

**PROJECT**  
***DAMES BLANCHES***

Obligatie-uitgifte van  
*11/02/2022*

**Driemaandelijke update per**  
*31/03/2023*

Voorgesteld door:  
*CREONS ENSEMBLE 1 BV*

---

# Disclaimer

---

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door CREONS ENSEMBLE 1 BV (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en uitsluitend voor gebruik door beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 11/02/2022 in het kader van het DAMES BLANCHES Project (het "Project").*
- *Deze update wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Emittent, die als enige verantwoordelijk is voor de hierin opgenomen informatie.*
- *Het bevat geen enkele evaluatie of analyse of aanbeveling door BeeBonds BV met betrekking tot de ontwikkeling van het Project en de wenselijkheid van het kopen, verkopen of aanhouden van de in verband met het Project uitgegeven obligaties.*
- *BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik van dit rapport.*

# Inhoudstafel

**Driemaandelijkse update per:  
31/03/2023**

- 1. Herhaling van het Project**
- 2. Belangrijke feiten mbt het project sinds de laatste update.**
- 3. Voortgang van de werken**
- 4. Timeline update**
- 5. Caashflowplan update**
- 6. Conclusies**

# 1. Herhaling van het Project

Emissiedatum: 11/02/2022

Vervaldatum: 10/08/2024

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 750.000



## 2. Belangrijke feiten mbt het project sinds de laatste update

- *Voor de nissen in de gevels is afgezien van cortenstaal ten gunste van een pleisterlaag die past bij de onderdaken. De balkons zijn zwart, passend bij de ramen.*
- *De onderhandelingen met de burens om het bijgebouw van ons project te kopen zijn helaas mislukt; uiteindelijk zal het project 8 getrapte carports en 7 parkeerplaatsen voorstellen.*
- *Aangezien het betreffende noodgebied vereist dat wij een manoeuvreerruimte hebben, moest de externe omgeving worden aangepast en werd in maart een wijzigingsvergunning ingediend.*
- *De treden van de patio distributietrap moeten van hout zijn voor een betere brandwerendheid op termijn, dus er zouden geen extra kosten moeten zijn.*

## 2. Belangrijke feiten mbt het project sinds de laatste update (vervolg)

- *Een deel van de metalen structuur - liftglas/distributietrap - werd vervangen ten gunste van conventioneel metselwerk.*
- *De stabiliteitsingenieur legde een verhoogde structuur van stalen blokken op om het gewicht van de liftschacht te verdelen naar de zijkanten van de patio en niet in het midden vanwege de ondergrondse doorgang van kanalen, kabels en leidingen.*

### 3. Voortgang der werken

- *Dakbedekking/steigerwerk - Buitenschrijnwerk - Pleisterwerk - Tegelwerk - Balken - Parketwerk - binnenschrijnwerk - Keuken : **Werkzaamheden voltooid***
- *Ruwbouw: **werken voltooid à 98 %** (Nog aansluitingen), 100 % klaar tegen midden mei*
- *Verwarming-sanitair-ventilatie: **werken voltooid à 90 %**, 100 % klaar eind april*
- *Elektriciteit : **werken voltooid à 95 %** (video-intercom, definitieve uitrusting), 100% klaar eind mei*
- *Lift - Metalen infrastructuur: **Uitgevoerde werkzaamheden 0 %**, fabricage aan de gang, montage half april, 100 % klaar half mei*
- *Carports - omgeving - buitenverlichting: Werkzaamheden uitgevoerd 0%, studies en plannen voltooid (behalve verlichting), begin van de uitvoering gepland voor eind april, 100% voltooid tegen half juni/eind juni (behalve het uitstel van bepaalde werkzaamheden in fase II).*
- *Werkzaamheden van fase I eind juni voor 100% voltooid (afgezien van enkele werkzaamheden die naar fase II zijn verschoven)*

