



## LYCEUM

### OBLIGATIE-UITGIFTE

FINANCIERING VAN DE RENOVATIE VAN EEN VOORMALIGE  
MIDDELBARE SCHOOL TOT 37 APPARTEMENTEN IN HET CENTRUM  
VAN HOUTHALEN (LIMBURG)

PROJECTEIGENAAR: STAR GROUP NV

MEI 2026



# Inhoudsopvage

---

Disclaimer	P.3
<b>I.</b> Samenvatting van het Project	P.4
<b>II.</b> Algemene beschrijving van het Project	P.5
<b>III.</b> Ligging	P.9
<b>IV.</b> Voorstelling van de projecteigenaar	P.10
<b>V.</b> Uitvoeringsplanning	P.11
<b>VI.</b> Analyse van de rendabiliteit van het project	P.12
<b>VII.</b> Overzicht van kosten en financiering	P.13
<b>VIII.</b> Kasstroomplan van het project	P.14
<b>IX.</b> Bankfinanciering	P.15
<b>X.</b> Gevraagde financiering	P.16
<b>XI.</b> Sterke- en aandachtspunten van het project	P.17
<b>Bijlage 1 :</b> Voltooide en lopende projecten	P.18
<b>Bijlage 2 :</b> Gemid. prijzen van nieuwe appartementen in Houthalen	P.20
<b>Bijlage 3 :</b> De financiële staten van de STAR Group NV	P.21



# Disclaimer

- Deze beschrijvende nota, met inbegrip van een financieel en commercieel overzicht van **Lyceum** (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 emittent, **STAR Group NV (BE0472.073.363)**. Het bestuursorgaan blijft als enige verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van de verstrekte gegevens, documenten, veronderstellingen en andere informatie.
- Het adviesbureau **VS Consulting Company** heeft deze beschrijvende nota onderzocht en heeft geen aanwijzingen gevonden dat deze niet een getrouw beeld zou geven van de door het bestuursorgaan verstrekte informatie.
- 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 prospectus 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 prospectus of het gebruik ervan. Deze bepaling doet echter geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen die **BeeBonds** jegens de beleggers is aangegaan, noch aan de naleving door **BeeBonds** van de wettelijke en reglementaire bepalingen die op haar van toepassing zijn.



# I. Samenvatting van het project



## De projecteigenaar

- Star Group is een toonaangevende speler in de woningbouw in Limburg:
  - Oppericht in 2000.
  - Alle projecten worden gerealiseerd onder de handelsnaam "UNIQ Wonen".
  - Nadruk op doordachte leefkwaliteit: duurzaamheid, hoogwaardige materialen en verfijnde architectuur.
  - Kleinschalige aanpak voor maximale kwaliteit en persoonlijke betrokkenheid.
- Kris Vanhoyland is de CEO van de groep. Johan Vanhoyland, de broer van Kris, is de gedelegeerd bestuurder en UBO van de groep.



## Het Lyceum-project

- Het gaat om de verbouwing van de voormalige middelbare school in Houthalen, waar het oude hoofdgebouw/de school tot op de betonnen structuur wordt afgebroken en herbouwd tot **17 grote luxeappartementen**. (Blok A).
- De overige gebouwen worden volledig gesloopt om plaats te maken voor **2 eenheden van elk 10 appartementen** (Blokken B & C), evenals ondergrondse garages en opslagruimtes.
- In totaal zullen **37 hoogwaardige appartementen** worden ontwikkeld op een groot, zeer rustig en groen terrein in het centrum van de stad.



## De kerncijfers van het project

Aankoop van de grond	1.965k€
Kosten werken, honoraria en diverse kosten	11.290k€
Financiële kosten	952k€
<b>Totale projectkosten</b>	<b>14.206k€</b>
<b>Verwachte opbrengt van het project</b>	<b>16.697k€</b>
<b>Verwachte marge (*)</b>	<b>2.491k€ (15%)</b>



## De obligatiefinanciering

- Minimale lening 800k€
- Maximaal leenbedrag 1.000k€
- Bruto jaarlijkse rentevoet 9,50 %
- Looptijd van de obligatie 48 maanden

(\*) Verwachte marge = (Verkoop - Aankoopkosten - Bouw- en ontwikkelingskosten - Financiële kosten) / (Verkoop) vóór belastingen.



## De planning

- Q2 2026 Uitgifte van de BeeBonds-obligatielening  
Aankoop terrein en het bestaande gebouw
- Q3 2026 Start van de verkoop en de sloop- en ontmantelingswerken van de gebouwen
- Q4 2026 Start van de bouwwerkzaamheden (na 15% voorverkoop)
- Q2 2029 Einde van de werkzaamheden
- Q2 2030 Terugbetaling van de BeeBonds-obligatielening



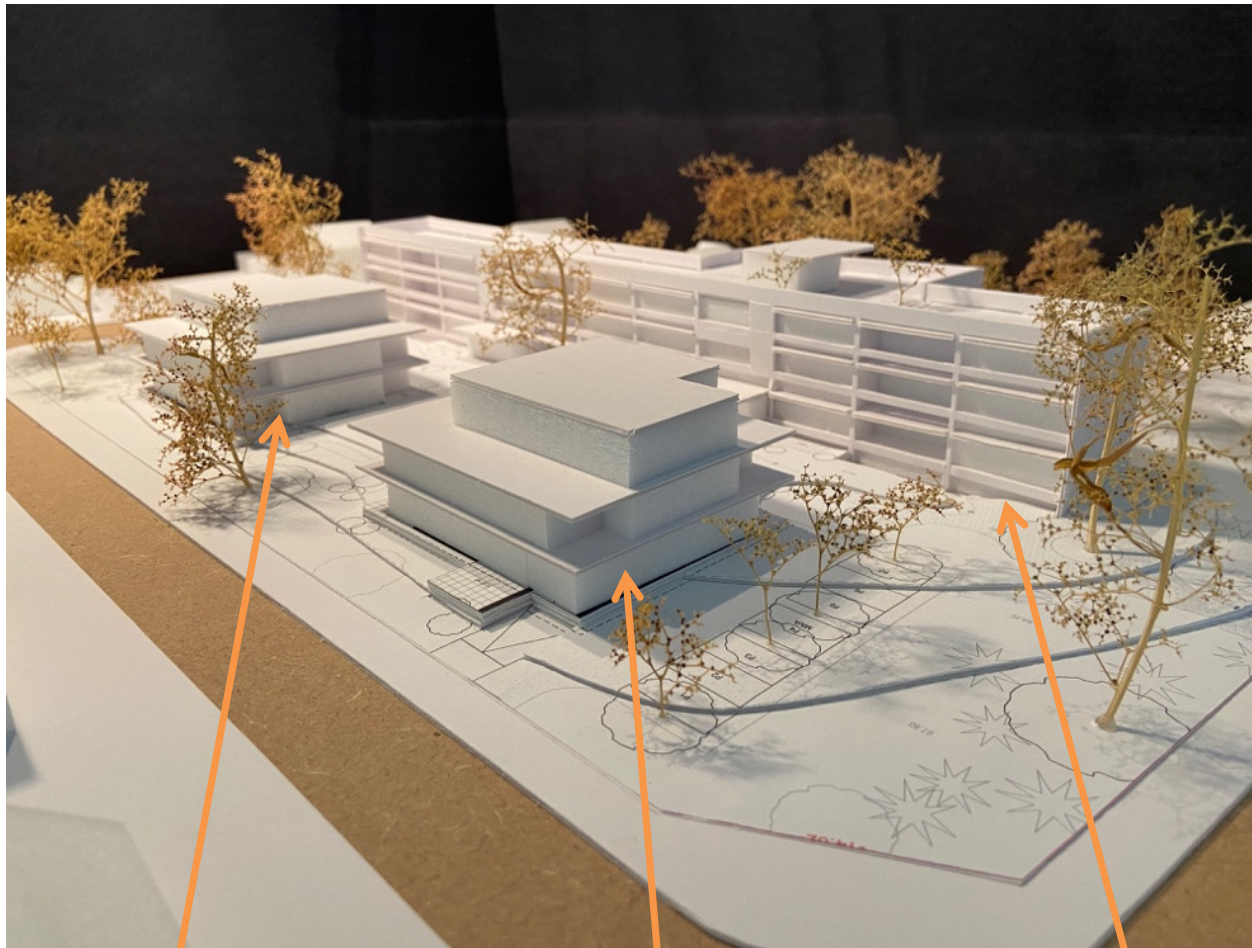
## Milieuaspecten

Het project voor de herinrichting van het terrein en de bouw van 37 appartementen zal voldoen aan de meest geavanceerde milieunormen:

- Gerestaureerde gevels met hoogwaardige thermische isolatie
- Groendaken
- Zonnepanelen
- Tweestromstelsysteem
- Vloerverwarming

De 3 gebouwen komen midden in een groot, groen park met bomen te staan.

