

Dream House

Aankoop van 5 panden in Gooik, Halle en Sint-Pieters-Leeuw (x 3) ; renovatie en verkoop per eenheid van 19 appartementen (plus een opslagplaats en 10 garages).

Obligatie-uitgifte door Dream House Invest BV

Document opgemaakt door BeeBonds en herlezen door BDO

December 2023



BeeBonds
BUILD TOGETHER

Inhoudstafel

Disclaimer	P. 3
1. Overzicht van de transactie	P. 4
2. De projectbetrokkenen	P. 6
3. Het project Edingen te Halle	P. 7
4. Het project te Gooik	P. 9
5. Het project Dambrestraat te Sint-Pieters-Leeuw	P. 11
6. Het project Wilgenlaan te Sint-Pieters-Leeuw	P. 13
7. Het project Schockaert te Sint-Pieters-Leeuw	P. 15
8. De bankkredieten	P. 17
9. Het project in cijfers	P. 19
10. De timeline van het project	P. 22
11. De projectdrager en zijn realisaties	P. 23
12. De obligatie-financiering	P. 27
13. Het cashflowplan van het project	P. 29
14. Sterkte- en aandachtspunten van het project	P. 31
15. Financiële status	P. 33
Bijlagen	P. 35



Disclaimer

Deze beschrijvende nota, die een financiële en commerciële voorstelling van het project **Dream House** (hierna het "**Project**"), met 5 deelprojecten (Gooik, Hendrik, Dambrestraat, Wilgenlaan en Schockaert), bevat, is opgesteld door BeeBonds BV ("BeeBonds") op basis van documenten en informatie verstrekt door het bestuursorgaan of de directie van de **emittent, Dream House Invest BV**. Het bestuursorgaan is alleen verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.

Het audit- en advieskantoor BDO heeft de nota herlezen en heeft geen redenen geïdentificeerd om aan te nemen dat de beschrijvende nota geen getrouwe weergave is van de door het bestuursorgaan verstrekte informatie.

Er is geen evaluatie of aanbeveling gedaan met betrekking tot de raadzaamheid van het beleggen in of het kopen van de obligaties uitgegeven door de emittent in verband met het opstellen van de beschrijvende nota . Indien een belegger beslist om te investeren, doet hij dit op eigen en volledige verantwoordelijkheid en is hij verplicht om zijn eigen onafhankelijke analyse te maken.

Het Project houdt commerciële, financiële en bouwriscico's in waarvoor BeeBonds geen enkele verantwoordelijkheid draagt.

Elke belegger - gebruiker van de beschrijvende nota stemt ermee in om geen vordering in te stellen of stappen te ondernemen tegen BeeBonds of te dreigen met dergelijke stappen die voortvloeien uit (of in verband staan met) de beschrijvende nota of het gebruik ervan.

Deze clausule doet geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen van BeeBonds tegenover beleggers of de naleving door BeeBonds van toepasselijke wet- en regelgeving.

1. Overzicht van de transactie

Dream House Invest BV wil bij BeeBonds beleggers een bedrag van **1 000 k EUR** ophalen om de realisatie van vijf vastgoedprojecten voort te zetten en een deel van de aandeelhoudersvoorschotten terug te betalen.

Deze projecten bestaan uit de aankoop van vijf panden in Gooik, Halle en Sint-Pieters-Leeuw (x 3), de renovatie ervan en de verkoop van 19 appartementen (plus een magazijn en tien garages).

Dream House Invest BV werd in 2014 opgericht door de heer Pablo Alvarez Godoy. Hij heeft een ruime ervaring in vastgoed.

