

Blad met Essentiële Beleggingsinformatie over de aanbieding van achtergestelde Winwinleningen door Votect 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 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	984500CF979A9CDC716220250039
Projecteigenaar en projectnaam	Votect BV
Soort aanbod en soort instrument	In het kader van het <u>Totale financieringsprogramma</u> van Votect BV (welke de volledige financieringsnood van Votect 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 200.000 EUR.
Deadline	De uiterste datum waarop het aanbod voor aspirant-beleggers wordt afgesloten is 16 september 2025, met een mogelijke verlenging tot 30 september 2025.

Deel A: Informatie over de projecteigenaar en het crowdfundingproject		
•	Projecteigenaar en crowdfundingproject ³	
	Identiteit	Votect BV, gevestigd te België met ondernemingsnummer 0849.600.729
	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.seoulsouthstation.be/ // Vanderkinderenstraat 564A - bus 13 - 1180 Ukkel // tam@banh-mi.be / filip@sss.be																																		
	Eigendom⁴	- Thanh Tam Vo (33%) - Karen Van Woensel (33%) - Filip Kuzminski (33%)																																		
	Bestuur	- Thanh Tam Vo (sinds 8 oktober 2012) - Karen Van Woensel (sinds 14 december 2015)																																		
•	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. - Thanh Tam Vo, bestuurder De overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad⁵ afgelegde verklaring van de bovengenoemde persoon met betrekking tot hun verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie gegeven informatie is hierbij opgenomen als bijlage 1⁶																																			
•	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten																																			
	Seoul South Station serveert authentieke Korean Fried Chicken, zowel dine-in als take-away. Met drie succesvolle vestigingen en een sterke aanwezigheid op Belgische topfestivals bewijst het concept zijn aantrekkingskracht én schaalbaarheid. Nu opent het team twee extra locaties om zijn marktpositie in België verder te versterken.																																			
•	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar																																			
	De jaarrekeningen voor het laatste boekjaar is beschikbaar via volgende hyperlink: https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0849600729 Deze jaarrekening betreft het boekjaar van 01/01/2024 tot en met 31/12/2024 en is niet geauditeerd.																																			
•	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar																																			
	De onderstaande cijfers hebben betrekking op de laatste 3 boekjaren van de projecteigenaar.																																			
	<table><tr><th>EUR</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th></tr><tr><td>Omzet</td><td>1.055.921 EUR</td><td>1.940.233 EUR</td><td>3.110.871 EUR</td></tr><tr><td>EBITDA</td><td>76.382 EUR</td><td>94.651 EUR</td><td>107.975 EUR</td></tr><tr><td>Winst na belastingen</td><td>41.043 EUR</td><td>39.458 EUR</td><td>22.212 EUR</td></tr><tr><td>Eigen Vermogen</td><td>212.292 EUR</td><td>251.750 EUR</td><td>275.962 EUR</td></tr><tr><td>Rentabiliteitsratio</td><td>19,3%</td><td>15,6%</td><td>8,1%</td></tr><tr><td>Liquiditeitsratio</td><td>0,45</td><td>0,72</td><td>1,17</td></tr><tr><td>Nettoschuld (totale schuld - liquide middelen)</td><td>233.802 EUR</td><td>406.636 EUR</td><td>760.718 EUR</td></tr></table>	EUR	2022	2023	2024	Omzet	1.055.921 EUR	1.940.233 EUR	3.110.871 EUR	EBITDA	76.382 EUR	94.651 EUR	107.975 EUR	Winst na belastingen	41.043 EUR	39.458 EUR	22.212 EUR	Eigen Vermogen	212.292 EUR	251.750 EUR	275.962 EUR	Rentabiliteitsratio	19,3%	15,6%	8,1%	Liquiditeitsratio	0,45	0,72	1,17	Nettoschuld (totale schuld - liquide middelen)	233.802 EUR	406.636 EUR	760.718 EUR			
EUR	2022	2023	2024																																	
Omzet	1.055.921 EUR	1.940.233 EUR	3.110.871 EUR																																	
EBITDA	76.382 EUR	94.651 EUR	107.975 EUR																																	
Winst na belastingen	41.043 EUR	39.458 EUR	22.212 EUR																																	
Eigen Vermogen	212.292 EUR	251.750 EUR	275.962 EUR																																	
Rentabiliteitsratio	19,3%	15,6%	8,1%																																	
Liquiditeitsratio	0,45	0,72	1,17																																	
Nettoschuld (totale schuld - liquide middelen)	233.802 EUR	406.636 EUR	760.718 EUR																																	

