

Project Hallepoort

Obligatie-uitgifte

Beschrijvende Nota door **PwC**
Februari 2023



BeeBonds
BUILD TOGETHER



Disclaimer

- Deze Beschrijvende Nota wordt uitgegeven door PwC Enterprise Advisory bv in samenwerking met het management van BeeBonds SRL (het "Management") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden voor het exclusieve gebruik door de personen tot wie het is gericht en hun adviseurs in verband met de obligatie-uitgifte ("Transactie") (Hallepoort) voor BB Real Estate (hierna de "Emittent").
- De analyse van het Project door PwC en de opstelling van de Beschrijvende Nota omvatten geen evaluatie of aanbeveling over de vraag of de Obligaties moeten worden belegd of gekocht. PwC heeft zich uitsluitend gebaseerd op de door de Emittent verstrekte informatie en is niet verantwoordelijk voor de nauwkeurigheid of volledigheid ervan. De Emittent is als enige verantwoordelijk voor de informatie in deze Nota. Het project gaat gepaard met commerciële, financiële en operationele risico's waarvoor PwC geen verantwoordelijkheid draagt. Het is evenmin de verantwoordelijkheid van PwC om eventuele onnauwkeurigheden in de verstrekte informatie te corrigeren of mee te delen aan beleggers, mocht PwC daar in de toekomst kennis van krijgen. Het feit dat de Beschrijvende Nota door de Emittent of BeeBonds ter beschikking wordt gesteld van beleggers betekent niet dat PwC een klantenrelatie aangaat met dergelijke beleggers of dat PwC enige verantwoordelijkheid op zich neemt ten aanzien van dergelijke beleggers. Bovendien is het niet de rol van PwC om met de Emittent verbonden ondernemingen te beoordelen.
- Noch de ontvangst van deze Beschrijvende Nota door een persoon, noch enige informatie hierin vervat of vervolgens verstrekt of medegedeeld aan een persoon in verband met de voorgestelde Transactie van de Emittent, vormt, of wordt geacht te vormen, het verstrekken van beleggingsadvies door PwC aan een dergelijke persoon. Elk van deze personen moet zijn of haar eigen onafhankelijke beoordeling maken van de verdiensten van een investering in de Transactie en moet zijn of haar eigen professionele advies opvolgen.

Inhoudstafel

1.	Synthese	4
2.	Voorstelling van BB Real Estate	6
3.	Voorstelling van het Project	10
4.	Financieel Plan en Financieringsbehoefte	16
5.	Bijlagen	20

1

Synthese



Een emissie van Beebonds ter financiering van de bouw van een woongebouw met 41 woningen in Halle.

Het project

- **BB Real Estate** wenst over te gaan tot een obligatie-uitgifte van **1,75 miljoen euro** via het BeeBondsplatform voor de financiering van de bouw van een gebouw met **41 appartementen** en een **commerciële ruimte** in **Halle**.
- Het doel van deze uitgifte is de **kasstroom** van de onderneming te ondersteunen bij de bouw van de woningen, voornamelijk in de periode voordat de kasstroom uit de verkoop wordt ontvangen.
- **BB Real Estate** is gedeeltelijk eigendom van **Jerry Berckmans**, expert in de vastgoedsector, die al meer dan 10 jaar actief is en reeds talrijke vastgoedprojecten verwezenlijkt heeft. De onderneming is ook eigendom van **Pierre Beerens**, vastgoedexpert met 9 jaar ervaring.

Kenmerken van de obligatie-uitgifte



Obligatie-uitgifte : **€1,75m**



Jaarlijkse bruto-intrest: **8%**



Investeringshorizon: **2 jaar**



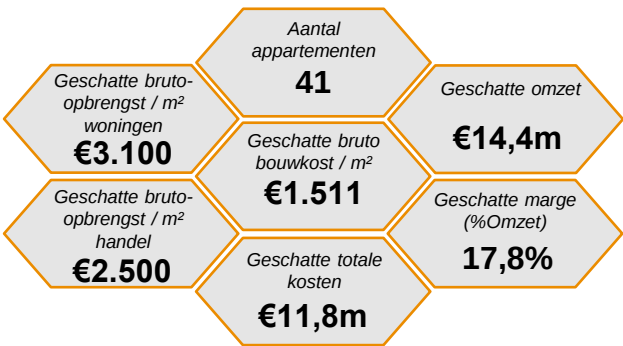
Beleggers in BeeBonds zullen profiteren van een onafhankelijke en onherroepelijke garantie op eerste verzoek ten gunste van de begunstigde.

