

Blad met Essentiële Beleggingsinformatie over de aanbieding van achtergestelde Winwinleningen door Grando Balen BV

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 blijf 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 blijf 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 blijf van interesse of de inschrijving op het crowdfundingaanbod wordt geannuleerd.

Achtergrond van het crowdfundingaanbod

Identificatiecode van het aanbod	984500CF979A9CDC716220250036
Projecteigenaar en projectnaam	
Soort aanbod en soort instrument	In het kader van het <u>Totale financieringsprogramma</u> van Grando Balen BV (welke de volledige financieringsnood van Grando Balen BV wenst in te vullen), worden via WinWinner twee aanbiedingen voorgesteld (het <u>WinWinner financieringsprogramma</u>). Het WinWinner financieringsprogramma betreft de parallelle aanbieding van een gestandaardiseerde achtergestelde lening met opschortende voorwaarden en een achtergestelde winwinlening met opschortende voorwaarden.
Beoogd bedrag	Het maximale bedrag van het WinWinner financieringsprogramma bedraagt 150.000 EUR.
Deadline	De uiterste datum waarop het aanbod voor aspirantbeleggers wordt afgesloten is 2 september 2025, met een mogelijke verlenging tot 16 september 2025.

Deel A: Informatie over de projecteigenaar en het crowdfundingproject		
a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject ³	
	Identiteit	Grando Balen BV, gevestigd te België met ondernemingsnummer 0777.776.781
	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap

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.

	Contactgegevens	https://www.grando.be/balen // Steegstraat 49, 2490 Balen // kurt@grando-balen.be // 014/71 88 84.																																
	Eigendom⁴	- 50 % Kurt Claes - 50 % Patricia Suekers																																
	Bestuur	- Kurt Claes, bestuurder - Patricia Suekers, 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. - Kurt Claes - bestuurder - Patricia Suekers - bestuurder De overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad⁵ afgelegde verklaring van elk van de bovengenoemde personen met betrekking tot hun verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie gegeven informatie is hierbij opgenomen als bijlage ⁶																																	
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten																																	
	Grando Balen verkoopt, levert en plaatst kwaliteitsvolle keukens en badkamers van de keten Grando (deel van DMG - De Mandemakers Groep). Sinds 2022 bedient deze familiale franchisewinkel klanten uit de regio met professioneel advies en totaaloplossingen. De zaak deelt bovendien een ruime, moderne showroom met KPsystems, het interieurbedrijf dat zaakvoerder Kurt Claes al sinds 2014 succesvol runt.																																	
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/0777776781 Deze jaarrekening betreft het boekjaar van 01/01/2024 tot 31/12/2024 en is niet geaudit.																																	
e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar																																	
	<table><tr><th>in EUR</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th></tr><tr><td>Eigen vermogen</td><td>1.486</td><td>-177.580</td><td>-115.090</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Omzet</td><td>187.344</td><td>323.417</td><td>616.982</td><td>750.000</td><td>850.000</td><td>900.000</td></tr><tr><td>Ebitda</td><td>-907</td><td>-139854</td><td>126.799</td><td>140.000</td><td>150.000</td><td>170.000</td></tr></table> De eerste twee jaren, 2022 en 2023, waren verlieslatend, zoals blijkt uit de negatieve EBITDA (€ -907 in 2022 en € -139.854 in 2023) en het sterk gedaalde eigen vermogen (van € 1.486 in 2022 naar € -177.580 in 2023). De opstart vergde flinke investeringen in showroom en stock, ze werden opgevangen dankzij de ondersteuning van KPsystems en DMG (De Mandemakers Groep, de holding van Grando Keukens). DMG heeft via haar dochteronderneming Svegra de groei van de vennootschap gefinancierd met leningen. Hoewel er twee formele contracten waren voor een totaal van € 125.000, is de terugbetaling soepel verlopen. Momenteel maakt						in EUR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Eigen vermogen	1.486	-177.580	-115.090				Omzet	187.344	323.417	616.982	750.000	850.000	900.000	Ebitda	-907	-139854	126.799	140.000	150.000	170.000
in EUR	2022	2023	2024	2025	2026	2027																												
Eigen vermogen	1.486	-177.580	-115.090																															
Omzet	187.344	323.417	616.982	750.000	850.000	900.000																												
Ebitda	-907	-139854	126.799	140.000	150.000	170.000																												