### 3. Voortgang (Vervolg)

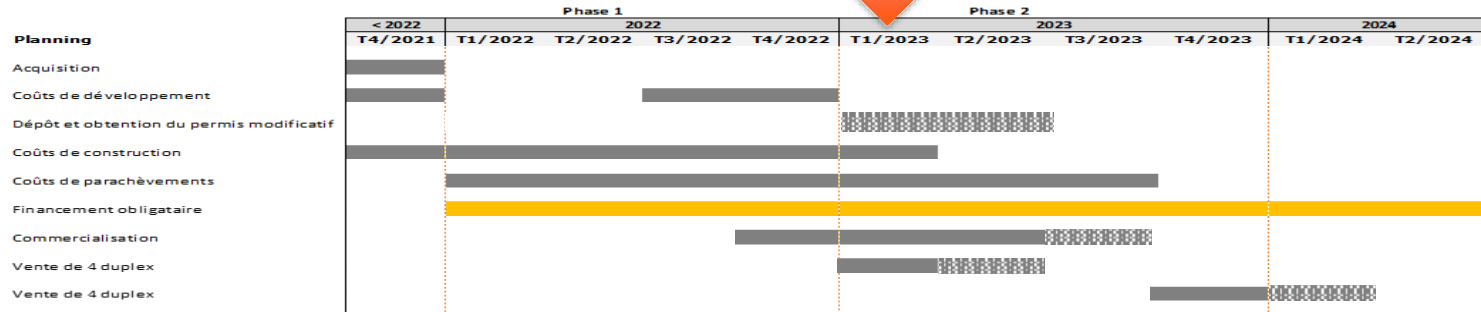
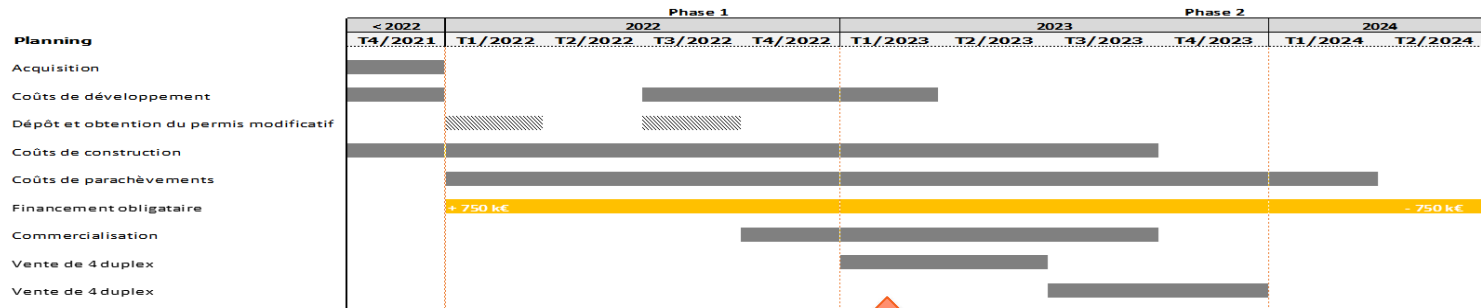


PROJECT DAMES BLANCHES

Driemaandelijke update per 31/03/2023



## 4. Timeline update



### Commentaar:

- De vertraging in de voortgang van de werkzaamheden is voornamelijk te wijten aan de genoemde onderhandelingen en aan de opgelegde manoeuvreerruimte (fase 1 zal in het Q2.2023 voltooid zijn in plaats van in Q4.2022);
- Op 7.3.2023 werd een aanvraag voor een wijzigingsvergunning ingediend, rekening houdend met de taludwerkzaamheden die nodig zijn om de opgelegde manoeuvreerruimte te creëren;
- Als gevolg van deze vertraging zijn de marketing en de eerste bezoeken begonnen in Q1 2023 en niet in Q3 2022. Als gevolg daarvan is ook de verkoop van de flats vertraagd.