Business plan

in k€	Start	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Totaal
Cash	579	-	-	-	-	-	-	-	-	(579)	-
Voorschotten aandeelhouders	-	250	-	-	-	-	-	-	-	(250)	-
Aankoop gronden	(92)	(1.759)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.850)
Registratierechten (terrein)	-	(222)	-	12	20	26	22	24	32	11	(74)
Notariële kosten	(37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37)
Architectkosten	(144)	-	(18)	-	-	-	-	-	(378)	-	(540)
Bouwkosten	-	-	-	(2.081)	(2.243)	(1.795)	(449)	(449)	(519)	(897)	(8.433)
Verkoop	-	-	-	1.154	1.963	2.574	2.180	2.357	3.082	1.093	14.404
Verkoopkosten	-	-	-	(67)	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)	-	(360)
Bankschulden - Kapitaal	-	-	-	1.200	400	800	(1.600)	(800)	-	-	-
Bankschulden - Interest (5,5%)	-	-	-	(17)	(22)	(33)	(11)	(11)	-	-	(94)
Garantie Wet Breyne	-	-	-	(22)	(17)	(12)	(7)	(6)	(5)	-	(69)
Obligatie-uitgifte BeeBonds - Kapitaal	-	1.750	-	-	-	-	-	-	-	(1.750)	-
Obligatie-uitgifte BeeBonds - Interest (8%)	-	(140)	-	-	-	-	-	-	-	(140)	(280)
Obligatie-uitgifte BeeBonds - Dossierkosten (6%)	-	(105)	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	(110)
Cashbewegingen tijdens periode	306	(226)	(18)	179	43	1.500	77	1.058	2.153	(2.514)	2.558
Cashpositie einde periode	306	81	63	241	284	1.784	1.861	2.918	5.071	2.558	2.558

Kerncijfers van het project

* Tabel van PwC met de cijfers van BB Real Estate



2

Voorstelling van BB Real Estate



BB Real Estate, een innovatieve en ervaren Belgische projectontwikkelaar

Voorstelling van BB Real Estate

- **BB Real Estate** (0690.581.008) is een vastgoedontwikkelaar actief sinds 2018 en opgericht door **Jerry Berckmans** en **Pierre Beerens**, twee ervaren professionals die reeds meerdere jaren in deze sector actief zijn.
- **BB Real Estate** realiseert projecten in de **Vlaamse rand** of in **Vlaanderen**. Hun maatschappelijke zetel bevindt zich in Sint-Agatha-Berchem.
- De onderneming is gespecialiseerd in de **ontwikkeling van nieuwe gebouwen** of de **renovatie van oude gebouwen**. Zij heeft reeds **twee andere grote projecten** verwezenlijkt. Eén in Affligem en een ander in Sint-Pieters-Leeuw. De winst van deze projecten zijn opnieuw in het bedrijf geïnvesteerd.
- BB Real Estate heeft grote ambities. Gebaseerd op het succes van hun laatste twee projecten, wordt naast het huidige project **een vierde project ontwikkeld** in Aalst.
- **Jerry Berckmans** is tevens eigenaar van een tweede vastgoedontwikkelingsbedrijf: « **B&W Real Estate** ». Deze onderneming heeft reeds **talrijke projecten** van dezelfde omvang als het « Hallepoort-project » uitgevoerd. De gecombineerde ervaring van de twee oprichters zorgt voor een **echt professionnalisme** van de projecten van BB Real Estate.

Projecten verwezenlijkt door Jerry Berckmans (B&W Real Estate)



De managers van BB Real Estate hebben een aanzienlijke ervaring in de vastgoedsector

Jerry Berckmans

- **Jerry Berckmans** heeft een Master-diploma in Bedrijfskunde sinds 1997.
- Hij heeft in meerdere sectoren gewerkt, in verschillende **commerciële functies**.
- **Jerry Berckmans** is eigenaar van verschillende bedrijven. Een daarvan is "**Les Salons de Romrée**", een eventorganisator die al vele jaren actief is.
- In 2011, richtte **Jerry Berckmans**, samen met zijn echtgenote, **B&W Real Estate** op, een bedrijf actief in de **vastgoedontwikkeling**. Met dit bedrijf heeft hij vele projecten gerealiseerd van dezelfde omvang als het project « **Hallepoort** » waarvoor de fondsenwerving plaatsvindt.
- In februari 2018 richtte hij **samen met Pierre Beerens BB Real Estate**. Hun objectief is het realiseren van **vastgoedprojecten** in de Vlaamse rand. Samen hebben ze al twee projecten afgerond.
- **Jerry Berckmans** en **Pierre Beerens** hadden eerder al samengewerkt in **B&W Real Estate**.

Pierre Beerens

- **Pierre Beerens** studeerde in 2014 af aan de **Solvay Business School** met een **Master in Internationaal Strategisch Ondernemerschap**.
- Hij begon zijn carrière in vastgoed in 2015 als **vastgoedadviseur**. Deze ervaring van ongeveer 3 jaar is formatief en onthult zijn passie voor de vastgoedsector.
- Sinds december 2017 werkt Pierre Beerens bij **IMMOBEL**, een op Euronext Brussel genoteerde ontwikkelaar en één van de belangrijkste spelers in de vastgoedontwikkeling in België.
- Sinds januari 2022 bekleedt hij de functie van "**Sales Team Manager**" bij IMMOBEL. Dankzij zijn ruime ervaring in onroerend goed heeft hij al meer dan 50 miljoen euro aan verkopen gerealiseerd.
- In februari 2018 richtte hij samen met **Jerry Berckmans BB Real Estate** op. Hun samenwerking is niet recent; beiden hebben samengewerkt in het bedrijf **B&W Real Estate**, beheerd en eigendom van Jerry Berckmans.
- Sinds de oprichting van BB Real Estate zijn **twee projecten opgeleverd**: het project 'Boonhof' en het project 'Laurier'.

