

BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE

Dit crowdfundingaanbod is niet gecontroleerd of goedgekeurd door de Autoriteit Voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) of de European Securities and Markets Authority (ESMA).

De geschiktheid van uw ervaring en kennis is niet noodzakelijkerwijs beoordeeld voordat u toegang kreeg tot deze investering.

Door deze belegging te doen, aanvaardt u het volledige risico van deze belegging, inclusief het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

Risicowaarschuwing

Investeren in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van gedeeltelijk of geheel verlies van het geïnvesteerde geld. Uw investering wordt niet gedekt door de depositogarantiestelsels die zijn ingesteld in overeenstemming met Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad¹. Evenmin wordt u gedekt door de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld in overeenstemming met Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad².

Het rendement op uw belegging is niet gewaarborgd.

Dit is geen spaarproduct en wij raden u aan niet meer dan 10% van uw vermogen te beleggen in crowdfundingprojecten.

Het is mogelijk dat u de beleggingsinstrumenten niet kunt verkopen wanneer u dat wenst.

Als u ze kunt verkopen, kunt u niettemin verliezen lijden.

Pré-contractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers

Niet-ervaren beleggers genieten een bedenktijd waarin zij te allen tijde kunnen terugkomen op hun aanbod om te investeren of blijk van belangstelling in het crowdfundingaanbod zonder opgave van redenen en zonder boete. De bedenktijd gaat in op het moment dat de niet-ervaren belegger een aanbod doet om te investeren of zijn of haar blijk van belangstelling kenbaar maakt en verstrijkt na afloop van vier kalenderdagen.

Het intrekken van de inschrijving of van de interesse kan in de praktijk worden gebracht door een mail te sturen naar hello@beebonds.com met vermelding van de datum van de beleggingsaanbieding of de blijk van belangstelling, het bedrag en de naam van de belegger.

Deze e-mail zal resulteren in de annulering van de beleggingsaanbieding of blijk van belangstelling en de terugbetaling van het nominale bedrag van de obligatie(s) waarop is ingeschreven.

Overzicht van het crowdfundingaanbod

Identificatie van het Aanbod	984500CC5969JC88EC36- 63744903
Projecteigenaar en naam van het project	STAR GROUP SA- LYCEUM
Type aanbieding en instrument type	Aanbieding via Beebonds van achtergestelde obligaties (de Obligaties) voor de financiering van STAR GROUP NV (het Aanbod)
Doelbedrag emissie	1.000.000 EUR
Deadline	15/06/2026 om 16u

Deel A : Informatie over de Projecteigenaar en het crowdfundingproject

a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject
Identiteit:	STAR GROUP NV, met hoofdkantoor te Hassaluthdreef 2C, 3500 Hasselt, en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer BE0472.073.363 (de Projecteigenaar)
Rechtsvorm:	Naamloze vennootschap
Contactinformatie:	Maatschappelijke zetel: Hassaluthdreef 2C, 3500 Hasselt Telefoonnummer : +32 (0) 474 469087 e-mail : contact@uniqwonen.be
Eigendom:	Op 27 mei 2026 is het kapitaal van de Projecteigenaar voor 100% in handen van de heer Johan Vanhoyland.
Directie:	De Projecteigenaar wordt geleid door Johan Vanhoyland, bestuurder.

¹ Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 inzake de depositogarantiestelsels en garantiestelsels ([JO L 173 du 12.6.2014, p. 149](#)).

² Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels ([JO L 84 du 26.3.1997, p. 22](#)).

b)	<p>Verantwoordelijkheid voor de geleverde informatie in deze nota met essentiële beleggingsinformatie De Projecteigenaar en zijn bestuurder verklaren dat naar hun beste weten geen informatie is weggelaten of kennelijk misleidend of onjuist is. De Projecteigenaar en zijn bestuurder zijn verantwoordelijk voor het opstellen van deze Essentiële Beleggingsinformatie. Hun verantwoordelijkheidsverklaring is te vinden in bijlage A, in overeenstemming met artikel 23.9 van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad van 7 oktober 2020 betreffende Europese dienstverleners op het gebied van participatieve financiering voor ondernemers.</p>																																																																											
c)	<p>Hoofdactiviteit van de Projecteigenaar: producten of diensten voorgesteld door de Projecteigenaar De hoofdactiviteit van STAR GROUP NV betreft activiteiten als holdingmaatschappij.</p>																																																																											
d)	<p>Hyperlink naar de meest recente financiële overzichten van de Projecteigenaar De financiële overzichten van de Projecteigenaar zijn te vinden in bijlage C.</p>																																																																											
e)	<p>Financiële kerncijfers en ratio's van de Projecteigenaar over de afgelopen drie jaar Overzicht van de belangrijkste financiële cijfers en kengetallen (de bedragen zijn in euro's en de jaarafsluitingsdatum is 31 december):</p> <table border="1" data-bbox="113 616 1396 1265"> <thead> <tr> <th>Ratio's KIID</th> <th>30/09/2023</th> <th>30/09/2024</th> <th>30/09/2025</th> <th>31/03/2026P</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Omzet</td> <td>243.553</td> <td>315.121</td> <td>380.027</td> <td>132.349</td> </tr> <tr> <td>Jaarlijkse nettowinst</td> <td>42.733</td> <td>74.990</td> <td>189.100</td> <td>21.381</td> </tr> <tr> <td>Totaal activa</td> <td>1.096.349</td> <td>899.292</td> <td>3.925.967</td> <td>5.217.883</td> </tr> <tr> <td>Brutowinstmarge</td> <td>80,80%</td> <td>70,70%</td> <td>60,40%</td> <td>75,60%</td> </tr> <tr> <td>Bedrijfswinstmarge</td> <td>26,50%</td> <td>35,90%</td> <td>34,20%</td> <td>34%</td> </tr> <tr> <td>Nettowinstmarge</td> <td>17,50%</td> <td>23,80%</td> <td>49,80%</td> <td>16,10%</td> </tr> <tr> <td>Nettoschuld</td> <td>805.000</td> <td>550.000</td> <td>2.445.000</td> <td>3.219.000</td> </tr> <tr> <td>Schulden / Eigen vermogen</td> <td>3,46x</td> <td>1,80x</td> <td>1,67x</td> <td>2,50x</td> </tr> <tr> <td>Beperkte liquiditeitsratio</td> <td>0,24</td> <td>0,3</td> <td>0,38</td> <td>0,56</td> </tr> <tr> <td>Dekking van de schuldendienst</td> <td>6,4x</td> <td>14,7x</td> <td>6,4x</td> <td>1,9x</td> </tr> <tr> <td>EBITDA</td> <td>162.715</td> <td>175.883</td> <td>180.088</td> <td>64.095</td> </tr> <tr> <td>Rendement op eigen vermogen (ROE)</td> <td>17,4%</td> <td>23,4%</td> <td>12,9%</td> <td>1,4%</td> </tr> <tr> <td>Immateriële vaste activa / Totaal activa</td> <td>0,04%</td> <td>0,04%</td> <td>0,01%</td> <td>0,01%</td> </tr> <tr> <td>Totale schuld (per balansdatum)</td> <td>847.938</td> <td>576.086</td> <td>2.454.857</td> <td>4.725.393</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Opmerkingen: De cijfers voor 2026P zijn voorlopig, nog niet gecontroleerd en hebben betrekking op een periode van zes maanden.</i></p>	Ratio's KIID	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2025	31/03/2026P	Omzet	243.553	315.121	380.027	132.349	Jaarlijkse nettowinst	42.733	74.990	189.100	21.381	Totaal activa	1.096.349	899.292	3.925.967	5.217.883	Brutowinstmarge	80,80%	70,70%	60,40%	75,60%	Bedrijfswinstmarge	26,50%	35,90%	34,20%	34%	Nettowinstmarge	17,50%	23,80%	49,80%	16,10%	Nettoschuld	805.000	550.000	2.445.000	3.219.000	Schulden / Eigen vermogen	3,46x	1,80x	1,67x	2,50x	Beperkte liquiditeitsratio	0,24	0,3	0,38	0,56	Dekking van de schuldendienst	6,4x	14,7x	6,4x	1,9x	EBITDA	162.715	175.883	180.088	64.095	Rendement op eigen vermogen (ROE)	17,4%	23,4%	12,9%	1,4%	Immateriële vaste activa / Totaal activa	0,04%	0,04%	0,01%	0,01%	Totale schuld (per balansdatum)	847.938	576.086	2.454.857	4.725.393
Ratio's KIID	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2025	31/03/2026P																																																																								
Omzet	243.553	315.121	380.027	132.349																																																																								
Jaarlijkse nettowinst	42.733	74.990	189.100	21.381																																																																								
Totaal activa	1.096.349	899.292	3.925.967	5.217.883																																																																								
Brutowinstmarge	80,80%	70,70%	60,40%	75,60%																																																																								
Bedrijfswinstmarge	26,50%	35,90%	34,20%	34%																																																																								
Nettowinstmarge	17,50%	23,80%	49,80%	16,10%																																																																								
Nettoschuld	805.000	550.000	2.445.000	3.219.000																																																																								
Schulden / Eigen vermogen	3,46x	1,80x	1,67x	2,50x																																																																								
Beperkte liquiditeitsratio	0,24	0,3	0,38	0,56																																																																								
Dekking van de schuldendienst	6,4x	14,7x	6,4x	1,9x																																																																								
EBITDA	162.715	175.883	180.088	64.095																																																																								
Rendement op eigen vermogen (ROE)	17,4%	23,4%	12,9%	1,4%																																																																								
Immateriële vaste activa / Totaal activa	0,04%	0,04%	0,01%	0,01%																																																																								
Totale schuld (per balansdatum)	847.938	576.086	2.454.857	4.725.393																																																																								
f)	<p>Beschrijving van het crowdfundingproject met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan</p> <p>Het Lyceum-project bestaat uit de verbouwing van de voormalige middelbare school in Houthalen, waarbij het oude hoofdgebouw/de school tot op de betonnen structuur wordt afgebroken en herbouwd tot 17 ruime luxeappartementen. (Blok A). De overige gebouwen worden volledig gesloopt om plaats te maken voor 2 complexen 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.</p> <p>STAR Group NV, de Projecteigenaar, opgericht in 2000, is een toonaangevende speler in de residentiële ontwikkeling in Limburg. Kris Vanhoyland is de CEO van de groep. Johan Vanhoyland, de broer van Kris, is de gedelegeerd bestuurder en UBO van de groep.</p> <p>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 details van de structuur zijn te lezen in Bijlage D.</p> <p style="text-align: center;">Kerncijfers</p> <p>Les chiffres clés du projet</p>																																																																											

- Aankoop van de bouwgrond: 1.965k €
- Kosten voor bouwwerkzaamheden, honoraria en diverse kosten: 11.290k €
- Financiële kosten: 952k €
- **Totale projectkosten: 14.207k€**
- **Verwachte omzet: 16.697k €**
- **Verwachte marge (*) 2.490k € (14,9%)**

Kenmerken van de obligatiefinanciering

Minimumbedrag	800.000 €
Maximumbedrag	1.000.000€
Looptijd	48 maanden
Bruto jaarlijkse rentevoet	9,5%

Verklaringen

- De Projecteigenaar verbindt zich ertoe de middelen uitsluitend te gebruiken voor de uitvoering van het Lyceum-project, zoals hierboven beschreven onder punt f)
- De Projecteigenaar verbindt zich ertoe de vennootschappen van de groep die bij het Lyceum-project betrokken zijn, het eigen vermogen ter beschikking te stellen dat nodig is voor de geplande werkzaamheden en voor de terugbetaling van de BeeBonds-obligatie
- De terugbetaling van de rekening-courant van Kris Vanhoyland ten bedrage van € 1.000.000 zal achtergesteld zijn ten opzichte van de terugbetaling van de BeeBonds-obligatie
- Er zal een driemaandelijks verslag ter beschikking worden gesteld van de investeerders op het BeeBonds-platform.