## 5. Cashflowplan update

Cash planning - EUR	YTD	Phase 1				Phase 2				T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	Total
		T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023					
<b>Cash début de période</b>	-	27.680	-	-	-	-	-	-	221.196	1.718.021	1.648.921	1.641.421	1.633.921	
<b>Projet</b>														
Acquisitions	(1.107.579)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.107.579)
Coûts de développement	(171.405)	-	-	(48.452)	(48.452)	-	-	-	-	-	-	-	-	(268.309)
Coûts de construction	(426.150)	(205.984)	(139.943)	(94.526)	(94.526)	(36.353)	-	-	-	-	-	-	-	(997.482)
Coûts de parachèvement	-	(232.081)	(178.142)	(187.974)	(30.977)	(137.784)	(161.425)	(103.375)	-	-	-	-	-	(1.031.757)
Coûts de commercialisation	-	-	-	(6.250)	(6.250)	(6.250)	(6.250)	-	-	-	-	-	-	(25.000)
Ventes des appartements	-	-	-	-	1.031.906	1.063.313	-	569.600	1.504.325	-	-	-	-	4.169.144
<b>Frais de fonctionnement</b>	(212.837)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(302.837)
<b>Variation BFR</b>	60.718	(60.718)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Financement</b>														
Crédit bancaire	1.123.906	(153.203)	333.957	355.954	(827.128)	(799.594)	189.406	(223.298)	-	-	-	-	-	-
Emprunt obligataire BeeBonds	-	750.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(750.000)
Fonds propres	819.540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	819.540
<b>Frais financiers</b>														
Intérêts bancaires	(57.698)	(9.694)	(8.372)	(11.253)	(17.073)	(14.231)	(14.231)	(14.231)	-	-	-	-	-	(146.784)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	(60.000)	-	-	-	(60.000)	-	-	-	(60.000)	-	-	-	(150.000)
Frais bancaires et de financement	(815)	(48.500)	-	-	-	(1.600)	-	-	-	(1.600)	-	-	-	(300)
<b>Cash fin de période</b>	27.680	-	-	-	-	-	-	221.196	1.718.021	1.648.921	1.641.421	1.633.921	906.121	

### Details van de situatie:

- Rekening houdend met de vertraging van de werken en de achterstand in fase II, bedragen de totale kosten per 31/03/2023 3.078.113,37 €, hetgeen 6,51 % hoger is dan begroot. Toch is dit bedrag lager dan de uitgaven die op dezelfde datum voor fase I en II waren gepland.
- De kaspositie op 31/03/23 is 91,66 € ; de verlenging van de kredietlijn van 435.000 € is geactiveerd.
- Door de vertraging van de werken heeft er nog geen verkoop plaatsgevonden.

## 5. Cashflowplan update - vervolg

- *De verlenging van de extra kredietlijn van 435.000 euro is effectief.*
- *Wat de bouwkosten betreft, is er tussen de rekeningen en de afrekeningen in verband met onvoorziene gebeurtenissen op de bouwplaats of bij de ontwerper en materiaalverhogingen een afwijking van ongeveer 6,51% voor fase I vastgesteld (die bescheiden blijft gezien de economische situatie en de complexiteit van de werkzaamheden).*
- *De verkoopprijzen worden gehandhaafd, met uitzondering van die van de garages, die worden opgegeven ten gunste van carports, waarvan de prijs is vastgesteld op 15.000 € / eenheid.*
- *Gezien de kosten van de door ingenieurs opgelegde "lucht" liftfunderingen en de kosten van de door de noodzone opgelegde inrichtingswerkzaamheden verwachten wij dat de kredietlijn waarschijnlijk zal worden overschreden; wij onderzoeken de mogelijkheid om een deel van de werkzaamheden in fase II uit te stellen, waardoor ook de grastegels en de drainerende straatstenen tijdens de werkzaamheden in fase II behouden kunnen blijven.*

## 6. Conclusies

- *Enkele financiële aanpassingen zijn gepland aan het nog te verrichten werk*
  - *De tweede kredietlijn is geactiveerd, maar is wellicht niet voldoende om alle in fase I geplande werkzaamheden te voltooien.*
  - *De jaarlijkse rente aan de BeeBonds-obligatiehouders zal naar verwachting worden betaald op de vermelde data.*
  - *De terugbetaling van de geleende hoofdsom aan de BeeBonds-obligatiehouders blijft gepland op de vervaldagen.*