De twee reeds door BB Real Estate gerealiseerde projecten zijn een echt succes

Boonhof Residentie

- Boonhof is een hedendaags nieuwbouwproject in **Affligem** met **1 handelsruimte** op het gelijkvloers en **5 appartementen** waarvan twee op de eerste verdieping (van twee kamers elk), twee duplexen op de tweede verdieping (met 2 kamers) en één appartement 1 slaapkamer op het laatste verdiep.
- Dit wooncomplex is **ideaal gelegen** in de nabijheid van grote wegenassen (E40) naar Brussel, Aalst en Gent, alsook het openbaar vervoer met o.a. buslijnen (naar Asse, Aalst en Brussel).
- **Milieunormen, isolatie en wooncomfort** staan centraal bij de projecten van BB Real Estate. Boonhof is geen uitzondering. De **kwaliteit** van de woningen wordt benadrukt en de afwerkingen kunnen door de nieuwe eigenaren vrij worden gekozen.
- Alle appartementen hebben een oppervlakte van **619,74 m²** (incl. terrassen). De prijs per m² bedroeg **€2.386**. De verkoop liep van 26/06/2019 tot 07/07/2022.



Laurier Residentie

- **Laurier** is een modern nieuwbouwproject gelegen in **Sint-Pieters-Leeuw** en richt zich op energiezuinigheid, duurzaamheid, onderhoudsgemak, veiligheid en comfort.
- Het bestaat uit een **handelsruimte** op het gelijkvloers op een heraangelegd plein langs de Bergensesteenweg alsook **6 garageboxen** (elk voor 2 of 3 wagens en een parkeerplaats langs het gebouw), een fietsenstalling en **6 appartementen**.
- Alle appartementen hebben ruime zuidelijke of zuidwestelijke terrassen en de keukens hebben telkens een berging.
- Alle appartementen hebben een oppervlakte van **759,9 m²** (inclusief terrassen). De prijs per m² bedroeg **2.344 euro**. De verkoopperiode liep van 11/06/2020 tot 18/05/2021.



3

Voorstelling van het Project



Het project Hallepoort is een ambitieus vastgoedproject met 41 wooneenheden en 1 handelsruimte

Beschrijving van het Hallepoort-project

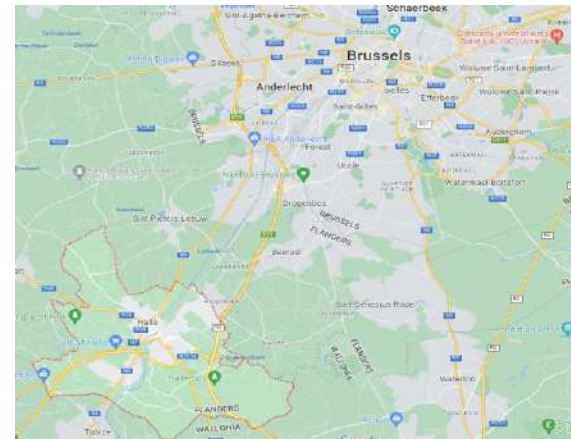
- **Hallepoort** is een wooncomplex met **41 appartementen** alsook een **handelsruimte** op het gelijkvloers (potentieel opsplitsbaar in 2 afzonderlijke eenheden) dat van een hoge mate van zichtbaarheid zal genieten. De totale oppervlakte van alle eenheden bedraagt 5.578 m².
- Elke wooneenheid zal beschikken over **één, twee of drie slaapkamers**. Het achterzicht van het gebouw geeft uit op de weiden en zorgt voor een **westelijke oriëntatie** die de flat een prachtige helderheid geeft.
- Elke eenheid beschikt over een **terras**, of een **tuin** (voor de appartementen op het gelijkvloers). De indeling van de appartementen zal vermijden dat men tegenover elkaar ligt.
- Het project zal tevens over **55 parkingplaatsen** beschikken op niveau -1 plus een **carpoolplaats** en **laadpalen** voor elektrische wagens, alsook een fietsenstalling voor 114 fietsen, geïntegreerd in het mede-eigendom. Bij de aankoop zullen ook kelders zullen beschikbaar zijn.
- De appartementen zullen voldoen aan **milieunormen** om een beter energiebeheer mogelijk te maken.
- Het project is gelegen op de Brusselsesteenweg 275-277-279 te 1500 Halle, op **een belangrijke as** die Halle en Brussel rechtstreeks met elkaar verbindt. Scholen en winkels en het stadscentrum zijn dichtbij en kunnen snel en gemakkelijk te voet, met de auto of op de fiets worden bereikt.
- **Kinderactiviteitencentra** zullen ook gemakkelijk te bereiken zijn en dicht bij de flats van het project liggen.