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.

	men gebruik van de extra korting van 5%, die Grando Balen opspaart om deze leningen af te bouwen. Dit heeft geresulteerd in een snellere afbouw dan contractueel voorzien, met een openstaand bedrag van slechts € 80.145,69. KPsystems en de zaakvoerders hebben gezamenlijk ook nog eens € 185.000 in Grando Balen gestopt via rekening courant om het eigen vermogen te versterken. En in 2024 werden alle lonen integraal voor rekening van KPsystems genomen. Nu de cashflow positief is, zal dit niet meer nodig zijn. Vanaf 2024 zien we een verbetering in de financiële resultaten. De omzet is in 2024 bijna verdubbeld naar €616.982 (van €323.417 in 2023) en de EBITDA is positief geworden met €126.799, wat de winstgevendheid aantoont. Dit jaar is er al € 248.000 omzet gefactureerd en is er al concreet €350.000 te factureren aan projecten. De vooruitzichten voor de komende jaren zijn zeer positief, met een voorspelde omzetgroei voor dit jaar en de volgende twee jaren naar €750.000, €850.000 en €900.000, verwacht men dat de cashflow ook verder zal stijgen naar respectievelijk €140.000, €150.000 en €170.000 in dezelfde periode. Deze sterke groei wordt gedreven door nieuwe, grote projecten. Er is momenteel al een orderboek van 680.000 euro, wat betekent dat de omzet dit jaar de € 750.000 zal bereiken. Met de huidige capaciteit is er nog voldoende ruimte om de omzet verder op te schalen. Bovendien is er een veelbelovend project in de pijplijn voor meer dan 400 keukens voor een grote groep, wat de toekomstige groei verder zal doen toenemen. Hoewel projecten veelbelovend zijn, kan er vaak een langere periode overheen gaan voordat een project concreet leidt tot bestellingen, leveringen en plaatsingen. Dit vergroot de gemiddelde orderwaarde aanzienlijk en draagt bij aan de gezonde cashflow.
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan Na de start in mei 2022 en ondanks de uitdagende periode na corona en de oorlog in Oekraïne, bleek de franchise met Grando een waardevolle uitbreiding. Klanten die een verbouwing overwegen, zoeken vaak ook een nieuwe keuken, en omgekeerd. De ruime en fraai ingerichte showroom van Grando Balen vergde initieel een flinke investering van € 700.000, maar toont duidelijk alle mogelijkheden, van keukens en badkamers tot deuren, dressings en trappen. Financiële en operationele ondersteuning vanuit KPsystems was cruciaal in de opstartfase. Zo werden de lonen tot vorig jaar volledig gedekt door KPsystems. Daarnaast heeft KPsystems liquide middelen via rekening-courant geleend aan Grando Balen om de stijgende behoefte aan werkkapitaal op te vangen. Dit was noodzakelijk omdat projectontwikkelaars, een belangrijke doelgroep voor Grando, vaak lange voorfinanciering vereisen. Waar particuliere klanten een voorschot betalen en bij plaatsing afrekenen, moet Grando bij projecten de kosten vaak meerdere maanden voorfinancieren. De €110.000 aan extra bedrijfskapitaal uit het Winwinner-financieringsprogramma zal de rentabiliteit nog verhogen. Grando Balen geniet namelijk een extra korting van 5% bij betaling binnen 8 dagen. Door de huidige cashflow en de middelen van KPsystems kan Grando hier al regelmatig van profiteren. Met de bijkomende middelen uit deze Winwinner-campagne kan deze korting nog vaker benut worden, wat direct bijdraagt aan een gezondere marge en meer liquide middelen. Bovendien zal de investering van €40.000 in het aanwerven van een nieuwe sales medewerker Grando Balen in staat stellen om de groei verder te versnellen en de toegenomen vraag effectiever te beantwoorden. Deze combinatie van strategische aanwerving en versterking van het werkkapitaal zal Grando Balen helpen om haar concurrentiepositie te verstevigen en de ingezette groeikoers duurzaam voort te zetten. Als het minimumbedrag van €75.000 wordt gehaald, dan zal men de investeringen herleiden tot €20.000 voor een verkoper en die slechts enkele dagen per week laten werken. Het resterende bedrag zal nog even goed worden gebruikt als werkkapitaal om extra korting te krijgen op contante betaling.

