

Blad met Essentiële Beleggingsinformatie over de aanbieding van gestandaardiseerde achtergestelde leningen door Bermaso NV

Dit crowdfundingaanbod is niet geverifieerd noch goedgekeurd door de bevoegde autoriteiten (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 depositogarantie-regelingen die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad¹. Evenmin valt uw belegging onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad².

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.

PRECONTRACTUELE BEDENKTIJD:

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 herroeping kan worden uitgeoefend door een e-mail te versturen naar info@winwinner.be en zal als gevolg hebben dat de blijk van interesse of de inschrijving op het crowdfundingaanbod wordt geannuleerd.

Achtergrond van het crowdfundingaanbod

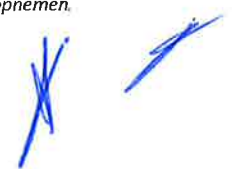
Identificatiecode van het aanbod	984500CF979A9CDC716220250032
Projecteigenaar en projectnaam	Bermaso NV
Soort aanbod en soort instrument	In het kader van het <u>Totale financieringsprogramma</u> van Bermaso NV (welke de volledige financieringsnood van Bermaso NV wenst in te vullen), wordt er via WinWinner één aanbieding voorgesteld (het <u>WinWinner financieringsprogramma</u>). Het WinWinner financieringsprogramma betreft een aanbieding van een gestandaardiseerde achtergestelde lening met opschortende voorwaarden.
Beoogd bedrag	Het maximale bedrag van het WinWinner financieringsprogramma bedraagt 750.000 EUR.
Deadline	De uiterste datum waarop het aanbod voor aspirant-beleggers wordt afgesloten is 30 juli 2025, met een mogelijke verlenging tot 13 augustus 2025.

Deel A: Informatie over de projecteigenaar en het crowdfundingproject		
a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject ³	
	Identiteit	Bermaso NV, gevestigd te België met ondernemingsnummer 0466.251.878
	Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
	Contactgegevens	https://www.bermaso.be/ / Wijnegemsteenweg 22/1, 2970 Schilde / info@bermaso.be /

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).

³ Onverminderd de verplichting om de in deze afdeling vermelde informatie te verstrekken, mag de projecteigenaar in deze afdeling zijn logo opnemen.



		+32 3 205 06 60																				
	Eigendom⁴	De aandeelhoudersstructuur van Bermaso BV: - Xavier Painblanc - 52,33% - Bibi Fashion - 27,67% op zijn beurt voor 100 % van Xavier Painblanc - Bermaso NV: eigen aandelen 20%																				
	Bestuur	De gedelegeerd bestuurders van Bermaso BV: - Bibi Fashion NV - 0444.703.428, vert. door Xavier Painblanc, gedelegeerd bestuurder - Painblanc Consult BV - 0773.558.667, vert. door Bernard Painblanc, bestuurder																				
b)	Verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie																					
	De projecteigenaar 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. - Xavier Painblanc - gedelegeerd bestuurder - Bernard Painblanc - vast vertegenwoordiger Painblanc Consult BV, gedelegeerd bestuurder De overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad ⁵ afgelegde verklaring van elk van de bovengenoemde of personen met betrekking tot hun verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie gegeven informatie is hierbij opgenomen als bijlage 1 ⁶																					
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten																					
	Bermaso is actief in de aankoop, ontwikkeling, verhuur en verkoop van commercieel vastgoed. Daarnaast heeft Bermaso over de jaren heen een belangrijk trackrecord opgebouwd inzake projectontwikkeling en dit zowel voor residentieel als bedrijfsmatig vastgoed.																					
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar																					
	De jaarrekening voor het laatste boekjaar is beschikbaar via volgende hyperlink: https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0466251878 Deze jaarrekening betreft boekjaar 2024 (afgesloten per 31/10/2024) en is geauditeerd door de commissaris (verslag van 8 mei 2025 - Figurad Bedrijfsrevisoren BV).																					
e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>in euro</th><th>31/11/2021</th><th>31/10/2023</th><th>31/10/2024</th><th>31/05/2025</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eigen vermogen</td><td>60.810.178</td><td>63.440.565</td><td>63.150.119</td><td></td></tr> <tr> <td>Omzet</td><td>23.781.755</td><td>19.919.981</td><td>8.231.507</td><td>12.860.659</td></tr> <tr> <td>Ebitda</td><td>8.603.186</td><td>5.181.828</td><td>-4.461.528</td><td>9.268.795</td></tr> </tbody> </table> De financiële resultaten van Bermaso BV weerspiegelen de aard van projectontwikkeling. Inkomsten schommelen sterk van jaar tot jaar, aangezien ze voornamelijk afhankelijk zijn van de oplevering en verkoop van projecten. Het aantal nieuwe, opgestarte projecten en de bijbehorende opstartkosten in een bepaald boekjaar beïnvloeden bovendien het eindresultaat aanzienlijk.		in euro	31/11/2021	31/10/2023	31/10/2024	31/05/2025	Eigen vermogen	60.810.178	63.440.565	63.150.119		Omzet	23.781.755	19.919.981	8.231.507	12.860.659	Ebitda	8.603.186	5.181.828	-4.461.528	9.268.795
in euro	31/11/2021	31/10/2023	31/10/2024	31/05/2025																		
Eigen vermogen	60.810.178	63.440.565	63.150.119																			
Omzet	23.781.755	19.919.981	8.231.507	12.860.659																		
Ebitda	8.603.186	5.181.828	-4.461.528	9.268.795																		