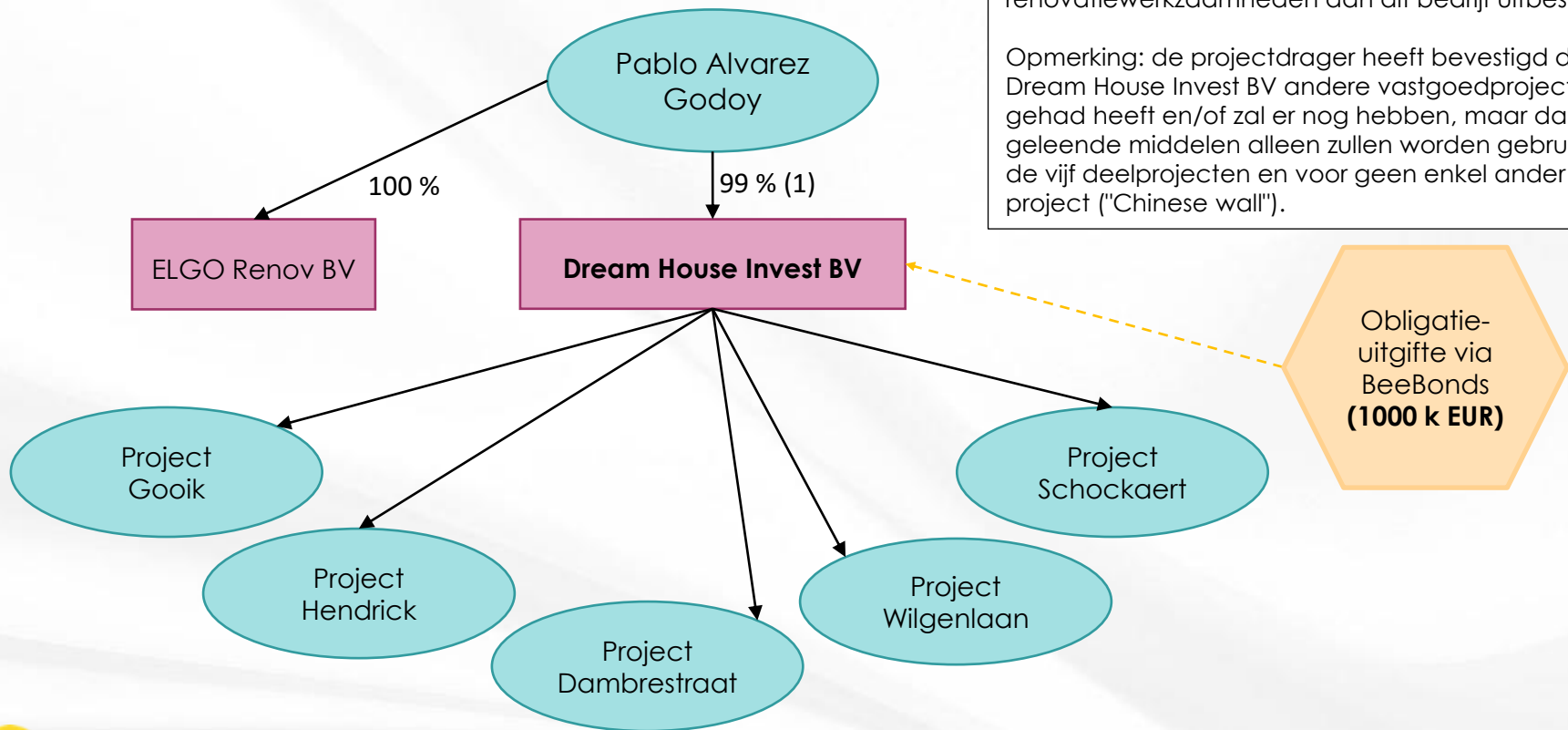


1. Overzicht van de transactie

Kenmerken van het project en van de fondsenwerving	
Bedrag van de lening	1 000 k EUR
Minimum bedrag	650 k EUR
Instrument	Achtergestelde obligaties
Emittent	Dream House Invest BV
Looptijd	18 maanden
Jaarlijkse bruto interest	9,0%
Type project	Renovatie door vastgoedhandelaar
Totaal geraamde kost vh project (incl. financiële kosten)	4 532 k EUR
Geschatte totale verkoopprijs	5 155 k EUR
Marge (voor belastingen)	623 k EUR
Bankfinanciering	3 030 k EUR
Waarborgen	Hypotheek van eerste rang en persoonlijke waarborg op eerste verzoek



2. De projectbetrokkenen



ELGO Renov BV is een zusterbedrijf dat gespecialiseerd is in de renovatie van eigendommen (zie sectie De projectdrager en zijn realisaties). Dream House Invest BV zal het grootste deel van de renovatiewerkzaamheden aan dit bedrijf uitbesteden.

Opmerking: de projectdrager heeft bevestigd dat Dream House Invest BV andere vastgoedprojecten gehad heeft en/of zal er nog hebben, maar dat de geleende middelen alleen zullen worden gebruikt voor de vijf deelprojecten en voor geen enkel ander project ("Chinese wall").

Obligatie-
uitgifte via
BeeBonds
(1000 k EUR)

(1) 1% van het kapitaal van Dream House Invest BV eigen aan Mélodie Bombaert

3.1. Het project te Gooik

Het project te Gooik omvat:

- De aankoop van 3 tweekamerappartementen gelegen Havilandstraat 27, 1755 Gooik;
- Zijn renovatie;
- De wederverkoop per eenheid van de gerenoveerde appartementen.

Het pand, met een totale oppervlakte van 300 m², werd in november 2023 door Dream House Invest BV gekocht voor 430 k EUR (exclusief registratie- en notariskosten). Een taxatie waardeerde het pand op 500 k EUR voor werkzaamheden (marktwaarde in overleg).

De werken startten in september 2023 en zullen naar verwachting duren tot maart 2024. Het zal de bewoonbaarheid van de 3 appartementen verbeteren door ze op een harmonieuze en moderne manier te renoveren. Het grootste deel van de werken wordt uitgevoerd door het team van ELGO Renov BV. De geschatte kosten bedragen 150 k EUR.

De elektrische- en verwarmingssystemen zullen worden gerenoveerd volgens de huidige normen, om de ecologische voetafdruk zoveel mogelijk te beperken en een EPB A (of B) certificaat te behalen.

De verkoop van de appartementen begint dan in maart 2024 en zou in december 2024 afgerond moeten zijn (ondertekening van de laatste notariële akte).



Avant



Après rénovations



3.2. De ligging te Gooik

Het gebouw is gelegen in de Havilandstraat 27 te 1755 Leerbeek (fusiegemeente met Gooik).

Leerbeek / Gooik ligt op ongeveer 9 km ten NO van Halle, op 9 km ten ZO van Ninove en op ongeveer 16 km ten ZW van Brussel.

Qua verbindingen:

- Leerbeek wordt bediend door verschillende buslijnen van De Lijn (102, 144, 153, 160, 161, 162). De dichtstbijzijnde treinstations zijn in Halle en Ninove (op ongeveer 9 km afstand).
- Via de weg: Leerbeek ligt aan de kruising van de N28 (die Halle met Ninove verbindt) en de N285, die naar Gooik leidt (ongeveer 2 km naar het noorden).

Leerbeek is een kleine gemeente met ongeveer 1.200 inwoners in het pittoreske Pajottenland. Het maakt deel uit van Gooik, dat in totaal ongeveer 9.200 inwoners telt (inclusief de fusiegemeenten).

Gooik heeft een gevarieerd winkelaanbod (AD Delhaize, enz.) en verschillende restaurants en cafés.



Foto van het gebouw, rood omlijnd

4.1. Het project Hendrik te Halle

Het project Hendrik in Halle omvat:

- De aankoop van het gebouw met 3 eenkamerappartementen gelegen Hendrik Consciencestraat 61, 1500 Halle;
- Zijn renovatie;
- De wederverkoop per eenheid van de gerenoveerde appartementen.

Het pand, met een totale oppervlakte van 175 m², werd in september 2022 door Dream House Invest BV gekocht voor 310 k EUR (exclusief registratie- en notariskosten). Een taxatie waardeerde het pand op 345 k EUR in zijn huidige staat.

De werkzaamheden begonnen in mei 2023 en werden afgerond in september 2023. Het doel was om de ecologische voetafdruk van het pand en de energierekening van de bewoners te verminderen. De meeste werkzaamheden werden uitgevoerd door het team van ELGO Renov BV. De kosten bedroegen 125 k EUR.

De elektrische en verwarmingssystemen werden gerenoveerd volgens de huidige normen, met als doel de ecologische voetafdruk zoveel mogelijk te beperken en een EPB A (of B) certificaat te behalen.

De verkoop van de appartementen begon in oktober 2023 en zou in februari 2024 voltooid moeten zijn (ondertekening van de laatste notariële akte).



4.2. De ligging te Halle

Het pand is gelegen in de Hendrik Consciencestraat 61 te 1500 Halle.

Het pand ligt enkele minuten ten noorden van het stadscentrum, vlakbij de Ninoofsesteenweg (N28) en de N6, op ongeveer 1 km van het treinstation van Halle en vlakbij verschillende buslijnen van De Lijn (101, 116, 153, 154, 155, 170, 171, 571, 572, 573). Halle ligt vlakbij de westelijke ring rond Brussel en de E429 snelweg (Halle-Doornik).

De woning ligt dicht bij tal van winkels (Carrefour Market, enz.), restaurants, bars en scholen (Heilig-Hart College, Don Bosco (STEM-school, enz.), evenals een sportcentrum en het Sportoase zwembad.



Foto van het gebouw, rood omljnd

5.1. Het project Dambrestraat te Sint-Pieters-Leeuw

Het project Dambrestraat in Sint-Pieters-Leeuw bestaat uit :

- De aankoop van een gebouw met drie appartementen (2 tweekamer- en 1 eenkamerappartement), een magazijn en twee garages gelegen aan de Jean Dambrestraat 6A, 1600 Sint-Pieters-Leeuw;
- Zijn renovatie;
- De wederverkoop per eenheid van de gerenoveerde appartementen (plus het magazijn en de garages).

