

BLAD MET ESSENTIELE BELEGGINGSINFORMATIE

OVER DE AANBIEDING VAN 7,11% VASTRENTENDE OBLIGATIES OP NAAM DOOR ACASA GROUP NV

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

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

Risicowaarschuwing

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

U ontvangt mogelijk geen rendement op uw belegging.

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

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

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

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

Precontractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers

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

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

Achtergrond van het crowdfundingaanbod

Identificatiecode van het aanbod	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00001253
Projecteigenaar en projectnaam	Acasa Group NV
Soort aanbod en soort instrument	Obligatie
Beoogd bedrag	min. 1.500.000 EUR – max. 2.000.000 EUR
Deadline	03/02/2025

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

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

	Identiteit	Acasa Group NV, België, ondernemingsnummer 0886.199.918
	Rechtsvorm	NV
	Contactgegevens	www.acasa.be , Kortrijkse Steenweg 62 9830 Sint Martens Latem, + 32 9 321 03 00
	Eigendom	Schutte Invest NV vertegenwoordigd door de heer Charly Schutte: 74.93% L&J Invest NV vertegenwoordigd door de heer Jan Ruyschaert: 25.07%
	Bestuur	Charly Schutte - CEO Peter Bruggeman - CFO Laurens Bruteyn - Acquisitie Timothy Jacob - Projectontwikkeling Borries Schutte - Projectuitvoering Vincent Moulin - Verkoop Julie Steeland – Marketing https://www.linkedin.com/in/charly-schutte-0096a317/
b)	Verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie	
	De projecteigenaar (zie Deel A, a)) verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie.	
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten.	
	<p>De focus van Acasa ligt voornamelijk op residentieel vastgoed, met zowel woningen als appartementen, aangevuld met gemengde projecten, commercieel vastgoed en studentenhuisvesting.</p> <p>Met een kritische blik en een positieve instelling streven we naar totaalconcepten die een merkbare impact hebben op bewoners, werknemers en de omliggende gemeenschap.</p> <p>Deze uitbreiding markeert een strategische stap in onze groeiambities en versterkt ons in de markt van exclusieve residentiële vastgoedprojecten. Tegelijkertijd is het de bedoeling ons aanbod te verbreden en richten we ons nu ook op andere segmenten zoals studentenhuisvesting, co-housing en KMO-loodsen.</p> <p>De keuze voor studentenhuisvesting is ingegeven door de groeiende vraag naar studentenkamers in steden waaronder Gent, waar het huidige aanbod tekortschiet. Met onze expertise in vastgoedontwikkeling willen we dit tekort aanpakken en een duurzame, kwalitatieve woonomgeving voor studenten creëren.</p> <p>Een andere nieuwe en interessante benadering is de ontwikkeling van flexibele KMO-units. Bedrijven zoeken steeds vaker naar ruimtes die kunnen meegroeien volgens hun noden, zoals opslag, productie of kantoorruimte. Flexibele KMO-units bieden een efficiënte en schaalbare oplossing, ideaal voor ondernemers die veelzijdige en goed bereikbare bedrijfsruimtes nodig hebben.</p> <p>Deze strategische verbreding stelt ons in staat om een ruimer scala aan marktbehoeften te bedienen en onze positie te versterken in een dynamische en veranderende markt.</p> <p>Als atypische projectontwikkelaar snijdt Acasa geen buitengebieden aan. We doelen op onderbenutte stedelijke gronden of gebouwen die middels een nieuwe invulling weer waardevol kunnen zijn voor de omgeving. Bij de ontwikkeling van onze projecten hechten we belang aan kwalitatieve architectuur, met aandacht voor groen en respect voor de geschiedenis van de site.</p> <p>Om een blijvende impact te realiseren en weerklank te vinden in de omgeving, onderzoeken we grondig de lokale noden. Deze vertalen we naar tijdloze bouwconcepten, waarbij duurzaamheid, groen en kwalitatieve architectuur centraal staan.</p>	
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar	
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0886199918	
e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste 3 jaar + belangrijkste jaarlijkse geconsolideerde financiële cijfers en percentages van de groep waartoe de projecteigenaar behoort van de laatste 3 jaar	

1. Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar Acasa Group NV van de laatste drie jaar, gereviseerd door Vandelanotte Accountants.

