

Blad met Essentiële Beleggingsinformatie over de aanbieding van gestandaardiseerde achtergestelde leningen door SBI TECH

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	984500CF979A9CDC716220250055
Projecteigenaar en projectnaam	SBI-TECH bv
Soort aanbod en soort instrument	In het kader van het <u>Totale financieringsprogramma</u> van SBI TECH BV (welke de volledige financieringsnood van SBI-TECH 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 500.000,00 EUR.
Deadline	De uiterste datum waarop het aanbod voor aspirant-beleggers wordt afgesloten is 29 november 2025, met een mogelijke verlenging tot uiterlijk 13 december 2025.

Deel A: Informatie over de projecteigenaar en het crowdfundingproject		
a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject ³	
	Identiteit	SBI-TECH bv, gevestigd te België met ondernemingsnummer 0784.574.602
	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://sbi-tech.be / +32 477 21 21 25 / info@sbi-tech.be / Gouden Leeuwstraat 2, 9111 Belsele																																						
	Eigendom⁴	100% van de aandelen van SBI-Tech zijn in handen van DFS OAK Group (0805.421.880) die op zijn beurt 50% in handen is van SD-Tech BV (0784.545.205 - managementvennootschap 100% in handen van Sammy Deloof) en 50% in handen van BTECS BV (0767.676.212 - managementvennootschap 100% in handen van Nicky Swaels)																																						
	Bestuur	DFS OAK Group met als vaste vertegenwoordiger Sammy Deloof werd via buitengewone algemene vergadering dd 1/1/2024 benoemd als 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. - Sammy Deloof, optredend als vast vertegenwoordiger van DFS OAK Group, bestuurder SBI-TECH bv De overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad ⁵ 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 1 ⁶																																							
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten																																							
	SBI-TECH is actief in de HVAC markt, met name gespecialiseerd in ventilatie, airconditioning en warmtepompen op maat voor bedrijven en industrie. Erkenning aannemer klasse 5.																																							
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar																																							
	De jaarrekeningen voor de meest recente boekjaren zijn beschikbaar via https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise De meest recent gepubliceerde bedraagt deze van het boekjaar afgesloten op 31/03/2025 en is niet geauditeerd door een commissaris.																																							
e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar																																							
	<table><tr><th>EUR</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025 (BJ 31/03/2025)</th></tr><tr><td>Eigen vermogen</td><td>45.969,89</td><td>124.200,87</td><td>399.761,65</td></tr><tr><td>Omzet</td><td>487.274,44</td><td>3.325.552,95</td><td>4.741.366,62</td></tr><tr><td>EBITDA</td><td>64.622,99</td><td>246.427,71</td><td>517.512,05</td></tr><tr><td>Nettowinst</td><td>38.469,89</td><td>76.334,96</td><td>200.560,78</td></tr><tr><td>Solvabiliteit</td><td>21%</td><td>13%</td><td>21%</td></tr><tr><td>Liquiditeit</td><td>0,92</td><td>0,88</td><td>1,13</td></tr><tr><td>Rentabiliteit</td><td>83,68%</td><td>61,46%</td><td>50,17%</td></tr><tr><td>Nettoschuld</td><td>601.879</td><td>1.467.030</td><td>1.942.819</td></tr></table>				EUR	2023	2024	2025 (BJ 31/03/2025)	Eigen vermogen	45.969,89	124.200,87	399.761,65	Omzet	487.274,44	3.325.552,95	4.741.366,62	EBITDA	64.622,99	246.427,71	517.512,05	Nettowinst	38.469,89	76.334,96	200.560,78	Solvabiliteit	21%	13%	21%	Liquiditeit	0,92	0,88	1,13	Rentabiliteit	83,68%	61,46%	50,17%	Nettoschuld	601.879	1.467.030	1.942.819
EUR	2023	2024	2025 (BJ 31/03/2025)																																					
Eigen vermogen	45.969,89	124.200,87	399.761,65																																					
Omzet	487.274,44	3.325.552,95	4.741.366,62																																					
EBITDA	64.622,99	246.427,71	517.512,05																																					
Nettowinst	38.469,89	76.334,96	200.560,78																																					
Solvabiliteit	21%	13%	21%																																					
Liquiditeit	0,92	0,88	1,13																																					
Rentabiliteit	83,68%	61,46%	50,17%																																					
Nettoschuld	601.879	1.467.030	1.942.819																																					

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.

