

# KOMMELPARK

Aankoop van een grond, bouw en wederverkoop off-plan per eenheid van twee residenties (voor een totaal van 36 appartementen) gelegen Olympialaan te Maasmechelen.

**Obligatie-uitgifte door ATV Invest Group MAC BV**

*Document opgemaakt voor BeeBonds en herlezen door BDO*

*November 2023*



**BeeBonds**  
BUILD TOGETHER

# Inhoudstafel

---

Disclaimer	P. 3
1. Overzicht van de operatie	P. 4
2. Organigram	P. 6
3. De projectdrager en zijn realisaties	P. 7
4. Het project Kommelpark	P. 11
5. De obligatie-financiering	P. 18
6. Het cashflowplan van het project	P. 19
7. Sterkte- en aandachtspunten van het project	P. 22
8. Financiële rekeningen	P. 24
Bijlagen	P. 26

# Disclaimer

---

Deze Beschrijvende Nota, die een financiële en commerciële voorstelling van het project **Kommelpark (het “Project”)** bevat, is opgesteld door BeeBonds BV (“BeeBonds”) op basis van documenten en informatie verstrekt door het bestuursorgaan of de directie van de emittent, **ATV Invest Group MAC BV**. Het bestuursorgaan is alleen verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.

BDO 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 Investeerder 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 bouwrisico's in waarvoor BeeBonds geen enkele verantwoordelijkheid draagt.

Elke Investeerder - 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) het informatiememorandum 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 operatie

---

**ATV Invest Group MAC BV** vraagt de BeeBonds beleggers om 1 000 k EUR op te halen om de ontwikkeling van het Kommelpark vastgoedproject voort te zetten (en een deel van de aandeelhoudersvoorschotten terug te betalen). Het project omvat de aankoop van grond, de bouw van twee luxe flatgebouwen en de verkoop van 36 appartementen off-plan.

De twee SPV's (Special Purpose Vehicles) toegewijd aan dit project in Maasmechelen werden door Luc Thollebeek opgericht:

- **ATV Invest Group MAG BV**, opgericht in december 2021 voor de aankoop van de grond;
- **ATV Invest Group MAC BV**, opgericht in februari 2022 en toegewijd aan het beheer van het Kommelpark vastgoedontwikkelingsproject.

Luc Thollebeek is de enige aandeelhouder van deze twee ondernemingen en heeft vele jaren ervaring in vastgoed .