⁴ Wanneer de projecteigenaar bijvoorbeeld deel uitmaakt van een groep, kan in het diagram de groepsstructuur worden getoond en de positie van de projecteigenaar binnen de groep

⁵ 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)

⁶ De verklaring van elke verantwoordelijke moet voldoen aan artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503.



Daarnaast is Bermaso ook actief in andere sectoren, en veranderingen hierin hebben eveneens impact op de resultaten. Denk hierbij aan het vergroten of afbouwen van participaties, of aan fusies en overnames. De positieve effecten hiervan worden vaak pas in het daaropvolgende jaar zichtbaar.

De cijfers per 31 oktober 2024 zijn gecontroleerd door de revisor. De cijfers per 31 mei 2025 betreffen tussentijdse, niet-geauditeerde cijfers, waarin wel reeds het effect zichtbaar is van de nieuwe smartdeal operatie die inmiddels heeft plaatsgevonden met betrekking tot de groep rond Fransen Bouwonderneming en via dewelke een zeer mooie meerwaarde werd gerealiseerd.. Bovendien is er in 2025 ook een onroerend goed verkocht in Merksem. Het actief verminderde met 5,57 Mio. De bankschuld daalde met 4,1 Mio. De EBITDA zal in 2025 dan ook aanzienlijk zijn.

Naast de achtergestelde lening van Look & Fin, die recent werd terugbetaald, is in november 2024 (na afsluiting vorig boekjaar) ook nog een andere achtergestelde lening volledig terugbetaald en een laatste achtergestelde lening vervalt einde dit jaar. Ze kan echter nog verlengd worden als het project Rue Belliard te Brussel (waarvan Bermaso 80% eigenaar is via Polytrophys) nog niet verkocht zou zijn.

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

Het totale financieringsprogramma betreft de totale financieringsbehoefte en bedraagt 2.395.000 EUR. Deze financieringsnood omvat voornamelijk volgende kosten en investeringen.

Totale financieringsprogramma	
Doelbedrag	2.395.000 EUR
Financieringsmix	
Eigen middelen	min 286.000 EUR - max. 536.000 EUR
Bankkrediet KBC (toegekend)	1.359.000 EUR
Winwinner financieringsprogramma	500.000 - 750.000 EUR
Investerings	
Aanschafwaarde Huidevettersstraat	1.400.000 EUR
Historische aankoop Groendalstraat	700.000 EUR
Verbouwing	200.000 EUR
Registratie/notariskosten	95.000 EUR

Bermaso heeft verschillende lopende projecten in portefeuille, deels in uitvoeringsfase en deels in afwachting van het bekomen van de nodige vergunningen. Deze projecten worden doorgaans gefinancierd door de huisbankiers BNPPF, Belfius en KBC. Deze projecten worden niet in portefeuille aangehouden. Tijdens de ontwikkelingsfase van deze residentiële projecten worden de respectievelijke units (woningen of appartementen) op plan verkocht.

Voor deze financieringsvraag werd een specifiek project uitgekozen waar begin juni het pand werd aangekocht op Huidevettersstraat 26, aanpalend aan een pand in de Groendalstraat dat al eigendom is van Bermaso. De twee panden worden tot één geheel omgevormd, waar het gelijkvloers en de eerste verdieping als commercieel pand zullen fungeren. Er is reeds ruime interesse van verschillende partijen om dit commercieel pand na verbouwing te huren op lange termijn. Indien geen overeenkomst zou worden bereikt omtrent een externe verhuur aan goede voorwaarden, dan zal het pand gebruikt en gehuurd worden door de uitbating van een eigen multimerk winkel Oxford (via de groepsvennootschap Bibi Fashion). Het duplex appartement boven de zaak zal extern verhuurd worden. Het geheel werd geschat op een marktwaarde exclusief overdrachtskosten van 2.436.000 EUR.