De omzet binnen Acasa Groep NV wordt hoofdzakelijk gegenereerd door het doorrekenen van interne fees naar de dochterondernemingen en tantièmes. De reden waarom de nettowinst in 2023 binnen Acasa Group NV hoger is dan de omzet is omdat er binnen Acasa Group NV financiële opbrengsten worden gegenereerd. De financiële opbrengsten in 2023 bedroegen 6.911.914 EUR en bestaan hoofdzakelijk uit ontvangen dividenden en intresten vanuit de dochterondernemingen.

	2021	2022	2023
Omzet	2.091.612	4.907.948	4.640.436
Nettowinst	-607.403	4.559.491	6.210.758
Totale activa	19.686.111	19.473.701	29.976.970
Brutowinstmarge	-29%	95.6%	138.2%
Operationele winstmarge	-21.8%	34.5%	4%
Netto winstmarge	-29%	92.9%	133.8%
Acid-testratio	1.54	1.25	0.82
Schuldendienst-quote	7.580.833	7.042.033	9.217.281
EBITDA	-163.137	1.980.108	492.694
Rendement op EV	-7%	54%	47%
Verhouding IVA t.o.v. de totale activa	4.62%	3.76%	1.85%

2. Belangrijkste jaarlijkse geconsolideerde financiële cijfers en percentages van de Acasa groep van de laatste drie jaar, gereviseerd door Vandelanotte Accountants (niet gepubliceerd).

	2021	2022	2023
Omzet	47.193.333	55.707.078	51.638.460
Nettowinst	5.324.122	7.130.025	1.662.183
Totale activa	63.653.526	66.337.275	103.248.821
Brutowinstmarge	17.3%	21.0%	13.2%
Operationele winstmarge	16.3%	20.0%	11.6%
Netto winstmarge	11%	12.8%	3.2%
Acid-testratio	1.21	0.98	0.53
Schuldendienst-quote	29.763.880	29.841.576	50.829.602
EBITDA	8.004.217	11.350.475	6.333.860
Rendement op EV	35%	39%	9%
Verhouding IVA t.o.v. de totale activa	1.43%	1.10%	0.54%

f) **Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan**

De opgehaalde fondsen zullen worden aangewend om nieuwe projecten aan te kopen en de reeds bestaande pipeline aan projecten verder succesvol te ondersteunen en ontwikkelen.

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

a)	Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde te lenen gelden EUR 2.000.000. Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid.			
	Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Geleend bedrag	Eventueel andere relevante informatie
	lening	02/2019	1.500.000 EUR	Reeds terugbetaald
b)	Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden: 03/02/2025			
c)	Informatie over de gevolgen indien de beoogde gelden niet tijdig worden geleend Indien het beoogde kapitaal niet wordt aangetrokken bij het verstrijken van de Intekentermijn, zullen er geen Effecten worden uitgegeven en zal de Investeringsovereenkomst vervallen. Het geïnvesteerde bedrag zal teruggestort worden in de Crowdfunding Portefeuille van de Investeerder binnen maximum 5 bankwerkdagen.			
d)	Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van de beoogde gelden bedoeld in punt a): 2.000.000 EUR			
e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject Niet van toepassing.			
f)	Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod Toevoeging van een achtergestelde obligatielening van EUR 2.000.000 aan de financiële structuur van de vennootschap.			

Deel C: Risicofactoren

Presentatie van de hoofdrisico's

Soort 1 - projectrisico

De opgehaalde fondsen worden aangewend om bestaande projecten verder te ondersteunen en nieuwe gebouwen aan te kopen en dus de groei van de vastgoedportefeuille van Acasa te bestendigen. Een risico zou kunnen zijn dat het aanbod aan geschikte gebouwen niet voorhanden is. Wij geloven echter dat de markt vandaag opportuniteiten biedt voor de ontwikkelaars die voldoende gefinancierd zijn.

Verder zagen we stijgende algemene bouwkosten de voorbije 3 jaar door de schaarste van materialen en stijgende personeel en energiekosten. We zien echter een stabilisatie in de markt de laatste maanden. Bij de financieringen en de inschatting van de budgetten voor onze projecten werkt Acasa steeds voorzichtig om eventuele schokken in de markt op te vangen.

