

ELDORADO

OBLIGATIE-UITGIFTE

TRANSFORMATIE VAN OUD KANTOORGEBOUW IN
183 STUDENTENKOTEN, 1.054 M² AAN
WINKELRUIMTE EN 57 OVERDEKTE
PARKEERPLAATSEN IN HET CENTRUM VAN
CHARLEROI

PROJECTEIGENAAR: **HERPAIN URBIS SA**

JULI 2026



Inhoudstafel

	Disclaimer	P.3
I.	Samenvatting van het project	P.4
II.	Algemene beschrijving van het project	P.5
III.	Ligging	P.16
IV.	Voorstelling van de projecteigenaar	P.17
V.	De uitvoeringsplannen	P.18
VI.	Analyse van de winstgevendheid van het project	P.19
VII.	Overzicht van de kosten en de financiering	P.20
VIII.	Kasstroomplan van het project	P.21
IX.	De bankfinanciering	P.22
X.	Gewenste financiering	P.23
XI.	Sterke en aandachtspunten van het project	P.24
Bijlage 1 :	Voltooide en lopende projecten	P.25
Bijlage 2 :	Financiële staten van Herpain Urbis SA	P.27



Disclaimer

- Deze beschrijvende nota, met inbegrip van een financieel en commercieel overzicht van **Eldorado** (hierna het „Project” genoemd), is opgesteld door **BeeBonds SRL** (hierna „BeeBonds” genoemd) op basis van documenten en informatie die zijn verstrekt door het bestuursorgaan of de directie van de projecteigenaar, **Herpain Urbis SA (BE0888.972.831)**. Het bestuursorgaan blijft als enige verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van de verstrekte gegevens, documenten, aannames en overige informatie.
- Het adviesbureau **VS Consulting Company** heeft deze beschrijvende nota onderzocht en heeft geen aanwijzingen gevonden die erop wijzen dat deze niet getrouw de door het bestuursorgaan verstrekte informatie weergeeft.
- Het opstellen van deze beschrijving houdt geen beoordeling of aanbeveling in met betrekking tot de wenselijkheid om te beleggen in of de door de Emittent uitgegeven obligaties te verwerven. Elke belegger die besluit te beleggen, doet dit op eigen verantwoordelijkheid en blijft verplicht om een eigen, onafhankelijke analyse uit te voeren.
- Het project houdt commerciële, financiële en technische risico's in die verband houden met de bouw, waarvoor **BeeBonds** geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt.
- Elke belegger of gebruiker van deze beschrijvende nota ziet uitdrukkelijk af van elke vordering of rechtsvordering tegen **BeeBonds**, alsook van elke dreiging met een dergelijke vordering, die direct of indirect voortvloeit uit de beschrijvende nota of het gebruik ervan. Deze bepaling doet echter geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen die **BeeBonds** jegens beleggers is aangegaan, noch aan de naleving door **BeeBonds** van de wettelijke en reglementaire bepalingen die op haar van toepassing zijn.



I. Résumé du projet



De projecteigenaar

- **Herpain Urbis**, opgericht in 2007, is een Brusselse vastgoedontwikkelaar die steunt op een familie die al sinds 1939 actief is in bouw en vastgoedontwikkeling.
- De groep heeft een **solide staat van dienst** op het gebied van de ontwikkeling en **herbestemming van vastgoed** in België.
- De activiteiten zijn gericht op **residentiële projecten in het hogere segment** en op **kantoorprojecten**, met een **projectportefeuille van ongeveer 130 M€, verdeeld over een tiental projecten**.
- **Herpain Urbis** steunt op **Herpain Entreprise** en gerichte partnerschappen om de uitvoering te waarborgen en de risico's te spreiden.



Het Eldorado-project

- Transformatie van een voormalig kantoorgebouw tot **183 studentenwoningen, 1.054 m² aan winkelruimte en 57 overdekte parkeerplaatsen**.
- Het gebouw is eigendom van Espace Sud Invest en Herpain Immo, een zuster van Herpain Urbis.
- Beide eigenaren hebben een **opstalrecht aan Herpain Urbis** verleend om de werkzaamheden uit te voeren.
- De bouwvergunning is op 15 april 2026 verleend en er zijn geen beroepsprocedures meer tegen lopend.
- De bouwkosten worden gedeeltelijk gefinancierd via de BeeBonds-fondsenwerving en via een **bankfinanciering bij Triodos Bank**.
- Het doel is **om het gebouw aan een institutionele belegger te verkopen**, nadat het is verhuurd aan een exploitant van studentenkoten of aan een universiteit (huurovereenkomst nog niet ondertekend).



De kerncijfers van het Project

Aankoop van de bouwgrond	3.449 k€
Kosten werken, honoraria & diverse kosten	13.573 k€
Financiële kosten	866 k€
<u>Verkoopkosten</u>	<u>565 k€</u>
Totale kosten van het project	18.452 k€
Verhoopte verkoopprijs	22.585 k€
Verwachte marge (*)	4.133 k€ (18,3%)



De obligatiefinanciering

- Minimum bedrag van de lening 500 k€
- Maximum bedrag van de lening 850 k€
- Brutorente 9,00 %
- Looptijd van de obligatie 24 maanden

Opm. : eigen inbreng van de projecteigenaar is 2.620 k€, waarvan 600 k€ zal worden terugbetaald na de uitgifte van de BeeBonds-obligatie.

(*) Verwachte marge = (Omzet - Inkoopkosten - Bouw- en ontwikkelingskosten - Financiële kosten) / (Omzet) vóór belastingen



De planning

- T1 2026** Aankoop van de laatste units van het bestaande gebouw (die reeds allemaal zijn aangekocht) en start van de werken
- T3 2026** Uitgifte van de BeeBonds-obligatielening en opname van het bankkrediet voor de werken
- T2 2027** Einde werken en oplevering van het gebouw
- T3 2027** Ingebruikname van het gebouw (academiejaar 2027/2028)
- T2 2028** Ondertekening van de laatste koopakten
Aflossing van de bankleningen
Aflossing van de BeeBonds-obligatielening



Duurzaamheid

Het project voor de inrichting van het terrein en de bouw van de 183 woningen zal voldoen aan de meest geavanceerde milieunormen (EPC-rating B):

- Gerestaureerde gevels met **hoogwaardige thermische isolatie**
- **Groendak op de vierde verdieping**
- Aanleg van **groenzones op de dakrand**
- Installatie van **45 zonnepanelen** op het dak
- **Tweestromsventilatiesysteem**
- Bestaande gasketel blijft behouden

II. Algemene beschrijving van het project

De herontwikkeling van dit momenteel leegstaande multifunctionele gebouw voorziet in een gelijkvloers die voornamelijk bestemd zal worden voor commerciële activiteiten. Er zullen drie units van respectievelijk 357 m², 313 m² en 54 m² worden ingericht, aangevuld met een opslagruimte aan de achterzijde van in totaal 273 m², die over de verschillende units zal worden verdeeld.

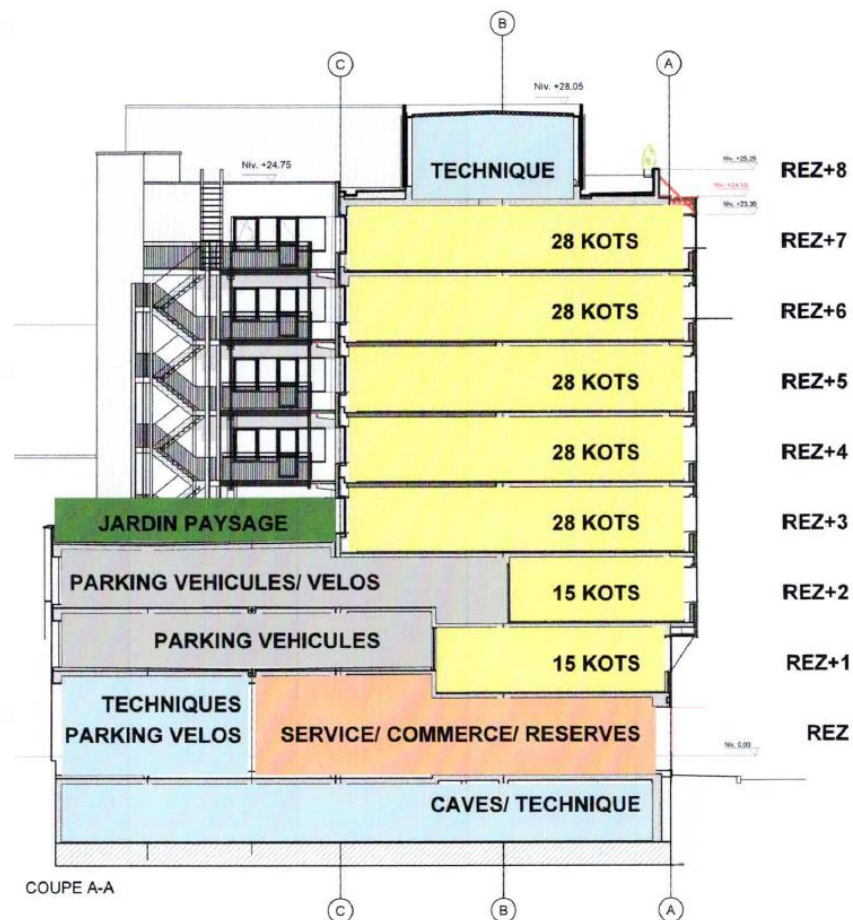
Op de bovenste verdiepingen, van de eerste tot en met de zevende, komen 180 studentenwoningen (koten) met oppervlakten variërend van 15,2 m² tot 35,3 m². Op de eerste verdieping komen 15 woningen, op de tweede 15, en op elke verdieping van de derde tot en met de zevende 28.