Balanstotaal evolueert in 2025 naar 2.395.138,94 EUR (ex 1.625.528 EUR)

Belangrijkste posten aan actiefzijde:

- Immaterieel vast actief 138091,88 EUR -> investering in geavanceerd ERP software systeem waardoor aanzienlijk kan worden bespaard op administratief personeel
- MVA voor een bedrag van 273.912,17 EUR bestaat voornamelijk uit machines/uitrusting en camionetten in leasing
- Voorraden en werken in uitvoering bedragen 875.486,65 EUR (ex 389.125) - de werken in uitvoering vertegenwoordigen 700.000 EUR van dit bedrag. Deze stijging is verklaarbaar gezien de fel stijgende omzet en grote doorlooptijd van de projecten
- Handelsvorderingen voor een bedrag van 947.224,47 EUR

Passiefzijde:

- Eigen vermogen ad 399.761,65 EUR; de inbreng van de aandeelhouders werd in 2025 verhoogd van 7.500 EUR naar 82.500 EUR. Ondanks exponentiële groei in omzet slaagt de vennootschap er in om jaarlijks stijgende winstcijfers te realiseren waardoor per 31/03/2025 beschikbare reserves werden opgebouwd voor een bedrag van 317.261,65 EUR
- Financiële schulden op meer dan 1 jaar ad 242.694,63 EUR bestaan voor 94.500 EUR uit een achtergestelde niet converteerbare lening van de zaakvoerders. Daarnaast leasings camionetten
- Onder de post 43 vinden we de door KBC toegekende straight loan ad 300.000 EUR
- Leveranciers 1.209.001,08 EUR - voornamelijk bij de twee grootste leveranciers Desco en Facq waar het bedrijf groot vertrouwen geniet

Resultatenrekening:

Omzet steeg snel van 487.274,44 in 2023 naar 3.325.552,95 in 2024 en 4.741.366,62 EUR

Kostenstructuur in verhouding omzet ziet er grotendeels als volgt uit:

- aankopen handelsgoederen: 37%
- algemene onderaannemingen: 26%
- Bestuurdersvergoeding: 8% - bestaat niet enkel uit mgt vergoeding maar ook deels uit huur materieel en bedrijfswagens die laatste tijd via de holding worden aangekocht
- Bezoldigingen: 20%

Ondanks de steile groei in omzet blijft er aantoonbare cash flow en terugbetalingscapaciteit

Solvabiliteit en liquiditeit blijven op peil en verbeteren zelfs:

- Solvabiliteit: 13% -> 21%
- Liquiditeit: 0,88 -> 1,13

Na respectievelijk 22 en 14 jaar ervaring als Product Manager in de HVAC-sector besloten Sammy Deloof en Nicky Swaels in 2022 hun expertise te bundelen en SBI Tech op te richten. De onderneming richt zich uitsluitend op de B2B-markt en kende sindsdien een indrukwekkende groeicurve. Vandaag is SBI Tech uitgegroeid tot een erkend aannemersbedrijf klasse 5, wat getuigt van sterke financiële draagkracht, technische bekwaamheid en bewezen ervaring.

Een klasse 5-erkenning betekent dat SBI Tech kan deelnemen aan overheidsopdrachten tot ongeveer €4 miljoen, en dat de onderneming officieel erkend is door de Federale Overheidsdienst Economie als betrouwbare en competente partner.

Sinds de oprichting kende SBI Tech een explosieve omzetgroei: van €487.274 in 2023 naar 3.325.552,95 EUR in 2024 en 4.741.366,62 EUR in 2025 (boekjaar afgesloten op 31 maart). Met een huidig orderboek van zo'n €7 miljoen voor 2026 is ook de toekomstige groei stevig onderbouwd.

De groei van SBI Tech wordt gedragen door een sterk en gespecialiseerd team. Vandaag telt het bedrijf 35 medewerkers, waarvan 32 techniekers, 2 bedienden en 1 student. Het aantal techniekers groeide op korte tijd van 6 naar 31, wat aantoont hoe sterk de operationele capaciteit werd uitgebreid. Omdat deze technische expertise cruciaal is voor verdere expansie, blijft de onderneming ook de komende jaren investeren in de aanwerving en opleiding van bekwame techniekers.