Totale financieringsprogramma	
Doelbedrag	150.000 EUR
Financieringsmix	
Winwinner financieringsprogramma	min. 75.000 EUR max. 150.000 EUR
Investerings	
Sales aanwerven	40.000 EUR
Bedrijfskapitaal	110.000 EUR

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 75.000 EUR. Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid Er zijn geen andere aanbiedingen door de projecteigenaar of crowdfundingdienstverlener voor het crowdfundingproject voltooid.
b)	Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden De inschrijvingsperiode voor het crowdfundingaanbod loopt als volgt: • Aanvangsdatum van de inschrijvingsperiode: 24 juli 2025 • Einddatum van de inschrijvingsperiode: 2 september 2025 • Startdatum van de leningsovereenkomst: 16 september 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 16 september 2025. De startdatum van de leningsovereenkomst zal dan worden verlegd naar 30 september 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. 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): 150.000 EUR

e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject Niet van toepassing. De belegger moet voldoen aan de voorwaarden van het Decreet van 19 mei 2006 betreffende de Winwinlening, gewijzigd bij decreet van 2 oktober 2020 (het Winwinleningdecreet) om te kunnen inschrijven. Op de datum waarop de Winwinlening gesloten wordt, moet de belegger (kredietgever) voldoen aan de volgende voorwaarden: (1) de belegger is een natuurlijk persoon die de Winwinlening sluit buiten het kader van zijn handels- of beroepsactiviteiten; (2) de belegger is geen werknemer van de projecteigenaar; (3) als de projecteigenaar een zelfstandige is, dan kan de kredietgever noch de echtgenoot, de echtgenote of de wettelijk samenwonende partner van de kredietnemer zijn; (4) als de projecteigenaar een rechtspersoon is, kan de belegger noch de echtgenoot, de echtgenote of de wettelijk samenwonende partner van de belegger benoemd zijn of optreden als bestuurder, zaakvoerder of in een vergelijkbaar mandaat binnen die rechtspersoon; en (5) als de projecteigenaar een rechtspersoon is, kan de belegger, noch de echtgenoot, de echtgenote of de wettelijk samenwonende partner van de belegger rechtstreeks of onrechtstreeks houder zijn van: a) meer dan 5% van de aandelen of de stemrechten van de projecteigenaar; b) rechten of effecten waarvan de uitoefening, omwisseling of conversie de overschrijding van die drempel, vermeld in punt a) tot gevolg zou hebben. Gedurende de hele looptijd van de Winwinlening kan de belegger geen kredietnemer zijn bij een andere Winwinlening.
f)	Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod De totale schuldenlast per 31/12/2024 bedraagt 722.251 EUR, waarvan 403.578 EUR op korte termijn (schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen, financiële schulden, handelsschulden, ontvangen vooruitbetalingen, belastingen, bezoldigingen, sociale lasten en overige schulden) en 318.572 EUR op lange termijn. Dit bedrag is samengesteld uit bankkrediet (41.891 EUR), leningen Svegra - groep DMG (120.000 EUR) en rekening courant van het eigen KPSystems (156.870 EUR). Op korte termijn bestaan de schulden grotendeels uit handelsschulden (308.095 EUR) en kredietschulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen (44.459 EUR). Met dit crowdfunding aanbod zal de schuldgraad toenemen.