Op de derde verdieping worden drie kamers geïntegreerd in een co-livingruimte, inclusief een eigen gemeenschappelijke ruimte. Hierdoor komt het totale aantal woningen uit op 183. Twaalf kamers worden speciaal ingericht en uitgerust om tegemoet te komen aan de behoeften van personen met beperkte mobiliteit (PBM).

Ten slotte zijn er op de verdiepingen 1 en 2 57 parkeerplaatsen, evenals een ruimte die plaats biedt aan ongeveer honderd fietsen.

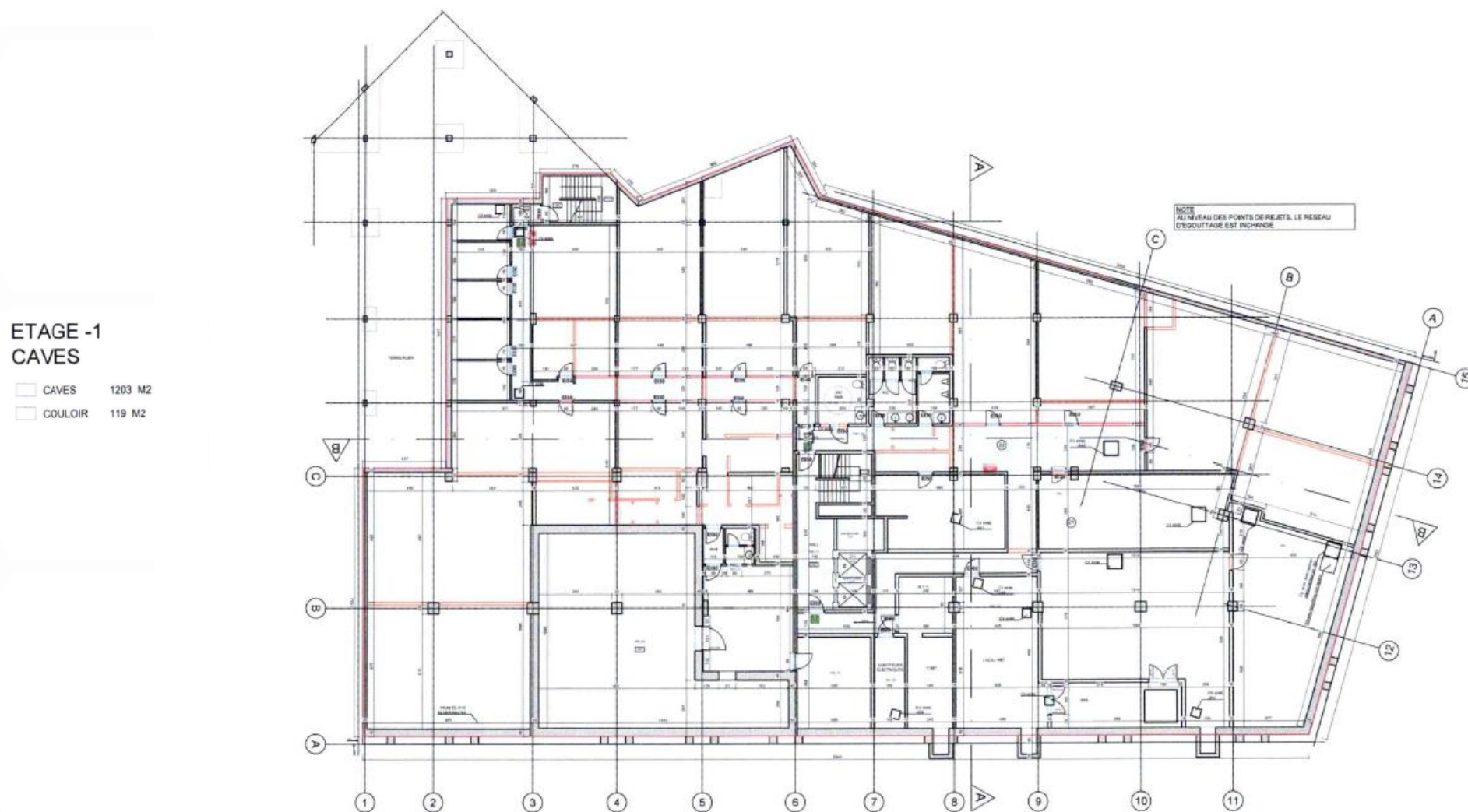


Bron: Projecteigenaar



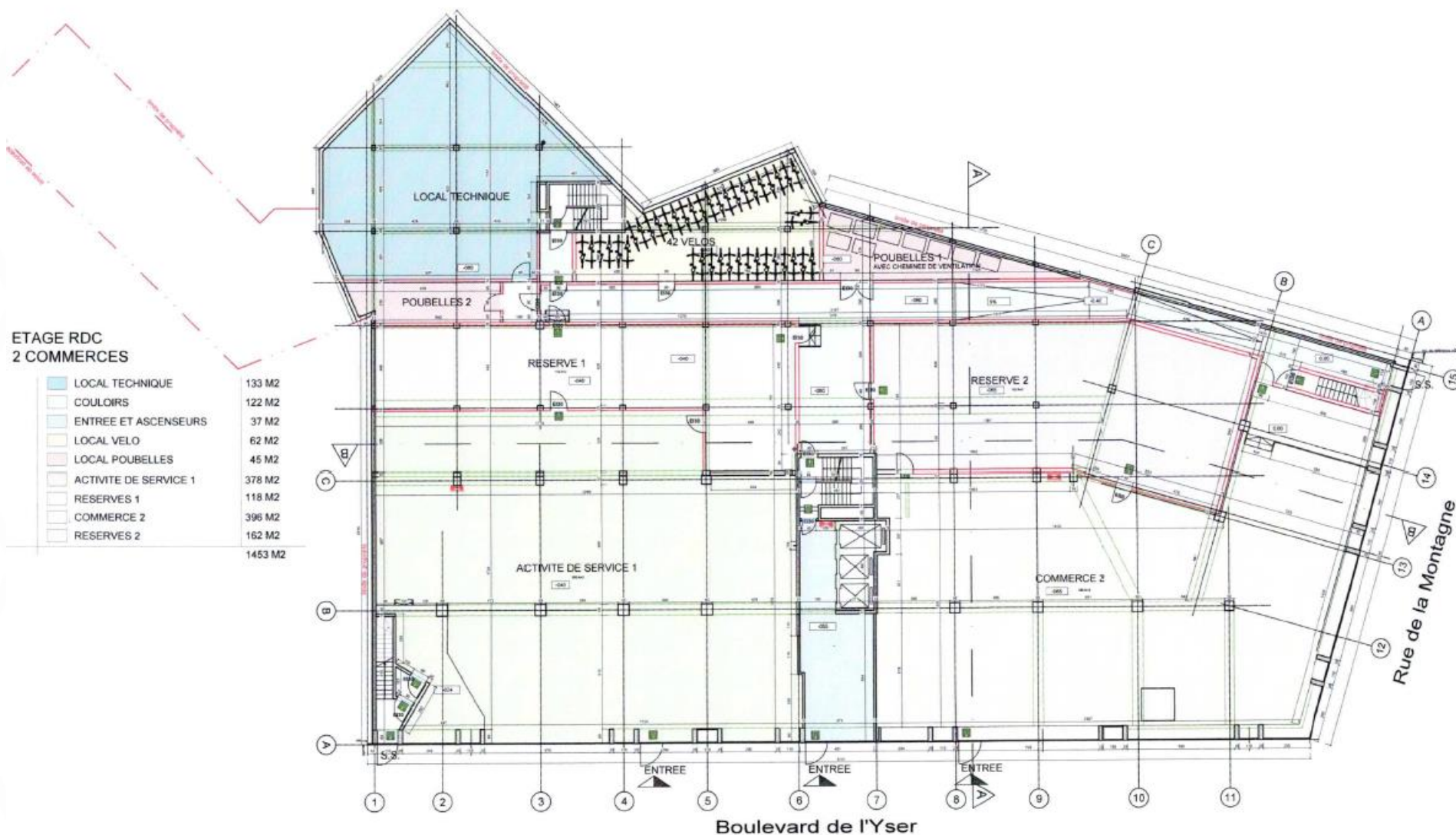
➤ **Opm.:** de opstelling is indicatief, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal eenheden dat daadwerkelijk in de bouwvergunning is toegekend, namelijk 180 in plaats van 170.