Deel B: Belangrijkste kenmerken van het crowdfundingproces en voorwaarden voor het lenen van vermogen

a)	Minimumbedrag te lenen voor dit crowdfundingaanbod : 800.000 EUR. De Projecteigenaar en de Dienstverlener van participatieve financiering (BeeBonds of het PPF) hebben nog geen aanbod gedaan voor dit Project.
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het beoogde geleende bedrag (Uiterste Datum): 15 juni 2026 om 16u (met dien verstande dat de Inschrijvingsperiode (zoals gedefinieerd in de algemene voorwaarden van de Obligaties uiteengezet in Bijlage B) zal beginnen op 29 mei 2026 om 11u.
c)	Informatie over de gevolgen indien de te lenen fondsen niet bijeengebracht zijn op de uiterste datum Verlenging: maximum 3 maanden, tot 15 september 2026 ten laatste. Voorwaarden van de verlenging: geen enkele Gevolgen van de verlenging: Beleggers die hebben ingeschreven op de Obligaties (de Obligatiehouders) zullen voorafgaand aan een eventuele verlenging van de inschrijvingsperiode op de hoogte worden gebracht via e-mail en zullen het recht hebben om hun belegging terug te trekken gedurende een periode van 4 kalenderdagen vanaf de dag waarop deze e-mail is verzonden. De middelen opgehaald tijdens de Initiële Inschrijvingsperiode kunnen worden gebruikt door de Projecteigenaar en de Obligaties zullen worden uitgegeven in overeenstemming met de regels uiteengezet in deze Essentiële Beleggingsinformatie, onder voorbehoud van de mogelijkheid tot annulering waarnaar hieronder wordt verwezen. In geval van bijkomende inschrijvingsperiode(n) voor het Aanbod zoals hierboven aangegeven, zal het nominale bedrag van elke inschrijving gedaan tijdens dergelijke periode(n) verhoogd worden met de verlopen intrest (<i>accrued interest</i>) tot op de datum van betaling van de bijkomende inschrijving, waarvan het bedrag van de wettelijk verschuldigde belastingen en taksen zal worden afgetrokken. Het in dit geval te betalen bedrag zal door BeeBonds aan de Investeerder worden meegedeeld in de Bevestigingsmail, samen met betalingsinstructies. De fondsen opgehaald tijdens elke bijkomende periode kunnen direct door de Projecteigenaar worden gebruikt na de uitgifte van de betrokken Obligaties. Het bedrag van de verschuldigde interest zal worden berekend op een Exact/Exact ICMA basis, afgerond op de dichtstbijzijnde twee (2) decimalen (waarbij halve bedragen naar boven worden afgerond). Vervroegde afsluiting: het Aanbod kan vervroegd worden afgesloten zodra het minimum van 800.000 EUR is bereikt. Gevolgen indien het doel van de financiering niet wordt gehaald op de Uiterste Datum: Als het minimum doelbedrag niet wordt gehaald, zullen de Obligaties niet worden uitgegeven en zullen alle inschrijvingen op dit Aanbod worden geannuleerd. Obligatiehouders zullen terugbetaald worden voor het bedrag van hun respectievelijke inschrijving (nominaal bedrag van de Obligaties + inschrijvingskosten) ten laatste 15 werkdagen na de closing datum.

	Gevolgen indien het doel van de financiering niet wordt gehaald na de periode van verlenging: Als het minimum doelbedrag niet wordt gehaald, zullen de Obligaties niet worden uitgegeven en zullen alle inschrijvingen op dit Aanbod worden geannuleerd. Obligatiehouders zullen terugbetaald worden voor het bedrag van hun respectievelijke inschrijving (nominaal bedrag van de Obligaties + inschrijvingskosten), verhoogd met de rente die contractueel zijn overgekomen, ten laatste 15 werkdagen na het afsluiten van de verlengperiode.
d)	Het maximumbedrag van het Aanbod, indien het verschil van het minimumbedrag dat in punt a) werd aangegeven Het maximumbedrag van het Aanbod is 1.000.000 EUR.
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat is toegezegd door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject : geen
f)	Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in het verband met het crowdfundingaanbod De schuldenlast van de Projecteigenaar bedraagt op 31 december 2025 2.205.048 EUR (schulden met een looptijd van meer dan één jaar) en 249.809 EUR (schulden met een looptijd van minder dan één jaar) en zal toenemen met het bedrag dat in het kader van deze Aanbieding wordt opgehaald.

Deel C: Belangrijkste soorten risico's

	<p>Type 1 – Risico in verband met het project Het belangrijkste risico in verband met het project is dat het geraamde kasstroomplan niet wordt gerealiseerd, met name in geval van stijgende kosten voor sloop, renovatie, bouw, honoraria of financieringskosten, vertraging in de werkzaamheden, onvoldoende voorverkoop of verkopen tegen een lagere prijs dan de gehanteerde aannames. Het Project betreft de verbouwing van een voormalige middelbare school tot 37 appartementen, met een ingrijpende renovatie van het hoofdgebouw, de sloop van bestaande gebouwen en de bouw van twee nieuwe blokken. Het houdt dus risico's in die verband houden met de werkelijke staat van de bestaande structuren, de kosten van de werkzaamheden, de termijnen en de coördinatie van de bouwplaats. De start van de blokken B en C hangt af van het behalen van 15 % voorverkoop en het verkrijgen van de bankfinanciering. Elke vertraging op dit vlak zou het project kunnen vertragen en de terugbetalingscapaciteit van de obligaties kunnen beïnvloeden.</p> <p>Type 2 – Sectorgerelateerd risico Het Project maakt deel uit van de residentiële vastgoedsector, die met name blootstaat aan stijgende rentevoeten, een afnemende leencapaciteit van kopers, een dalende vraag, stijgende bouwkosten en langere verkooptijden. Hoewel de verkoopprijzen worden voorgesteld als in overeenstemming met de lokale markt, is de daadwerkelijke realisatie ervan binnen de geplande termijnen niet gegarandeerd.</p> <p>Type 3 – Risico van wanbetaling STAR Group NV beschikt mogelijk niet over de nodige middelen om de rente te betalen of de hoofdsom op de vervaldag terug te betalen. In geval van insolventie lopen beleggers het risico op een geheel of gedeeltelijk verlies van het geïnvesteerde kapitaal. Aangezien STAR Group NV een holdingmaatschappij is, worden de kasstromen in verband met het Project gegenereerd op het niveau van de groepsmaatschappijen, met name BIP NV en UNIQ Wonen BV. Er bestaat dus een risico dat deze middelen niet, of niet tijdig, naar STAR Group NV worden doorgesluisd. Het vermogen om terug te betalen hangt af van de succesvolle uitvoering van het Project, de commercialisering ervan, de naleving van het kasstroomplan en de beschikbaarheid van bankfinanciering. Aangezien de Obligaties ondergeschikt kunnen zijn aan deze bankfinanciering, kunnen de Obligatiehouders, in geval van wanbetaling of faillissement, pas na de bankcrediteuren worden terugbetaald, wat het risico op verlies vergroot.</p> <p>Type 4 – Risico van daling, vertraging of uitblijven van rendement op de investering Er bestaat een risico dat het Project vertraging oploopt of een lager rendement oplevert dan verwacht, met name vanwege de lange bouwperiode, met sloop vanaf juni 2026, voltooiing van de werkzaamheden gepland in het tweede kwartaal van 2029 en terugbetaling van de Obligaties in 2030. Elke vertraging in de werkzaamheden, de voorverkoop, de verkoopovereenkomsten of het genereren van kasstroom kan van invloed zijn op het vermogen van de Projecteigenaar om de rente te betalen en/of de Obligaties geheel of gedeeltelijk op de vervaldag terug te betalen.</p> <p>Type 5 – Risico van uitval van het platform Er bestaat een risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om zijn diensten te verlenen. Dit risico heeft op zich geen invloed op de betalingsverplichtingen van de Projecteigenaar jegens de Obligatiehouders.</p> <p>Type 6 – Risico van illiquiditeit van de belegging De Obligaties zijn niet-beursgenoteerde schuldinstrumenten. Het is mogelijk dat de Obligatiehouder deze niet vóór de vervaldatum kan verkopen, of alleen tegen ongunstige voorwaarden. Een vervroegde uitstap is alleen mogelijk als hij een koper vindt. De Obligaties beschikken echter over een ISIN-code en een LEI-code, waardoor de Obligatiehouders op eigen initiatief en zonder tussenkomst van BeeBonds toegang hebben tot Expert Market, een platform voor niet-beursgenoteerde effecten op Euronext Brussels.</p> <p>Type 7 – Overige risico's Elke belegger die overweegt Obligaties te onderschrijven, dient zijn eigen analyse uit te voeren van de kredietwaardigheid, de activiteiten, de financiële situatie en de vooruitzichten van de Projecteigenaar, evenals</p>
--	---

<p>van de risico's die eigen zijn aan het Lyceum-project.</p> <p>De aandacht van beleggers wordt gevestigd op het feit dat het Project niet is ondergebracht in een afzonderlijk compartiment binnen STAR Group NV. De risico's in verband met andere projecten of activiteiten van de groep kunnen dus een invloed hebben op de financiële situatie van de Projecteigenaar en op zijn vermogen om de Obligaties terug te betalen. Voor zover de Projecteigenaar weet, zijn er geen andere materiële risico's in verband met zijn activiteiten dan die welke in het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie worden beschreven.</p>

Deel D: Informatie over het Aanbod van effecten en toegelaten instrumenten voor crowdfundingdoeleinden

a)	<p>Totaalbedrag en type van obligaties</p> <p>i) een beschrijving van het type en de categorie van de voorgestelde instrumenten: Obligaties die mogelijk ondergeschikt zijn aan bankleningen, voor een beoogd minimumbedrag van 800.000 EUR en een maximumbedrag van 1.000.000 EUR.</p> <p>ii) indien van toepassing, het aantal voorgestelde instrumenten, de denominatie ervan, de munteenheid waarin ze zijn uitgedrukt en de voorwaarden die eraan verbonden zijn: 10.000 Obligaties (indien het maximum wordt behaald) genaamd LYCEUM, uitgedrukt in EUR, waarvan de voorwaarden zijn uiteengezet in Bijlage B.</p> <p>(iii) de relatieve rangorde van de instrumenten in de kapitaalstructuur van de emittent in geval van insolventie, met inbegrip van, indien van toepassing, informatie over de rangorde en achterstelling van de effecten: de Obligaties zijn achtergesteld aan bankleningen van de Projecteigenaar.</p>
b)	<p>Inschrijvingsprijs</p> <p>Elke Obligatie heeft een inschrijvingsprijs van 100 EUR. Het minimum inschrijvingsbedrag per Investeerder is 100 EUR</p>
c)	<p>Al dan niet aanvaarding van overinschrijvingen en welke verdeelsleutel zal worden toegepast</p> <p>De aandacht van de beleggers wordt gevestigd op het feit dat, in geval van overinschrijving, het waarschijnlijk is dat geen Obligaties aan hen zullen worden toegewezen of dat ze niet het volledige bedrag zullen verkrijgen waarvoor zij hebben ingeschreven en, in dit geval, dat het bedrag van hun inschrijving zal worden verminderd. De Obligaties zullen worden toegewezen op een "wie het eerst komt, het eerst maalt"-basis, wat betekent dat beleggers Obligaties zullen toegewezen krijgen in volgorde van inschrijving (de eerste wordt bediend vóór de tweede, de tweede vóór de derde, enzovoort) tot het maximumbedrag van het Aanbod is bereikt. De betrokken beleggers zullen op de hoogte worden gebracht van hun respectieve toewijzingen door een Kennisgeving aan Beleggers (zoals gedefinieerd in de algemene voorwaarden van de Obligaties). Deze informatie zal worden geplaatst op de BeeBonds website (www.beebonds.com).</p>
d)	<p>Voorwaarden voor inschrijving en betaling</p> <p>De uiterste datum voor betaling van inschrijvingen op de Obligaties is 15 juni 2026. Betaling voor de Obligaties zal gebeuren door overschrijving op de bankrekening vermeld in de Bevestigingsmail. De betaling moet ook plaatsvinden binnen 6 kalenderdagen na inschrijving. In geval van een herinschrijvingsperiode zal de datum van betaling van de herinschrijvingen op de Obligaties door BeeBonds aan de belegger worden meegedeeld in de Bevestigingsmail, met dien verstande dat de betaling moet gebeuren binnen de twee werkdagen na het einde van de herinschrijvingsperiode.</p>
e)	<p>Bewaring en levering van obligaties aan investeerders</p> <p>De uitgiftedatum van de Obligaties is 16 juni 2026. Indien wordt ingeschreven op een Obligatie tijdens een bijkomende inschrijvingsperiode, zal de uitgiftedatum van die Obligatie de dag na de betalingsdatum zijn. De Obligaties worden enkel op naam uitgegeven, overeenkomstig de artikelen 7:27 en 7:28 en artikel 7:32 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. De Obligaties zullen worden uitgegeven in de vorm van inschrijvingen op naam in het Obligatiehoudersregister (zoals gedefinieerd in de voorwaarden van de Obligaties). Eigendom van de Obligaties zal worden vastgesteld door inschrijving in het Obligatiehoudersregister overeenkomstig artikel 7:32 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. De Aanbieder van crowdfundingdiensten verzorgt geen bewaarneming.</p>
f)	<p>Informatie over garanties of zekerheden voor de investering</p> <p>geen</p>
g)	<p>Informatie rond de verplichting om effecten terug te kopen (indien van toepassing)</p> <p>geen</p>

h)	<p>Informatie over de rentevoet en vervaldag Nominale rentevoet: 9,5 % per jaar. Bijvoorbeeld, voor een Obligatie van 100 EUR zullen de jaarlijkse intresten 9,5 EUR bruto bedragen. De totale intresten over een periode van 48 maanden zullen dus 38 EUR zijn. Datum betaling verschuldigde intresten: 16 juni 2027, 16 juni 2028, 16 juni 2029 en 16 juni 2030.</p> <p>Vervaldatum (inclusief eventuele tussentijdse aflossingen): 15 juni 2030 Rendement van toepassing: Het brutorendement is 9,5% op basis van de berekening waarbij het jaarlijkse bedrag van intresten door de initiële Obligatieprijs wordt gedeeld: $9,5/100 = 0,095$.</p>
----	---

Deel E: Informatie over de SPV

a)	<p>Zit een SPV-entiteit tussen de Projecteigenaar en de Investeerder? geen</p>
b)	<p>Coördinaten van de SPV-entiteit geen</p>

