

**BLAD MET ESSENTIELE BELEGGINGSINFORMATIE****OVER DE AANBIEDING VAN 7,15% 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**

<b>Identificatiecode van het aanbod</b>	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00000894
<b>Projecteigenaar en projectnaam</b>	Belgian Investment Projects NV – UNIQ Wonen
<b>Soort aanbod en soort instrument</b>	obligatielening
<b>Beoogd bedrag</b>	EUR 500.000
<b>Deadline</b>	25/06/2024

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

a)	<b>Projecteigenaar en crowdfundingproject</b>
----	---

	Identiteit	Belgian Investments Projects, België, BE0441.984.161		
	Rechtsvorm	NV		
	Contactgegevens	Hassaluthdreef 2C, 3500 Hasselt / uniwonen.be / <a href="mailto:contact@uniwonen.be">contact@uniwonen.be</a> / tel. 011 19 50 00		
	Eigendom	Meest recente verandering van eigenaar dateert van 12/12/2021. JEL invest trad toe tot de vennootschap waardoor de aandelenstructuur evenwaardig werd opgesplitst tussen STAR GROUP en JEL invest; beiden elk 50% van de aandelen in handen.		
	Bestuur	Kris Vanhoyland, oprichter-CEO Patrick Koster, gedelegeerd bestuurder		
b)	<b>Verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie</b>			
	De projecteigenaar (zie Deel A, a)) verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie.			
c)	<b>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten.</b>			
	Ontwikkeling en verkoop van residentiële nieuwbouwprojecten.			
d)	<b>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</b>			
	<a href="https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0441984161">https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0441984161</a>			
e)	<b>Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar</b>			
		<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	<b>Omzet</b>	138.500	571.668	1.624.044
	<b>Nettowinst</b>	9.753,78	118.669,52	590.107
	<b>Totale activa</b>	528.431	1.965.481	2.776.904
	<b>Brutowinstmarge</b>	29,07%	47,90%	65,17%
	<b>Operationele winstmarge</b>	9,82%	33,19%	58,28%
	<b>Netto winstmarge</b>	7,04%	20,75%	36,33%
	<b>Acid-testratio</b>	0,69	0,51	1,2
	<b>Schuldendienst-quote</b>	0	25.821,92	56.215,51
	<b>EBITDA</b>	13.601	189.788	946.609
	<b>Rendement op EV</b>	4,07%	44,57%	101,2%
	<b>Verhouding IVA t.o.v. de totale activa</b>	0	0	0
f)	<b>Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan</b>			
	Het doel van het crowdfundingproject is het financieren van de ontwikkeling van een luxueus nieuwbouwproject te Diepenbeek, meer bepaald voor de aankoop van de projectgronden, kosten van studie bureaus en andere ontwikkelings- en bouwkosten. Naast crowdfunding werd er ook een investeringskrediet afgesloten bij een financiële instelling.			

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

a)	<b>Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde te lenen gelden EUR 400.000. Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid</b>			
	Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Geleend bedrag	Eventueel andere relevante informatie
	Obligaties	16/03/2021	EUR 500.000	via Bolero Crowdfunding

b)	<b>Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden:</b> 25/06/2024
c)	<b>Informatie over de gevolgen indien de beoogde gelden niet tijdig worden geleend</b> Indien het beoogde kapitaal niet wordt aangetrokken bij het verstrijken van de intekentermijn, zullen er geen effecten worden uitgegeven en zal de investeringsovereenkomst vervallen. Het geïnvesteerde bedrag zal teruggestort worden in de Crowdfunding Portefeuille van de investeerder binnen maximum 5 bankwerkdagen.
d)	<b>Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van de beoogde gelden bedoeld in punt a):</b> 500.000 EUR
e)	<b>Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject</b> Geen.
f)	<b>Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod</b> Er vindt geen wijziging in het kapitaal van de projecteigenaar plaats. Er zal wel een bijkomende lening afgesloten worden bij ING voor een bedrag van €2.320.000.

