

Blad met Essentiële Beleggingsinformatie over de aanbieding van gestandaardiseerde achtergestelde leningen door Kepler Assembly 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	984500CF979A9CDC716220250067
Projecteigenaar en projectnaam	Kepler Assembly BV
Soort aanbod en soort instrument	In het kader van het <u>Totale financieringsprogramma</u> van Kepler Assembly BV (welke de volledige financieringsnood van Kepler Assembly BV wenst in te vullen), wordt via WinWinner één aanbieding voorgesteld (het <u>WinWinner financieringsprogramma</u>). Het WinWinner financieringsprogramma betreft de aanbieding van een gestandaardiseerde achtergestelde lening met opschortende voorwaarden.
Beoogd bedrag	Het maximale bedrag van het WinWinner financieringsprogramma bedraagt 1.000.000 EUR.
Deadline	De uiterste datum waarop het aanbod voor aspirant-beleggers wordt afgesloten is 4 februari 2026, met een mogelijke verlenging tot 18 februari 2026.

Deel A: Informatie over de projecteigenaar en het crowdfundingproject		
a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject ³	
	Identiteit	Kepler Assembly BV, gevestigd te België met ondernemingsnummer 0792.417.942
	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
	Contactgegevens	www.kepler.be / Hendrik van Veldekesingel 150 bus 155, 3500 Hasselt / dennis@kepler.be

¹ Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 inzake de depositogarantiestelsels (PB L 173 van 12.6.2014, blz. 149).

² Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels (PB L 84 van 26.3.1997, blz. 22).

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

	Eigendom⁴	Kepler Industries BV (0792.143.471), vast vertegenwoordigd door Dennis Vangeneugden (vast vertegenwoordiger van LIDEN BV (0728.710.322), bestuurder), bezit 100% van de aandelen van Kepler Assembly BV.		
	Bestuur	Kepler Industries BV (0792.143.471), vast vertegenwoordigd door Dennis Vangeneugden (vast vertegenwoordiger van LIDEN BV (0728.710.322), bestuurder), werd op 13 oktober 2022 aangesteld als bestuurder van de projecteigenaar.		
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.			
	- Dennis Vangeneugden (vast vertegenwoordiger van Kepler Industries BV, bestuurder)			
	De overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad ⁵ afgelegde verklaring van elk van de bovengenoemde personen met betrekking tot hun verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie gegeven informatie is hierbij opgenomen als bijlage 1 ⁶			
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten			
	Kepler introduceert de meest energiezuinige woning op de Belgische markt. In het vooruitstrevende productieproces wordt elke stap in eigen beheer uitgevoerd waardoor de woning tot in het kleinste detail volledig afgewerkt is bij oplevering. De groep Kepler Industries bestaat hiervoor uit 3 afzonderlijke vennootschappen: Kepler Ground, Kepler Assembly en Kepler Development. Kepler Ground koopt gronden op, die met een kleine marge doorverkocht worden. Het opkopen van gronden is geen hoofdactiviteit en dient slechts als middel voor een hoger doel, de oplevering van de eigen woningen. Kepler Assembly is de productievennootschap waarin de woningen in eigen beheer vervaardigd worden. In deze fase worden de meeste kosten gemaakt door Kepler. Tot slot krijgt de woning haar finale vorm in Kepler Development, die instaat voor de ontwikkeling van de percelen. De eindklant koopt de woning van deze vennootschap en het grondaandeel van Kepler Ground.			
d)	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/0792417942			
	Deze jaarrekening betreft het boekjaar van 11/10/2022 tot en met 30/06/2024 en is niet geauditeerd.			
e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar			
	De onderstaande cijfers hebben betrekking op het eerste verlengde boekjaar van de projecteigenaar.			
	EUR	13/10/2022 - 30/06/2024 (eerste verlengd boekjaar)	01/07/2024 - 30/06/2025	01/07/2025 - 30/06/2026 (prognose)
	Omzet	12.724.784 EUR	12.538.853 EUR	24.000.000 EUR
	EBITDA	181.748 EUR	996.176 EUR	3.000.000 EUR
	Winst na belastingen	-7.178 EUR	577.135 EUR	2.400.000 EUR
	Eigen Vermogen	142.821 EUR	583.802 EUR	NA
	Rentabiliteitsratio	0%	98,5%	NA
	Liquiditeitsratio	1,25	1,32	NA

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.

