

Blad met Essentiële Beleggingsinformatie over de aanbieding van gestandaardiseerde achtergestelde leningen door Furnify 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	984500CF979A9CDC716220250063
Projecteigenaar en projectnaam	Furnify BV
Soort aanbod en soort instrument	In het kader van het <u>totale financieringsprogramma</u> van Furnify BV, 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 aspirant-beleggers wordt afgesloten is 25 januari 2026, met een mogelijke verlenging tot 8 februari 2026.

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).

Deel A: Informatie over de projecteigenaar en het crowdfundingproject		
a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject ³	
	Identiteit	Furnify BV, gevestigd te België met ondernemingsnummer BE0794.505.818
	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
	Contactgegevens	https://www.nurbanspace.com/ Industrieweg 122W, 9032 Wondelgem info@nurbanspace.com
	Eigendom⁴	De aandeelhoudersstructuur van Furnify BV: - Joachim Schouten: 50% - Jérôme Billiet: 40% - Stefan Van Overbeke: 10%
	Bestuur	- Joachim Schouten - Jérôme Billiet - Stefan Van Overbeke
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. - Furnify BV (BE0794.505.818), vast vertegenwoordigd door Joachim Schouten 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 1⁶	
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten	
	Nurban Space (Furnify BV) biedt een strategisch antwoord op de structurele uitdagingen binnen de huidige vastgoedmarkt via het concept "Square meters on demand". De onderneming ontwikkelt en produceert hoogwaardige, multifunctionele meubelmodules die beperkte oppervlaktes herdefiniëren tot volwaardige leefruimtes. Met innovatieve producten zoals de Nurbox en Nurlax onderscheidt Nurban Space (Furnify BV) zich door een sterke focus op circulariteit en gebruiksgemak, waaronder elektrische bediening en een unieke lease-formule. De modules dragen het "Handmade in Belgium"-kwaliteitslabel en worden vervaardigd uit 95% gerecycleerd hout. Onder leiding van oprichters Joachim Schouten en Jérôme Billiet richt het bedrijf zich primair op de particuliere markt (o.a. tweedeverblijvers, starters en expats), terwijl het tevens schaalbare oplossingen biedt aan vastgoedontwikkelaars om compact wonen zowel comfortabel als betaalbaar te maken.	
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar	
	De jaarrekeningen voor het boekjaar 2024 van 07-12_2022 tot 30-06-2024 is beschikbaar via volgende hyperlink: https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise De jaarrekeningen voor het boekjaar 2025 van 01-07-2024 tot 30-06-2025 zijn niet geauditeerd.	

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

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.

e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar
----	--

	2022-2024	2024-2025
Eigen vermogen	10.963	62.363,07
Omzet	63.255	424.228,96
Brutomarge (omzet – VK)	63.255 – 48.3319,45 = 14.935,55	424.228,96 – 179.528,20 = 244.700,76
EBITDA (brutomarge – CK)	14.935,55 – 35.141,86 = - 20.206,31	244.700,76 – 149.073,70 - 41.268,22 = 54.358,84
Winst na belasting	7.963	51.399,62
Immateriële vaste activa	0	6.715,31
Materiële vaste activa	3.628	6.478,39
Vlottende activa	66.387	111.201,92
Liquide middelen	4.426	-15.110,31
Totale schuld	59.801	62.971,32
Kortlopende schuld	48.251	55.426,37
Totale activa	70.765	125.334,39
Rentabiliteitsratio 1. ROE 2. ROA 3. Brutowinstmarge 4. EBITDA marge	1. WNB / EV = 0,7264 2. WNB / TA = 0,1125 3. BM / O = 0,2361 4. EBITDA / O = -0,319	1. WNB / EV = 0,8242 2. WNB / TA = 0,4101 3. BM / O = 0,5768 4. EBITDA / O = 0,1281
Voorraad	31.995	87.229,00
Liquiditeitsratio 1. Current Ratio 2. Quick Ratio	1. VI.A / VVKT = 1.3759 2. VI.A – VR / VVKT = 0,7128	1. VI.A / VVKT = 2,0063 2. VI.A – VR / VVKT = 0,4325

