

BLAD MET ESSENTIELE BELEGGINGSINFORMATIE

OVER DE AANBIEDING VAN 7,05% 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. De investeringsovereenkomst zal geannuleerd worden en het geïnvesteerde bedrag zal onmiddellijk worden teruggestort aan de belegger.

Achtergrond van het crowdfundingaanbod

Identificatiecode van het aanbod	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00002701
Projecteigenaar en projectnaam	BIP NV - Uniq Wonen 2
Soort aanbod en soort instrument	Obligatie
Beoogd bedrag	Min. 600.000 EUR – max. 750.000 EUR
Deadline	29/12/2026

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

a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject	
	Identiteit	Belgian Investment Projects NV (afgekort BIP NV), België, BE0441.984.161
	Rechtsvorm	NV, Naamloze vennootschap
	Contactgegevens	www.uniqwonen.be ; Hassaluthdreef 2C - 3500 Hasselt contact@uniqwonen.be ; tel. 011-195.000
	Eigendom	STAR GROUP NV is 100% eigenaar van BIP NV. Dhr. Johan Vanhoyland is 100% eigenaar van Star Group NV
	Bestuur	De vennootschap wordt bestuurd door Johan Vanhoyland, die instaat voor de algemene leiding, het bestuur en de strategische koers. Lieselotte Thonnon coördineert de vastgoedprojecten en verzorgt marketing & communicatie, terwijl oprichter Kris Vanhoyland optreedt als strategisch en financieel adviseur.

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. - Johan Vanhoyland, bestuurder. De overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad (3), afgelegde verklaring van de bovengenoemde persoon met betrekking tot zijn verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie gegeven informatie is hierbij opgenomen als Bijlage 2. (3) Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad van 7 oktober 2020 betreffende Europese crowdfundingdienstverleners voor bedrijven en tot wijziging van Verordening (EU) 2017/1129 en Richtlijn (EU) 2019/1937 (PB L 347 van 20.10.2020, blz. 1).			
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten.			
	Belgian Investment Projects (B.I.P.) nv treedt binnen de vastgoedontwikkelingsgroep op als grondvennootschap en staat in voor de verwerving van projectgronden en vastgoedrechten. De vennootschap realiseert haar bedrijfsresultaten voornamelijk door de aankoop, het beheer en de latere verkoop of overdracht van ontwikkelbare vastgoedlocaties binnen de groep. De strategie bestaat erin opportuniteiten op de vastgoedmarkt te identificeren en gronden of vastgoedrechten te verwerven met het oog op verdere ontwikkeling door UNIQ Wonen bv, die verantwoordelijk is voor de realisatie en commercialisering van de projecten. De gecreëerde toegevoegde waarde vloeit voort uit de selectie, verwerving en herontwikkeling van vastgoedlocaties, waardoor een meerwaarde kan worden gerealiseerd tussen de aankoop van de gronden en de uiteindelijke ontwikkeling ervan.			
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			
		2023	2024	2025
	Omzet	867.100	689.989	311.125
	Nettowinst	221.385	118.286	42.827
	Totale activa	2.345.221	2.787.127	3.109.436
	Brutowinstmarge	61,47%	58,40%	61,96%
	Operationele winstmarge	54,73%	46,23%	42,76%
	Netto winstmarge	25,53%	17,14%	13,77%
	Nettoschuld	1.153.693,43	869.947,17	1.329.276,83
	Acid-testratio	1,20	1,82	3,71
	Schuldendienst-quote	113.650	115.764	58.421
	EBITDA	474.530	318.985	133.044
	Rendement op EV	22,39%	10,21%	3,46%
	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 beoogt Belgian Investment Projects nv een aanvullende financiering te verkrijgen bovenop de eigen middelen van de groep en het reeds toegekende investeringskrediet bij een financiële instelling. De opgehaalde middelen zullen rechtstreeks worden aangewend voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het vastgoedproject Horizon in Zonhoven. De fondsen zullen voornamelijk worden ingezet voor de financiering van de bouwwerken van het project, waaronder de uitvoering en afwerking van de werken, alsook voor projectgebonden ontwikkelingskosten en marketing- en commercialisatiekosten die rechtstreeks verband houden met de realisatie en verkoop van het project. Het doel is het project conform de vooropgestelde planning en budgettaire verwachtingen te voltooien. Horizon betreft een exclusieve residentiële ontwikkeling aan de Heuveneindeweg in Zonhoven, bestaande uit zeven villa-appartementen.			

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 600.000. 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	15/10/2025	EUR 750.000	via het Bolero Crowdfunding-platform
b)	Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden: 29/12/2026			
c)	Informatie over de gevolgen indien de beoogde gelden niet tijdig worden geleend			

	Indien de beoogde gelden niet worden geleend bij het verstrijken van de Intekentermijn, zullen er geen Effecten worden uitgegeven en zal de Investeringsovereenkomst vervallen. Het geïnvesteerde bedrag zal kosteloos teruggestort worden in de Crowdfunding Portefeuille van de Investeerder binnen maximum 5 bankwerkdagen na het verstrijken van de Intekentermijn van 29/12/2026
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 De crowdfundingcampagne zal een bijkomende schuld creëren voor de projecteigenaar.

Deel C: Risicofactoren

Presentatie van de hoofdrisico's

Soort 1 - projectrisico

Operationele en bouwtechnische risico's: De ontwikkeling en realisatie van vastgoedprojecten brengen verschillende operationele en bouwtechnische risico's met zich mee. Denk hierbij aan het faillissement van een (onder)aannemer, gebrekkige bouwkwiteit, onvoorziene technische problemen, stijgende bouw- en materiaalkosten of vertragingen tijdens de uitvoering van de werken. Dergelijke omstandigheden kunnen leiden tot bijkomende kosten en een overschrijding van de vooropgestelde uitvoeringstermijn. Een latere oplevering kan bovendien de ontvangst van verkoopopbrengsten vertragen, met mogelijke financiële gevolgen voor het project. Deze factoren kunnen een negatieve impact hebben op de rendabiliteit en de financiële planning.

