

# PROJECT JEANNE

Obligatie-uitgifte van  
19/07/2022

Driemaandelijke update per  
31/12/2022

Voorgesteld door:  
*NBOURG MANAGEMENT BV*

---

# Disclaimer

---

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door NBOURG MANAGEMENT NV (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 19/07/2022 in het kader van het JEANNE 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 : de Emittent is vrij wijzigingen aan te brengen aan dit document, maar alle opgesomde rubrieken rechts moeten aangehaald worden

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke gebeurtenissen die invloed hadden sinds de start van het Project
3. Voortgang der werken
4. Timeline update
5. Cash Flow Plan Update
6. Conclusies

# 1. Herhaling van het Project

Emissiedatum: 19/07/2022

Vervaldatum: 18/07/2025

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 600.000



## Doel van de financiering

- > Project 'Jeanne': Aankoop (reeds voltooid) en renovatie van een herenhuis met inrichting van 13 kamers en verscheidene ruimtes voor het 'Co-living' concept.
- > Eigendom aangekocht door de BV/SRL NBourg Management, een structuur die volledig eigendom is van Nicolas Bourg.
- > De obligatie-lening zal dienen tot de financiering van het saldo van de werken en tot de terugbetaling van een deel van de aandeelhoudersvoorschotten.
- > Het doel voor NBourg Management BV/SRL is liquide middelen vrij te maken om haar activa te ontwikkelen en het vastgoed in haar portefeuille te behouden om terugkerende inkomsten te verzekeren



## Het eigendom

- > 11 kamers, met privative badkamer / 2 kamers met gedeelde badkamer
- > Verschillende co-living ruimtes
  - > Gelijksvloers : 2 keukens/eetkamers, 2 salons, 1 bar en 1 terras
  - > Verdiep -1 : 2 speelzalen en een tuin
- > Huurbeheerdiensten beheerd door IKOAB



## De kerncijfers

- > Maandelijkse huur (excl lasten)/eenheid : 650 €
- > Aankoopkosten : 886 k€
- > Werkkosten : 459 k€
- > Financiële kosten : 223 k€



## De obligatie-financiering

- > Bedrag van de lening: 500 k€ à 600 k€
- > Rentevoet: 8,00% / jaar
- > Looptijd: 3 jaar
- > Terugbetaling: Cash van de verkoop van een pand in portefeuille



## De locatie

- > Herenhuis in het centrum van Aarden
- > Idealerweise gelegen dain een residentiële en commerciële wijk
- > Tuin aan de achterzijde van het huis (zuid-west oriëntatie)
- > Snelle toegang tot de snelwegen via de N4
- > Dichtbij de luxemburgse en franse grenzen



## De kalender

- < 2022 Aankoop en aanvang van de werken
- Q3 2022 Obligatie-lening
- Q4 2022 Einde van de werken en begin van de verhueringen
- Q2 2025 Verkoop van het huis aan de Molièrelaan in Brussel en terugbetaling van de obligatielening

3

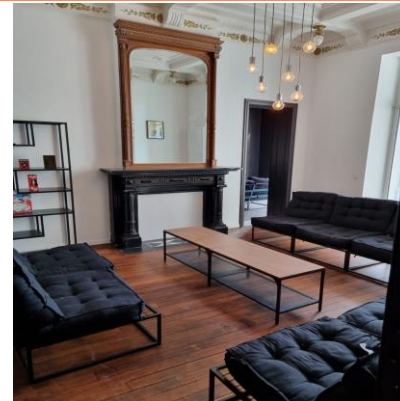
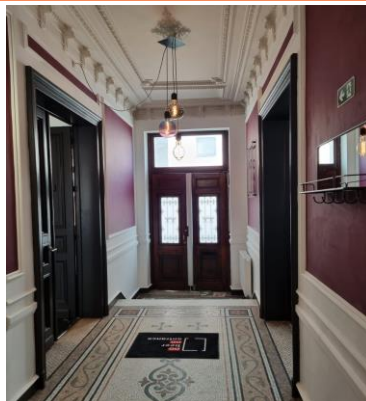
PROJECT JEANNE

Driemaandelijks update per 31/12/2022

## 2. Belangrijke gebeurtenissen die invloed hadden sinds de start van het Project

- *De renovatie duurde langer dan voorzien in het businessplan (4 maanden) als gevolg van de verandering van hoofdaannemer en de internationale economische context.*
- *De sterke stijging van de energiekosten leidde tot inflatie, die uiteraard tot uiting kwam in de bouwkosten. Toch konden we deze stijging onder controle houden en eindigden we met een overschot van 15.859,08 euro op het oorspronkelijke budget.*
- *Het project is nu klaar (renovatie + meubilair) en is beschikbaar voor verhuur.*
- *De omzet is ook naar boven gecorrigeerd door een algemene stijging van de huurprijzen en de vraag. Wij schatten dat het pand binnen 5 weken volledig verhuurd zal zijn.*