## Deel C: Risicofactoren

### Presentatie van de hoofdrisico's

#### Soort 1 - projectrisico

Risico's die inherent zijn aan het project en die het project kunnen doen mislukken. Deze risico's kunnen onder meer, maar niet uitsluitend voortvloeien uit:

- Operationele risico's/bouwriscico's (faillissement van een aannemer, opleveren van ondermaatse bouwkwaliteit, overschrijding van de uitvoeringstermijn, contractuele geschillen,... ) ondermijnen we door enerzijds het zeer selectief selecteren van (onder)aannemers; zo worden de aanbestedingen en prijsnegotiaties gevoerd door het bestuur van UNIQ Wonen, wordt de selectie van de ruwbouwaannemer goedgekeurd door de financierende bank en wordt er door UNIQ Wonen een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering en een ABR-polis afgesloten. Anderzijds maken we gebruik van de standaardcontracten die ter beschikking gesteld worden door de Confederatie Bouw en monitoren we samen met het architectenbureau onze bouwfasen nauwlettend, zodoende per gerealiseerde fase de aansprakelijkheid voortvloeiend uit de Wet Breyne ook af te bouwen.
- Concurrentieslag en/of uitblijven van de vraag: We differentiëren het aanbod t.a.v. onze concurrenten en proberen ons te focussen op onze unieke kenmerken die een onderscheidend karakter hebben op vlak van prijs, kwaliteit en afwerking, gemeenschapscreatie, innovatieve architectuur en duurzaamheid. Op die manier trachten wij onze concurrentiepositie te versterken. In geval van een tegenvallende vraag kunnen we het aanbod spreiden en gefaseerd bouwen.
- Juridische risico's en ontwikkelgeschillen, zoals bv. beroepsprocedures tegen bouwvergunningen, verandering van bouwvoorschriften: Om op deze mogelijke juridische ontwikkelrisico's te anticiperen, werken we nauw samen met ervaren legal counsels zodoende deze juridische obstakels te minimaliseren. Tot op heden is UNIQ Wonen nog niet verwickeld geweest in een juridische procedure.

#### Soort 2 - sectorrisico

Een algemene economische recessie kan de vraag naar vastgoed doen verminderen en de financieringsmogelijkheden van kopers beperken. Ook stijgende rentetarieven kunnen de betaalbaarheid van vastgoed voor eindgebruikers negatief beïnvloeden.

We diversifiëren bewust onze vastgoedportefeuille om risico's over verschillende marktsegmenten te spreiden. Bijkomstig zullen we op korte termijn ook moeten uitkijken naar alternatieve, gunstige financieringsmodellen voor potentiële eindgebruikers zoals bv. hamsterhuren. We houden markttrends nauwlettend in de gaten en we voeren bij elk nieuw project een gedegen marktonderzoek uit. We passen onze ontwikkelstrategie aan op basis van de vraag en aanbod in de specifieke markt.

Bijkomend vormen de stijgende bouwkosten (arbeid en materialen) een sectorrisico: We dienen hoger in te zetten op een efficiënt bouwmanagement en sterkere prijsnegotiaties. UNIQ Wonen zal daarom dit jaar nog een calculator en administratief bediende tewerkstellen.

### **Soort 3 - wanbetalingsrisico**

Ontoereikende kasstromen (o.w.v. bijvoorbeeld bij een tegenvallende verkoop) gaan we tegen door het vermijden van overmatige schulden en het te allen tijde voorop stellen van een gezonde kapitaalstructuur. We diversifiëren onze financieringsbronnen (eigen middelen, bankfinanciering, Bolero Crowdfunding ea.), we maken voorafgaand de ontwikkeling realistische financiële prognoses en houden voldoende liquiditeit aan voor onverwachte uitgaven.

### **Soort 4 - risico dat het rendement lager ligt, later komt of ontbreekt**

Het risico dat het rendement lager ligt dan verwacht, later komt of dat het project geen kapitaal- of rentebetalingen verricht.