En bijhorend risico is de sterk concurrerende markt in de vastgoedsector. Acasa probeert zich te onderscheiden van andere ontwikkelaars door het aanbod te verbreden en zich te richten op andere segmenten zoals studentenhuisvesting, co-housing en KMO-loosden. Deze uitbreiding markeert een strategische stap in onze groeiambities en versterkt ons in de markt van exclusieve residentiële vastgoedprojecten. Deze strategische verbreding stelt ons in staat om een ruimer scala aan marktbehoeften te bedienen en onze positie te versterken in een dynamische en veranderende markt. Om een blijvende impact te realiseren en weerklank te vinden in de omgeving, onderzoeken we grondig de lokale noden. Deze vertalen we naar tijdloze bouwconcepten, waarbij duurzaamheid, groen en kwalitatieve architectuur centraal staan.

Soort 2 - sectorrisico

Residentieel vastgoed in België staat bekend als waardevast en crisisbestendig. De laatste grote correctie op de woonvastgoedprijzen dateert al van 40 jaar terug. Met de recent gestegen rentevoeten is weliswaar een stagnatie te zien van de vastgoedprijzen op de woonmarkt, maar neerwaartse correcties voor kwalitatief vastgoed blijven uit. Acasa verwacht op middellange termijn eerder een daling van de rentevoeten, echter moet men er zich van bewust zijn dat er een zeker onzekerheid is omtrent de schommelingen in de internationale markt.

In het onevenwicht tussen vraag en aanbod kan echter een mogelijk risico liggen, met name dat de overheid beslist om zich in te mengen in de private huurmarkt. Een eerste beperkte inmenging was reeds te zien afgelopen jaar toen de indexatie van huurprijzen in energie-inefficiënte huurwoningen tijdelijk werd beperkt of bevroren, afhankelijk van de EPC-score. Deze maatregel wordt niet verlengd, en vanuit de overheid komen vandaag vooral initiatieven die het huuraanbod moeten bevorderen (en verhuurders dus aanmoedigen), eerder dan beperken. Maar helemaal uitsluiten op middellange termijn kunnen we niet.

Hoge inflatie kan bouwkosten en onderhoudskosten verhogen, wat de rendementen van vastgoedprojecten kan verminderen. Tegelijkertijd kunnen huren stijgen bij inflatie, afhankelijk van contractuele afspraken.

Verder zien we dat het in België steeds langer duurt om een vergunning te krijgen. Een langere tijdsduur van een vergunningstraject heeft een invloed op de rentabiliteit van een project. Bij Acasa houden we met een mogelijke vertraging reeds rekening bij de budgettering en financiering zodat de winstgevendheid nooit in het gedrang kan komen.

Soort 3 - wanbetalingsrisico

De vastgoedportefeuille van Acasa is voldoende groot vandaag om eventuele liquiditeitsproblemen op te vangen. Indien zou blijken dat op de vervaldag de obligatielening van maximum 2 miljoen euro niet of niet volledig terugbetaald kan worden, beschikken wij over de mogelijkheid om een deel van het vastgoed te verkopen teneinde liquiditeit te garanderen.

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

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

Soort 5 - risico dat het platform uitvalt

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

Soort 6 - risico van illiquiditeit van de belegging

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

Soort 7 - overige risico's

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

Het reglementair of fiscaal statuut van de Projecteigenaar kan wijzigen.

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

aantrekkelijkheid van de situatie van de beleggers. Ook algemene wijzigingen in de fiscale wetgeving kunnen een impact hebben op het rendement van de beleggers in de beleggingsinstrumenten.