## II. Algemene beschrijving van het project



Blok B  
(10 appartementen)

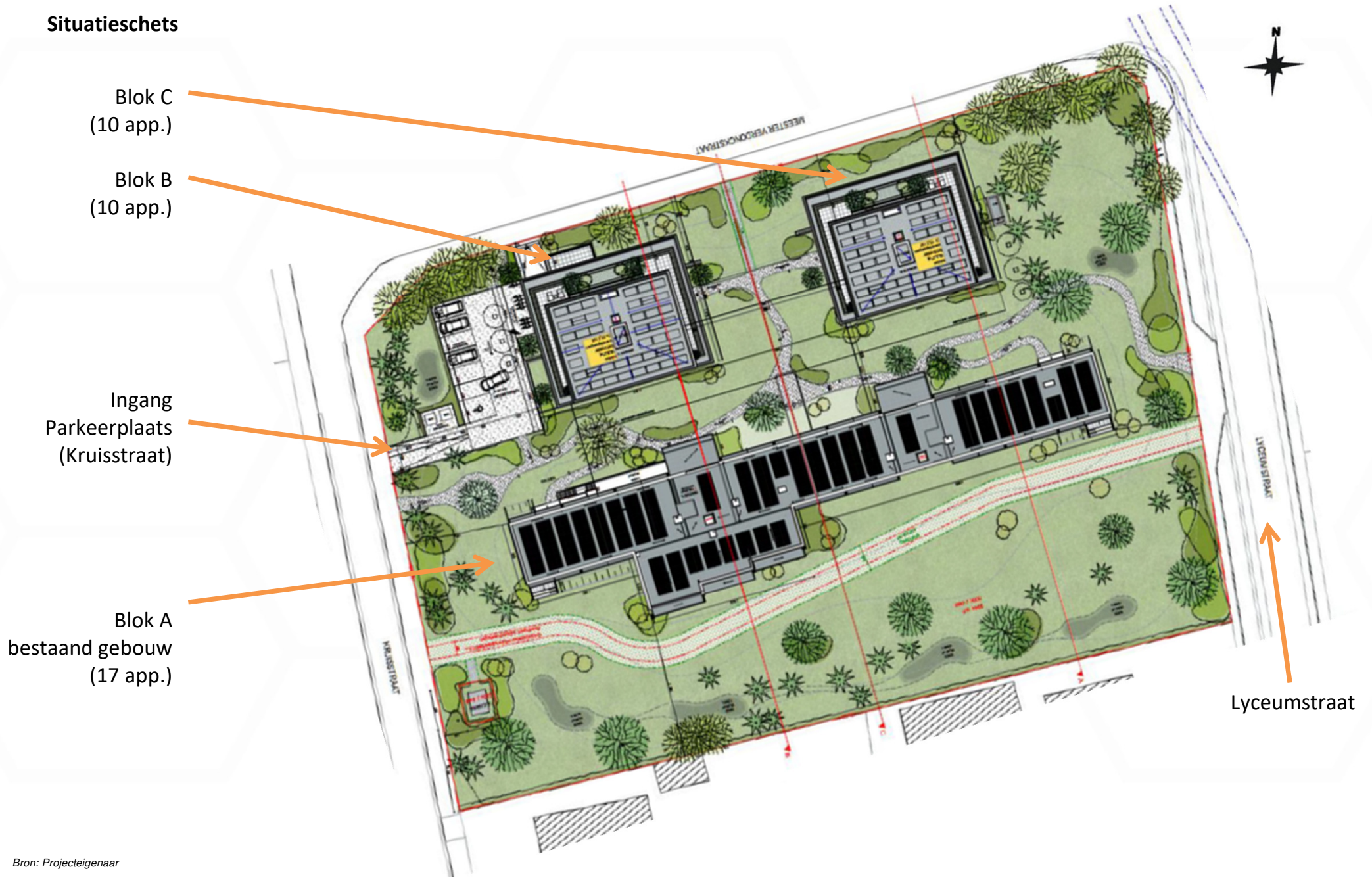
Blok C  
(10 appartementen)

Blok A  
bestaand gebouw  
(17 appartementen)

- Het project bevindt zich op het terrein van de voormalige Filip Neri-middelbare school, op een perceel van 9.695 m<sup>2</sup>, vlakbij het centrum van Houthalen-Helchteren.
- Blok A
  - Totale renovatie van het bestaande gebouw (tot op de betonstructuur gestript) om 17 ruime appartementen (105 m<sup>2</sup> tot 205 m<sup>2</sup>) en een wellness-/fitnessruimte in de kelder te creëren.
  - Gevels gerestaureerd met hoogwaardige thermische isolatie
  - Groendak en zonnepanelen
  - Tweestromenventilatiesysteem en vloerverwarming
- Blokken B & C
  - Nieuwbouw van twee eenheden met elk 10 appartementen (71 m<sup>2</sup> tot 119 m<sup>2</sup>).
  - Moderne constructie van gewapend beton en metselwerk
  - Eigentijdse gevels van baksteen en houten bekleding
- In totaal omvat het project 37 hoogwaardige appartementen in een zeer rustig, ruim en groen park.

## II. Algemene beschrijving van het project

### Situatieschets



## II. Algemene beschrijving van het project – de te koop aangeboden eenheden (Blok A)

BLOK A							Vrije Verkoop	
Waardering							Vrije Verkoop	
Fiestenstalling : 74,00 eenheden X 400,00 €/eenheid	=						29.600 €	
Caves: 33,00 eenheden X 7 500,00 €/eendheid	=						247.500 €	
<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>							<b>277.100 €</b>	
<b>TOTALE HUURWAARDE VOORZIENINGEN</b>							<b>11.084 €</b>	
<b>Gelijkvloers</b>	<b>Opp.</b>	<b>Ter.</b>						
Appartement A0.1	148,52		m X	3.100,00	€/m	=	460.412 €	
Terrases A0.1		18,54	m X	800,00	€/m	=	14.832 €	
							<b>475.244 €</b>	
Appartement A0.2	145,66		m X	3.150,00	€/m	=	458.829 €	
Terrass A0.2		20,62	m X	800,00	€/m	=	16.496 €	
							<b>475.325 €</b>	
Appartement A0.3	135,48		m X	3.250,00	€/m	=	440.310 €	
Terrass A0.3		20,46	m X	800,00	€/m	=	16.368 €	
							<b>456.678 €</b>	
Appartement A0.4	124,97		m X	3.350,00	€/m	=	418.650 €	
Terrass A0.4		20,66	m X	800,00	€/m	=	16.528 €	
							<b>435.178 €</b>	
Appartement A0.5	104,92		m X	3.550,00	€/m	=	372.466 €	
Terrass A0.5		27,99	m X	800,00	€/m	=	22.392 €	
							<b>394.858 €</b>	
Appartement A0.6	143,02		m X	3.150,00	€/m	=	450.513 €	
Terrass A0.6		20,43	m X	800,00	€/m	=	16.344 €	
							<b>466.857 €</b>	
Appartement A0.7	148,10		m X	3.100,00	€/m	=	459.110 €	
Terrass A0.7		18,11	m X	800,00	€/m	=	14.488 €	
							<b>473.598 €</b>	
<b>TOTAAL GELIJKVLOERS</b>	<b>950,67</b>	<b>146,81</b>	<b>m</b>				<b>3.177.738 €</b>	
<b>TOTALE HUURWAARDE GELIJKVLOERS</b>							<b>119.165 €</b>	

BLOK A							Vrije Verkoop	
<b>1e VERDIEP</b>	<b>Opp.</b>	<b>Ter.</b>						
Appartement A1.1	205,03		m X	2.650,00	€/m	=	543.330 €	
Terrass A1.1		20,90	m X	1.000,00	€/m	=	20.900 €	
							<b>564.230 €</b>	
Appartement A1.2	135,48		m X	3.300,00	€/m	=	447.084 €	
Terrass A1.2		20,90	m X	1.000,00	€/m	=	20.900 €	
							<b>467.984 €</b>	
Appartement A1.3	124,97		m X	3.400,00	€/m	=	424.898 €	
Terrass A1.3		20,71	m X	1.000,00	€/m	=	20.710 €	
							<b>445.608 €</b>	
Appartement A1.4	120,74		m X	3.450,00	€/m	=	416.553 €	
Terrass A1.4		40,77	m X	800,00	€/m	=	32.616 €	
							<b>449.169 €</b>	
Appartement A1.5	200,81		m X	2.650,00	€/m	=	532.147 €	
Terrass A1.5		22,44	m X	1.000,00	€/m	=	22.440 €	
							<b>554.587 €</b>	
<b>TOTAAL 1e VERDIEP</b>	<b>787,03</b>	<b>125,72</b>	<b>m</b>				<b>2.481.577 €</b>	
<b>TOTALE HUURWAARDE 1e VERDIEP</b>							<b>93.059 €</b>	

BLOK A							Vrije Verkoop	
<b>2e VERDIEP</b>	<b>Opp.</b>	<b>Ter.</b>						
Appartement A2.1	205,03		m X	2.700,00	€/m	=	553.581 €	
Terrass A2.1		20,90	m X	1.200,00	€/m	=	25.080 €	
							<b>578.661 €</b>	
Appartement A2.2	135,48		m X	3.350,00	€/m	=	453.858 €	
Terrass A2.2		20,90	m X	1.200,00	€/m	=	25.080 €	
							<b>478.938 €</b>	
Appartement A2.3	124,97		m X	3.450,00	€/m	=	431.147 €	
Terrass A2.3		20,71	m X	1.200,00	€/m	=	24.852 €	
							<b>455.999 €</b>	
Appartement A2.4	120,74		m X	3.500,00	€/m	=	422.590 €	
Terrass A2.4		40,53	m X	1.000,00	€/m	=	40.530 €	
							<b>463.120 €</b>	
Appartement A2.5	201,03		m X	2.700,00	€/m	=	542.781 €	
Terrass A2.5		22,44	m X	1.200,00	€/m	=	26.928 €	
							<b>569.709 €</b>	
<b>TOTAAL 2e VERDIEP</b>	<b>787,25</b>	<b>125,48</b>	<b>m</b>				<b>2.546.427 €</b>	
<b>TOTALE HUURWAARDE 2e VERDIEP</b>							<b>95.491 €</b>	
<b>ALGEMEEN TOTAAL BLOK A</b>	<b>2.524,95</b>	<b>398,01</b>	<b>m<sup>2</sup></b>				<b>8.482.841</b>	
<b>TOTALE HUURWAARDE BLOK A</b>							<b>318.799 €</b>	

- **Belangrijke opmerking:** de beschrijving van de te koop aangeboden eenheden is indicatief, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal m<sup>2</sup> dat daadwerkelijk is toegekend in de bouwvergunning. De verkoopprijzen wijken eveneens licht af van de ramingen op pagina 12.