Een perfecte ligging voor iedereen die dichtbij Brussel wenst te wonen

Het project Hallepoort ligt in Halle

- Deze appartementen zijn ideaal voor jonge kopers die in Brussel of het Vlaamse Gewest werken, dankzij de nabijheid van de grote wegen (N6, R0, E19).
- Het gebouw ligt op 20 minuten (1,8 km) te voet van het **treinstation** van Halle en van het stadscentrum. Het ligt dicht bij het **openbaar vervoer** (Bus De Lijn en Bus Tec) naar Brussel en andere Vlaamse steden zoals Buizingen of Lembeek.
- Er zijn verschillende **scholen** in de buurt, waaronder kleuter-, basis- en middelbare scholen. Er zijn ook verschillende activiteiten in de omgeving, evenals **twee sportcentra** (Sportcomplex Bres en Sportoase Hallebad) op 1,1 km.
- De ligging van het project Hallepoort is ideaal, want er zijn veel **winkels** en **supermarkten** in de buurt, nl Carrefour (1,2 km), Delhaize (2km) en Colruyt (3,2 km).
- **Halle** is een historische stad omgeven door het 552 hectare groot Hallerbos (vermeld in de geschriften vanaf jaar 686). De stad heeft ook een museum (Den Ast) dat de stad Halle en haar omgeving beschrijft, evenals enkele van de best bewaarde militaire architectuur in België.
- **Een fietssnelweg** ligt vlakbij en maakt het mogelijk om Brussel in 30 minuten te bereiken.

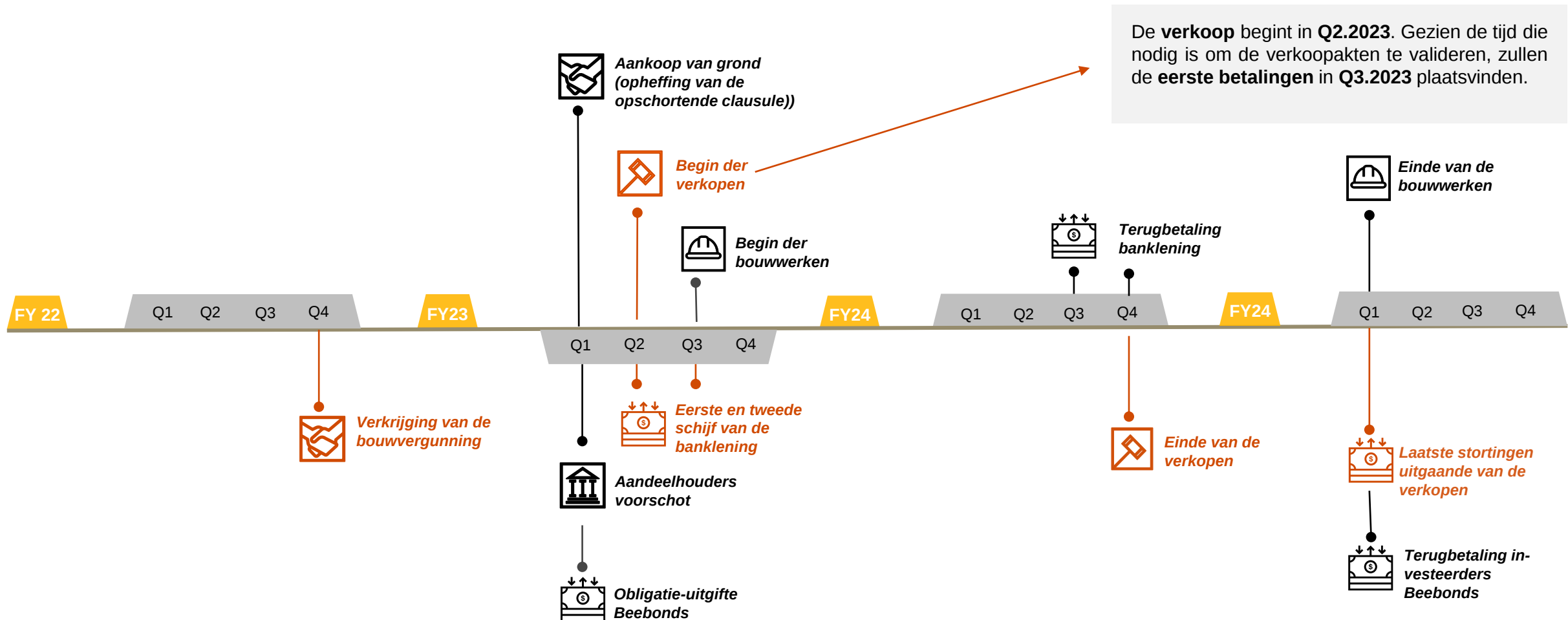


Het project is gepland op 2 jaar vanaf het moment dat de eerste middelen zijn verkregen in Q1 2023