	De loonkost van het administratief personeel blijft beperkt dankzij de investering in een geavanceerd ERP-systeem, dat zorgt voor verregaande digitalisering en automatisering van processen. Naast bestaande bancaire kredietlijnen (onder meer een straight loan en bankwaarborg) kan SBI Tech rekenen op structurele steun van enkele grote leveranciers, die het bedrijf aanzien als een betrouwbare langetermijnpartner. Ondanks de snelle expansie bleef ook de winstgevendheid toenemen. De nettowinst evolueerde van €38.490,89 in 2023 naar 76.334,96 EUR in 2024 en 200.560,78 EUR in 2025, terwijl de cashflow steeg van €192.783 naar €360.473 over dezelfde periode. De stagnatie van de EBITDA in 2026 is te verklaren door verdere investeringen in techniekers. Bij vooropgestelde groeicijfers 2027 en 2028 stijgt EBITDA verder door.																		
f)	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 2.000.000,00 EUR. <table border="1"> <tr> <th colspan="2">Totale financieringsprogramma</th></tr> <tr> <td>Doelbedrag</td><td>2.000.000 EUR</td></tr> <tr> <th colspan="2">Financieringsmix</th></tr> <tr> <td>WinWinner</td><td>250.000 EUR - 500.000 EUR</td></tr> <tr> <td>Straight Loan KBC</td><td>300.000 EUR</td></tr> <tr> <td>Bankwaarborglijn KBC</td><td>1.200.000 EUR</td></tr> <tr> <th colspan="2">Investeringen</th></tr> <tr> <td>Werkkapitaal</td><td>800.000 EUR</td></tr> <tr> <td>Bankwaarborglijn grote projecten</td><td>1.200.000 EUR</td></tr> </table> Het grootste deel van de opgehaalde middelen zal worden aangewend als werkkapitaal om voldoende kasstroom te voorzien. SBI Tech focust zich uitsluitend op grote werven, waarbij de periode tussen opstart, inclusief de voorfinanciering van materiaal, en oplevering minstens drie maanden bedraagt. Daarnaast dient voor grotere werven eveneens bankwaarborg te worden gesteld voor goede uitvoering van de werken. Hiertoe werd door KBC Bank een bankwaarborglijn goedgekeurd voor een bedrag van 1.200.000 EUR. Om de ambitieuze groeiplannen te realiseren richting een omzet van €6,5 miljoen in 2026, €8,5 miljoen in 2027 en €10 miljoen in 2028, investeert SBI Tech verder in menselijk kapitaal. Het team breidde uit van 6 techniekers bij opstart in 2022 naar 13 in 2024 en telt vandaag 32 medewerkers in 2025. Deze uitbreiding is essentieel om de toenemende vraag en het groeiende aantal werven kwalitatief te blijven opvolgen. Om het vooropgestelde groeiplan waar te maken, is er naast de straight loan van 300.000 EUR (KBC) een bijkomend financieringsbedrag van 400.000 EUR nodig. Indien er via het Winwinner financieringsprogramma een bedrag wordt opgehaald tussen het minimum doelbedrag (250.000 EUR) en de benodigde 400.000 EUR, zullen de aandeelhouders/bestuurders van SBI-TECH BV zich engageren om het resterende bedrag te financieren via eigen middelen.	Totale financieringsprogramma		Doelbedrag	2.000.000 EUR	Financieringsmix		WinWinner	250.000 EUR - 500.000 EUR	Straight Loan KBC	300.000 EUR	Bankwaarborglijn KBC	1.200.000 EUR	Investeringen		Werkkapitaal	800.000 EUR	Bankwaarborglijn grote projecten	1.200.000 EUR
Totale financieringsprogramma																			
Doelbedrag	2.000.000 EUR																		
Financieringsmix																			
WinWinner	250.000 EUR - 500.000 EUR																		
Straight Loan KBC	300.000 EUR																		
Bankwaarborglijn KBC	1.200.000 EUR																		
Investeringen																			
Werkkapitaal	800.000 EUR																		
Bankwaarborglijn grote projecten	1.200.000 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 250.000 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	[Aangetrokken/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
	[n/a]	[n/a]	[n/a]	[n/a]
b)	Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden			
	De inschrijvingsperiode voor het crowdfundingaanbod loopt als volgt: • Aanvangsdatum van de inschrijvingsperiode: 20 oktober 2025 • Einddatum van de inschrijvingsperiode: 29 november 2025 • Startdatum van de leningsovereenkomst: 13 december 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 december 2025. De startdatum van de leningsovereenkomst zal dan worden verlegd naar 27 december 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): 500.000 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 maart 2025 bedraagt 1.995.377 EUR, waarvan 1.745.104 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) en 242.695 EUR op lange termijn (financiële schulden en achtergestelde lening bestuurder ad 94.500 EUR). Door dit crowdfundingaanbod zal de schuldgraad verder stijgen. Een verbetering van deze situatie is vooropgesteld naarmate projecteigenaar vooropgestelde omzetprognoses en EBITDA prognoses behaalt.			