	Voor dit project werd door KBC al een krediet toegekend voor een bedrag van € 1.359.000. Zonder een campagne zou Bermaso in dit project € 1.036.000 eigen middelen geïnvesteerd hebben. Met deze financieringscampagne recupereert men een deel van deze middelen. De liquide middelen wil Bermaso ruim genoeg houden om grote transacties op te vangen en nieuwe projecten op te starten. In elk geval is de financiering van het project volledig sluitend, zelfs indien via de campagne slechts het minimale bedrag van € 500.000 wordt opgehaald.
--	---

Deel B: Belangrijkste kenmerken van het crowdfundingproces en voorwaarden voor het lenen van gelden				
a)	Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde te lenen gelden: De aanbieding maakt deel uit van het Winwinner financieringsprogramma. Het minimumbedrag van toepassing op het Winwinner financieringsprogramma bedraagt 500.000 EUR.			
	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	G[geleend] bedrag en beoogd bedrag (met inbegrip van de tegenwaarde in euro's en de datum van de wisselkoers indien andere munteenheid dan euro)	Eventuele andere relevante informatie
	Look & Fin - bullet op 3 jaar aan 7,50%	5 juni 2025	1.055.110 EUR	startdatum 30/5/2022 einddatum 5 juni 2025
	Er zijn geen andere aanbiedingen (openbare of niet-openbare) die reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingverlener zijn voltooid.			
b)	Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden			
	De inschrijvingsperiode voor het crowdfundingaanbod loopt als volgt: • Aanvangsdatum van de inschrijvingsperiode: 20 juni 2025 • Einddatum van de inschrijvingsperiode: 30 juli 2025 • Startdatum van de leningsovereenkomst: 13 augustus 2025			
c)	Informatie over de gevolgen indien de beoogde gelden niet tijdig worden geleend			
	Indien het minimumbedrag van de aanbieding niet wordt opgehaald uiterlijk op de einddatum van de inschrijvingsperiode, zal het aanbod worden verlengd tot 13 augustus 2025. De startdatum van de leningsovereenkomst zal dan worden verlegd naar 27 augustus 2025. Beleggers die hebben ingeschreven op de aanbieding vóór een eventuele verlenging van de inschrijvingsperiode worden per e-mail op de hoogte gesteld en hebben het recht om hun belegging gedurende 4 kalenderdagen, vanaf de dag van verzending van deze e-mail, in te trekken.			
	In geval het minimumbedrag alsnog niet wordt bereikt, zullen de opgehaalde gelden worden terugbetaald aan de beleggers. De terugbetaling zal gebeuren binnen de 10 werkdagen op het rekeningnummer gebruikt voor de intekening op de aanbieding, dit onder de voorwaarde dat de investeerder Winwinner een rekeninguittreksel bezorgt waarop de naam van de investeerder, evenals het bankrekeningnummer zijn vermeld. Dit uittreksel mag niet ouder zijn dan 3 maanden. Er zijn geen kosten verbonden aan de belegging die ten laste zijn van de belegger.			
d)	Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van de beoogde gelden bedoeld in punt a): 750.000 EUR			
e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject			
	0 EUR			
f)	Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod			

De totale schuld per 31/10/2024 bedraagt 98.741.851 EUR, waarvan 71.217.713 EUR op korte termijn (schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen, handelsschulden, vooruitbetalingen op bestellingen, schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten, overige schulden) en 27.471.918 EUR op lange termijn (financiële schulden).

Door dit crowdfundingaanbod zal de schuldgraad verder stijgen. Een verbetering van deze situatie is vooropgesteld naarmate de projecteigenaar vooropgestelde omzetprognoses en EBITDA prognoses behaalt.

