

BLAD MET ESSENTIELE BELEGGINGSINFORMATIE**OVER DE AANBIEDING VAN 7,16% VASTRENTENDE OBLIGATIES OP NAAM DOOR F.M.E. BV**

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

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

Risicowaarschuwing

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

U ontvangt mogelijk geen rendement op uw belegging.

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

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

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

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

Precontractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers

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

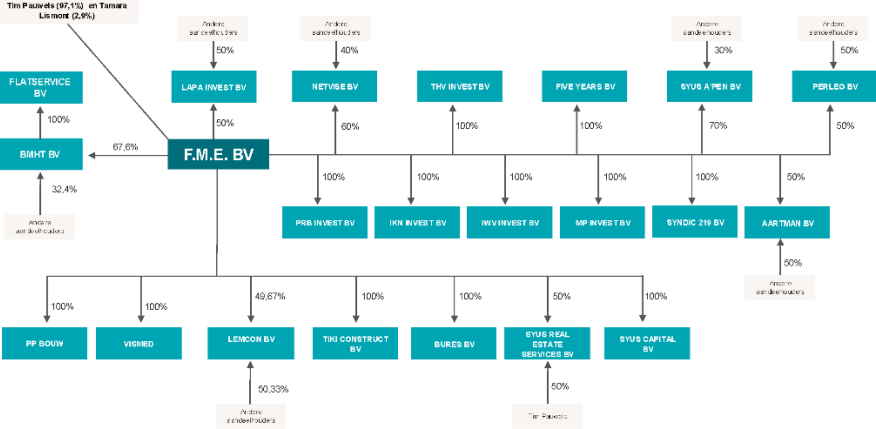
De aspirant-belegger kan gedurende deze periode ten allen tijde zijn toestemming intrekken via de knop 'Herroepen' op het Platform zonder daar ook maar enig nadeel van te ondervinden. Via het Platform kan de aspirant-belegger zijn resterende bedenktijd raadplegen.

Achtergrond van het crowdfundingaanbod

Identificatiecode van het aanbod	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00001941
Projecteigenaar en projectnaam	F.M.E. BV
Soort aanbod en soort instrument	Obligatie
Beoogd bedrag	Min. 2.000.000 EUR – max. 2.500.000 EUR
Deadline	21/12/2025

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

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

	Identiteit	F.M.E. BV, België, BE0472.547.277																
	Rechtsvorm	BV																
	Contactgegevens	Wittenweg 1A, 3440 Zoutleeuw, stan@syus.be 0491 52 42 71																
	Eigendom	Tim Pauwels is 97,11% eigenaar van F.M.E. BV, Tamara Lismont voor 2,9%. Bijgevoegd een diagram van de bedrijfsstructuur. F.M.E. Overzicht groep 01-10-2025 																
	Bestuur	Tim Pauwels is de enige bestuurder van F.M.E. BV																
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.																	
	F.M.E. BV biedt, onder de commerciële benaming “Syus”, investeringsvastgoed aan op toplocaties, met focus op Leuven. De kern bestaat uit compacte woonunits zoals studentenkamers, studio’s en appartementen, gerenoveerd in de herkenbare Syus-stijl: kwalitatief, comfortabel en duurzaam. Voor huurders betekent dit moderne woonruimte, voor investeerders een instapklare unit met direct rendement. Het product wordt ondersteund door drie garanties: • Huurgarantie voor stabiele inkomsten • Premium beheer dat alle zorgen uit handen neemt • Verhuurservice voor efficiënte invulling Wat Syus onderscheidt, is de langdurige klantrelatie. Via after-sales service, een eigen klusjesdienst en vaste partners voor onderhoud blijft Syus betrokken. Na 2,5 jaar volgt een evaluatiegesprek, waarbij meer dan 90% van de klanten kiest voor verlenging. Nieuw is het residentiële aanbod, gericht op wie comfortabel en kwalitatief wil wonen in het stadscentrum. Deze projecten focussen op beleving en levenskwaliteit, met hoogwaardige afwerking en persoonlijke begeleiding door o.a. een interieurarchitect. De lancering volgt binnenkort, met een aangepaste communicatiestrategie afgestemd op deze nieuwe doelgroep.																	
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar																	
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0472547277																	
e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar																	
		<table><tr><td></td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr><tr><td>Omzet</td><td>2.548.617,74</td><td>3.317.451,02</td><td>4.341.915,40</td></tr><tr><td>Nettowinst</td><td>4.595.124,37</td><td>4.502.429,55</td><td>12.680.064,12</td></tr><tr><td>Totale activa</td><td>56.897.767,69</td><td>61.216.817,18</td><td>48.964.214,28</td></tr></table>		2022	2023	2024	Omzet	2.548.617,74	3.317.451,02	4.341.915,40	Nettowinst	4.595.124,37	4.502.429,55	12.680.064,12	Totale activa	56.897.767,69	61.216.817,18	48.964.214,28
	2022	2023	2024															
Omzet	2.548.617,74	3.317.451,02	4.341.915,40															
Nettowinst	4.595.124,37	4.502.429,55	12.680.064,12															
Totale activa	56.897.767,69	61.216.817,18	48.964.214,28															