Deel C: Risicofactoren
Type 1 - projectrisico
De risico's verbonden aan <u>personeel, medewerkers of aangestelden</u> zijn voornamelijk:

- Het niet (tijdig) vinden van gekwalificeerde techniekers. Goede techniekers zijn schaars te vinden. SBI-Tech is non-stop bezig met het screenen van potentiële techniekers die via verschillende kanalen bij hen terechtkomen.
- Het risico op behoud van talent: wegvallen van techniekers. Dit risico wordt beperkt door marktconforme verloning en een goede verstandhouding van het management met werknemers. Er worden doorgroeimogelijkheden naar hoofdtechniker aangeboden. Daarnaast is er ook een hoge mate van professionalisme en maturiteit in het bedrijf, dat de techniekers ten zeerste appreciëren.
- Inflatie die de laatste jaren een aanzienlijke invloed heeft op de loonkosten door de automatische loonindexering.
- Risico op vlak van administratief personeel is eerder beperkt door de aanzienlijke investering in ERP systeem waardoor weinig administratief personeel

Financiële risico's: de groei is initieel kapitaalintensief, terwijl de baten zich pas op middellange termijn manifesteren. Dit creëert een tijdelijk verhoogde druk op:

- de werkkapitaalpositie
- de liquiditeit bij vertraagde betalingen van klanten of project vertragingen
- de mogelijkheid tot tijdige aflossing van de lening bij lagere dan verwachte groei

Marktacceptatie risico: hoewel HVAC oplossingen sterk in de markt staan - mede door duurzaamheidstrends - is het niet gegarandeerd dat de nieuwe producten of diensten die onder het groeiplan vallen, even snel worden opgepikt door de markt. Potentiële drempels:

- trage adoptie bij zakelijke klanten vanwege lange beslissingscycli
- investeringsuitstel door economische onzekerheid of hoge rente
- prijsgevoeligheid bij klanten als gevolg van inflatie of bouwkosten

Uitvoeringsrisico: succesvolle uitbreiding vereist effectieve marketing, verkoop en klantenservice. Het falen in deze gebieden kan de groei beperken en de winstgevendheid negatief beïnvloeden.

Technologische risico's: De HVAC-sector evolueert snel door innovaties en strengere milieueisen. Het risico bestaat dat het bedrijf niet tijdig kan innoveren, waardoor het concurrentievoordeel verloren gaat.

Type 2 - sectorrisico

Concurrentierisico voor HVAC markt is hoog, zeker voor de B2C aangezien veel techniekers in bijberoep of als zelfstandige aan het werk zijn. Daar is het risico dat die techniekers onder de prijs werken, waardoor ze zowel de markt schaden als zichzelf. SBI-TECH focust zich louter op de B2B omgeving; daarvoor hebben kleine techniekers de capaciteit en liquiditeit niet van een grote professionele speler. Daarnaast kunnen zij niet dezelfde continuïteit in dienstverlening aanbieden. SBI-Tech werkt daarnaast ook volledig met eigen werknemers, waardoor men de volledige controle heeft over het project.

Risico's verbonden aan de aankoop van materialen/componenten om te leveren; risico op supply chain-onderbrekingen. Om dit in te perken doet SBI Tech beroep op verschillende grote leveranciers om niet afhankelijk te zijn

Economische cycli: de vraag naar HVAC-installaties is gevoelig voor economische schommelingen. In periodes van economische recessie of onzekerheid kunnen investeringen in bouw en renovatie afnemen, wat leidt tot lagere vraag naar HVAC-producten en diensten.

Regelgeving en milieueisen: De HVAC-sector wordt sterk beïnvloed door veranderende wet- en regelgeving op het gebied van energie-efficiëntie, uitstoot en veiligheid. Strengere normen kunnen leiden tot hogere productiekosten of noodzakelijke investeringen in nieuwe technologieën.

Technologische veranderingen: door voortdurende innovatie is er risico dat bestaande technologieën snel verouderen. Bedrijven in de sector moeten investeren in R&D om competitief te blijven, wat kapitaalintensief kan zijn.

Seizoensgebonden: de vraag naar HVAC-producten en diensten kan seizoensgebonden zijn, wat invloed heeft op de cashflow en planning van het bedrijf.

Grondstof- en energieprijzen: schommelingen in de prijzen van grondstoffen (zoals metalen en kunststoffen) en energie kunnen de kostenstructuur van bedrijven in de sector sterk beïnvloeden.

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.

Risico op fraude en wanbeheer, wat onomkeerbare schade zou kunnen toebrengen aan het bedrijf.

Risico op ontoereikende kasstromen voor verdere bedrijfsvoering.