Deel C: Risicofactoren

Type 1 - projectrisico

- **Risico's van gebreken / aansprakelijkheid:** eigen aan de activiteit van vastgoedprojecten zijn de mogelijke risico's op gebreken aan de verkochte appartementen en de mogelijk hiermee gelinkte aansprakelijkheid. Bermaso en de betrokken aannemers en architecten hebben hiervoor een verregaande verzekering ABR-polis (Alle-Bouwplaatsen-Risico) om alle risico's op de werf zelf uit te sluiten, een voltooiingswaarborg en vanzelfsprekend ook een decennale (Wet Peeters-Borsy) verzekering. De verzekering dekt de tienjarige aansprakelijkheid van de actoren in de bouw, beperkt tot de gebreken in de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw, wanneer die de soliditeit of de stabiliteit van de woning in gevaar brengen. Bermaso heeft jarenlange ervaring in het opzetten en afwerken van high-end projecten.
- **Risico op vergunningen:** dit project is vergund, dus hier stelt zich geen enkel risico. Daarnaast heeft Bermaso al jarenlange ervaring in projectontwikkeling, de vergunningsproblematiek is voor hen gekende materie.
- **Risico van grondstoffen:** grondstoffen kunnen schaars zijn en niet altijd even (snel) toegankelijk aan marktconforme voorwaarden, wat een impact heeft op de kosten van een project. De schaarste in bouwmaterialen vanaf 2022 (oorlog in Oekraïne) is quasi weggewerkt en materialen zijn opnieuw vlot verkrijgbaar. De aanzienlijke prijsstijgingen om dezelfde redenen zijn gestagneerd en werden intussen afgevlakt. Door de samenwerking met grote partners kunnen de materiaalkosten onder controle houden en worden aankooprijzen tijdig opgenomen in de haalbaarheidsberekeningen met een constante controle t.o.v. de verkoopwaardes.
- **Risico van klanten:** Het betalingsrisico van klanten is gezien de aard van de transactie zeer beperkt. De verkoopaktes worden steeds notarieel verleden, dus indien de middelen niet beschikbaar zijn, vindt de verkoop niet plaats en kan de emittent op zoek gaan naar een andere koper. Daarenboven kan Bermaso dan aanspraak maken op een wettelijke schadevergoeding, te betalen door de koper die de overeenkomst ontbindt.
- **Risico van leveranciers:** Bermaso werkt al jarenlang samen met een breed netwerk van betrouwbare leveranciers en aannemers, waardoor sterke relaties en duurzame partnerships zijn opgebouwd. Deze nauwe samenwerking vermindert aanzienlijk het risico op problemen met leveranciers. Daarnaast is de leveranciersmarkt in de sector breed, waardoor Bermaso snel kan schakelen naar andere partijen indien zich een probleem voordoet. Dankzij deze flexibiliteit en de opgebouwde expertise blijven de risico's op het gebied van leveranciers beperkt.
- **Risico van concurrentie:** in de markt van residentiële vastgoedprojecten is er stevige concurrentie aanwezig. Echter de moeilijkheden en de traagheid van het bekomen van de nodige bouwvergunningen zorgt voor een eerder beperkte toevoeging van nieuwbouwprojecten aan het totale aanbod. Bermaso ontwikkelt uitsluitend op AAA-locaties, waar er een sterke vraag is naar appartementen en woningen en waar voldoende woonkwaliteit kan worden geboden, zoals nabijheid van groen, middenstand en goede mobiliteit. Het bedrijf hanteert een duidelijke visie, waarbij de focus ligt op het realiseren van projecten van hoge kwaliteit. Meestal wordt op de AAA-ligging het benedenpand tot een commerciële ruimte ingericht en de bovenverdiepingen als appartementen. De commerciële ruimte wordt meestal verhuurd, tenzij een prijs wordt geboden met ruime marge. De appartementen worden steeds op plan verkocht. Bermaso onderscheidt zich in een concurrerende markt door in te spelen op locaties met een topligging en een hoge leefbaarheid en duurzaamheid in het algemeen, wat resulteert in een aantrekkelijke keuze voor kandidaat-kopers

Type 2 - sectorrisico

- **Risico van de vastgoedmarkt:** de residentiële vastgoedmarkt kent in België reeds verschillende decennia een systematische groei. De huidige macro-economische marktomstandigheden, meer specifiek de hogere inflatie, schommelende rente en grillige economische omstandigheden, zouden een negatieve impact kunnen hebben op de markt en de groei dus vertragen of doen afnemen. Bermaso bouwt niet enkel voor verkoop, maar ook voor de uitbouw van een aanzienlijke portefeuille van AAA-locaties bestemd voor verhuur. Bovendien is dit ook maar één van de activiteiten en zit de groep ook nog in andere segmenten (kleding, horeca, food,...).

- **Risico van stijgende rente:** de rentestijging van de voorbije jaren heeft een impact gehad op de financieringskost van Bermaso als op de kosten van hun potentiële klanten. Dit kan een negatief effect op de vastgoedmarkt hebben. Bermaso maakt gebruik van rente-indexeringen

De sector van het project wordt omschreven aan de hand van de in artikel 2, lid 1, punt a), van Verordening (EG) nr. 1893/2006 van het Europees Parlement en de Raad⁷ bedoelde classificatie.

Type 3 - wanbetalingsrisico

Het risico dat een project of de projecteigenaar in een faillissements- of andere insolventieprocedure verwickeld is, en andere incidenten in verband met het project of de projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat de beleggers hun belegging verliezen.