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

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

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

a)	Totale aantal en soort effecten die zullen worden aangeboden De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn 7,11% vastrentende obligaties in EUR uitgegeven door de Projecteigenaar. Er zullen maximum 4.000 obligaties uitgegeven worden voor een totaalbedrag van EUR 2.000.000.
b)	Inschrijvingsprijs De inschrijvingsprijs bedraagt EUR 500 per obligatie met een maximum van 50 obligaties per investeerder. Het minimale intekenbedrag bedraagt EUR 500.
c)	Of overinschrijvingen worden aanvaard en de wijze waarop zij worden toegewezen Indien het maximale Crowdfunding Financieringsbedrag bereikt wordt, zal het Platform de verdere aankoop van effecten blokkeren en de aspirant-beleggers informeren dat er niet verder kan worden ingeschreven op de effecten.
d)	Voorwaarden van inschrijving en betaling Alle informatie m.b.t. het investeringsproces kan u hier terugvinden: Crowdfunding - Producten De betaling gebeurt in Euro via de Crowdfunding Portefeuille van de Investeerder. De effecten zullen gecreëerd worden wanneer het minimale of maximale inschrijvingsbedrag bereikt is.
e)	Bewaring en levering van effecten aan beleggers De obligaties zullen geleverd worden uiterlijk 4 dagen na de uiterste intekendatum zijnde 03/02/2025. Naam en contactgegevens uitgevende instelling (de projecteigenaar): Acasa Group NV Kortrijkse Steenweg 62 9830 Sint Martens Latem KBC verleent geen bewaarnemingsdiensten. De belegger is geen vergoeding verschuldigd aan de bewaarnemer van de effecten. De effecten zullen gerepresenteerd worden in het overzicht bij "Mijn Investerings" van de Investeerder op het Platform.
f)	Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd (indien van toepassing) Deze belegging is niet gewaarborgd door een garantie of zekerheid
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 7,11% per jaar. Bolero Crowdfunding bepaalt deze jaarlijkse rentevoet rekening houdend met het risico verbonden aan de investering, De elementen die worden meegenomen in de beoordeling omvatten onder andere de OLO op 10 jaar, de frequentie van terugbetaling, de looptijd en de grootte van het op te halen bedrag. Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is: de obligatie brengt rente op vanaf de uitgiftedatum. Vervaldatum voor rentebetalingen: zie Annex 1 - aflossingsplan

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

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

Niet van toepassing

Deel F: Rechten van beleggers

a)	<p>Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten</p> <p>De Obligatie brengt Interest op vanaf de Uitgiftedatum</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Dividendrechten: nee (ii) Stemrechten: nee (iii) recht op toegang tot informatie: ja (iv) voorkeurrechten bij aanbiedingen voor inschrijving op instrumenten van dezelfde klasse: nee (v) recht op uitkering van winst van de uitgevende instelling: nee (vi) recht op een gedeelte van het eventuele saldo bij liquidatie: nee (vii) terugbetalingsrechten: ja (Cfr. Investeringsovereenkomst, Annex I art.10 Tekortkomingen) (viii) conversierechten: nee (ix) gezamenlijke uitstaprechten bij een operationele gebeurtenis (d.w.z. wijziging van de zeggenschap, tag- alongrechten): nee
b) c)	<p>Beperkingen waaraan voor crowdfunding toegelaten instrumenten zijn onderworpen en beperkingen van de overdracht van de instrumenten.</p> <p>De Obligaties kunnen beperkt worden overgedragen (zie d)) en kunnen niet met een zekerheid worden bezwaard.</p>
d)	<p>Mogelijkheden voor de beleggers om uit de belegging te stappen</p> <p>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>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)</p> <p>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>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)</p> <p>De investeerder betaalt geen kosten bij een investering, geen bewaarloon of lidmaatschapsgelden.</p>
b)	<p>Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject, de projecteigenaar kosteloos kan worden verkregen</p> <p>https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/220</p>

c)	<p>Hoe en bij wie de belegger een klacht kan indienen over de belegging of over het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</p> <p>Bij klachten over de projecteigenaar kan de Investeerder het algemeen klachtenformulier op de website van Bolero invullen, enkel deze klachten zijn ontvankelijk. Bij klachten over de crowdfundingdienstverlener kan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten gecontacteerd worden. https://www.fsma.be/nl/contactformulier-consumenten</p> <p>Congresstraat 12-14, 1000 Brussel</p> <p>+32(0)2 220 52 11</p> <p>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

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross Interest Netto Interest	Capital + netto interest
0	3/02/2025 10:00	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	7,11 % 4,98 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	3/02/2026 1:00	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	7,11 % 4,98 %	142 200,00 EUR 99 560,00 EUR	99 560,00 EUR
2	3/02/2027 1:00	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	7,11 % 4,98 %	142 200,00 EUR 99 560,00 EUR	99 560,00 EUR
3	3/02/2028 1:00	0,00 EUR 2 000 000,00 EUR	7,11 % 4,98 %	142 200,00 EUR 99 560,00 EUR	2 099 560,00 EUR

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS NOMINATIVES à TAUX FIXE DE 7,11% PAR ACASA GROUP 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

Code d'identification de l'offre	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00001253
Porteur du projet et nom du projet	Acasa Group NV
Type d'offre et type d'instrument	Obligation
Montant cible	Min. 1.500.000 EUR – max. 2.000.000 EUR
Date limite	03/02/2025