### **Soort 5 - risico dat het platform uitvalt**

Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of definitief in de onmogelijkheid verkeert zijn diensten te leveren.

### **Soort 6 - risico van illiquiditeit van de belegging**

De beleggingsinstrumenten zijn niet genoteerd en zullen niet genoteerd worden op een gereguleerde markt of een multilaterale handelsfaciliteit (Multilateral Trading Facility of MTF). Indien een belegger zijn of haar beleggingsinstrumenten wenst te verkopen, bestaat de kans dat hij of zij geen koper vindt voor zijn of haar beleggingsinstrumenten.

### **Soort 7 - overige risico's**

Risico's die onder meer buiten de macht van de projecteigenaar liggen, zoals politieke en regelgevingsrisico's.

#### ***Het reglementair of fiscaal statuut van de Projecteigenaar kan wijzigen.***

Het is mogelijk dat de Projecteigenaar de gevolgen van een potentiële strengere of gewijzigde regelgeving omtrent de huidige rechtsvorm van de Projecteigenaar in de toekomst zal ondergaan. Zo kunnen bijvoorbeeld initiatieven op het vlak van het statuut van de vennootschapsvorm van de Projecteigenaar, met inbegrip van het fiscale statuut van de beleggingsinstrumenten, van invloed zijn op de werking van de Emittent en op de aantrekkelijkheid van de situatie van de beleggers. Ook algemene wijzigingen in de fiscale wetgeving kunnen een impact hebben op het rendement van de beleggers in de beleggingsinstrumenten.

#### ***Het belastingstelsel van toepassing op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Projecteigenaar en/of de belegger kan een impact hebben op het rendement.***

De beleggingsinstrumenten zijn in principe onderworpen aan 30% roerende voorheffing. Zie Deel V van deze Informatienota voor verdere informatie betreffende de fiscale behandeling van de aangeboden beleggingsinstrumenten. De individuele situatie van de belegger kan een impact hebben op de fiscale behandeling in hoofde van elke belegger. Toekomstige wijzigingen aan het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Projecteigenaar of de individuele belegger, al dan niet met terugwerkende kracht, kunnen een impact hebben op het rendement. Elke belegger staat zelf in voor enige verliezen of verminderd rendement als gevolg van het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Projecteigenaar of de individuele belegger, of enige wijzigingen daaraan. De Projecteigenaar staat hier niet voor in.