	Brutowinstmarge	61,95%	43,63%	55%
	Operationele winstmarge	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Netto winstmarge	57,17%	39,94%	52,06%
	Acid-testratio	0,74	0,97	2,05
	Schuldendienst-quote	31,04	36,02	70,83
	EBITDA	4.721.758,56	4.693.033,54	13.148.997,26
	Rendement op EV	26,02%	20,42%	36,41%
	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			
	F.M.E. BV blijft investeren in toplocaties met gegarandeerd potentieel. Momenteel werkt Syus aan de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met zes zorgvuldig geselecteerde projecten: vijf in Leuven en één in Antwerpen. Sommige van deze panden zijn recent toegevoegd, andere zullen binnenkort worden aangekocht. Elk project wordt gekozen op basis van strategische ligging, aantrekkelijk rendement en duurzame meerwaarde op lange termijn. De opgehaalde gelden zullen worden aangewend als eigen inbreng bij de aankoop van deze panden, waarmee Syus haar langetermijnvisie en vertrouwen in kwalitatieve vastgoedontwikkeling onderstreept.			

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 2.000.000. Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid			
	Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van uitgifte	Geleend bedrag	Eventueel andere relevante informatie
	obligaties	27/04/2021	EUR 2.000.000	Via Bolero Crowdfunding
b)	Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden: 21/12/2025			
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 2.500.000			
e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject Er zullen geen eigen middelen van de projecteigenaar in het crowdfundingproject worden geïnvesteerd.			
f)	Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod Er is geen wijziging in de samenstelling van het kapitaal van de projecteigenaar.			

Deel C: Risicofactoren

Presentatie van de hoofdrisico's

Zoals bij elk vastgoedproject bestaan er altijd risicofactoren, maar Syus is vertrouwd met de ontwikkeling en verkoop van compacte woonentiteiten met hoog comfort op toplocaties, en heeft hierin jarenlange ervaring opgebouwd.

Soort 1 – projectrisico

- Problemen met vergunningen: bij vastgoedprojecten bestaat het risico dat plannen niet vergund worden of dat bestaande vergunningen juridisch worden betwist. Zelfs wanneer een gebouw de status “vergund geacht” heeft, kunnen interpretatieverschillen met de lokale overheid of wijzigingen in regelgeving leiden tot vertragingen, aanpassingen of zelfs stopzetting van het project.

→ Beheersmaatregel: we trachten dit risico te beheersen door bij elk project een grondige juridische en stedenbouwkundige screening uit te voeren vóór aankoop of start van de werken.

- Projecten kunnen vertraging oplopen door problemen met aannemers (Bv. Faillissement van een (onder)aannemer, contractuele geschillen ...) beschikbaarheid van materialen, stijgende (bouw)kosten, zowel op het vlak van arbeid als materialen, weersomstandigheden of onvoorziene technische complicaties. Zelfs bij interne uitvoering is er geen garantie dat de vooropgestelde planning wordt gehaald. Vertragingen kunnen directe impact hebben op het rendement en de cashflow van de projecteigenaar.