II. Algemene beschrijving van het project



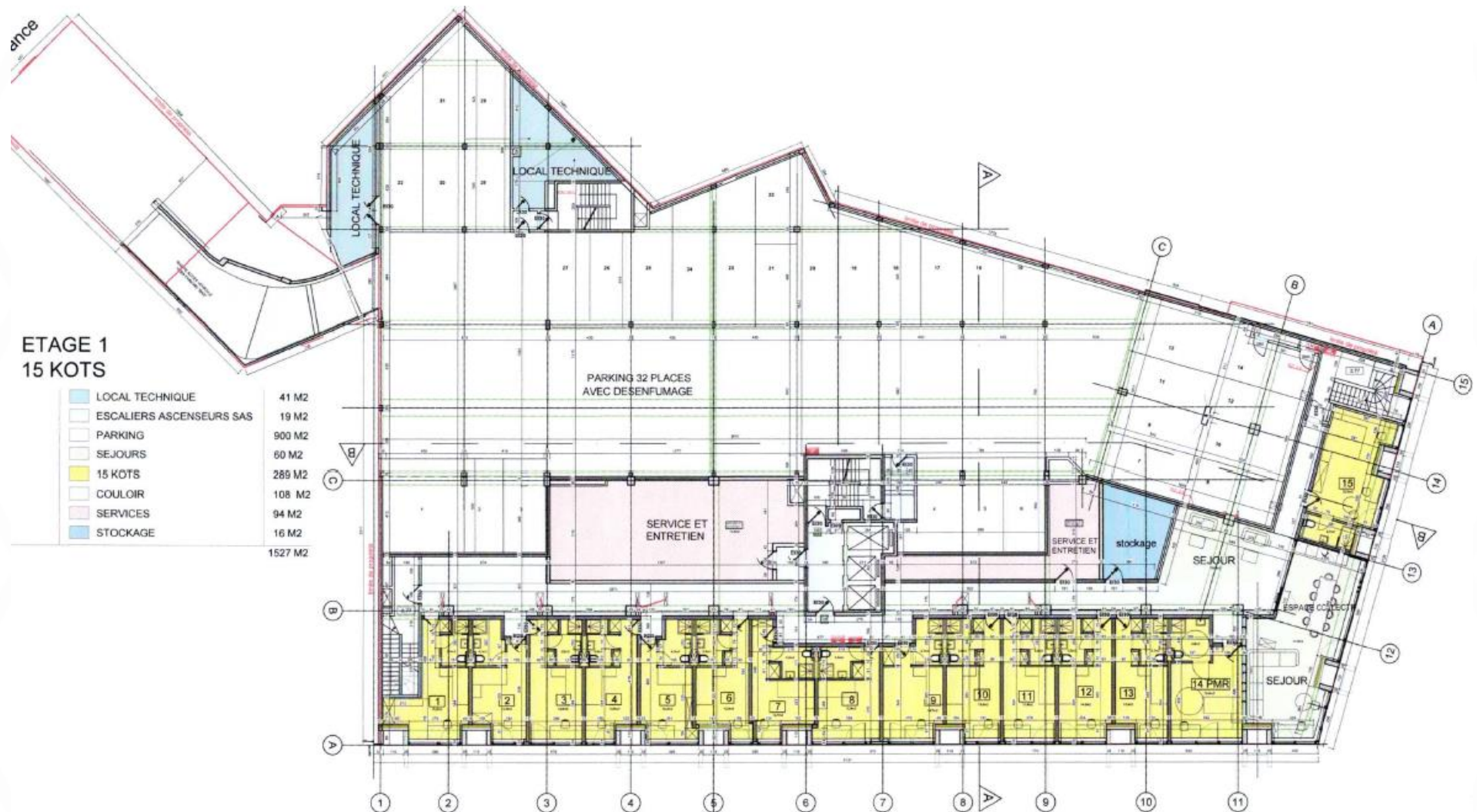
- **Opmerking:** het inrichtingsplan is louter indicatief, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal eenheden dat daadwerkelijk in de bouwvergunning is toegekend, namelijk 180 in plaats van 170.

II. Algemene beschrijving van het project



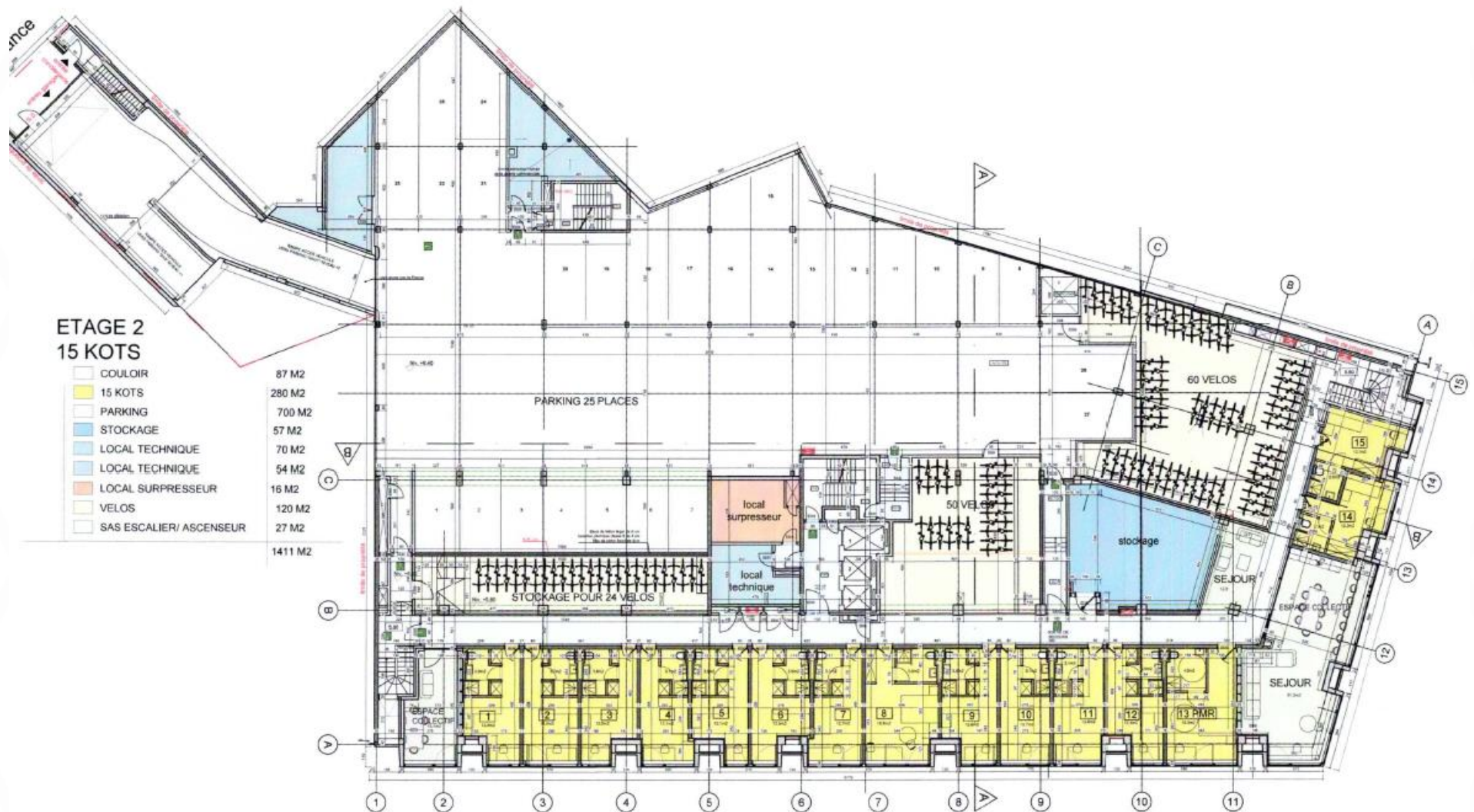
➤ **Opmerking:** het inrichtingsplan is louter ter indicatie, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal eenheden dat daadwerkelijk in de bouwvergunning is toegekend, namelijk 180 in plaats van 170.

II. Algemene beschrijving van het project



- **Opmerking:** het inrichtingsplan is louter ter indicatie, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal eenheden dat daadwerkelijk in de bouwvergunning is toegekend, namelijk 180 in plaats van 170.

II. Algemene beschrijving van het project



- **Opmerking:** het inrichtingsplan is louter indicatief, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal eenheden dat daadwerkelijk in de bouwvergunning is toegekend, namelijk 180 in plaats van 170.

II. Algemene beschrijving van het project



- **Opmerking:** het inrichtingsplan is louter indicatief, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal eenheden dat daadwerkelijk in de bouwvergunning is toegekend, namelijk 180 in plaats van 170.

II. Algemene beschrijving van het project

ETAGES 4 à 6
28 KOTS



➤ **Opmerking:** het inrichtingsplan is louter indicatief, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal eenheden dat daadwerkelijk in de bouwvergunning is toegekend, namelijk 180 in plaats van 170.