	Nettoschuld (totale schuld - liquide middelen) 5.124.766 EUR NA
	Kepler Assembly BV is opgericht in oktober 2022 en heeft het eerste, verlengde boekjaar afgesloten op 30 juni 2024, een totaal van 21 maand . Dit opstartjaar werd bijzonder sterk afgesloten met een omzet van meer dan 12,7 Mio EUR, een positieve EBITDA van 181k EUR en een heel beperkt verlies van 7.178 EUR. Dit eerste boekjaar resulteerde in een totale productie van 45 woningen. Deze spectaculaire groei werd verdergezet tijdens het tweede boekjaar 2024/2025, dat deze keer wel over een normale periode van 12 maanden gaat. De omzet groeide door tot meer dan 12,5 Mio EUR en tegelijkertijd steeg de rendabiliteit enorm tot een EBITDA van bijna 1 Mio EUR. Tijdens deze 12 maanden werden in totaal al 64 woningen geproduceerd. Voor het huidige boekjaar 2025/2026 ambieert Kepler Assembly een bijkomende groei tot een productie van 120 woningen. Dit zou resulteren in een omzet van meer dan 24 Mio EUR en een bijhorende EBITDA van meer dan 3 Mio EUR. Dit alles wordt gerealiseerd door een ingebruikname van de volledige productiefaciliteit en de continue efficiëntieverbeteringen, verticale integratie van productieprocessen waardoor de productiekosten per woning steeds verder blijven dalen. Kepler Assembly is organisatorisch ook volledig klaar voor de volgende groeispurt, zowel op vlak van productiefaciliteit als op vlak van team (productie, sales & marketing, finance en HR). Dit zorgt voor een mooie EBITDA en winstmarge in de "bouwpoet" van Kepler. De ambitie van Kepler is binnen een drietal jaren een verkoopprijs te hanteren die gelijk is aan de kostprijs van projectontwikkelaar.
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan Kepler Assembly zal de middelen gebruiken voor de opschaling van de productie om op die manier de groei te versnellen en de rendabiliteit verder te verhogen. Een budget van 402k EUR zal gebruikt worden om in de bestaande productiefaciliteit de industrialisatie van het proces verder te ontwikkelen en optimaliseren. Daarnaast zal 303k EUR gebruikt worden voor de uitbouw van de kantoren, wat essentieel is gezien het groter wordende ondersteunende team door de sterke groei van Kepler. Tot slot zal 295k EUR gebruikt worden voor de aankoop van een CNC machine voor houtbewerking. Deze investeringen zullen volledig gefinancierd worden via de Winwinner campagne. Indien het maximale bedrag niet wordt opgehaald, zullen deze investeringen bijkomend met eigen middelen gefinancierd worden. Naast deze investeringen kan Kepler zeer sterk rekenen op het vertrouwen van de twee huisbankiers Belfius en BNP Paribas Fortis, waarmee ze aantrekkelijke vaste financieringsvoorwaarden hebben voor het realiseren van elk project; deze financieringen bevinden zich voornamelijk binnen Kepler Development.