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

a)	<b>Totale aantal en soort effecten die zullen worden aangeboden</b>
----	---

	De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn 7,15% vastrentende obligaties in EUR uitgegeven door de Projecteigenaar. Er zullen maximum 5.000 obligaties uitgegeven worden voor een totaalbedrag van EUR 500.000. De obligaties zijn achtergesteld ten aanzien van de rechten en vorderingen van alle andere niet-achtergestelde schuldeisers van de Emittent, ongeacht of deze nu of in de toekomst bestaan, feitelijk of voorwaardelijk, ongedekt of gewaarborgd.
b)	<b>Inschrijvingsprijs</b> De inschrijvingsprijs bedraagt EUR 100 per obligatie met een maximum van 25 obligaties per investeerder. Het minimale intekenbedrag bedraagt EUR 100.
c)	<b>Of overinschrijvingen worden aanvaard en de wijze waarop zij worden toegewezen</b> Indien het maximale Crowdfunding Financieringsbedrag bereikt wordt, zal het Platform de verdere aankoop van effecten blokkeren en de aspirant-beleggers informeren dat er niet verder kan worden ingeschreven op de effecten.
d)	<b>Voorwaarden van inschrijving en betaling</b> Alle informatie m.b.t. het investeringsproces kan u hier terugvinden: <a href="#">Crowdfunding - Producten</a> De betaling gebeurt in Euro via de Crowdfunding Portefeuille van de Investeerder. De effecten zullen gecreëerd worden wanneer het minimale of maximale inschrijvingsbedrag bereikt is.
e)	<b>Bewaring en levering van effecten aan beleggers</b> De obligaties zullen geleverd worden uiterlijk 4 dagen na de uiterste intekendatum zijnde 25/06/2024. Naam en contactgegevens uitgevende instelling (de projecteigenaar): Belgian Investment Projects (B.I.P.) nv Hassaluthdreef 2C 3500 Hasselt Tel. 011 19 50 00 / 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)	<b>Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd (indien van toepassing)</b> Niet van toepassing
g)	<b>Informatie met betrekking tot een vaste toezegging om de effecten terug te kopen (indien van toepassing)</b> Niet van toepassing.
h)	<b>Informatie over de rentevoet en de vervaldag</b> <b>Nominale rentevoet:</b> De nominale jaarlijkse rentevoet bedraagt 7,15% 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. <b>Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is:</b> de obligatie brengt rente op vanaf de uitgiftedatum. <b>Vervaldatum voor rentebetalingen:</b> zie Annex 1 - aflossingsplan <b>Vervaldatum (met inbegrip van tussentijdse terugbetalingen indien van toepassing):</b> zie Annex 1 - aflossingsplan <b>Toepasselijk rendement:</b> 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)	<p><b>Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten</b> De Obligatie brengt Interest op vanaf de Uitgiftedatum</p> <p>(i) Dividendrechten: nee (ii) Stemrechten: nee (iii) recht op toegang tot informatie: n.v.t. (iv) voorkeurrechten bij aanbiedingen voor inschrijving op instrumenten van dezelfde klasse: n.v.t. (v) recht op uitkering van winst van de uitgevende instelling: nee (vi) recht op een gedeelte van het eventuele saldo bij liquidatie: n.v.t. (vii) terugbetalingsrechten: ja (Cfr. Investeringsovereenkomst, Annex I art.10 Tekortkomingen) (viii) conversierechten: n.v.t. (ix) gezamenlijke uitstaprechten bij een operationele gebeurtenis (d.w.z. wijziging van de zeggenschap, tag- alongrechten): n.v.t.</p> <p><a href="https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_tsv/tsv_rech.pl?language=nl&amp;btw=0441984161&amp;liste=Liste">https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_tsv/tsv_rech.pl?language=nl&amp;btw=0441984161&amp;liste=Liste</a></p>
b) c)	<p><b>Beperkingen waaraan voor crowdfunding toegelaten instrumenten zijn onderworpen en beperkingen van de overdracht van de instrumenten.</b> De Obligaties kunnen beperkt worden overgedragen (zie d)) en kunnen niet met een zekerheid worden bezwaard.</p>
d)	<p><b>Mogelijkheden voor de beleggers om uit de belegging te stappen</b> 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.</p>
e)	<p><b>Voor eigenvermogensinstrumenten: verdeling van kapitaal en stemrechten vóór en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (in de veronderstelling dat op alle effecten zal worden ingeschreven)</b> Niet van toepassing, het betreft geen eigenvermogensinstrumenten.</p>

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

Niet van toepassing.

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

a)	<p><b>Door de belegger gedragen vergoedingen en kosten met betrekking tot de belegging (met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van voor crowdfunding toegelaten instrumenten)</b> De investeerder betaalt geen kosten bij een investering, geen bewaarloon of lidmaatschapsgelden.</p>
b)	<p><b>Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject, de projecteigenaar kosteloos kan worden verkregen</b> <a href="https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/185">https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/185</a></p>
c)	<p><b>Hoe en bij wie de belegger een klacht kan indienen over de belegging of over het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</b> Bij klachten over de projecteigenaar kan de Investeerder het algemeen klachtenformulier op de website van Bolero invullen, enkel deze klachten zijn ontvankelijk. Daarnaast kan de Investeerder zich wenden tot een onpartijdige externe Ombudsdienst voor de Financiële Sector: Bemiddelingsdienst Banken – Krediet- Beleggingen, Belliardstraat 15-17/bus 8 te 1000 Brussel of ombudsman@ombfin.be of 02 545 77 70. Deze laatste kan ook gecontacteerd worden bij klachten over de crowdfundingdienstverlener. Daarnaast heeft de Investeerder het recht om zijn klacht voor te leggen aan de bevoegde rechtbank.</p>

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

Bolero Crowdfunding verleent geen individueel portefeuillebeheer.