## II. Algemene beschrijving van het project – de te koop aangeboden eenheden (Blokken B & C)

BLOKKEN B & C				Vrije Verkoop	
Waardering					
Parkeerplaatsen	34,00	eenheid en X	25.000,00 €/u. =		
				850.000 €	
Garages (2p)	4,00	eenheid en X	50.000,00 €/u. =		
				200.000 €	
Garage (1p + P17)	1,00	eenheid en X	45.000,00 €/u. =		
				45.000 €	
Kelders	4,00	eenheid en X	7.500,00 €/u. =		
				30.000 €	
<b>Huurwaarde/jaar</b>				<b>45.000,00 €</b>	
<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>				<b>1.125.000 €</b>	
<b>TOTALE HUURWAARDE</b>				<b>45.000 €</b>	
<b>Gelijkvloers</b>	<b>Opp.</b>	<b>Ter.</b>			
Appartement B0.1	91,80		m <sup>2</sup> X 3.400,00 €/m <sup>2</sup> =		
				312.120 €	
Terras B0.1		15,37	m <sup>2</sup> X 800,00 €/m <sup>2</sup> =	12.296 €	
				<b>324.416 €</b>	
Appartement B0.2	92,17		m <sup>2</sup> X 3.400,00 €/m <sup>2</sup> =		
				313.378 €	
Terras B0.2		15,37	m <sup>2</sup> X 800,00 €/m <sup>2</sup> =	12.296 €	
				<b>325.674 €</b>	
Appartement B0.3	103,99		m <sup>2</sup> X 3.300,00 €/m <sup>2</sup> =		
				343.167 €	
Terras B0.3		15,37	m <sup>2</sup> X 800,00 €/m <sup>2</sup> =	12.296 €	
				<b>355.463 €</b>	
Appartement B0.4	83,59		m <sup>2</sup> X 3.450,00 €/m <sup>2</sup> =		
				288.386 €	
Terras B0.4		15,37	m <sup>2</sup> X 800,00 €/m <sup>2</sup> =	12.296 €	
				<b>300.682 €</b>	
Appartement C0.1	92,17		m <sup>2</sup> X 3.400,00 €/m <sup>2</sup> =		
				313.378 €	
Terras C0.1		15,37	m <sup>2</sup> X 800,00 €/m <sup>2</sup> =	12.296 €	
				<b>325.674 €</b>	
Appartement C0.2	92,81		m <sup>2</sup> X 3.400,00 €/m <sup>2</sup> =		
				315.554 €	
Terras C0.2		15,37	m <sup>2</sup> X 800,00 €/m <sup>2</sup> =	12.296 €	
				<b>327.850 €</b>	
Appartement C0.3	83,59		m <sup>2</sup> X 3.450,00 €/m <sup>2</sup> =		
				288.386 €	
Terras C0.3		15,37	m <sup>2</sup> X 800,00 €/m <sup>2</sup> =	12.296 €	
				<b>300.682 €</b>	
Appartement C0.4	70,93		m <sup>2</sup> X 3.600,00 €/m <sup>2</sup> =		
				255.348 €	
Terras C0.4		17,78	m <sup>2</sup> X 800,00 €/m <sup>2</sup> =	14.224 €	
				<b>269.572 €</b>	
<b>TOTAAL GELIJKVLOERS</b>	<b>711,05</b>	<b>125,37</b>		<b>2.530.012 €</b>	
<b>TOTALE HUURWAARDE GELIJKVLOERS</b>				<b>94.875 €</b>	

BLOKKEN B & C				Vrije Verkoop	
1e VERDIEP	Opp.	Ter.			
Appartement B1.1	91,80		m X 3.450,00 €/m <sup>2</sup> =		316.710 €
Terras B1.1		15,37	m X 1.000,00 €/m <sup>2</sup> =		15.370 €
					<b>332.080 €</b>
Appartement B1.2	91,80		m X 3.450,00 €/m <sup>2</sup> =		316.710 €
Terras B1.2		15,37	m X 1.000,00 €/m <sup>2</sup> =		15.370 €
					<b>332.080 €</b>
Appartement B1.3	103,99		m X 3.350,00 €/m <sup>2</sup> =		348.367 €
Terras B1.3		15,37	m X 1.000,00 €/m <sup>2</sup> =		15.370 €
					<b>363.737 €</b>
Appartement B1.4	103,99		m X 3.350,00 €/m <sup>2</sup> =		348.367 €
Terras B1.4		15,37	m X 1.000,00 €/m <sup>2</sup> =		15.370 €
					<b>363.737 €</b>
Appartement C1.1	91,80		m X 3.450,00 €/m <sup>2</sup> =		316.710 €
Terras C1.1		15,37	m X 1.000,00 €/m <sup>2</sup> =		15.370 €
					<b>332.080 €</b>
Appartement C1.2	91,80		m X 3.450,00 €/m <sup>2</sup> =		316.710 €
Terras C1.2		15,37	m X 1.000,00 €/m <sup>2</sup> =		15.370 €
					<b>332.080 €</b>
Appartement C1.3	103,99		m X 3.350,00 €/m <sup>2</sup> =		348.367 €
Terras C1.3		15,37	m X 1.000,00 €/m <sup>2</sup> =		15.370 €
					<b>363.737 €</b>
Appartement C1.4	103,99		m X 3.350,00 €/m <sup>2</sup> =		348.367 €
Terras C1.4		15,37	m X 1.000,00 €/m <sup>2</sup> =		15.370 €
					<b>363.737 €</b>
<b>TOTAAL 1e VERDIEP</b>	<b>783,16</b>	<b>122,96</b>			<b>2.783.266 €</b>
<b>TOTALE HUURWAARDE 1e VERDIEP</b>					<b>104.372 €</b>

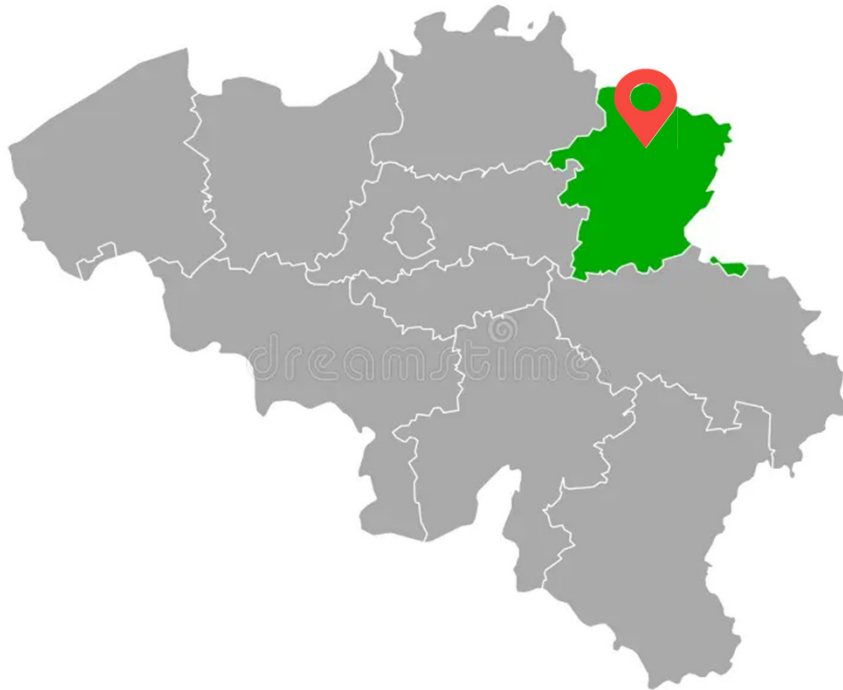
  

BLOKKEN B & C				Vrije verkoop	
WAARDERING					
<b>TOTAAL 2e VERDIEP</b>	<b>Opp.</b>	<b>Ter.</b>			
Appartement B2.1	119,01		m X 3.500,00 €/m <sup>2</sup> =		416.535 €
Terras B2.1		38,11	m X 1.000,00 €/m <sup>2</sup> =		38.110 €
					<b>454.645 €</b>
Appartement B2.2	119,01		m X 3.500,00 €/m <sup>2</sup> =		416.535 €
Terras B2.2		38,11	m X 1.000,00 €/m <sup>2</sup> =		38.110 €
					<b>454.645 €</b>
Appartement C2.1	119,01		m X 3.500,00 €/m <sup>2</sup> =		416.535 €
Terras C2.1		38,11	m X 1.000,00 €/m <sup>2</sup> =		38.110 €
					<b>454.645 €</b>
Appartement C2.2	119,01		m X 3.500,00 €/m <sup>2</sup> =		416.535 €
Terras C2.2		38,11	m X 1.000,00 €/m <sup>2</sup> =		38.110 €
					<b>454.645 €</b>
<b>TOTAAL 2e VERDIEP</b>	<b>476,04</b>	<b>152,44</b>			<b>1.818.580 €</b>
<b>TOTALE HUURWAARDE 2e VERDIEP</b>					<b>68.197 €</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL BLOKKEN</b>	<b>1.970,25</b>	<b>400,77</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>8.256.858 €</b>
<b>TOTALE HUURWAARDE BLOKKEN B &amp; C</b>					<b>312.445 €</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL BLOKKEN A, B &amp; C</b>	<b>4.495,20</b>	<b>798,78</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>16.739.699 €</b>
<b>TOTALE HUURWAARDE BLOKKEN A, B &amp; C</b>					<b>631.244 €</b>