Deel B: Belangrijkste kenmerken van het crowdfundingproces en voorwaarden voor het lenen van gelden	
a)	Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde te lenen gelden: De aanbidding maakt deel uit van het Winwinner financieringsprogramma. Het minimumbedrag van toepassing op het Winwinner financieringsprogramma bedraagt 500.000 EUR. Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid Er werd door de projecteigenaar twee ander crowdfunding projecten voltooid via het Winwinner-platform: Campagne 1 (terugbetaald) - Opgehaald bedrag: 850.000 EUR - Rentevoet: 8,2% vast - Looptijd: 1 jaar - Terugbetalingsschema: eenmalig in kapitaal en interesten op de eindvervaldag - Startdatum: 04/06/2024 - Terugbetaling: 04/06/2025

	Campagne 2 • Opgehaald bedrag: 1.511.000 EUR • Rentevoet: 8,5% vast • Looptijd: 4 jaar • Terugbetalingsschema: eenmalig in kapitaal en interesten op de eindvervaldag • Startdatum: 23/09/2024 • Terugbetaling: 23/09/2028 Campagne 3 • Opgehaald bedrag: 1.103.000 EUR • Rentevoet: 8,6% vast • Looptijd: 2 jaar • Terugbetalingsschema: eenmalig in kapitaal en interesten op de eindvervaldag • Startdatum: 20/06/2025 • Terugbetaling: 20/06/2027
b)	Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden De inschrijvingsperiode voor het crowdfundingaanbod loopt als volgt: • Aanvangsdatum van de inschrijvingsperiode: 26 december 2025 • Einddatum van de inschrijvingsperiode: 4 februari 2026 • Startdatum van de leningsovereenkomst: 18 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 18 februari 2026. De startdatum van de leningsovereenkomst zal dan worden verlegd naar 4 maart 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): 1.000.000 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 30 juni 2024 bedraagt 5.194.957 EUR, waarvan 2.950.865 EUR op korte termijn (schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen, handelsschulden, schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten, overige schulden) en 1.623.734 EUR op lange termijn (financiële schulden). De korte termijn schulden bestaan grotendeels uit handelsschulden (1.880.342 EUR), kortlopende financiële schuld (1.013.885 EUR) en overlopende rekeningen (620.358 EUR) t.g.v. de activiteiten van Kepler Assembly BV. De omvang van de handelsschulden dient als volgt geïnterpreteerd: diverse vooraanstaande leveranciers van bouwmaterialen geloven erg in de (bouw-)formule die Kepler hanteert. Bij wijze van steun om in deze groeifase de behoefte aan werkkapitaal te drukken, kennen meerdere partijen een heel ruim klantenkrediet (tot 60 dagen of zelfs langer) toe en springen hier heel flexibel mee om. Er bestaat maw een partnership om het geïndustrialiseerd bouwconcept van Kepler ook de nodige financiële zuurstof te geven met behulp van deze ervaren toeleveranciers. In de financiële schulden op korte termijn is de voorgaande Winwinner campagne van 850.000 EUR het belangrijkste onderdeel.

	De lange termijn schulden bestaan grotendeels uit enerzijds twee investeringskredieten ter financiering van CAPEX (398.568 EUR) en anderzijds intercompany-leningen van Kepler Industries BV, Kepler Development BV en Kepler Ground BV (1.225.166 EUR) t.g.v. de activiteiten van Kepler Assembly BV. Door dit crowdfundingaanbod zal de schuldgraad verder stijgen.
--	---