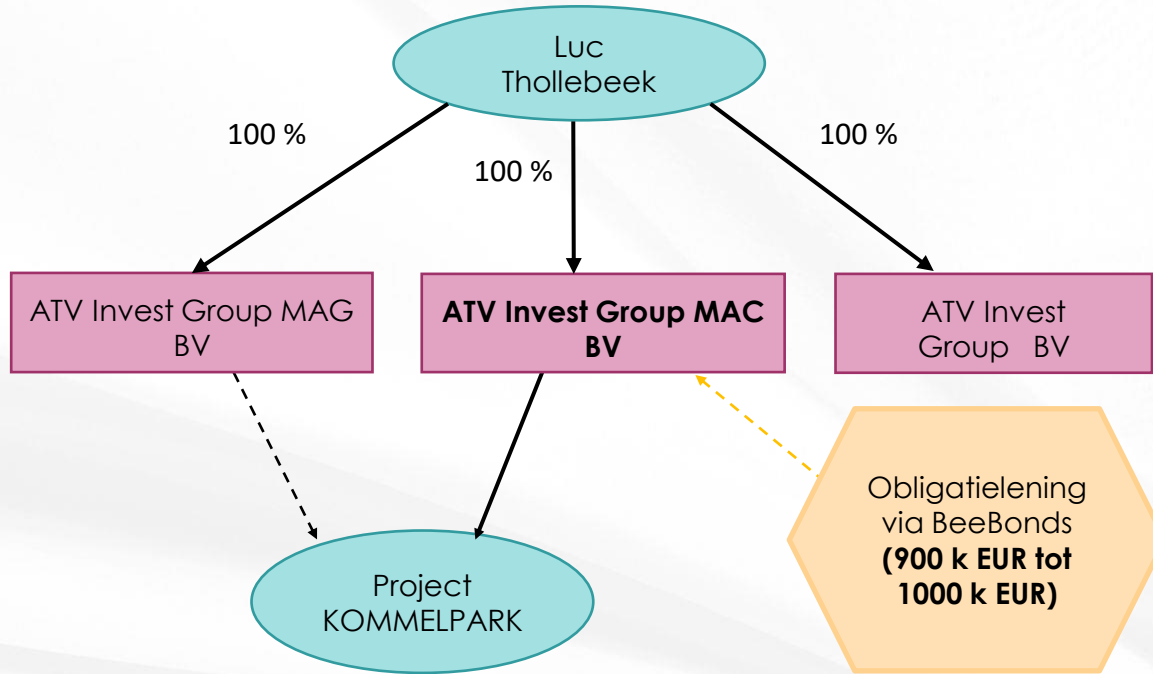
# 1. Overzicht van de operatie

## KENMERKEN

Bedrag van de lening	<b>1 000 k EUR (minimum 900 k EUR)</b>
Type project	<b>Vastgoedpromotie</b>
Instrument	<b>Achtergestelde obligaties</b>
Emittent	<b>ATV Invest Group MAC BV</b>
Looptijd	<b>24 maanden</b>
Jaarlijkse brutorente	<b>10 %</b>
Totale kost van het project (financiële kosten inbegrepen)	<b>7 757 k EUR</b>
Totale geschatte verkoops prijs	<b>9 166 k EUR</b>
Marge (voor belastingen)	<b>1 409 k EUR</b>
Bankfinanciering	<b>1 500 k EUR (33% externe financiering)</b>
Max. bedrag oblig. lening / totale kost vh project	<b>12,9 %</b>
Garanties en zekerheden voor de obligatiehouders	<b>Geen garanties of zekerheden</b>



## 2. Organigram



ATV Invest Groupe MAG BV heeft de grond aangekocht in 2022 (verkoopovereenkomst).

MAG = Maasmechelen Grond ;  
MAC = Maasmechelen Constructie

Nota : Luc Thollebeek en zijn verschillende vennootschappen hebben andere vastgoedprojecten gehad en/of zullen er nog hebben, maar de geleende fondsen zullen enkel gebruikt worden voor het Kommelparkproject, en voor geen enkel ander project ("Chinese wall").

### 3. De projectdrager

---



De eigenaar van het project, **Luc Thollebeek**, heeft vele jaren ervaring in vastgoedinvesteringen. Hij heeft een aantal vennootschappen opgericht om zijn activiteiten te ontwikkelen, waarvan sommige deel uitmaken van de groep "Royalton Projects" (hierna "Royalton").

**Royalton Projects**, mede-eigendom van Luc Thollebeek en een andere investeerder, is een ervaren ontwikkelaar van vastgoedprojecten die veel belang hecht aan de geleverde kwaliteit en projecten bouwt met een sterke focus op het milieubeheer.




<https://royalton-projects.be>

### 3. Referenties van de projectdrager, uitgevoerd door Royalton




Naam van het project en localisatie	Leveringsjaar	Beschrijving
<p>Splichal, Turnhout</p> 	2019	<p>Dit unieke verbouwingsproject biedt avant-gardistische, tijdloze architectuur, goed geïsoleerde appartementen en duplexen met individuele verwarming, evenals een prachtig plein en openbare ruimtes met de nadruk op groen in de stadskern van Turnhout! 79 appartementen, 21 woningen en 2 commerciële ruimtes. 100% verkocht.</p>
<p>Florival, Ottenburg</p> 	2022	<p>Het Florival-project ligt in het centrum van het pittoreske stadje Ottenburg, vlakbij de kerk, op de hoek van de Florivalstraat en de Leuvensebaan. De zes woningen van Florival halen een energieniveau dat ruim boven de eisen ligt en zijn ontworpen om te voldoen aan de BEN-norm. 100% verkocht.</p>
<p>Klaverenhof, Turnhout</p> 	2023	<p>Hedendaags nieuwbouwproject met 41 appartementen (10 extra appartementen in fase 2), ondergrondse parking en kelders, tussen de Grote Markt en het stadspark in Turnhout. De werken startten in 2021 en zijn bijna voltooid. 85% verkocht.</p>



### 3. Referenties van de projectdrager, uitgevoerd door Royalton

Naam van het project en localisatie	Leveringsjaar	Beschrijving
<p>Souvereyn, Lommel</p> 	2025	De Souvereyn Residentie bestaat uit 27 appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers en een oppervlakte van 64 tot 136 m <sup>2</sup> . Met een ruim terras of privétuin, verfijnde architectuur, ondergrondse parkeergarage en hernieuwbare energiebronnen plaatst het project energie-efficiëntie, kwaliteit en wooncomfort op de voorgrond. 45% verkocht.
<p>Berthout, Geel</p> 	2023	Prachtig nieuwbouwproject, in het centrum van Geel, met 7 rijwoningen en 41 appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers op een toplocatie. Alle appartementen en rijwoningen hebben ruime terrassen en de gelijkvloerse appartementen hebben ook een tuin aan de zuidkant. Oplevering vanaf de tweede helft van 2023. 95% verkocht.
<p>Bevingen, Bevingen</p> 	2024	Project voor 18 appartementen in een groen park onder de klokkentoren van de kerk van Bevingen. De werken startten begin 2022. 65% verkocht.