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

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

	Identité	Acasa Group NV, België, ondernemingsnummer 0886.199.918
	Forme juridique	NV
	Coordonnées	www.acasa.be , Kortrijkse Steenweg 62 9830 Sint Martens Latem, + 32 9 321 03 00
	Propriété	Schutte Invest NV représentée par M. Charly Schutte : 74,93%. L&J Invest NV représentée par M. Jan Ruyschaert : 25,07%.
	Gestion	Charly Schutte - Directeur général Peter Bruggeman - Directeur financier Laurens Bruteyn - Acquisition Timothy Jacob - Développement de projets Borries Schutte - Exécution des projets Vincent Moulin - Ventes Julie Steeland - Marketing https://www.linkedin.com/in/charly-schutte-0096a317/
b)	Responsabilité concernant les informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement	
	Le porteur de projet (voir Partie A, a)) certifie qu'à sa connaissance aucune information n'a été omise et qu'aucune information fondamentalement trompeuse ou inexacte n'est fournie. Le porteur de projet est responsable de l'élaboration de cette fiche d'informations clés sur l'investissement.	
c)	Principales activités du porteur de projet; produits ou services proposés par le porteur de projet	
	<p>Acasa se concentre principalement sur l'immobilier résidentiel, avec des maisons et des appartements, complétés par des projets de type mixte, de l'immobilier commercial et des logements pour étudiants. Avec un œil critique et une attitude positive, nous nous efforçons d'élaborer des concepts globaux qui ont un impact notable sur les résidents, les employés et la communauté environnante.</p> <p>Cette expansion marque une étape stratégique dans nos ambitions de croissance et nous renforce sur le marché des projets immobiliers résidentiels exclusifs. En même temps, elle vise à élargir notre offre, et nous nous concentrons désormais sur d'autres segments tels que les logements pour étudiants, les colocations et les espaces pour PME.</p> <p>Le choix du logement étudiant a été motivé par la demande croissante de chambres d'étudiants dans des villes telles que Gand, où l'offre actuelle est insuffisante. Grâce à notre expertise en matière de développement immobilier, nous souhaitons remédier à cette pénurie et créer un cadre de vie durable et qualitatif pour les étudiants.</p> <p>Une autre approche nouvelle et intéressante est le développement d'unités flexibles pour les PME. Les entreprises sont de plus en plus à la recherche d'espaces qui peuvent évoluer avec elles en fonction de leurs besoins, tels que des espaces de stockage, de production ou de bureaux. Les unités flexibles pour PME offrent une solution efficace et évolutive, idéale pour les entrepreneurs qui ont besoin d'un espace commercial polyvalent et facilement accessible.</p> <p>Cet élargissement stratégique nous permet de répondre à un plus grand nombre de besoins du marché et de renforcer notre position sur un marché dynamique et changeant.</p> <p>En tant que promoteur immobilier atypique, Acasa n'exclut pas les zones périphériques. Nous cibons des terrains ou des bâtiments urbains sous-utilisés qui, par le biais d'un redéveloppement, peuvent à nouveau être utiles à la zone environnante. Lors du développement de nos projets, nous attachons de l'importance à une architecture de qualité, avec une attention particulière à la verdure et au respect de l'histoire du site.</p> <p>Pour obtenir un impact durable et une résonance avec l'environnement, nous étudions minutieusement les besoins locaux. Nous les traduisons en concepts de construction intemporels dans lesquels la durabilité, les espaces verts et l'architecture de haute qualité occupent une place centrale.</p>	
d)	Lien hypertexte vers les comptes annuels les plus récents du porteur de projet	
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0886199918	

e) **Chiffres clés financiers annuels et pourcentages du maître d'ouvrage pour les 3 dernières années + chiffres clés financiers annuels consolidés et pourcentages du groupe auquel appartient porteur du projet pour les 3 dernières années.**

1. Chiffres financiers annuels clés et pourcentages du propriétaire du projet, Acasa Group NV, pour les trois dernières années, examinés par Vandelanotte Accountants.

Les revenus d'Acasa Group NV sont principalement générés par la répercussion des frais internes sur les filiales et les tantièmes. La raison pour laquelle le bénéfice net d'Acasa Group NV en 2023 est plus élevé que le chiffre d'affaires est que les produits financiers sont générés au sein d'Acasa Group NV. Les produits financiers en 2023 s'élèvent à 6 911 914 euros et se composent principalement de dividendes et d'intérêts reçus des filiales.

