwikkelings- en bouwkosten, met als doel de beide projecten efficiënt en conform de vooropgestelde planning te laten verlopen. Het project in Tongeren betreft een kleinschalige residentiële ontwikkeling van vier woningen onder een recht van opstal. Het project in Genk betreft een grootschaligere ontwikkeling van zestig appartementen en een commerciële ruimte, die wordt gerealiseerd in samenwerking met andere vastgoedspelers.			

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

a)	Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde te lenen gelden EUR 500.000. Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid
----	---

	Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Geleend bedrag	Eventueel andere relevante informatie
	obligatie	03-05-2024	EUR 500.000	via het Bolero Crowdfunding-platform
	obligatie	16-03-2021	EUR 500.000	Via het Bolero Crowdfundingplatform; obligatie reeds volledig terugbetaald
b)	Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden: 09/12/2025			
c)	Informatie over de gevolgen indien de beoogde gelden niet tijdig worden geleend Indien het beoogde kapitaal niet wordt aangetrokken bij het verstrijken van de Intekentermijn, zullen er geen Effecten worden uitgegeven en zal de Investeringsovereenkomst vervallen. Het geïnvesteerde bedrag zal teruggestort worden in de Crowdfunding Portefeuille van de Investeerder binnen maximum 5 bankwerkdagen.			
d)	Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van de beoogde gelden bedoeld in punt a): EUR 750.000			
e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject Geen.			
f)	Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod Er vindt geen wijziging in het kapitaal van de projecteigenaar plaats.			

Deel C: Risicofactoren

Presentatie van de hoofdrisico's

Soort 1 - projectrisico

Dit betreft risico's die inherent zijn aan het project en die de succesvolle uitvoering ervan kunnen bedreigen. Deze risico's kunnen onder meer, maar niet uitsluitend voortvloeien uit de volgende domeinen:

Operationele en bouwtechnische risico's: Denk hierbij aan het faillissement van een (onder)aannemer, gebrekkige bouwkwaliteit, overschrijding van de uitvoeringstermijn of contractuele geschillen. Ter beperking van deze risico's hanteert BIP NV een strikt selectieproces voor (onder)aannemers. Zo worden de aanbestedingen en prijsnegotiaties rechtstreeks gevoerd door het bestuur van BIP NV. De keuze van de ruwbouwaannemer wordt bovendien gevalideerd door de financierende bank. Daarnaast sluit BIP NV een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering en een ABR-polis af. Er wordt gewerkt met standaardcontracten van de Confederatie Bouw en de voortgang van de bouwfasen wordt nauwgezet opgevolgd in samenwerking met het architectenbureau. Hierdoor wordt de aansprakelijkheid conform de Wet Breyne per gerealiseerde fase afgebouwd.

Voor het project in Genk wordt samengewerkt in een joint venture met andere vastgoedspelers. Hoewel een samenwerking tussen meerdere partijen in theorie kan leiden tot vertragingen of meningsverschillen in de besluitvorming, wordt dit risico beperkt door duidelijke afspraken in de samenwerkingsovereenkomst en een heldere verdeling van rollen en verantwoordelijkheden. De gezamenlijke expertise en het gedeeld belang bij een succesvolle realisatie dragen bovendien bij aan een evenwichtige en professionele uitvoering van het project.

Marktrisico: Concurrentie en vraaguitval: Om het risico van een tegenvallende markt te beperken, wordt het aanbod gedifferentieerd ten opzichte van concurrenten. BIP NV focust op unieke kenmerken zoals prijs-kwaliteitverhouding, hoogwaardige afwerking, gemeenschapsvorming, innovatieve architectuur en duurzaamheid. Bij een verminderde vraag kan het project gefaseerd worden uitgevoerd, waardoor het aanbod gespreid wordt over de tijd.

Juridische risico's en ontwikkelgeschillen: Dit omvat onder andere beroepsprocedures tegen bouwvergunningen of wijzigingen in bouwvoorschriften. Daarnaast kan het vestigen van een opstalrecht juridische risico's met zich

meebrengen, bijvoorbeeld bij discussies over de looptijd, de beëindiging of de contractuele verplichtingen tussen de grondeigenaar en de opstalhouder. Ter mitigatie van deze risico's werken we nauw samen met ervaren juridische adviseurs en worden alle overeenkomsten zorgvuldig opgesteld en notarieel geregistreerd.