→ Beheersmaatregel: opm vertragingen te beperken, werken we met gedetailleerde projectplanningen met duidelijke mijlpalen en deadlines. Een eigen aannemingsbedrijf om snel te kunnen bijsturen waar nodig. Regelmatige voortgangsrapportages en interne projectreviews om vroegtijdig afwijkingen op te sporen.

Soort 2 – sectorrisico's

- Schommelingen in vastgoedprijzen / moeilijkheden bij verkoop: de waarde van vastgoed kan fluctueren door veranderingen in de markt, economische omstandigheden of lokale vraag. Dit kan leiden tot lagere verkoopprijzen dan initieel voorzien, langere verkooptermijnen of noodzaak tot prijsaanpassingen. Er is geen garantie dat de geplande rendementen gerealiseerd worden, zelfs bij strategische locatiekeuze.

→ Beheersmaatregel: de projecteigenaar beheerst dit risico door voorafgaand aan elk project een onafhankelijke waardebeoordeling en marktanalyse te laten uitvoeren. Daarnaast kunnen we met flexibele verkoopstrategieën werken, zoals gefaseerde verkoop, alternatieve afzetkanalen (bv. via investeringsplatformen), en het aanhouden van een deel van de units voor verhuur om druk op directe verkoop te verlagen.

- Renteontwikkelingen: stijgende rentevoeten verhogen de financieringskosten en kunnen de investeringsbereidheid van kopers negatief beïnvloeden. Dit heeft directe impact op de haalbaarheid van projecten, de verkoopbaarheid van units en het nettorendement voor investeerders. Rente-evoluties zijn extern en moeilijk voorspelbaar, en vormen een structureel risico binnen vastgoedontwikkeling.

→ Beheersmaatregel: Om het renterisico te beheersen, maken we gebruik van financiële instrumenten zoals renteswaps of vaste rentecontracten bij externe financiering. Daarnaast is het belangrijk om bij projectplanning rekening te houden met verschillende rente-scenario's en hun impact op de rendabiliteit, zodat er tijdig kan worden bijgestuurd in financieringsstructuur of prijszetting.

Soort 3 – wanbetalingsrisico

Hoewel de projecteigenaar vandaag beschikt over een gezonde financiële structuur, bewezen rendabiliteit en een sterke reputatie in vastgoedontwikkeling, blijft er voor investeerders altijd een structureel risico bestaan dat de projecteigenaar op termijn zijn contractuele verplichtingen niet kan nakomen. Dit risico is inherent aan elk bedrijf en kan zich voordoen onder verschillende omstandigheden: marktverslechtering, verkoopvertragingen, operationele tegenvallers, afhankelijkheid van externe financiering.

→ Beheersmaatregel: om dit risico te beheersen neemt de projecteigenaar de volgende maatregelen:
(1) transparante financiële rapportering: Regelmatige publicatie van balansen en jaarrekeningen,

- (2) aanleggen van een financiële reserve om tijdelijke tegenvallers op te vangen,
- (3) Externe audit en rating: Jaarlijkse controle door een onafhankelijke partij.

Er bestaat een risico op wanbetaling door de koper, waarbij deze uiteindelijk niet in staat blijkt de aankoop te voltooien.

→ Beheersmaatregel: om dit risico te beperken, eisen we steeds het verplichte voorschot op bij ondertekening. Indien de koper alsnog niet overgaat tot betaling van het saldo, kan de unit opnieuw te koop worden aangeboden aan een andere kandidaat.