Dergelijke risico's kunnen worden veroorzaakt door uiteenlopende factoren, onder meer:

- Risico op een (ernstige) verandering in de **macro-economische omstandigheden**;
- Risico op **fraude en wanbeheer**;
- Risico op wanbetaling door **gebrek aan ervaring**;
- **Wanbetalingsrisico's** kunnen verder veroorzaakt worden door uiteenlopende omstandigheden
 - financiering die niet geschikt is voor het bedrijfsdoel;
 - tegenvallende productlancering;
 - ontoereikende kasstromen

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

Risico op geheel of gedeeltelijk verlies van de belegging of niet behalen van verwacht rendement: Door een leningsovereenkomst te sluiten met de projecteigenaar lenen beleggers gelden aan de projecteigenaar. De projecteigenaar verbindt zich tot de jaarlijkse betaling van rente en de eenmalige terugbetaling van de hoofdsom. In geval van faillissement of het in gebreke blijven van de projecteigenaar, is het echter mogelijk dat beleggers de bedragen waarop zij aanspraak maken niet kunnen recupereren. Zij lopen dus het risico hun belegging gedeeltelijk of volledig te verliezen en/of het verwachte rendement niet te behalen.

Het vermogen van de projecteigenaar om terug te betalen kan beperkt zijn: Het vermogen van de projecteigenaar om de lening terug te betalen zal afhangen van de financiële toestand van de projecteigenaar op het moment van de gevraagde terugbetaling, en kan worden beperkt bij wet, door de voorwaarden van schulden en door de overeenkomsten die de projecteigenaar is aangegaan op of vóór die datum en die de bestaande of toekomstige schuldverbintenissen kunnen vervangen, aanvullen of wijzigen. De voorwaarden van de lening zullen niet voorzien in een beperking voor de projecteigenaar om bijkomende schulden aan te gaan. Indien de projecteigenaar in de toekomst een belangrijke bijkomende schuldenlast aangaat, dan kan dit het risico op niet-terugbetaling van de lening door de projecteigenaar verhogen.

Type 5 - risico dat het platform uitvalt

Er bestaat een risico dat het crowdfundingplatform, tijdelijk of definitief, in de onmogelijkheid verkeert om zijn diensten te leveren. Meer bepaald:

- **Cybercriminaliteit** waardoor de website of andere onderdelen van de IT infrastructuur worden aangetast of enig ander IT-gerelateerd probleem waardoor de website of andere onderdelen van de IT-infrastructuur niet functioneren: de crowdfundingdienstverlener maakt gebruik van externe dienstverleners voor enkele diensten, zoals het aanbieden van het platform en de diensten aan beleggers en het faciliteren van betalingen in het kader van beleggingen. De crowdfundingdienstverlener heeft dus niet alle mogelijkheden zelf in handen om de continuïteit te verzekeren en kan slechts de maatregelen nemen die binnen haar bereik en mogelijkheden liggen. Er zijn immers geregeld contacten met de externe dienstverleners, evenals een periodieke controle op de kwaliteit van de dienstverlening.
- **Faillissement van de crowdfundingdienstverlener:** eens de leningsovereenkomst is afgesloten is de tussenkomst van de crowdfundingdienstverlener beperkt. De projecteigenaar staat in voor het betalen van de rente en de terugbetaling van de hoofdsom. De crowdfundingdienstverlener komt hier niet tussenbeide. Bovendien houdt de crowdfundingdienstverlener geen klantentegoeften aan tijdens het lopen van de campagne. Indien er zich een faillissement zou voordoen, zijn de tegoeden gedeponeerd op een derdenrekening bij een externe dienstverlener. De impact voor zowel investeerders als projecteigenaars is dus beperkt.

Type 6 – risico van illiquiditeit van de belegging

⁷ Verordening (EG) nr. 1893/2006 van het Europees Parlement en de Raad van 20 december 2006 tot vaststelling van de statistische classificatie van economische activiteiten NACE Rev. 2 en tot wijziging van Verordening (EEG) nr. 3037/90 van de Raad en enkele EG-verordeningen op specifieke statistische gebieden (PB L 393 van 30.12.2006, blz. 1)



De beleggers zullen de rechten die zij hebben uit hoofde van de leningsovereenkomst niet aan derde partijen kunnen overdragen. Aldus is hun belegging geen liquide, verhandelbare belegging.

Type 7 – overige risico's

Achtergestelde lening zonder zekerheden: De verbintenissen van de projecteigenaar ingevolge de leningsovereenkomst zullen achtergesteld zijn zowel ten aanzien van al de niet-achtergestelde bestaande als van alle niet-achtergestelde toekomstige schulden. Deze achterstelling geldt zowel voor de hoofdsom als de interesten. Dit verhoogt het risico voor de belegger op het geheel of gedeeltelijk verlies van zijn belegging. Immers, de beleggers zullen slechts worden terugbetaald nadat alle gewone, niet-achtergestelde schuldeisers van de Emittent zijn voldaan. De beleggers genieten overigens niet van zekerheden die enige voorrang verlenen aan de beleggers ten aanzien van andere schuldeisers. De terugbetaling van de lening wordt niet gegarandeerd door een derde partij.