Het pand, met een totale oppervlakte van 255 m², werd in november 2023 door Dream House Invest aangekocht voor 550 k EUR (exclusief registratierechten en notariskosten). Een taxatie waardeerde het pand op 715 k EUR in zijn huidige staat (marktwaarde in overleg).

De werkzaamheden beginnen in januari 2024 en eindigen in juni 2024. Het doel is om de energierekening van de bewoners te verlagen en hun levenskwaliteit te verbeteren. De meeste werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door het team van ELGO Renov BV. De geschatte kosten bedragen 105 k EUR.

De projectontwikkelaar is van plan om alle appartementen aan te passen aan de normen op het gebied van elektriciteit, verwarming en isolatie.

Het werk zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de huidige normen, met het oog op het minimaliseren van de ecologische voetafdruk en het behalen van een EPB A (of B) certificaat.

De wederverkoop van de flats begint in juli 2024 en de oplevering is gepland voor januari 2025 (ondertekening van de laatste notariële akte).



5.2. De ligging te Sint-Pieters-Leeuw

De woning is gelegen aan de Jean Dambrestraat 6A, 1600 Sint-Pieters-Leeuw op ongeveer 3 km van het centrum van de gemeente.

Sint-Pieters-Leeuw is een vrij groene gemeente in Vlaams-Brabant, gelegen op enkele kilometers ten zuidwesten van Brussel.

Het pand ligt dicht bij de snelweg N6 Brussel-Halle; het wordt goed bediend door bussen van De Lijn (lijnen 170, 171, 571); het ligt op ongeveer 1 km van het station Ruisbroek en op minder dan 2 km van de westelijke ringweg. Het ligt op ongeveer 5 km van het Erasmus Universitair Ziekenhuis en metrolijn 5 (Erasmusstation).

Het ligt dicht bij tal van winkels, restaurants, bars, het winkelcentrum Drogenbos (Carrefour hypermarkt, enz.), scholen (gemeentelijke lagere school, enz.) en het Pater Damiaanpark.

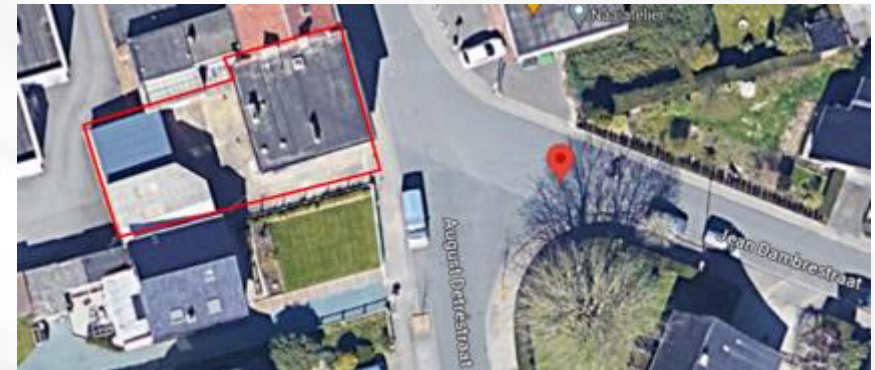
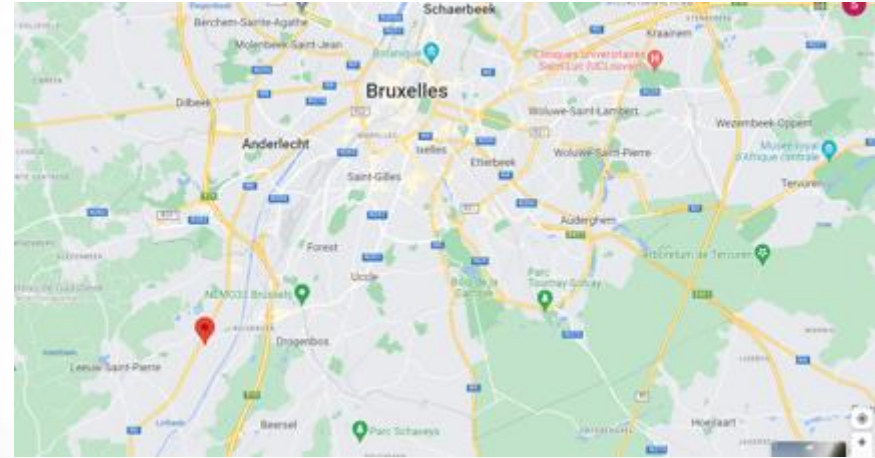


Foto van het gebouw, rood omlijnd

6.1. Het project Wilgenlaan te Sint-Pieters-Leeuw

Het project Wilgenlaan in Sint-Pieters-Leeuw bestaat uit :

- De aankoop van een gebouw met zes tweekamerappartementen en zes gesloten garages, gelegen aan de Wilgenlaan 5, 1600 Sint-Pieters-Leeuw;
- Haar renovatie;
- De wederverkoop per eenheid van de gerenoveerde appartementen (plus garages).

Het pand, met een totale oppervlakte van 550 m², werd door Dream House Invest aangekocht voor 1 150 k EUR (exclusief registratierechten en notariskosten). De notariële akte wordt eind december 2023 (of begin januari 2024) ondertekend.

De werken starten in januari 2024 en zullen voltooid zijn in september 2024. De werken zullen de leefbaarheid van de flats verbeteren door ze op een harmonieuze en moderne manier te renoveren. Het grootste deel van de werkzaamheden zal worden uitgevoerd door het team van ELGO Renov BV. De geschatte kosten bedragen 207 k EUR.

De projectontwikkelaar is van plan om de elektrische- en verwarmingssystemen, kozijnen en isolatie te vernieuwen en het interieur te moderniseren.

Dit zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de huidige normen, met het oog op een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk en een EPB A (of B) certificaat.

De wederverkoop van de appartementen zal beginnen in oktober 2024, met de voltooiing gepland voor juni 2025 (ondertekening van de definitieve akte).



6.2. De ligging te Sint-Pieters-Leeuw

Het pand is gelegen aan de Wilgenlaan 5, 1600 Sint-Pieters-Leeuw, op ongeveer 4 km van het centrum van de gemeente.

Het pand ligt dicht bij de snelweg N6 Brussel-Halle; het wordt goed bediend door bussen van De Lijn (lijnen 170, 171, 571); het ligt op ongeveer 1 km van het station Ruisbroek en op minder dan 2 km van de westelijke ring. Het ligt op ongeveer 5 km van het Erasmus Universitair Ziekenhuis en metrolijn 5 (Erasmusstation).