Soort 2 - sectorrisico

De vastgoedsector is onderhevig aan macro-economische invloeden die de vraag en financierbaarheid aanzienlijk kunnen aantasten. Een algemene economische recessie kan leiden tot een daling van de vraag naar vastgoed en een beperking van de financieringsmogelijkheden voor kopers. Ook stijgende rentetarieven hebben een directe negatieve impact op de betaalbaarheid van vastgoed voor eindgebruikers.

Om deze sectorrisico's te beheersen, wordt de vastgoedportefeuille bewust gediversifieerd over verschillende marktsegmenten. Daarnaast wordt actief gezocht naar alternatieve financieringsmodellen voor eindgebruikers waaronder het concept van hamsterhuren. Elk nieuw project wordt voorafgegaan door een grondige marktanalyse, waarbij actuele markttrends systematisch worden geëvalueerd. De ontwikkelstrategie wordt strikt afgestemd op de reële marktvraag en het beschikbare aanbod..

Een bijkomend sectorrisico betreft de stijgende bouwkosten, zowel op het vlak van arbeid als materialen. Dit vereist een verhoogde focus op efficiënt bouwmanagement en intensievere prijsonderhandelingen. In het kader hiervan zal BIP NV dit jaar nog een calculator en administratief medewerker aanstellen ter versterking van de operationele capaciteit.

Soort 3 - wanbetalingsrisico

Ontoereikende kasstromen, bijvoorbeeld als gevolg van tegenvallende verkoopresultaten, vormen een direct risico voor de continuïteit van de onderneming. BIP NV hanteert een strikt beleid inzake schuldbeheer en stelt een gezonde kapitaalstructuur centraal. Financieringsbronnen worden bewust gediversifieerd, waaronder eigen middelen, bankfinanciering en alternatieve financieringsvormen zoals Bolero Crowdfunding. Voorafgaand aan elke ontwikkeling worden realistische financiële prognoses opgesteld. Er wordt structureel voldoende liquiditeit aangehouden om onverwachte uitgaven op te vangen en operationele stabiliteit te waarborgen.

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)	Totale aantal en soort effecten die zullen worden aangeboden De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn 8,17% vastrentende obligaties in EUR uitgegeven door de Projecteigenaar. Er zullen maximum 7.500 obligaties uitgegeven worden voor een totaalbedrag van EUR 750.000.
b)	Inschrijvingsprijs De inschrijvingsprijs bedraagt EUR 100 per obligatie met een maximum van 50 obligaties per investeerder. Het minimale intekenbedrag bedraagt EUR 100.
c)	Of overinschrijvingen worden aanvaard en de wijze waarop zij worden toegewezen Indien het maximale Crowdfunding Financieringsbedrag bereikt wordt, zal het Platform de verdere aankoop van effecten blokkeren en de aspirant-beleggers informeren dat er niet verder kan worden ingeschreven op de effecten.
d)	Voorwaarden van inschrijving en betaling Alle informatie m.b.t. het investeringsproces kan u hier terugvinden: Crowdfunding - Producten De betaling gebeurt in Euro via de Crowdfunding Portefeuille van de Investeerder. De effecten zullen gecreëerd worden wanneer het minimale of maximale inschrijvingsbedrag bereikt is.
e)	Bewaring en levering van effecten aan beleggers De obligaties zullen geleverd worden uiterlijk 4 dagen na de uiterste intekendatum zijnde 09/12/2025. Naam en contactgegevens uitgevende instelling (de projecteigenaar): Belgian Investment Projects (B.I.P.) nv Hassaluthdreef 2C 3500 Hasselt Tel. 011-195.000 / contact@uniqwonen.be KBC verleent geen bewaarnemingsdiensten. De belegger is geen vergoeding verschuldigd aan de bewaarnemer van de effecten. De effecten zullen gerepresenteerd worden in het overzicht bij "Mijn Investerings" van de Investeerder op het Platform.
f)	Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd (indien van toepassing) De belegging is niet gewaarborgd door een garantie of zekerheden.
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 8,17% per jaar. Bolero Crowdfunding bepaalt deze jaarlijkse rentevoet rekening houdend met het risico verbonden aan de investering. De elementen die worden meegenomen in de beoordeling omvatten onder andere de OLO op 10 jaar, de frequentie van terugbetaling, de looptijd en de grootte van het op te halen bedrag. Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is: de obligatie brengt rente op vanaf de uitgiftedatum.