Deel C: Risicofactoren	
Type 1 - projectrisico	
• Risico van gebreken / aansprakelijkheid: eigen aan de activiteit van residentiële woningbouw zijn de mogelijke risico's op gebreken aan de verkochte woningen en de mogelijk hiermee gelinkte aansprakelijkheid. Ook in de modulaire woningbouw wordt met bouwmaterialen gewerkt en specifiek voor Kepler worden bouwcomponenten geassembleerd en dient de afwerking van de woningen vakkundig te worden uitgevoerd. In theorie zijn hier uitvoeringsrisico's aan verbonden waarvoor Kepler Assembly aansprakelijk is. Echter, gelet op het gegeven dat het hele gestandaardiseerde bouwproces in een gecontroleerde, overdekte productiehal wordt uitgevoerd, hebben weer-elementen geen impact (materialen kunnen niet nat worden en regen beïnvloedt de uitvoering niet), kan het hele bouwproces van dichtbij door de bedrijfsleiding dagelijks opgevolgd worden, worden fouten quasi uitgesloten dankzij gestandaardiseerde en herhaalde werkmethodeken, kwaliteitscontroles worden eveneens stelselmatig en telkens vanuit hetzelfde toepassingsgebied uitgevoerd. Dit alles leidt ertoe dat gebreken zo goed als uitgesloten kunnen worden en onze aansprakelijkheid (en de bijhorende kost) tot een minimum herleid kan worden. • Risico van vergunningen: eigen aan de activiteit van residentiële woningbouw zijn de mogelijke risico's op het niet (tijdig) verkrijgen van de nodige vergunningen. Bijkomend beperkt de standaardisatie van de woningbouw de flexibiliteit om aan te passen. Dit kan een impact hebben op het vinden van geschikte bouwgronden. Aangezien Kepler enkel gronden aankoopt waarvoor een omgevingsvergunning werd uitgereikt specifiek voor onze woningen, is het risico op vergunningsproblemen nihil. Zonder het bekomen van de in opdracht van Kepler aangevraagde omgevingsvergunning wordt een te ontwikkelen grond niet aangekocht door Kepler. Gezien de vereiste verduurzaming van het Belgisch vastgoedpatrimonium worden de komende decennia zeer veel percelen met onvoldoende geïsoleerde woningen op de markt aangeboden waardoor de toevoer van (ook van nog niet-bebouwde) percelen ruim voldoende zal zijn. • Risico van grondstoffen: grondstoffen kunnen schaars zijn en niet altijd even (snel) toegankelijk aan marktconforme voorwaarden, wat een impact heeft op de kosten van een project. De schommelingen in vraag en aanbod van bouwmaterialen kunnen een inflatoire impact hebben op de markt. Maar aangezien Kepler voor elke leverancier een doublure heeft, kan Kepler steeds de concurrentie tussen leveranciers laten spelen. Dankzij de eigenschappen van ons productieproces (geïndustrialiseerd, planmatig, ruim, overdekt, gecentraliseerd, makkelijk en ruim bereikbaar, ...) beleveren leveranciers Kepler en genieten wij van zeer competitieve aankooprijzen in vergelijking met onze concurrenten. Met een groot deel van de leveranciers worden overigens jaarafspraken afgesloten. Bij stijgende prijzen zullen onze concurrenten hier harder onder lijden. • Risico van klanten: het betalingsrisico van klanten is gezien de aard van de transactie zeer beperkt. De verkoopaktes worden steeds notarieel verleden, dus indien de middelen niet beschikbaar zijn, vindt de verkoop niet plaats en kan Kepler op zoek gaan naar een andere koper en ontvangt zij een schadevergoeding van de eerste koper. Gezien de hoge nood aan duurzame, betaalbare woningen is het ontwikkelingsrisico beperkt. • Risico van leveranciers: gezien de jarenlange ervaring van Dennis Vangeneugden 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 in deze sector zeer breed, waardoor Kepler eenvoudig beroep kan doen op andere spelers, mocht er zich een probleem voordoen.	
Type 2 - sectorrisico	
• Risico van de vastgoedmarkt: de residentiële woningbouw kent in België reeds verschillende decennia een systematische groei. De huidige macro-economische marktomstandigheden, meer specifiek de hoge inflatie en de gestegen rente, zouden een negatieve impact kunnen hebben op de markt en de groei dus vertragen of doen afnemen. Echter door de verticale integratie, waarbij het volledige bouwproces inhouse verloopt, ligt de prijs van een Kepler-woning substantieel onder de marktprijs. Een all-in prijs, van de aankoop van de grond en productie van het houtskelet tot de bouw en verkoop van het afgewerkte huis. • Risico van concurrentie: in de markt van de residentiële woningbouw is er stevige concurrentie aanwezig. Kepler onderscheidt zich door te focussen op de beste prijs/kwaliteit met het hoogste wooncomfort en een EPC van -15. Daarnaast wordt de Kepler-woning gebouwd volgens het principe van houtskeletbouw. De woning wordt eerst volledig opgebouwd in de productiehal en vervolgens in 24 uur op de juiste locatie geplaatst. Vermits Kepler enkel	