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 7,16% vastrentende obligaties in EUR uitgegeven door de Projecteigenaar. Er zullen maximum 5.000 obligaties uitgegeven worden voor een totaalbedrag van EUR 2.500.000.
b)	Inschrijvingsprijs De inschrijvingsprijs bedraagt EUR 500 per obligatie met een maximum van 50 obligaties per investeerder. Het minimale intekenbedrag bedraagt EUR 500.
c)	Of overinschrijvingen worden aanvaard en de wijze waarop zij worden toegewezen Indien het maximale Crowdfunding Financieringsbedrag bereikt wordt, zal het Platform de verdere aankoop van effecten blokkeren en de aspirant-beleggers informeren dat er niet verder kan worden ingeschreven op de effecten.
d)	Voorwaarden van inschrijving en betaling Alle informatie m.b.t. het investeringsproces kan u hier terugvinden: Crowdfunding - Producten De betaling gebeurt in Euro via de Crowdfunding Portefeuille van de Investeerder. De effecten zullen gecreëerd worden wanneer het minimale of maximale inschrijvingsbedrag bereikt is.
e)	Bewaring en levering van effecten aan beleggers De obligaties zullen geleverd worden uiterlijk 4 dagen na de uiterste intekendatum zijnde 21/12/2025. Naam en contactgegevens uitgevende instelling (de projecteigenaar): • F.M.E. BV • stan@syus.be • 0491 52 42 71 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) Er zijn geen waarborgen, garanties 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 7,16% 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 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, geen bewaarloon of lidmaatschapsgelden.
b)	Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject, de projecteigenaar kosteloos kan worden verkregen Bolero
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 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 Investeerder het recht om zijn klacht voor te leggen aan de bevoegde rechtbank.

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

Bolero Crowdfunding verleent geen individueel portefeuillebeheer.

Annex 1: aflossingstabel

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross interest Netto interest	Capital + netto intrest
0	21/12/2025	2 500 000,00 EUR 0,00 EUR	7,16 % 5,01 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	21/12/2026	2 500 000,00 EUR 0,00 EUR	7,16 % 5,01 %	179 000,00 EUR 125 300,00 EUR	125 300,00 EUR
2	21/12/2027	2 500 000,00 EUR 0,00 EUR	7,16 % 5,01 %	179 000,00 EUR 125 300,00 EUR	125 300,00 EUR
3	21/12/2028	0,00 EUR 2 500 000,00 EUR	7,16 % 5,01 %	179 000,00 EUR 125 300,00 EUR	2 625 300,00 EUR

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS NOMINATIVES à TAUX FIXE DE 7,16% PAR F.M.E. BV

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) 00001941
Porteur du projet et nom du projet	F.M.E BV
Type d'offre et type d'instrument	Obligation
Montant cible	Min. 2.000.000 EUR – max. 2.500.000 EUR
Date limite	21/12/2025

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

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

Identité	F.M.E. BV, Belgique, BE0472.547.277
Forme juridique	BV
Coordonnées	Wittenweg 1A, 3440 Zoutleeuw, stan@syus.be 0491 52 42 71
Propriété	Tim Pauwels détient 97,1 % de F.M.E. BV, Tamara Lismont en possède 2,9 %. Ci-joint un schéma de la structure de l'entreprise.
Gestion	Tim Pauwels est l'unique administrateur de F.M.E. BV.
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
	F.M.E. BV propose, sous la dénomination commerciale « Syus », des biens immobiliers d'investissement situés dans des emplacements de premier choix, principalement à Louvain. L'offre principale se compose d'unités d'habitation compactes telles que des chambres étudiantes, studios et appartements, rénovés dans le style reconnaissable de Syus: qualitatif, confortable et durable. Pour les locataires, cela signifie un logement moderne ; pour les investisseurs, une unité prête à louer offrant un rendement immédiat. L'offre Syus repose sur trois garanties essentielles : • Garantie locative pour des revenus stables • Gestion premium qui décharge l'investisseur de toute contrainte • Service de location garantissant une occupation efficace Ce qui distingue Syus, c'est la relation durable avec ses clients. Grâce à un service après-vente complet, une équipe de maintenance interne et des partenaires fixes pour l'entretien, Syus reste impliquée sur le long terme. Après 2,5 ans, un entretien d'évaluation est proposé ; plus de 90 % des clients choisissent alors de prolonger la collaboration. Syus élargit désormais son offre avec des projets résidentiels destinés à ceux qui souhaitent vivre dans le confort et la qualité au cœur de la ville. Ces projets mettent l'accent sur l'expérience et la qualité de vie, avec des finitions haut de gamme et un accompagnement personnalisé, notamment par un architecte d'intérieur. Le lancement est prévu prochainement, avec une stratégie de communication adaptée à ce nouveau public cible.
d)	Lien hypertexte vers les comptes annuels les plus récents du porteur de projet
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-entreprise/0472547277
e)	Chiffres financiers annuels clés et pourcentages du porteur de projet pour les trois dernières années