➤ **Belangrijke opmerking:** de beschrijving van de te koop aangeboden eenheden is indicatief, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal m<sup>2</sup> dat daadwerkelijk is toegekend in de bouwvergunning. De verkoopprijzen wijken eveneens licht af van de ramingen op pagina 12.

### III. Ligging

Ideaal gelegen, vlak bij het centrum van Houthalen-Helchteren



Houthalen-Helchteren ligt in de provincie Limburg in het noordwesten van België. De gemeente telt ongeveer 24.000 inwoners. Haar rijke mijnverleden gaat over in een groene natuur en vormt het hart van het bekken van "De Wijers", bekend om zijn vijvers en bossen.

Deze combinatie van architecturaal erfgoed, commerciële dynamiek en een hoogwaardige leefomgeving maakt de gemeente bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen, jonge werkenden en iedereen die wil genieten van een levendige en aangename stedelijke omgeving die toch rust uitstraalt.

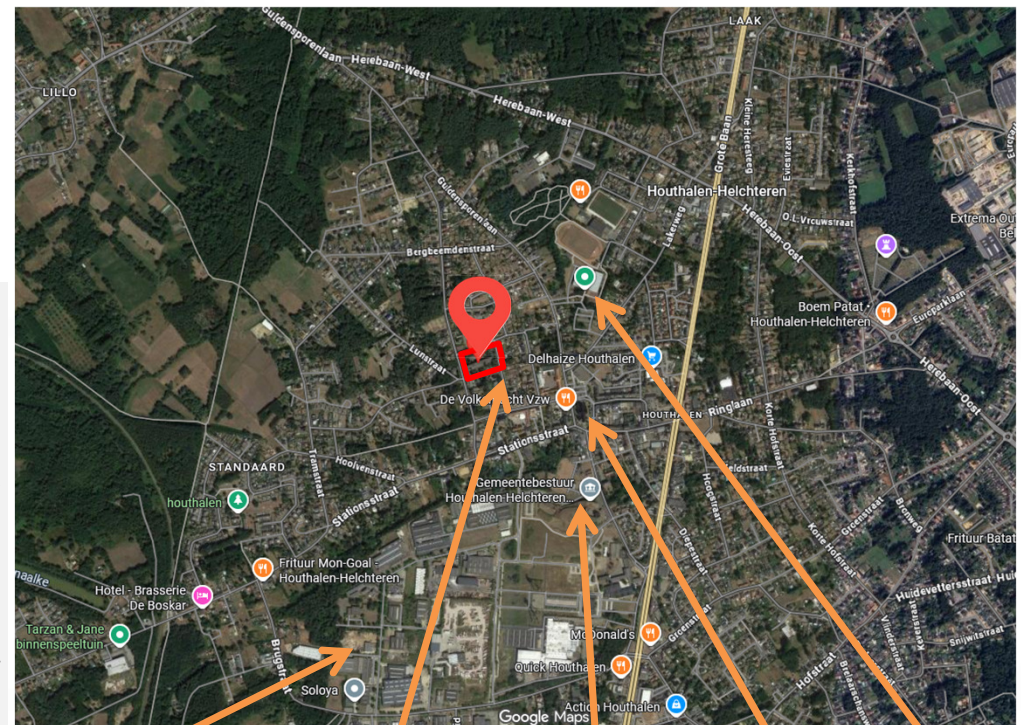
Houthalen heeft een strategische ligging dankzij de nabijheid van de E314, de snelweg die Antwerpen met Luik verbindt, wat het reizen vergemakkelijkt. Voor het spoorvervoer moet men echter uitwijken naar naburige steden zoals Hasselt of Genk, die goed bereikbaar zijn met de bussen van De Lijn.

Lyceumstraat 21, 3530 Houthalen-Helchteren

De Lyceumstraat maakt deel uit van het dynamische hart van Houthalen, waar onder meer de Don Bosco-basisschool is gevestigd. Op een steenworp afstand vindt men er een compleet winkelaanbod met een supermarkt, ambachtelijke bakkerijen en talrijke restaurants.

Essentiële voorzieningen, zoals het gemeentehuis en diverse zorgpraktijken en apotheken, zijn allemaal te voet bereikbaar. Het regionale referentieziekenhuis bevindt zich in de naburige gemeente (Heusden-Zolder) en is met de auto in ongeveer 10 minuten te bereiken.

Het is een centrale en levendige wijk, ideaal verbonden met de verkeersassen naar Hasselt en Genk.



Industriepark

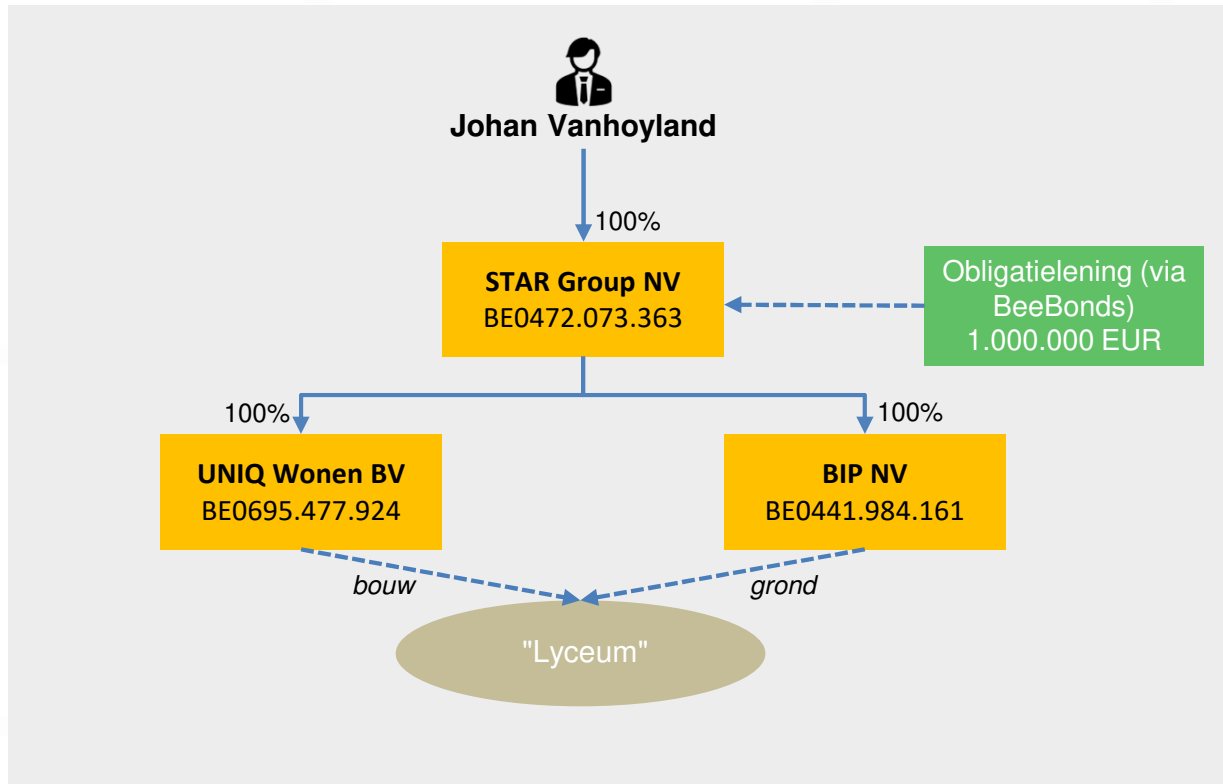
Lyceumstraat

Gemeentehuis

St-Martinus Sportcentrum

## IV. Voorstelling van de projecteigenaar

### Vereenvoudigd organigram en juridische structuur



#### De emittent: STAR Group NV

- **Ondernemingsnummers:** BE0472.073.363
- **Oprichtingsdatum:** 30 mei 2000
- **Adres:** Hassaluthdreef 2C - 3500 Hasselt
- **Hoofdactiviteit:** holdingactiviteiten
- **Bestuurder:** Johan Vanhoyland