Mogelijkheid tot vervroegde afsluiting van de aanbidding: De inschrijvingsperiode van de aanbidding kan vervoegd worden afgesloten als de opschortende voorwaarden zijn ingelost, zoals beschreven in DEEL G a). Gelet op het feit dat het maximale bedrag van het Winwinner financieringsprogramma 750.000 EUR bedraagt, kan de aanbidding vervroegd worden afgesloten zelfs indien het opgehaalde bedrag onder deze aanbidding het bedrag van 750.000 EUR niet heeft bereikt.

Inflatie- en renterisico: Het inflatie- en renterisico houdt verband met de toekomstige waarde van geld. Het eigenlijke rendement van een investering in de lening wordt verminderd door inflatie. Hoe hoger de inflatievoet, hoe lager het eigenlijke rendement van de lening zal zijn. Indien de inflatievoet gelijk is aan of hoger dan de nominale opbrengst van de lening, dan is het eigenlijke rendement gelijk aan nul, of zal het eigenlijke rendement zelfs negatief zijn. Een belegging in de lening met een vaste interestvoet gaat gepaard met het risico dat latere wijzigingen in de marktrente een ongunstige invloed hebben op het rendement van de belegging ten aanzien van andere mogelijke beleggingen die beschikbaar zijn op de markt.

Fiscaliteit: Op de bruto-interesten verworven door de belegger, zal door de projecteigenaar roerende voorheffing moeten worden ingehouden. Deze roerende voorheffing komt volledig ten laste van de belegger. Aldus zal de belasting op de interesten het rendement van de belegging voor de belegger verminderen. De belegger moet zich verder informeren over zijn of haar eigen fiscale toestand en rekening houden met het gegeven dat toekomstige wijzigingen van de fiscale regels een eventuele negatieve impact kunnen hebben op het rendement van zijn of haar beleggingen.

Indien voldaan aan de voorwaarden van Artikel 21, 1e lid, 13° WIB 92, kan een belegger die een lening aangaat ter financiering van een crowdfundingproject van een startende onderneming op een door de FSMA erkend crowdfundingplatform, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing op de interesten van de leningen ten belope van de eerste schijf van €16.270 per jaar (geïndexeerd bedrag 2024). De beleggers moeten zich er echter van bewust van zijn dat de niet-naleving van de voorwaarden kunnen leiden tot het verlies van deze fiscale voordelen in hoofde van de belegger. De belegger moet zich verder informeren over zijn of haar eigen fiscale toestand en rekening houden met het gegeven dat toekomstige wijzigingen van de fiscale regels een eventuele negatieve impact kunnen hebben op het rendement van zijn of haar beleggingen.

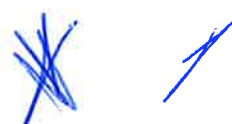
Nota: op ontvangen interesten tussen Belgische vennootschappen is geen roerende voorheffing verschuldigd. De leninggever ontvangt dan een bruto interest dewelke wordt opgenomen als belastbaar inkomen van de vennootschap. Als de vennootschap winst maakt zijn deze onderworpen aan het belastingtarief van kracht voor de betreffende vennootschap.

Deel G: Openbaarmaking in verband met leningen

a)	De aard, duur en andere essentiële voorwaarden van de lening
	Het beleggingsinstrument is een gestandaardiseerde leningsovereenkomst. De lening is achtergesteld (in overeenstemming met de voorwaarden van de overeenkomst) en is onderworpen aan een opschortende voorwaarde. Deze voorwaarde bestaat erin dat er op de einddatum van de inschrijvingsperiode (ook bij een verlenging van de inschrijvingsperiode) minimaal voor 500.000 EUR werd ingeschreven op het Winwinner financieringsprogramma. Indien dit minimumbedrag niet wordt bereikt zal het bedrag van de investering van de belegger aan deze laatste worden terugbezorgd. De lening heeft een looptijd van 4 jaar. Deze looptijd kan niet worden verlengd of verkort. Het minimaal bedrag per inschrijving per belegger bedraagt 500 EUR. Er is geen maximum inschrijvingsbedrag per belegger, met dien verstande dat een belegger niet kan inschrijven voor een bedrag dat hoger is dan het maximale bedrag van de aanbidding.

