Vastgoedinvesteringsproject

Gebouwen aan de Tervurenlaan en Keltenlaan met parkings in de Frankenstraat te Etterbeek

Door InSide Development

Carlos de Meester de Betzenbroeck

Xavier de Rosée

Driemaandelijks verslag Q4/2022 gepubliceerd door de emittent na de fondsenwerving van 1.600.000 EUR op 06/03/2020

Februari 2023

Inhoudstafel

I. Timeline update

II. Opbrengsten en kosten update

III. Status projectfinancieringen

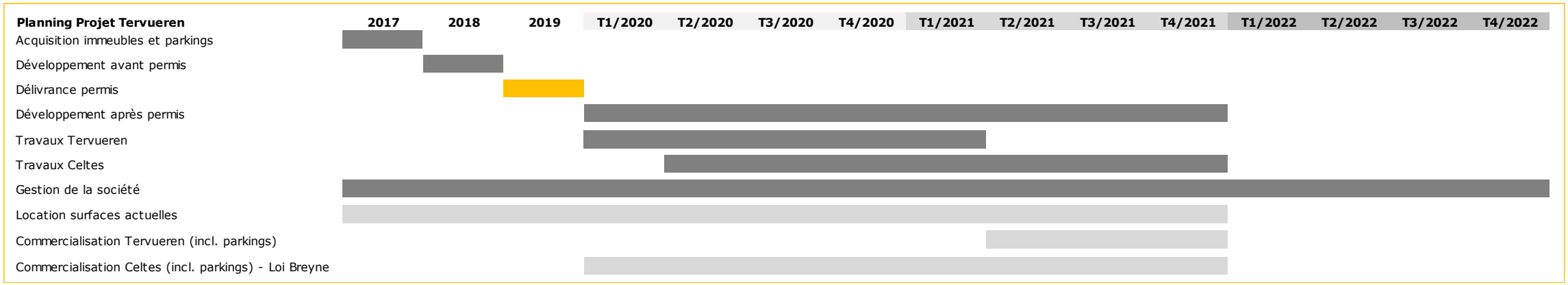
IV. Cash Flow plan update

V. Historische balansen en resultatenrekeningen van het bedrijf

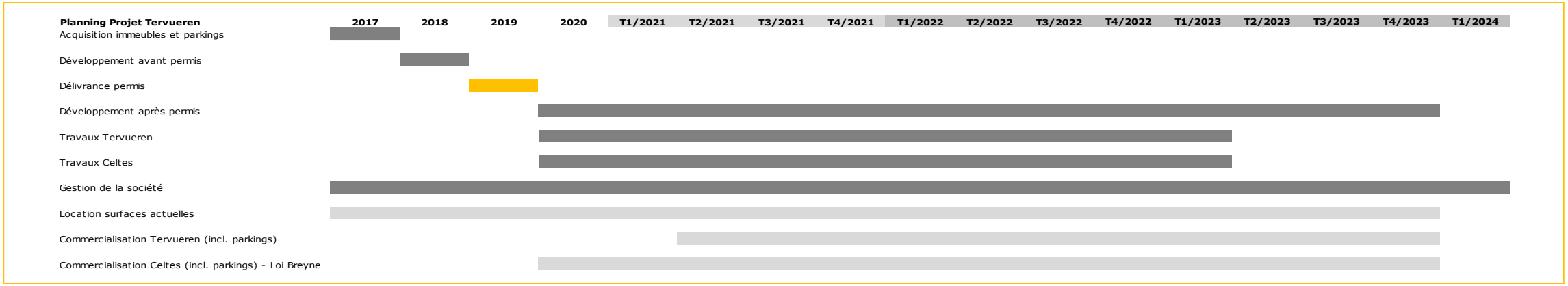
VI. Recente foto’s van het project

I. Timeline update

Timeline van de Beschrijvende Nota



Timeline update – Q4 2022



Commentaar :

- Als gevolg van de economische omstandigheden van Covid, werd de bouw vertraagd (zie vorige nota's). Het einde van de werken is voorzien voor Q1 2023 ;
- Naar aanleiding van de verschillende wijzigingen in het tijdschema heeft het management besloten een algemene vergadering te organiseren (03/03/2023) om de obligatiehouders een verlenging van 6 maanden voor te stellen.