Deel C: Risicofactoren

Type 1 - projectrisico

- **Risico van leveranciers:** Het niet tijdig of niet correct leveren door leveranciers. Grando Balen wordt beleverd door het Duitse productiebedrijf van De Mandemakers Groep. Zij leveren de materialen voor de keukens en de badkamers voor alle franchisenemers van de groep. Dit is een grote en sterke groep en men kan rekenen op kwaliteit en correcte levering. De toestellen worden bij de grote merken aangekocht, gebruikmakend van de korting die alle Grando winkels genieten. Het zijn de klassieke grote merken Miele, AEG, Siemens,...
- **Risico van locatie:** Als er zich in de nabije omgeving andere concurrenten zouden vestigen. Grando Balen huurt de grote showroom in het centrum van Balen. Het is het centrale verkooppunt voor een ruime regio, de naburige Grando winkels zijn Turnhout en Hasselt. Er zijn 11 vestigingen in België.
- **Risico van kwaliteit product:** het plaatsen van keukens, badkamers en toestellen kan onderhevig zijn aan fouten, defecten of andere mankementen. Voor het meubilair gedeelte kan men rekenen op de ervaring en flexibiliteit van het team en ook op de hoge kwaliteitsnormen van de Duitse leverancier. De toestellen vallen sowieso onder de garantie van de producenten.

Type 2 - sectorrisico

- **Risico op concurrentie:** Er zijn in de sector nog veel grote namen en concurrenten. Toch nemen ze blijkbaar elk hun segment van de markt en is het vooral de persoonlijke aanpak, de ervaring en de reputatie die het verschil maakt. De ervaring binnen dit bedrijf en het brede aanbod creëren extra kansen tegenover hun concurrenten.
- **Risico's van een verandering in de macro-economische omstandigheden:** als de bouw- of verbouwsector onder druk zou komen te staan, kan dit gevolgen hebben op het aanbod aan projecten. Dit zou een terugval in omzet tot gevolg kunnen hebben. Door de promotoren actief te contacteren en dit netwerk te verbreden, vangt men dit al in zekere mate op. Daarnaast is er ook nog de diversificatie en het feit dat men ook nog rechtstreeks particuliere klanten heeft.
- **Risico van klanten:** De branding en marketing van Grando zorgt voor instroom van particuliere klanten. Ook de reputatie en naamsbekendheid maken nieuwe klanten. Voor de projecten wordt actief geprospecteerd, de groei van

orders bevestigt ook de reputatie. Er zijn ook geen naburige concurrenten in Balen of Mol. Er is een Ixina in Lommel, een Dovy in Tessenderlo en een Vandenborre in Diest.

- **Risico op personeel en medewerkers:** De sector heeft vaak te kampen met een tekort aan ervaren, bekwame medewerkers. Bij het familiale Grando Balen werken de beide echtgenoten en de drie zonen. Daarnaast wordt voor diverse taken beroep gedaan op onderaannemers. Door de jaren heen hebben ze hier een uitgebreid en goed gekend netwerk opgebouwd waar ze beroep op kunnen doen.

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:

- a) een (ernstige) verandering in de macro-economische omstandigheden;
- b) wanbeheer;
- c) gebrek aan ervaring;
- d) fraude;
- e) financiering die niet geschikt is voor het bedrijfsdoel;
- f) tegenvallende productlancering;
- g) 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 jaarlijkse 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 klantentegoeden aan tijdens het lopen van de campagne. Indien er zich een

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)

faillissement zou voordoen, zijn de tegoeden gedeponneerd 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

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 projecteigenaar 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 (met dien verstande dat de belegger, mits aan bepaalde strikte voorwaarden is voldaan, kan genieten van een eenmalig belastingkrediet indien de kredietnemer (projecteigenaar) een deel of het geheel van de Winwinlening niet kan terugbetalen; zie Deel G c) "Eenmalig belastingkrediet" voor verdere uitleg in dit verband).