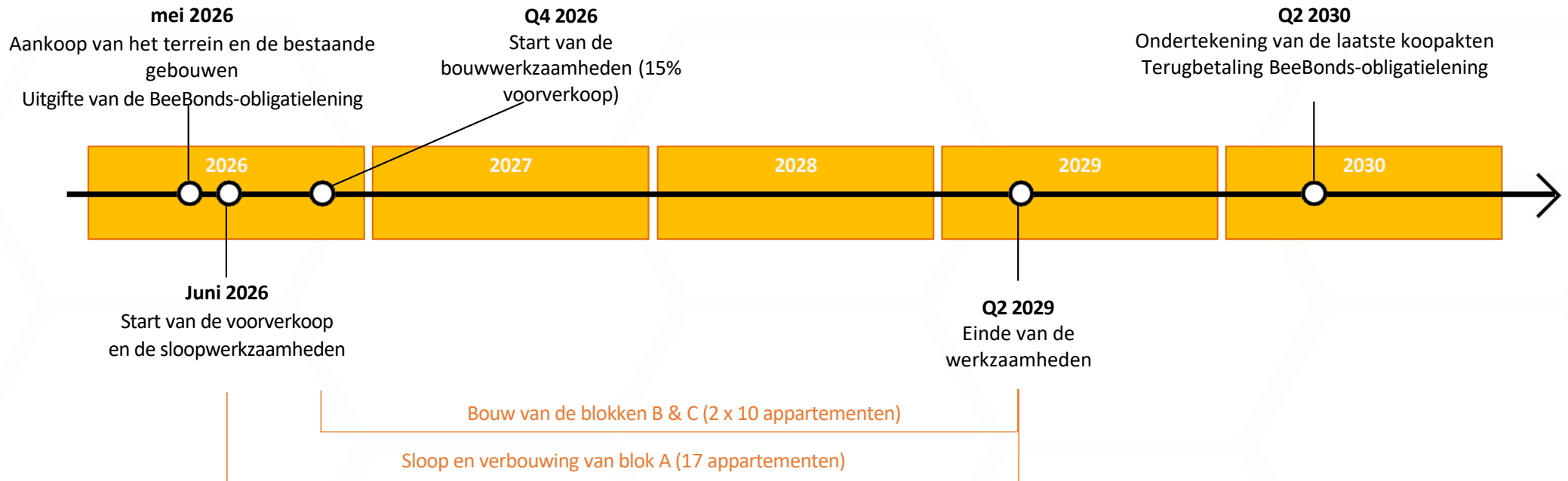
**Kris Vanhoyland**  
CEO



**Johan Vanhoyland**  
Bestuurder

- STAR Group is een toonaangevende speler in de woningbouw in Limburg:
  - Opgericht in 2000;
  - Alle projecten worden gerealiseerd onder de handelsnaam "UNIQ Wonen";
  - Nadruk op levenskwaliteit: duurzaamheid, hoogwaardige materialen en verfijnde architectuur;
  - Kleinschalige aanpak voor maximale kwaliteit en persoonlijke betrokkenheid.
- Kris Vanhoyland is de CEO van de groep. Johan Vanhoyland, de broer van Kris, is de gedelegeerd bestuurder en UBO van de groep.
- De groep ontwikkelt haar projecten volgens een klassieke structuur, namelijk een entiteit die eigenaar is van de grond (Belgian Investment Projects of BIP) met een opstalrecht toegekend aan een andere entiteit voor de bouw (UNIQ Wonen).
- De obligatielening wordt uitgegeven door de moederholding STAR Group, die een lening zal verstrekken aan haar dochter BIP om de grond en het bestaande gebouw eind mei te verwerven. STAR Group zal vervolgens een lening verstrekken aan haar dochteronderneming UNIQ Wonen om de bankfinanciering van de werken aan te vullen.
- De werken worden gedaan door UNIQ Wonen met opstalrecht en afstand van het recht van opbouw (RDA).

## V. Uitvoeringsplanning



- De aankoop van het terrein en het bestaande gebouw staat gepland voor eind mei 2026.
- De sloopwerkzaamheden van het bestaande gebouw (Blok A) tot op de betonnen structuur gaan in juni 2026 van start. De bouw van de 2 nieuwe blokken (B & C) begint zodra de voorverkoop 15% bedraagt en de bankfinanciering kan worden aangewend, waarschijnlijk in het laatste kwartaal van 2026. De werkzaamheden zullen in de loop van het tweede kwartaal van 2029 worden voltooid.
- De laatste verkoopakten zullen begin 2030 worden ondertekend, zodat de BeeBonds-obligatielening in april 2030 kan worden terugbetaald.

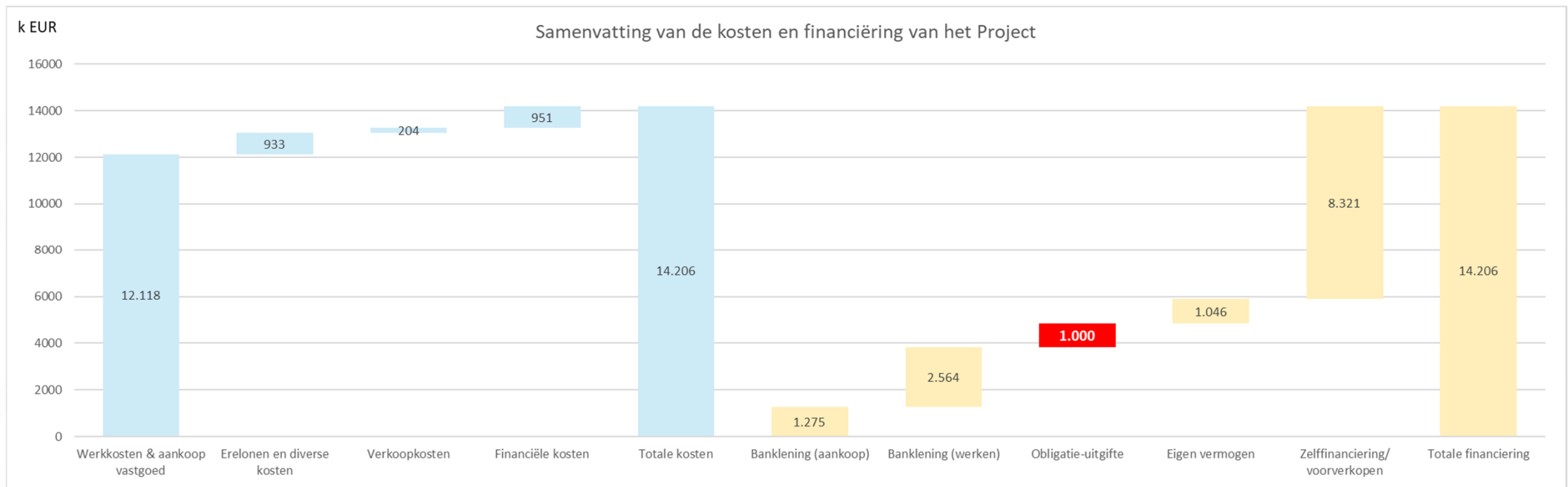
## VI. Analyse van de rentabiliteit van het project

Split tussen beide bedrijven					
Verkopen	Verkoopprijs	# m <sup>2</sup>	Prijs / m <sup>2</sup>	UNIQ Wonen	BIP
Verkoop - grond	2.517.210 €			- €	2.517.210 €
Verkoop - constructie	12.927.303 €			12.927.303 €	- €
	<b>15.444.513 €</b>	4.973	3.106 €	<b>12.927.303 €</b>	<b>2.517.210 €</b>
	975.000 €			975.000 €	
	277.500 €			277.500 €	
<b>Totaal geschatte verkopen</b>	<b>16.697.013 €</b>			<b>14.179.803 €</b>	<b>2.517.210 €</b>
Bruto gewogen oppervlakten voor appartementen, zonder garages					
Kosten van het Project			Kosten		
	Bedrag	In % totaal		UNIQ Wonen	BIP
Aankoop vastgoed (bijkomende kosten inbegrepen)	1.964.734 €			- €	1.964.734 €
Bouwwerken (appartementen)	10.153.012 €	4.973	2.042 €	10.153.012 €	
Erelonen en diverse kosten	933.007 €			933.007 €	
Verkoopkosten	203.704 €			172.994 €	30.710 €
<b>Totale projectkosten (voor financiële kosten)</b>	<b>13.254.457 €</b>			<b>11.259.013 €</b>	<b>1.995.444 €</b>
Marge voor financiële kosten	3.442.556 €			2.920.790 €	521.766 €
ROI voor financiële kosten	20,6%			20,6%	20,7%
Financiële kosten			Financiële kosten		
	Bedrag	In % totaal		UNIQ Wonen	BIP
Rente op bankleningen	368.082 €			280.280 €	87.802 €
Rente op obligatielening via BeeBonds	380.000 €			190.000 €	190.000 €
Kosten wet Breyne (voltooiingsgarantie)	131.288 €			131.288 €	- €
Financieringskosten	71.800 €			35.900 €	35.900 €
<b>Totale financiële kosten</b>	<b>951.170 €</b>			<b>637.468 €</b>	<b>313.702 €</b>
<b>Totale kosten (met financiële kosten)</b>	<b>14.205.627 €</b>			<b>11.896.481 €</b>	<b>2.309.146 €</b>
<b>Marge voor belastingen</b>	<b>2.491.386 €</b>			<b>2.283.322 €</b>	<b>208.064 €</b>
ROI voor belastingen	15%			16%	8%
Financiering			Financiering		
	Bedrag	In % totaal		UNIQ Wonen	BIP
Banklening	3.838.941 €	27%		2.563.941 €	1.275.000 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	1.000.000 €	7%		500.000 €	500.000 €
Eigen vermogen	1.045.867 €	7%		550.193 €	495.674 €
<b>Totale externe financiering</b>	<b>5.884.808 €</b>	<b>41%</b>		<b>3.614.134 €</b>	<b>2.270.674 €</b>
Zelffinanciering	8.320.819 €	59%		8.282.347 €	38.472 €
<b>Totale financiering</b>	<b>14.205.627 €</b>	<b>100%</b>		<b>11.896.481 €</b>	<b>2.309.146 €</b>
Loan to value (= obligatie-uitgifte / verkopen)		29%		22%	71%