*VK = Variabele Kosten; CK = Constante Kosten; ROE = Return on Equity; ROA = Return on Assets

Nurban Space heeft in de afgelopen periode een indrukwekkende groeispurt ingezet. Waar de **omzet** in de verlengde opstartperiode (2022-2024) uitkwam op **63.255 EUR**, steeg deze in het boekjaar 2024-2025 **naar 424.229 EUR**. Deze verzevenvoudiging van de omzet bevestigt niet alleen de marktvalidatie, maar toont aan dat de scale-up fase succesvol is aangevat.

Wat opvalt is de enorme verbetering van de **winstgevendheid op productniveau**. Door optimalisaties en schaalvoordelen steeg de brutowinstmarge aanzienlijk: **van 23,6%** in de eerste periode **naar 57,7%** in 2024-2025. Dit toont aan dat het businessmodel zeer gezond is: meer dan de helft van de omzet blijft over om de vaste kosten te dekken en winst te genereren.

In tegenstelling tot de voorgaande periode, vertaalt deze omzetgroei zich nu ook in een positief operationeel resultaat. Nurban Space realiseerde een positieve **EBITDA van 54.359 EUR** (tegenover een verlies van -20.206 EUR eerder). De

vaste kosten zijn weliswaar gestegen om de groei te ondersteunen, maar de brutowinst is hard genoeg gegroeid om deze ruimschoots te dekken en een nettowinst van 51.400 EUR over te houden.

Op de balans zien we dat deze winst direct heeft bijgedragen aan een versterking van de **solvabiliteit**; het eigen vermogen groeide **van ca. 11.000 EUR naar 62.363 EUR**. Qua liquiditeit zien we een gemengd beeld: de *Current Ratio* is verbeterd naar een zeer gezonde 2,01, wat betekent dat de vlottende activa de kortlopende schulden ruim dekken. De *Quick Ratio* (0,43) en de negatieve liquide middelen tonen echter aan dat er veel kapitaal vastzit in de voorraad (gestegen naar 87.229 EUR) om de snelle verkoop te kunnen blijven bevoorraden.

De focus voor de komende jaren is helder: de basis voor structurele winstgevendheid is gelegd met een sterke **EBITDA-marge van 12,8%**. De uitdaging ligt nu in het optimaliseren van het werkkapitaal, zodat de voorraad sneller wordt omgezet in cash om de liquiditeitspositie weer positief te krijgen terwijl de groei wordt voortgezet.

f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan	
	Totale financieringsprogramma	
	Doelbedrag	400.000 EUR
	Financieringsmix	
	Winwinner financieringsprogramma	min. 125.000 EUR - max. 150.000 EUR
	Kapitaalverhoging	125.000 EUR
	Banklening	125.000 EUR
	Investerings	
	Marketing	56.250 EUR
	Voorraad	56.250 EUR
	R&D en digitalisering	150.000 EUR
	Showroom/beurzen	137.500 EUR
	Innovatie en zichtbaarheid blijven de drijvende krachten achter de groeistrategie van Nurban Space (Furnify BV). Het zwaartepunt van de financiering, namelijk 150.000 EUR, wordt gereserveerd voor R&D en digitalisering. Hiermee kan het team de unieke modulaire systemen verder perfectioneren en de digitale klantreis – met name de online configurator – naar een nog hoger niveau tillen.	
	Daarnaast blijft fysieke aanwezigheid cruciaal bij de aankoop van slimme interieuroplossingen. Met een budget van 137.500 EUR zet Nurban Space (Furnify BV) sterk in op de showroom en strategische beurzen. Dit stelt potentiële klanten in staat om de kwaliteit en het vernuftige mechanisme van de meubels in het echt te ervaren, wat een essentiële stap is in het beslissingsproces.	
	Om de verwachte groei operationeel en commercieel te ondersteunen, wordt er gelijkmatig geïnvesteerd in zowel marketing (56.250 EUR) als voorraad (56.250 EUR). De marketinginvesteringen dienen om een constante instroom van nieuwe leads te genereren, terwijl de extra voorraad garandeert dat Nurban Space (Furnify BV) snelle levertijden kan blijven bieden, zelfs wanneer de vraag piekt.	
	Indien het maximale doelbedrag niet volledig wordt behaald, kan Nurban Space (Furnify BV) flexibel schakelen door de investeringen in R&D over een langere periode te spreiden en de voorraadopbouw te temporiseren. Hiermee zou de schaalvergroting iets geleidelijker verlopen, maar blijft de onderneming perfect in staat om aan al haar operationele en financiële verplichtingen te voldoen.	