Bron: Projecteigenaar

II. Algemene beschrijving van het project

ETAGE 7 28 KOTS

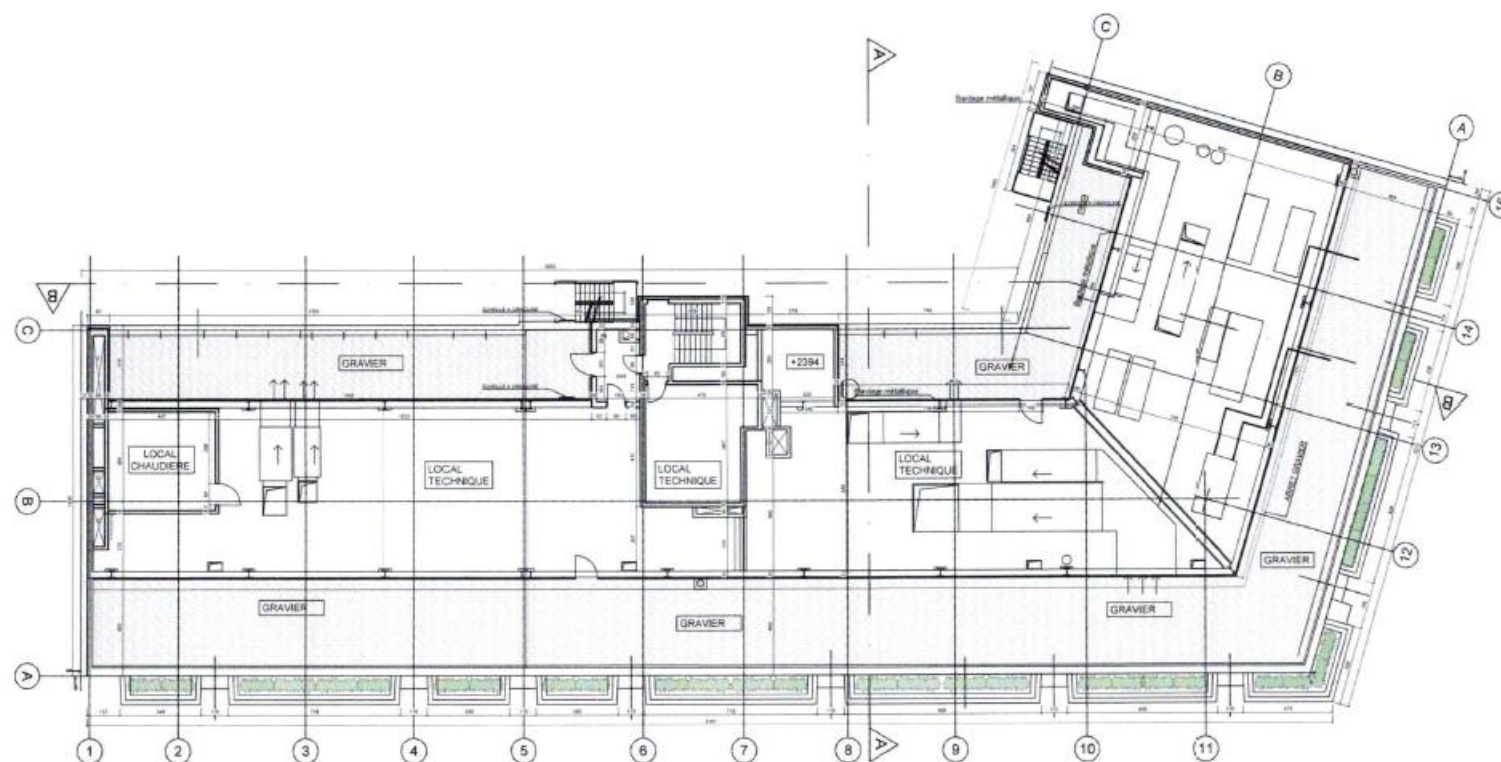
modification aux kots 23, 24 et 25



- **Opmerking:** het inrichtingsplan is louter indicatief, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal eenheden dat daadwerkelijk in de bouwvergunning is toegekend, namelijk 180 in plaats van 170.

II. Algemene beschrijving van het project

ETAGE 8 TECHNIQUE



- **Opmerking:** het inrichtingsplan is louter indicatief, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal eenheden dat daadwerkelijk in de bouwvergunning is toegekend, namelijk 180 in plaats van 170.

➤ **Opmerking:** het inrichtingsplan is louter indicatief, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal eenheden dat daadwerkelijk in de bouwvergunning is toegekend, namelijk 180 in plaats van 170.

Eldorado | Obligatie-uitgifte van Herpain Urbis SA | Juli 2026 | Pagina 14

II. Algemene beschrijving van het project – beschrijving van de eenheden

Rez+1

	surface nettes logement	surface sanitaire	total
15 kots			
kot 1	15,6	3,1	18,7
kot 2	12	4	16
kot 3	13,9	3,5	17,4
kot 4	12,8	3,5	16,3
kot 5	12,2	4	16,2
kot 6	12,9	3,6	16,5
kot 7	12,7	3,3	16
kot 8	12,8	3,3	16,1
kot 9	13,7	3,7	17,4
kot 10	13,6	3,9	17,5
kot 11	13,8	3,5	17,3
kot 12	14,2	3,5	17,7
kot 13	13,2	3,7	16,9
kot 14 PMR	16,8	4,8	21,6
kot 15	20,5	3,7	24,2
Total	210,7	55,1	265,8
espaces communs		surface nettes EC	
séjour 1		41,3	
séjour 2		18,8	
Total		60,1	

Rez+2

	surface nettes logement	surface sanitaire	total
15 kots			
kot 1	12,4	3,6	16
kot 2	13	3,7	16,7
kot 3	12	3,8	15,8
kot 4	12,1	3,1	15,2
kot 5	12,1	3,6	15,7
kot 6	12,3	3,6	15,9
kot 7	12,7	3,1	15,8
kot 8	18,8	3,9	22,7
kot 9	12,6	3,6	16,2
kot 10	12,7	3,1	15,8
kot 11	12,4	3,1	15,5
kot 12	12,4	3,6	16
kot 13 PMR	18,3	4,9	23,2
kot 14	12,2	3,1	15,3
kot 15	12,1	3	15,1
Total	198,1	52,8	250,9
espaces communs		surface nettes EC	
séjour 1		15,1	
séjour 2		51,3	
séjour 3		12	
Total		78,4	

Rez+3 à 6

	surface nettes logement	surface sanitaire	total
28 kots			
kot 1	12,8	3,3	16,1
kot 2	12,8	3,6	16,4
kot 3	12,8	3,3	16,1
kot 4	12,7	3,4	16,1
kot 5	12	2,5	14,5
kot 6	16,4	3,4	19,8
kot 7	12,2	3,6	15,8
kot 8	13	3,7	16,7
kot 9	12	3,8	15,8
kot 10	12,1	3,1	15,2
kot 11	12,1	3,6	15,7
kot 12	12,3	3,6	15,9
kot 13	12,7	3,1	15,8
kot 14	18,8	3,9	22,7
kot 15	12,6	3,6	16,2
kot 16	12,7	3,1	15,8
kot 17	12,4	3,1	15,5
kot 18	12,4	3,6	16
kot 19	13,4	3	16,4
kot 20	26	6	32
kot 21 PMR	20,2	5	25,2
kot 22	13,6	3,6	17,2
kot 23	15	3,6	18,6
kot 24	13,2	3,6	16,8
kot 25	13	3,1	16,1
kot 26 PMR	18,9	5,1	24
kot 27	17,1	4,1	21,2
kot 28	16,7	4,1	20,8
Total	401,9	102,5	504,4
espaces communs		surface nettes EC	
EC 1		46,9	
EC 2		77,7	
Total		124,6	

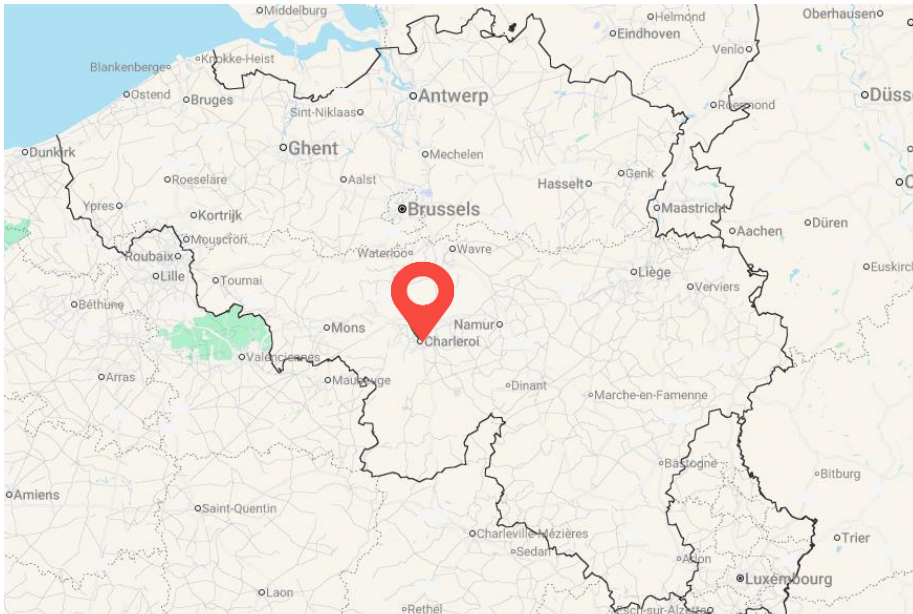
Rez+7

	surface nettes logement	surface sanitaire	total
28 kots			
kot 1	12,8	3,3	16,1
kot 2	12,8	3,6	16,4
kot 3	12,8	3,3	16,1
kot 4	12,7	3,4	16,1
kot 5	12	2,5	14,5
kot 6	16,4	3,4	19,8
kot 7	12,2	3,6	15,8
kot 8	13	3,7	16,7
kot 9	12	3,8	15,8
kot 10	12,1	3,1	15,2
kot 11	12,1	3,6	15,7
kot 12	12,3	3,6	15,9
kot 13	12,7	3,1	15,8
kot 14	18,8	3,9	22,7
kot 15	12,6	3,6	16,2
kot 16	12,7	3,1	15,8
kot 17	12,4	3,1	15,5
kot 18	12,4	3,6	16
kot 19	13,4	3	16,4
kot 20	26	6	32
kot 21 PMR	20,2	5	25,2
kot 22	13,6	3,6	17,2
kot 23	12,5	3,6	16,1
kot 24	12,1	3,6	15,7
kot 25	12	3,1	15,1
kot 26 PMR	18,9	5,1	24
kot 27	17,1	4,1	21,2
kot 28	16,7	4,1	20,8
Total	397,3	102,5	499,8
espaces communs		surface nettes EC	
EC 1		46,9	
EC 2		77,7	
Total		124,6	

- **Opmerking:** het inrichtingsplan is louter indicatief, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal eenheden dat daadwerkelijk in de bouwvergunning is toegekend, namelijk 180 in plaats van 170.

III. Ligging

Ideaal gelegen, in het hart van Charleroi



Charleroi is de grootste stad van Wallonië, met **meer dan 200.000 inwoners**, en vormt een belangrijk stedelijk centrum in Henegouwen. De stad speelt een centrale rol in de regionale economie dankzij haar **ligging op een kruispunt**, vlakbij belangrijke weg- en spoorwegassen en de luchthaven van Charleroi. De stad biedt een aantrekkelijke bereikbaarheid voor bedrijven en forenzen, en beschikt tegelijkertijd over een zich ontwikkelend aanbod aan diensten, scholen en voorzieningen. De leefomgeving vertoont nog steeds contrasten, maar in verschillende wijken vinden **stadsvernieuwingen** plaats en **wordt het woningaanbod geleidelijk gediversifieerd**. Ten slotte ziet Charleroi zijn studentenleven groeien, gedreven door de vestiging van instellingen voor hoger onderwijs en een dynamischer campusleven.