Het ligt dicht bij tal van winkels, restaurants, bars, het winkelcentrum Drogenbos (Carrefour hypermarkt, enz.), scholen (gemeentelijke lagere school, enz.) en het Pater Damiaanpark.



Foto van het gebouw, rood omlijnd

7.1. Het project Schockaert te Sint-Pieters-Leeuw

Het project Schockaert in Sint-Pieters-Leeuw bestaat uit :

- De aankoop van een gebouw met 4 appartementen (twee flats met twee slaapkamers en twee flats met één slaapkamer) gelegen in de Schockaertstraat 154, 1600 Sint-Pieters-Leeuw;
- Zijn renovatie;
- De wederverkoop per eenheid van de gerenoveerde appartementen.

Het pand, met een totale oppervlakte van 300 m² (plus een tuin van 600 m² en 2 garages) werd in juli 2021 door Dream House Invest BV aangekocht voor 630 k EUR (exclusief registratierechten en notariskosten). Een taxatie schatte het pand op 650 k EUR in de huidige staat en 1 050 k EUR na renovatie (marktwaarde in overleg).

De werkzaamheden werden voltooid in oktober 2023. Het grootste deel van het werk werd uitgevoerd door het team van ELGO Renov BV. De werkzaamheden kostten 223 k EUR.

De woning heeft nu hoogrendementsbeglazing, een nieuw verwarmingssysteem, efficiënte isolatie, een gemoderniseerd elektrisch systeem en een gerenoveerd interieur met moderne badkamers en keukens.

Het werk werd uitgevoerd in overeenstemming met de huidige normen om de kleinst mogelijke ecologische voetafdruk en een EPB A (of B) certificaat te garanderen.

De doorverkoop van de flats begon in oktober 2023 en zou voltooid moeten zijn tegen juni 2024 (ondertekening van de laatste notariële akte). Twee appartementen zijn al voorverkocht.



7.2. De ligging te Sint-Pieters-Leeuw

De woning is gelegen in de L.A. Schockaertstraat 154, 1600 Sint-Pieters-Leeuw, op ongeveer 4 km van het centrum van de gemeente.

Het pand ligt op ongeveer 0,5 km van de snelweg N6 Brussel-Halle; het wordt goed bediend door bussen van De Lijn (lijnen 144, 145); het ligt op ongeveer 2 km van het station Ruisbroek en op 2,5 km van de westelijke ringweg. Het ligt op ongeveer 2 km van het Erasmus Universitair Ziekenhuis en metrolijn 5 (Erasmusstation).

Het ligt dicht bij tal van winkels, restaurants, bars, het Drogenbos winkelcentrum (Carrefour hypermarkt, enz.), scholen (gemeentelijke lagere school, enz.), het Pater Damiaan park en het Wildersportcomplex.

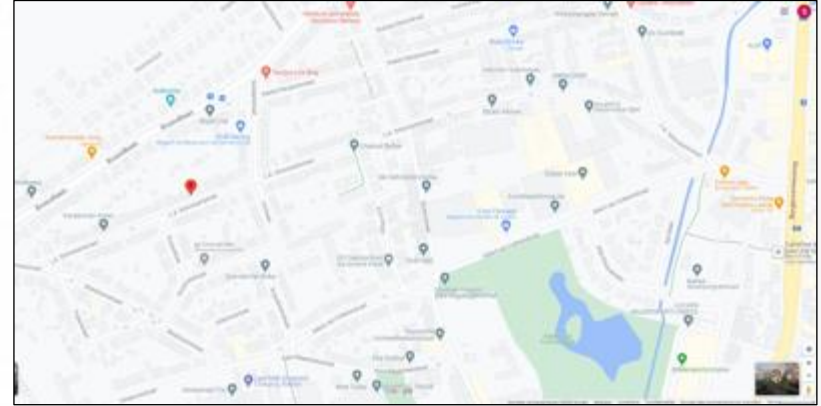


Foto van het gebouw, rood omlijnd

8. De bankkredieten

- Op 26 oktober 2023 werd een kredietovereenkomst ondertekend tussen CBC Banque NV en Dream House Invest BV voor drie van de deelprojecten. De kenmerken van deze lening zijn als volgt:

Totaal bedrag :	1 303 250 EUR, onderverdeeld in 3 delen: 443 625 EUR voor het project te Gooik , tot 30/09/25; 339 000 EUR voor het project Hendrik , tot 30/09/24; 520 625 EUR voor het project Dambrestraat , tot 30/09/25.
Jaarlijkse rente :	Euribor + 2,5% (geschat op 6,5%) (voor Hendrik : ESTER + 2,5%, geschat op 6,5%).
Type krediet:	Voorschotten op vaste termijn (kaskrediet voor Hendrik).
Kredietopname:	Op basis van bewijs van werk (facturen), naarmate het werk vordert.
Terugbetaling:	Kredieten worden progressief verminderd bij elke verkoop, tot 100% van de verkoopprijs (van elke verkochte eenheid), en ten laatste op hun vervaldatum.
Onderpand:	Toezegging: de verkoopbetalingen worden gedaan op de aparte projectrekening die is geopend bij CBC Banque voor elk van de drie projecten.
Waarborgen en zekerheden :	Een hypotheek van 30 k EUR in hoofdsom, in eerste rang, op het pand gelegen te Havilandstraat 27, 1755 Gooik, en op het pand gelegen te Dambrestraat 6a, 1600 Sint-Pieters-Leeuw. Een volmacht tot het vestigen van een hypotheek voor een bedrag van 934 k EUR op het pand gelegen te Havilandstraat 27, 1755 Gooik, en op het pand gelegen te Dambrestraat 6a, 1600 Sint-Pieters-Leeuw.

8. De bankkredieten

- Er is een kredietovereenkomst getekend tussen Belfius Bank NV en Dream House Invest BV voor het deel-project Schockaert in 2021. De kenmerken zijn de volgende :

Totaal bedrag:	640 k EUR
Jaarlijkse rente:	Euribor + 2,5% (geschat op 6,5%)
Type krediet:	"bullet-lening" (business immo flex).
Kredietopname:	Opname binnen de 9 maanden; het saldo van het krediet voor de werken op basis van facturen, naarmate de werken vorderen.
Terugbetaling:	De lening zal geleidelijk worden terugbetaald bij elke verkoop en ten laatste op de vervaldag..
Looptijd:	24 maanden vanaf de datum van inning.
Waarborgen & zekerheden:	Een hypotheek van 25 k EUR. Een hypotheccair mandaat van 615 k EUR.

- Er is gepland om een banklening aan te vragen om een deel van de aankoop- en renovatiekosten van het Wilgenlaan project te financieren, voor een bedrag van 1 087 k EUR.