Marktrisico – concurrentie en vraaguitval: De verkoop van vastgoed is afhankelijk van de algemene economische omstandigheden, de evolutie van de vastgoedmarkt, de rentevoeten en het vertrouwen en de koopkracht van kandidaat-kopers. Een afnemende vraag naar nieuwbouwvastgoed, toenemende concurrentie of gewijzigde voorkeuren bij kopers kunnen ertoe leiden dat de verkoop van de wooneenheden trager verloopt dan oorspronkelijk voorzien. Hierdoor kan het noodzakelijk worden om verkoopprijzen aan te passen of bijkomende commerciële inspanningen te leveren. Wanneer wooneenheden later of tegen lagere prijzen worden verkocht dan begroot, kan dit een aanzienlijke negatieve impact hebben op de verwachte opbrengsten, de liquiditeit en de rendabiliteit van het project.

Juridische risico's en ontwikkelgeschillen: Vastgoedontwikkeling is onderworpen aan uiteenlopende wettelijke en reglementaire verplichtingen. Beroepsprocedures tegen omgevingsvergunningen, wijzigingen in bouwvoorschriften of strengere regelgeving inzake energieprestaties en energiezuinige technieken kunnen leiden tot vertragingen, bijkomende investeringen of noodzakelijke aanpassingen aan het project. Daarnaast kunnen contractuele geschillen ontstaan met aannemers, leveranciers, omwonenden of kopers. Dergelijke procedures en geschillen kunnen bijkomende juridische kosten veroorzaken, de uitvoering of verkoop van het project vertragen en een negatieve impact hebben op de financiële resultaten.

Soort 2 - sectorrisico

Sectorclassificatie: UNIQ Wonen bv is actief in de vastgoedsector, overeenkomstig de NACE-BEL 2025-classificatie. De relevante activiteiten omvatten de ontwikkeling van residentiële bouwprojecten (68.121), de ontwikkeling van niet-residentiële bouwprojecten (68.122) en de handel in eigen onroerend goed (68.110).

Macro-economische en marktgebonden risico's: De vastgoedsector is onderhevig aan macro-economische ontwikkelingen die de vraag naar vastgoed en de financieringsmogelijkheden van kandidaat-kopers kunnen beïnvloeden. Een economische recessie, stijgende rentevoeten, inflatie of een dalend consumentenvertrouwen kunnen leiden tot een verminderde koopkracht en een afnemende vraag naar nieuwbouwvastgoed. Daarnaast kunnen strengere kredietvoorwaarden de toegang tot hypothecaire financiering bemoeilijken. Deze factoren kunnen resulteren in langere verkooptermijnen, neerwaartse druk op de verkoopprijzen en een negatieve impact op de rendabiliteit en liquiditeit van vastgoedontwikkelingen.

Stijgende bouwkosten: De vastgoedsector wordt daarnaast geconfronteerd met mogelijke schommelingen in de prijzen van bouwmaterialen, arbeidskosten en energie. Onvoorziene prijsstijgingen, tekorten aan materialen of een beperkte beschikbaarheid van gekwalificeerde arbeidskrachten kunnen de bouwkosten verhogen en de uitvoering van projecten vertragen. Wanneer deze bijkomende kosten niet of slechts gedeeltelijk kunnen worden doorgerekend in de verkoopprijzen, kan dit een negatieve impact hebben op de winstmarges en de financiële resultaten van het project.

Soort 3 – wanbetalingsrisico

Ontoereikende kasstromen, bijvoorbeeld als gevolg van tegenvallende verkoopresultaten, stijgende bouwkosten, vertragingen in de uitvoering of onverwachte uitgaven, kunnen een negatieve impact hebben op de financiële positie en terugbetalingscapaciteit van de onderneming. Hierdoor bestaat het risico dat financiële verplichtingen niet of niet tijdig kunnen worden nagekomen.

Aangezien Belgian Investment Projects nv de opgehaalde crowdfundingmiddelen doorleent aan UNIQ Wonen bv, is de terugbetaling aan de investeerders mede afhankelijk van de financiële situatie en terugbetalingscapaciteit van UNIQ Wonen bv.

UNIQ Wonen bv heeft meerdere lopende vastgoedprojecten. De terugbetalingscapaciteit is bijgevolg niet uitsluitend afhankelijk van de resultaten van dit specifieke project, maar wordt mede bepaald door de financiële prestaties en kasstromen van de overige projecten. Tegenvallende resultaten, vertragingen of bijkomende financieringsbehoeften bij één of meerdere projecten kunnen een negatieve impact hebben op de beschikbare liquiditeiten en de algemene terugbetalingscapaciteit.

Bij ontoereikende kasstromen bestaat het risico dat de geïnvesteerde gelden en de verschuldigde interesten niet, niet tijdig of slechts gedeeltelijk worden terugbetaald.

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

Indien er zich tegenvallende resultaten, vertragingen in de uitvoering van het project of andere onvoorziene omstandigheden voordoen, bestaat het risico dat rente- en/of kapitaalbetalingen lager uitvallen dan verwacht, later plaatsvinden of in het geheel uitblijven.