b)	De toepasselijke rentevoeten of, in voorkomend geval, een andere vergoeding voor de belegger De rentevoet is vast en bedraagt 10% op jaarbasis. De rente begint te lopen op de startdatum van de leningovereenkomst. De vervaldatum van de rente is jaarlijks. Een grondig screeningsproces zorgt voor een bepaalde grens inzake risicogehalte van een dossier, met als gevolg dat Winwinner ten allen tijde opereert binnen een specifieke bandbreedte aan rentepercentages conform de tijdsduur van de leningen, de terugbetalingscapaciteit, de toepassing van fiscale maatregelen, de eigen ervaring van het Winwinner team en de rente-evolutie. Hieruit vloeit een voorstel met modaliteiten voort dat wordt voorgelegd aan de projecteigenaar. Na overleg beslist de projecteigenaar welke rentepercentages, binnen de vermelde bandbreedtes, zullen worden aangeboden aan het publiek.
c)	Risicobeperkende maatregelen, met inbegrip van het bestaan van zekerheidsverschaffers of garantstellers of andere soorten garanties Niet van toepassing. Er is geen derde partij die een garantie toekent in verband met de beleggingsinstrumenten.
d)	Het schema voor de terugbetaling van de hoofdsom en betaling van rente De projecteigenaar verbindt zich ertoe om de hoofdsom eenmalig terug te betalen op de vervaldatum van de lening (behoudens de gevallen van vervroegde terugbetaling, vervroegde opeisbaarheid, zoals hierna omschreven of ondergeschiktheid bij achterstelling). De interesten zijn jaarlijks betaalbaar. De terugbetaling geschiedt overeenkomstig de aflossingstabel, gesimuleerd voor iedere belegger vóór de inschrijving. Een indicatieve aflossingstabel werd aangehecht als bijlage 2. <u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u> De projecteigenaar heeft de optie om de aangeboden lening vervroegd terug te betalen, en dit, buiten het geval van overmacht, enkel indien aan de volgende voorwaarden is voldaan: • de terugbetaling geschiedt naar aanleiding van een gebeurtenis die op betekenisvolle wijze de economie van het contract zoals initieel overeengekomen tussen partijen wijzigt en niet toerekenbaar is aan de projecteigenaar, en • de belegger in geen enkele mate wordt benadeeld door een onevenwicht tussen de rechten en plichten van de projecteigenaar en de belegger, en • er geen kosten worden aangerekend voor de vroegtijdige terugbetaling. De terugbetaling zal gebeuren op basis van het hoogste bedrag van de marktwaaarde of de nominale waarde op het ogenblik van de beslissing tot vervroegde terugbetaling, zonder extra kosten en dit samen met de betaling van de vervallen interesten. In geval van overmacht zal de terugbetaling minstens de marktwaaarde betreffen op het moment van de terugbetaling. <u>Vervroegde opeisbaarheid:</u> Slechts in een beperkt aantal gevallen omschreven in de leningovereenkomst (onder meer faillissement, kennelijk onvermogen of vrijwillige of gedwongen ontbinding of vereffening van de projecteigenaar of in geval van een achterstand van meer dan drie maanden in de betaling van de aflossingen van de hoofdsom of de interesten van de lening) zal de belegger de toegestane lening vervroegd opeisbaar kunnen verklaren. De gevallen van vervroegde opeisbaarheid omvatten dus niet alle mogelijke gevallen van vermindering van de kredietwaardigheid van de projecteigenaar. Dit verhoogt het risico dat andere leninggevers eerst worden betaald en de beleggers hun volledige inleg niet kunnen terugkrijgen. Bij vervroegde opeisbaarheid is de projecteigenaar ertoe gehouden de nog verschuldigde hoofdsom terug te betalen inclusief de gederfde interesten.
e)	Elk verzuim door de projecteigenaar in het kader van kredietovereenkomsten gedurende de laatste vijf jaar De projecteigenaar verklaart in het kader van kredietovereenkomsten gedurende de laatste vijf jaar vrij te zijn van verzuim. Voor de toepassing van deze afdeling geldt de definitie van verzuim als omschreven in artikel 1 van Gedelegeerde Verordening (EU) 2022/2115⁸

⁸ Gedelegeerde Verordening (EU) 2022/2115 van de Commissie van 13 juli 2022 tot aanvulling van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad met technische reguleringsnormen tot nadere bepaling van de methode voor de berekening van de verzuimgraad van op een crowdfundingplatform aangeboden leningen (zie bladzijde 33 van dit Publicatieblad)



f)	Het beheer van de lening (ook in situaties waarin de projecteigenaar zijn verplichtingen niet nakomt)
	De projecteigenaar staat zelf in voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van Bermaso NV. Bij niet- of onvolledige betaling van een bedrag betaalbaar onder de Leningsovereenkomst zal de Leningnemer, van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een nalatigheidsinterest van 3,5 % op jaarbasis op het uitstaand bedrag vanaf de datum van opeisbaarheid van de relevante bedragen tot de dag van daadwerkelijke betaling verschuldigd zijn.