Deel F: Rechten van investeerders

a)	<p>Belangrijkste rechten verbonden aan de obligaties De Obligaties geven recht op de betaling van intresten, de terugbetaling van de geïnvesteerde nominale waarde en, in voorkomend geval, de deelname aan de algemene vergaderingen van de Obligatiehouders. De Obligaties geven ook recht op toegang tot informatie van de Projecteigenaar door middel van een Tussentijdse Nota dat deze laatste om de drie maanden moet publiceren op het Beebonds platform over de voortgang van het Project. De Obligaties verlenen ook alle rechten die het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen toekent aan Obligatiehouders, tenzij anders bepaald in deze Algemene Voorwaarden.</p>
b) en c)	<p>Beperkingen waaraan obligaties onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten geen</p>
d)	<p>Mogelijkheden voor de investeerder om uit de belegging te stappen: geen behalve als de Obligatiehouder een koper voor de Obligaties vindt</p>
e)	<p>Voor eigenvermogensinstrumenten, uitsplitsing van kapitaal en stemrechten voor en na de kapitaalverhoging als gevolg van het Aanbod (ervan uitgaande dat op alle effecten wordt ingeschreven) geen</p>

Deel G: Informatie rond de leningen

	geen
--	------

Deel H: Vergoedingen, informatie et rechtsmiddelen

a)	<p>Vergoedingen die de belegger worden aangerekend en kosten die de investeerder maakt in verband met de belegging (inclusief administratiekosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die zijn toegelaten voor crowdfunding) De juridische, administratieve en andere kosten in verband met de uitgifte van de Obligatie zullen worden gedragen door de Projecteigenaar.</p>
b)	<p>Waar en hoe aanvullende informatie over het crowdfundingproject en de Projecteigenaar kan worden gevonden: https://www.beebonds.com/nl/project/</p>
c)	<p>Hoe en tot wie de investeerder een klacht kan richten over de belegging of over het gedrag van de Projecteigenaar en het crowdfundingplatform Elke klacht kan worden gericht aan Beebonds door middel van een klachtenformulier dat toegankelijk is op hun website: https://www.beebonds.com/wp-content/uploads/2023/03/BeeBonds-Indiening-van-een-klacht.pdf Dit formulier kan naar Beebonds worden teruggezonden via deze e-mail : hello@beebonds.com of met de post naar: BeeBonds, Vrijwilligerslaan 19, 1160 Oudergem.</p>

Bijlage A bij het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie – STAR GROUP S.A.

Verklaring inzake de verantwoordelijkheid voor het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie (art. 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad van 7 oktober 2020 betreffende Europese aanbieders van crowdfundingdiensten voor ondernemers)

De personen die verantwoordelijk zijn voor de informatie in het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie van de Projecteigenaar zijn:

- De Projecteigenaar, zijnde de besloten vennootschap STAR GROUP SA, met maatschappelijke zetel te Hassaluthdreef 2C te 3500 Hasselt en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0472.073.363, voor 100% in handen van Johan Vanhoyland en bestuurder;

Zij verklaren dat:

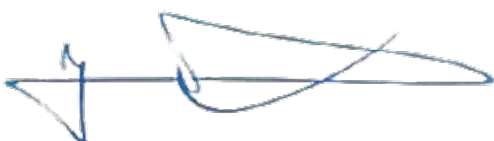
- voor zover hun bekend, de informatie in het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie in overeenstemming is met de feiten en er geen informatie is die deze informatie zou kunnen beïnvloeden;
- voor zover zij weten, geen informatie is weggelaten of wezenlijk misleidend of onjuist is;
- zij verantwoordelijk zijn voor de opstelling van het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie (en van eventuele vertalingen daarvan).

Datum en handtekening:

28 mei 2026

De projecteigenaar,

Johan Vanhoyland



STAR GROUP NV ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE OBLIGATIES

A. DEFINITIES

De volgende algemene voorwaarden, wanneer ze in dit document (de "Voorwaarden") met een hoofdletter worden gebruikt, hebben de volgende betekenis:

<u>Algemene Vergadering van Obligatiehouders:</u>	Algemene Vergadering van Obligatiehouders vermeld in artikels 5:107 tot 5:119 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Elke Obligatiehouder, eigenaar van de Obligaties, wiens naam is ingeschreven in het Register van Obligatiehouders uiterlijk om middernacht (Brusselse tijd) op de derde (3de) werkdag voorafgaand aan de datum die is vastgesteld voor de voormelde Algemene Vergadering van Obligatiehouders, zal gerechtigd zijn om deel te nemen aan de Algemene Vergadering van Obligatiehouders.
<u>Kennisgeving aan de Obligatiehouders:</u>	In de zin zoals bedoeld in artikel 11 van de Algemene Voorwaarden.
<u>BeeBonds:</u>	BeeBonds SRL, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Vrijwilligerslaan 19, B – 1160 - Brussel, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer BE 0658 962 075, handelend als Participatief Financieringsplatform (PFP) erkend door de FSMA op 29 juni 2023 en aan wie de Emittent de organisatie, structurering en marketing van de Obligatie heeft toevertrouwd.
<u>Wanbetaling</u>	Verwijst naar elke gebeurtenis zoals bedoeld in artikel 9.2 van de Algemene Voorwaarden.
<u>Vervaldatum :</u>	Verwijst naar de vervaldatum van de Obligaties, namelijk de datum tot welke de Obligaties rente opleveren, zoals gedefinieerd in Artikel 8 van de Algemene Voorwaarden, ongeacht of het een Werkdag betreft of niet.
<u>Datum van Terugbetaling op de Eindvervaldag:</u>	De datum van terugbetaling van de Obligaties waarop de Emittent zich verbindt om de hoofdsom van de Obligaties op de vervaldag terug te betalen zoals gedefinieerd in Artikel 1.5 van de Voorwaarden.
<u>Datum van Vervroegde Eindvervaldag:</u>	De datum waarop de Emittent beslist om de hoofdsom van de Obligaties terug te betalen vóór de Datum van Terugbetaling op de Vervaldag, in overeenstemming met de bepalingen uiteengezet in Artikel 9 van de Voorwaarden.
<u>Uitgiftedatum:</u>	De datum van de uitgifte van de Obligaties en vanaf wanneer de Obligaties interest zullen dragen, zoals bepaald in het Blad van de Essentiële Beleggingsinformatie.
<u>Data van Interestbetalingen:</u>	De data waarop de Emittent aan de Obligatiehouders de interesten zal betalen zoals gedefinieerd in Artikel 6.3 van de Voorwaarden.
<u>Bevestigingsmail:</u>	Verwijst naar de bevestigingsmail die de Belegger zal ontvangen op het e-mailadres dat de persoon in kwestie zal hebben opgegeven bij het openen van zijn "Beleggersaccount" op het BeeBonds Financieringsplatform, met inbegrip van een bericht dat het bedrag beschrijft waarop de Belegger wenst in te schrijven en de betalingsvoorwaarden van zijn/haar inschrijving.
<u>Emittent</u>	De naamloze vennootschap STAR GROUP, met maatschappelijke zetel te Hassaluthdreef 2C, 3500 Hasselt, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer BE 0472.073.363.
<u>Obligatie-uitgifte:</u>	Verwijst naar de lening door middel van de uitgifte van potentieel achtergestelde obligaties voor een minimumbedrag van achthonderdduizend euro (800.000 EUR) en een maximumbedrag van één miljoen euro (1.000.000 EUR), met een bruto jaarlijkse rentevoet van negen en een half procent (9,5%) voor een periode van 48 maanden, tussen 16 juni 2026 en 15 juni 2030, en geregistreerd onder ISIN-code BE 6374490389.

<u>Exact/Exact ICMA:</u>	Verwijst naar het aantal dagen verlopen intrest tussen twee data op basis van een jaar van 365 dagen.
<u>Blad met Essentiële Beleggingsinformatie:</u>	Verwijst naar het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie van 28 mei 2026, opgesteld door de Emittent overeenkomstig Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad van 7 oktober 2020 betreffende Europese aanbieders van crowdfundingdiensten voor ondernemers.
<u>FSMA:</u>	Staat voor de Autoriteit voor Financiële Markten en Diensten.
<u>Investeerders(s):</u>	Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die de wettelijke en reglementaire bevoegdheid heeft om in te schrijven op de Obligatie onder de voorwaarden beschreven in de Essentiële Beleggingsinformatie en in de Voorwaarden en die ingeschreven heeft op de Obligaties via het BeeBonds-platform.
<u>Werkdag(en):</u>	Betekent een dag, met uitzondering van een zaterdag, zondag of wettelijke feestdag, waarop banken en valutamarkten in België open zijn voor algemene zaken en, indien een betaling in euro op die dag dient te worden verricht, een werkdag voor het TARGET2-systeem.
<u>Crowdfunding Wet</u>	Verwijst naar de wet van 18 december 2016 tot regeling van de erkenning en het toezicht op crowdfunding en houdende diverse bepalingen op financieel gebied.
<u>Obligatiehouder(s):</u>	Elke natuurlijke persoon (personen) of rechtspersoon (rechtspersonen) die te allen tijde, inclusief tijdens de Inschrijvingsperiode, gerechtigd is (zijn) om de uiteindelijke eigenaar(s) van Obligaties te zijn.
<u>Obligaties:</u>	De achtergestelde obligaties die door de Emittent worden uitgegeven.
<u>Aanbod:</u>	Het huidige aanbod waarop het Blad van de Essentiële Beleggingsinformatie slaat.
<u>Interestbetalingen:</u>	Verwijst naar de volgende periodes gedurende dewelke interest verschuldigd is: <ul style="list-style-type: none"> - voor de 1ste periode: beginnend op de Uitgiftedatum van de Obligaties uitgegeven op het einde van de Initiële Inschrijvingsperiode en eindigend op de Werkdag van de eerste Datum van Intrestbetaling; - voor elke daaropvolgende periode: beginnend op de Werkdag volgend op de verjaardag van elke Interest Betaaldatum en eindigend op de Werkdag van de volgende Interest Betaaldatum; - voor de laatste periode: beginnend op de Werkdag van de laatste verjaardag van de Interest Betaaldatum en eindigend op de Werkdag van de Vervaldag.
<u>Initiële Inschrijvingsperiode:</u>	De periode, aangegeven in het Blad van Essentiële Beleggingsinformatie, gedurende dewelke Beleggers kunnen inschrijven op de Obligaties, onder voorbehoud van eventuele bijkomende inschrijvingsperiodes die kunnen worden georganiseerd.
<u>Herstelperiode</u>	Verwijst naar de in artikel 9.2 genoemde periode.
<u>Projecteigenaar</u>	Verwijst naar de entiteit die wordt vermeld in het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie en die financiering tracht te verkrijgen via een crowdfundingplatform: de naamloze vennootschap STAR GROUP, met maatschappelijke zetel te Hassaluthdreef 2C, 3500 Hasselt, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0472.073.636.
<u>Intekenprijs:</u>	De intekenprijs van de Obligaties.
<u>Project:</u>	Het project of de projecten die in meer detail zijn besproken in het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie.
<u>Register van Obligatiehouders:</u>	Het door de Emittent bijgehouden register waaruit blijkt dat de Obligatiehouders eigenaar zijn van de Obligaties door inschrijving in voormeld register en op hun naam overeenkomstig de artikelen 7:27 en 7:28 en artikel 7:32 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.
<u>Reglement</u>	Verwijst naar Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad van 7 oktober 2020 betreffende Europese aanbieders van

crowdfundingdiensten voor ondernemers, en tot wijziging van Verordening (EU) 2017/1129 en Richtlijn (EU) 2019/1937.

<u>Waarborg(en):</u>	Elke hypotheek, retentierecht, eigendomsoverdracht en elke ander waarborg die de verplichtingen van een persoon garandeert, evenals elke andere overeenkomst of regeling met een soortgelijk effect.
<u>Intresten:</u>	De jaarlijkse interestvoet die de Obligaties zullen dragen tot aan de Vervaldag in overeenstemming met de verplichtingen gedefinieerd en uiteengezet in Artikel 6 van de Voorwaarden.
<u>Belasting(en):</u>	Elke belasting, heffing, voorheffing of andere soortgelijke last die door een autoriteit wordt opgelegd, met inbegrip van met name boetes, rente of kosten die verschuldigd zijn wegens verzuim of vertraging in de betaling ervan.
<u>Voorwaarden:</u>	Het document dat de voorwaarden van de Obligaties en de inschrijvingsmodaliteiten ervan bepaalt, die onherroepelijk bindend zijn voor de Emittent.

B. VOORWAARDEN EN MODALITEITEN VAN DE OBLIGATIES

1. De Obligaties

1.1. Aard van de Obligaties

De Obligaties zijn vrij verhandelbare, potentieel achtergestelde obligaties die een vordering vertegenwoordigen en door de Emittent zijn uitgegeven. Ze geven recht op de betaling van een rente zoals beschreven in artikel 6, *hieronder*. De Obligaties bieden ook alle rechten die het Wetboek van vennootschappen en verenigingen aan Obligatiehouders toekent, tenzij in deze Voorwaarden anders is bepaald.

1.2. Vorm van de Obligaties

De Obligaties worden enkel op naam uitgegeven, overeenkomstig artikel 5:50 tot 5:52 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Overeenkomstig artikel 5:29 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt de eigendom van de Obligaties vastgesteld door inschrijving in het Register van Obligatiehouders op naam van elke Obligatiehouder; elke Obligatiehouder moet een attest ontvangen waaruit blijkt voor welk nominaal bedrag hij of zij staat ingeschreven in het Register van de Obligatiehouders.