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.

	Voor elke vestiging is er op vandaag een aparte vennootschap operationeel, die telkens een dochtervennootschap is van de holding Votect BV. Een Brusselse Banh Mi vestiging en een Brusselse Seoul South Station vestiging zitten wel rechtstreeks in de holding, net zoals de inkomsten uit de festivals. Concreet stromen quasi alle inkomsten uit elke vestiging door naar de holding vennootschap. Ook de financiering zal bijgevolg dus aangegaan worden op Votect BV. Jaar na jaar wordt er een sterke groei opgetekend, door onder andere de opening van nieuwe vestigingen, maar ook door het grote succes op festivals. Dit resulteert in een omzet van meer dan 3 Mio EUR in 2024 en een EBITDA van meer dan 100.000 EUR, wat duidelijk aantoont dat de groei ook rendabel gebeurt. Ook de halfjaarcijfers van 2025 tonen de verdere groei duidelijk aan, aangezien het grootste deel van de omzet uit festivals nog in de maanden na 30/06 gerealiseerd zal worden (in 2024 bedroeg de omzet uit festivals meer dan 1 Mio EUR). Daarnaast werd ook een financieel plan opgesteld naar de komende jaren toe, dat rekening houdt met een bijkomende, versnelde groei door de opening van een aantal nieuwe vestigingen. Op vandaag heeft de holdingvennootschap een gezond eigen vermogen van meer dan 275.000 EUR en een zeer beperkte schuldgraad. Er is dus voldoende terugbetalingscapaciteit aanwezig op basis van de huidige cijfers.																								
•	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan Het totale financieringsprogramma betreft de totale financieringsbehoefte zoals gebudgetteerd in het financieel plan en bedraagt 500.000 EUR. <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Totale financieringsprogramma</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Doelbedrag</td><td>500.000 EUR</td></tr> <tr> <th colspan="2">Financieringsmix</th></tr> <tr> <td>Bancair krediet (goedgekeurd)</td><td>300.000 EUR</td></tr> <tr> <td>Winwinner financieringsprogramma</td><td>100.000 EUR - 200.000 EUR</td></tr> <tr> <th colspan="2">Investerings</th></tr> <tr> <td>Design</td><td>50.000 EUR</td></tr> <tr> <td>Keukenuitrusting</td><td>70.000 EUR</td></tr> <tr> <td>Renovatiewerken</td><td>255.000 EUR</td></tr> <tr> <td>Meubilair & inrichting</td><td>65.000 EUR</td></tr> <tr> <td>Marketing</td><td>10.000 EUR</td></tr> <tr> <td>Voorraad</td><td>50.000 EUR</td></tr> </tbody> </table> Gezien het succes van de huidige locaties en om de groei verder te versnellen, staat er dit jaar de opening van 2 nieuwe vestigingen op de planning. De nieuwe Banh Mi Express vestiging zal gelegen zijn in het station Brussel-Zuid en zal geopend worden in november dit jaar. De nieuwe vestiging van Seoul South Station wordt geopend in Rue du Bailli in Chatelain, Brussel en zal operationeel zijn in december dit jaar. De huidige concepten zullen uitgerold worden in deze vestigingen, met een totale financieringsbehoefte van 500.000 EUR, voor zowel de verbouwingswerken als de inrichting. Meer details hierover vind je terug in bovenstaande tabel. De financieringsbehoefte zal ingevuld worden door een combinatie van een bancaire krediet van 300.000 EUR dat reeds werd goedgekeurd en een Winwinner campagne van maximaal 200.000 EUR. Indien het maximale bedrag van de Winwinner campagne niet wordt bereikt, zullen bijkomende eigen middelen worden gebruikt om de vestigingen up and running te krijgen.	Totale financieringsprogramma		Doelbedrag	500.000 EUR	Financieringsmix		Bancair krediet (goedgekeurd)	300.000 EUR	Winwinner financieringsprogramma	100.000 EUR - 200.000 EUR	Investerings		Design	50.000 EUR	Keukenuitrusting	70.000 EUR	Renovatiewerken	255.000 EUR	Meubilair & inrichting	65.000 EUR	Marketing	10.000 EUR	Voorraad	50.000 EUR
Totale financieringsprogramma																									
Doelbedrag	500.000 EUR																								
Financieringsmix																									
Bancair krediet (goedgekeurd)	300.000 EUR																								
Winwinner financieringsprogramma	100.000 EUR - 200.000 EUR																								
Investerings																									
Design	50.000 EUR																								
Keukenuitrusting	70.000 EUR																								