Uitvoering van het project

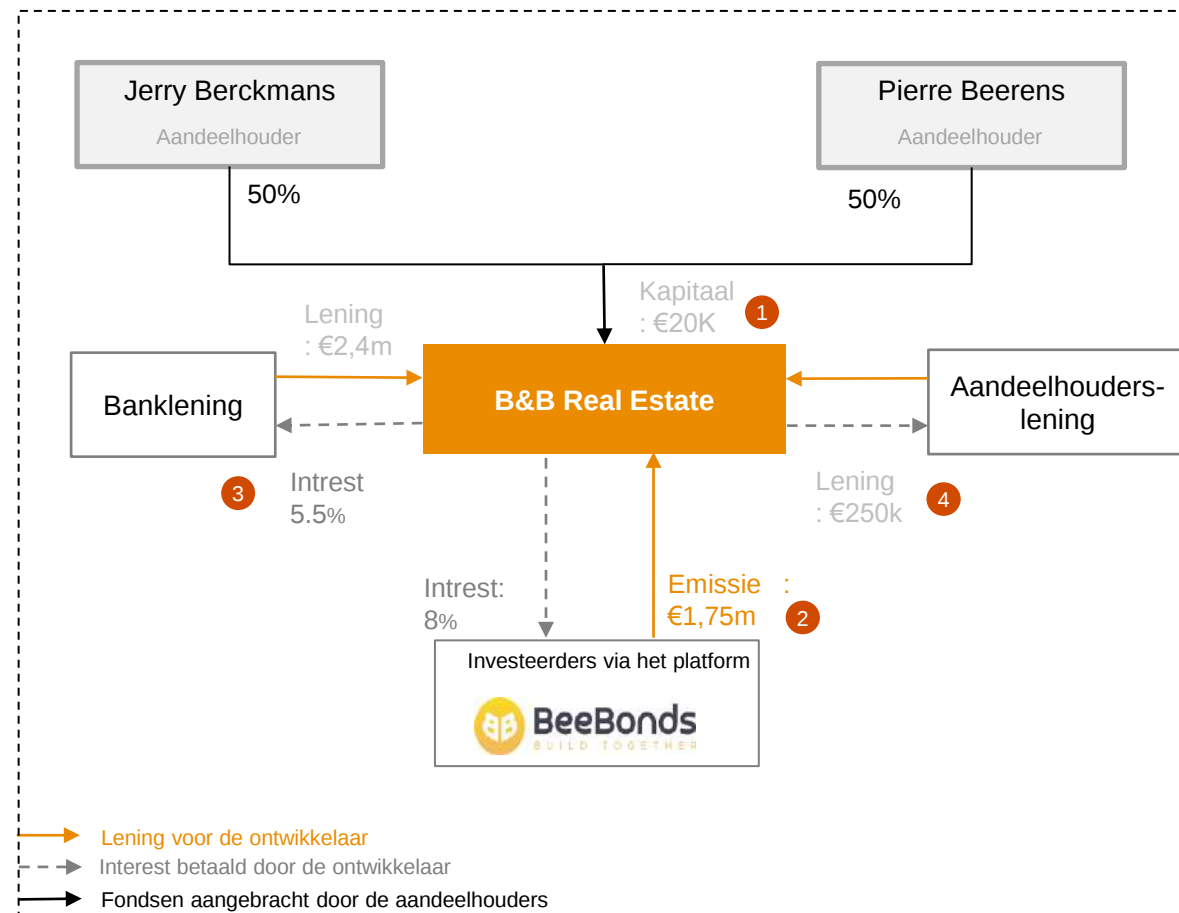
- **BB Real Estate** heeft een opschortende clause voor de aankoop van de grond bij de verlening van bouwvergunningen. Aangezien deze bouwvergunningen zijn verkregen, zal de grond in de loop van Q1.2023 worden aangekocht voor **1,85 miljoen euro**.
- De **overige projectkosten**, afgezien van de aankoop van grond, worden geraamd op **10 miljoen euro**. Dit bedrag omvat bouwkosten, verkoopkosten en financiële kosten in verband met de uitgifte van BeeBonds.
- **De bouw** begint in het derde kwartaal van 2023, als alle vergunningen en financiering rond zijn. Dit tijdschema is belangrijk omdat het van belang is voor het **vrijgeven van de middelen voor de aangekochte eenheden**.
- De **bouwtijd** waarmee in het bedrijfsplan rekening is gehouden, is een raming van de architecten die vóór het project is gemaakt. Deze tijden kunnen fluctueren en het bedrijfsplan kan veranderen. Aangezien de verkoopbedragen tegelijk met **de voortgang van de bouw** worden vrijgegeven, kan dit gevolgen hebben voor de terugbetaling van de obligatie.
- Het bedrijf zal het project financieren via een **banklening van 2,4 miljoen euro** en een **renteloze aandeelhouderslening van €250k**. Het bedrijf heeft ook ongeveer **€306k cash** beschikbaar voor het project. Bepaalde kosten zoals notariskosten en een deel van de registratierechten zijn reeds gerealiseerd en in aanmerking genomen.
- Daarnaast wil de onderneming overgaan tot een **obligatie-uitgifte** via het BeeBonds-platform en **1,75 miljoen euro ophalen** om de start van de werken te financieren en over een optimale cashflow te beschikken.
- De BeeBonds zijn na **2 jaar** aflosbaar en de jaarlijkse rente bedraagt **8%**. **De garanten (PBMS BV en BWMS BV)** verstrekken een onafhankelijke, onherroepelijke en onvoorwaardelijke **garantie op eerste verzoek** ten gunste van de begunstigde.
- De **verwachte verkoop** wordt gespreid over het gehele project en het **aantal verkochte eenheden** (woningen en commercieel) zou in het begin van het project hoger moeten zijn. Tegen eind 2023 kan 50% van de verkoopbedragen worden vrijgegeven. Nog eens 20% kan eind Q1 2024 worden vrijgegeven wanneer de laatste 2 verdiepingen zijn voltooid. Eind 2024 kan 90% van de verkoopbedragen worden vrijgegeven. De resterende 10% is voor de installatie van de toestellen en de levering. Aangezien de vrijgave van de middelen voor de verkochte woningen afhangt van de voortgang van de werkzaamheden, zouden de **laatste betalingen** voor de aankoop van de eenheden in **Q1.2025** moeten plaatsvinden.
- De **verkoop van parkeerplaatsen en kelders** is geraamd in verhouding tot de verkoop van appartementen. De **vrijmaking van de middelen** en het **tempo van de verkoop** zijn dus gebaseerd op dezelfde criteria als bij de wooneenheden.
- Het doel is om de **BeeBonds-obligatie** zo snel mogelijk terug te betalen. In geval van vervroegde aflossing worden de **opgelopen rente** en de **extra kosten** in verband met de vervroegde aflossing toegekend.