## Annex 1: aflossingstabel

Periode	Vervaldag	Uitstaand Kapitaal Kapitaal	Bruto intrestvoet Netto intrestvoet	Bruto intrest Netto intrest	Kapitaal + netto intrest
0	23/06/2024	500 000,00 EUR 0,00 EUR	7,15 % 5,01 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	23/06/2025	500 000,00 EUR 0,00 EUR	7,15 % 5,01 %	35 750,00 EUR 25 050,00 EUR	25 050,00 EUR
2	23/06/2026	500 000,00 EUR 0,00 EUR	7,15 % 5,01 %	35 750,00 EUR 25 050,00 EUR	25 050,00 EUR
3	23/06/2027	0,00 EUR 500 000,00 EUR	7,15 % 5,01 %	35 750,00 EUR 25 050,00 EUR	525 050,00 EUR

## DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

## SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS NOMINATIVES À TAUX FIXE DE 7,15% PAR BIP NV

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

*Avertissement sur les risques*

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

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

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

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

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

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

*Délai de réflexion précontractuel pour les investisseurs non avertis*

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

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

## Contexte de l'offre de crowdfunding

<b>Code d'identification de l'offre</b>	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00000894
<b>Porteur du projet et nom du projet</b>	Belgian Investment Projects NV – UNIQ Wonen
<b>Type d'offre et type d'instrument</b>	Emprunt obligataire
<b>Montant cible</b>	EUR 500.000
<b>Date limite</b>	25/06/2024

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

a)	<b>Porteur de projet et projet de crowdfunding</b>
----	--



	Identité	Belgian Investments Projects, Belgique, BE0441.984.161		
	Forme juridique	SA		
	Coordonnées	Hassaluthdreef 2C, 3500 Hasselt / uniwonen.be / <a href="mailto:contact@uniwonen.be">contact@uniwonen.be</a> / tel. 011 19 50 00		
	Propriété	Le dernier changement de propriétaire date du 12/12/2021. JEL invest a rejoint la société, ce qui a entraîné la répartition de la structure de l'actionariat à parts égales entre STAR GROUP et JEL invest ; 50 %.		
	Gestion	<i>Kris Vanhoyland, fondateur et CEO</i> <i>Patrick Koster, administrateur délégué</i>		
b)	<b>Responsabilité concernant les informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</b>			
	Le porteur de projet (voir Partie A, a)) certifie qu'à sa connaissance aucune information n'a été omise et qu'aucune information fondamentalement trompeuse ou inexacte n'est fournie. Le porteur de projet est responsable de l'élaboration de cette fiche d'informations clés sur l'investissement.			
c)	<b>Principales activités du porteur de projet; produits ou services proposés par le porteur de projet</b>			
	Développement et vente de projets de construction résidentielle neuve.			
d)	<b>Lien hypertexte vers les comptes annuels les plus récents du porteur de projet</b>			
	<a href="https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0441984161">https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0441984161</a>			
e)	<b>Chiffres financiers annuels clés et pourcentages du porteur de projet pour les trois dernières années</b>			
		<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	Chiffre d'affaires	138.500	571.668	1.624.044
	Bénéfice net	9.753,78	118.669,52	590.107
	Total de l'actif	528.431	1.965.481	2.776.904
	Marge bénéficiaire brute	29,07%	47,90%	65,17%
	Marge bénéficiaire opérationnelle	9,82%	33,19%	58,28%
	Marge bénéficiaire nette	7,04%	20,75%	36,33%
	Acid test ratio	0,69	0,51	1,2
	Ratio du service de la dette	0	25.821,92	56.215,51
	EBITDA	13.601	189.788	946.609
	Rendement de l'EV	4,07%	44,57%	101,2%
	Ratio de l'IVA par rapport au total des actifs	0	0	0
f)	<b>Description du projet de crowdfunding, y compris son objectif et ses principales caractéristiques</b>			
	Le but du crowdfunding est de compléter le crédit d'investissement existant de l'institution financière pour le développement d'un projet de construction neuve de luxe à Diepenbeek. Le produit du crowdfunding sera donc utilisé pour compléter l'acquisition notariée des terrains du projet, les frais des bureaux d'étude et les autres coûts de développement et de construction.			