Renovatiewerken	255.000 EUR																								
Meubilair & inrichting	65.000 EUR																								
Marketing	10.000 EUR																								
Voorraad	50.000 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 100.000 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: 7 augustus 2025 • Einddatum van de inschrijvingsperiode: 16 september 2025 • Startdatum van de leningsovereenkomst: 30 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 30 september 2025. De startdatum van de leningsovereenkomst zal dan worden verlegd naar 14 oktober 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): 200.000 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 Het eigen vermogen van de projecteigenaar bedraagt per 31/12/2024 273.963 EUR, waarvan 18.600 EUR aan onbeschikbare inbreng, 253.503 EUR aan beschikbare reserves en 1.860 EUR aan statutair onbeschikbare reserves. De schulden op meer dan 1 jaar bedragen 105.163 EUR en bestaan uit financiële schulden en overige schulden. De schulden op minder dan 1 jaar bedragen 628.040 EUR en bestaan uit schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen, handelsschulden, schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten en overige 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 verbonden aan de activiteit van verwerking van levensmiddelen, meer specifiek hygiëne en voedselveiligheid. Om dit risico te beperken werkt Votect nauw samen met externe consultants zoals Quality Guard, die tientallen jaren ervaring in de voedingssector hebben. Bovendien laten we ons ook bijstaan door het FAVV zelf en maken we gebruik van de opleidingen van Horeca Vlaanderen. Ons vast personeel is opgeleid om conform deze regelgeving te werken. Zo hebben we voor onze mensen een FAVV-protocol. Dit wordt allemaal geregistreerd en gemonitord door het HQ. Denk aan temperatuurcontroles, toegangscontroles van leveringen, De combinatie van dit alles resulteert in bedrijfsprocessen die aan de meest hoge standaarden voldoen conform de hygiëne en voedselveiligheidswetgeving.
- Risico's verbonden aan de activiteit van verkopen van levensmiddelen, meer specifiek derving, hygiëne en voedselveiligheid. Risico op derving wordt beperkt door bestellingen die minstens 3 keer per week op afroep worden geplaatst. De voorraad wordt beheerd volgens het FIFO principe en de rotatie wordt dagelijks gemonitord. DLC, hygiëne en voedselveiligheid worden strikt gevolgd volgens uitgeschreven interne procedures: dagelijks wordt er geïnspecteerd zowel door eigen teams als met een externe partner volgens een reinigingsplan.
- Risico op recall van grondstoffen uit de markt indien er een risico zou bestaan op voedselveiligheid of risico op eventuele claims en aansprakelijkheid indien een ongeschikt product toch op de markt zou komen.
- Risico van leveranciers:
 - De wereldwijde schaarste in grondstoffen leidt tot een tekort aan grondstoffen voor de leveranciers, met lange levertermijnen als gevolg. Daarnaast zorgt de schaarste ook voor stijgingen van de kosten voor leveranciers, die ze zullen doorrekenen aan hun klanten, wat op de brutomarge van Votect BV zal wegeen. Deze prijsstijgingen zullen echter tot op een bepaalde hoogte worden doorgerekend naar de klant.
 - Risico op stock-onderbrekingen door technische problemen in één van de productiesites van de toeleveranciers of door gebrek aan grondstoffen waardoor de beschikbare voorraden te snel uitgeput zouden worden en een alternatief gezocht moet worden. Er wordt door de emittent gewerkt met verschillende leveranciers en zonder vaste contracten, waarbij de marktprijzen worden gehanteerd. De voorraad wordt ook strikt gemonitord.
- De risico's verbonden aan het behalen en het behouden van de noodzakelijke vergunningen voor het uitbaten van de activiteit, meer bepaald de verplichte FAVV vergunning in het kader van voedselveiligheid en de verplichte horeca verbinding in het kader van de uitbating van een publieke horecazaak. Door de ruime ervaring van de emittent, slaagt deze erin om snel de nodige maatregelen in voege te stellen om in een zeer korte tijdspanne de nodige vergunningen te verkrijgen. Daarnaast zorgen de systemen van permanente controle voor het behoud van deze vergunningen.