9. Het project in cijfers

Geschatte verkopen / Projecten	Gooik	Hendrik	Dambrestraat	Wilgenlaan	Schokaert	Totaal	
Gemeente	Gooik	Halle	St-Pieters-L.	St-Pieters-L.	St-Pieters-L.		
Totaal geschatte verkopen	750.000 €	585.000 €	860.000 €	1.800.000 €	1.160.000 €	5.155.000 €	
Oppervlakte (bruto m ²)	300	175	255	550	300	1.580	
Prijs / m ²	2.500 €	3.343 €	3.373 €	3.273 €	3.867 €	3.263 €	
Kosten van het project						Totaal	
Aankoop panden	430.000 €	310.000 €	550.000 €	1.150.000 €	630.000 €	3.070.000 €	75,5%
Registratie- en notariskosten	22.104 €	14.000 €	37.000 €	84.000 €	31.500 €	188.604 €	4,6%
Renovatiewerken	150.000 €	125.000 €	105.000 €	207.000 €	223.000 €	810.000 €	19,9%
Renovatiewerken / bruto m ²	500 €	714 €	412 €	376 €	743 €	513 €	
Totale projectkosten (voor fin. kosten)	602.104 €	449.000 €	692.000 €	1.441.000 €	884.500 €	4.068.604 €	100,0%
Marge voor financiële kosten	147.896 €	136.000 €	168.000 €	359.000 €	275.500 €	1.086.396 €	
ROI voor financiële kosten	24,6%	30,3%	24,3%	24,9%	31,1%	26,7%	
Financiële kosten						Totaal	In % totaal
Rente op bankleningen	31.042 €	22.953 €	41.401 €	105.559 €	43.333 €	244.289 €	52,7%
Rente op obligatielening via BeeBonds	22.275 €	21.600 €	23.625 €	47.925 €	19.575 €	135.000 €	29,1%
Financieringskosten	15.523 €	11.216 €	16.136 €	27.179 €	14.296 €	84.350 €	18,2%
Totale financiële kosten	68.840 €	55.769 €	81.163 €	180.663 €	77.204 €	463.639 €	100,0%
Totale kosten (met financiële kosten)	670.944 €	504.769 €	773.163 €	1.621.663 €	961.704 €	4.532.243 €	
Marge voor belastingen	79.056 €	80.231 €	86.837 €	178.337 €	198.296 €	622.757 €	
ROI voor belastingen	11,8%	15,9%	11,2%	11,0%	20,6%	13,7%	
Financiering						Totaal	In % totaal
Banklening	443.625 €	339.000 €	520.625 €	1.086.750 €	640.000 €	3.030.000 €	67%
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	165.000 €	160.000 €	175.000 €	355.000 €	145.000 €	1.000.000 €	22%
Eigen vermogen	62.319 €	5.769 €	77.538 €	179.913 €	176.704 €	502.243 €	11%
Totale financiering	670.944 €	504.769 €	773.163 €	1.621.663 €	961.704 €	4.532.243 €	100%

9. Het project in cijfers

De gemiddelde verkoopprijs per m² van appartementen in Gooik is 2 500 EUR/m²; we hebben niet genoeg vergelijkbare woningen te koop gevonden in de omgeving van Gooik om een prijsvergelijking per m² te kunnen maken.

De gemiddelde verkoopprijs per m² voor appartementen in het project Hendrick in Halle is 3 343 EUR/m². Deze prijs ligt iets hoger dan het gemiddelde voor deze locatie en levensstandaard, volgens de gevonden benchmarks (zie bijlage).

De gemiddelde verkoopprijzen per m² voor appartementen in de drie projecten te Sint-Pieters-Leeuw zijn:

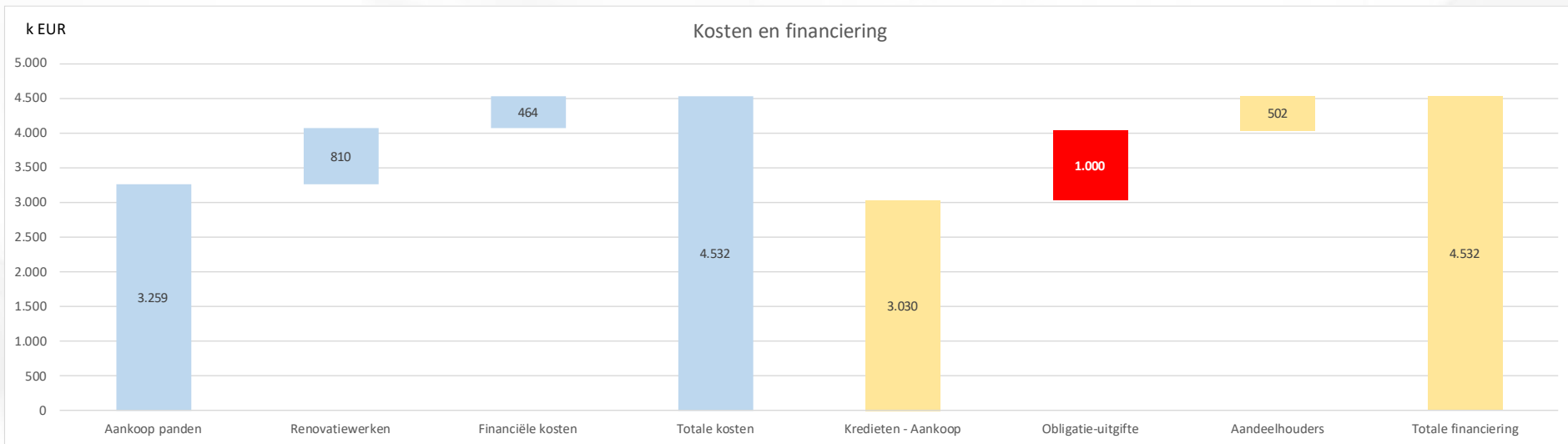
- Project Dambrestraat : 3 373 EUR/m² ;
- Project Wilgenlaan : 3 273 EUR/m² ;
- Project Schockaert : 3 867 EUR/m².

Deze prijzen zijn vergelijkbaar voor de eerste twee projecten, en hoger voor Schockaert dan de gemiddelde prijzen voor deze locatie en levensstandaard, volgens de gevonden benchmarks (zie bijlage).

De renovatiekosten variëren van 376 tot 743 EUR/m² (een gemiddelde van 513 EUR/m² voor de vijf woningen). De totale gerenoveerde oppervlakte bedraagt 1 580 m².

Het totale rendement op investering (ROI) is 13,7% vóór belastingen.