Opmerking: cijfers excl. BTW

- De grond zal worden aangekocht door BIP NV, die UNIQ Wonen NV een opstalrecht met afstand van het recht van opbouw (RDA) zal verlenen om de werkzaamheden uit te voeren.
- UNIQ Wonen NV zal instaan voor de bouw en zal het verkoopbedrag ontvangen dat overeenkomt met het bouwgedeelte, geraamd op 12.927k EUR. Het saldo, 2.517k EUR (grondgedeelte), komt toe aan BIP NV.
- De kosten van de werken worden geraamd op 10.153k EUR, ofwel 2.042 EUR/m<sup>2</sup>. Hierin is een marge van 199k EUR (~ 2%) voor onvoorziene uitgaven inbegrepen.
- De honoraria en diverse kosten omvatten onder meer: techniek, stabiliteit, architecten en tuinarchitect, juristen, accountants en EPC voor 400k EUR; belastingen en verzekeringen 67k EUR en marketing 111k EUR.
- De marge van het Project (vóór belastingen) bedraagt 2.490k EUR of 14,9% (marge vóór belastingen / totale geschatte opbrengt).
- De voorschotten van de aandeelhouders voor het project bedragen 1.046k EUR.
- Het bij de bank geleende bedrag zal in de loop van de tijd variëren, afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden en de ondertekening van de verkoopakten. UNIQ Wonen zal slechts een deel van het bedrag van de ter beschikking gestelde kredietlijn opnemen.
- Opgemerkt moet worden dat de 12-maands EURIBOR op het moment van afronding van deze nota (27/05/2025) 2,72% bedraagt, waaraan een marge van 1% moet worden toegevoegd; terwijl in de rendabiliteitsprognoses wordt uitgegaan van een bankrente van 4%.
- 58% van de totale kosten van het project wordt zelf gefinancierd, dankzij de verkoop op plan (volgens wet Breyne).

## VII. Overzicht van kosten en financiering



## VIII. Kasstroomplan van het project

Kasstroomplan - EUR	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025									Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	Totaal
Cash begin van de periode	0 €	1.287.633 €	1.244.396 €	1.389.798 €	1.451.843 €	1.316.185 €	1.969.717 €	1.488.268 €	1.329.716 €	1.174.803 €	1.497.746 €	2.103.844 €	2.179.350 €	2.461.433 €	2.461.433 €	3.007.424 €	3.553.415 €	
<b>Project</b>																		
Aankoop vastgoed (bijkomende kosten inbegrepen)	-1.964.734 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-1.964.734 €
Bouw- en renovatiewerken	0 €	0 €	-592.544 €	-2.279.877 €	-2.215.579 €	-3.031.970 €	-814.768 €	-1.336.514 €	-260.873 €	-293.022 €	-260.873 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-11.086.019 €
Extra werk (onvoorziën)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Erelonen en diverse kosten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Verkoop</b>	0 €	0 €	623.182 €	787.967 €	615.930 €	2.736.807 €	845.453 €	1.542.734 €	660.544 €	1.846.689 €	3.578.583 €	360.573 €	721.146 €	0 €	545.991 €	545.991 €	1.081.720 €	16.493.309 €
Verkopen (gronddelen)	0 €	0 €	443.061 €	110.296 €	0 €	332.766 €	110.296 €	165.443 €	83.191 €	249.574 €	525.313 €	55.148 €	110.296 €	0 €	83.191 €	83.191 €	165.443 €	2.517.210 €
Verkopen (bouwdelen)	0 €	0 €	187.817 €	687.403 €	623.537 €	2.437.843 €	745.599 €	1.396.344 €	585.511 €	1.619.923 €	3.097.468 €	309.879 €	619.757 €	0 €	469.543 €	469.543 €	929.636 €	14.179.803 €
	0 €	0 €	-7.697 €	-9.732 €	-7.607 €	-33.801 €	-10.442 €	-19.054 €	-8.158 €	-22.808 €	-44.198 €	-4.453 €	-8.907 €	0 €	-6.743 €	-6.743 €	-13.360 €	-203.704 €
<b>Financiering</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Gecumuleerd eigen vermogen in het project</b>	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	0 €
Aandeelhoudersvoorschot	1.045.867 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.045.867 €
Eigen vermogensoverschot	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-1.045.867 €	-1.045.867 €
<b>Saldo Bankkrediet</b>	1.275.000 €	1.275.000 €	1.432.323 €	3.027.734 €	4.643.260 €	5.654.483 €	5.207.044 €	4.897.897 €	4.494.398 €	3.305.455 €	618.858 €	339.980 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Bankkrediet - opnames	1.275.000 €	0 €	427.323 €	1.662.410 €	1.615.527 €	1.568.643 €	0 €	0 €	0 €	1.568.643 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6.548.903 €
Bankkrediet - aflossingen	0 €	0 €	-270.000 €	-67.000 €	0 €	-557.419 €	-447.440 €	-309.147 €	-403.499 €	-1.188.943 €	-2.686.597 €	-278.879 €	-339.980 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-6.548.903 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	1.000.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-1.000.000 €	
<b>Financiële kosten</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Bancaire rente	-8.500 €	-12.750 €	-13.554 €	-18.150 €	-35.819 €	-52.342 €	-56.545 €	-50.817 €	-48.979 €	-38.358 €	-25.015 €	-6.189 €	-1.133 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-368.150 €
Kosten Wet Breyne	0 €	-30.487 €	-29.005 €	-23.306 €	-17.767 €	-10.187 €	-8.150 €	-4.808 €	-4.156 €	-3.424 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-131.288 €
Rente op obligaties BeeBonds	0 €	0 €	0 €	0 €	-95.000 €	0 €	0 €	0 €	-95.000 €	0 €	0 €	0 €	-95.000 €	0 €	0 €	0 €	-95.000 €	-380.000 €
Financieringskosten	-60.000 €	0 €	0 €	0 €	-2.950 €	0 €	0 €	0 €	-2.950 €	0 €	0 €	0 €	-2.950 €	0 €	0 €	0 €	-2.950 €	-71.800 €
<b>Cash flow van de periode</b>	1.287.633 €	-43.237 €	145.402 €	62.045 €	-135.658 €	653.532 €	-481.450 €	-158.552 €	-154.913 €	322.943 €	606.098 €	75.506 €	282.083 €	0 €	545.991 €	545.991 €	-1.062.097 €	
<b>Cash einde van de periode (gecumuleerd)</b>	1.287.633 €	1.244.396 €	1.389.798 €	1.451.843 €	1.316.185 €	1.969.717 €	1.488.268 €	1.329.716 €	1.174.803 €	1.497.746 €	2.103.844 €	2.179.350 €	2.461.433 €	2.461.433 €	3.007.424 €	3.553.415 €	2.491.318 €	2.491.318 €

- De grond zal eind mei 2026 worden aangekocht en de verkoop op plan zal onmiddellijk van start gaan.
- De sloop- en bouwwerkzaamheden van Blok A gaan in juni 2026 van start – de banklening is beschikbaar zodra 15% van de woningen is verkocht, met de mogelijkheid om het programma in twee fasen op te splitsen: fase 1 – renovatie van het bestaande gebouw (blok A) en fase 2 – bouw van de twee nieuwe gebouwen (blokken B en C).
- De banklening zal worden opgenomen naarmate de werkzaamheden vorderen en afhankelijk van de voorverkoop.
- De werkzaamheden zullen naar verwachting vóór de zomer van 2029 zijn voltooid.
- De prognose van de kasstroom laat een zeer comfortabele kaspositie zien – waardoor de projecteigenaar de BeeBonds-obligatie vervroegd kan terugbetalen – zodra de bankfinanciering zelf is afgelost. Dit zal de marge van het project verbeteren.