	Vervaldatum voor rentebetalingen: zie Annex 1 - aflossingsplan Vervaldatum (met inbegrip van tussentijdse terugbetalingen indien van toepassing): zie Annex 1 - aflossingsplan Toepasselijk rendement: Het rendement wordt berekend als een jaarlijks percentage in overeenstemming met de methode die wordt gebruikt voor de berekening van de jaarlijkse nominale rentevoet en met een nauwkeurigheid van twee cijfers na de komma.
--	---

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

Niet van toepassing

Deel F: Rechten van beleggers

a)	Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten De Obligatie brengt Interest op vanaf de Uitgiftedatum (i) Dividendrechten: nee (ii) Stemrechten: nee (iii) recht op toegang tot informatie: nee (iv) voorkeurrechten bij aanbiedingen voor inschrijving op instrumenten van dezelfde klasse: nee (v) recht op uitkering van winst van de uitgevende instelling: nee (vi) recht op een gedeelte van het eventuele saldo bij liquidatie: nee (vii) terugbetalingsrechten: ja (Cfr. Investeringsovereenkomst, Annex I art.10 Tekortkomingen) (viii) conversierechten: nee (ix) gezamenlijke uitstaprechten bij een operationele gebeurtenis (d.w.z. wijziging van de zeggenschap, tag- alongrechten): nee <u>Bijlage van de Rechtspersonen</u>
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, geen bewaarloon of lidmaatschapsgelden.
b)	Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject, de projecteigenaar kosteloos kan worden verkregen <u>https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/395</u>

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 Investerder het algemeen klachtenformulier op de website van Bolero invullen, enkel deze klachten zijn ontvankelijk. Bij klachten over de crowdfundingdienstverlener kan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten gecontacteerd worden. https://www.fsma.be/nl/contactformulier-consumenten Congresstraat 12-14, 1000 Brussel +32(0)2 220 52 11 Daarnaast heeft de Investerder 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 Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross interest Netto interest	Capital + Netto interest
0	9/12/2025	750 000,00 EUR 0,00 EUR	8,17 % 5,72 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	9/12/2026	750 000,00 EUR 0,00 EUR	8,17 % 5,72 %	61 275,00 EUR 42 900,00 EUR	42 900,00 EUR
2	9/12/2027	750 000,00 EUR 0,00 EUR	8,17 % 5,72 %	61 275,00 EUR 42 900,00 EUR	42 900,00 EUR
3	9/12/2028	0,00 EUR 750 000,00 EUR	8,17 % 5,72 %	61 275,00 EUR 42 900,00 EUR	792 900,00 EUR

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS NOMINATIVES à TAUX FIXE DE 8,17% PAR BIP 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

Code d'identification de l'offre	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00001840
Porteur du projet et nom du projet	B.I.P. SA
Type d'offre et type d'instrument	obligation
Montant cible	Min. 500.000 EUR - max. 750.000 EUR
Date limite	09/12/2025

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

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

	Identité	Belgian Investment Projects SA, Belgique, BE0441.984.161		
	Forme juridique	SA		
	Coordonnées	Hassaluthdreef 2C, 3500 Hasselt www.uniqwonen.be contact@uniqwonen.be tél. 011 19 50 00		
	Propriété	STAR GROUP SA 100 %		
	Gestion	Johan Vanhoyland, administrateur		
b)	Responsabilité concernant les informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement			
	Le porteur de projet (voir Partie A, a)) certifie qu'à sa connaissance aucune information n'a été omise et qu'aucune information fondamentalement trompeuse ou inexacte n'est fournie. Le porteur de projet est responsable de l'élaboration de cette fiche d'informations clés sur l'investissement.			
c)	Principales activités du porteur de projet; produits ou services proposés par le porteur de projet			
	Développement et vente de projets de construction résidentielle neuve.			
d)	Lien hypertexte vers les comptes annuels les plus récents du porteur de projet			
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0441984161			
e)	Chiffres financiers annuels clés et pourcentages du porteur de projet pour les trois dernières années			
		2022	2023	2024
	Chiffre d'affaires	€ 1.624.044,00	€ 867.100,00	€ 689.989,00
	Bénéfice net	€ 590.107,60	€ 221.384,98	€ 118.285,15
	Total de l'actif	€ 2.776.903,99	€ 2.345.221,54	€ 2.787.127,28
	Marge bénéficiaire brute	65%	61%	58%
	Marge bénéficiaire opérationnelle	58%	55%	46%
	Marge bénéficiaire nette	36%	26%	17%
	Acid test ratio	120%	123%	186%
	Ratio du service de la dette	€ 88.976,33	€ 935.390,10	€ 719.338,48
	EBITDA	€ 946.609,82	€ 474.533,85	€ 318.984,12
	Rendement de l'EV	67%	20%	10%
	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			
	Avec cette campagne de crowdfunding, nous visons à obtenir un financement complémentaire en plus du crédit d'investissement déjà accordé par l'institution financière. Les fonds collectés seront consacrés directement à la poursuite du développement et à la réalisation de deux projets immobiliers en cours à Tongres et à Genk. Les fonds seront principalement utilisés pour couvrir les coûts de développement et de construction, dans le but de garantir le déroulement efficace des deux projets conformément au calendrier prévu. Le projet de Tongres concerne un développement résidentiel à petite échelle de quatre maisons dans le cadre d'un droit de superficie. Le projet de Genk concerne un développement à plus grande échelle de 60 appartements et d'un espace commercial, réalisé en collaboration avec d'autres acteurs immobiliers.			