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 125.000 EUR. Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid NVT
b)	Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden De inschrijvingsperiode voor het crowdfundingaanbod loopt als volgt: • Aanvangsdatum van de inschrijvingsperiode: 16 december 2025 • Einddatum van de inschrijvingsperiode: 25 januari 2026 • Startdatum van de leningsovereenkomst: 8 februari 2026
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 8 februari 2026. De startdatum van de leningsovereenkomst zal dan worden verlegd naar 22 februari 2026. 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): 150.000 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 schuldpositie per 30/06/2025 bedroeg 62.971,32 EUR, waarvan 55.426,37 EUR kortlopende schulden (schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen, financiële schulden, handelsschulden, schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten, overige schulden en overlopende rekeningen). Van deze kortlopende schulden bedragen de kortlopende financiële schulden 1.110,97 EUR. De langlopende schulden bedragen 11.457,94 EUR. Van de langlopende schulden bedragen de langlopende financiële schulden 11.457,94 EUR. 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 technische storingen: technische problemen en/of storingen kunnen een significante impact hebben op het productieproces binnen Furnify BV, waardoor dit ook een impact kan hebben op de omzet. De combinatie van een doorgedreven maintenance programma met daarbovenop een sterk gekwalificeerd intern team,

zorgt ervoor dat technische storingen maximaal vermeden kunnen worden en indien ze toch gebeuren, steeds snel kunnen opgelost worden

- **Risico's verbonden aan het exploiteren van een productiesite:**
 - Eigen aan het exploiteren van een productiesite is het risico op arbeidsongevallen, die een significant risico kunnen vormen voor Furnify BV, zowel op vlak van productiviteitsverlies als aansprakelijkheid. Om dit maximaal te vermijden wordt volop ingezet op een veiligheidscultuur op de werkvloer, in combinatie met heel preventieve veiligheidsmaatregelen. Het team wordt ook op regelmatige basis opgeleid en bewust gemaakt van de mogelijke risico's
 - Eigen aan het exploiteren van een productiesite is het risico op ongevallen (explosies, brand, lekken,...) die een significante impact kunnen hebben op omgeving en milieu. Om dit maximaal te vermijden, worden heel wat preventieve veiligheidsmaatregelen, controles en procedures ingevoerd om ervoor te zorgen dat de kans op dergelijke ongevallen beperkt wordt. Daarnaast ligt er ook een gedetailleerd actieplan klaar wat er dient te gebeuren in geval van een soortgelijk ongeval, waardoor snel en adequaat kan gereageerd worden om de eventuele schade maximaal te beperken
- **Risico van leveranciers:** gezien de jarenlange ervaring van de ondernemers in de sector, werden uitstekende relaties en partnerships uitgebouwd met een breed gamma aan leveranciers. Hierdoor wordt het risico van leveranciers dan ook beperkt. Daarnaast is de markt van leveranciers zeer breed, waardoor Furnify BV eenvoudig beroep kan doen op andere spelers, mocht er zich een probleem voordoen.
- **Risico van klanten:** klanten van Furnify BV betalen gemiddeld binnen de 30 dagen na factuurdatum. Een degelijk debiteurenbeheer zorgt ervoor dat het niet-betalingsrisico van klanten beperkt blijft.