Risico op dubieuze debiteuren die niet willen/kunnen betalen. Bij de B2B markt zou dit door de illiquiditeit van de klant een aanzienlijk probleem kunnen veroorzaken. Om dit tegen te gaan voert SBI-Tech een grondige screening uit van de klant vooraleer een samenwerking wordt opgestart.

Wanbetalingsrisico's kunnen verder veroorzaakt worden door uiteenlopende factoren, onder meer:

- a) een (ernstige) verandering in de macro-economische omstandigheden;
- b) financiering die niet geschikt is voor het bedrijfsdoel;
- c) tegenvallende productlancering;

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

- 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 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.

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)

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 500.000 EUR bedraagt, kan de aanbidding vervroegd worden afgesloten zelfs indien het opgehaalde bedrag onder deze aanbidding het bedrag van 500.000 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: 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 250.000 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 9% 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 jaarlijks terug te betalen over de duurtijd 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. <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 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) De projecteigenaar staat zelf in voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van SBI-TECH.

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 is gehouden om de overeengekomen rente- en aflossingsverplichtingen tijdig en volledig aan de Investeerder(s) te voldoen, overeenkomstig het vastgestelde aflossingsschema. In geval van achterstallige betalingen of wanprestatie ligt de verantwoordelijkheid voor aanmaning, ingebrekestelling en eventuele invorderingsmaatregelen uitsluitend bij de Investeerder(s). 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. WinWinner Crowd draagt geen verantwoordelijkheid voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de leningovereenkomst door de Projecteigenaar.
--	---

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/sbi-tech. Voor bijkomende vragen kan u contact opnemen met: kristof@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. Sammy Deloof, vast vertegenwoordiger DFS OAK GROUP, 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)

(naam + handtekening)

Sammy Deloof

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Deloof', with a stylized flourish extending from the end.

Simulatie Crowdlending

Start lening
 18-11-2025

Crowdlending

SBI Tech BV



Looptijd (in jaren)
 5

Bedrag
 € 5.000,00

Roerende voorheffing
 0,00%

Jaarlijkse Interest
 9,00%

Vervaldatum	Annuiteit*	Kapitaal	Bruto interest	Roerende voorheffing***	Netto interest	Resterend kapitaal
18-11-2026	€ 1.285,46	€ 835,46	€ 450,00	€ 0,00	€ 450,00	€ 4.164,54
18-11-2027	€ 1.285,46	€ 910,65	€ 374,81	€ 0,00	€ 374,81	€ 3.253,88
18-11-2028	€ 1.285,46	€ 992,61	€ 292,85	€ 0,00	€ 292,85	€ 2.261,27
18-11-2029	€ 1.285,46	€ 1.081,95	€ 203,51	€ 0,00	€ 203,51	€ 1.179,32
18-11-2030	€ 1.285,46	€ 1.179,32	€ 106,14	€ 31,84	€ 74,30	€ 0,00
Totaal	€ 6.427,31	€ 5.000,00	€ 1.427,31	€ 31,84	€ 1.395,47	/

Return

Bruto interest	Roerende voorheffing	Netto interest	ROI (bedrag)**	ROI (%)**
€ 1.427,31	€ 31,84	€ 1.395,47	€ 1.395,47	27,91%

* 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.



Document Details

Title	Essentiële Beleggersinformatie - Crowdlening
File Name	Blad met Essentiële Beleggingsinformatie - SBI Tech - Crowdlening (incl. nalatigheidsintresten) (1).
Document ID	33700d2a89d04996bf0c1777a751667f
Fingerprint	e25e2a2f0ff05869ddd11906cfef433a
Status	Completed

Document History

Document Created	Document Created by WinWinner Crowd (investeren@winwinner.be) Fingerprint: 7a4ebb0f26e4e4798a97f1500f4dd096	21 October 2025 01:47PM UTC
Document Sent	Document Sent to Sammy Deloof (sammy.deloof@sbi-tech.be)	21 October 2025 01:47PM UTC
Document Viewed	Document Viewed by Sammy Deloof (sammy.deloof@sbi-tech.be) IP: 104.47.18.190	21 October 2025 01:48PM UTC
Document Viewed	Document Viewed by Sammy Deloof (sammy.deloof@sbi-tech.be) IP: 78.21.179.101	21 October 2025 01:48PM UTC
Document Signed	Document Signed by Sammy Deloof (sammy.deloof@sbi-tech.be) IP: 78.21.179.101 	21 October 2025 01:49PM UTC
Document Completed	This document has been completed. Fingerprint: e25e2a2f0ff05869ddd11906cfef433a	21 October 2025 01:49PM UTC