Soort 5 - risico dat het platform uitvalt

Indien het Platform tijdelijk of definitief in de onmogelijkheid verkeert zijn diensten te leveren, bijvoorbeeld door technische problemen, kunnen administratieve processen, communicatie met beleggers en de verwerking van betalingen verstoord of vertraagd worden.

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

Externe factoren buiten de controle van de projecteigenaar, zoals wijzigingen in het overheidsbeleid of de fiscale regelgeving, kunnen een impact hebben op de vastgoedmarkt en de financiële resultaten van de onderneming.

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.

Risico's die relevant zijn voor een obligatie

(i) Renterisico

De rente op de obligatie ligt vast voor de volledige looptijd. Indien de marktrente stijgt na de uitgifte, kunnen andere beleggingen een hoger rendement bieden. Omdat de obligaties niet verhandelbaar zijn, kan de investeerder niet uitstappen om van deze hogere rentevoeten te profiteren.

(ii) Inflatierisico

Inflatierisico verwijst naar het risico dat het algemene prijspeil stijgt gedurende de looptijd van de obligatie. Aangezien de couponbetalingen en de terugbetaling van de hoofdsom vooraf vastliggen, kan een hogere inflatie ertoe leiden dat de koopkracht van deze bedragen afneemt. Met andere woorden, hoewel de obligatiehouder de contractueel voorziene betalingen ontvangt, kan hij of zij met deze bedragen in de toekomst minder goederen en diensten aankopen. Een stijgende inflatie kan daardoor het reële rendement van de investering verminderen.

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 7,05% vastrentende obligaties in EUR uitgegeven door de projecteigenaar. Er zullen maximum 7.500 obligaties uitgegeven worden voor een totaalbedrag van EUR 750.000. Wat betreft de rangorde van de effecten in de kapitaalstructuur van de projecteigenaar, zullen de beleggers pas worden terugbetaald na de schuldeisers die een zekerheid hebben.
b)	Inschrijvingsprijs De inschrijvingsprijs bedraagt EUR 100 per obligatie met een maximum van 50 obligaties per investeerder. Het minimale intekenbedrag bedraagt EUR 100.
c)	Of overinschrijvingen worden aanvaard en de wijze waarop zij worden toegewezen Indien het maximale Crowdfunding Financieringsbedrag bereikt wordt, zal het Platform de verdere aankoop van effecten blokkeren en de aspirant-beleggers informeren dat er niet verder kan worden ingeschreven op de effecten.
d)	Voorwaarden van inschrijving en betaling Alle informatie m.b.t. het investeringsproces kan u hier terugvinden: Aan de slag als investeerder - Bolero Crowdfunding .

	De betaling gebeurt in Euro via de Crowdfunding Portefeuille van de Investerder op het moment van de intekening. Indicatief tijdschema: - Openstelling van de inschrijvingsperiode: 29/10/2026 - Uiterste intekendatum 29/12/2026 - Uitgifte van de obligaties: uiterlijk 4 dagen na de uiterste intekendatum, op voorwaarde dat het minimale inschrijvingsbedrag is bereikt, dan wel eerder indien het maximale inschrijvingsbedrag reeds voor die datum wordt bereikt - Aanvang rentedragende periode: vanaf de datum van uitgifte van de obligaties - Eindvervaldag: 3 jaar na de uitgiftedatum Op voorwaarde dat het minimale inschrijvingsbedrag is bereikt, zullen de effecten gecreëerd worden uiterlijk 4 dagen na de uiterste intekendatum zijnde 29/12/2026, of wanneer het maximale inschrijvingsbedrag reeds eerder bereikt is. De rente zal beginnen te lopen vanaf de uitgifte van de obligaties.
e)	Bewaring en levering van effecten aan beleggers De obligaties zullen geleverd worden uiterlijk 4 dagen na de uiterste intekendatum zijnde 29/12/2026, behoudens vervroegde uitgifte (wanneer het maximale inschrijvingsbedrag reeds eerder bereikt is). De obligaties zullen verschijnen in het overzicht bij "Mijn Investerings" van de investeerder op het Bolero Crowdfunding Platform. Naam en contactgegevens (met inbegrip van het e-mailadres) uitgevende instelling (de projecteigenaar): zie Deel A, a). KBC verleent geen bewaringsdiensten. De belegger is geen vergoeding verschuldigd voor de bewaring van de effecten. De obligaties worden uitgegeven op naam en zullen ingeschreven worden in het register van obligatiehouders, dat wordt bijgehouden door de projecteigenaar (zie Deel A, a)).
f)	Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd (indien van toepassing) Met betrekking tot dit crowdfundingaanbod worden geen zekerheden of garanties gesteld.
g)	Informatie met betrekking tot een vaste toezegging om de effecten terug te kopen (indien van toepassing) Niet van toepassing.
h)	Informatie over de rentevoet en de vervaldag Nominale rentevoet: De nominale jaarlijkse rentevoet bedraagt 7,05%. 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 IRS op 3j, 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, zijnde uiterlijk 4 dagen na de uiterste intekendatum 29/12/2026, behoudens vervroegde uitgifte. Vervaldata voor rentebetalingen: De rente wordt jaarlijks betaald. Zie Bijlage 1: Indicatieve aflossingstabel. Vervaldatum (met inbegrip van tussentijdse terugbetalingen indien van toepassing): De obligatie heeft een looptijd van 36 maanden, startende vanaf de uitgiftedatum, behoudens vervroegde uitgifte. Het kapitaal wordt eenmalig op vervaldatum terugbetaald, de rente wordt jaarlijks terugbetaald (zie Bijlage 1: Indicatieve aflossingstabel). Na uitgifte verschijnt de definitieve aflossingstabel in het dashboard van de investeerder op het Bolero Crowdfunding Platform. Toepasselijk rendement: Het toepasselijk rendement bedraagt 7,05%, zonder rekening te houden met eventuele belastingen. Het rendement wordt berekend als een jaarlijks percentage in overeenstemming met de methode die wordt gebruikt voor de berekening van de jaarlijkse nominale rentevoet (zie hierboven). De obligaties worden altijd a pari uitgegeven, wat betekent dat de uitgifteprijs gelijk is aan de nominale waarde van de obligaties. Hierdoor is er op het moment van uitgifte geen verschil tussen de aankoopprijs en de terugbetalingswaarde van de obligaties.