Eldorado ligt aan de Boulevard de l'Yser, een **centrale as van Charleroi** die is aangelegd op de voormalige stadswallen en tegenwoordig wordt omringd door woongebouwen en talrijke buurtvoorzieningen. De wijk biedt een **verscheidenheid aan winkels, restaurants, cafés en openbare voorzieningen**, waaronder de Chapelle Notre-Dame au Rempart, verschillende onderwijsinstellingen zoals het Institut Saint-Joseph, gelegen op een steenworp afstand van het pand. De Campus Saint-Joseph II van **de UMons** ligt eveneens op minder dan 900 m afstand, wat de aantrekkelijkheid van de wijk voor studenten nog vergroot.

Boulevard de l'Yser, 6000 Charleroi

Het pand is **uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer**. Verschillende buslijnen, met name de lijnen 365A, 70, 710, 83 en 86, evenals trein- en metrolijnen (M2, M3, M4) stoppen direct in de buurt van de boulevard, waardoor een snelle verbinding wordt gegarandeerd met de buitenwijken en met de universitaire, administratieve en commerciële centra van Charleroi. Met de auto is de locatie gemakkelijk bereikbaar via de E420 en de ring van Charleroi, die vlakbij liggen.

Bovendien **zijn er verschillende openbare parkeerterreinen in de directe omgeving**, waaronder het Parking Yser dat direct aan de boulevard ligt, evenals andere parkeerterreinen verspreid over de aangrenzende straten.

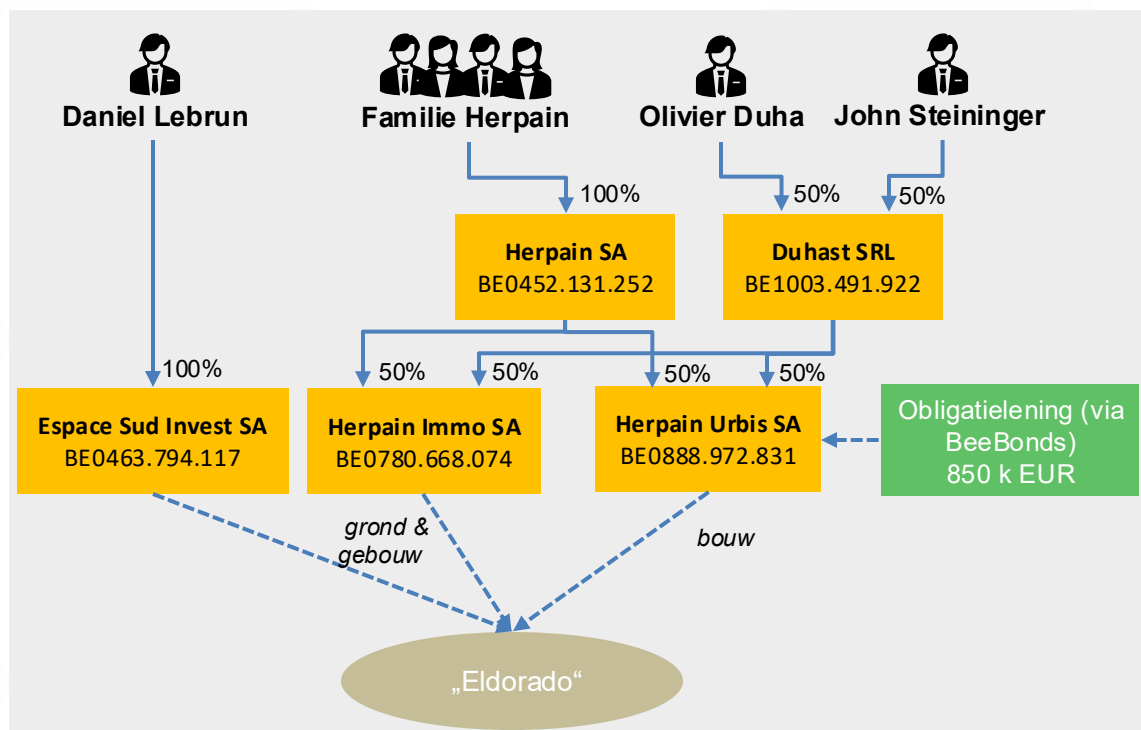
De locatie biedt een omgeving die bijzonder geschikt is voor de ontwikkeling van studentenwoningen. Door de **directe nabijheid van de Campus Saint-Joseph II van de UMons** kunnen studenten snel naar hun studieplek reizen, terwijl de frequentie van het openbaar vervoer het vervoer naar de andere universitaire centra van de stad vergemakkelijkt. **Het ruime aanbod aan winkels, diensten en eetgelegenheden** op de boulevard voldoet volledig aan de dagelijkse behoeften van een jong en mobiel publiek. Deze combinatie van bereikbaarheid, voorzieningen en de nabijheid van de universiteit maakt het pand tot een ideale locatie voor een project met studentenwoningen.



De Sambre Ring Centraal Station **Eldorado** Winkelcentrum Rive Gauche Stad-Huis Campus UMons Voetbalstadion

IV. Presentatie van de projecteigenaar

Vereenvoudigd organigram en juridische structuur



De Emittent: Herpain Urbis SA

- **Ondernemingsnummer:** BE0888.972.831
- **Oprichtingsdatum:** 19 april 2007
- **Adres:** Avenue des Statuaires 43, 1180 Uccle
- **Hoofdactiviteit:** Projectontwikkeling van woningen
- **Bestuurders:** Olivier Duha, Chloé Herpain (CFO), Olivier Herpain, Yvan Neirinckx en John Steininger (CEO)



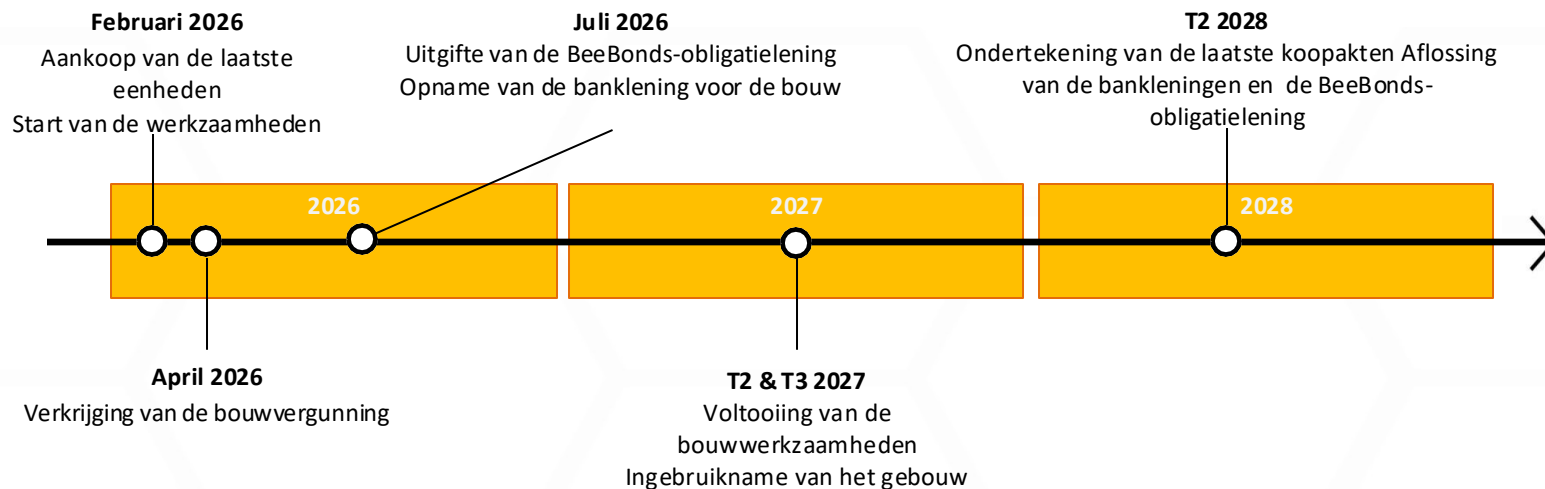
Chloé Herpain
CFO



John Steininger
CEO

- Herpain Urbis, opgericht in 2007, is een vastgoedontwikkelaar gevestigd in Ukkel, in handen van de vierde generatie van de familie Herpain, die sinds 1939 actief is in de bouw- en vastgoedsector.
- Het bedrijf kan bogen op een solide staat van dienst in de ontwikkeling en herbestemming van vastgoedobjecten van uiteenlopende aard en omvang.
- Herpain Urbis richt zich voornamelijk op de Belgische markt, met een duidelijke focus op woon- en kantoorprojecten in de drie Belgische gewesten.
- De huidige investeringspijplijn bedraagt 130 miljoen euro, verdeeld over een tiental woonprojecten.
- De familiegroep omvat ook Herpain Entreprise, een bouwonderneming, wat een nauwe samenwerking en een strikte technische begeleiding gedurende de gehele ontwikkelingscyclus mogelijk maakt.
- Het bedrijf was van oudsher actief in het hoogwaardige residentiële segment, maar heeft zijn positionering aangepast vanwege de sterke gevoeligheid van dit segment voor de marktvraag.
- De activiteiten richten zich nu op het hogere middensegment van de woningmarkt en kantoorprojecten.
- Herpain Urbis werkt vaak samen met eigenaars van bouwgrond die wel over bouwvergunningen beschikken, maar weinig ervaring hebben met vastgoedontwikkeling, of met andere projectontwikkelaars, om expertise te bundelen en het projectrisico te verminderen.

V. Uitvoeringsplanning



- De aankoop van het gebouw werd in februari 2026 afgerond.
- De eerste werkzaamheden zijn onmiddellijk van start gegaan, om ervoor te zorgen dat het gebouw klaar is voor het begin van het academiejaar 27/28.
- De laatste koopakten zullen uiterlijk medio 2028 worden ondertekend, zodat de BeeBonds-obligatielening in juni 2028 kan worden afgelost.