In geval van verhandeling en in geval een transactie wordt aangegaan onder onderhandse akte of via Expert Market van Euronext Brussels via een financiële tussenpersoon gekozen door de Obligatiehouder, zullen de Obligaties, wat de afwikkeling van effectentransacties betreft, onderworpen zijn aan de geldende Belgische regelgeving en moet de overdracht gemeld worden aan de Emittent zodat die kan in het Register van Obligatiehouders kan worden ingeschreven.

1.3. Nominale waarde

De Obligaties worden uitgegeven in coupures met een ondeelbare nominale waarde van honderd euro (100 EUR).

1.4. Maximumbedrag van de Obligaties

Het minimumbedrag van de uit te geven obligaties bedraagt achthonderdduizend euro (800.000 EUR), verdeeld over achtduizend (8.000) obligaties met een nominale waarde van elk honderd euro (100 EUR).

Het maximumbedrag van de uit te geven Obligaties bedraagt één miljoen euro (1.000.000 EUR), vertegenwoordigd door tienduizend (10.000) Obligaties met elk een nominale waarde van honderd euro (100 EUR).

1.5. Looptijd – Terugbetaling op de Vervaldag

De obligaties hebben een looptijd van 48 maanden, gerekend vanaf de uitgiftedatum van de obligaties die na afloop van de initiële inschrijvingsperiode zijn uitgegeven. Ze brengen rente op vanaf 16 juni 2026 tot de vervaldatum, 15 juni 2030.

De Obligaties worden op de Vervaldatum, 16 juni 2030, terugbetaald tegen honderd procent (100%) van hun nominale waarde. Indien de Vervaldatum geen Werkdag blijkt te zijn, worden de Obligaties terugbetaald op de eerstvolgende Werkdag na de Vervaldatum.

1.6. Munt

De Obligaties zijn uitgedrukt in euro.

1.7. Overdraagbaarheid van de Obligaties

Onder voorbehoud van de toepassing van de regelgeving inzake de overdraagbaarheid van effecten, zijn de Obligaties vrij overdraagbaar.

De eigendom van de obligaties gaat over door inschrijving van de overdracht in het obligantenregister.

2. Bestemming

De Emittent zal de obligatielening gebruiken om het Project te financieren, zoals omschreven in het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie.

3. Voorwaarden van de Inschrijving

3.1. Inschrijvingsprijs

De Inschrijvingsprijs bedraagt honderd procent (100%) van de nominale waarde van de Obligaties en zal volledig betaald worden op het eerste verzoek van de Emittent en niet later dan 6 kalenderdagen na de datum van de Bevestigingsmail.

In geval het nominale bedrag van deze inschrijving gedaan tijdens de verlengde periode zal verhoogd worden met de verlopen interest (*accrued interest*) tot op de betaaldatum overeengekomen op het ogenblik van elke inschrijving, waarop het bedrag van de wettelijk verschuldigde belastingen en taksen in mindering zal worden gebracht.

3.2. Minimaal inschrijvingsbedrag

Beleggers moeten inschrijven voor een bedrag per schijf en veelvoud van honderd euro (100 EUR) met een minimum van honderd euro (100 EUR) per Belegger.

4. Rang van de Obligaties

De Obligaties zijn achtergesteld aan de huidige en toekomstige verplichtingen van de Emittent aan banken.

De obligaties zijn niet gedekt door enige garantie.

De Obligaties zijn *pari passu* gerangschikt zonder onderlinge voorrang om welke reden dan ook.

De Obligaties zullen in geval van vereffening concurreren met alle andere schulden (en dus concurreren met alle andere schulden, na betaling van alle bevoorrechte schuldeisers of schuldeisers die genieten van de achterstelling).

5. Verklaringen en Waarborgen

De Emittent verklaart en garandeert aan de Obligatiehouders dat:

- i. de Emittent is een naamloze vennootschap (nv) die geldig is opgericht naar Belgisch recht, voor onbepaalde tijd, en is ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0472.073.363;
- ii. op Uitgiftedatum zullen de Obligaties geldig worden uitgegeven bij besluit van het bestuursorgaan van de Emittent;
- iii. de Emittent verbindt zich ertoe geen zekerheden meer te verlenen op zijn goederen, behalve die welke nodig zijn voor de (her)financiering van het Project;

- iv. De middelen die in het kader van de obligatie-uitgifte worden aangetrokken, zullen uitsluitend worden gebruikt voor het Project;
- v. De Projecteigenaar verbindt zich ertoe om aan de groepsmaatschappijen die bij het Lyceum-project betrokken zijn, het eigen vermogen ter beschikking te stellen dat nodig is voor de geplande werkzaamheden en voor de terugbetaling van de BeeBonds-obligatie
- vi. De terugbetaling van de rekening-courant van Kris Vanhoyland ten bedrage van € 1.000.000 zal achtergesteld zijn aan de terugbetaling van de BeeBonds-obligatie
- vii. Er zal een driemaandelijks verslag ter beschikking worden gesteld van de investeerders op het BeeBonds-platform

6. Interesten

6.1. Interestvoet

De Obligaties brengen interest op tegen een rentevoet van negen en een halve procent (9,5%) per jaar bruto op een Exact/Exact ICMA basis vanaf de Uitgiftedatum tot de Vervaldag of bij volledige terugbetaling in overeenstemming met artikels 8. en 9. hieronder.

6.2. Berekening van de Interesten

Het bedrag van de jaarlijkse interesten met betrekking tot elke Obligatie zal worden berekend op basis van de nominale waarde van de Obligaties aangehouden door elke Obligatiehouder, waarbij het bedrag van dergelijke betaling wordt afgerond naar de dichtstbijzijnde twee (2) decimalen (waarbij halve bedragen naar boven worden afgerond).

De verschuldigde interesten, indien deze moeten worden berekend over een periode van minder dan één jaar, zal worden berekend op een Exact/Exact ICMA basis voor elke periode, afgerond naar de dichtstbijzijnde twee (2) decimalen (waarbij de helften naar boven worden afgerond).

De Obligaties zullen ophouden interest te genereren vanaf de Vervaldag, of bij volledige terugbetaling overeenkomstig de artikels 8 en 9 hieronder, tenzij de betaling van de hoofdsom van de Obligaties op ongepaste wijze werd verhinderd of geweigerd. In dergelijk geval zullen de Obligaties interest blijven dragen aan de voormelde interestvoet tot de datum waarop alle bedragen verschuldigd onder de Obligaties betaald zijn door de Emittent ten voordele van de Obligatiehouders.

6.3. Betaling van de Interesten

De interest is verschuldigd op elke verjaardag van de oorspronkelijke Uitgiftedatum en voor het laatst op de Aflossingsdatum bij Vervaldatum, waarmee de Interestbetalingsdata worden bepaald. Indien een van de Interestbetalingsdata op een dag valt die geen werkdag is, vindt de Interestbetaling plaats op de eerstvolgende werkdag na de vervaldatum.

7. Betalingen

7.1. Betalingen

Zonder afbreuk te doen aan artikel 5:29 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zullen alle betalingen van hoofdsom of interest onder de Obligaties gedaan worden door de Emittent aan de Obligatiehouders. De betaling van dergelijke bedragen zal bevrijdend zijn voor de verbintenissen van de Emittent.

Alle betalingen van hoofdsom of interest van de Obligaties zullen worden gedaan in overeenstemming met alle toepasselijke belastingwetten of -regelgevingen.

Indien de datum van betaling van hoofdsom of interest geen Werkdag is, zal betaling worden gedaan op de eerstvolgende Werkdag. Dit uitstel zal de houder geen recht geven op enige bijkomende interest of andere betaling.

7.2. Betalingsachterstand

Bij elke betaling die de Emittent uitvoert buiten de in de Algemene Voorwaarden vastgestelde termijnen, is een bruto jaarlijkse rente van twaalf procent (12%) verschuldigd, te rekenen vanaf de datum waarop de betaling had moeten plaatsvinden tot de datum waarop deze daadwerkelijk is verricht.

7.3. Fiscaliteit

Alle betalingen van hoofdsom en rente met betrekking tot de Obligaties zullen door de Emittent aan de Obligatiehouders worden verricht overeenkomstig de verplichtingen die hem zijn opgelegd door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, alsook alle wetboeken en regelgevingen inzake heffingen die gelijkgesteld zijn met inkomstenbelastingen, en dit na eventuele inhouding van alle belastingen, heffingen, heffingen of andere lasten, ongeacht of deze worden opgelegd, geïnd, ingehouden of geheven door of in België of door enige andere Belgische autoriteit met belastingbevoegdheid. De Emittent is niet verplicht enig bijkomend of toekomstig bedrag te betalen dat verband houdt met een dergelijke aftrek of inhouding.

8. Terugbetaling op de Vervaldag

8.1. Tenzij ze vooraf zijn terugbetaald onder de voorwaarden bepaald in artikel 9 *hieronder* (Wanbetaling - Vervroegde terugbetaling - vrijwillige terugbetaling) worden de Obligaties door de Emittent aan de Obligatiehouders terugbetaald tegen honderd procent (100%) van hun nominale waarde op 16 juni 2030, onder voorbehoud van en na eventuele inhouding van alle belastingen, verplichtingen, heffingen of andere lasten, ongeacht of deze worden opgelegd, geïnd, ingehouden of geheven door of in België of door enige andere Belgische autoriteit met belastingbevoegdheid worden opgelegd, ingehouden, geheven of belast.

8.2 In geval van vertraging in de uitvoering van het Project ten opzichte van de oorspronkelijke plannen, kan de Emittent besluiten om de Vervaldatum uit te stellen tot een latere datum die niet meer dan zes (6) maanden na de Vervaldatum mag liggen. In dat geval blijven alle Voorwaarden ongewijzigd, met uitzondering van de Vervaldatum en de toepasselijke rentevoet, die tijdens deze periode van uitstel van de Vervaldatum met 10% wordt verhoogd.

De Emittent dient de Obligatiehouders uiterlijk één (1) maand vóór de oorspronkelijk vastgestelde Vervaldatum door middel van een Kennisgeving aan de Obligatiehouders in kennis te stellen van het uitstel van de oorspronkelijke Vervaldatum en van de nieuwe Vervaldatum.

8.3. Bij het verstrijken van deze eerste verlenging kunnen de Emittent en de Algemene Vergadering van Obligatiehouders besluiten, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 5:107 tot en met 5:119 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de Aflossingsdatum op de Vervaldag uit te stellen tot een latere datum die niet meer dan zes (6) maanden mag bedragen vanaf de Aflossingsdatum op de Vervaldag zoals *hierboven onder 8.2* vastgesteld. In dat geval blijven alle voorwaarden van de Obligaties ongewijzigd, met uitzondering van de Aflossingsdatum op de Vervaldag. De Emittent dient de Obligatiehouders uiterlijk één (1) maand vóór de in de vorige paragraaf bedoelde Aflossingsdatum op de Vervaldag, door middel van een Kennisgeving aan de Obligatiehouders, in kennis te stellen van het uitstel van de contractueel verlengde Aflossingsdatum op de Vervaldag en van de wens om deze datum uit te stellen.

9. Vervroegde Terugbetaling

9.1. In het geval van Vervroegde Aflossing

De Emittent kan vroegtijdig

- (i) in het geval van overmacht, de Obligatiehouders verplichten; of
- (ii) in geval van het verdwijnen en/of te gelde maken van de activa gefinancierd door de Obligatielening; of aan de algemene vergadering van Obligatiehouders voorstellen om

over te gaan tot de vervroegde terugbetaling (hoofdsom en rente) van de Obligaties, volledig, door middel van een kennisgeving aan de Obligatiehouders, verzonden door de Emittent vijftien (15) werkdagen voorafgaand aan de Vervaldatum. De kennisgeving aan de Obligatiehouders zal hen uitnodigen om binnen de tien (10) werkdagen volgend op de datum waarop de kennisgeving is verzonden, door middel van een e-mail, het nummer van de bankrekening mee te delen waarop zij wensen te worden terugbetaald.

De vrijwillige vervroegde terugbetaling kan ook beslist worden door de Algemene Vergadering van Obligatiehouders die beraadslaagt in overeenstemming met de voorwaarden en modaliteiten uiteengezet in Artikel 10 hieronder.

In geval van vervroegde terugbetaling van de Obligaties zal de Emittent, naast de verlopen interest, een vergoeding verschuldigd zijn gelijk aan twee procent (2,00%) van de terugbetaalde hoofdsom in het eerste jaar en één procent (1,00%) vanaf het tweede jaar.

9.2. In geval van Wanbetaling

Elke Obligatiehouder kan de vervroegde terugbetaling vragen van de volledige of een deel van zijn Obligaties (met dien verstande dat hij niet kan vragen om de gedeeltelijke terugbetaling van een Obligatie) in geval één van de volgende gebeurtenissen zich voordoet (de "Gevalen van Ingebrekestelling") en conform hetgeen hieronder is voorzien (le "Terugbetaling in geval van Wanbetaling").