met zeer kwalitatieve materialen en toestellen werkt, onderscheidt Kepler zich inzake kwaliteit ten opzichte van de concurrentie. Dankzij de toegepaste standaardisering worden de kwalitatieve woningen aan zeer concurrentiële voorwaarden in de markt geplaatst waardoor Kepler de concurrentie met open vizier kan bekampen.

- Risico's verbonden aan personeel, medewerkers of aangestelden: de uitdaging voor de toekomst is ongetwijfeld voldoende kwalitatieve arbeidskrachten vinden in de bouwsector. Aangezien het bouwproces zich afspeelt in een overdekte, centrale werkomgeving waardoor medewerkers steeds op dezelfde werkplaats werken en dit in een droge en propere omgeving, verhoogt de aantrekkelijkheid van Kepler aanzienlijk. De gestandaardiseerde processen enerzijds en de ruime groeimogelijkheden anderzijds leiden ertoe dat Kepler vrij makkelijk de juiste medewerkers kan aantrekken.

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: zie risico van de vastgoedmarkt (Type 2 - sectorrisico)
- wanbeheer;
- gebrek aan ervaring;
- fraude;
- ontoereikende kasstromen: er is een financieel plan opgesteld, waaruit blijkt dat er voldoende terugbetalingscapaciteit gegenereerd wordt, wanneer de omzetdoelstellingen behaald worden. Een belangrijke sterkte van Kepler is dat hele ontwikkelingsproces (van aankoop van de grond, over de assemblage van de woning tot vergunning en de commercialisatie van de woningen) geïntegreerd, gestandaardiseerd en dus planmatig kan verlopen. Hierdoor kunnen alle facetten goed voorbereid en opgevolgd worden. Enkel de verkoop-evolutie kan minder gecontroleerd en gestuurd worden. Maar gelet op de enorme vraag naar duurzame en betaalbare woningen vormt de afname niet het grootste risico bij projectontwikkeling.

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

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)

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 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 1.200.000 EUR bedraagt, kan de aanbieding vervroegd worden afgesloten zelfs indien het opgehaalde bedrag onder deze aanbieding het bedrag van 1.200.000 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: 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 €15.630 per jaar (geïndexeerd bedrag 2023). De beleggers moeten zich er echter van bewust van zijn dat de niet-naleving van de voorwaarden kunnen leiden tot het verlies van deze fiscale voordelen in hoofde van de belegger. De belegger moet zich verder informeren over zijn of haar eigen fiscale toestand en rekening houden met het gegeven dat toekomstige wijzigingen van de fiscale regels een eventuele negatieve impact kunnen hebben op het rendement van zijn of haar beleggingen.