Voortgang van het project in de tijd



Het bedrijf wil een obligatie van 1,75 miljoen euro uitgeven om de bouwwerkzaamheden te financieren.

Juridische structuur en financiering



Commentaar

- B&B Real estate** is voor 50% eigenaar van Jerry Berckmans en voor 50% van Pierre Beerens. De onderneming werd opgericht in 2018. Het aandelenkapitaal bedraagt **20.000 euro**.
- Het management wenst een **obligatie-uitgifte** via het BeeBonds-platform om de **aankoop van de terreinen** te financieren. De obligatie-uitgifte zal de volgende kenmerken hebben:
 - Bedrag: **€1,75m**.
 - Rentevoet: **8%** per jaar
 - Periodiciteit : **jaarlijks**
 - Terugbetaling : **Q1 2025** (na 24 maanden)
- Er wordt momenteel onderhandeld over een **banklening** die naar verwachting de volgende kenmerken zal hebben:
 - Bedrag : **€2,4m**
 - Rentevoet: **EURIBOR + 2,5%** per jaar (schatting tegen 5,5%)
 - Periodiciteit : **driemaandelijks**
 - Datum einde van de terugbetaling: **Q3 2024**
- Het project zal ook worden gefinancierd door aandeelhoudersvoorschotten en eigen middelen van de onderneming:
 - Bedrag : **€579k (cash) + €250k (aandeelhoudersvoorschotten)**
 - Terugbetaling van **€250k : Q1 2025**

4

Financieel plan & Financieringsbehoefte



Het project heeft een verwachte marge van 2,6 miljoen euro (18%).

Geschatte uitgaven/kosten

in K€	Bedrag
Grondlasten	(1.961)
Aankoop terreinen	(1.850)
Registratierechten (terrein)	(74)
Notariskosten	(37)
Bouwkosten	(8.973)
Architectkosten	(540)
Bouwkosten	(8.433)
Diverse kosten	(360)
Verkoopkosten	(360)
Financiële kosten	(552)
Bankschulden - Interesten (5,5%)	(94)
Garantie Wet Breyne	(69)
Obligatie-uitgifte BeeBonds - Interesten (8%)	(280)
Obligatie-uitgifte BeeBonds - Dossierkosten (6%)	(110)
Kosten	(11.846)

De **registratierechten** voor de drie percelen bedragen 222k € en zullen in Q1.2023 worden betaald. Daarna in 2/3 teruggevorderd volgens de voortgang van de verkoop

Geschatte opbrengsten

in K€	Bedrag
Verkopen	14.404
Verkopen	14.404
Inkomsten	14.404
Geraamde marge	2.558



€14,4m
Omzet



€11,8m
Projectkosten



€2,6m
Verwachte marge van het project

* Tabel opgemaakt door PwC met de cijfers van BB Real Estate

Op basis van de verwachte cashflow worden de investeerders in Beebonds in 24 maanden terugbetaald. (1/2)