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 rente op vanaf de uitgiftedatum: (i) Dividendrechten: nee (ii) Stemrechten: nee (iii) recht op toegang tot informatie: ja (iv) voorkeurrechten bij aanbiedingen voor inschrijving op instrumenten van dezelfde klasse: nee (v) recht op uitkering van winst van de uitgevende instelling: nee (vi) recht op een gedeelte van het eventuele saldo bij liquidatie: nee (vii) terugbetalingsrechten: ja (viii) conversierechten: nee (ix) gezamenlijke uitstaprechten bij een operationele gebeurtenis (d.w.z. wijziging van de zeggenschap, tag-alongrechten): nee De statuten van BIP NV kunnen worden geraadpleegd in de Bijlage van de Rechtspersonen
b) c)	Beperkingen waaraan effecten 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 Investerder 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) Buiten de recurrende belastingen, zoals hieronder beschreven, betaalt de investeerder geen kosten bij een investering, geen bewaarloon of lidmaatschapsgelden. De beleggingsinstrumenten zijn in principe onderworpen aan 30% roerende voorheffing. De individuele situatie van de belegger kan een impact hebben op de fiscale behandeling in hoofde van elke belegger. Toekomstige wijzigingen aan het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de projecteigenaar of de individuele belegger, al dan niet met terugwerkende kracht, kunnen een impact hebben op het rendement. Elke belegger staat zelf in voor enige verliezen of verminderd rendement als gevolg van het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de projecteigenaar of de individuele belegger, of enige wijzigingen daaraan. De projecteigenaar staat hier niet voor in.
b)	Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject en de projecteigenaar kosteloos kan worden verkregen Aanvullende informatie over het crowdfundingproject en de projecteigenaar is beschikbaar op het Bolero Crowdfunding Platform, op de projectpagina die specifiek aan dit crowdfundingaanbod is gewijd.
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 klachtenformulier op de Bolero Crowdfunding website invullen (Contacteer ons - Bolero Crowdfunding) of terecht bij de Bolero Clientenservice (Havenlaan 2, 1080 Brussel; emailadres clientservice@bolero.be). Klachten via andere kanalen zijn niet ontvankelijk. Bij klachten over de crowdfundingdienstverlener kan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten gecontacteerd worden via de website https://www.fsma.be/nl/contactformulier-consumenten . Adres: Congresstraat 12-14, 1000 Brussel Tel.: +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.

Bijlage 1: Indicatieve aflossingstabel

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross interest Netto interest	Capital + netto interest
0	29/12/2026	750 000,00 EUR 0,00 EUR	7,05 % 4,94 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	29/12/2027	750 000,00 EUR 0,00 EUR	7,05 % 4,94 %	52 875,00 EUR 37 050,00 EUR	37 050,00 EUR
2	29/12/2028	750 000,00 EUR 0,00 EUR	7,05 % 4,94 %	52 875,00 EUR 37 050,00 EUR	37 050,00 EUR
3	29/12/2029	0,00 EUR 750 000,00 EUR	7,05 % 4,94 %	52 875,00 EUR 37 050,00 EUR	787 050,00 EUR

Disclaimer: Deze aflossingstabel is indicatief. De uiteindelijke terugbetalingsdata kunnen afwijken in functie van de effectieve uitgiftedatum van de obligaties. De nominale rentevoet wordt omgezet naar een actuariële (of effectieve) rentevoet, in geval van maandelijks of driemaandelijks rente-uitkeringen. De nominale rentevoet houdt geen rekening met het tijdstip en de frequentie van rentebetalingen. De actuariële rentevoet doet dit wel en geeft daardoor een accurater beeld van het werkelijke rendement op jaarbasis. Afrondingen worden per obligatie toegepast, waardoor kleine verschillen met de weergegeven totalen mogelijk zijn.

Bijlage 2: Verantwoordelijkheidsverklaring

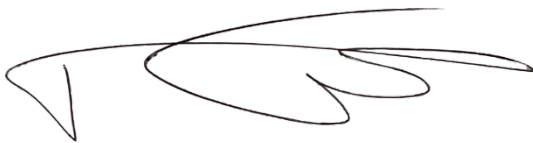
Verklaring met betrekking tot de verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie gegeven informatie, overeenkomstig artikel 23, lid 9, van de Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad van 7 oktober 2020.

Ik ondergetekende, Johan Vanhoyland, bestuurder Belgian Investment Projects NV, verklaar dat, voor zover mij bekend, de gegevens in dit blad met essentiële beleggingsinformatie in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou kunnen wijzigen.

Opgesteld op datum van 26/10/2026

Johan Vanhoyland

Handtekening

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS NOMINATIVES À TAUX FIXE DE 7,05 % PAR BIP SA

La présente offre de financement participatif n'a été vérifiée ou approuvée ni par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA), ni par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF).

L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances en la matière n'a pas nécessairement été évaluée avant que l'accès à cet investissement vous ait été accordé. En effectuant cet investissement, vous en assumez pleinement les risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi.

Avertissement sur les risques

Investir dans le présent projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital 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).

Le retour sur investissement n'est pas garanti.

Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif.

Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

(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 bénéficient d'un délai de réflexion au cours duquel ils peuvent, à tout moment, retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans justification ni encourir de pénalité. Le délai de réflexion commence à courir au moment où l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou manifeste son intérêt, et expire après quatre jours calendaires.

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

Aperçu de l'offre de financement participatif

Identifiant de l'offre	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00002701
Porteur de projet et nom du projet	BIP SA - Uniq Wonen 2
Type d'offre et type d'instruments	Obligation
Montant cible	Min. 600 000 EUR – max. 750 000 EUR
Date limite	29/12/2026

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

a)	Porteur de projet et projet de financement participatif	
	Identité	Belgian Investment Projects SA – BIP SA, Belgique, BE0441.984.161
	Forme juridique	SA, Société anonyme
	Coordonnées	www.uniqwonen.be ; Hassaluthdreef 2C - 3500 Hasselt contact@uniqwonen.be ; tél. 011-195 000
	Propriété	STAR GROUP SA est propriétaire à 100 % de BIP SA. M. Johan Vanhoyland détient 100 % de Star Group SA
	Direction	La société est dirigée par Johan Vanhoyland, qui assure la direction générale, la gestion et l'orientation stratégique. Lieselotte Thonnon coordonne les projets immobiliers et est responsable du marketing et de

		la communication, tandis que le fondateur Kris Vanhoyland intervient en tant que conseiller stratégique et financier.		
b)	Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement			
	Le porteur de projet (voir Partie A, a)) déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Le porteur de projet est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement. - Johan Vanhoyland, administrateur. La déclaration de la personne susmentionnée, par laquelle elle assume la responsabilité des informations figurant dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement au titre de l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil (3), est jointe en Annexe 2. (3) Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs, et modifiant le règlement (UE) 2017/1129 et la directive (UE) 2019/1937 (JO L 347 du 20.10.2020, p. 1).			
c)	Principales activités du porteur de projet; produits ou services proposés par le porteur de projet			
	Belgian Investment Projects (B.I.P.) sa agit, au sein du groupe de promotion immobilière, en tant que société foncière et est chargée de l'acquisition de terrains destinés à des projets et de droits immobiliers. La société obtient ses résultats d'exploitation principalement grâce à l'achat, à la gestion et à la vente ou à la cession ultérieure de sites immobiliers susceptibles d'être développés au sein du groupe. La stratégie consiste à identifier des opportunités sur le marché immobilier et à acquérir des terrains ou des droits immobiliers en vue du développement ultérieur par UNIQ Wonen srl, qui est responsable de la réalisation et de la commercialisation des projets. La valeur ajoutée créée résulte de la sélection, de l'acquisition et de la réhabilitation de sites immobiliers, ce qui permet de réaliser une plus-value entre l'achat des terrains et leur développement final.			
d)	Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet			
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0441984161			
e)	Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années			
		2023	2024	2025
	Chiffre d'affaires	867 100	689 989	311 125
	Bénéfice net annuel	221 385	118 286	42 827
	Total des actifs	2 345 221	2 787 127	3 109 436
	Marges bénéficiaires brute	61,47 %	58,40 %	61,96 %
	Marge bénéficiaire d'exploitation	54,73 %	46,23 %	42,76 %
	Marge bénéficiaire nette	25,53 %	17,14 %	13,77 %
	Dette nette	1 153 693,43	869 947,17	1 329 276,83
	Ratio de liquidité restreinte	1,20	1,82	3,71
	Taux de couverture du service de la dette	113 650	115 764	58 421
	EBITDA	474 530	318 985	133 044
	Rendement des capitaux propres	22,39 %	10,21 %	3,46 %
	Ratio immobilisations incorporelles par rapport au total des actifs	0	0	0
f)	Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques			
	Avec cette campagne de financement participatif ou crowdfunding, Belgian Investment Projects sa vise à obtenir un financement supplémentaire, en complément des fonds propres du groupe et du crédit d'investissement déjà accordé par un établissement financier. Les fonds collectés seront consacrés directement à la poursuite du développement et à la réalisation du projet immobilier Horizon à Zonhoven. Ces fonds serviront principalement à financer les travaux de construction du projet, notamment l'exécution et la finition des travaux, ainsi que les frais de développement liés au projet et les frais de marketing et de commercialisation directement liés à la réalisation et à la vente du projet. L'objectif est de mener à bien le projet conformément aux prévisions budgétaires et au planning établis. Horizon est un projet résidentiel exclusif situé sur la Heuveneindeweg à Zonhoven et est constitué de sept appartements-villas.			

Partie B: Principales caractéristiques du processus de financement participatif et conditions de l'emprunt de fonds

a)	Montant cible minimal de fonds à emprunter pour chaque offre de financement participatif 600 000 EUR. Le nombre d'offres (publiques ou non) ayant déjà été conduites à leur terme par le porteur de projet ou le prestataire de services de financement participatif pour ce projet de financement participatif			
	Type d'offre et d'instruments proposé	Date d'achèvement	Montant emprunté et montant cible	Autres informations pertinentes, le cas échéant
	Obligation	15/10/2025	750 000 EUR	via la plateforme de financement participatif Bolero Crowdfunding

b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter: 29/12/2026
c)	Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la date limite Si les fonds visés ne sont pas empruntés à l'expiration de la période de souscription, aucun Titre ne sera émis et le contrat d'investissement deviendra caduque. Le montant investi sera remboursé sans frais sur le Portefeuille Crowdfunding de l'Investisseur dans un délai maximum de cinq jours ouvrables bancaires suivant l'expiration de la période de souscription du 29/12/2026.
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a): 750 000 EUR
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif Néant
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif La campagne de financement participatif ou crowdfunding entraînera une dette supplémentaire pour le porteur de projet.