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

a)	<b>Fonds minimum à emprunter dans une offre de crowdfunding EUR 400.000.</b> <b>Le nombre d'offres (publiques ou non) déjà réalisées par le porteur de projet ou le prestataire de services de crowdfunding</b>			
	Type d'offre et instruments proposés	Date d'achèvement	Montant emprunté	Toute autre information pertinente
	Obligations	16/03/2021	EUR 500.000	via Bolero Crowdfunding
b)	<b>Date limite pour atteindre l'objectif d'emprunt:</b>			

	25/06/2024
c)	<b>Information sur les conséquences si les montants visés ne sont pas empruntés à temps</b> 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)	<b>Le montant maximal de l'offre s'il diffère des montants cibles visés au point a):</b> 500.000 EUR
e)	<b>Le montant des fonds propres alloués par le porteur de projet pour le projet de crowdfunding</b> Aucun
f)	<b>Modification de la composition du capital ou des prêts du porteur de projet dans le cadre de l'offre de crowdfunding.</b> Aucune modification ne s'est produite au niveau du capital du propriétaire du projet. Toutefois, un prêt supplémentaire sera souscrit auprès d'ING pour un montant de 2 320 000 €.

## Partie C: Facteurs de risque

### Présentation des principaux risques

#### Type 1 - risques liés au projet

Les risques qui sont inhérents au projet et qui pourraient le faire échouer. Ces risques peuvent inclure, entre autres :

- Les risques opérationnels/de construction (faillite d'un entrepreneur, livraison d'une qualité de construction inférieure, dépassement des délais d'exécution, litiges contractuels, etc.) sont limités, d'une part, par une sélection très rigoureuse des entrepreneurs (sous-traitants). Ainsi, les appels d'offres et les négociations de prix sont menés par la direction d'UNIQ Wonen, la sélection de l'entrepreneur du gros œuvre est approuvée par l'entité de financement et UNIQ Wonen souscrit une assurance de garantie décennale et une assurance TRC. D'autre part, nous utilisons les contrats-types mis à disposition par la Confédération Construction et, en collaboration avec le cabinet d'architectes, nous suivons de près nos phases de construction afin de réduire la responsabilité découlant de la loi Breyne pour chaque phase achevée.
- Concurrence et/ou demande insuffisante : Nous différencions notre offre par rapport à celle de nos concurrents et nous nous efforçons de nous concentrer sur nos caractéristiques uniques qui nous confèrent une identité distinctive en termes de prix, de qualité et de finition. Nous essayons ainsi de renforcer notre position concurrentielle. Si la demande vient à fléchir, nous pouvons étaler notre offre et l'échelonner sur plusieurs phases.
- Les risques juridiques et les litiges liés au développement. Par exemple, des procédures de recours contre les permis de construire, des modifications des réglementations en matière de construction. Afin d'anticiper ces risques juridiques potentiels liés au développement, nous travaillons en étroite collaboration avec des conseillers juridiques expérimentés pour minimiser ces obstacles juridiques. À ce jour, UNIQ Wonen n'a fait l'objet d'aucune procédure judiciaire.

#### Type 2 - risque sectoriel

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 sur l'accessibilité financière de l'immobilier pour les utilisateurs finaux.