Cash flowplan van het project

- 1 Het bedrijf heeft liquide middelen ter waarde van €550k per 31.12.22. Dit geld zal worden gebruikt voor het “Hallepoort”-project. Naast de contanten zal daarna 125.000 euro worden geïnjecteerd in de vorm van aandeelhoudersvoorschotten.
- 2 Het totale bedrag voor de **drie percelen** bedraagt 1,85 miljoen euro, dat in Q1.2023 zal worden betaald en waarvan 92k euro reeds is betaald. De **registratierechten** bedragen 222k euro en worden tegelijk met de aankoop van de grond betaald. Twee derde van de registratierechten voor grond kan worden teruggevorderd als deze binnen twee jaar na aankoop wordt verkocht.
- 3 De **notariskosten** (€37k) zijn al betaald. De honoraria van de **architect** bedragen €540k en zijn als volgt verdeeld: €144k werd betaald in 2022, €18k zullen in Q2.2023 betaald worden en het resterende saldo (€378k) wordt betaald in Q4.2024.
- 4 De **bouwkosten** bedragen €8,4m. De betaling wordt gespreid vanaf Q3 2023 tot het einde van de bouwwerken.
- 5 De **verkoop** begint in Q3.2023. Het is de bedoeling dat de laatste verkoop wordt afgerond in Q4.2024 (en de levering in Q1.2025) voor een geschatte totale verkoopwaarde van 14,4 miljoen euro. De werkzaamheden en de verkoop zullen parallel verlopen en de vrijgekomen middelen zullen afhangen van de voortgang van de werkzaamheden.

	in k€	Start	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Totaal
1	Cash	579	-	-	-	-	-	-	-	-	(579)	-
	Voorschotten aandeelhouders	-	250	-	-	-	-	-	-	-	(250)	-
2	Aankoop gronden	(92)	(1.759)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.850)
	Registratierechten (terrein)	-	(222)	-	12	20	26	22	24	32	11	(74)
3	Notariskosten	(37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37)
	Architectkosten	(144)	-	(18)	-	-	-	-	-	(378)	-	(540)
4	Bouwkosten	-	-	-	(2.081)	(2.243)	(1.795)	(449)	(449)	(519)	(897)	(8.433)
	Verkopen	-	-	-	1.154	1.963	2.574	2.180	2.357	3.082	1.093	14.404
5	Verkoopkosten	-	-	-	(67)	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)	-	(360)
	Bankschulden - Kapitaal	-	-	-	1.200	400	800	(1.600)	(800)	-	-	-
6	Bankschulden - Intresten (5,5%)	-	-	-	(17)	(22)	(33)	(11)	(11)	-	-	(94)
	Garantie Wet Breyne	-	-	-	(22)	(17)	(12)	(7)	(6)	(5)	-	(69)
	Obligatie-uitgifte BeeBonds - Kapitaal	-	1.750	-	-	-	-	-	-	-	(1.750)	-
7	Obligatie-uitgifte BeeBonds - Intresten (8%)	-	(140)	-	-	-	-	-	-	-	(140)	(280)
	Obligatie-uitgifte BeeBonds - Dossierkosten (6%)	-	(105)	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	(110)
Cashbewegingen tijdens periode		306	(226)	(18)	179	43	1.500	77	1.058	2.153	(2.514)	2.558
Cashpositie einde periode		306	81	63	241	284	1.784	1.861	2.918	5.071	2.558	2.558

Op basis van de verwachte cashflow worden de investeerders in Beebonds in 24 maanden terugbetaald. (2/2)

Cash flow plan van het project

6 Een **lening** van 2,4 miljoen euro zal naar verwachting door de **bank** worden verstrekt en in drie delen worden ontvangen: 1,2 miljoen euro in Q3.2023, 400k euro in Q4 en 800k euro in Q1.2024. De kredietlijn is hoog genoeg om indien nodig een grotere opname mogelijk te maken. De **rente** (5,5% jaarlijks-schatting) over het resterende bedrag van de banklening wordt betaald vanaf Q3.2023. De Breyne-wet-garantie geldt voor 1% van de geraamde onbetaalde bouwkosten (met inbegrip van de honoraria van de architect), die worden vrijgegeven naargelang van de voortgang van de werkzaamheden.