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
	obligation	03-05-2024	EUR 500.000	via la plateforme de financement participatif Bolero Crowdfunding
	obligation	16-03-2021	EUR 500.000	via la plateforme de financement participatif Bolero Crowdfunding
b)	Date limite pour atteindre l'objectif d'emprunt: 09/12/2025			
c)	Information sur les conséquences si les montants visés ne sont pas empruntés à temps Si le capital visé n'est pas réuni à l'expiration de la période de souscription, aucun Titre ne sera émis et l'Accord d'investissement deviendra caduc. Le montant investi sera restitué au Portefeuille Crowdfunding de l'Investisseur dans un délai maximum de cinq jours ouvrables bancaires.			
d)	Le montant maximal de l'offre s'il diffère des montants cibles visés au point a): EUR 750.000			
e)	Le montant des fonds propres alloués par le porteur de projet pour le projet de crowdfunding Aucun.			
f)	Modification de la composition du capital ou des prêts du porteur de projet dans le cadre de l'offre de crowdfunding. Aucune modification ne s'est produite au niveau du capital du propriétaire du projet.			

Partie C: Facteurs de risque

Présentation des principaux risques

Type 1 - risque lié au projet

Il s'agit des risques inhérents au projet qui pourraient menacer la réussite de sa mise en œuvre. Ces risques peuvent survenir, entre autres et sans toutefois s'y limiter, dans les domaines suivants :

Risques opérationnels et risques techniques liés à la construction : il s'agit, par exemple, de la faillite d'un entrepreneur ou d'un de ses sous-traitants, d'une qualité déficiente de la construction, du dépassement des délais d'exécution ou de litiges contractuels. Afin de limiter ces risques, BIP SA applique un processus de sélection rigoureux des entrepreneurs (et de leurs sous-traitants). Ainsi, les appels d'offres et les négociations de prix sont menés directement par le conseil d'administration de BIP SA. La sélection de l'entrepreneur du gros œuvre est également approuvée par l'entité de financement. En outre, BIP SA souscrit une assurance de responsabilité civile décennale ainsi qu'une assurance TRC. Nous utilisons les contrats-types de la Confédération Construction et suivons de près l'avancement des phases de construction, en collaboration avec le cabinet d'architectes. Cela nous permet de réduire la responsabilité conformément à la loi Breyne pour chaque phase achevée.

Pour le projet de Genk, nous collaborons avec d'autres acteurs de l'immobilier dans le cadre d'une coentreprise. Bien qu'une collaboration multipartite puisse théoriquement entraîner des retards ou des désaccords dans la prise de décision, ce risque est limité par les accords explicites établis dans le contrat de coopération et par une répartition claire des rôles et des responsabilités. L'expertise commune et l'intérêt partagé pour une réalisation réussie contribuent également à une mise en œuvre équilibrée et professionnelle du projet.

Risque de marché : Concurrence et baisse de la demande : afin de réduire le risque d'un marché décevant, nous veillons à différencier notre offre par rapport à celle de nos concurrents. BIP SA met l'accent sur des caractéristiques uniques telles que le rapport qualité-prix, une finition de haute qualité, la construction de communautés, une architecture novatrice et la durabilité. En cas de baisse de la demande, le projet peut être échelonné sur plusieurs phases, ce qui permet d'étaler l'offre dans le temps.