Nous diversifions délibérément notre portefeuille immobilier pour répartir les risques sur différents segments de marché. Par ailleurs, à terme, nous devons également explorer des modèles de financement alternatifs et favorables pour les utilisateurs finaux potentiels, comme la location Écureuil. nous surveillons de près les tendances du marché et nous menons une étude de marché approfondie pour chaque nouveau projet. Nous adaptons notre stratégie de développement en fonction de l'offre et de la demande sur le marché spécifique.

En outre, l'augmentation des coûts de construction (main-d'œuvre et matériaux) constitue également un risque sectoriel : nous devons intensifier nos efforts pour assurer une gestion efficace de la construction et des négociations de prix plus robustes. Pour ce faire, UNIQ Wonen va encore embaucher cette année un calculateur et un assistant administratif.

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

Nous compensons les flux de trésorerie insuffisants (par exemple, lorsque les ventes sont décevantes) en évitant un endettement excessif et en veillant à maintenir à tout moment une structure de capital saine. Nous diversifions nos sources de financement (fonds propres, financements bancaires, Bolero Crowdfunding, entre autres.), nous établissons des projections financières réalistes préalablement au développement et nous veillons à maintenir des liquidités suffisantes pour faire face à toutes dépenses imprévues.

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

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

### **Type 5 - risque de défaillance de la plateforme**

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

### **Type 6 - risque d'illiquidité de l'investissement**

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

### **Type 7 - autres risques**

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

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

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

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

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

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

a)	<b>Nombre total et type de titres qui seront proposés</b>
----	---

	Les instruments d'investissement proposés sont des obligations au taux fixe de 7,15% en EUR, émises par le Porteur de projet. Un maximum de 5.000 obligations seront émises pour un montant total de 500.000 EUR.
b)	<b>Prix de souscription</b> Le prix de souscription est de 100 EUR par obligation avec un maximum de 25 obligations. Le montant minimum de souscription est de 100 EUR.
c)	<b>Si les sursouscriptions seront acceptées et comment elles seront réparties</b> Si le montant maximum du financement par crowdfunding est atteint, la Plateforme bloquera l'achat d'autres titres et informera les investisseurs potentiels que les titres ne peuvent plus être souscrits.
d)	<b>Conditions de souscription et de paiement</b> Toutes les informations sur le processus d'investissement sont disponibles ici: <a href="#">Crowdfunding - Produits</a> Le paiement sera effectué en euro par l'intermédiaire du Portefeuille Crowdfunding de l'Investisseur. Les titres seront créés lorsque le montant minimum ou maximum de la souscription sera atteint.
e)	<b>Conservation et livraison de titres aux investisseurs</b> Les obligations seront livrées au plus tard 4 jours après la date limite de souscription, soit le 25/06/2024. Nom et coordonnées de l'organisme émetteur (le porteur de projet): Belgian Investment Projects (B.I.P.) sa Hassaluthdreef 2C 3500 Hasselt Tél. 011 19 50 00 / 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)	<b>Informations sur la garantie ou les sûretés garantissant l'investissement (le cas échéant)</b> Pas d'application
g)	<b>Informations relatives à un engagement ferme de rachat des titres (le cas échéant)</b> Pas d'application
	<b>Informations sur les taux d'intérêt et les échéances</b> <b>Taux d'intérêt nominal:</b> Le taux d'intérêt nominal annuel est de 7,15% 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. <b>Date à partir de laquelle les intérêts sont dus:</b> l'obligation porte intérêt à partir de la date d'émission. <b>Échéances des paiements d'intérêts :</b> voir Annex 1 - plan de remboursement <b>Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant):</b> voir Annex 1 - plan de remboursement <b>Rendement applicable:</b> Le rendement est calculé en pourcentage annuel selon la méthode utilisée pour calculer le taux d'intérêt nominal annuel et avec une précision de deux décimales.