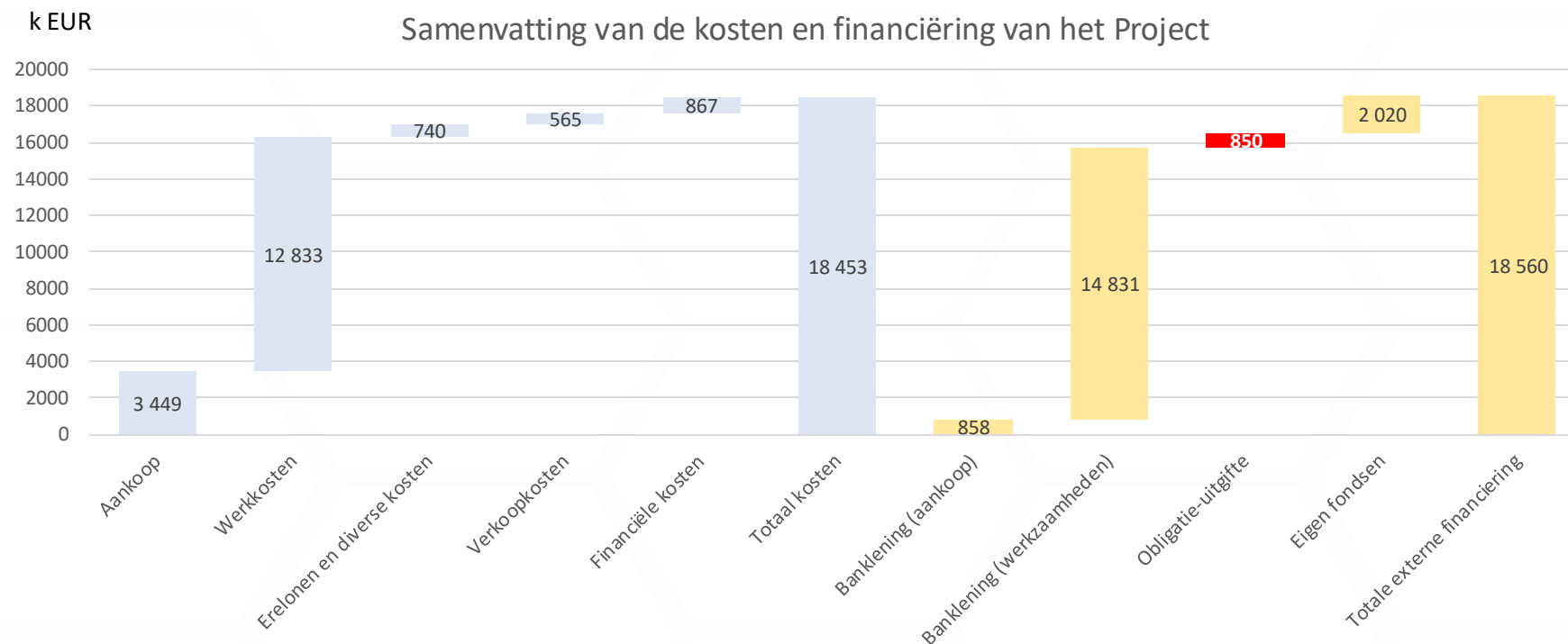
VI. Analyse van de rentabiliteit van het project

Verkopen	Verkoopprijs	Opp. m²	Prijs/m²
Verkoop - 183 koten	20.130.000 €		110.000 €/u.
Verkoop - winkels	1.600.408 €	1.054	1.518 €/m²
Verkoop - parkeerplaatsen	855.000 €		15.000 €/u.
Geschatte totale opbrengst	22.585.408 €		
Kosten van het project	Kosten		
Aankoop van onroerend goed (inclusief kosten)	3.449.034 €		
Bouwwerkzaamheden	12.833.000 €	10.364	1.238 €/m²
Honoraria en diverse kosten	739.517 €		
Verkoopkosten	564.635 €		
Totale projectkosten (vóór financiële kosten)	17.586.186 €		
Marge vóór financiële kosten	4.999.222 €		
ROI vóór financiële kosten	22,1%		
Financiële kosten	Bedrag	In % totaal	
Rente op bankleningen	586.652 €		
Rente op obligatieleningen via BeeBonds	114.750 €		
Financieringskosten	165.100 €		
Totaal aan financiële kosten	866.502 €		
Totale kosten (inclusief financiële kosten)	18.452.688 €		
Marge vóór belastingen	4.132.720 €		
ROI vóór belastingen	18,3%		
Financiering	Bedrag	In % totaal	
Bankkrediet	15.689.547 €	85%	
Obligatielening via BeeBonds	850.000 €	5%	
Voorschotten van aandeelhouders	2.020.000 €	11%	
Totaal externe financiering	18.559.547 €	100%	
Zelffinanciering		0%	
Totaal financiering	18.559.547 €	100%	
Loan to value = ((bankkrediet + obligatielening) / omzet)		73%	

Opmerking: cijfers exclusief btw

- De bouwgrond is gezamenlijk eigendom van Espace Sud Invest SA en Herpain Immo SA, die aan Herpain Urbis SA een opstalrecht met afstand van het recht op opbouw (RDA) hebben verleend om de werkzaamheden uit te voeren.
- De verkoopprijzen zijn vastgesteld op 110k EUR/kot, de commerciële ruimtes op 1.518 EUR/m² en de parkeerplaatsen op 15k EUR/eenheid.
- De kosten van de werkzaamheden worden geraamd op 12.833k EUR, ofwel 1.238 EUR/m². Hierin is een marge van 372k EUR (+/- 3%) voor onvoorziene uitgaven inbegrepen.
- De honoraria en diverse kosten omvatten onder meer: techniek, stabiliteitsberekeningen, architecten en tuinarchitect, juristen, accountants en de EPC-rating voor 740k EUR; inclusief belastingen voor 312k EUR en een marketingpost voor 50k EUR.
- De marge van het project (vóór belastingen) bedraagt 4.133k EUR of 18,3% (marge vóór belastingen / totale geschatte omzet).
- De voorschotten van de aandeelhouders voor het project bedragen 2.020k EUR.
- Het bij de bank geleende bedrag zal in de loop van de tijd variëren, afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden. Herpain Urbis zal slechts een deel van het bedrag van de ter beschikking gestelde kredietlijn opnemen.
- 100% van de totale kosten van het project wordt gefinancierd door de banklening, de BeeBonds-lening en de voorschotten van de aandeelhouders.

VII. Overzicht van de kosten en de financiering



- Het verschil tussen de totale projectkosten (18.354 k EUR) en het totale financieringsbedrag (17.693 k EUR) is voornamelijk toe te schrijven aan de verkoopkosten (565 k EUR), die niet gefinancierd hoeven te worden omdat ze bij de doorverkoop van het gebouw van de verkoopprijs worden afgetrokken.

VIII. Kasstroomplan van het project

Cash planning - EUR	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	T4 2027	Totaal
Kasstand aan het begin van de periode	0 €	5.196 €	4.487 €	158.977 €	143.517 €	132.755 €	50.244 €	49.036 €
Project								
Aankoop van onroerend goed (inclusief kosten)	-3.449.034 €							-3.449.034 €
Bouw- en renovatiewerkzaamheden		-4.277.667 €	-2.138.833 €	-2.138.833 €	-2.138.833 €	-2.138.833 €		-12.833.000 €
Honoraria en diverse kosten		-246.506 €	-123.253 €	-123.253 €	-123.253 €	-123.253 €		-739.517 €
Verkoop van studentenkamers							20.130.000 €	20.130.000 €
Verkoop van winkelpanden							1.600.408 €	1.600.408 €
Verkoop van parkeerplaatsen							855.000 €	855.000 €
Verkoopkosten							-564.635 €	-564.635 €
Financiering								
Voorschotten van aandeelhouders	2.620.000 €		-600.000 €				-2.020.000 €	0 €
Bankkrediet (SRD grond & bouw)	838.800 €	855.576 €	5.382.600 €	7.705.240 €	10.054.010 €	12.429.204 €	14.831.119 €	0 €
SRD-krediet voor grond (ING)	838.800 €	855.576 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Bankkrediet – opname (grond)	838.800 €	16.776 €	2.852 €	0 €	0 €	0 €		858.428 €
Bankkrediet – aflossing			-858.428 €					-858.428 €
SRD-bouwkrediet (Triodos)	0 €	0 €	5.382.600 €	7.705.240 €	10.054.011 €	12.429.204 €	14.831.119 €	0 €
Bankkrediet – opname (bouw)			5.382.600 €	2.322.640 €	2.348.770 €	2.375.194 €	2.401.915 €	14.831.119 €
Bankkrediet – aflossing							-14.831.119 €	-14.831.119 €
Obligatielening BeeBonds			850.000 €				-850.000 €	0 €
Financiële kosten								
Bankrente (grond)		-16.776 €	-2.852 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-19.628 €
Bankrente (bouw)		0 €	0 €	-60.554 €	-86.684 €	-113.108 €	-139.829 €	-567.024 €
Financieringskosten	-4.570 €	-709 €	-95.510 €	-15.460 €	-10.762 €	-6.012 €	-1.208 €	-165.100 €
Rente op obligatielening					-76.500 €		-38.250 €	-114.750 €
Kasstroom periode	5.196 €	-709 €	154.490 €	-15.460 €	-10.762 €	-82.512 €	-1.208 €	4.083.684 €
Kasmiddelen aan het einde van de periode (cu	5.196 €	4.487 €	158.977 €	143.517 €	132.755 €	50.244 €	49.036 €	4.132.720 €

- Het gebouw werd in juni 2026 volledig aangekocht en de werkzaamheden zijn onmiddellijk van start gegaan.
- Door de uitgifte van de BeeBonds-obligatie kan Herpain Urbis een deel van zijn eigen vermogen uit het project terugtrekken (600k EUR) – de voorschotten van de aandeelhouders in het project blijven echter op 2.020k EUR staan, wat gedurende de gehele looptijd van het project tot een positieve kaspositie leidt.
- De banklening voor de bouw zal in juli 2026 beschikbaar zijn en zal worden gebruikt om 100% van de bouwkosten te dekken, inclusief honoraria, diverse kosten en rente. De tabel voorziet in een vervroegde aflossing eind 2027, aangezien de Projecteigenaar van plan is het gebouw te verkopen en de financiering tegen die datum terug te betalen.