De gevallen van ingebrekestelling zijn de volgende :

- a) wanbetaling: het niet betalen van de hoofdsom of de intresten op de Obligaties;
- b) uitblijven van informatie: het niet verstrekken van de nodige informatie aan BeeBonds door de Emittent in het kader van de Obligatieuitgifte.
- c) niet-naleving van andere verbintenissen: niet-naleving door de Emittent van haar verbintenissen met betrekking tot de Obligaties (andere dan deze met betrekking tot betaling), zoals gedefinieerd in de Voorwaarden, met inbegrip van niet-naleving van de opschortende voorwaarden van de Obligaties, namelijk dat:
- d) reorganisatie/wijziging van activiteiten: reorganisatie van de Emittent waarbij sprake is van een significante vermindering van de activa van de Emittent of een substantiële wijziging in de activiteiten van de Emittent die nadelig zou zijn voor de belangen van de Obligatiehouders;
- e) faillissement/liquidatie: de Emittent verkeert in staking van betaling, of procedures voor de aanstelling van een vereffenaar, gerechtelijk bewindvoerder of ad hoc curator, minnelijke of gerechtelijke vereffening of ontbinding, minnelijke of gerechtelijke opschorting van alle of een deel van haar schulden, gerechtelijke reorganisatieprocedures of faillissement of enige soortgelijke procedures die van invloed zijn op de Emittent worden ten uitvoer gelegd.

In geval van een Ingebrekestelling:

zal BeeBonds een ingebrekestelling sturen naar de Emittent (in de gevallen bedoeld in bovenstaande punten (a), (b) en (c)); of de Emittent zal de Obligatiehouders, en BeeBonds onmiddellijk in kennis stellen van het zich voordoen van de onder (d) en (e) bedoelde Gevalen van Ingebrekestelling door middel van een kennisgeving aan de Obligatiehouders.

Na het versturen van deze ingebrekestelling heeft de Emittent vijftien (15) Werkdagen in geval a), b) of c) (of drie (3) maanden in het geval bedoeld in (d) hieronder) om de vastgestelde tekortkoming te remediëren (**de "Herstelperiode"**).

Indien de Projectdrager nalaat om de Obligatiehouders in kennis te stellen van het zich voordoen van de Gevalen van Ingebrekestelling waarnaar wordt verwezen in bovenstaande punten (d) en/of (e), zal de Herstelperiode niet van toepassing zijn.

Elke Obligatiehouder beschikt over een periode van dertig (30) Dagen i) na het verstrijken van de Herstelperiode; of ii) nadat de Obligatiehouders kennis krijgen van een van de onder d) en e) bedoelde Gevalen van Ingebrekestelling en indien de Obligatiehouders daarvan door de Projectdrager niet op de hoogte waren gesteld; om de Emittent te informeren of hij/zij al dan niet om vervroegde terugbetaling verzoekt van alle of een deel van zijn Obligaties, in voorkomend geval, het aantal Obligaties mede te delen waarvan hij/zij de terugbetaling vraagt. Elke Obligatiehouder die de Emittent niet op de hoogte heeft gebracht van zijn standpunt binnen de voormelde periode zal geacht worden definitief afstand te hebben gedaan van het recht om de vervroegde terugbetaling te vragen van al of een deel van zijn Obligaties.

Indien de voormelde gebeurtenis zich voordoet, zullen alle bedragen verschuldigd door de Emittent aan Obligatiehouders die de terugbetaling hebben gevraagd van hun Obligatie(s) of een deel daarvan onder de Obligaties waarnaar wordt verwezen in de kennisgeving, opeisbaar worden dertig (30) dagen na de datum van de kennisgeving.

10. Algemene vergadering van de Obligatiehouders

De Obligatiehouders zullen handelen door middel van een Algemene Vergadering van Obligatiehouders in overeenstemming met de bepalingen van artikelen 5:107 tot 5:119 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, met dien verstande dat de Algemene Vergaderingen van Obligatiehouders per compartiment worden georganiseerd.

Een Algemene Vergadering van Obligatiehouders kan worden bijeengeroepen met het oog op het

nemen van bepaalde beslissingen met betrekking tot de Obligaties, met inbegrip van de wijziging van bepaalde bepalingen van de Voorwaarden, mits goedkeuring van de Emittent. In overeenstemming met artikelen 5:107 en 5:109 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, heeft de Algemene Vergadering van Obligatiehouders het recht om, op voorstel van het bestuursorgaan van de Emittent (i) bepalingen te aanvaarden die tot doel hebben om ofwel bijzondere zekerheden toe te kennen ten gunste van de Obligatiehouders of om reeds toegekende zekerheden te wijzigen of te annuleren, (ii) één of meer interestvervaldata te verlengen, in te stemmen met de vermindering van de interestvoet of de betalingsmodaliteiten ervan te wijzigen, (iii) om de aflossingsperiode te verlengen, om de aflossing op te schorten en om in te stemmen met wijzigingen in de voorwaarden waaronder de aflossing moet plaatsvinden, (iv) om in te stemmen met de vervanging van de vorderingen van de Obligatiehouders door aandelen, (v) om te beslissen over bewarende maatregelen die moeten worden genomen in het algemeen belang en (vi) één of meerdere mandatarissen aan te stellen om de beslissingen van de algemene vergadering van obligatiehouders uit te voeren en de groep van obligatiehouders te vertegenwoordigen in alle procedures met betrekking tot de vermindering of annulering van hypothecaire inschrijvingen.

De Algemene Vergadering van Obligatiehouders heeft ook het recht om, op voorstel van het bestuursorgaan van de Emittent, bepaalde bepalingen van de Voorwaarden te wijzigen of om afstand te doen van het voordeel van één of meerdere bepalingen van de Voorwaarden.

Het bestuursorgaan van de Emittent, indien toepasselijk, de Commissaris kunnen een Algemene Vergadering van Obligatiehouders bijeenroepen. Zij moeten deze vergadering bijeenroepen op verzoek van Obligatiehouders die ten minste één vijfde van het aantal uitstaande Obligaties vertegenwoordigen. De oproeping voor de Algemene Vergadering van Obligatiehouders zal worden gedaan, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, ten minste vijftien (15) dagen vóór de datum van de vergadering.

De Algemene Vergadering van Obligatiehouders wordt voorgezeten door de voorzitter van het bestuursorgaan van de Emittent en, in geval van verhindering, door een ander lid van het bestuursorgaan. De voorzitter duidt een secretaris aan, die geen Obligatiehouder hoeft te zijn, en kiest twee toezichthouders onder de aanwezige Obligatiehouders.

Elke Obligatiehouder kan zich op de Algemene Vergadering laten vertegenwoordigen door een volmachtdrager, die al dan niet een Obligatiehouder kan zijn. Het bestuursorgaan van de Emittent bepaalt de vorm van de volmachten.

Elke Obligatiehouder zal een vertegenwoordigings- en stemrecht hebben in verhouding tot het aantal Obligaties waarvan hij/zij de eigendom kan aantonen, in verhouding tot het aantal Obligaties in omloop.

De Algemene Vergadering van Obligatiehouders kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien haar leden minstens de helft van het aantal uitgegeven Obligaties vertegenwoordigen. Indien niet aan deze voorwaarde is voldaan, moet de vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en zal de tweede vergadering geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde Obligaties. Geen enkele resolutie kan als geldig goedgekeurd worden beschouwd indien ze is gestemd door leden die samen, door henzelf of door hun gevolmachtigden, een aantal Obligaties vertegenwoordigen dat niet het quorum bereikt van ten minste drie vierde van het aantal Obligaties dat aan de stemming deelneemt.

Besluiten geldig goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Obligatiehouders zijn bindend voor alle Obligatiehouders.

De rechten en plichten van Obligatiehouders worden meer volledig beschreven in artikelen 5:114 tot 5:118 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

10bis Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders

De Obligatiehouders benoemen Beebonds Finance BV, met maatschappelijke zetel te 1160 Oudergem, Vrijwilligerslaan 19, ingeschreven bij de KBO onder nummer 0783.594.209 (Brussel RPM) (de "**Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders**") als Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders, overeenkomstig artikel 5:51 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Binnen de beperkingen van artikelen 1984 tot 2010 van het oude Burgerlijk Wetboek, kan de Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders alle Obligatiehouders binden ten aanzien van derden. In het bijzonder mag hij de Obligatiehouders vertegenwoordigen in insolventieprocedures, in geval van beslaglegging of in elk ander geval van concurrentie, waarbij hij optreedt in eigen naam maar in naam van de Obligatiehouders, zonder de identiteit van deze laatsten bekend te maken.

De Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders treedt ook op in eigen naam, maar in naam van de Obligatiehouders, als begunstigde van voorrechten of zekerheden gesteld tot zekerheid van de Obligatie-uitgifte.

Als Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders kan hij alle Obligatiehouders binden binnen de limieten die hieronder worden uiteengezet en in de artikelen 1984 tot 2010 van het oude Burgerlijk Wetboek.

In deze context kan de Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders:

- de (toekomstige) Obligatiehouders vertegenwoordigen wanneer zij de Garantieovereenkomsten ondertekenen, waarbij de Obligatiehouders de Garantieovereenkomsten bekrachtigen door de Voorwaarden te aanvaarden.
- in geval van Wanbetaling, de Garantie(s) activeren in naam van de Obligatiehouders, overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden van de Garantieovereenkomsten. In deze context kan de Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders, in het bijzonder, de Garanten op de hoogte brengen van de Wanbetaling en van hen eisen om de Garantie(s) uit te voeren in naam en voor rekening van de Obligatiehouders.
- gerechtelijke stappen ondernemen en de Obligatiehouders vertegenwoordigen in enige betwisting of procedure, met het oog op het verzekeren van de uitvoering van de Garantie(s). Alle kosten met betrekking tot dergelijke geschillen of procedures die worden voorgeschoten door de Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders zullen prioritair worden terugbetaald door inhouding op elk bedrag geïnd van de Garanten.
- de vrijgave van de Garantie(s) coördineren op een bankrekening geopend in naam van de Obligatiehouders, indien nodig door tussenkomst van een Belgische notaris, met het oog op de vrijgave van de bedragen ten gunste van de Obligatiehouders.
- de Obligatiehoudersverklaring opstellen en het totale bedrag berekenen dat moet worden betaald door de Garanten aan de Obligatiehouders (alsook de toewijzing van dit bedrag aan de Obligatiehouders).
- elke akte of document met betrekking tot het voorgaande ondertekenen en, in het algemeen, alles doen wat nodig of nuttig is voor de uitvoering van haar rol en de implementatie van de Garantie(s) ten voordele van de Obligatiehouders.

De Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders moet zijn bevoegdheden uitoefenen in het exclusieve belang van de Obligatiehouders. De Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders moet de Obligatiehouders regelmatig op de hoogte houden van alle stappen die worden ondernomen in overeenstemming met zijn opdracht. De Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders moet ook de Obligatiehouders op de hoogte brengen van elk belangenconflict dat kan ontstaan in verband met de uitoefening van zijn taken.

De Algemene Vergadering van Obligatiehouders kan de Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders op elk moment ontslaan, op voorwaarde dat ze tegelijkertijd één of meer nieuwe vertegenwoordigers aanstelt. De Algemene Vergadering beraadslaagt en beslist overeenkomstig artikel 5:115 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De Obligatiehouders, door in te schrijven op de Obligaties, zullen gebonden zijn door en verondersteld worden om (i) alles te erkennen en goed te keuren wat gedaan of ondertekend werd door de de Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders in hun naam, op voorwaarde evenwel dat de de Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders de grenzen van zijn bevoegdheden heeft gerespecteerd en (ii) elke handeling te bekrachtigen die in hun naam en voor hun rekening werd gesteld door de de Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders binnen de grenzen van zijn opdracht.

De Obligatiehouders verbinden zich ertoe geen vergoeding te eisen van de Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders, op voorwaarde dat deze de grenzen van zijn bevoegdheden heeft gerespecteerd.

Alle kosten opgelopen door de Vertegenwoordiger van de Obligatiehouders in de uitoefening van zijn taken, met inbegrip van juridische kosten opgelopen in het kader van de verdediging van de belangen van de Obligatiehouders (met inbegrip van terugvorderingsprocedures), zullen volledig gedragen worden door de Obligatiehouders, in verhouding tot het aantal Obligaties dat zij aanhouden.

C. DIVERSE BEPALINGEN

11. Kennisgevingen aan Obligatiehouders

Kennisgeving aan Obligatiehouders betekent de kennisgeving die de Emittent of BeeBonds (indien redelijkerwijze in staat om daarvan kennis te nemen) geeft aan Obligatiehouders, in de vorm en met de middelen beschreven in deze clausule, in geval van een gebeurtenis die de waarde van de belegging van de Obligatiehouders kan beïnvloeden (de "**Kennisgeving aan Obligatiehouders**").

Het nalaten door een Emittent om de vereiste informatie in het kader van de Obligatielening te verstrekken, kan, indien van toepassing, aanleiding geven tot een Kennisgeving aan de Obligatiehouders, zoals bepaald in artikel 9.2 b) van de Algemene Voorwaarden.

Elke Kennisgeving aan de Obligatiehouders is geldig indien deze per e-mail wordt verzonden. De kennisgeving wordt dan geacht te zijn gedaan op de tweede (2^e) Werkdag na verzending.

Naast verzending per e-mail kan de Kennisgeving aan de Obligatiehouders ook worden gepubliceerd op de website, in welk geval deze geacht wordt te zijn ontvangen op het moment van genoemde publicatie.

12. Informatie aan Obligatiehouders

Informatie met betrekking tot de opvolging van de activiteiten van de Emittent zal beschikbaar zijn op de website van BeeBonds.

13. Volledigheid

De Voorwaarden en het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie bevatten alle bepalingen en voorwaarden die van toepassing zijn op de uitgegeven Obligaties en de Obligatie-uitgifte en vervangen elk ander document dat aan Obligatiehouders werd verstuurd voorafgaand aan hun inschrijving op één of meerdere Obligaties.