Partie C: Facteurs de risques

Présentation des principaux risques

Type 1 - Risque lié au projet

Risques opérationnels et risques techniques liés à la construction : le développement et la réalisation de projets immobiliers comportent divers risques opérationnels et techniques liés à la construction. Citons notamment la faillite d'un entrepreneur ou sous-traitant, une qualité de construction insuffisante, des problèmes techniques imprévus, la hausse des coûts de construction et des matériaux ou des retards dans l'exécution des travaux. De telles circonstances peuvent entraîner des coûts supplémentaires et un dépassement du délai d'exécution prévu. Une livraison tardive peut en outre retarder la perception des recettes de vente, avec des conséquences financières possibles pour le projet. Ces facteurs peuvent avoir un impact négatif sur la rentabilité et la planification financière.

Risque lié au marché – concurrence et baisse de la demande : la vente de biens immobiliers dépend de la conjoncture économique générale, de l'évolution du marché immobilier, des taux d'intérêt, ainsi que de la confiance et du pouvoir d'achat des acheteurs potentiels. Une baisse de la demande de biens immobiliers neufs, l'intensification de la concurrence ou un changement dans les préférences des acheteurs peuvent entraîner un ralentissement des ventes des logements par rapport aux prévisions initiales. Il peut alors s'avérer nécessaire d'ajuster les prix de vente ou de déployer des efforts commerciaux supplémentaires. Si les logements sont vendus plus tardivement ou à des prix inférieurs à ceux prévus au budget, cela peut avoir un impact négatif considérable sur les recettes, la liquidité et la rentabilité attendues du projet.

Risques juridiques et litiges liés au développement : le développement immobilier est assujéti à diverses obligations légales et réglementaires. Les recours contre les permis environnementaux, les modifications des prescriptions en matière de construction ou le renforcement de la réglementation relative aux performances énergétiques et aux technologies d'économie d'énergie peuvent entraîner des retards, des investissements supplémentaires ou requérir des adaptations du projet. En outre, des litiges contractuels peuvent survenir avec des entrepreneurs, des fournisseurs, des riverains ou des acquéreurs. De telles procédures et de tels litiges peuvent générer des frais juridiques supplémentaires, retarder la réalisation ou la vente du projet et avoir un impact négatif sur les résultats financiers.

Type 2 - Risque lié au secteur

Classification des secteurs : UNIQ Wonen srl exerce ses activités dans le secteur immobilier, conformément à la classification NACE-BEL 2025. Les activités concernées comprennent le développement de projets de construction résidentielle (68.121), le développement de projets de construction non résidentielle (68.122) et le négoce de biens immobiliers propres (68.110).

Risques macroéconomiques et liés au marché : le secteur immobilier est soumis à des évolutions macroéconomiques susceptibles d'influencer la demande immobilière et les opportunités de financement des acheteurs potentiels. Une récession économique, une hausse des taux d'intérêt, l'inflation ou une baisse de la confiance des consommateurs peuvent entraîner une diminution du pouvoir d'achat et un recul de la demande de biens immobiliers neufs. Par ailleurs, des conditions de crédit plus strictes peuvent compliquer l'accès au financement hypothécaire. Ces facteurs peuvent se traduire par des délais de vente plus longs, une pression à la baisse sur les prix de vente et un impact négatif sur la rentabilité et la liquidité des projets immobiliers.

Hausse des coûts de construction : le secteur immobilier est, en outre, confronté à d'éventuelles fluctuations des prix des matériaux de construction, des coûts de main-d'œuvre et de l'énergie. Des hausses de prix imprévues, des pénuries des matériaux ou une disponibilité limitée de main-d'œuvre qualifiée peuvent augmenter les coûts de construction et retarder l'exécution des projets. Lorsque ces coûts supplémentaires ne peuvent pas être répercutés, ou ne le sont que partiellement, sur les prix de vente, cela peut avoir un impact négatif sur les marges bénéficiaires et les résultats financiers du projet.

Type 3 - Risque de défaut

Des flux de trésorerie insuffisants, résultant par exemple de résultats de vente décevants, d'une hausse des coûts de construction, de retards dans l'exécution des travaux ou de dépenses imprévues, peuvent avoir un impact négatif sur la situation financière et la capacité de remboursement de l'entreprise. Il existe donc un risque que les obligations financières ne puissent pas être honorées ou ne le soient pas dans les délais impartis.

Étant donné que Belgian Investment Projects sa prête les fonds levés par le biais du financement participatif à UNIQ Wonen srl, le remboursement aux investisseurs dépend en partie de la situation financière et de la capacité de remboursement d'UNIQ Wonen srl.

UNIQ Wonen srl a plusieurs projets immobiliers en cours. La capacité de remboursement ne dépend donc pas exclusivement des résultats de ce projet spécifique, mais est également déterminée par les performances financières et les flux de trésorerie des autres projets. Des résultats décevants, des retards ou des besoins de financement supplémentaires dans un ou plusieurs projets peuvent avoir un impact négatif sur les liquidités disponibles et sur la capacité globale de remboursement.

En cas de flux de trésorerie insuffisants, il existe un risque que les fonds investis et les intérêts dus ne soient pas remboursés, ne soient pas remboursés dans les délais impartis ou ne le soient que partiellement.

Type 4 - Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement

En cas de résultats décevants, de retards dans l'exécution du projet ou d'autres circonstances imprévues, il existe un risque que les paiements des intérêts et/ou du capital soient inférieurs aux prévisions, interviennent plus tard que prévu ou ne soient pas effectués du tout.