Mogelijkheid tot vervroegde afsluiting van de aanbidding: De inschrijvingsperiode van de aanbidding kan vervroegd 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 150.000 EUR bedraagt, kan de aanbidding vervroegd worden afgesloten zelfs indien het opgehaalde bedrag onder deze aanbidding het bedrag van 150.000 EUR niet heeft bereikt.

Inflatierisico en renterisico: Het inflatierisico 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: De voorgestelde belegging is een belegging onder de vorm van een "Winwinlening" die voldoet aan de voorwaarden van het Winwinleningdecreet. Hieraan zijn bepaalde fiscale voordelen verbonden. De beleggers moeten zich er echter van bewust zijn dat de niet-naleving van de voorwaarden en strikte formaliteiten van het Winwinleningdecreet 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.

Indien voldaan aan de volgende voorwaarden heeft de belegger recht op een jaarlijks belastingkrediet overeenkomstig artikel 8 van het Winwinleningdecreet:

§1. Als de kredietgever onderworpen is aan de personenbelasting, zoals gelokaliseerd in het Vlaamse Gewest overeenkomstig artikel 5/1, § 2, van de Bijzondere Financieringswet, wordt in zijn voordeel een belastingkrediet toegekend.

§2. Het belastingkrediet wordt berekend op basis van de bedragen die de kredietgever uitgeleend of ter beschikking gesteld heeft in het kader van een of meer Winwinleningen.

§3. Het rekenkundig gemiddelde van alle uitgeleende of ter beschikking gestelde bedragen op 1 januari en 31 december van het belastbare tijdperk wordt als berekeningsgrondslag van het belastingkrediet genomen. Die berekeningsgrondslag bedraagt ten hoogste 75.000 euro per belastingplichtige.

§4. Het belastingkrediet bedraagt 2,5 procent van de grondslag, vermeld in § 3.

§5. Het belastingkrediet wordt toegestaan voor de looptijd van de Winwinlening, te beginnen met het aanslagjaar dat verbonden is aan het belastbare tijdperk waarin de Winwinlening werd gesloten. Het belastingkrediet wordt alleen verleend, als de kredietgever per aanslagjaar conform artikel 7 van het Winwinleningdecreet, eerste en tweede lid, het bewijs ter beschikking houdt van de federale belastingadministratie. Het fiscale voordeel wordt ontzegd voor het aanslagjaar waarvoor de bewijslevering ontbreekt, niet correct is, of onvolledig is. Er is geen mogelijkheid tot overdracht van het gederfde fiscale voordeel naar volgende aanslagjaren. Het fiscale voordeel vervalt vanaf het aanslagjaar dat verbonden is met het belastbare tijdperk waarin de kredietgever de Winwinlening vervroegd opeisbaar heeft gesteld, overeenkomstig de bepalingen van artikel

4, § 2 van het Winwinleningdecreet, of waarin de kredietgever overleden is. Het fiscale voordeel vervalt vanaf het aanslagjaar dat verbonden is met het belastbare tijdperk waarin de ambtshalve schrapping heeft plaatsgevonden.