14. Afstand

De niet-uitoefening van een recht brengt niet met zich mee dat afstand wordt gedaan van dit recht, tenzij dergelijke afstand is vastgelegd in een geschrift ondertekend door de persoon die afstand doet van het recht. Evenzo houdt de afstand van een recht niet de afstand in van enig ander recht dat kan ontstaan onder de Voorwaarden.

15. Toepasselijk recht

De Verplichtingen en alle niet-contractuele verbintenissen die voortvloeien uit of in verband staan met de Verplichtingen worden beheerst door en geïnterpreteerd volgens Belgisch recht.

16. Geschillen

Elk geschil met betrekking tot de interpretatie, de geldigheid of de naleving van de Algemene Voorwaarden dat de Emittent en de Obligatiehouders niet in der minne kunnen oplossen, valt onder de exclusieve bevoegdheid van de Franstalige rechtbanken van Brussel.

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam : **STAR GROUP**
Rechtsvorm : Naamloze vennootschap
Adres : Hassaluthdreef Nr : 2C Bus :
Postnummer : Gemeente :
Land : België
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Hasselt
Internetadres :
E-mailadres :

Ondernemingsnummer

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

Deze neerlegging betreft :

de JAARREKENING in goedgekeurd door de algemene vergadering van

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van tot

het vorige boekjaar van de jaarrekening van tot

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VKT-kap 6.2, VKT-kap 6.5, VKT-kap 6.6, VKT-kap 6.7, VKT-kap 6.9, VKT-kap 7, VKT-kap 8, VKT-kap 9, VKT-kap 10, VKT-kap 11, VKT-kap 12, VKT-kap 13, VKT-kap 14, VKT-kap 15, VKT-kap 16, VKT-kap 17

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN
VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF
CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

VANHOYLAND JOHAN

De Drij Dreven 45

3520 Zonhoven

BELGIË

Begin van het mandaat : 2006-05-30

Einde van het mandaat :

Bestuurder

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

(* Facultatieve vermelding.)

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>3.830.788</u>	<u>788.691</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21	357	404
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	1.574.689	632.554
Terreinen en gebouwen		22	1.429.525	494.635
Installaties, machines en uitrusting		23	66.869	81.684
Meubilair en rollend materieel		24	1.040	3.363
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	77.255	52.873
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.1.3	28	2.255.742	155.734
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>95.179</u>	<u>110.601</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	85.419	84.363
Handelsvorderingen		40	85.419	84.363
Overige vorderingen		41		
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	9.743	26.238
Overlopende rekeningen		490/1	16	0
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	<u>3.925.967</u>	<u>899.293</u>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng		10/15	<u>1.468.307</u>	<u>320.208</u>
Kapitaal		10/11	62.000	62.000
Geplaatst kapitaal		10	62.000	62.000
Niet-opgevraagd kapitaal		100	62.000	62.000
Buiten kapitaal		101		
Uitgiftepremies		11		
Andere		1100/10		
		1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden		12	958.803	0
Reserves		13	257.622	182.631
Onbeschikbare reserves		130/1	6.200	6.200
Wettelijke reserve		130	6.200	6.200
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Andere		1319		
Belastingvrije reserves		132	8.407	8.994
Beschikbare reserves		133	243.015	167.437
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	189.882	75.577
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	<u>2.802</u>	<u>2.998</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
Uitgestelde belastingen		168	2.802	2.998

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	2.454.857	576.086
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	2.205.048	204.166
Financiële schulden		170/4	2.205.048	204.166
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	585.048	204.166
Overige leningen		174/0	1.620.000	0
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	249.809	371.920
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	141.743	73.984
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	56.764	16.287
Leveranciers		440/4	56.764	16.287
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	41.242	36.563
Belastingen		450/3	41.242	36.563
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	10.059	245.086
Overlopende rekeningen		492/3		
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	3.925.967	899.293

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge	(+)/(-)	9900	229.028	222.758
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	50.199	62.850
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	48.940	46.875
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	129.889	113.032
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	110.000	0
Recurrente financiële opbrengsten		75	110.000	0
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	20.157	7.711
Recurrente financiële kosten		65	20.157	7.711
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	219.733	105.322
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	196	196
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	67/77	30.633	30.527
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	189.295	74.991
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	587	587
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	189.882	75.577

RESULTAATVERWERKING

Te bestemmen winst (verlies)

Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar

Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar

Onttrekking aan het eigen vermogen

Toevoeging aan het eigen vermogen

aan de inbreng

aan de wettelijke reserve

aan de overige reserves

Over te dragen winst (verlies)

Tussenkost van de vennoten in het verlies

Uit te keren winst

Vergoeding van de inbreng

Bestuurders of zaakvoerders

Werknemers

Andere rechthebbenden

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(+)/(-)	9906	265.459	118.897
(+)/(-)	(9905)	189.882	75.577
(+)/(-)	14P	75.577	43.320
	791/2		
	691/2	75.577	43.320
	691		
	6920		
	6921	75.577	43.320
(+)/(-)	(14)	189.882	75.577
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

TOELICHTING**STAAT VAN DE VASTE ACTIVA****IMMATERIËLE VASTE ACTIVA****Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8059P	XXXXXXXXXX	88.708
8029		
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	88.708	
8129P	XXXXXXXXXX	88.304
8079	47	
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	88.351	
(21)	357	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199P	XXXXXXXXXX	1.362.757
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	33.485	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8189		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	1.396.243	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259P	XXXXXXXXXX	0
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8219	958.803	
Verworven van derden	8229		
Afgeboekt	8239		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8249		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259	958.803	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329P	XXXXXXXXXX	730.204
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8279	50.153	
Teruggenomen	8289		
Verworven van derden	8299		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8319		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329	780.357	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22/27)	1.574.689	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395P	XXXXXXXXXX	155.734
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8365	2.100.008	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8385		
Andere mutaties	(+)/(-) 8386		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395	2.255.742	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455P	XXXXXXXXXX	0
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8445		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455	0	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525P	XXXXXXXXXX	0
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8475		
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8515		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525	0	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555P	XXXXXXXXXX	0
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-) 8545		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555	0	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(28)	2.255.742	

STAAT VAN DE SCHULDEN

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Codes	Boekjaar
(42)	141.743
8912	585.048
8913	1.620.000
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	0
902	0
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

RESULTATEN

PERSONEEL

Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087	0	0
76		
(76A)		
(76B)		
66		
(66A)		
(66B)		
6502		

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

Niet-recurrente opbrengsten

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Niet-recurrente kosten

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

FINANCIËLE RESULTATEN

Geactiveerde interesten

WAARDERINGSREGELS

I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend.

II. Bijzondere regels

Herstructureringskosten:

De herstructureringskosten werden niet geactiveerd in de loop van het boekjaar.

Materiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.

Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar

Octrooien en merken:

L - NG 10,00% - 20,00% 10,00% - 20,00%

gebouw:

L - NG 10,00% - 10,00%

Gebouw:

L - NG 3,33% - 3,33% 3,33% - 3,33%

Inrichting:

L - NG 10,00% - 10,00% 10,00% - 10,00%

Magazijn:

L - NG 3,33% - 5,00% 3,33% - 5,00%

Installaties, machines en uitrusting:

L - NG 14,00% - 33,33% 14,00% - 33,33%

materiaal:

L - NG 33,33% - 33,33% 33,33% - 33,33%

Rollend materieel:

L - NG 20,00% - 20,00% 20,00% - 20,00%

Kantoomaterieel en meubilair:

L - NG 10,00% - 33,33% 10,00% - 33,33%

Financiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

Schulden:

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder of met een abnormaal lage rente.



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



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€
Totale projectkosten	14.206k€
Verwachte opbrengt van het project	16.697k€
Verwachte marge (*)	2.491k€ (15%)



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



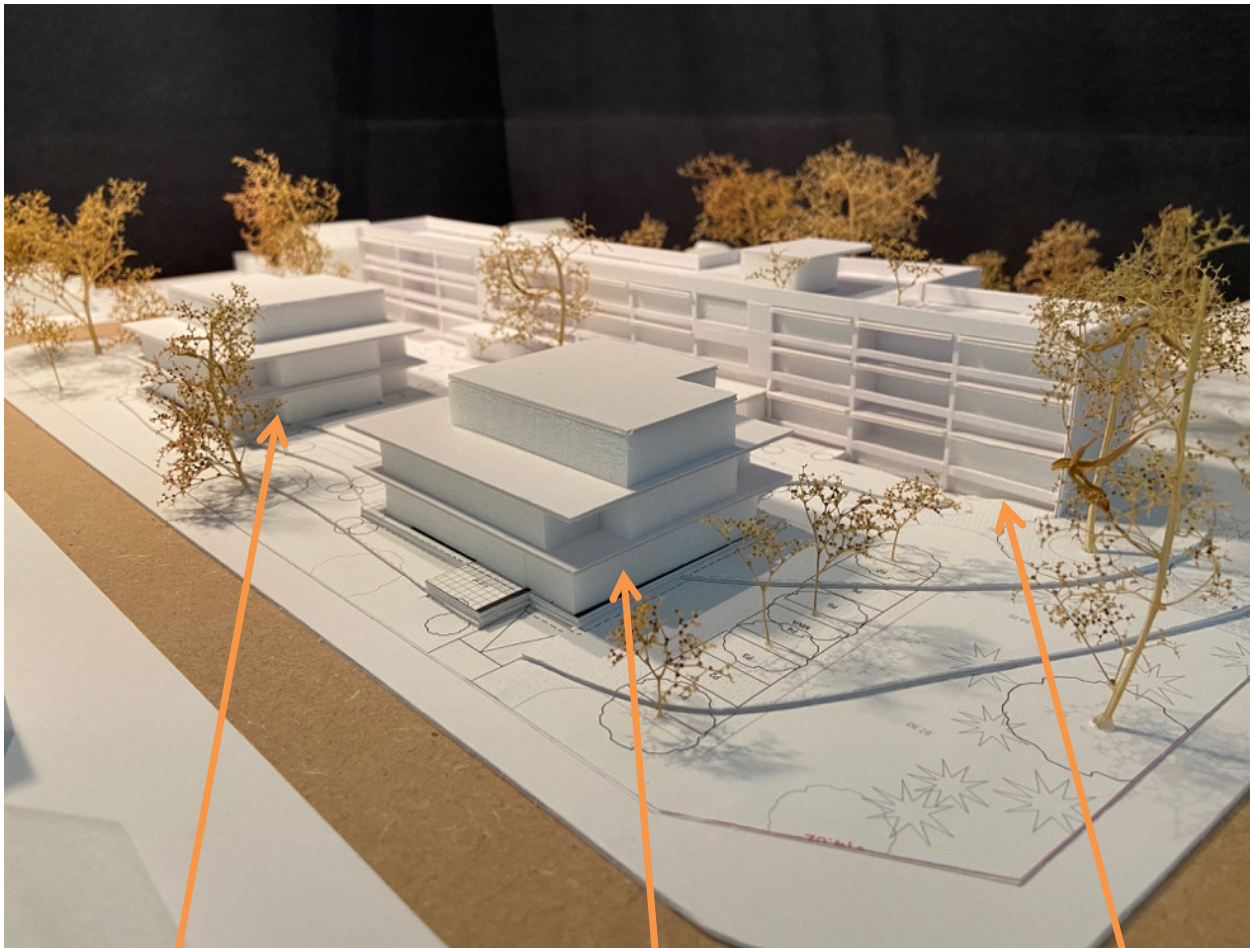
Milieuaspecten

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)