II. Opbrengsten en kosten update

Opbrengsten en kosten van de beschrijvende nota

Ventes - En EUR

	Prix de vente total	# m²	Prix de vente / m²*
Avenue de Tervueren Bureau	1 225 000 €	392	3 125 €
Avenue de Tervueren	6 675 000 €	1 282	5 207 €
Avenue des Celtes	7 354 000 €	1 712	4 295 €
Surfaces commerciales	785 000 €	319	2 461 €
	Prix de vente total	**# unités**	**Prix de vente / unité**
Parkings Tervueren	800 000 €	20	40 000 €
Parkings Celtes	600 000 €	15	40 000 €
Caves (deux non vendues)	105 000 €	21	5 000 €
Total Ventes inclus parkings et caves	**17 544 000 €**	**3 737**	**4 695 €**
Total m² hors bureaux Tervueren et commerces		**3 026**	

* Prix moyen Bureau, appartements et Duplex

Coûts de développement - En EUR

	% / coûts totaux	Coûts totaux	# m²	Coûts / m²
Acquisition inclus droits et brokers fees	59%	8 133 790 €	3 737	2 177 €
Coûts de rénovation	25%	3 400 000 €	3 026	1 124 €
Honoraires développement (inclus TVA non déduc.)	7%	948 832 €	3 737	254 €
Honoraires de commercialisation	6%	793 450 €	3 026	262 €
Loi Breyne	0%	12 798 €	3 026	4 €
Frais administratifs et taxes	3%	401 673 €	3 737	107 €
Total frais de construction	**100%**	**13 690 543 €**	**3 737**	**3 664 €**

Frais financiers et impôts - En EUR

Intérêts investisseurs	226 389 €
Intérêts Beebonds + Rémunérations	510 906 €
Intérêts avances à terme - Banque	412 764 €
Frais banque	14 060 €
Total frais financiers	**1 164 119 €**
Impôts estimés	**858 360 €**

ROI 18,1%

Opbrengsten en kosten update – Q4 2022

Ventes - En EUR

	Prix de vente total	# m²	Prix de vente / m²*
Avenue de Tervueren Bureau	1.225.000 €	392	3.125 €
Avenue de Tervueren	6.720.000 €	1.282	5.242 €
Avenue des Celtes	7.271.893 €	1.712	4.248 €
Surfaces commerciales & Bureaux	1.005.000 €	319	3.150 €
	Prix de vente total	**# unités**	**Prix de vente / unité**
Parkings Tervueren	800.000 €	20	40.000 €
Parkings Celtes	595.000 €	15	39.667 €
Caves (deux non vendues)	135.750 €	21	6.464 €
Raccordements et autres	125.500 €		
Total Ventes inclus parkings et caves	**17.878.143 €**	**3.761**	**4.754 €**
Total m² hors bureaux Tervueren et commerces		**3.050**	

* Prix moyen Bureau, appartements et Duplex

Coûts de développement - En EUR

	% / coûts totaux	Coûts totaux	# m²	Coûts / m²
Acquisition inclus droits et brokers fees	55%	8.132.120 €	3.761	2.162 €
Travaux	44%	6.518.146 €	3.026	2.154 €
Frais de commercialisation	5%	715.126 €		
Frais administratifs et taxes (dont loyers)	-4%	(554.247 €)		
Total frais de construction	**100%**	**14.811.145 €**		

Frais financiers et impôts - En EUR

Intérêts investisseurs	459.254 €
Intérêts Beebonds + Rémunérations	543.005 €
Intérêts avances à terme - Banque	378.477 €
Frais banque	149.305 €
Total frais financiers	**1.530.042 €**
Impôts estimés	**384.239 €**

ROI 9,84%

Commentaar: De verlenging van de bouw- en marketingperiode heeft geleid tot een stijging van de projectkosten en een marge van minder dan 10%. De kosten zijn onder controle en het project is voor 85% voltooid.