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

Pas d'application

#### Partie F: Droits des investisseurs

a)	<b>Principaux droits attachés aux titres</b>  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: s.o. (iv) droits préférentiels dans les offres de souscription d'instruments de même catégorie: s.o. (v) droit à la distribution des bénéfices de l'émetteur: non
----	---

	<p>(vi) droit à une partie du solde éventuel de la liquidation : s.o.</p> <p>(vii) droits de remboursement: oui (cf. Accord d'investissement, annexe I art.10 Défauts)</p> <p>(viii) droits de conversion: s.o.</p> <p>(ix) droits de sortie conjoints en cas d'événement opérationnel (c'est-à-dire changement de contrôle, droits de sortie conjointe (tag-along)): s.o.</p> <p><a href="https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_tsv/tsv_rech.pl?language=nl&amp;btw=0441984161&amp;liste=Liste">https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_tsv/tsv_rech.pl?language=nl&amp;btw=0441984161&amp;liste=Liste</a></p>
b) c)	<p><b>Restrictions auxquelles sont soumis les instruments admis au crowdfunding et restrictions relatives au transfert des instruments.</b></p> <p>Les Obligations peuvent être transférées de façon limitée (voir (d)) et ne peuvent être grevées d'aucune sûreté.</p>
d)	<p><b>Possibilités pour les investisseurs de sortir de l'investissement</b></p> <p>Il n'existe pas de marché secondaire et les possibilités de cession sont donc limitées. Bolero Crowdfunding ne peut procéder à la cession exceptionnelle de l'obligation que si l'Investisseur trouve lui-même un repreneur pour les titres.</p>
e)	<p><b>Pour les instruments de capitaux propres: répartition du capital et des droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que tous les titres seront souscrits).</b></p> <p>Pas d'application, il ne s'agit pas d'instruments de capitaux propres.</p>

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

Pas d'application.

#### Partie H: Commissions, informations et recours

a)	<p><b>Commissions et frais supportés par l'investisseur concernant l'investissement (y compris les frais administratifs découlant de la vente d'instruments admis au crowdfunding)</b></p> <p>L'investisseur ne paie pas de frais lors de l'investissement, ni de droit de garde, ni de frais d'adhésion.</p>
b)	<p><b>Où et comment des informations supplémentaires sur le projet de crowdfunding, le porteur de projet peuvent être obtenues gratuitement</b></p> <p><a href="https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/185">https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/185</a></p>
c)	<p><b>Comment et auprès de qui l'investisseur peut-il se plaindre de l'investissement ou de la conduite du porteur de projet ou du prestataire de services de crowdfunding?</b></p> <p>En cas de plaintes concernant le porteur de projet, l'Investisseur peut remplir le formulaire de plainte général sur le site Internet de Bolero; seules ces plaintes sont recevables. En outre, l'Investisseur peut s'adresser à un Service de médiation externe impartial du secteur financier: Service de médiation Banques - Crédits - Placements, Rue Belliard 15-17/boîte 8 à 1000 Bruxelles ou ombudsman@ombfin.be, ou 02 545 77 70. Ce dernier peut également être contacté en cas de plaintes concernant le prestataire de services de crowdfunding. En outre, l'Investisseur a le droit de soumettre sa plainte au tribunal compétent.</p>

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

Bolero Crowdfunding ne propose pas de gestion de portefeuille individuelle.

## Annexe 1 : Tableau d'amortissement

Période	Date d'échéance	Capital restant dû Capital	Taux d'intérêt brut Taux d'intérêt net	Intérêt brut Intérêt net	Capital + intérêt net
0	23/06/2024	500 000,00 EUR 0,00 EUR	7,15 % 5,01 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	23/06/2025	500 000,00 EUR 0,00 EUR	7,15 % 5,01 %	35 750,00 EUR 25 050,00 EUR	25 050,00 EUR
2	23/06/2026	500 000,00 EUR 0,00 EUR	7,15 % 5,01 %	35 750,00 EUR 25 050,00 EUR	25 050,00 EUR
3	23/06/2027	0,00 EUR 500 000,00 EUR	7,15 % 5,01 %	35 750,00 EUR 25 050,00 EUR	525 050,00 EUR