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)
	Er zijn geen kosten verbonden aan de belegging die ten laste zijn van de belegger.
b)	Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject en de projecteigenaar kosteloos kan worden verkregen
	De projectpagina is beschikbaar via www.winwinner.be/projects/bermaso Voor bijkomende vragen kan u contact opnemen met: louis.babylon@winwinner.be of info@winwinner.be
c)	Hoe en bij wie de belegger een klacht kan indienen over de belegging of over het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener
	Om een klacht in te dienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener, vragen wij u een klachtenformulier in te vullen. Het klachtenformulier kan u raadplegen via deze #LINK . Vervolgens verstuurt u het ingevulde formulier naar: info@winwinner.be



Bijlage 1: Verklaring over het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie

De personen verantwoordelijk voor het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie, zijn de volgende:

(voor natuurlijke personen: naam + functie ; voor rechtspersonen: naam + statutaire zetel)

- Bibi Fashion NV, met zetel te 2970 Schilde, Wijnegemsteenweg 22/1, vert. door Xavier Painblanc
- Painblanc Consult BV, met zetel te Schilde, Wijnegemsteenweg 22/1, vert. door Bernard Painblanc

Hierbij,

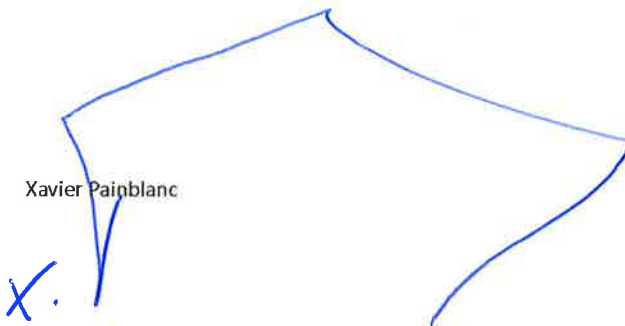
- verklaar ik dat, voor zover mij bekend, de informatie in het blad met essentiële beleggingsinformatie in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat uit het blad met essentiële beleggingsinformatie geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het blad met essentiële beleggingsinformatie zou kunnen wijzigen.
- de projecteigenaar verklaart dat, naar zijn beste weten, geen informatie is weggelaten of wezenlijk misleidend of onjuist is.
- de projecteigenaar erkent en verklaart dat hij verantwoordelijk is voor het opstellen van het blad met essentiële beleggingsinformatie (en vertalingen daarvan).

Handtekening(en)

Bernard Painblanc



Xavier Painblanc



Bijlage 2: Indicatieve aflossingstabel

Start lening
13-8-2025

Crowdlening

Bermaso



Looptijd (in jaren)
4

Bedrag
€ 5.000,00

Roerende voorheffing
30,00%

Jaarlijkse Interest
10,00%

Vervaldatum	Annuiteit*	Kapitaal	Bruto interest	Roerende voorheffing***	Netto interest	Resterend kapitaal
13-8-2026	€ 500,00	€ 0,00	€ 500,00	€ 150,00	€ 350,00	€ 5.000,00
13-8-2027	€ 500,00	€ 0,00	€ 500,00	€ 150,00	€ 350,00	€ 5.000,00
13-8-2028	€ 500,00	€ 0,00	€ 500,00	€ 150,00	€ 350,00	€ 5.000,00
13-8-2029	€ 5.500,00	€ 5.000,00	€ 500,00	€ 150,00	€ 350,00	€ 0,00
Totaal	€ 7.000,00	€ 5.000,00	€ 2.000,00	€ 600,00	€ 1.400,00	/

Return

Bruto interest	Roerende voorheffing	Netto interest	ROI (bedrag)**	ROI (%)**
€ 2.000,00	€ 600,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00	28,00%

* De jaarlijkse annuiteit bestaat uit kapitaal + bruto interest. Als investeerder ontvang je kapitaal + netto interest.
 ** Het percentage van de ROI werd berekend door de ROI in bedrag (= netto interest) te delen door het geïnvesteerde bedrag vermenigvuldigd met 100. Dit betreft het netto rendement.
 *** Onder bepaalde voorwaarden is de aanbieding vrijgesteld van roerende voorheffing. Bekijk de voorwaarden voor deze vrijstelling in onze helpdesk OF Zie Deel IV A 6 voor meer informatie hieromtrent.