IIIa. Status van de projectfinancieringen

Lopende bankfinanciering

Krediet : BNP Paribas Fortis SA/NV

Toekenningsdatum : 8 juni 2017
Datum van aanpassing: 23 juli 2017

Aard van de lening : Roll Over

Vervaldatum : 31/12/2021

Bedrag : 8.980.000 eur

Commentaar : De BNP lening is nog steeds van kracht vanwege de voortgang van de bouw. Dankzij het aandeel van de verkochte grondbank kon de lening echter sneller worden terugbetaald dan verwacht. Als gevolg daarvan heeft de onderneming in januari 2022 aanvullende financiering verkregen om voldoende cashflow te garanderen. De details van deze uitbreiding zijn als volgt:

- Vervaldatum op 31/12/2022
- Bedrag van 2.000.000 eur (betaalbaar na voorlegging van facturen)
- Referentierente + 1,5%

➢ **Dit krediet werd volledig terugbetaald**

Doel : 7.401.000 eur voor de aankoop van het gebouw (+/- 90% van de aankopingsprijs)
1.579.000 eur voor de renovatiewerken

Rente : Referentierente + 1,3%

Zekerheden :

- Hypotheek van 27.500 eur in hoofdsom en toebehoren in rang 1 op het gehele gefinancierde eigendom
- Hypotheekmandaat van 9.504.000 euro in hoofdsom en toebehoren op het gefinancierde eigendom
- Verbintenis van de investeerders-aandeelhouders – liquiditeitstekort (Cash deficiency)
- Verklaring van achterstelling tot een bedrag van EUR 1.291.000 (voor beleggers met aandeelhouders)
- Verpanding van alle huidige en toekomstige vorderingen op een verzekeringsmaatschappij
- Pandrecht op alle huidige en toekomstige vorderingen op derden uit hoofde van een gesloten of te sluiten koopakte voor het betrokken project
- Kostenoverschrijding (Cost overrun) van de aandeelhouder-investeerders
- Hypothecair mandaat van 346.500 euro in hoofdsom en toebehoren op het gefinancierde eigendom

Terugbetalingen : **97% van de opbrengst van de verkoop van de kavels zal worden gebruikt voor de terugbetaling van de lening (3% gaat naar de makelaarskosten).**

IIIb. Status van de projectfinancieringen

De volgende financieringen werden verwezenlijkt door de aandeelhouders investeerders :

Fonction	*Apport en compte courant 2017**	*Apport en compte courant T2 2021***	Total Avances
Opérationnel	- €	- €	- €
Opérationnel	- €	- €	- €
Apporteur de fonds	*157.500 €*	*105.000 €*	*254.114 €*
Apporteur de fonds	*208.125 €*	*138.750 €*	*335.794 €*
Apporteur de fonds	*140.625 €*	*93.750 €*	*226.888 €*
Apporteur de fonds	*112.500 €*	*75.000 €*	*181.510 €*
Apporteur de fonds	*112.500 €*	*75.000 €*	*181.510 €*
Apporteur de fonds	*112.500 €*	*75.000 €*	*181.510 €*
Apporteur de fonds	*56.250 €*	*37.500 €*	*90.755 €*
	900.000 €	***600.000 €***	**1.500.000 €**

* Teneinde de aankoop te financieren.
** In de loop van het project om de werken te financieren.

Commentaar : De terugbetaling van EUR 900k voorzien in Q1 2021 heeft nog niet plaatsgevonden.

Aan deze voorschotten zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Onbepaalde duur gekoppeld aan de voltooiing van het project;
- Rente tegen een jaarlijkse rentevoet van 5% bruto te betalen aan het einde van het project;
- Verleende garanties: Kostenoverschrijding (Cost overrun) en kastekort (Cash deficiency) op eerste verzoek;
- Voorschotten die zijn achtergesteld bij de terugbetaling van alle huidige of toekomstige openstaande schulden die de kredietnemer verschuldigd is of kan zijn aan een of meer kredietinstellingen;
- De € 600.000 is achtergesteld bij de obligatiefinanciering.
- In de loop van het vierde kwartaal van 2022 zal een nieuwe lening van 750.000 € worden verstrekt door de aandeelhouders of derden om de werkzaamheden af te ronden.
- Naar verwachting zal in Q1.2023 een aandeelhoudersvoorschot van EUR 190.000 worden gerealiseerd.