9. Samenvatting van kosten en financiering



10. De timeline van het project

Tijdslijn	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025
Aankoop panden (1)										
Renovatiewerken										
Krediet-uitgifte via BeeBonds				◆						
Verkoop										
Terugbetaling krediet BeeBonds										◆

(1) De aankoop van de gebouwen is in 2021 begonnen (handtekening notariële akten)

11.1 De projectdrager



Dream House Invest BV is een familiaal vastgoedbedrijf gespecialiseerd in de renovatie en beheer van vastgoedactiva in België, met een gediversifieerde portefeuille die voornamelijk bestaat uit residentieel vastgoed. Het bezit vastgoedbeleggingen, waarvan sommige met gelijkvloerse winkels, op toplocaties in België. Het werd opgericht in augustus 2014 en is voor 99% in handen van Pablo Alvarez Godoy (en voor 1% van zijn partner, Mélodie Bombaert).

De activiteiten zijn onderverdeeld in drie hoofdonderdelen, die elk bijdragen aan het globale succes:

- Aankoop en onderhoud: het bedrijf identificeert en verwerft veelbelovende gebouwen om op lange termijn in portefeuille te houden. Dankzij deze strategie kan het bedrijf profiteren van de waarde van activa op de lange termijn en stabiele inkomsten genereren.
- Activiteit van vastgoedhandelaar: aankoop en wederverkoop: het bedrijf is actief op de markt voor wederverkoop van vastgoed en identificeert aankoop- en wederverkoopopportunities op korte termijn. Dankzij zijn grondige kennis van de Belgische vastgoedmarkt kan het lucratieve transacties uitvoeren.
- Verhuur op korte termijn: het beheert 15 huurwoningen op korte termijn in het centrum van Brussel. Dankzij deze activiteit kan het tegemoetkomen aan de behoeften van expats en de inkomsten van zijn eigendommen optimaliseren door de bezettingsgraad te maximaliseren.

Zie website : <https://dreamhouseinvest.com/>

In februari 2023 heeft Dream House Invest BV een parallelle structuur opgericht, ELGO Renov BV, om te beschikken over een intern renovatieteam. Het doel van dit team is om de renovatiewerken in zijn gebouwen voor zijn rekening te nemen, om de flexibiliteit te verhogen en de werking te optimaliseren.

Zie website: <https://www.elgorenov.com/>

Samen zijn deze twee bedrijven in staat om alle operationele aspecten te dekken en een complete service te bieden aan hun klanten, dankzij hun teams van 5 leden die zich bezighouden met management en 15 werknemers die gespecialiseerd zijn in renovatie.



11.2 De vertegenwoordiger van de projectdrager, Pablo Alvarez Godoy



- Vastgoedinvesteerder sinds meer dan 10 jaar.
- Een vastgoedspecialist die zijn carrière heeft gewijd aan het verwerven, verbeteren en beheren van vastgoed met een hoog potentieel.
- Sinds de start: een gediversifieerde vastgoedportefeuille met residentieel, commercieel en industrieel vastgoed.
- Zijn passie voor de vastgoedsector beperkt zich niet alleen tot investeren, maar omvat ook interesse in markttrends, design en stedelijke ontwikkeling.
- Hij blinkt uit in het identificeren van investeringskansen met een hoog rendement, waarbij hij gebruik maakt van zijn ervaring ter plaatse en uitgebreide netwerk van contacten.
- Zijn filosofie is om te investeren in plaatsen die het leven verrijken van de mensen die er wonen en zo bij te dragen aan de ontwikkeling van lokale gemeenschappen.
- Als investeerder kiest hij altijd voor een langetermijnaanpak, waarbij hij een gedetailleerde marktanalyse combineert met een diepgaand begrip van de financiële levensvatbaarheid van projecten.
- Naast zijn carrière heeft hij een grote belangstelling voor hedendaagse kunst, architectuur en design. Deze passie wordt ook weerspiegeld in zijn benadering van vastgoed, waarbij hij streeft naar een combinatie van esthetiek en functionaliteit.
- Hij is ervan overtuigd dat investeren in vastgoed veel meer is dan een eenvoudige financiële transactie. Voor hem is het een manier om de toekomst van onze steden vorm te geven en bij te dragen aan duurzame ontwikkeling.

11.3 Enkele realisaties van de projectdrager

Niet-exhaustieve lijst van referenties:

Bijstandstraat, Brussel



Totale renovatie en verbouwing van 9 appartementen (voor verhuur voorbehouden)

Zaterdagplein18, Brussel



Totale renovatie en verbouwing van 3 appartementen en 1 studio (voor verhuur voorbehouden)

Zaterdagplein16, Brussel



Renovatie van 2 appartementen (voor verhuur voorbehouden)

11.3 Enkele realisaties van de projectdrager

Niet-exhaustieve lijst van referenties:

Hensmans, Sint-Pieters-Leeuw



Totale renovatie van een huis (verkocht).

Walkiers, Sint-Pieters-Leeuw



Renovatie van 2 appartementen (pand verkocht aan een dochteronderneming en aangehouden voor verhuur)

Petrus Deboekstraat, Sint-Pieters-Leeuw



Verbouwing van 12 traditionele appartementen in moderne flats (pand voorbehouden voor verhuur)

12. De obligatie-financiering

Emittent: **Dream House Invest BV**.

Bedrag van de lening: **1 000 k EUR** (minimum 650 k EUR).

Obligatie-uitgifte onderworpen aan het Belgisch recht.

Looptijd: **18 maanden** vanaf de stortingsdatum van de fondsen op de rekening van de emittent .

Jaarlijkse bruto-interest van **9%** jaarlijks betaald.

Geleend kapitaal volledig terugbetaald op de eindvervaldag van de plaatsing.

Achtergesteld aan de bankfinanciering van de in deze nota vermelde deelprojecten, met dien verstande dat toekomstige financieringen de terugbetaling van de obligatie op de eindvervaldag niet kunnen verhinderen. Indien nodig verbindt de leningnemer zich ertoe BeeBonds op de hoogte te brengen van een herfinancieringsoplossing.

De fondsen ontvangen door de projectdrager zullen uitsluitend worden gebruikt voor de vijf deelprojecten voorgesteld in deze nota. Ze zullen worden gebruikt om de realisatie van de vijf deelprojecten voort te zetten en om de aandeelhoudersvoorschotten voor de aankoop van de activa gedeeltelijk terug te betalen.

De verkopen van de vijf deelprojecten zullen worden gebruikt om de obligatielening terug te betalen (na terugbetaling van de bankschuld).

Een **driemaandelijks rapport** moet worden afgegeven aan BeeBonds en zal ter beschikking gesteld worden van de obligatiehouders.

12. De obligatie-financiering - Waarborgen

De waarborgen toegekend aan de obligatiehouders zijn:

- Hypotheek van eerste rang op een appartementsgebouw gelegen in de Edingensesteenweg 29, 1500 Halle (geschatte verkoopprijs: 725 k EUR).
- De opbrengst van de verkoop per eenheid van dit appartementsgebouw in Halle zal worden geblokkeerd op een escrow rekening totdat de obligatiehouders volledig zijn terugbetaald (de verkoop van de 3 appartementen in dit gebouw zou, na renovatie, moeten plaatsvinden in de 2e helft van 2024).
- Persoonlijke waarborg op eerste verzoek van Pablo Alvarez Godoy.