Risques juridiques et litiges liés au développement : cela comprend, entre autres, les procédures de recours contre les permis de construire ou les modifications des réglementations en matière de construction. En outre, l'établissement d'un droit de superficie peut entraîner des risques juridiques, par exemple lors de discussions sur l'échéance, la résiliation des obligations contractuelles entre le propriétaire foncier et le titulaire du droit de superficie. Afin d'atténuer ces risques, nous travaillons en étroite collaboration avec des conseillers juridiques expérimentés et tous les contrats sont soigneusement rédigés et enregistrés par acte notarié.

Type 2 - risque sectoriel

Le secteur immobilier est soumis à des influences macroéconomiques qui peuvent affecter de manière significative la demande et la capacité de financement. Une récession économique générale peut réduire la demande de biens immobiliers et limiter les possibilités de financement des acheteurs. La hausse des taux d'intérêt peut également avoir un impact négatif direct sur l'accessibilité financière de l'immobilier pour les utilisateurs finaux.

Pour gérer ces risques sectoriels, nous diversifions délibérément notre portefeuille immobilier sur différents segments de marché. Par ailleurs, nous explorons activement des modèles de financement alternatifs pour les utilisateurs finaux, comme le concept de location Écureuil. Chaque nouveau projet est précédé par une étude de marché approfondie, qui évalue systématiquement les tendances actuelles du marché. Nous veillons à adapter consciencieusement notre stratégie de développement en fonction de la demande réelle du marché et de l'offre disponible.

L'augmentation des coûts de construction constitue également un risque sectoriel, tant en termes de main-d'œuvre que de matériaux. Cela exige une intensification des efforts axés sur une gestion efficace de la construction et sur des négociations de prix plus robustes. Dans ce contexte, BIP SA prévoit d'incorporer cette année un calculateur supplémentaire et un employé administratif afin de renforcer sa capacité opérationnelle.

Type 3 - risque de défaillance

Des flux de trésorerie insuffisants, dus par exemple à des résultats de vente décevants, constituent un risque direct pour la continuité de l'entreprise. BIP SA applique une politique stricte de gestion de la dette et donne la priorité à une structure de capital saine. Nos sources de financement sont délibérément diversifiées, à savoir nos fonds propres, les financements bancaires et des formes alternatives de financement telles que Bolero Crowdfunding, entre autres. Des projections financières réalistes sont établies préalablement à chaque développement. Nous veillons à maintenir en permanence un niveau de liquidité suffisant pour faire face à toutes les dépenses imprévues et garantir la stabilité opérationnelle.

Type 4 - risque que le rendement soit plus faible, tardif ou inexistant

Le risque que le rendement soit plus faible que prévu, qu'il se fasse attendre ou que le projet n'effectue aucun paiement de capital ou d'intérêts.

Type 5 - risque de défaillance de la plateforme

Le risque que la plateforme de crowdfunding soit dans l'incapacité temporaire ou définitive de fournir ses services.

Type 6 - risque d'illiquidité de l'investissement

Les instruments d'investissement ne sont pas cotés et ne seront pas cotés sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation (Multilateral Trading Facility ou MTF). Si un investisseur souhaite vendre ses instruments d'investissement, il se peut qu'il ne trouve pas d'acheteur.

Type 7 - autres risques

Risques échappant au contrôle du porteur de projet, y compris les risques politiques et réglementaires.

Le statut réglementaire ou fiscal du Porteur de projet peut changer.

Il est possible que le Porteur de projet subisse à l'avenir les conséquences d'un éventuel durcissement ou d'une modification éventuelle de la réglementation concernant la forme juridique actuelle du Porteur de projet. Ainsi, les initiatives relatives au statut de la forme de société du Porteur de projet, y compris le statut fiscal des instruments d'investissement, peuvent affecter le fonctionnement de l'Émetteur et l'attrait de la situation des investisseurs. Des modifications générales de la législation fiscale peuvent également avoir une incidence sur le rendement des investisseurs dans les instruments d'investissement.

Le régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, au Porteur de projet et/ou à l'investisseur peut avoir un impact sur le rendement.

Les instruments d'investissement sont en principe soumis à un précompte mobilier de 30%. Voir la Partie V de la présente Note d'information pour de plus amples informations sur le traitement fiscal des instruments d'investissement proposés. La situation individuelle de l'investisseur peut avoir un impact sur le traitement fiscal dans le chef de chaque investisseur. Des modifications futures du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, au Porteur de projet ou à l'investisseur individuel, avec ou sans effet rétroactif, peuvent avoir un impact sur le rendement. Chaque investisseur est responsable des pertes ou des baisses de rendement résultant du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, au Porteur de projet ou à l'investisseur individuel, ou de toute modification de celui-ci. Le Porteur de projet n'en est pas responsable.