IIIc. Status van de projectfinancieringen

De geplande financiering voor de uitvoering van het project bedraagt :

- Netto huurprijzen van de commerciële ruimte en van een reeds voltooid kantoor;
- Voorverkoop van de projecten Tervueren en Keltenlaan (verkocht in het kader van de wet Breyne);
  - *Momenteel zijn, 14 appartementen verkocht , 1 flat in aanbieding (compromis reeds getekend in Q1/2023), meer dan 50% van de kelders, 1 commerciële ruimte onder compromis, 3 kantoren verkocht, en 18 parkings verkocht en 3 parkings gereserveerd*
  - *Te koop: 4 appartementen/duplex, iets minder dan 50% van de kelders, 1 winkel en 1 kantoor, 14 parkings.*
- Voorschotten van de aandeelhouders voor EUR 1,5M
- Nieuw voorschot van EUR 0,75M,
- Financiering via BeeBonds van EUR 1,6M.
- Kantoorfinanciering via een investeringskrediet van EUR 0,6M met een rentevoet van 4,5% over 180 maanden (31/01/2038);

Belangrijke opmerking voor beleggers in de obligatie-uitgifte (via BeeBonds):

Zoals uit de vorige slides blijkt, vorderen de werkzaamheden en de verkoop van het project goed.

De werkzaamheden zullen in Q1/2023 voltooid zijn. De verkoop van de flats heeft enige vertraging opgelopen door verschillende recente gebeurtenissen (Covid, conflict in Oekraïne, gevolgen voor de materialen, vertragingen in de levering van materialen,...). Dit leidt tot een vertraging in de geraamde inkomsten en dus in de mogelijkheid om de voor Q1/2023 geplande obligatielening terug te betalen.

De stand van de werkzaamheden op de werf maakt het mogelijk om de prachtige volumes van de nog te verkopen appartementen te benadrukken. Kandidaten die willen kopen stellen hun beslissing uit tot de laatste hand is gelegd...

Bijgevolg wil het management de terugbetaling van de obligatie met 6 maanden uitstellen (tot Q3/2023 in plaats van Q1/2023).

Overeenkomstig de procedure zal op 3 maart 2023 een algemene vergadering worden gehouden.