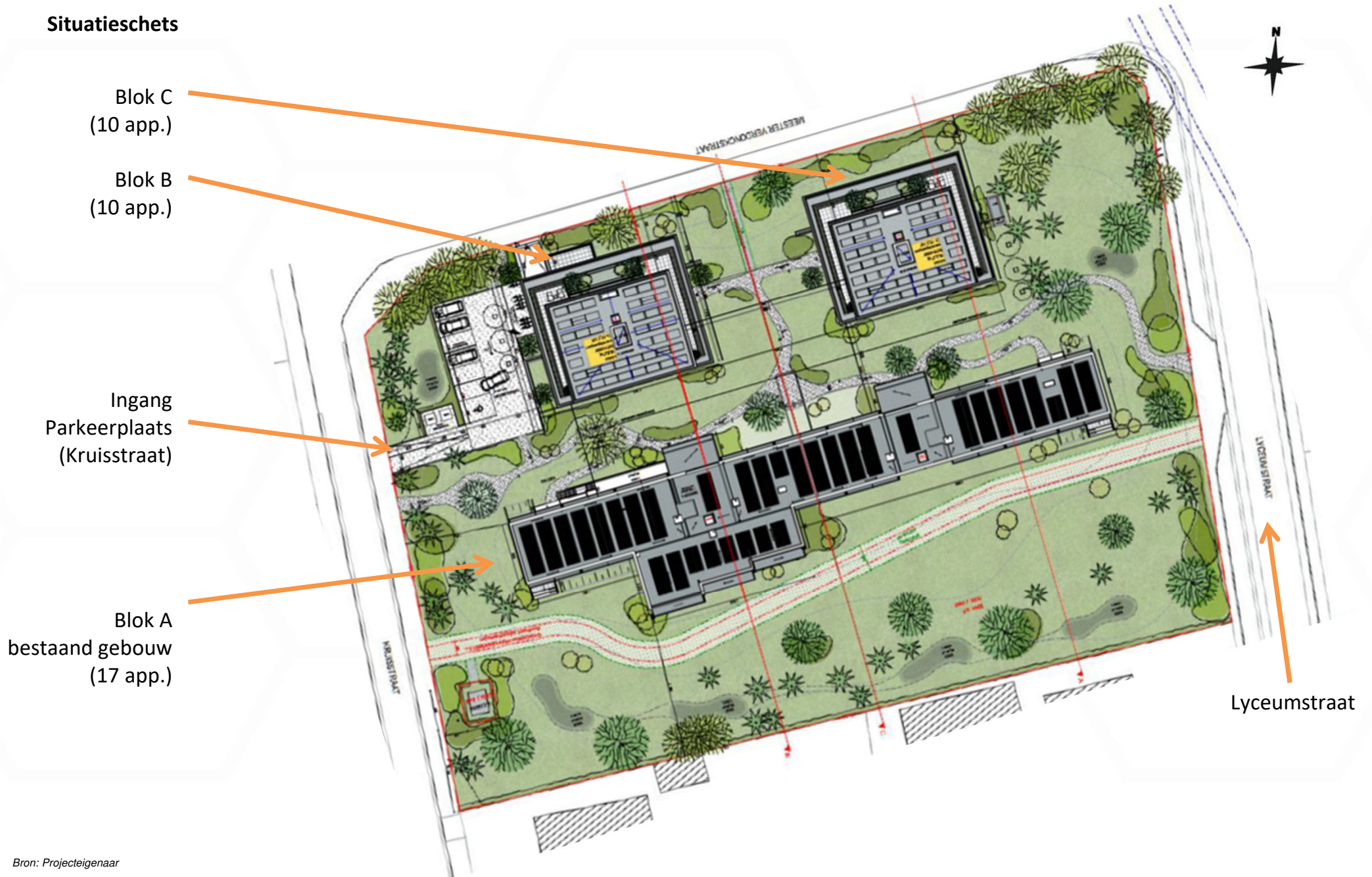
Blok C
(10 appartementen)

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 m², vlakbij het centrum van Houthalen-Helchteren.
- Blok A
 - Totale renovatie van het bestaande gebouw (tot op de betonstructuur gestript) om 17 ruime appartementen (105 m² tot 205 m²) 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 m² tot 119 m²).
 - 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 €	
TOTAAL VOORZIENINGEN							277.100 €	
TOTALE HUURWAARDE VOORZIENINGEN							11.084 €	
Gelijkvloers	Opp.	Ter.						
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 €	
							475.244 €	
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 €	
							475.325 €	
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 €	
							456.678 €	
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 €	
							435.178 €	
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 €	
							394.858 €	
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 €	
							466.857 €	
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 €	
							473.598 €	
TOTAAL GELIJKVLOERS	950,67	146,81	m				3.177.738 €	
TOTALE HUURWAARDE GELIJKVLOERS							119.165 €	

BLOK A							Vrije Verkoop	
1e VERDIEP	Opp.	Ter.						
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 €	
							564.230 €	
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 €	
							467.984 €	
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 €	
							445.608 €	
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 €	
							449.169 €	
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 €	
							554.587 €	
TOTAAL 1e VERDIEP	787,03	125,72	m				2.481.577 €	
TOTALE HUURWAARDE 1e VERDIEP							93.059 €	

BLOK A							Vrije Verkoop	
2e VERDIEP	Opp.	Ter.						
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 €	
							578.661 €	
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 €	
							478.938 €	
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 €	
							455.999 €	
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 €	
							463.120 €	
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 €	
							569.709 €	
TOTAAL 2e VERDIEP	787,25	125,48	m				2.546.427 €	
TOTALE HUURWAARDE 2e VERDIEP							95.491 €	
ALGEMEEN TOTAAL BLOK A	2.524,95	398,01	m²				8.482.841	
TOTALE HUURWAARDE BLOK A							318.799 €	

- **Belangrijke opmerking:** de beschrijving van de te koop aangeboden eenheden is indicatief, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal m² 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 €	
Huurwaarde/jaar				45.000,00 €	
TOTAAL VOORZIENINGEN				1.125.000 €	
TOTALE HUURWAARDE				45.000 €	
Gelijkvloers	Opp.	Ter.			
Appartement B0.1	91,80		m ² X 3.400,00 €/m ² =		
				312.120 €	
Terras B0.1		15,37	m ² X 800,00 €/m ² =		
				12.296 €	
				324.416 €	
Appartement B0.2	92,17		m ² X 3.400,00 €/m ² =		
				313.378 €	
Terras B0.2		15,37	m ² X 800,00 €/m ² =		
				12.296 €	
				325.674 €	
Appartement B0.3	103,99		m ² X 3.300,00 €/m ² =		
				343.167 €	
Terras B0.3		15,37	m ² X 800,00 €/m ² =		
				12.296 €	
				355.463 €	
Appartement B0.4	83,59		m ² X 3.450,00 €/m ² =		
				288.386 €	
Terras B0.4		15,37	m ² X 800,00 €/m ² =		
				12.296 €	
				300.682 €	
Appartement C0.1	92,17		m ² X 3.400,00 €/m ² =		
				313.378 €	
Terras C0.1		15,37	m ² X 800,00 €/m ² =		
				12.296 €	
				325.674 €	
Appartement C0.2	92,81		m ² X 3.400,00 €/m ² =		
				315.554 €	
Terras C0.2		15,37	m ² X 800,00 €/m ² =		
				12.296 €	
				327.850 €	
Appartement C0.3	83,59		m ² X 3.450,00 €/m ² =		
				288.386 €	
Terras C0.3		15,37	m ² X 800,00 €/m ² =		
				12.296 €	
				300.682 €	
Appartement C0.4	70,93		m ² X 3.600,00 €/m ² =		
				255.348 €	
Terras C0.4		17,78	m ² X 800,00 €/m ² =		
				14.224 €	
				269.572 €	
TOTAAL GELIJKVLOERS	711,05	125,37		2.530.012 €	
TOTALE HUURWAARDE GELIJKVLOERS				94.875 €	

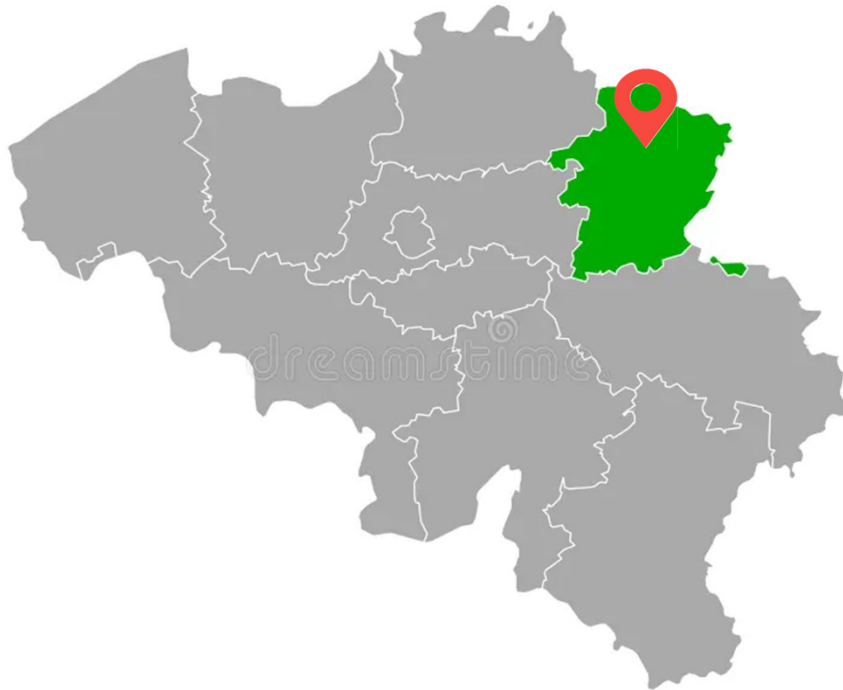
BLOKKEN B & C				Vrije Verkoop	
1e VERDIEP	Opp.	Ter.			
Appartement B1.1	91,80		m X 3.450,00 €/m ² =		316.710 €
Terras B1.1		15,37	m X 1.000,00 €/m ² =		15.370 €
					332.080 €
Appartement B1.2	91,80		m X 3.450,00 €/m ² =		316.710 €
Terras B1.2		15,37	m X 1.000,00 €/m ² =		15.370 €
					332.080 €
Appartement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

BLOKKEN B & C				Vrije verkoop	
WAARDERING					
TOTAAL 2e VERDIEP	Opp.	Ter.			
Appartement B2.1	119,01		m X 3.500,00 €/m ² =		416.535 €
Terras B2.1		38,11	m X 1.000,00 €/m ² =		38.110 €
					454.645 €
Appartement B2.2	119,01		m X 3.500,00 €/m ² =		416.535 €
Terras B2.2		38,11	m X 1.000,00 €/m ² =		38.110 €
					454.645 €
Appartement C2.1	119,01		m X 3.500,00 €/m ² =		416.535 €
Terras C2.1		38,11	m X 1.000,00 €/m ² =		38.110 €
					454.645 €
Appartement C2.2	119,01		m X 3.500,00 €/m ² =		416.535 €
Terras C2.2		38,11	m X 1.000,00 €/m ² =		38.110 €
					454.645 €
TOTAAL 2e VERDIEP	476,04	152,44			1.818.580 €
TOTALE HUURWAARDE 2e VERDIEP					68.197 €
ALGEMEEN TOTAAL BLOKKEN	1.970,25	400,77	m²		8.256.858 €
TOTALE HUURWAARDE BLOKKEN B & C					312.445 €
ALGEMEEN TOTAAL BLOKKEN A, B & C	4.495,20	798,78	m²		16.739.699 €
TOTALE HUURWAARDE BLOKKEN A, B & C					631.244 €

➤ **Belangrijke opmerking:** de beschrijving van de te koop aangeboden eenheden is indicatief, aangezien er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal m² 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.

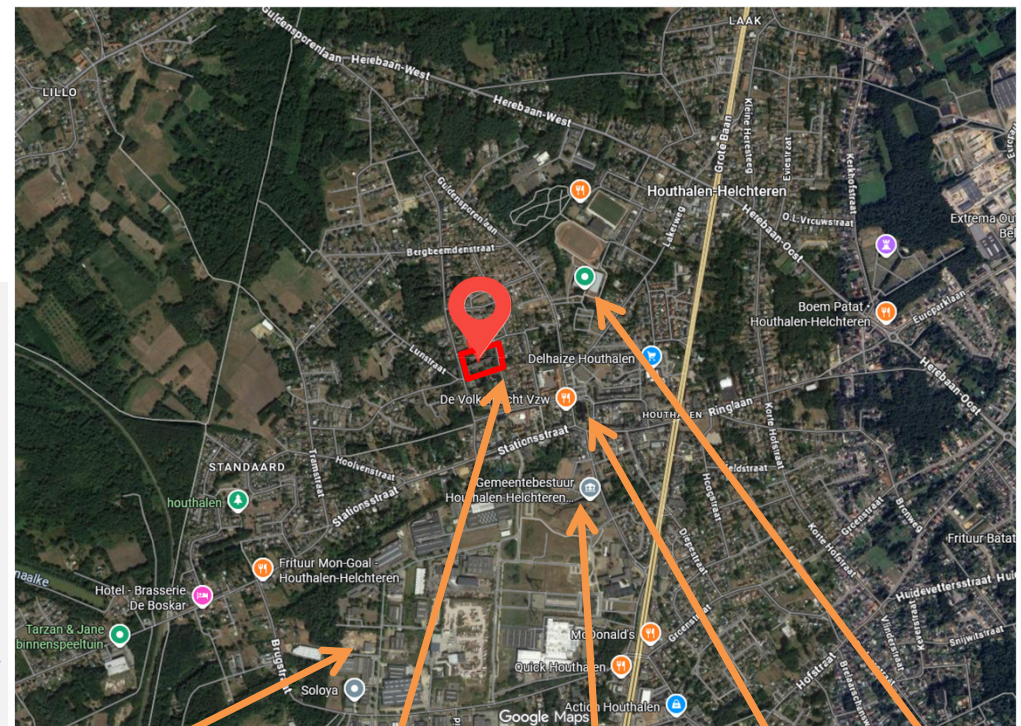
Houthalen heeft een strategische ligging dankzij de nabijheid van de E314, de snelweg die Antwerpen met Luik verbindt, wat het reizen vergemakkelijkt. Voor het spoorvervoer moet men echter uitwijken naar naburige steden zoals Hasselt of Genk, die goed bereikbaar zijn met de bussen van De Lijn.