Type 2 - sectorrisico

- De risico's verbonden aan het personeel, medewerkers of aangestelden zijn met name het niet (tijdig) vinden van personeel dat ook bereid moet zijn om in een uurrooster met verschillende shiften (inclusief avonden, weekends en feestdagen) tewerkgesteld te worden. De combinatie van een aantrekkelijke branding en product zorgt voor een positieve perceptie bij potentiële kandidaten, waardoor deze veel eenvoudiger worden aangetrokken en behouden. Daarnaast wordt steeds voor marktconforme verloning gezorgd, wat resulteert in maximale retentie. Gezien de activiteit van de emittent bestaat er een risico op arbeidsongevallen op verschillende locaties. De emittent probeert het risico hierop te beperken door preventieve controles in te voeren en actieplannen op te stellen. Daarnaast is er

zowel intern als extern een preventieadviseur aangesteld. Bovendien werden de nodige verzekeringen afgesloten om eventuele risico's hieromtrent in te dekken.

- Risico op prijsstijgingen van grondstoffen en marktspeculatie die een significante impact kunnen hebben op toekomstige contractverlengingen met de vaste leveranciers. Dit risico wordt beperkt door enerzijds onderhandelingsmacht ten aanzien van belangrijke leveranciers en anderzijds door in grote volumes aan te kopen.
- De risico's verbonden aan concurrentie, die altijd aanwezig is in de horeca sector. Door de unieke positionering in de markt en focus op kwaliteit en beleving, weet Votect BV steeds zijn concurrenten voor te blijven. Ook de toekomstige schaalgrootte en professionaliteit resulteren in een zeer sterke positie in de markt en een scherpe prijszetting. Ondanks de beperkte houdbaarheid van de producten, kan dankzij de grote volumes het verlies tot een minimum beperkt worden. Dit alles resulteert in een rendabiliteit die de markt sterk overstijgt.

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:

- een (ernstige) verandering in de macro-economische omstandigheden/
- wanbeheer;
- gebrek aan ervaring;
- fraude;
- financiering die niet geschikt is voor het bedrijfsdoel;
- 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.