IV. Cash Flow Plan update

Cash planning - EUR	< 2019	2020	2021	2022	Total	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	Total
	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé		Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	
Cash début de période	-	408.573	1.251.889	236.153		711.575	526.949	1.991.129	1.844.250	3.665.516	-
Ventes (prises en résultat)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.878.143	17.878.143
Charges (prises en résultat)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.650.266)	(14.650.266)
Loyers	208.474	119.166	106.506	114.568	548.714	30.072	25.840	25.840	18.349	18.349	667.166
Loyers New Zealand	*1.192*	*682*	*-*	*-*	*1.874*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*1.874*
Loyers ECCO	*101.201*	*57.848*	*54.570*	*58.340*	*271.959*	*18.349*	*18.349*	*18.349*	*18.349*	*18.349*	*363.707*
Loyers CG	*51.838*	*29.631*	*20.624*	*25.832*	*127.925*	*7.491*	*7.491*	*7.491*	*-*	*-*	*150.399*
Loyers ISAJY	*28.001*	*16.006*	*16.312*	*17.411*	*77.730*	*4.232*	*-*	*-*	*-*	*-*	*81.962*
Loyer Delen	*26.242*	*15.000*	*15.000*	*12.984*	*69.226*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*69.226*
Prime rénovation	-	4.000	-	-	4.000	-	196.000	-	-	-	200.000
Refacturations de charge	64.234	24.247	16.067	25.347	129.894	-	-	-	-	-	129.894
Charges locatives	(6.395)	(13.704)	(4.906)	(6.311)	(31.316)	-	-	-	-	-	(31.316)
Services et biens divers (hors charges locatives)	(154.963)	(124.272)	(69.118)	(78.424)	(426.777)	(65.000)	(51.884)	(131.622)	(227.253)	-	(902.537)
Frais de personnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PI, Taxe régionale et cotisation société	(66.773)	(67.099)	(42.330)	(27.884)	(204.086)	-	-	-	(20.000)	-	(224.086)
Intérêt C/C investisseurs	(50.665)	(78.842)	(83.027)	(86.720)	(299.254)	(21.250)	(21.250)	(21.250)	(96.250)	-	(459.254)
Intérêts Prêt obligataire via BeeBonds	-	(201.556)	(128.000)	(128.000)	(457.556)	(13.449)	-	(72.000)	-	-	(543.005)
Intérêts prêt bancaire	(102.507)	(27.515)	(82.668)	(72.728)	(285.419)	(14.331)	(31.251)	(23.738)	(23.738)	-	(378.477)
Autres frais	(988)	(23.132)	(43.748)	(41.436)	(109.305)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	-	(149.305)
Commandes en cours d'exécution	(8.477.133)	(654.177)	(1.647.556)	(3.071.400)	(13.850.266)	(450.000)	(350.000)	-	-	14.650.266	-
Acquisition	*(8.132.120)*				*(8.132.120)*	*-*	*-*	*-*	*-*	*8.132.120*	*-*
Travaux	*(345.013)*	*(654.177)*	*(1.647.556)*	*(3.071.400)*	*(5.718.146)*	*(450.000)*	*(350.000)*	*-*	*-*	*6.518.146*	*-*
Crédit bancaire 1	7.401.000	(535.828)	(2.375.285)	(2.987.216)	1.502.670	-	(47.111)	(1.455.559)	-	-	-
Crédit bancaire 2	-	-	-	600.000	600.000	(6.525)	(6.525)	(6.525)	(580.426)	-	(0)
Crédit bancaire 3	-	-	-	-	-	-	1.692.000	-	(1.692.000)	-	-
Emprunt BeeBonds	-	1.600.000	-	-	1.600.000	-	-	(1.600.000)	-	-	-
Comptes courants investisseurs	1.598.818	46.066	85.678	836.720	2.567.282	211.250	21.250	21.250	(728.750)	(2.092.282)	-
Garanties locatives	-	3.370	(3.370)	-	-	-	-	-	-	-	-
Clients	(39.978)	32.087	(75.813)	73.466	(10.238)	10.238	-	-	-	-	-
Créances diverses	(38.797)	34.329	4.468	(152)	(152)	152	-	-	-	-	-
Comptes de régularisation actif	(528)	(15.175)	(1.448)	2.113	(15.038)	15.038	-	-	-	-	-
Fournisseurs	9.680	59.470	390.342	(93.046)	366.446	(366.446)	-	-	-	-	-
Précompte BeeBonds	-	31.667	(31.667)	-	-	-	-	-	-	-	-
Acomptes sur commandes (tranches non remboursée à la banque)	-	561.496	2.938.473	5.412.830	8.912.798	610.175	-	336.170	-	(9.859.143)	-
Acomptes sur commandes (nouvelles ventes)	-	-	-		-	-	47.111	2.790.555	5.181.333	(8.019.000)	-
Compte de régularisation passif	10.466	68.720	31.667	3.698	114.551	(114.551)	-	-	-		-
Fonds propres	54.628	-	-	-	54.628	-	-	-	-	(54.628)	-
Cash fin de période	408.573	1.251.889	236.153	711.575		526.949	1.991.129	1.844.250	3.665.516	1.536.955	**1.536.955**

V. Historische balansen en resultatenrekeningen van het bedrijf

Tervuren Development SRL	2019	2020	2021	2022
	Actual	Actual	Actual	Actual
ACTIF	**8.965.010**	**10.725.683**	**11.724.170**	**15.483.156**
ACTIFS IMMOBILISES	**0**	**0**	**0**	**0**
I. Frais d'établissement	**0**	**0**	**0**	**0**
II. Immobilisations incorporelles	**0**	**0**	**0**	**0**
III. Immobilisations corporelles	**0**	**0**	**0**	**0**
IV. Immobilisations financières	**0**	**0**	**0**	**0**
ACTIFS CIRCULANTS	**8.965.010**	**10.725.683**	**11.724.170**	**15.483.156**
V. Créances à plus d'un an	**0**	**0**	**0**	**0**
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	**8.477.133**	**9.445.731**	**11.387.162**	**14.746.152**
VII. Créances à un an au plus	**78.775**	**12.359**	**83.704**	**10.390**
A. Créances commerciales	39.978	7.891	83.704	10.238
B. Créances diverses	38.797	4.468	0	152
VIII. Placements de trésorerie	**0**	**0**	**0**	**0**
IX. Valeurs disponibles	**408.573**	**1.251.889**	**236.152**	**711.576**
X. Comptes de régularisation	**528**	**15.703**	**17.152**	**15.038**
PASSIF	**8.965.010**	**10.725.683**	**11.724.170**	**15.483.156**
Solvabilité	-0,61%	-1,27%	-1,48%	-1,21%
CAPITAUX PROPRES	**-54.956**	**-135.734**	**-173.204**	**-187.203**
I. Capital	**0**	**0**	**0**	**53.000**
II. Primes d'émission	**53.000**	**53.000**	**53.000**	**0**
III. Plus-values de réévaluation	**0**	**0**	**0**	**0**
IV. Réserves	**5.300**	**5.300**	**5.300**	**5.300**
V. Résultat reporté	**-113.256**	**-194.034**	**-231.504**	**-245.503**
VI. Subsides en capital	**0**	**0**	**0**	**0**
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	**0**	**0**	**0**	**0**
DETTES	**9.019.965**	**10.861.417**	**11.897.373**	**15.670.359**
VIII. Dettes à plus d'un an	**7.401.000**	**8.465.172**	**3.334.404**	**2.395.025**
A. Dettes financières	7.401.000	6.865.172	0	573.901
B. Dettes commerciales	0	0	0	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0	0	0	0
D. Dettes diverses	0	1.600.000	3.334.404	1.821.124
IX. Dettes à un an au plus	**1.608.498**	**2.317.059**	**8.452.117**	**13.160.783**
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	0	0	0	1.626.099
B. Dettes financières	0	0	4.489.887	2.247.103
B' Nouvelles dettes financières	0	0	0	0
C. Dettes commerciales	9.680	69.149	459.491	366.445
D. Acomptes reçus sur commandes	0	561.496	3.499.968	8.912.798
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	0	31.667	0	0
F. Dettes diverses	1.598.818	1.654.747	2.770	8.338
X. Comptes de régularisation	**10.467**	**79.186**	**110.853**	**114.551**