		2022	2023	2024
	Chiffre d'affaires	2.548.617,74	3.317.451,02	4.341.915,40
	Bénéfice net	4.595.124,37	4.502.429,55	12.680.064,12
	Actifs totaux	56.897.767,69	61.216.817,18	48.964.214,28
	Marge brute	61,95%	43,63%	55%
	Marge opérationnelle	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Marge bénéficiaire nette	57,17%	39,94%	52,06%
	Ratio d'acid test	0,74	0,97	2,05
	Ratio du service de la dette	31,04	36,02	70,83
	EBITDA	4.721.758,56	4.693.033,54	13.148.997,26
	Rendement sur EV	26,02%	20,42%	36,41%
	Ratio IVA par rapport aux actifs totaux	0	0	0
f)	Description du projet de crowdfunding, y compris son objectif et ses principales caractéristiques			
	F.M.E. BV continue d'investir dans des emplacements de premier ordre à fort potentiel. Actuellement, Syus travaille à l'élargissement de son portefeuille immobilier avec six projets soigneusement sélectionnés : cinq à Louvain et un à Anvers. Certains biens ont été récemment ajoutés, d'autres seront acquis prochainement. Chaque projet est choisi en fonction de son emplacement stratégique, de son rendement attractif et de sa valeur ajoutée durable à long terme. Les fonds collectés seront utilisés comme apport propre pour l'acquisition de ces biens, soulignant ainsi la vision à long terme de Syus et sa confiance dans le développement immobilier de qualité.			

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

a)	Fonds minimum à emprunter dans une offre de crowdfunding EUR 2.000.000 Le nombre d'offres (publiques ou non) déjà réalisées par le porteur de projet ou le prestataire de services de crowdfunding			
	Type d'offre et instruments proposés	Date d'achèvement	Montant emprunté	Toute autre information pertinente
	obligation	27/04/2021	EUR 2.000.000	Via Bolero Crowdfunding
b)	Date limite pour atteindre l'objectif d'emprunt: 21/12/2025			
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 2.500.000			
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 – Risques liés au projet

- **Problèmes d'autorisations** : dans le secteur immobilier, il existe un risque que certains projets ne soient pas autorisés ou que des permis existants fassent l'objet de contestations juridiques. Même lorsqu'un bâtiment bénéficie du statut « réputé autorisé », des divergences d'interprétation avec les autorités locales ou des évolutions réglementaires peuvent entraîner des retards, des adaptations ou, dans certains cas, une suspension du projet.

→ **Mesure de gestion** : pour limiter ce risque, Syus réalise une analyse juridique et urbanistique approfondie avant chaque acquisition ou démarrage des travaux.

- **Retards d'exécution** : les projets peuvent subir des retards dus à des problèmes avec les entrepreneurs (p. ex. faillite d'un sous-traitant, litiges contractuels), à la disponibilité des matériaux, à la hausse des coûts de construction (main-d'œuvre et matériaux), aux conditions climatiques ou à des complications techniques imprévues. Même en cas d'exécution interne, le respect du planning initial ne peut être garanti. Ces retards peuvent avoir un impact direct sur la rentabilité et la trésorerie du propriétaire du projet.

→ **Mesure de gestion** : pour limiter les retards, Syus travaille avec des plannings détaillés comportant des jalons et des échéances claires, dispose de sa propre entreprise de construction pour pouvoir intervenir rapidement si nécessaire, et met en place des rapports d'avancement réguliers ainsi que des revues internes afin de détecter toute déviation en amont.