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 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 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 aanbieding: De inschrijvingsperiode van de aanbieding 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 200.000 EUR bedraagt, kan de aanbieding vervroegd worden afgesloten zelfs indien het opgehaalde bedrag onder deze aanbieding het bedrag van 200.000 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 100.000 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 4,5% 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 vastgeklekt tussen 2,25% en 4,5%.
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 schrapping 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 (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 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) 2022/2115 ⁸
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 Votect 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/votect Voor bijkomende vragen kan u contact opnemen met: sam.vincke@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

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)

Bijlage 1: Verklaring over het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie

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

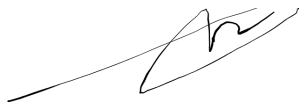
(voor natuurlijke personen: naam + functie ; voor rechtspersonen: naam + statutaire zetel)

1. Thanh Tam Vo, bestuurder

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)



Thanh Tam Vo

Bijlage 2: Indicatieve aflossingstabel

Start lening
30-9-2025

Winwinlening

Votect



Looptijd (in jaren)

5

Bedrag

€ 10.000,00

Roerende voorheffing

30,00%

Jaarlijkse Interest

4,50%

Belastingkrediet

2,50%

Vervaldatum	Annuïteit*	Kapitaal	Bruto interest	Roerende voorheffing	Netto interest	Resterend kapitaal	Belastingkrediet
30-9-2026	€ 2.277,92	€ 1.827,92	€ 450,00	€ 135,00	€ 315,00	€ 8.172,08	€ 125,00
30-9-2027	€ 2.277,92	€ 1.910,17	€ 367,74	€ 110,32	€ 257,42	€ 6.261,91	€ 227,15
30-9-2028	€ 2.277,92	€ 1.996,13	€ 281,79	€ 84,54	€ 197,25	€ 4.265,78	€ 180,42
30-9-2029	€ 2.277,92	€ 2.085,96	€ 191,96	€ 57,59	€ 134,37	€ 2.179,82	€ 131,60
30-9-2030	€ 2.277,92	€ 2.179,82	€ 98,09	€ 29,43	€ 68,66	€ 0,00	€ 80,57
Totaal	€ 11.389,58	€ 10.000,00	€ 1.389,58	€ 416,87	€ 972,71	/	€ 771,99

Return

Bruto interest	Roerende voorheffing	Netto interest	Belastingkrediet	ROI (bedrag)**	ROI (%)**
€ 1.389,58	€ 416,87	€ 972,71	€ 771,99	€ 1.744,70	17,45%

* De jaarlijkse annuïteit bestaat uit kapitaal + bruto interest. Als investeerder ontvang je kapitaal + netto interest.

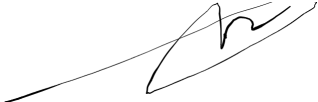
** Het percentage van de ROI werd berekend door de ROI in bedrag (= netto interest + belastingkrediet) te delen door het geïnvesteerde bedrag vermenigvuldigd met 100. Dit betreft het netto rendement.



Document Details

Title	Essentiële beleggingsinformatie Winwinlening - Votect BV (getekend)
File Name	Blad met Essentiële Beleggingsinformatie Winwinlening - Votect BV.pdf
Document ID	92c5ca7b0f164d03bd0d60b69076523e
Fingerprint	506df8571d2460aea02043afb4187b91
Status	Completed

Document History

Document Created	Document Created by WinWinner Crowd (investeren@winwinner.be) Fingerprint: e11956615d9fd5a6f36ddb59c9203981	6 August 2025 11:01AM UTC
Document Sent	Document Sent to Thanh Tam Vo (tam@banh-mi.be)	6 August 2025 11:01AM UTC
Document Viewed	Document Viewed by Thanh Tam Vo (tam@banh-mi.be) IP: 91.180.58.165	6 August 2025 12:27PM UTC
Document Signed	Document Signed by Thanh Tam Vo (tam@banh-mi.be) IP: 91.180.58.165 	6 August 2025 12:28PM UTC
Document Completed	This document has been completed. Fingerprint: 506df8571d2460aea02043afb4187b91	6 August 2025 12:28PM UTC