Tervuren Development SRL	2019		2020		2021		2022	
	Actual		Actual		Actual		Actual	
Chiffre d'affaires	**208.474**	**0**	**119.166**	**100%**	**106.506**	**100%**	**114.568**	**100%**
- Consommation	0		0	0%	0	0%	0	0%
= Marge brute	**208.474**		**119.166**	**100%**	**106.506**	**100%**	**114.568**	**100%**
- Services et biens divers	**-161.883**		**-137.976**	**-116%**	**-74.024**	**-70%**	**-84.736**	**-74%**
- Loyers et charges locatives	*-6.395*		*-13.704*	*-12%*	*-4.906*	*-5%*	*0*	*0%*
- Entretiens et réparations	*-30.410*		*-26.603*	*-22%*	*-11.986*	*-11%*	*-13.008*	*-11%*
- Fournitures faites à l'entreprise	*-72.885*		*-23.053*	*-19%*	*-3.274*	*-3%*	*-1.788*	*-2%*
- Rétributions de tiers	*-42.723*		*-64.665*	*-54%*	*-43.410*	*-41%*	*-55.689*	*-49%*
- Primes d'assurances	*-9.470*		*-9.951*	*-8%*	*-10.448*	*-10%*	*-11.305*	*-10%*
- Transports et déplacements	*0*		*0*	*0%*	*0*	*0%*	*-2.945*	*-3%*
- Rémunérations et charges sociales employés	**0**		**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**
- Rémunérations et charges sociales ouvriers	**0**		**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**
+ Autres produits d'exploitation	64.234		28.247	24%	16.067	15%	25.347	22%
- Autres charges d'exploitation	-66.248		-67.099	-56%	-42.330	-40%	-27.884	-24%
- Charges d'exploitation financières	-956		-23.116	-19%	-43.688	-41%	-41.295	-36%
= Résultat d'exploitation	43.621		-80.778	-68%	-37.470	-35%	-14.000	-12%
- Charges financières	-153.205		0	0%	0	0%	0	0%
= Résultat avant impôts	-109.583		-80.778	-68%	-37.470	-35%	-14.000	-12%
+/- Impôts	0		0	0%	0	0%	0	0%
= Résultat net après impôts	-109.583		-80.778	-68%	-37.470	-35%	-14.000	-12%

VI. Recente foto’s van het project

Disclaimer

Dit driemaandelijks rapport, verstrekt door BeeBonds, wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van InSide Development. Het bevat geen enkele evaluatie of analyse of aanbeveling door BeeBonds met betrekking tot de aanbeveling om te investeren in of de aankoop van de door InSide Development uitgegeven obligaties. Het is gebaseerd op informatie verstrekt door de Emittent en BeeBonds is niet verantwoordelijk voor de juistheid of volledigheid ervan. De Emittent is als enige verantwoordelijk voor de informatie in dit verslag. BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik van dit verslag.