Type 2 – Risques sectoriels

- **Fluctuations des prix immobiliers / difficultés de vente** : la valeur des biens immobiliers peut varier en fonction des conditions économiques, du marché ou de la demande locale. Cela peut entraîner des prix de vente inférieurs aux prévisions, des délais de commercialisation plus longs ou la nécessité d'ajuster les prix. Il n'existe aucune garantie que les rendements prévus soient atteints, même pour des emplacements stratégiques.

→ **Mesure de gestion** : avant chaque projet, Syus fait réaliser une évaluation indépendante et une analyse de marché. En complément, des stratégies de vente flexibles sont mises en œuvre, telles que la commercialisation par phases, l'utilisation de canaux alternatifs (par ex. plateformes d'investissement), ou la mise en location d'une partie des unités afin de réduire la pression sur la vente directe.

- **Évolution des taux d'intérêt** : la hausse des taux accroît les coûts de financement et peut freiner la volonté d'investissement des acheteurs. Cela impacte la viabilité des projets, la commercialisation des unités et le rendement net pour les investisseurs. Ces évolutions, difficiles à anticiper, constituent un risque structurel du secteur immobilier.

→ **Mesure de gestion** : pour maîtriser ce risque, Syus recourt à des instruments financiers tels que les swaps de taux ou les contrats à taux fixe. Lors de la planification des projets, différents scénarios de taux sont simulés afin d'anticiper leur impact sur la rentabilité et d'adapter, si nécessaire, la structure de financement ou la politique de prix.

Type 3 – Risque de défaillance

Bien que le propriétaire du projet dispose aujourd'hui d'une structure financière saine, d'une rentabilité avérée et d'une solide réputation dans le développement immobilier, il subsiste pour les investisseurs un risque structurel que l'entreprise ne puisse, à terme, honorer ses engagements contractuels. Ce risque, inhérent à toute société, peut résulter d'une détérioration du marché, de retards de vente, de contretemps opérationnels ou d'une dépendance vis-à-vis de financements externes.

→ **Mesure de gestion** : pour atténuer ce risque, Syus met en œuvre plusieurs actions :

(1) Transparence financière : publication régulière des bilans et comptes annuels ;

- (2) Constitution d'une réserve financière pour absorber d'éventuels aléas temporaires ;
- (3) Audit externe et notation : contrôle annuel effectué par un organisme indépendant.

Il existe un risque de défaut de paiement de la part de l'acheteur, qui pourrait finalement se révéler incapable de finaliser l'achat.

→ **Mesure de gestion** : pour limiter ce risque, nous exigeons systématiquement le paiement de l'acompte obligatoire lors de la signature. Si l'acheteur ne procède pas au paiement du solde, l'unité peut être remise en vente à un autre candidat.

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 7,16% en EUR, émises par le Porteur de projet. Un maximum de 5.000 obligations seront émises pour un montant total de 2.500.000 EUR.
b)	Prix de souscription

	Le prix de souscription est de 500 EUR par obligation avec un maximum de 50 obligations. Le montant minimum de souscription est de 500 EUR.
c)	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 21/12/2025. Nom et coordonnées de l'organisme émetteur (le porteur de projet): • F.M.E. BV • stan@syus.be • 0491 52 42 71 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
h)	Informations sur les taux d'intérêt et les échéances Taux d'intérêt nominal: Le taux d'intérêt nominal annuel est de 7,16% 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: 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 Bolero
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.

Annexe 1 : Plan de remboursement

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross interest Netto interest	Capital + netto intrest
0	21/12/2025	2 500 000,00 EUR 0,00 EUR	7,16 % 5,01 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	21/12/2026	2 500 000,00 EUR 0,00 EUR	7,16 % 5,01 %	179 000,00 EUR 125 300,00 EUR	125 300,00 EUR
2	21/12/2027	2 500 000,00 EUR 0,00 EUR	7,16 % 5,01 %	179 000,00 EUR 125 300,00 EUR	125 300,00 EUR
3	21/12/2028	0,00 EUR 2 500 000,00 EUR	7,16 % 5,01 %	179 000,00 EUR 125 300,00 EUR	2 625 300,00 EUR