	2020	2021	2022
Chiffre d'affaires	2.091.612	4.907.948	4.640.436
Bénéfice net	-607.403	4.559.491	6.210.758
Total de l'actif	19.686.111	19.473.701	29.976.970
Marge bénéficiaire brute	-29%	95.6%	138.2%
Marge bénéficiaire opérationnelle	-21.8%	34.5%	4%
Marge bénéficiaire nette	-29%	92.9%	133.8%
Acid test ratio	1.54	1.25	0.82
Ratio du service de la dette	7.580.833	7.042.033	9.217.281
EBITDA	-163.137	1.980.108	492.694
Rendement de l'EV	-7%	54%	47%
Ratio de l'IVA par rapport au total des actifs	4.62%	3.76%	1.85%

2. Principaux chiffres financiers consolidés annuels et pourcentages du Groupe Acasa pour les trois dernières années, révisés par Vandelanotte Accountants (non publiés).

	2020	2021	2022
Chiffre d'affaires	47.193.333	55.707.078	51.638.460
Bénéfice net	5.324.122	7.130.025	1.662.183
Total de l'actif	63.653.526	66.337.275	103.248.821
Marge bénéficiaire brute	17.3%	21.0%	13.2%
Marge bénéficiaire opérationnelle	16.3%	20.0%	11.6%
Marge bénéficiaire nette	11%	12.8%	3.2%
Acid test ratio	1.21	0.98	0.53
Ratio du service de la dette	29.763.880	29.841.576	50.829.602
EBITDA	8.004.217	11.350.475	6.333.860
Rendement de l'EV	35%	39%	9%
Ratio de l'IVA par rapport au total des actifs	1.43%	1.10%	0.54%

f) **Description du projet de crowdfunding, y compris son objectif et ses principales caractéristiques**

Les fonds levés seront utilisés pour acheter de nouveaux projets et pour continuer à soutenir et à développer avec succès la réserve de projets déjà existante.

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

a)	Fonds minimum à emprunter dans une offre de crowdfunding EUR 2.000.000. Le nombre d'offres (publiques ou non) déjà réalisées par le porteur de projet ou le prestataire de services de crowdfunding			
	Type d'offre et instruments proposés	Date d'achèvement	Montant emprunté	Toute autre information pertinente
	Emprunt	02/2019	1.500.000 EUR	Remboursé
b)	Date limite pour atteindre l'objectif d'emprunt: 03/02/2025			
c)	Information sur les conséquences si les montants visés ne sont pas empruntés à temps Si le capital visé n'est pas réuni à l'expiration de la période de souscription, aucun Titre ne sera émis et l'Accord d'investissement deviendra caduc. Le montant investi sera restitué au Portefeuille Crowdfunding de l'Investisseur dans un délai maximum de cinq jours ouvrables bancaires.			
d)	Le montant maximal de l'offre s'il diffère des montants cibles visés au point a): 2.000.000 EUR			
e)	Le montant des fonds propres alloués par le porteur de projet pour le projet de crowdfunding Non applicable			
f)	Modification de la composition du capital ou des prêts du porteur de projet dans le cadre de l'offre de crowdfunding. Ajout d'une obligation subordonnée de 2 000 000 EUR à la structure financière de l'entreprise.			

Partie C: Facteurs de risque

Présentation des principaux risques

Type 1 - risque lié au projet

Les fonds levés seront utilisés pour soutenir les projets existants et acheter de nouveaux bâtiments, soutenant ainsi la croissance du portefeuille immobilier d'Acasa. Un risque pourrait être que l'offre de bâtiments appropriés ne soit pas disponible. Cependant, nous pensons que le marché actuel offre des opportunités aux promoteurs qui disposent de fonds suffisants.

En outre, nous avons constaté une augmentation des coûts généraux de construction au cours des trois dernières années en raison de la rareté des matériaux et de l'augmentation des coûts du personnel et de l'énergie. Cependant, nous constatons une stabilisation du marché au cours des derniers mois. Lors du financement et de l'estimation des budgets de nos projets, Acasa travaille toujours avec prudence pour absorber les chocs du marché.