7 De **rente** op de BeeBonds'obligaties (€140k) wordt in twee termijnen betaald (Q1.2024, Q1.2025). Volgens de Beebonds-overeenkomst wordt de eerste rentetranche geblokkeerd op het moment van ontvangst van de middelen. Als de obligatie vervroegd wordt afgelost, moet de opgelopen rente worden betaald. Aan de **uitgifte van de BeeBonds** zijn administratiekosten van 105k euro en een vergoeding op elke rentebetaldingsdatum van in totaal 4.800 euro verbonden. Het nominale bedrag van de obligatie zal worden terugbetaald in Q1 2025. De **garanten** verbinden zich jegens de begunstigde dat, indien de emittent in gebreke blijft bij **de betaling van enig bedrag uit hoofde van de gegarandeerde obligaties**, zij dit bedrag onmiddellijk, **op eerste verzoek** van de begunstigde, zullen betalen.

in k€		Start	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Totaal
1	Cash	579	-	-	-	-	-	-	-	-	(579)	-
	Voorschotten aandeelhouders	-	250	-	-	-	-	-	-	-	(250)	-
2	Aankoop gronden	(92)	(1.759)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.850)
	Registratierechten (terrein)	-	(222)	-	12	20	26	22	24	32	11	(74)
	Notariskosten	(37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37)
3	Architectkosten	(144)	-	(18)	-	-	-	-	-	(378)	-	(540)
	Bouwkosten	-	-	-	(2.081)	(2.243)	(1.795)	(449)	(449)	(519)	(897)	(8.433)
4	Verkopen	-	-	-	1.154	1.963	2.574	2.180	2.357	3.082	1.093	14.404
5	Verkoopkosten	-	-	-	(67)	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)	-	(360)
	Bankschulden - Kapitaal	-	-	-	1.200	400	800	(1.600)	(800)	-	-	-
6	Bankschulden - Intresten (5,5%)	-	-	-	(17)	(22)	(33)	(11)	(11)	-	-	(94)
	Garantie Wet Breyne	-	-	-	(22)	(17)	(12)	(7)	(6)	(5)	-	(69)
	Obligatie-uitgifte BeeBonds - Kapitaal	-	1.750	-	-	-	-	-	-	-	(1.750)	-
7	Obligatie-uitgifte BeeBonds - Intresten (8%)	-	(140)	-	-	-	-	-	-	-	(140)	(280)
	Obligatie-uitgifte BeeBonds - Dossierkosten (6%)	-	(105)	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	(110)
Cashbewegingen tijdens periode		306	(226)	(18)	179	43	1.500	77	1.058	2.153	(2.514)	2.558
Cashpositie einde periode		306	81	63	241	284	1.784	1.861	2.918	5.071	2.558	2.558



5

Bijlagen



Financiële status van BB Real Estate

Balans

in k€	31/12/20	31/12/21	31/12/22
Financiële vaste activa	1	1	1
Vaste activa	1	1	1
Vorraden en best. in uitvoering	319	148	270
Vorderingen op minder dan 1 jaar	62	60	(2)
Liquide middelen	332	690	306
Vlottende activa	714	898	574
Totaal actief	715	899	575
Kapitaal	20	20	20
Reserves	71	124	124
Overgedragen Winst / Verlies	0	1	1
Resultaat van het boekjaar	-	-	(32)
Eigen vermogen	91	145	112
Schulden op minder dan 1 jaar	554	715	423
Overlopende rekeningen	70	40	40
Schulden op korte termijn	624	755	463
Totaal passief	715	899	575

* Tabel opgemaakt door PwC met de cijfers van de Nationale Bank

Resultatenrekening

en k€	31/12/20	31/12/21
Brutomarge	50	92
Financiële inkomsten	1	0
Financiële kosten	(15)	(21)
Resultaat voor belastingen	36	71
Belastingen	(9)	(18)
Resultaat van het boekjaar	27	53
Resultaat van het vorige boekjaar	0	0
In reserves	(27)	(53)
Overgedragen Winst / Verlies	0	1

De schulden van minder dan een jaar omvatten aandeelhoudersvoorschotten die voorafgaand aan het Hallepoort-project zijn verstrekt en die niet bedoeld zijn om in het kader van het project te worden terugbetaald.

Synthetische balans 2021 van de garante ondernemingen

Balans PBMS BV

in k€	31/12/20	31/12/21
Materiële vaste activa	3	64
Financiële vaste activa	21	25
Vaste activa	24	90
Vorderingen op minder dan 1 jaar	73	57
Liquide middelen	7	38
Vlottende activa	80	95
Totaal actief	105	184
Kapitaal	2	2
Reserves	74	76
Overgedragen Winst / Verlies	1	1
Eigen vermogen	77	79
Schulden op meer dan 1 jaar	1	46
Schulden op lange termijn	1	46
Schulden op minder dan 1 jaar	27	59
Schulden op korte termijn	27	59
Totaal passief	105	184

Balans BWMS BV

in k€	31/12/20	31/12/21
Materiële vaste activa	315	298
Vaste activa	315	298
Vorderingen op minder dan 1 jaar	404	298
Liquide middelen	49	43
Vlottende activa	454	341
Totaal actief	769	640
Kapitaal	20	20
Reserves	43	2
Overgedragen Winst / Verlies	0	(27)
Eigen vermogen	63	(5)
Schulden op meer dan 1 jaar	219	189
Schulden op lange termijn	219	189
Schulden op minder dan 1 jaar	486	456
Schulden op korte termijn	486	456
Totaal passief	769	640



BeeBonds

B U I L D T O G E T H E R