### 3. Voortgang der werken

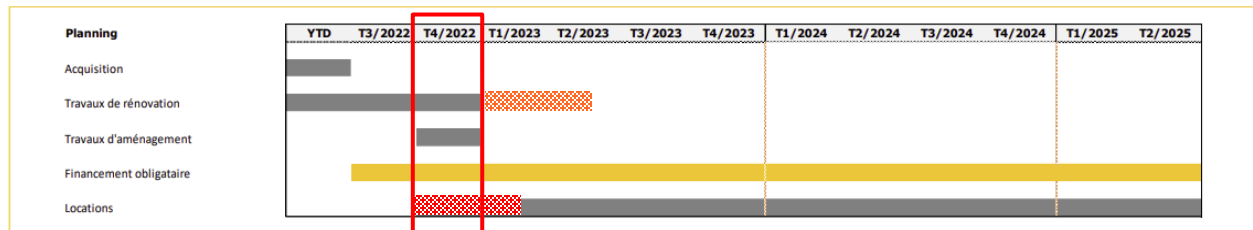


**PROJECT JEANNE**

**Driemaandelijkse update per 31/12/2022**

## 4. Timeline update

### Planning d'exécution



Source : management

- L'**acte de vente** du bien immobilier a eu lieu en mars 2021 ;
- Le bien doit être rénové pour fournir un produit qualitatif et adapté à la demande de Co-living. Cependant, la configuration existante sera maintenue (**aucun permis** de bâtir n'est nécessaire car il n'y a pas de transformation structurelle) ;
- **Verkoopakte** van het eigendom vond plaats in maart 2021 ;
- Het pand moet **gerenoveerd** worden om een kwaliteitsproduct te leveren dat geschikt is voor samenwonen. De bestaande configuratie zal echter worden gehandhaafd (er is geen bouwvergunning vereist aangezien er geen structurele verandering plaatsvindt);

### Commentaar Q4.22:

- Vertraging van de renovatie is 4 maanden.
- Vertraging van de verhuur is ook 4 maanden.

## 5. Cash Flowplan update

Cash planning - EUR	YTD	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	T2/2025	Total
<b>Cash débet de période</b>		236.540	468.379	465.380	196.565	161.596	174.108	187.619	198.804	163.835	176.347	189.858	201.043	
<b>Coûts du projet</b>														
Acquisition	(886.125)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(886.125)
Travaux	(141.735)	(317.407)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(459.142)
<b>Flux opérationnels</b>														
Loyers	-	-	8.450	25.350	25.350	25.350	25.350	25.350	25.350	25.350	25.350	25.350	25.350	261.950
Charges locatives refacturées	-	-	1.950	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	60.450
Charges locatives à refacturer	-	-	(1.300)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(40.300)
Frais de dossier et de gestion locative IKOAB	(15.000)	-	(845)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(41.195)
Précompte immobilier	-	-	-	(2.326)	-	-	-	(2.326)	-	-	-	(2.326)	-	(6.979)
<b>Financement</b>														
Crédit bancaire	726.907	(8.715)	(8.746)	(8.776)	(8.807)	(8.838)	(8.869)	(8.899)	(8.931)	(8.962)	(8.993)	(9.024)	(9.056)	620.292
Emprunt obligataire via BeeBonds	600.000	600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(600.000)	-
Avances actionnaires	560.000	-	-	(280.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280.000
<b>Vente du projet Molière</b>														
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	608.164	608.164
<b>Frais financiers</b>														
Intérêts bancaires	(6.877)	(2.523)	(2.493)	(2.462)	(2.432)	(2.401)	(2.370)	(2.339)	(2.308)	(2.277)	(2.246)	(2.214)	(2.183)	(35.126)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	-	-	-	(48.000)	-	-	-	(48.000)	-	-	-	(48.000)	(144.000)
Frais bancaires et de financement	(630)	(39.515)	(15)	(15)	(495)	(1.015)	(15)	(15)	(495)	(1.015)	(15)	(15)	(495)	(43.750)
<b>Cash fin de période</b>		236.540	468.379	465.380	196.565	161.596	174.108	187.619	198.804	163.835	176.347	189.858	201.043	174.238

Source : Management

### Commentaar:

- Verwachte stijging van de huren.
- Bijgewerkte financiële informatie zo spoedig mogelijk toegezonden



## 5. Cash Flowplan update - vervolg

- *Opmerkingen over de belangrijkste verschillen tussen de oorspronkelijke planning en de actualisering:*
  - *Zijn de geplande financieringen (exclusief BeeBonds) verkregen?*
  - *De bouwkosten zijn licht naar boven aangepast met 15 859,08 euro.*
  - *De huurprijzen zullen hoger zijn dan verwacht als gevolg van de aanpassing aan de marktprijzen.*
  - *Wij voorzien geen cashflowproblemen die ons vermogen om de obligatiehouders terug te betalen in gevaar zouden brengen.*

## 6. Conclusies

- *Op de datum van deze update en op basis van onze kennis van de status van het project verwachten wij geen moeilijkheden in :*
  - *De jaarlijkse rente aan de BeeBonds-obligatiehouders te betalen op de geplande data;*
  - *De BeeBonds-obligatiehouders de geleende hoofdsom terug te betalen op de geplande vervaldag.*