Le marché hautement concurrentiel du secteur immobilier constitue également un risque associé. Acasa tente de se différencier des autres promoteurs en élargissant son offre et en se concentrant sur d'autres segments tels que les logements pour étudiants, les colocations et les espaces pour PME. Cette expansion marque une étape stratégique dans nos ambitions de croissance et renforce notre position sur le marché des projets immobiliers résidentiels exclusifs. Cet élargissement stratégique nous permet de répondre à un plus grand nombre de besoins du marché et de renforcer notre position sur un marché dynamique et changeant. Pour avoir un impact durable et résonner avec l'environnement, nous étudions minutieusement les besoins locaux. Nous les traduisons en concepts de construction intemporels, axés sur la durabilité, les espaces verts et l'architecture de qualité.

Type 2 - risque sectoriel

L'immobilier résidentiel en Belgique est connu pour être stable en valeur et à l'abri des crises. La dernière correction majeure des prix de l'immobilier résidentiel remonte à 40 ans. Avec la hausse récente des taux d'intérêt, les prix de l'immobilier résidentiel peuvent stagner, mais les corrections à la baisse pour l'immobilier de qualité ne sont pas à prévoir. Acasa s'attend plutôt à une baisse des taux d'intérêt à moyen terme, mais il faut savoir qu'il existe une certaine incertitude quant aux fluctuations du marché international.

Cependant, un risque potentiel peut résider dans le déséquilibre entre l'offre et la demande, en particulier si le gouvernement décide d'intervenir sur le marché locatif privé. Une première intervention limitée a déjà eu lieu l'année dernière lorsque l'indexation des loyers dans les immeubles locatifs énergivores a été temporairement restreinte ou gelée en fonction de la note EPC. Cette mesure ne sera pas renouvelée et le gouvernement prend aujourd'hui des initiatives visant principalement à promouvoir (et donc à encourager les propriétaires) plutôt qu'à restreindre l'offre locative. Mais on ne peut pas exclure complètement cette possibilité à moyen terme.

Une inflation élevée peut augmenter les coûts de construction et d'entretien, ce qui peut réduire les rendements des projets immobiliers. Dans le même temps, les loyers peuvent augmenter avec l'inflation, en fonction des accords contractuels.

En outre, nous constatons qu'en Belgique, il faut de plus en plus de temps pour obtenir un permis. Une durée prolongée du processus d'autorisation a un impact sur la rentabilité d'un projet. Chez Acasa, nous tenons déjà compte d'un éventuel retard lors de l'élaboration du budget et du financement, afin que la rentabilité ne soit jamais compromise.

Type 3 - risque de défaillance

Le portefeuille immobilier d'Acasa est suffisamment important aujourd'hui pour faire face à d'éventuels problèmes de liquidité. Si, à l'échéance, il s'avérait que l'emprunt obligataire d'un maximum de 2 millions d'euros ne peut pas être remboursé, en tout ou en partie, nous avons la possibilité de vendre une partie de l'immobilier afin de garantir la liquidité.

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

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

Type 5 - risque de défaillance de la plateforme

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

Type 6 - risque d'illiquidité de l'investissement

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

Type 7 - autres risques

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

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

Il est possible que le Porteur de projet subisse à l'avenir les conséquences d'un éventuel durcissement ou d'une modification éventuelle de la réglementation concernant la forme juridique actuelle du Porteur de projet. Ainsi, les initiatives relatives au statut de la forme de société du Porteur de projet, y compris le statut fiscal des

instruments d'investissement, peuvent affecter le fonctionnement de l'Émetteur et l'attrait de la situation des investisseurs. Des modifications générales de la législation fiscale peuvent également avoir une incidence sur le rendement des investisseurs dans les instruments d'investissement.