Bron: Projecteigenaar

IX. De bankfinanciering

➤ Emittent	TRIODOS Bank
➤ Kredietnemer	medeschuldenaarsschap van Herpain Urbis SA, Herpain Immo SA en Espace Sud Invest SA
➤ Bedrag	15.375.000 EUR voor de financiering van de werkzaamheden (totaalbudget van 19.163.335 EUR, aangepast door de bank)
➤ Looptijd	24 maanden (vervaldatum 31/07/2028)
➤ Terugbetaling	Door de verkoop van het onroerend goed of de eenheden uiterlijk op de vervaldatum van de lening, op basis van de verkoopprijs na aftrek van de makelaarscommissie van maximaal 3%.
➤ Rentevoet	3-maands Euribor + 1,95% (afsluitprovisie van 0,80% over het niet-opgenomen kredietbedrag)
➤ Afschrijving	op basis van facturen exclusief btw of passende bewijsstukken
➤ Zekerheden onroerend goed	- Eerste hypotheek van 25.000 EUR + hypothecair mandaat ter waarde van 15.350.000 EUR op het gefinancierde - Verpanding van de huuropbrengsten (nog af te sluiten huurovereenkomsten) - Verpanding van de brandverzekering van het gebouw
➤ Voorwaarden	- Bewijs van eigen vermogen voor een minimumbedrag van 1.015.034 EUR - Achterstelling van de aandeelhoudersleningen die in het kader van dit project aan de kredietnemers zijn verstrekt - Toezegging van de aandeelhouders van Herpain Urbis SA om (i) het eigen vermogen ter beschikking te stellen dat nodig is om aan de verplichtingen jegens Triodos Bank te voldoen („ cash deficiency clause ”), (ii) eventuele kostenoverschrijdingen te dekken („ cost overrun clause ”) en (iii) een „ cashflow waterfall ” na te leven, waarbij de rente op intercompany-leningen pas wordt betaald als aan de kredietverplichtingen is voldaan en er voldoende kasoverschot is. - Verbintenis om het terrein en de bestaande gebouwen niet te verhypothekeren ten gunste van een derde („ negative pledge ”)

Opgemerkt moet worden dat Herpain Urbis SA dit bindende voorstel voor de financiering van Triodos heeft ontvangen en dat de kredietovereenkomst op het moment van het opstellen van deze nota nog niet is ondertekend.

X. Beoogde financiering

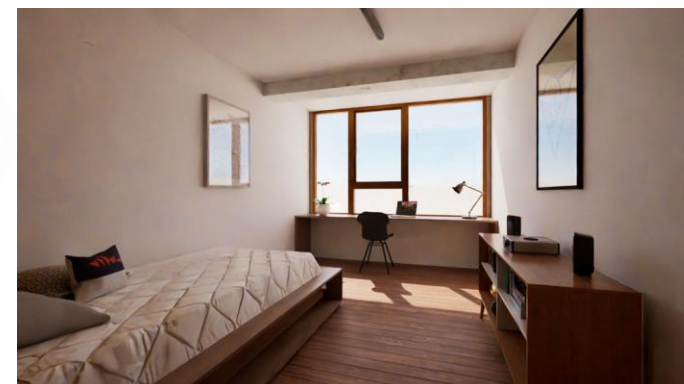
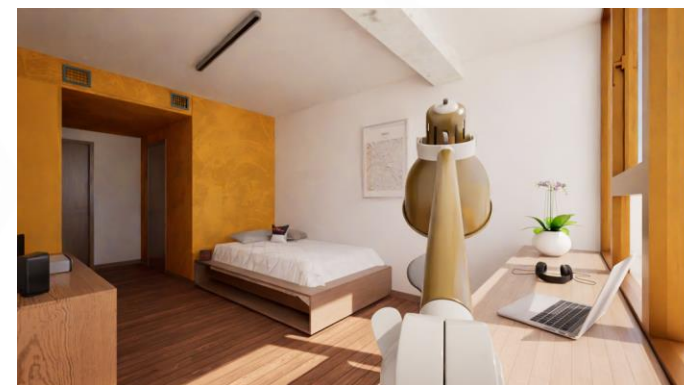
Obligatie-uitgifte onderworpen aan het Belgische recht

- Emittent **Herpain Urbis SA**
- Bedrag 500.000 € (minimum) - **850.000 €** (maximum)
- Looptijd **24 maanden**
- Rentevoet **9,00 % bruto**, jaarlijks uitbetaald
- Terugbetaling in één keer, op de vervaldag
- Verplichtingen
Verplichting om de middelen te gebruiken voor het Eldorado-project
Verplichting om aan de bedrijven van de groep (die het Eldorado-project uitvoeren) het eigen vermogen ter beschikking te stellen dat nodig is voor de geplande werkzaamheden en voor de terugbetaling van de BeeBonds-obligatie
Sturen van een kwartaalverslag aan BeeBonds (dat ter beschikking zal worden gesteld aan de obligatiehouders)

XI. Sterke punten en aandachtspunten van het project

+ Sterke punten van het project

- Projecteigenaar met ruime ervaring in de bouw en vastgoedontwikkeling.
- Uitzonderlijke ligging van het project, in het hart van de stad Charleroi.
- Steun van de stadsbestuur voor het project.
- Verkoopprijs in lijn met de markt.
- Grote vraag naar studentenwoningen in de regio.



- Aandachtspunten van het project

- **Ontwikkelingsrisico** – beperkt, aangezien de vergunning is verkregen en alle beroepsprocedures zijn afgerond.
- **Bouwrisko** – beperkt, aangezien de projecteigenaar over ruime ervaring beschikt.
- **Commercieel risico** – ondanks de sterke vraag naar dit soort vastgoed in Charleroi is er op het moment van schrijven geen zekerheid over het afsluiten van een huurovereenkomst voor het pand na oplevering en dus ook niet over de doorverkoop ervan.
- **Financieel risico** – Op basis van de verwachte kasstroom vertoont de prognose van de kaspositie van het project gedurende de gehele periode een positief saldo. De besteding van de middelen is gespreid in de tijd. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende lopende projecten bij Herpain Urbis en het project waarvoor de fondsenwerving plaatsvindt (Eldorado).
- **Renterisiko** – aangezien de banklening een variabele rente heeft. Er is een bindend aanbod voor bankfinanciering voor de bouwwerkzaamheden ontvangen, maar de kredietovereenkomst is op het moment van schrijven van deze nota nog niet ondertekend.

Bijlage 1 : Voltooide en lopende projecten 1/2

1 Les Closeries du Verrewinkel



- Complex met 22 appartementen en 29 huizen
- Uccle
- Verkopen 22 M€
Marge 5 M€
- Opgeleverd in 2022

2 VDK Housing



- Complex met 13 appartementen, 6 huizen en 2 winkels
- Uccle
- Verkopen 11 M€
Marge 4 M€
- Opgeleverd in 2024

3 Belga House



- 20 appartementen
- Schaerbeek
- Verkopen 5 M€
Marge 1 M€
- Opgeleverd in 2017

4 Solaris



- 13.700 m² kantoren
- Watermael-Boitsfort
- Verkopen 27 M€
Marge 6 M€
- Opgeleverd in 2009

5 De Crayer



- 19 appartementen
- Bruxelles
- Verkopen 7,5 M€
Marge 3 M€
- Opgeleverd in 2012

6 Lummen ⁽¹⁾



- 75 appartementen PMR
- Lummen
- Verkopen 26,8 M€
Marge 4,1 M€
- Opgeleverd in T2 2026

Lopende

Bijlage 1 : Voltooide en lopende projecten 2/2

7 Hermalle ⁽¹⁾



142 units



Hermalle



Verwachte verkopen 45 M€
Verwachte marge 5 M€



Einde werken T4 27
Fase 1 T2 2026

Lopende

8 Fèchères ⁽²⁾



100 units



Yvoir



Verwachte verkopen 36 M€
Verwachte marge 6 M€



Vergunning lopende
Opgeleverd T4 2026

Lopende

9 Vedrin



17 eensgezinswoningen



Vedrin



Verwachte verkopen 7,5 M€
Verwachte marge 0,9 M€



Opgeleverd T4 2025
53% verkocht

Lopende

10 Lycée Français 6 ⁽³⁾



76 appartementen



Uccle



Verwachte verkopen 39,2 M€
Verwachte marge 6,2 M€



Opgeleverd T4 2026
36% voorverkoop

Lopende

11 Bouge ⁽⁴⁾



10 eensgezinswoningen



Bouge



Verwachte verkopen 4,7 M€
Verwachte marge 1,1 M€



Opgeleverd T4 2027

Lopende

12 Calevoet



20.000 m² residentieel



Uccle



Verwachte verkopen 80 M€
Verwachte marge 13 M€



Vergunning 31/05/26

Lopende

Opmerkingen: (1) SRG Estate SRL (80/20), (2) samen met Fijeti SA (50/50), (3) samen met e-maprod (50/50), (4) samen met SRG Estate SRL (50/50).
Bron: Projecteigenaar