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

Deel G: Openbaarmaking in verband met leningen	
a)	De aard, duur en andere essentiële voorwaarden van de lening
	Het beleggingsinstrument is een gestandaardiseerde leningsovereenkomst. De lening is achtergesteld (in overeenstemming met de voorwaarden van de overeenkomst) en is onderworpen aan een opschortende voorwaarde. Deze voorwaarde bestaat erin dat er op de einddatum van de inschrijvingsperiode (ook bij een verlenging van de inschrijvingsperiode) minimaal voor 500.000 EUR werd ingeschreven op het Winwinner financieringsprogramma. Indien dit minimumbedrag niet wordt bereikt zal het bedrag van de investering van de belegger aan deze laatste worden terugbezorgd. De lening heeft een looptijd van 4 jaar. Deze looptijd kan niet worden verlengd of verkort. Het minimaal bedrag per inschrijving per belegger bedraagt 500 EUR. Er is geen maximum inschrijvingsbedrag per belegger, met dien verstande dat een belegger niet kan inschrijven voor een bedrag dat hoger is dan het maximale bedrag van de aanbidding.
b)	De toepasselijke rentevoeten of, in voorkomend geval, een andere vergoeding voor de belegger
	De rentevoet is vast en bedraagt 8,6% 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 eenmalig terug te betalen op het einde van de looptijd 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 leningsovereenkomst (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) 2022/2115 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 Kepler Assembly 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/kepler4 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. Dennis Vangeneugden (vast vertegenwoordiger van Kepler Industries BV, 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)

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' and 'V' followed by a horizontal line.

Dennis Vangeneugden

Bijlage 2: Indicatieve aflossingstabel

Start lening

18-2-2026

Crowdlending

Kepler Assembly

winwinner

Looptijd (in jaren)

4

Bedrag

€ 5.000,00

Roerende voorheffing

30,00%

Jaarlijkse Interest

8,60%

Vervaldatum	Annuïteit*	Kapitaal	Bruto interest	Roerende voorheffing***	Netto interest	Resterend kapitaal
18-2-2027	€ 430,00	€ 0,00	€ 430,00	€ 129,00	€ 301,00	€ 5.000,00
18-2-2028	€ 430,00	€ 0,00	€ 430,00	€ 129,00	€ 301,00	€ 5.000,00
18-2-2029	€ 430,00	€ 0,00	€ 430,00	€ 129,00	€ 301,00	€ 5.000,00
18-2-2030	€ 5.430,00	€ 5.000,00	€ 430,00	€ 129,00	€ 301,00	€ 0,00
Totaal	€ 6.720,00	€ 5.000,00	€ 1.720,00	€ 516,00	€ 1.204,00	/

Return

Bruto interest	Roerende voorheffing	Netto interest	ROI (bedrag)**	ROI (%)**
€ 1.720,00	€ 516,00	€ 1.204,00	€ 1.204,00	24,08%

* 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.

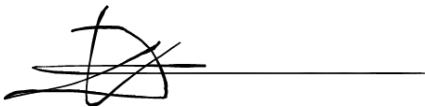
*** Onder bepaalde voorwaarden is de aanbieder vrijgesteld van roerende voorheffing. Bekijk de voorwaarden voor deze vrijstelling in onze helpdesk OF Zie Deel IV A.6 voor meer informatie.



Document Details

Title	Blad met essentiële beleggersinformatie Crowdlening - Kepler campagne 4 (getekend)
File Name	Blad met Essentiële Beleggingsinformatie Crowdlening - Kepler Assembly BV 4.0.pdf
Document ID	8246d818426b4c9b9fa39dbce3ccb8bf
Fingerprint	bcdc54158d3d3cf00e6a3c770945d653
Status	Completed

Document History

Document Created	Document Created by WinWinner Crowd (investeren@winwinner.be) Fingerprint: e4a64c6def242d1bf8285e8e600e2f30	25 December 2025 10:04PM UTC
Document Sent	Document Sent to Dennis Vangeneugden (dennis@kepler.be)	25 December 2025 10:04PM UTC
Document Viewed	Document Viewed by Dennis Vangeneugden (dennis@kepler.be) IP: 81.247.106.120	26 December 2025 10:51AM UTC
Document Signed	Document Signed by Dennis Vangeneugden (dennis@kepler.be) IP: 81.247.106.120 	26 December 2025 10:52AM UTC
Document Completed	This document has been completed. Fingerprint: bcdc54158d3d3cf00e6a3c770945d653	26 December 2025 10:52AM UTC