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

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

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

a)	Nombre total et type de titres qui seront proposés Les instruments d'investissement proposés sont des obligations au taux fixe de 7,11% en EUR, émises par le Porteur de projet. Un maximum de 4.000 obligations seront émises pour un montant total de 2.000.000 EUR.
b)	Prix de souscription Le prix de souscription est de 500 EUR par obligation avec un maximum de 50 obligations. Le montant minimum de souscription est de 500 EUR.
c)	Si les sursouscriptions seront acceptées et comment elles seront réparties Si le montant maximum du financement par crowdfunding est atteint, la Plateforme bloquera l'achat d'autres titres et informera les investisseurs potentiels que les titres ne peuvent plus être souscrits.
d)	Conditions de souscription et de paiement Toutes les informations sur le processus d'investissement sont disponibles ici: Crowdfunding - Produits Le paiement sera effectué en euro par l'intermédiaire du Portefeuille Crowdfunding de l'Investisseur. Les titres seront créés lorsque le montant minimum ou maximum de la souscription sera atteint.
e)	Conservation et livraison de titres aux investisseurs Les obligations seront livrées au plus tard 4 jours après la date limite de souscription, soit le 03/02/2025 Nom et coordonnées de l'organisme émetteur (le porteur de projet): <ul style="list-style-type: none"> Acasa Group NV Kortrijkse Steenweg 62 9830 Sint Martens Latem KBC ne fournit pas de services de conservation des titres. L'investisseur ne doit aucune commission au dépositaire des titres. Les titres seront représentés dans l'aperçu dans 'Mes investissements' de l'Investisseur sur la Plateforme.
f)	Informations sur la garantie ou les sûretés garantissant l'investissement (le cas échéant) Non garanti par une garantie ou une sûreté
g)	Informations relatives à un engagement ferme de rachat des titres (le cas échéant) Pas d'application
h)	Informations sur les taux d'intérêt et les échéances Taux d'intérêt nominal: Le taux d'intérêt nominal annuel est de 7,11 % par an. Bolero Crowdfunding détermine ce taux d'intérêt annuel en tenant compte du risque associé à l'investissement. Les éléments pris en compte dans l'évaluation sont l'OLO à 10 ans, la fréquence de remboursement, l'échéance et la hauteur du montant à lever. Date à partir de laquelle les intérêts sont dus: l'obligation porte intérêt à partir de la date d'émission. Échéances des paiements d'intérêts : voir Annex 1 - plan de remboursement Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant): voir Annexe 1 - plan de remboursement

	<p>Rendement applicable: Le rendement est calculé en pourcentage annuel selon la méthode utilisée pour calculer le taux d'intérêt nominal annuel et avec une précision de deux décimales.</p>
--	--

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

Pas d'application

Partie F: Droits des investisseurs

a)	<p>Principaux droits attachés aux titres</p> <p>L'Obligation porte intérêt à partir de la Date d'émission</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) droits aux dividendes: non (ii) droits de vote: non (iii) droit d'accès à l'information: oui (iv) droits préférentiels dans les offres de souscription d'instruments de même catégorie: non (v) droit à la distribution des bénéfices de l'émetteur: non (vi) droit à une partie du solde éventuel de la liquidation: non (vii) droits de remboursement: oui (cf. Accord d'investissement, annexe I art.10 Défaits) (viii) droits de conversion: non (ix) droits de sortie conjoints en cas d'événement opérationnel (c'est-à-dire changement de contrôle, droits de sortie conjointe (tag-along)): non
b) c)	<p>Restrictions auxquelles sont soumis les instruments admis au crowdfunding et restrictions relatives au transfert des instruments.</p> <p>Les Obligations peuvent être transférées de façon limitée (voir (d)) et ne peuvent être grevées d'aucune sûreté.</p>
d)	<p>Possibilités pour les investisseurs de sortir de l'investissement</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>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).</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>Commissions et frais supportés par l'investisseur concernant l'investissement (y compris les frais administratifs découlant de la vente d'instruments admis au crowdfunding)</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>Où et comment des informations supplémentaires sur le projet de crowdfunding, le porteur de projet peuvent être obtenues gratuitement</p> <p>https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/220</p>
c)	<p>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?</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.</p>

	En cas de plaintes concernant le prestataire de services de crowdfunding, l'Autorité des Services et Marchés Financiers peut être contactée: https://www.fsma.be/fr/formulaire-de-contact-consommateurs
--	---

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

Bolero Crowdfunding ne propose pas de gestion de portefeuille individuelle.

Annexe 1 : plan de remboursement

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross Interest Netto Interest	Capital + netto interest
0	3/02/2025 10:00	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	7,11 % 4,98 %	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	3/02/2026 1:00	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	7,11 % 4,98 %	142 200,00 EUR 99 560,00 EUR	99 560,00 EUR
2	3/02/2027 1:00	2 000 000,00 EUR 0,00 EUR	7,11 % 4,98 %	142 200,00 EUR 99 560,00 EUR	99 560,00 EUR
3	3/02/2028 1:00	0,00 EUR 2 000 000,00 EUR	7,11 % 4,98 %	142 200,00 EUR 99 560,00 EUR	2 099 560,00 EUR