

PROJECT
Eco-Résidence H²O

Obligatie-uitgifte van
22/09/2020

Driemaandelijke update van
31/12/2023

Voorgesteld als: Eco-Résidence H²O BV

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door **Eco-Résidence H²O SRL/BV** (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 22/09/2020 in het kader van **Eco-Résidence H²O** 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 evaluatie of analyse of aanbeveling door BeeBonds BV met betrekking tot de ontwikkeling van het Project en de raadzaamheid van het kopen, verkopen of houden van de obligaties uitgegeven in verband met het Project.*
- *BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik dat van dit verslag moet worden gemaakt.*

Inhoudstafel

Opmerking: Het staat de Emittent vrij om de hoofdlijnen van dit document te wijzigen, maar de punten hiernaast moeten allemaal aan bod komen.

Deze nota moet ter beschikking gesteld worden van BeeBonds binnen de 20 dagen na het einde van het betreffende kwartaal.

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke feiten die invloed hadden op het project sinds het laatste rapport
3. Voortgang werken
4. Timeline update
5. Bijgewerkte cashflowprognoses
6. Conclusies

1. Herhaling van het Project

Emissiedatum: 22/09/2020

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 1.600.000 Eur

Vervaldatum: 21/03/2024



Het project

- Het vastgoedproject bestaat uit een rehabilitatie van een oude opslagplaats, tot een **appartementengebouw**, hetwelk zal doorverkocht per eenheid/appartement.
- Het gebouw, dat vroeger eigendom was van 'Solvent Belge NV' werd gekocht door de vennootschap 'Invest & Corporate NV' voor rekening van de BV 'ECO-Résidence H²O' in oprichting.
- Het project zal ontwikkeld worden in de BV 'ECO-Résidence H²O'
- **Bouwvergunning** (2014) is geldig tot 1 augustus 2021

* Afstand van het recht van opstal



Locatie

- De woning is gelegen in de gemeente Verviers, 'Rue de la Cité 14'.
- In de nabijheid van scholen (600m van het Instituut Sainte-Claire) en andere opleidingscentra (op 50m van « centre IFAPME »)
- Maar eveneens ook in de nabijheid van het gerechtshofgebouw, diverse commerciële handelszaken, musea, restaurants en sporthal.
- Vlakbij de E42 en het centraal station van Verviers (2km)



Kerncijfers

- Verkoop : EUR 7 m
- Bouwkosten* : EUR 5,6 m
- ROI (worst case) : 14%
- ROI (base case)** : 17%



De obligatie financiering wordt ondergebracht in de BV 'ECO-Résidence H²O' (via BeeBonds)

- Max. kredietbedrag: EUR 1,6m
- Rentevoet : 8% / jaar
- Maximale duur : 3 jaar
- Min. kredietbedrag : EUR 1,3m***

* Kosten exclusief financieringskosten en belastingen
** Het verschil tussen « worst case » en « base case » situeert zich rond de timing (+ 1 jaar voor « worst case »)
*** Minimumbedrag waaronder de financiering kan worden geannuleerd (zie informatienota)



Tijdljn

- 2012 ● Aankoop onroerend goed (ARvO)
- 2014 ● Toekenning vergunning (verlengd tot Q3/2021)
- 2019 ● Verwerving via notariële akte
- T4 2020 ● Start van de werken
- T3 2021 ● Eerste verkopen
- T1 2022 ● Einde werken
- 2023 ● Geschatte voltooiing v.h. project (uiterste datum)



Type gebouw

- Bouwjaar: 19^{de} eeuw
- Wol opslagplaats - verlaten sinds de jaren zeventig

Verwachte realisatie van het project:

- 34 appartementen van ~100m²/eenheid met terras en ondergrondse parking:
 - 4 appartementen met 2 slaapkamers
 - 30 appartementen met 3 slaapkamers
- 35 parkeerplaatsen (inclusief plaatsen voor mensen met een beperkte vorm van mobiliteit)
- Oppervlakte van de gebouwen (inclusief parking) ~3.794m²

3

PROJECT Eco-Résidence H²O

Driemaandelijkse update per 31/12/23

2. Belangrijke feiten die invloed hadden op het project sinds de laatste update

- 11 appartementen werden opgeleverd en zijn bewoond
- 2 appartementen zijn verkocht en bevinden zich in de afwerkingsfase (18.002 en 18.511)
- 2 appartementen worden medio februari opgeleverd (18.613 en 18.614)
- 1 appartement wordt in maart opgeleverd (18.409)
- In totaal hebben 16 van de 34 woningen een koper gevonden.
- Het werk aan de gevels van de 3 blokken is bijna klaar, alleen de afwerklaag en de behandeling van het portaal moeten nog gebeuren.
- Voor de blokken 14 en 16 zijn de werkzaamheden aan de omgeving, inclusief de parkeerplaats, voltooid. De parking voor blok 18 zal eind februari klaar zijn.