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 150.000 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 5 jaar. Deze looptijd kan niet worden verlengd of verkort. Het minimaal bedrag per inschrijving per belegger bedraagt 2.500 EUR. Er is geen maximum inschrijvingsbedrag per belegger, met dien verstande dat (i) een belegger niet kan inschrijven voor een bedrag dat hoger is dan het maximale bedrag van de aanbidding en (ii) het totale bedrag, in hoofdsom, dat in het kader van één of meer Winwinleningen aan een of meer kredietnemers (projecteigenaren) uitgeleend of ter beschikking gesteld wordt, ten hoogste EUR 75.000 bedraagt per kredietgever-belegger.
b)	De toepasselijke rentevoeten of, in voorkomend geval, een andere vergoeding voor de belegger De rentevoet is vast en bedraagt 4,50 % op jaarbasis. De rente begint te lopen op de startdatum van de leningsovereenkomst. 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. Voor de Winwinlening is dit wettelijk vastgeklikt tussen 2,25 % en 4,50 %.
c)	Risicobeperkende maatregelen, met inbegrip van het bestaan van zekerheidsverschaffers of garantstellers of andere soorten garanties Er is geen derde partij die een garantie toekent in verband met de beleggingsinstrumenten (met dien verstande dat de belegger, mits aan bepaalde strikte voorwaarden is voldaan, kan genieten van een eenmalig belastingkrediet indien de kredietnemer (projecteigenaar) een deel of het geheel van de Winwinlening niet kan terugbetalen. Indien voldaan aan de voorwaarden heeft de belegger recht op een eenmalig belastingkrediet overeenkomstig artikel 9 van het Winwinleningdecreet: §1. Aan de kredietgever wordt een eenmalig belastingkrediet onder de volgende voorwaarden toegekend: a) tijdens of binnen maximaal zes maanden na de looptijd van de lening doet zich een van de gevallen, vermeld in artikel 4, § 2, 1° van het Winwinleningdecreet, voor; b) de kredietnemer kan een deel of het geheel van de Winwinlening niet terugbetalen; c) de kredietgever is onderworpen aan de personenbelasting, zoals gelokaliseerd in het Vlaamse Gewest overeenkomstig artikel 5/1, § 2, van de Bijzondere Financieringswet; d) de kredietgever heeft de Winwinlening opeisbaar gesteld. §2. Het bedrag van de hoofdsom dat tijdens het belastbaar tijdperk definitief verloren is gegaan, wordt genomen als berekeningsgrondslag van het eenmalig belastingkrediet.

	§3. De grondslag, vermeld in § 2, bedraagt ten hoogste 75.000 euro. §4. Het eenmalig belastingkrediet bedraagt 30 procent van de grondslag, vermeld in §2. §5. Het eenmalig belastingkrediet wordt toegekend voor het aanslagjaar dat verbonden is met het belastbare tijdperk waarin vaststaat dat een gedeelte of het geheel van de hoofdsom van de Winwinlening definitief verloren is. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop bewezen moet worden dat wegens faillissement, kennelijk onvermogen of vrijwillige of gedwongen ontbinding of vereffening een gedeelte of het geheel van de hoofdsom van de Winwinlening definitief verloren is. Het recht op het eenmalig belastingkrediet wordt bij overlijden van de kredietgever overgedragen aan zijn rechtverkrijgenden. In dat geval zijn de bepalingen van het artikel 9 van toepassing op de rechtverkrijgenden in de verhouding dat zij de Winwinlening hebben verkregen. Het eenmalig belastingkrediet wordt niet toegekend voor het aanslagjaar dat verbonden is met het belastbare tijdperk waarin de ambtshalve schraping heeft plaatsgevonden.
d)	Het schema voor de terugbetaling van de hoofdsom en betaling van rente De projecteigenaar verbindt zich ertoe om de hoofdsom jaarlijks terug te betalen over de duurtijd van de lening/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 marktwaarde 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 marktwaarde betreffen op het moment van de terugbetaling. Er is dus geen verbrekingsvergoeding, wederbeleggingsvergoeding of andere gelijkaardige vergoeding verschuldigd. In geval van vervroegde terugbetaling van de Winwinlening verbindt de belegger er zich toe om de bij besluit van de Vlaamse Regering aangewezen instantie (momenteel de NV Waarborgbeheer) daarvan op de hoogte te brengen. <u>Vervroegde opeisbaarheid:</u> Slechts in een beperkt aantal gevallen omschreven in de leningovereenkomst en het Winwinleningdecreet (zoals hierna gedefinieerd) (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 Winwinlening) 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 kredietgevers 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 Voor de toepassing van deze afdeling geldt de definitie van verzuim als omschreven in artikel 1 van Gedelegeerde Verordening (EU) 2022/2115⁸
f)	Het beheer van de lening (ook in situaties waarin de projecteigenaar zijn verplichtingen niet nakomt)