13. Het cashflowplan van het project - Hypothesen

- Hypothesen voor verkoop: 10% voorschot bij ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst; 90% saldo bij ondertekening van de notariële akte, 3 maanden later.
- De timing van de verkoopbetalingen per deelproject ziet er als volgt uit:

Cash planning - EUR	Eind sept 23	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Totaal
Verkopen	87.250 €	872.500 €	810.250 €	286.857 €	678.571 €	1.169.000 €	710.571 €	540.000 €	5.155.000 €
Gooik			25.000 €	250.000 €	250.000 €	225.000 €			750.000 €
Hendrick	29.250 €	292.500 €	263.250 €						585.000 €
Dambrestraat				36.857 €	368.571 €	344.000 €	110.571 €		860.000 €
Wilgenlaan					60.000 €	600.000 €	600.000 €	540.000 €	1.800.000 €
Schockaert	58.000 €	580.000 €	522.000 €						1.160.000 €

13. Het cashflowplan van het project

Cash planning - EUR	Eind dec 23	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Totaal
Cash begin van de periode	0 €	0 €	792.785 €	1.050.213 €	1.143.023 €	1.419.669 €	1.738.622 €	1.999.587 €	
Project									
Pandaankoop (& bijkomende kosten)	-3.258.604 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-3.258.604 €
Werkkosten	-423.000 €	-196.500 €	-121.500 €	-69.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-810.000 €
Verkopen	87.250 €	872.500 €	810.250 €	286.857 €	678.571 €	1.169.000 €	710.571 €	540.000 €	5.155.000 €
Financiering									
Aandeelhoudersvoorschot	946.056 €	-443.813 €						-502.243 €	0 €
Bankkredieten	2.723.400 €	-335.147 €	-392.512 €	-92.617 €	-371.000 €	-733.250 €	-436.625 €	-362.250 €	0 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds		1.000.000 €						-1.000.000 €	0 €
Financiële kosten									
Rente en kosten op bankleningen	-54.102 €	-44.255 €	-38.809 €	-32.431 €	-30.926 €	-24.897 €	-12.982 €	-5.887 €	-244.289 €
Rente en kosten op obligatielening via BeeBonds						-90.000 €		-45.000 €	-135.000 €
	-21.000 €	-60.000 €				-1.900 €		-1.450 €	-84.350 €
Netto cash flow over de periode	0 €	792.785 €	257.429 €	92.810 €	276.646 €	318.953 €	260.965 €	-1.376.829 €	622.757 €
Cash einde van de periode	0 €	792.785 €	1.050.213 €	1.143.023 €	1.419.669 €	1.738.622 €	1.999.587 €	622.757 €	622.757 €

Bron: management

Cashflowplan van Dream House Invest BV voor het Dream House-project, bestaande uit vijf deelprojecten.

De projectdrager verbindt zich ertoe het bijkomende aandeelhoudersvoorschot te verstrekken dat nodig is om het project te voltooien.



14. Sterktepunten van het project

- ✓ Solide vastgoedervaring van de projecteigenaar.
- ✓ Locatie van de gebouwen
- ✓ Sterke vraag naar gerenoveerd vastgoed met gunstig EPB-certificaat.
- ✓ Waarborg gegeven door de projecteigenaar.
- ✓ Relatief eenvoudige renovatieprojecten, over een relatief korte periode, met relatief kleinschalige werken.

14. Aandachtspunten van het project

Ontwikkelingsrisico's: het ontwikkelingsrisico is nul omdat er geen bouwvergunning is.

Bouwriscico's: hoewel het een ervaren projectmanager is, kunnen er risico's zijn verbonden aan de kostprijs van materialen, onvoorziene omstandigheden, in gebreke blijven van onderaannemers, slecht weer, enz. Deze risico's verbonden aan de renovatiewerkzaamheden zijn beperkt voor de obligatiehouders, aangezien de kosten van de werken vrij beperkt zijn (en dat de werkzaamheden zijn voltooid voor Hendrik en Schockaert). Bovendien wordt het grootste deel van het werk uitgevoerd door het zusterbedrijf ELGO Renov BV.

Commercialiseringsrisico: het commercialiseringsrisico is middelmatig gezien de huidige vastgoedmarkt en de locatie van de deelprojecten.

Renterisico: bankleningen met variabele rente

Dream House Invest BV, dat actief is in vastgoedtransacties, zal vastgoed blijven verwerven. Hun kosten zullen gefinancierd worden met verschillende middelen zoals bankleningen, obligaties, verschillende voorschotten en projectmarges. De winstgevendheid van deze toekomstige projecten kan niet worden ingeschat en kan een impact hebben op het vermogen van Dream House Invest BV om de obligatiehouders terug te betalen.

15.1. De financiële status van Dream House Invest BV

Balans	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-09-23 PF
Actief				
Vaste activa	3.938.603	3.781.452	3.549.086	3.590.800
Materiële vaste activa	3.863.053	3.705.902	3.548.536	3.590.250
Financiële vaste activa	75.550	75.550	550	550
Vlottende activa	2.677.562	3.728.904	3.140.662	3.801.756
Vorderingen op meer dan een jaar	0	37.500	193.500	193.500
Voorraden en bestellingen in uitvoering	2.232.203	3.480.791	2.694.334	2.844.601
Vorderingen op ten hoogste een jaar	282.439	57.687	85.206	155.969
Geldbeleggingen	0	22.218	79.159	115.569
Liquide middelen	153.809	122.312	82.814	486.467
Overlopende rekeningen	9.111	8.397	5.648	5.648
Totale activa	6.616.166	7.510.356	6.689.747	7.392.555
Passief				
Eigen vermogen	616.235	9.799	63.059	-10.377
Inbreng van kapitaal	20.460	20.460	20.460	20.460
Reserves	400.000	400.000	400.000	400.000
Overgedragen resultaat	195.775	-410.661	-357.401	-430.837
Schulden	5.999.930	7.500.556	6.626.689	7.402.932
Schulden op meer dan een jaar	5.437.012	7.195.635	5.807.822	6.726.958
Financiële schulden	5.437.012	7.195.635	5.807.822	6.726.958
Schulden op ten hoogste een jaar	562.919	304.921	818.866	675.974
Financiële schulden	406.994	34.802	547.504	457.012
Handelsschulden	23.685	26.336	59.415	7.964
Vooruitbetalingen op bestellingen	13.800	0	0	0
Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	96.439	114.753	131.966	177.725
Diverse schulden	22.000	129.029	75.981	33.273
	0	0	4.000	0
Totale passiva	6.616.166	7.510.356	6.689.747	7.392.555

Boekjaren van 01/07 tot 30/06; cijfers in EUR
Pro forma situatie per 30/09/23

Commentaar op de balans

- Materiële vaste activa bestaan voornamelijk uit 5 huurwoningen in Brussel.
- Voorraden en bestellingen in uitvoering = gebouwen aangehouden voor verkoop (bevat nog niet de gebouwen Gooik, Wilgenlaan en Dambrestraat, verworven na 30 juni 2023).
- De kosten van de werken van de verschillende projecten worden geactiveerd onder "Voorraden en bestellingen in uitvoering".