Type 2 - sectorrisico

- **Conjunctuurgevoeligheid vastgoedmarkt:** De vraag naar interieuroplossingen is nauw verbonden met de vastgoedmarkt (nieuwbouw en renovatie). Stijgende rentes of een vertragende woningmarkt kunnen investeringen van particulieren en projectontwikkelaars uitstellen.
- **Concurrentie:** Er zijn gevestigde spelers (zoals Boone en Camber) en internationale nieuwkomers (zoals Bumblebee Spaces) actief in de markt van ruimtebesparende meubels. Hoewel Nurban Space (Furnify BV) zich onderscheidt in prijs en multifunctionaliteit, blijft de concurrentiedruk aanwezig .
- **Schaalbaarheid installatie:** Omdat Nurban Space (Furnify BV) werkt met een eigen intern team van plaatsers voor levering en installatie, is het opschalen van de verkoop logistiek uitdagender dan bij pure productverkoop. Het vinden van geschikt technisch personeel is cruciaal voor groei.
- **Grondstofprijzen:** De productie is afhankelijk van de beschikbaarheid en prijs van hout en plaatmateriaal (hoewel 95% gerecycleerd). Schommelingen in grondstofprijzen kunnen de marges onder druk zetten.
- **Consumentenacceptatie:** Het concept "compact wonen" vereist een mindset-shift bij de consument. Hoewel de trend naar kleiner wonen inzet, moet de doelgroep overtuigd blijven van de waarde van multifunctionele, duurdere meubels ten opzichte van traditionele inrichting .
- **IP-Bescherming:** Nurban Space (Furnify BV) beschikt over designbescherming voor modellen zoals de Nurbox en Nurlax. Het risico bestaat echter dat concurrenten de ontwerpen proberen te kopiëren of technische omwegen zoeken rond de beschermde elementen .
- **B2B-Beslissingstrajecten:** Voor de B2B-markt (vastgoedontwikkelaars, hotels) zijn de doorlooptijden van projecten vaak lang en complex. Vertragingen in bouwprojecten kunnen leiden tot verschuivingen in de geplande omzet .
- **Afhankelijkheid financiering:** Het bedrijf bevindt zich in een groeifase met een (momenteel) negatieve EBITDA en heeft externe financiering nodig voor R&D en voorraad om de volgende schaalsprong te realiseren

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) tegenvallende weersvoorspellingen kunnen een negatieve impact hebben op de gerealiseerde omzet, vooral tijdens de zomermaanden;
- f) 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 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 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 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: 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 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 125.000 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 minimumbedrag 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 9,5% 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.
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 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) 2022/2115⁷
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 Furnify 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.

⁷ 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)

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 https://www.winwinner.be/projects/nurban-space Voor bijkomende vragen kan u contact opnemen met: maxiem@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:

Joachim Schouten, 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

Joachim Schouten

Bijlage 2: Indicatieve aflossingstabel

Start lening 8-2-2025		Crowdlening Nurban Space				
Looptijd (in jaren)	Bedrag	Roerende voorheffing		Jaarlijkse Interest		
5	€ 5.000,00	0,00%		9,50%		
Vervaldatum	Annuïteit*	Kapitaal	Bruto interest	Roerende voorheffing***	Netto interest	Resterend kapitaal
8-2-2026	€ 475,00	€ 0,00	€ 475,00	€ 0,00	€ 475,00	€ 5.000,00
8-2-2027	€ 1.560,32	€ 1.085,32	€ 475,00	€ 0,00	€ 475,00	€ 3.914,68
8-2-2028	€ 1.560,32	€ 1.188,42	€ 371,90	€ 0,00	€ 371,90	€ 2.726,27
8-2-2029	€ 1.560,32	€ 1.301,32	€ 259,00	€ 0,00	€ 259,00	€ 1.424,95
8-2-2030	€ 1.560,32	€ 1.424,95	€ 135,37	€ 40,61	€ 94,76	€ 0,00
Totaal	€ 6.716,26	€ 5.000,00	€ 1.716,26	€ 40,61	€ 1.675,65	/
Return						
	Bruto interest	Roerende voorheffing	Netto interest	ROI (bedrag)**	ROI (%)**	
	€ 1.716,26	€ 40,61	€ 1.675,65	€ 1.675,65	33,51%	

* 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) 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.

Joachim Schouten