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)

	De projecteigenaar staat zelf in voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van Grando Balen BV. 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/grando-balen 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)

1. Patricia Suekers
2. Kurt Claes

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)

Patricia Suekers



Kurt Claes



Bijlage 2: Indicatieve aflossingstabel

Start lening 16-9-2025		Winwinlening Grando Balen					
Looptijd (in jaren)	Bedrag	Roerende voorheffing		Jaarlijkse Interest		Belastingskrediet	
5	€ 5.000,00	30,00%		4,50%		2,50%	
Vervaldatum	Annuiteit*	Kapitaal	Bruto interest	Roerende voorheffing	Netto interest	Resterend kapitaal	Belastingskrediet
16-9-2026	€ 1.138,96	€ 913,96	€ 225,00	€ 67,50	€ 157,50	€ 4.086,04	€ 62,50
16-9-2027	€ 1.138,96	€ 955,09	€ 183,87	€ 55,16	€ 128,71	€ 3.130,96	€ 113,58
16-9-2028	€ 1.138,96	€ 998,07	€ 140,89	€ 42,27	€ 98,63	€ 2.132,89	€ 90,21
16-9-2029	€ 1.138,96	€ 1.042,98	€ 95,98	€ 28,79	€ 67,19	€ 1.089,91	€ 65,80
16-9-2030	€ 1.138,96	€ 1.089,91	€ 49,05	€ 14,71	€ 34,33	€ 0,00	€ 40,29
16-9-2031	/	/	/	/	/	/	€ 13,62
Totaal	€ 5.694,79	€ 5.000,00	€ 694,79	€ 208,44	€ 486,35	#REF!	€ 385,99
Return	Bruto interest	Roerende voorheffing	Netto interest	Belastingskrediet	ROI (bedrag)**	ROI (%)**	
	€ 694,79	€ 208,44	€ 486,35	€ 385,99	€ 872,35	17,45%	

* 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 + belastingkrediet) te delen door het geïnvesteerde bedrag vermenigvuldigd met 100. Dit betreft het netto rendement.



Document Details

Title	Blad met Essentiële Beleggingsinformatie GRANDO - Winwinlening.pdf
File Name	Blad met Essentiële Beleggingsinformatie GRANDO - Winwinlening.pdf
Document ID	e646be8b0d0841dcb59ba82044a2bb52
Fingerprint	60cce920c95169b822d31c894b568902
Status	Completed

Document History

Document Created	Document Created by WinWinner Crowd (investeren@winwinner.be) Fingerprint: 5820bc21f11a3710b139ed90d54fb3b1	24 July 2025 03:14PM UTC
Document Sent	Document Sent to kurt claes (kurt@grando-balen.be)	24 July 2025 03:14PM UTC
Document Sent	Document Sent to patricia suekers (facturen@grando-balen.be)	24 July 2025 03:14PM UTC
Document Viewed	Document Viewed by kurt claes (kurt@grando-balen.be) IP: 84.197.14.147	24 July 2025 03:15PM UTC
Document Signed	Document Signed by kurt claes (kurt@grando-balen.be) IP: 84.197.14.147 	24 July 2025 03:16PM UTC
Document Viewed	Document Viewed by patricia suekers (facturen@grando-balen.be) IP: 84.197.14.147	24 July 2025 03:30PM UTC
Document Signed	Document Signed by patricia suekers (facturen@grando-balen.be) IP: 84.197.14.147 	24 July 2025 03:30PM UTC