Type 5 - Risque de défaillance de la plateforme

Si la plateforme se trouve temporairement ou de manière permanente dans l'incapacité de fournir ses services, notamment en raison de problèmes techniques, les processus administratifs, la communication avec les investisseurs ainsi que le traitement des paiements peuvent être perturbés ou retardés.

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 ni sur un système multilatéral de négociation (Multilateral Trading Facility ou MTF). Si un investisseur souhaite vendre ses instruments d'investissement, il existe un risque qu'il ne trouve pas d'acheteur pour ceux-ci.

Type 7 - Autres risques

Des facteurs externes échappant au contrôle du porteur de projet, tels que des changements dans la politique gouvernementale ou la réglementation fiscale, peuvent avoir un impact sur le marché immobilier et les résultats financiers de la société.

Le statut réglementaire ou fiscal du porteur de projet peut évoluer

Il est possible que le porteur de projet soit, à l'avenir, confronté aux 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.

Risques spécifiques à une obligation

(i) Risque de taux d'intérêt

Le taux d'intérêt de l'obligation est fixé pour toute la durée. Si les taux d'intérêt du marché augmentent après l'émission, d'autres placements peuvent offrir un rendement plus élevé. Étant donné que les obligations ne sont pas négociables, l'investisseur ne peut pas sortir de son investissement afin de profiter de ces taux plus élevés.

(ii) Risque d'inflation

Le risque d'inflation désigne le risque que le niveau général des prix augmente pendant la durée de l'obligation. Étant donné que les paiements de coupons et le remboursement du capital sont fixés à l'avance, une inflation plus élevée peut entraîner une diminution du pouvoir d'achat des montants perçus. En d'autres termes, bien que le détenteur de l'obligation reçoive les paiements prévus contractuellement, celui-ci pourrait, à l'avenir, acquérir moins de biens et de services avec ces montants. Une hausse de l'inflation peut dès lors réduire le rendement réel de l'investissement.

Partie D: Informations relatives à l'offre de valeurs mobilières et d'instruments admis à des fins de financement participatif

a)	Montant total et types de valeurs mobilières proposés Les instruments d'investissement proposés sont des obligations au taux fixe de 7,05 % en EUR, émises par le porteur de projet. Un maximum de 7 500 obligations seront émises pour un montant total de 750 000 EUR. En ce qui concerne le rang des titres dans la structure du capital du porteur de projet, les investisseurs ne seront remboursés qu'après les créanciers bénéficiant d'une sûreté.
b)	Prix de souscription Le prix de souscription est de 100 EUR par obligation avec un maximum de 50 obligations par investisseur. Le montant minimum de souscription est de 100 EUR.
c)	Acceptation ou non des sur-souscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées 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: Vous lancer comme investisseur - Bolero Crowdfunding Le paiement sera effectué en euros via le Portefeuille de financement participatif de l'investisseur au moment de la souscription. Calendrier indicatif : - Ouverture de la période de souscription : 29/10/2026 - Date limite de souscription : 29/12/2026 - Émission des obligations : au plus tard 4 jours après la date limite de souscription, à condition que le montant minimal de souscription ait été atteint, ou plus tôt si le montant maximal de souscription a été atteint avant cette date - Début de la période de calcul des intérêts : à compter de la date d'émission des obligations - Date d'échéance : 3 ans après la date d'émission Sous réserve que le montant minimal de souscription soit atteint, les titres seront émis au plus tard 4 jours après la date limite de souscription, à savoir le 29/12/2026, ou dès que le montant maximal de souscription aura été atteint. Les intérêts courront à compter de la date d'émission des obligations.
e)	Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs Les obligations seront livrées au plus tard 4 jours après la date limite de souscription, soit le 29/12/2026, sauf en cas d'émission anticipée. Les obligations apparaîtront dans la rubrique "Mes Investissements" de l'investisseur sur la plateforme Bolero Crowdfunding. Nom et coordonnées (y compris l'adresse e-mail) de l'émetteur (le porteur de projet): voir Partie A, a). KBC ne fournit pas de services de conservation. Les obligations sont émises sous forme nominative et seront inscrites dans le registre des obligataires. Ce registre est tenu par le porteur de projet (voir Partie A, a)). L'investisseur ne doit payer aucune frais pour la conservation des titres.
f)	Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant) Aucune sûreté ni garantie n'est fournie dans le cadre de la présente offre de financement participatif.
g)	Informations concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant) Pas d'application.
h)	Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance Taux d'intérêt nominal: Le taux d'intérêt nominal annuel est de 7,05 %. Bolero Crowdfunding établit ce taux d'intérêt annuel en tenant compte du risque associé à l'investissement. Les éléments pris en compte dans l'évaluation sont, entre autres, l'IRS à 3 ans, la fréquence de remboursement, l'échéance et la hauteur du montant à lever. Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles : l'obligation porte intérêt à compter de la date d'émission, soit au plus tard 4 jours après la date limite de souscription (29/12/2026), sauf en cas d'émission anticipée. Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts : les intérêts sont payés annuellement. Voir Annexe 1 : Tableau d'amortissement indicatif. Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant) : l'obligation a une durée de 36 mois, à compter de la date d'émission, sauf en cas d'émission anticipée. Le capital est remboursé en une seule fois à l'échéance et les intérêts sont remboursés annuellement (voir Annexe 1 : Tableau d'amortissement indicatif). Après l'émission, le tableau d'amortissement définitif sera disponible dans le tableau de bord de l'investisseur sur la Plateforme Bolero Crowdfunding. Rendement applicable: Le rendement applicable est de 7,05 %, sans tenir compte des éventuelles taxes. Le rendement est calculé sous la forme d'un pourcentage annuel, conformément à la méthode utilisée pour le calcul du taux d'intérêt nominal annuel (voir ci-dessus). Les obligations sont toujours émises à pari, ce qui signifie que le prix d'émission est égal à la valeur nominale des obligations. Par conséquent, au moment de l'émission, il n'existe aucune différence entre le prix d'acquisition et la valeur de remboursement des obligations.