Bijlage 2: De jaarrekening van Herpain Urbis SA (Activa) 1/3

Activa		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026P
Vaste activa	21/28	1.670.593	4.284.576	4.574.092	4.574.092
Immateriële vaste activa	21				
Materiële vaste activa	22/27		6.240	13.753	13.753
Terreinen en gebouwen	22				
Installaties, machines en uitrusting	23		725	4.196	4.196
Meubilair en rollend materieel	24		5.514	9.557	9.557
Leasing en soortgelijke rechten	25				
Overige materiële vaste activa	26				
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27				
Financiële vaste activa	28	1.670.593	4.278.336	4.560.339	4.560.339
Verbonden ondernemingen	280/1	1.670.592	4.278.335	4.560.338	4.560.338
Deelnemingen	280	87.157	133.500	133.500	133.500
Vorderingen	281	1.583.435	4.144.835	4.426.838	4.426.838
Ondern. met deelverhouding	282/3				
Deelnemingen	282				
Vorderingen	283				
Andere financiële vaste activa	284/8	1	1	1	1
Aandelen	284	1	1	1	1
Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8				
Vlottende activa	29/58	3.084.723	7.476.537	9.759.623	8.463.306
Vorderingen op meer dan één jaar	29	1.359.287	1.288.643	681.162	681.162
Handelsvorderingen	290				
Overige vorderingen	291	1.359.287	1.288.643	681.162	681.162
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	751.720	4.604.175	6.553.286	5.953.286
Voorraden	30/36	751.720	4.604.175	6.553.286	5.953.286
Grond- en hulpstoffen	30/31				
Goederen in bewerking	32				
Gereed product	33				
Handelsgoederen	34				
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	613.980	4.466.435	6.415.546	5.815.546
Vooruitbetalingen	36	137.740	137.740	137.740	137.740
Bestellingen in uitvoering	37				
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	940.913	625.902	1.237.802	880.961
Handelsvorderingen	40	618.631	406.198	1.124.199	781.368
Overige vorderingen	41	322.281	219.703	113.603	99.593
Geldbeleggingen	50/53				
Liquide middelen	54/58	32.802	941.844	1.104.723	768.300
Overlopende rekeningen	490/1		15.972	182.650	179.597
Totaal der activa	20/58	4.755.317	11.761.114	14.333.714	13.037.397

Per 31-03-2026 bestaan de belangrijkste posten van de activa uit vorderingen op verbonden ondernemingen, namelijk voorschotten op diverse samenwerkingsprojecten die zijn ondergebracht in SPV's:

• Lummen:	2.177 k EUR
• Fechères:	240 k EUR
• Lycée Français 6:	<u>2.010 k EUR</u>
	4.427 k EUR

Evenals de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop (projecten die voor 100% eigendom zijn van Herpain Urbis):

• Vedrin:	3.390 k EUR
• Hermalle:	377 k EUR
• Calevoet:	157 k EUR
• Bouge:	45 k EUR
• Eldorado:	<u>5 k EUR</u>
	6.416 k EUR

Opmerkingen: De cijfers voor 2026P zijn voorlopig, nog niet gecontroleerd en hebben betrekking op 3 maanden.

Bron: Projecteigenaar

Bijlage 2: De jaarrekening van Herpain Urbis SA (Passiva) 2/3

Passiva		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026P
Eigen vermogen	10/15	-2.138.199	5.841.400	5.339.565	4.416.157
Inbreng / kapitaal	10/11	2.073.451	11.421.768	12.554.596	12.554.596
Kapitaal	10	2.073.451	7.401.716	8.534.545	8.534.545
Geplaatst kapitaal	100	2.073.451	8.930.749	8.930.750	8.930.750
Niet-opgevraagd kapitaal	(-) 101		1.529.032	396.205	396.205
Buiten-Kapitaal (uitgiftepremies,...)	11		4.020.051	4.020.051	4.020.051
Inbreng	110/1			0	0
Herwaarderingsmeerwaarden	12				
Reserves	13	170.631	170.631	170.631	170.631
Onbeschikbare reserves	130/1	170.631	170.631	170.631	170.631
Wettelijke reserve	130	170.631	170.631	170.631	170.631
Overgedragen winst (verlies)	(+/-) 14	-4.382.282	-5.750.998	-7.385.662	-8.309.070
Kapitaalsubsidies	15				
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief	19				
Schulden	17/49	6.893.516	5.919.713	8.994.149	8.621.240
Schulden op meer dan één jaar	17	6.386.636	4.898.682	7.688.091	7.384.754
Financiële schulden	170/4	1.221.403	4.851.051	7.638.671	7.173.556
Achtergestelde leningen	170		1.264.753	3.267.340	3.267.340
Niet-achtergestelde leningen	171				
Leasingschulden en soortgelijke schulden	172				
Kredietinstellingen	173	1.221.403	3.586.298	4.371.331	3.906.216
Overige leningen	174				
Handelsschulden	175				
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176				
Overige schulden	178/9	5.165.233	47.631	49.421	211.198
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	506.879	999.287	1.283.215	1.076.930
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42				
Financiële schulden	43				
Handelsschulden	44	393.514	980.110	1.068.946	1.009.230
Leveranciers	440/4	393.514	980.110	1.068.946	1.009.230
Te betalen wissels	441				
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	110.250			
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en soci	45		647	194.269	47.701
Belastingen	450/3		647	194.269	47.701
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9				
Overige schulden	47/48	3.115	18.529	20.000	20.000
Overlopende rekeningen	492/3		21.744	22.842	159.555
Totaal der passiva	10/49	4.755.317	11.761.114	14.333.714	13.037.397

Het eigen vermogen per 31/03/2026 bestaat uit:

• Geplaatst kapitaal:	8.535 k EUR
• Herwaarderingsmeerwaarde:	4.020 k EUR
• Reserves:	171 k EUR
• Overgedragen winst:	-8.309 k EUR
	<u>4.416 k EUR</u>

De langlopende schulden bestaan uit:

• Achtergestelde leningen:	3.267 k EUR
• Kredietinstelling:	3.906 k EUR
• Overige schulden:	211 k EUR
	<u>4.416 k EUR</u>

De achtergestelde leningen zijn als volgt samengesteld

• Herpain Immo (Lummen):	721 k EUR
• Olivier Duha:	446 k EUR
• Building Capital 2:	2.100 k EUR
	<u>3.267 k EUR</u>

Building Capital 2 is een structuur buiten de groep die Herpain Urbis heeft ondersteund bij de projecten die aan Eldorado voorafgingen.

Opmerkingen: De cijfers voor 2026P zijn voorlopig, nog niet gecontroleerd en hebben betrekking op 3 maanden.

Bron: Projecteigenaar

Bijlage 2: De jaarrekening van Herpain Urbis SA (winst- en verliesrekening) 3/3

Resultatenrekening		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026P
Bedrijfsopbrengsten	70/76a	355.629	170.265	612.880	-543.348
Omzet	70	11.250	195.101	2.896.740	52.389
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestelin (+/-)	71	-4.995	-53.144	-2.393.657	-598.414
Geproduceerde vaste activa	72				
Andere bedrijfsopbrengsten	74	349.375	28.309	109.797	2.677
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76a				
Bedrijfskosten	60/61	1.538.736	1.759.252	2.307.182	-273.901
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	15.826	141.514	-105.130	-604.754
Aankopen	600/8	547.952	4.021.794	4.353.769	509.971
Voorraad: afname (toename)	(+/-) 609	-532.126	-3.880.279	-4.458.899	-1.114.725
Diensten en diverse goederen	61	1.522.910	1.617.738	2.412.312	330.853
Bruto Marge	(+/-) 9900	-1.183.107	-1.588.987	-1.694.302	-269.448
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+/-) 62				
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten	630		350	1.869	
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoer (+/-)	631/4				
Voorzieningen voor risico's en kosten	(+/-) 635/8				
Andere bedrijfskosten	640/8	1.400	77.642	16.792	30.277
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-) 649				
Niet-recurrente bedrijfskosten	66a	873.627	41.803		
Bedrijfswinst/verlies	(+/-) 9901a	-2.058.134	-1.708.782	-1.712.963	-299.725
Financiële opbrengsten	75/76b	62.452	427.020	221.713	
Recurrente financiële opbrengsten	75	62.452	427.020	221.713	
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	62.452	426.970	220.258	
Opbrengsten uit vlottende activa	751		49	1.455	
Andere financiële opbrengsten	752/9				
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76b				
Financiële kosten	65/66b	249.806	86.305	142.669	107.372
Recurrente financiële kosten	65	249.806	86.305	142.669	107.372
Kosten van schulden	650	154.570	75.639	124.884	102.220
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voc (+/-)	651	79.897			
Andere financiële kosten	652/9	15.338	10.666	17.784	5.153
Niet-recurrente financiële kosten	66b				
Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting	(+/-) 9903	-2.245.488	-1.368.069	-1.633.919	-407.097
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	(+) 780				
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	(-) 680				
Belastingen op resultaat	(+/-) 67/77		647	744	
Belastingen	670/3		647	744	
Regularisering van belastingen en terugnemning van voorziening	77				
Winst/verlies van het boekjaar	(+/-) 9904	-2.245.488	-1.368.716	-1.634.663	-407.097
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789				
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689				
Te bestemmen winst(verlies) van het boekjaar	(+/-) 9905	-2.245.488	-1.368.716	-1.634.663	-407.097

De omzet per 31/03/2026 is voorlopig en heeft uitsluitend betrekking op de eerste drie maanden van het jaar. Deze bestaat voornamelijk uit werk in uitvoering (een negatief bedrag van 598k EUR).

De verwachte omzet voor 2026 bedraagt 9,5 miljoen EUR, verdeeld over:

• Lummen:	2.850 k EUR
• Hermalle:	3.717 k EUR
• Vedrin:	2.587 k EUR
• Bouge	376 k EUR
	9.530 k EUR

Opmerkingen: De cijfers voor 2026P zijn voorlopig, nog niet gecontroleerd en hebben betrekking op 3 maanden.

Bron: Projecteigenaar

BeeBonds
Vrijwilligerslaan 19
1160 Oudergem

+32 (0)2 896 92 98
Hello@beebonds.com

beebonds.com