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

a)	Nombre total et type de titres qui seront proposés Les instruments d'investissement proposés sont des obligations au taux fixe de 8,17% en EUR, émises par le Porteur de projet. Un maximum de 7.500 obligations seront émises pour un montant total de 750.000 EUR.
b)	Prix de souscription Le prix de souscription est de 100 EUR par obligation avec un maximum de 50 obligations. Le montant minimum de souscription est de 100 EUR.
c)	Si les sursouscriptions seront acceptées et comment elles seront réparties Si le montant maximum du financement par crowdfunding est atteint, la Plateforme bloquera l'achat d'autres titres et informera les investisseurs potentiels que les titres ne peuvent plus être souscrits.
d)	Conditions de souscription et de paiement Toutes les informations sur le processus d'investissement sont disponibles ici: Crowdfunding - Produits Le paiement sera effectué en euro par l'intermédiaire du Portefeuille Crowdfunding de l'Investisseur. Les titres seront créés lorsque le montant minimum ou maximum de la souscription sera atteint.
e)	Conservation et livraison de titres aux investisseurs Les obligations seront livrées au plus tard 4 jours après la date limite de souscription, soit le 09/12/2025 Nom et coordonnées de l'organisme émetteur (le porteur de projet): Belgian Investment Projects (B.I.P.) SA Hassaluthdreef 2C 3500 Hasselt TL.. 011-195.000 / contact@uniqwonen.be KBC ne fournit pas de services de conservation des titres. L'investisseur ne doit aucune commission au dépositaire des titres. Les titres seront représentés dans l'aperçu dans 'Mes investissements' de l'Investisseur sur la Plateforme.
f)	Informations sur la garantie ou les sûretés garantissant l'investissement (le cas échéant) L'investissement n'est pas garanti par une garantie ou sûreté
g)	Informations relatives à un engagement ferme de rachat des titres (le cas échéant) Pas d'application
	Informations sur les taux d'intérêt et les échéances Taux d'intérêt nominal: Le taux d'intérêt nominal annuel est de 8,17% par an.

	Bolero Crowdfunding détermine ce taux d'intérêt annuel en tenant compte du risque associé à l'investissement. Les éléments pris en compte dans l'évaluation sont l'OLO à 10 ans, la fréquence de remboursement, l'échéance et la hauteur du montant à lever. Date à partir de laquelle les intérêts sont dus: l'obligation porte intérêt à partir de la date d'émission. Échéances des paiements d'intérêts : voir Annexe 1 - plan de remboursement Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant): voir Annexe 1 - plan de remboursement Rendement applicable: Le rendement est calculé en pourcentage annuel selon la méthode utilisée pour calculer le taux d'intérêt nominal annuel et avec une précision de deux décimales.
--	--

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: non (iv) droits préférentiels dans les offres de souscription d'instruments de même catégorie: non (v) droit à la distribution des bénéfices de l'émetteur: non (vi) droit à une partie du solde éventuel de la liquidation: non (vii) droits de remboursement: oui (cf. Accord d'investissement, annexe I art.10 Défauts) (viii) droits de conversion: non (ix) droits de sortie conjoints en cas d'événement opérationnel (c'est-à-dire changement de contrôle, droits de sortie conjointe (tag-along)): non Bijlage van de Rechtspersonen
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, ni de droit de garde, ni de frais d'adhésion.
----	---

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/395
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 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. https://www.fsma.be/fr/formulaire-de-contact-consommateurs 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.

Annex 1 : plan de remboursement

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross interest Netto interest	Capital + Netto interest
0	9/12/2025	750 000,00 EUR 0,00 EUR	8,17 % 5,72 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	9/12/2026	750 000,00 EUR 0,00 EUR	8,17 % 5,72 %	61 275,00 EUR 42 900,00 EUR	42 900,00 EUR
2	9/12/2027	750 000,00 EUR 0,00 EUR	8,17 % 5,72 %	61 275,00 EUR 42 900,00 EUR	42 900,00 EUR
3	9/12/2028	0,00 EUR 750 000,00 EUR	8,17 % 5,72 %	61 275,00 EUR 42 900,00 EUR	792 900,00 EUR