Partie E: Informations sur les entités ad hoc

Pas d'application.

Partie F: Droits des investisseurs

a)	Principaux droits attachés aux valeurs mobilières 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 aux informations : oui (iv) droits préférentiels dans le cadre d'offres de souscription d'instruments de même catégorie : non (v) droit de participation au bénéfice de l'émetteur : non (vi) droit à une partie du solde éventuel en cas de liquidation : non (vii) droits de remboursement : oui (viii) droits de conversion : non (ix) droits de sortie conjointe en cas d'événement opérationnel (à savoir, changement de contrôle, droits de « tag-along ») : non Les statuts de BIP SA peuvent être consultés dans l'Annexe des personnes morales
b) c)	Restrictions auxquelles sont soumis les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments Les Obligations peuvent être transférées de façon limitée (voir (d)) et ne peuvent être grevées d'aucune sûreté.
d)	Possibilité pour l'investisseur 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 valeurs mobilières seront souscrits) Pas d'application. Il ne s'agit pas d'instruments de capitaux propres.
----	---

Partie G: Informations concernant les prêts

Pas d'application.

Partie H: Frais, informations et recours

a)	Frais imputés à l'investisseur et coûts supportés par celui-ci en relation avec l'investissement (y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif) En dehors des taxes récurrentes décrites ci-dessous, l'investisseur ne paie aucuns frais lors d'un investissement, ni de frais pour la conservation des titres, ni de frais d'adhésion. Les instruments d'investissement sont en principe soumis à un précompte mobilier de 30%. La situation individuelle de l'investisseur peut avoir un impact sur le traitement fiscal dans le chef de chaque investisseur. Des modifications futures du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, au porteur de projet ou à l'investisseur individuel, avec ou sans effet rétroactif, peuvent avoir un impact sur le rendement. Chaque investisseur est responsable des pertes ou des baisses de rendement résultant du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, au porteur de projet ou à l'investisseur individuel, ou de toute modification de celui-ci. Le porteur de projet n'en est pas responsable.
b)	Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif et le porteur de projet Des informations complémentaires concernant le projet de financement participatif et le porteur de projet sont disponibles sur la Plateforme Bolero Crowdfunding, sur la page du projet spécifiquement dédiée à cette offre de financement participatif.
c)	À qui et comment l'investisseur peut adresser une réclamation au sujet de l'investissement ou de la conduite du porteur de projet ou du prestataire de services de financement participatif En cas de plaintes concernant le porteur de projet, l'investisseur peut compléter le formulaire de plainte disponible sur le site web de Bolero Crowdfunding (Contactez-nous - Bolero Crowdfunding) ou contacter le Service Clients Bolero (Avenue du Port 2, 1080 Bruxelles; adresse e-mail clientservice@bolero.be). Les plaintes introduites par d'autres canaux ne sont pas recevables. En cas de plaintes concernant le prestataire de services de financement participatif, l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) peut être contactée via le site web https://www.fsma.be/fr/formulaire-de-contact-consommateurs . Adresse: Rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles Tél.: +32(0)2 220 52 11 En outre, l'investisseur a le droit de soumettre sa plainte auprès du tribunal compétent.

Partie I: Informations concernant la gestion individuelle de portefeuille de prêts à communiquer par les prestataires de services de financement participatif

Bolero Crowdfunding ne propose pas de gestion de portefeuille individuelle.

Annexe 1: tableau d'amortissement indicatif

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross interest Netto interest	Capital + netto interest
0	29/12/2026	750 000,00 EUR 0,00 EUR	7,05 % 4,94 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	29/12/2027	750 000,00 EUR 0,00 EUR	7,05 % 4,94 %	52 875,00 EUR 37 050,00 EUR	37 050,00 EUR
2	29/12/2028	750 000,00 EUR 0,00 EUR	7,05 % 4,94 %	52 875,00 EUR 37 050,00 EUR	37 050,00 EUR
3	29/12/2029	0,00 EUR 750 000,00 EUR	7,05 % 4,94 %	52 875,00 EUR 37 050,00 EUR	787 050,00 EUR

Disclaimer: Le présent tableau d'amortissement est fourni à titre indicatif. Les dates de remboursement définitives peuvent différer en fonction de la date effective d'émission des obligations. Le taux d'intérêt nominal est converti en taux actuariel lorsque les intérêts sont versés mensuellement ou trimestriellement. Le taux d'intérêt nominal ne tient pas compte du moment ni de la fréquence des paiements d'intérêts. Le taux actuariel (ou effectif) en tient compte et offre dès lors une image plus précise du rendement annuel réel. Les arrondis sont appliqués par obligation, ce qui peut entraîner de légères différences par rapport aux totaux indiqués.

Annexe 2: Déclaration de responsabilité

Déclaration de responsabilité concernant les informations fournies dans cette fiche d'informations clés sur l'investissement, conformément à l'article 23, paragraphe 9, du Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement Européen et du Conseil du 7 octobre 2020.

Je soussigné, Johan Vanhoyland, administrateur de Belgian Investment Projects SA, déclare que, à ma connaissance, les informations figurant dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et qu'aucune information dont la mention serait de nature à en altérer la portée n'a été omise.

Établi en date du 26/10/2026

Johan Vanhoyland

Signature

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.