## IX. De bankfinanciering

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| ➤ Emittent               | <b>Fintro Bank (Groep BNP-Paribas)</b>  |
| ➤ Bedrag                 | <b>1.275.000 €</b> voor de aankoop van de grond en het bestaande gebouw (of maximum 65% van de aankoopwaarde)   |
| ➤ Looptijd               | <b>24 maanden</b>   |
| ➤ Rentevoet              | <b>Euribor + 1%</b> (reserveringsvergoeding van 0,10%)  |
| ➤ Zekerheid              | Eerste hypotheek voor 25.000 € (+10%) op het terrein en de bestaande gebouwen<br>Hypothecair mandaat voor 1.250.000 € (+10%) op het terrein en de bestaande gebouwen  |
| ➤ Verbintenissen         | Verbintenis om geen hypotheek op het terrein en de bestaande gebouwen aan een derde te geven (negative pledge)<br>Verbintenis van de aandeelhouders van STAR Group om het eigen vermogen ter beschikking te stellen dat nodig is voor de succesvolle afronding van het project (cash deficiency clause) en om eventuele overschrijdingen te dekken (cost overrun clause). |
| ➤ Emittent               | <b>Fintro Bank (Groep BNP-Paribas)</b>  |
| ➤ Bedrag                 | <b>maximum 65% van de kosten</b> voor de werkzaamheden  |
| ➤ Looptijd               | <b>36 maanden</b>   |
| ➤ Rentevoet              | <b>Euribor + 1%</b> (reserveringsvergoeding van 0,10%)  |
| ➤ Zekerheid              | hypotheek en Hypothecair mandaat op de nieuwe gebouwen  |
| ➤ Toekenningsvoorwaarden | Eigen inbreng van minimaal 15% en 20% voorverkoop, minimale marge van 15%   |
| ➤ Verbintenissen         | Verbintenis om geen hypotheek op het terrein en de bestaande gebouwen aan een derde te geven (negative pledge)<br>Verbintenis van de aandeelhouders van STAR Group om het eigen vermogen ter beschikking te stellen dat nodig is voor de succesvolle afronding van het project (cash deficiency clause) en om eventuele overschrijdingen te dekken (cost overrun clause). |

Opmerking: STAR Group op het moment van schrijven nog geen overeenkomst heeft ondertekend voor de financiering van de werkzaamheden, aangezien zij de resultaten van de voorverkoop afwachten om het contract definitief te maken. Er bestaat ook de mogelijkheid om de werkzaamheden, en dus de bankfinanciering, in twee fasen uit te voeren (fase 1: renovatie van het bestaande gebouw (blok A) – fase 2: bouw van de twee nieuwe gebouwen (blokken B en C)), afhankelijk van de voorverkoop.

## X. Gevraagde financiering

Obligatie-uitgifte onderworpen aan het Belgische recht

- Emittent **STAR Group NV**
- Bedrag 800.000 € (minimum) - **1.000.000 €** (maximum)
- Looptijd **48 maanden**
- Rentevoet **9,50 % bruto**, jaarlijks uitbetaald
- Terugbetaling in één keer, op de vervaldag
- Verbintenissen  
Verbintenis om de middelen te gebruiken voor het Lyceum-project  
Verbintenis om aan de groepsmaatschappijen (die het Lyceum-project uitvoeren) het eigen vermogen ter beschikking te stellen dat nodig is voor de geplande werken en voor de terugbetaling van de BeeBonds-obligatie  
De rekening courant van Kris Vanhoyland in STAR Group moet altijd minstens 1.000.000 € bedragen zolang de BeeBonds-obligatie niet wordt terugbetaald  
Verzending 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 bouw en vastgoedontwikkeling
- Unieke ligging van het project, in het centrum van Houthalen-Helchteren
- Verkoopprijs in lijn met de lokale markt
- Grote vraag naar woningen in de regio

### - Aandachtspunten van het project

- **Ontwikkelingsrisico** – beperkt omdat vergunning is verkregen (opschortende voorwaarde voor de aankoop)
- **Bouwrisko** – beperkt dankzij de goede ervaring van de projecteigenaar
- **Commercieel risico** – beperkt gezien de vraag naar dit soort panden en het geringe aanbod van vergelijkbare panden momenteel in het centrum van Houthalen-Helchteren
- **Financieel risico** – Op basis van de ontvangen cashflow vertoont de verwachte kasstroom van het project gedurende de hele periode een positief saldo. Gebruik van de middelen gespreid in de tijd. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende lopende projecten binnen STAR Group en het project waarvoor de fondsenwerving plaatsvindt (Lyceum).

# Bijlage 1: Voltooide en lopende projecten 1/2

## 1 Project O'Bois



- 65 appartementen  
4 winkels
- Kermt (Hasselt)
- Verkoopprijs 18,7 miljoen EUR  
Brutomarge 18,7%
- Voltooid in dec. 25  
2 eenheden te koop

Voltooid

## 2 Project Listoir (\*)



- 5 appartementen
- Tongeren
- Verkoopprijs van 1,4 miljoen EUR  
Brutomarge 16,8%
- voltooid in dec. 25  
1 eenheid te koop

Voltooid

## 3 Project Witgoud (\*)



- 5 appartementen  
1 winkel
- Tessenderlo
- Verkoopprijs 2,6 miljoen EUR  
Brutomarge 23,3%
- 100% voltooid  
Winkel te koop

Voltooid

## 4 Project Celest



- 12 appartementen
- Tessenderlo
- Verkoopprijs 3,8 miljoen EUR  
Brutomarge 16,8%
- 100% voltooid en  
verkocht

Voltooid

## 5 Project 't Landgoed (\*)



- 6 huizen met drie gevels
- Tessenderlo
- Verkoopprijs van 687k EUR  
Brutomarge 17,3%
- 2/6 reeds gebouwd  
2/6 te koop





Lopende

(\*) STAR Group is geen eigenaar van de grond – opstalrecht toegekend aan UNIQ Wonen  
Bron: Projecteigenaar

# Bijlage 1: Voltooide en lopende projecten 2/2

## 6 Project Horizon



-  7 luxe appartementen
  -  Zonhoven
  -  Verkoopprijs 3,7 miljoen EUR  
Brutomarge 17,7%
  -  Werken gestart  
in maart 2026
- Lopende**

## 7 Project 't Zichte



-  7 luxe appartementen
  -  Diepenbeek
  -  Verkoopprijs 4,4 miljoen EUR  
Brutomarge 16,8%
  -  Werken gestart  
in mei 2026
- Lopende**

## 3 Project Boseind (\*\*)



-  14 woningen  
34 appartementen (3 fasen)
  -  Maasmechelen
  -  Verkoopprijs 16,4 miljoen EUR  
Brutomarge 16,6%
  -  Werken gestart  
in mei 2026
- Lopende**

(\*\*) STAR Group is voor 50% eigenaar van het terrein – opstalrecht voor 50% toegekend aan UNIQ Wonen  
Bron: Projecteigenaar

## Bijlage 2: Gemiddelde prijzen van nieuwe appartementen in Houthalen-Helchteren

Adres	Beschrijving	Prijs	Oppervl. (*)	Prijs/m <sup>2</sup>	EPB	Referentie
Residentie Minera - Koolmijnlaan 69, 3530 Houthalen-Helchteren	RDC, 2kamers 1badkamer + terras 19m <sup>2</sup>	290.974 €	92,0	3.163 €	N/C	<a href="https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406674">https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406674</a>
	RDC, 2kamers 1badkamer + terras 24m <sup>2</sup>	304.877 €	96,0	3.176 €	N/C	<a href="https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406675">https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406675</a>
	RDC, 3kamers 1badkamer + terras 10m <sup>2</sup>	366.267 €	122,0	3.002 €	N/C	<a href="https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406672">https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406672</a>
	1er ét. 2kamers 1 badkamer + terras 18m <sup>2</sup>	320.530 €	100,0	3.205 €	N/C	<a href="https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406673">https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406673</a>
	1er ét. 3kamers 1 badkamer + terras 15m <sup>2</sup>	339.804 €	108,0	3.146 €	N/C	<a href="https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406671">https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406671</a>
	2e ét. 2kamers 1 badkamer + terras 14m <sup>2</sup>	381.718 €	120,0	3.181 €	N/C	<a href="https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21407178">https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21407178</a>
<b>Gemiddelde prijs van nieuwe appartementen die momenteel te koop staan (11/05/2026)</b>				<b>3.138 €</b>		
Vredelaan, Houthalen		338.548 €	86,0	3.937 €	N/C	bron: rapport Geotec
Koolmijnlaan, Houthalen	penthouse	411.666 €	122,0	3.374 €	N/C	bron: rapport Geotec
Limburgsplein, Houthalen		497.632 €	164,0	3.034 €	N/C	bron: rapport Geotec
<b>Gemiddelde van de referentieappartementen in het rapport van Geotec (19/12/2025)</b>				<b>3.448 €</b>		
<b>Algemeen gemiddelde</b>				<b>3.247 €</b>		

(\*) Woonoppervlakte exclusief terrassen, kelders en parkeerplaatsen

- De verkoopprognoses gaan uit van een gemiddelde verkoopprijs van 3.106 €/m<sup>2</sup>, wat iets onder de marktprijs ligt.
- Op het moment van schrijven is er slechts één concurrerend project dat nieuwe appartementen aanbiedt in Houthalen-Helchteren.