15.2. De financiële status van de emittent Dream House Invest BV

Resultatenrekening (pro forma situatie op 30-09-23 – slechts één kwartaal) - EUR

Resultatenrekening	2020-21	2021-22	2022-23	Q3 2023 PF
	<u>12 maanden</u>	<u>12 maanden</u>	<u>12 maanden</u>	<u>3 maanden</u>
Aantal maanden				
Omzet	1.066.186	444.822	2.475.500	770.000
+ Andere bedrijfsopbrengsten	459.264	312.911	710.541	241.473
- Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	-407.136	-272.900	-1.851.875	-652.555
= Bruto marge	1.118.314	484.833	1.334.167	358.917
- Diensten en diverse goederen	-442.358	-468.483	-702.400	-160.859
- Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	0	-25.001	-76.931	-17.257
- Andere bedrijfskosten	-33.554	-63.451	-50.964	-39.862
= EBITDA	642.401	-72.102	503.872	140.939
- Afschrijvingen en waardeverminderingen	-252.494	-200.614	-206.774	-53.951
= EBIT (= bedrijfsresultaat)	389.907	-272.715	297.099	86.988
+ Financiële opbrengsten	0	7.792	1.039	2
- Financiële kosten	-254.680	-336.000	-244.647	-160.426
= Winst voor belasting	135.227	-600.923	53.491	-73.435
- Belastingen	-34.927	-5.513	-232	0
= Nettowinst na belasting	100.300	-606.436	53.259	-73.435
Cash flow (nettowinst + afschrijvingen)	352.794	-405.822	260.033	-19.484

PF = Pro forma

Commentaar op de resultatenrekening (op 30/06/22 en op 30/06/23)

- De resultaten verschillen aanzienlijk van jaar tot jaar, afhankelijk van het feit of er al dan niet vastgoed is verkocht.
- In 2021-22 waren er geen significante verkopen, aangezien de werkzaamheden werden uitgesteld door Covid, wat het verlies voor dat jaar verklaart.
- Andere bedrijfsopbrengsten = voornamelijk huurinkomsten (644 k EUR in 2022-23).
- Belangrijkste items in "Diensten en diverse goederen": vastgoedmakelaarskosten; nutsvoorzieningen; kosten gelinkt aan de verbonden onderneming PM Immo Invest; bestuurdervergoedingen.

Bijlage: analyse verkoopprijzen vergelijkbare panden (1/2)

Gebouwen in Gooik

<u>Aantal kamers</u>	<u>Oppervlakte (m²)</u>	<u>Prijs</u>	<u>Prijs/m²</u>	<u>Jaar</u>	<u>EPC</u>	<u>Makelaar</u>	<u>Commentaar</u>
Gooik, 3 ch	140	380.000 €	2.714 €	2017	A (88 kWh/m ²)	(privé)	Dupex; terras 15 m ²
Gemiddeld			2.714 €				

Gebouwen in Halle

<u>Aantal kamers</u>	<u>Oppervlakte (m²)</u>	<u>Prijs</u>	<u>Prijs/m²</u>	<u>Jaar</u>	<u>EPC</u>	<u>Makelaar</u>	<u>Commentaar</u>
2	106	345.000 €	3.255 €	2019	A	Century 21	terras en buiten parkeerplaats
2	109	289.900 €	2.660 €	2022	NA	Berth	
2	104	265.000 €	2.548 €	1994	NA	Berth	terras en buiten parkeerplaats
1	73	252.000 €	3.452 €	récent ?	NA	Century 21	terras 6 m ²
1	72	258.000 €	3.583 €	récent ?	NA	Century 21	terras 7 m ² ; residentie Hallepoort
2	88	245.000 €	2.784 €	1975	C (241 kWh/m ²)	Multimmo	met kelder
2	70	248.000 €	3.543 €	1996	E (497 kWh/m ²)	Multimmo	terras 50 m ² , 1 kelder
2	110	235.000 €	2.136 €	NA	C (292 kWh/m ²)	Century 21	terras 6 m ²
Gemiddeld			2.995 €				

Bron: Immoweb



Bijlage: analyse verkoopprijzen vergelijkbare panden (2/2)

Gebouwen in Sint-Pieters-Leeuw

<u>Aantal kamers</u>	<u>Oppervlakte (m²)</u>	<u>Prijs</u>	<u>Prijs/m²</u>	<u>Jaar</u>	<u>EPC</u>	<u>Makelaar</u>	<u>Commentaar</u>
2	71	249.000 €	3.507 €	1968	C	Immo Picke	volledig gerenoveerd; terras + kelder
2	96	295.000 €	3.073 €	1991	B	(privé)	terras en buiten garagebox
2	175	399.000 €	2.280 €	1997	D	Groot Leeuw	duplex met terras 5 m ²
2	92	299.000 €	3.250 €	1975	C (217 kWh/m ²)	Groot Leeuw	Gerenuveerd 2016; terras en garagebox
2	65	235.000 €	3.615 €	1979	B (200 kWh/m ²)	Immo Picke	Op te frissen; 2 terrassen en garagebox
2	101	245.000 €	2.426 €	1961	C (256 kWh/m ²)	Groot Leeuw	terras, kelder
2	76	239.000 €	3.145 €	1975	E (491 kWh/m ²)	Century 21	Gerenuveerd 2023, in het hart van natuur
2	62	219.000 €	3.532 €	1977	C (273 kWh/m ²)	Immo Picke	terras, kelder, 2 buiten garagebox
2	81	290.000 €	3.580 €	2014	B (103 kWh/m ²)	De Immobiliërs	terras, kelder
2	63	225.000 €	3.571 €	N.A.	C (218 kWh/m ²)	Immo Picke	Gerenuveerd, kelder
2	111	359.000 €	3.234 €	1999	B (170 kWh/m ²)	(privé)	duplex ; terras 27 m ²
2	89	299.000 €	3.360 €	2017	A (89 kWh/m ²)	De Letter	terras, kelder
Gemiddeld			3.214 €				

Bron: *Immoweb*



BeeBonds BV
Vrijwilligerslaan 19
1160 Oudergem

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

BeeBonds.com