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

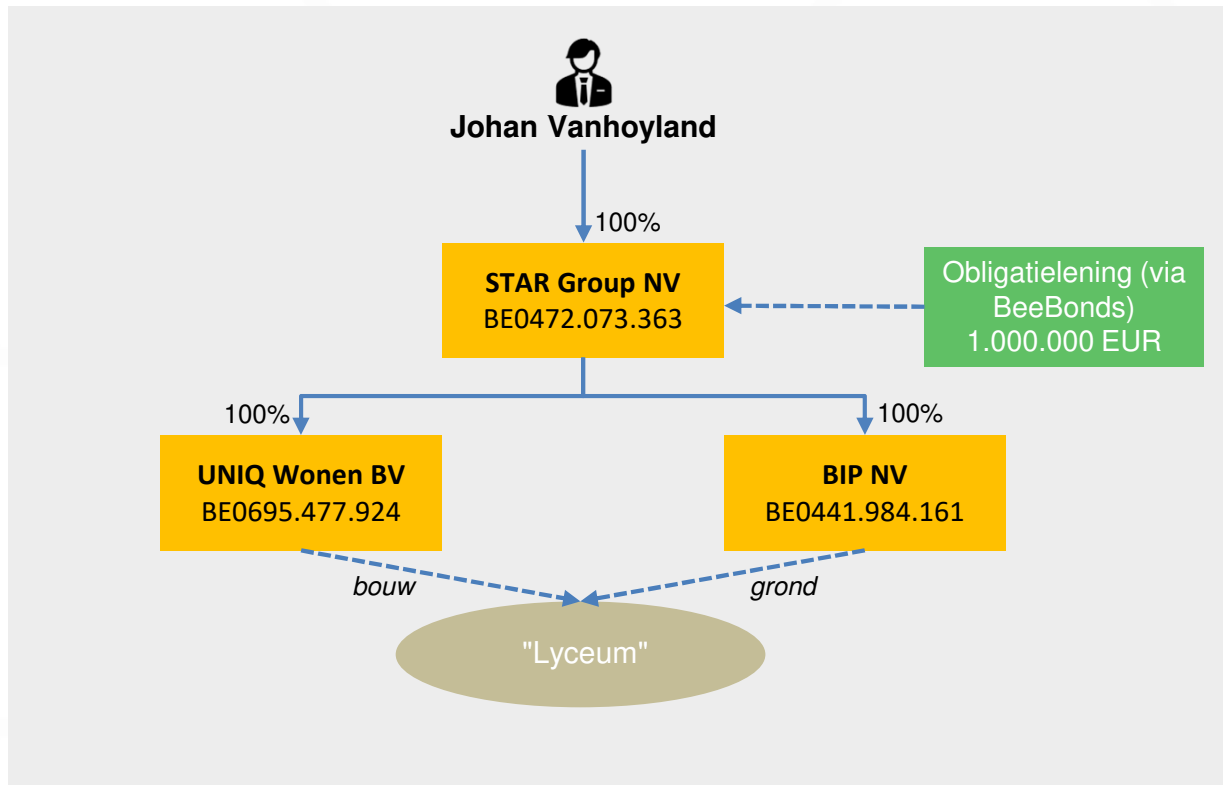
Lyceumstraat

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



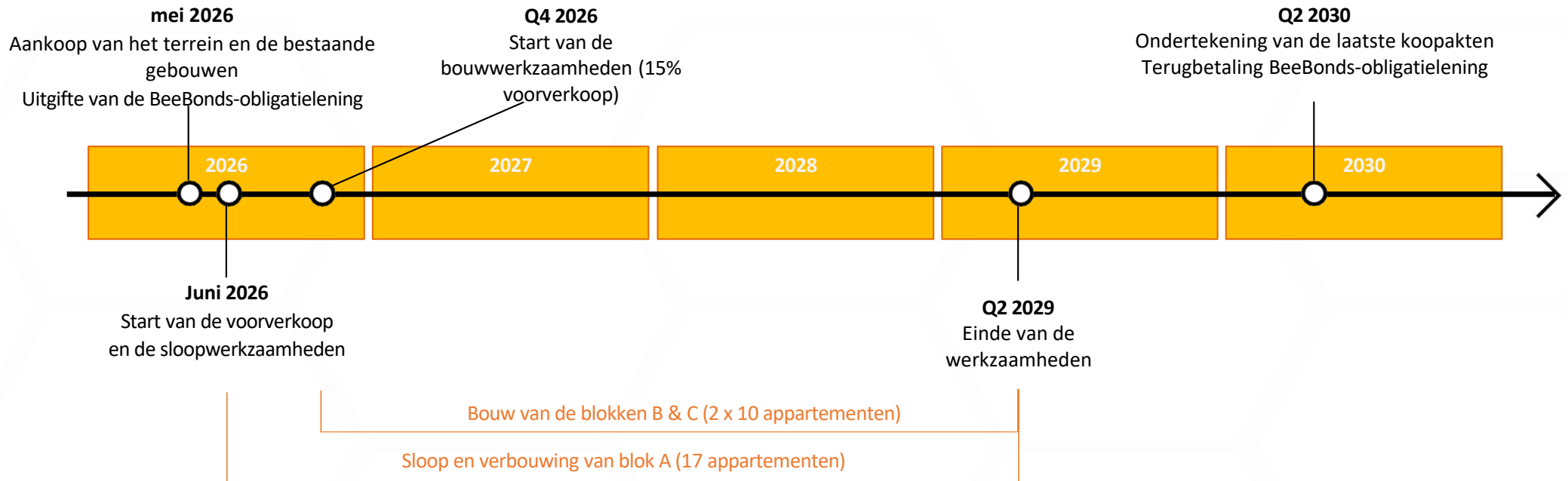
Kris Vanhoyland
CEO



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.

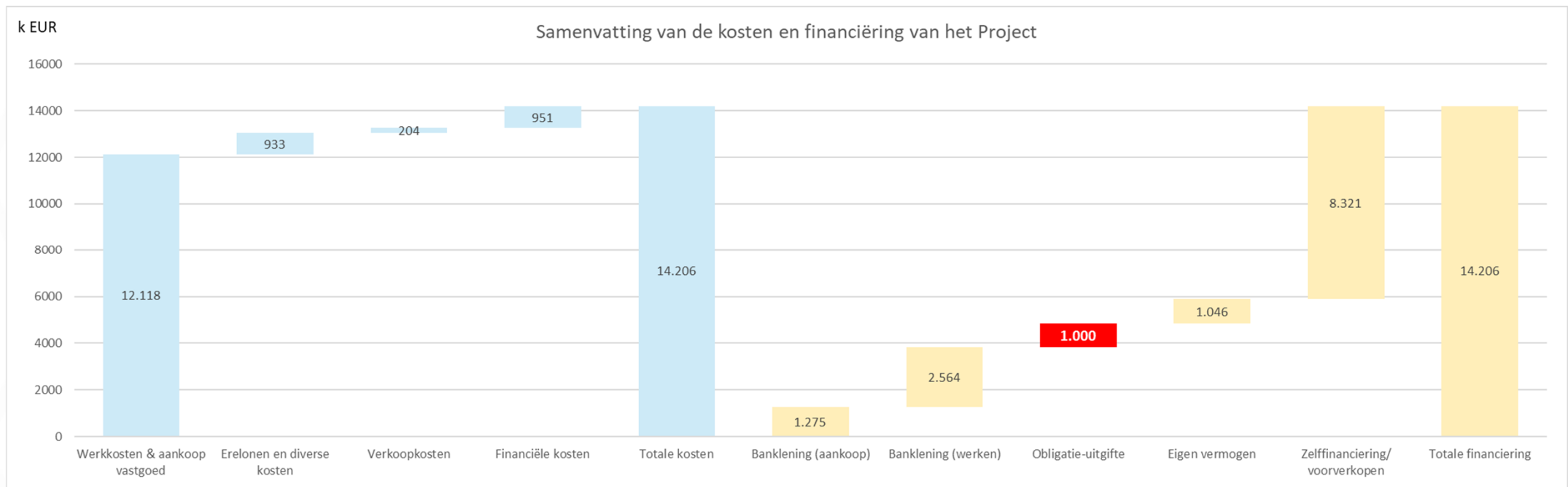
VI. Analyse van de rentabiliteit van het project

Split tussen beide bedrijven					
Verkopen	Verkoopprijs	# m ²	Prijs / m ²	UNIQ Wonen	BIP
Verkoop - grond	2.517.210 €			- €	2.517.210 €
Verkoop - constructie	12.927.303 €			12.927.303 €	- €
	15.444.513 €	4.973	3.106 €	12.927.303 €	2.517.210 €
	975.000 €			975.000 €	
	277.500 €			277.500 €	
Totaal geschatte verkopen	16.697.013 €			14.179.803 €	2.517.210 €
Bruto gewogen oppervlakten voor appartementen, zonder garages					
Kosten van het Project	Kosten			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 €
Totale projectkosten (voor financiële kosten)	13.254.457 €			11.259.013 €	1.995.444 €
Marge voor financiële kosten	3.442.556 €			2.920.790 €	521.766 €
ROI voor financiële kosten	20,6%			20,6%	20,7%
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 €
Totale financiële kosten	951.170 €			637.468 €	313.702 €
Totale kosten (met financiële kosten)	14.205.627 €			11.896.481 €	2.309.146 €
Marge voor belastingen	2.491.386 €			2.283.322 €	208.064 €
ROI voor belastingen	15%			16%	8%
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 €
Totale externe financiering	5.884.808 €	41%		3.614.134 €	2.270.674 €
Zelffinanciering	8.320.819 €	59%		8.282.347 €	38.472 €
Totale financiering	14.205.627 €	100%		11.896.481 €	2.309.146 €
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/m². 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 €	
Project																		
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 €
Verkoop	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 €
Financiering	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Gecumuleerd eigen vermogen in het project	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 €
Saldo Bankkrediet	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 €	
Financiële kosten	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 €
Cash flow van de periode	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 €	
Cash einde van de periode (gecumuleerd)	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 | Fintro Bank (Groep BNP-Paribas) |
| ➤ Bedrag | 1.275.000 € voor de aankoop van de grond en het bestaande gebouw (of maximum 65% van de aankoopwaarde) |
| ➤ Looptijd | 24 maanden |
| ➤ Rentevoet | Euribor + 1% (reserveringsvergoeding van 0,10%) |
| ➤ Zekerheid | Eerste hypotheek voor 25.000 € (+10%) op het terrein en de bestaande gebouwen
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)
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 | Fintro Bank (Groep BNP-Paribas) |
| ➤ Bedrag | maximum 65% van de kosten voor de werkzaamheden |
| ➤ Looptijd | 36 maanden |
| ➤ Rentevoet | Euribor + 1% (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)
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 ²	EPB	Referentie
Residentie Minera - Kolmijnlaan 69, 3530 Houthalen-Helchteren	RDC, 2kamers 1badkamer + terras 19m ²	290.974 €	92,0	3.163 €	N/C	https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406674
	RDC, 2kamers 1badkamer + terras 24m ²	304.877 €	96,0	3.176 €	N/C	https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406675
	RDC, 3kamers 1badkamer + terras 10m ²	366.267 €	122,0	3.002 €	N/C	https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406672
	1er ét. 2kamers 1 badkamer + terras 18m ²	320.530 €	100,0	3.205 €	N/C	https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406673
	1er ét. 3kamers 1 badkamer + terras 15m ²	339.804 €	108,0	3.146 €	N/C	https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21406671
	2e ét. 2kamers 1 badkamer + terras 14m ²	381.718 €	120,0	3.181 €	N/C	https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/houthalen-helchteren/3530/21407178
Gemiddelde prijs van nieuwe appartementen die momenteel te koop staan (11/05/2026)				3.138 €		
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
Gemiddelde van de referentieappartementen in het rapport van Geotec (19/12/2025)				3.448 €		
Algemeen gemiddelde				3.247 €		

(*) Woonoppervlakte exclusief terrassen, kelders en parkeerplaatsen

- De verkoopprognoses gaan uit van een gemiddelde verkoopprijs van 3.106 €/m², 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				
Vaste activa	21/28	994.023	788.691	3.830.788	4.456.406
Immateriële vaste activa	21	450	403	357	334
Materiële vaste activa	22/27	837.839	632.553	1.574.689	2.195.331
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				
Financiële vaste activa	28	155.733	155.733	2.255.742	2.260.742
Vlottende activa	29/58	102.326	110.601	95.179	761.477
Vorderingen op meer dan één jaar	29				
Voorraad en lopende bestellingen	3				
Vorderingen met een looptijd van maximaal één jaar	40/41	58.378	84.363	85.419	250.379
Handelsvorderingen	40	52.251	84.363	85.419	106.743
Overige vorderingen	41	6.126			143.637
Geldbeleggingen	50/53				
Beschikbare middelen	54/58	42.956	26.238	9.743	506.268
Overlopende posten	490/1	991		15,96	4829,72
Totaal activa	20/58	1.096.349	899.292	3.925.967	5.217.883

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⁽¹⁾: 34,0 k EUR
 - Create 2 Communicate BV⁽¹⁾: 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).

⁽¹⁾ 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
Eigen vermogen	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				
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	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
Schulden	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			
Totaal passiva	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
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten					
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
Brutomarge	(+/-)	9900	196.817	222.757	229.436
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			
Bedrijfswinst/verlies	(+/-)	9901a	64.500	113.032	129.889
Financiële opbrengsten		75/76b	3.252	0	110.000
Recurrente financiële opbrengsten		75	3.252		110.000
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753			
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76b			
Financiële kosten		65/66b	10.125	7.710	20.157
Recurrente financiële kosten		65	10.125	7.710	20.157
Niet-recurrente financiële kosten		66b			
Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting	(+/-)	9903	57.627	105.321	219.733
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	(+)	780	195	195	196
Overboeking naar uitgestelde bel.	(-)	680			
Belastingen op resultaat	(+/-)	67/77	15.089	30.526	30.633
Winst/verlies van het boekjaar	(+/-)	9904	42.733	74.990	189.100
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	586	586	587
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		689			
Te bestemmen winst(verlies) van het boekjaar	(+/-)	9905	43.319	75.577	188.513

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

beebonds.com