## Bijlage 3: De jaarrekening van STAR Group NV (Activa) 1/3

Activa		30/09/2023	30/09/2024	30/09/2025	31/03/2026P
Oprichtingskosten	20				
<b>Vaste activa</b>	<b>21/28</b>	<b>994.023</b>	<b>788.691</b>	<b>3.830.788</b>	<b>4.456.406</b>
Immateriële vaste activa	21	450	403	357	334
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>22/27</b>	<b>837.839</b>	<b>632.553</b>	<b>1.574.689</b>	<b>2.195.331</b>
Grond en gebouwen	22	518.547	494.634	1.429.525	1.417.569
Installaties, machines en gereedschap	23	247.953	81.683	66.869	64.749
Meubilair en rollend materieel	24	6.437	3.362	1.040	290
Leasing en soortgelijke rechten	25				
Overige materiële vaste activa	26	64.900	52.872	77.255	712.723
Vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27				
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>28</b>	<b>155.733</b>	<b>155.733</b>	<b>2.255.742</b>	<b>2.260.742</b>
<b>Vlottende activa</b>	<b>29/58</b>	<b>102.326</b>	<b>110.601</b>	<b>95.179</b>	<b>761.477</b>
Vorderingen op meer dan één jaar	29				
Voorraad en lopende bestellingen	3				
<b>Vorderingen met een looptijd van maximaal één jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>58.378</b>	<b>84.363</b>	<b>85.419</b>	<b>250.379</b>
Handelsvorderingen	40	52.251	84.363	85.419	106.743
Overige vorderingen	41	6.126			143.637
<b>Geldbeleggingen</b>	<b>50/53</b>				
Beschikbare middelen	54/58	42.956	26.238	9.743	506.268
Overlopende posten	490/1	991		15,96	4829,72
<b>Totaal activa</b>	<b>20/58</b>	<b>1.096.349</b>	<b>899.292</b>	<b>3.925.967</b>	<b>5.217.883</b>

In 2025 werd het Biz Biz-project (terreinen en gebouwen) in de balans opnieuw gewaardeerd op basis van nieuwe expertiserapporten (Geotec-expertise, 17/03/2025). Het betreft een terrein en 2 bestaande hallen in Houthalen die moeten worden ontwikkeld tot 6 werkplaats-/winkelruimtes en 26 parkeerplaatsen; de vergunning is verleend en de werkzaamheden zijn in februari 2026 van start gegaan.

De financiële vaste activa komen overeen met deelnemingen in verbonden ondernemingen:

- 100% van B.I.P. NV: 1.640,0 k EUR
  - 100% van UNIQ Wonen BV: 535,0 k EUR
  - 50% van GIER & LAND BV: 4,0 k EUR
  - 50% van Studio RV Invest: 2,5 k EUR
  - 50% van Studio RV: 2,5 k EUR
  - King Arthur BV<sup>(1)</sup>: 34,0 k EUR
  - Create 2 Communicate BV<sup>(1)</sup>: 41,8 k EUR
- 
- 2.260,7 k EUR

De post "Overige schulden" bestaat uit voorschotten op de rekening-courant voor verbonden ondernemingen (UNIQ Wonen voor 109k EUR en Studio RV voor 20k EUR) en een te ontvangen btw-rekening-courant (14,6k EUR).

<sup>(1)</sup> Niet-vastgoedgerelateerde activiteiten

## Bijlage 3: De jaarrekening van STAR Group NV (Passiva) 2/3

Passiva		30/09/2023	30/09/2024	30/09/2025	31/03/2026P
<b>Eigen vermogen</b>	10/15	245.217	320.208	1.468.307	1.489.688
Inbreng / kapitaal	10/11	62.000	62.000	62.000	62.000
Herwaarderingsmeerwaarden	12			958.803	958.803
Reserves	13	139.897	182.631	257.622	257.622
Onbeschikbare reserves	130/1	6.200	6.200	6.200	6.200
Vrijgestelde reserves	132	9.580	8.993	8.407	8.407
Beschikbare reserves	133	124.117	167.437	243.015	243.015
Overgedragen winst (verlies)	14	43.319	75.577	189.882	211.263
Kapitaalsubsidies	15				
Voorschot aan vennoten op de terugbetaling van het nettoverm	19				
<b>Voorzieningen en uitgestelde belastingen</b>	16	3.193	2.997	2.802	2.802
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5				
Uitgestelde belastingen	168	3.193	2.997	2.802	2.802
<b>Schulden</b>	17/49	847.938	576.086	2.454.857	3.725.393
Schulden op meer dan één jaar	17	278.150	204.166	2.205.048	2.375.048
Financiële schulden	170/4	278.150	204.166	2.205.048	2.375.048
Kredietinstellingen, financiële leasing en dergelijke	172/3	278.150	204.166	585.048	585.048
Overige leningen	174/0			1.620.000	1.790.000
Leveranciers	175				
Ontvangen aanbetalingen op bestellingen	176				
Overige schulden	178/9				
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	569.571	371.920	249.809	1.350.345
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	121.133	73.983	141.743	71.410
Financiële schulden	43				809.613
Kredietinstellingen	430/8				809.613
Overige leningen	439				
Handelsschulden	44	79.320	16.286	56.764	608.689
Leveranciers	440/4	79.320	16.286	56.764	608.689
Ontvangen aanbetalingen op bestellingen	46	39.545			
Belasting-, loon- en sociale schulden	45	15.089	36.563	41.242	30.633
Belastingen	450/3	15.089	36.563	41.242	30.633
Lonen en sociale lasten	454/9				
Overige schulden	47/48	314.482	245.086	10.059	-170.000
Overlopende rekeningen	492/3	216			
<b>Totaal passiva</b>	10/49	1.096.349	899.292	3.925.967	5.217.883

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

- Geplaatst kapitaal: 62,0 k EUR
- Herwaarderingsmeerwaarde: 958,8 k EUR
- Reserves: 257,6 k EUR
- Overgedragen winst: 211,3 k EUR

De schulden per 31/03/2026 bestaan uit:

- Bankschulden op meer dan 1 jaar: 585,0 k EUR
- Rekening-courant Kris Vanhoyland: 1.620,0 k EUR (1.790 k EUR op LT – 170 k EUR op KT)
- Bankschulden binnen het jaar vervalt: 71,4 k EUR
- Kortlopende bankschuld: 809,6 k EUR
- Schulden aan leveranciers: 608,6 k EUR
- Te betalen belastingenschuld: 30,6 k EUR

Opmerkingen: De cijfers voor 2026P zijn voorlopig, nog niet gecontroleerd en hebben betrekking op 6 maanden.  
Bron: Projectontwikkelaar

## Bijlage 3: De financiële overzichten van STAR Group NV (Resultatenrekening) 3/3

Resultatenrekening		30/09/2023	30/09/2024	30/09/2025	31/03/2026P
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>					
Omzet	(+)	70	243.553	315.121	380.027
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(+)	76a	20.747	46.472	34.193
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse	(-)	60/61	67.483	138.638	184.785
<b>Brutomarge</b>	(+/-)	9900	<b>196.817</b>	<b>222.757</b>	<b>229.436</b>
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+/-)	62			
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten		630	98.213	62.850	50.199
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering	(+/-)	631/4			
Voorzieningen voor risico's en kosten	(+/-)	635/8			
Andere bedrijfskosten		640/8	34.102	46.875	49.347
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649			
Niet-recurrente bedrijfskosten		66a			
<b>Bedrijfswinst/verlies</b>	(+/-)	9901a	<b>64.500</b>	<b>113.032</b>	<b>129.889</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>		75/76b	<b>3.252</b>	<b>0</b>	<b>110.000</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	3.252		110.000
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753			
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76b			
<b>Financiële kosten</b>		65/66b	<b>10.125</b>	<b>7.710</b>	<b>20.157</b>
Recurrente financiële kosten		65	10.125	7.710	20.157
Niet-recurrente financiële kosten		66b			
<b>Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting</b>	(+/-)	9903	<b>57.627</b>	<b>105.321</b>	<b>219.733</b>
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	(+)	780	195	195	196
Overboeking naar uitgestelde bel.	(-)	680			
<b>Belastingen op resultaat</b>	(+/-)	67/77	<b>15.089</b>	<b>30.526</b>	<b>30.633</b>
<b>Winst/verlies van het boekjaar</b>	(+/-)	9904	<b>42.733</b>	<b>74.990</b>	<b>189.100</b>
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	586	586	587
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		689			
<b>Te bestemmen winst(verlies) van het boekjaar</b>	(+/-)	9905	<b>43.319</b>	<b>75.577</b>	<b>188.513</b>

De omzet per 31 maart 2026 bestaat uit huuropbrengsten (36,5 k EUR) en geleverde beheersdiensten (95,9 k EUR); de overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit doorberekende kosten (35 k EUR).

De verkoop van grond en gebouwen vindt plaats op het niveau van de dochterondernemingen.

De bedrijfskosten bestaan, wat de belangrijkste posten betreft, uit huur (13,9 k EUR), onderhoudskosten (8,4 k EUR), boekhoudkosten (5,2 k EUR), andere dienstverleners (16,6 k EUR), advocatenkosten, verzekeringen, enz.

De overige bedrijfskosten per 31/03/2026 bestaan voornamelijk uit door te berekenen kosten (35 k EUR).

Het financiële resultaat ligt in lijn met het vorige boekjaar, afgezien van een opbrengst van 110 k EUR in 2025.

Aangezien de cijfers betrekking hebben op een half jaar, is het resultaat niet verdeeld.

BeeBonds  
Vrijwilligerslaan 19  
1160 Oudergem

+32 (0)2 896 92 98  
[Hello@beebonds.com](mailto:Hello@beebonds.com)

[beebonds.com](http://beebonds.com)