2. Belangrijke feiten die invloed hadden op het project sinds de laatste update – Foto's



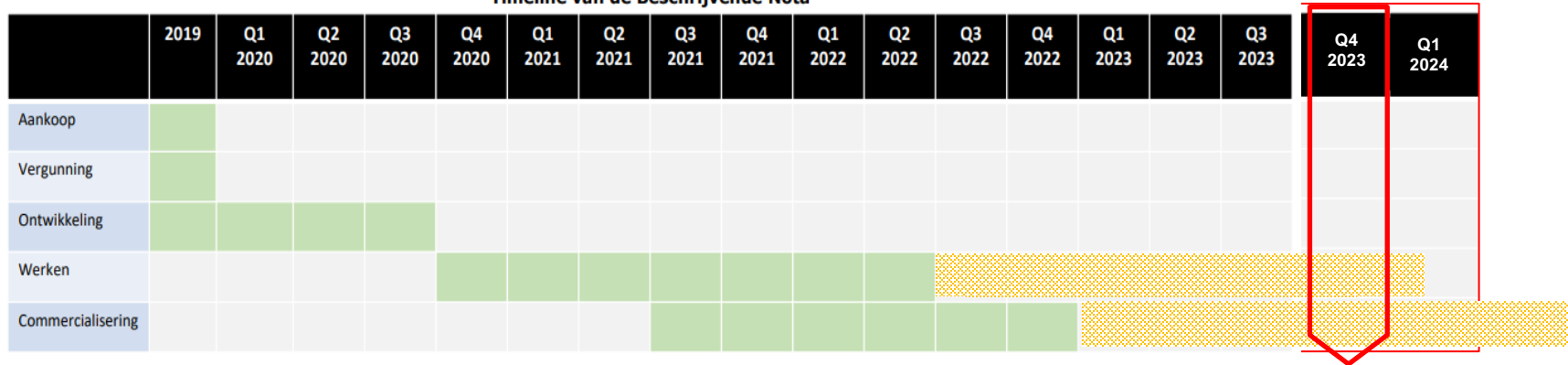
Parking B14 & B16



Volledige cementering B18

3. Timeline update

Timeline van de Beschrijvende Nota



Commentaar:

- Werken: Zoals aangegeven in vorige verslagen is het werk vertraagd door een aantal zaken die aan de orde zijn gesteld tijdens de Algemene Vergadering van Obligatiehouders.
- Dit heeft ons er niet van weerhouden om de verkochte flats op te leveren.

4. Cashflowplan update

Cash planning - EUR	<= T3-T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	Total
	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	
Cash début de période	-	60.969	96.140	132.322	169.435	79.174	115.372	149.828	182.626	670.959	1.819.128	2.967.296	2.967.296	-
Ventes lots	-	-	-	1.110.831	1.235.219	1.173.025	1.173.025	1.173.025	1.173.025	-	-	-	-	7.038.150
Acquisitions	(346.547)	-	(13.600)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(360.147)
Coûts de construction	(2.513.779)	(578.935)	(555.885)	(516.885)	(341.360)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.506.843)
Coûts de développement	(397.297)	(46.718)	(46.959)	(41.410)	(10.069)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	-	-	(691.594)
Coûts Loi Breynne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209.824)
Intérêts actionnaires investisseurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209.824)
Intérêts émission obligataire (via BeeBonds)	-	-	-	-	(128.000)	-	-	-	(128.000)	-	-	-	(128.000)	(384.000)
Intérêts et frais de financement	(116.944)	(18.008)	(21.886)	(25.456)	(27.854)	(21.944)	(15.270)	(8.908)	-	-	-	-	-	(256.270)
Cash investisseurs - Actionnaires	400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(400.000)
Compte courant	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédit bancaire	1.435.536	678.831	674.512	620.864	417.022	(1.027.834)	(1.160.635)	(1.106.463)	(531.835)	-	-	-	-	-
Mise de fonds émission obligataire (via BeeBonds)	1.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.600.000)	-
TVA (compte courant)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Garanties locatives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créances sur ventes	-	-	-	(1.110.831)	(1.235.219)	(62.194)	62.194	-	-	1.173.025	1.173.025	-	-	(0)
Cash fin de période	60.969	96.140	132.322	169.435	79.174	115.372	149.828	182.626	670.959	1.819.128	2.967.296	2.967.296	629.472	629.472

Details van de situatie:

- Triodos krediet in uitvoering: 3 M €
- De AV van Obligatiehouders heeft plaatsgevonden op 14 juli 2023. Tijdens de AV werd de aflossingsdatum van de obligatie verlengd tot maart 2024 en de interesten werden betaald.
- Alle verkopen zijn afgerond tegen de vraagprijs, plus opties.
- De werkzaamheden naderen hun voltooiing. De kosten zijn daarom onder controle, in lijn met de laatste prijsstijgingen (zie bijgewerkte tabel hieronder).

II. Inkomsten en uitgaven update

Inkomsten en uitgaven van de beschrijvende nota

Verkopen	M ²	Verkoops- prijs/m ²	Totaal (EUR)
Rue de la Cité (met parking & kelder)	3.794	1.855	7.038.150
TOTAAL	3.794	1.855	7.038.150
Kosten			Total (EUR)
Aankoopkosten (asset deal)	3.794	95	360.147
Bouw- en ontwikkelingskosten	3.794	1.370	5.198.437
Financiële kosten			640.270
Geraamde belastingen			209.824
TOTAAL			6.408.678
Geschatte marge			629.472



Inkomsten en uitgaven update Q4 2023

Verkopen	M ²	Verkoops- prijs/m ²	Totaal (EUR)
Rue de la Cité (Met terrassen/tuinen en kelders)	4.636	1.749	8.111.100
Parkings (eenheden)	35	5.000	175.000
TOTAAL			8.286.100
Kosten			Totaal (EUR)
Aankoopkosten (asset deal)	4.114	86	354.493
Bouw- en ontwikkelingskosten	4.114	1.499	6.169.695
Financiële kosten (ramingen)			740.270
Geraamde belastingen			363.660
TOTAAL			7.628.118
Geschatte marge			657.982

5. Conclusies

- *Op de datum van de update voorziet de emittent geen moeilijkheden:*
 - *De betaling van de volgende rente is voorzien in maart 2024*
 - *De terugbetaling van de obligaties zal op dezelfde datum geschieden*
 - *Er zijn geen moeilijkheden te voorzien*