### 3. Referenties van de projectdrager, uitgevoerd door Royalton

Naam van het project en localisatie	Leveringsjaar	Beschrijving
<p>Weelde, Weelde</p> 	<p>Eind in 2031</p>	<p>Bouw van 164 appartementen en 34 eensgezinswoningen. De werken zijn in Q2 2022 gestart. Eerste gebouw van 14 appartementen is 100% verkocht en geleverd.</p>
<p>B-atelier, Balen</p> 	<p>Q3 2024</p>	<p>B-atelier is een nieuwbouwproject van hoge kwaliteit op een uitzonderlijke locatie in de stadskern van Balen. Het bestaat uit 12 appartementen, 6 huizen en 2 commerciële ruimtes. De werken zijn in Q3 2022 gestart. 85% verkocht.</p>
<p>Nieuwrode</p> 	<p>Q2 2024</p>	<p>Nieuwbouwproject van 13 gezinswoningen rechtover de kerk van Nieuwrode. De werken zijn in Q2 2022 gestart. 90% verkocht.</p>

## 4.1. Het project

Het project **Kommelpark** bestaat uit:

- De acquisitie van gronden in Maasmechelen; de totale oppervlakte van de bouwgrond is 20 are 74 ca.
- De bouw van twee luxe residenties met elk 18 hedendaagse appartementen.
- Ze zullen per eenheid en off-plan verkocht worden.

De grond werd aangekocht door ATV Invest Group MAG BV (de vastgoedvennootschap) voor 825 k EUR (exclusief registratie- en notariskosten); notariële akte d.d. 5/06/2023. ATV Invest Group MAG BV heeft een opstalrecht met afstand van recht van opstal (RDA) verleend aan ATV Invest Group MAC BV, dat het project beheert (notariële akte d.d. 24/08/23). De milieuvergunning werd verkregen op 10/12/2022.

De bouw van de twee woningen begon in Q1 2023. Op dit stadium vorderen de ruwbouwwerkzaamheden en deze zouden medio 2024 afgerond moeten zijn. De bouwwerkzaamheden worden voornamelijk uitgevoerd door hoofdaannemer Dirx Bouw op basis van een gesloten bouwkuip (website: <https://www.groep-dirx.be> ).



## 4.1. Het project

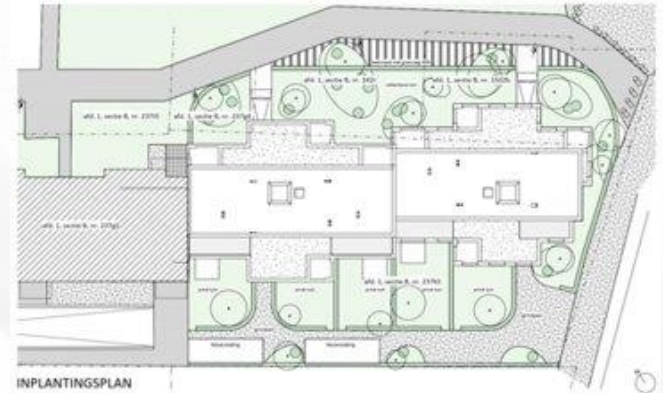
De twee gebouwen (blokken D en E) hebben elk een begane grond en vier bovenverdiepingen. De appartementen hebben één of twee slaapkamers en variëren in grootte van 52 m<sup>2</sup> tot 108 m<sup>2</sup>. Elk appartement heeft een terras (of een tuin voor sommige appartementen op de begane grond). De twee gebouwen hebben in totaal 48 ondergrondse parkeerplaatsen en kelders. De totale oppervlakte van de 36 appartementen is 3 057 m<sup>2</sup> plus terrassen en tuinen.

Alle appartementen zijn zorgvuldig ontworpen met kwaliteitsmaterialen die voldoen aan criteria voor duurzaam bouwen en zijn ontworpen om het energieverbruik te optimaliseren. Alle appartementen hebben vloerverwarming, waardoor er het hele jaar door een aangenaam binnenklimaat heerst. Een moderne warmtepomp zorgt niet alleen voor verwarming in de winter, maar ook voor vloerkoeling in de zomer.

Het geplande EPB-certificaat voor de flats is A+.

De oplevering is gepland voor het einde van het eerste kwartaal van 2025.

De verkoop off-plan, in overeenstemming met de Breyne-wet, begon medio 2022; medio oktober 2023 waren al 20 van de 36 appartementen verkocht. De woningen genieten een vermindering of zelfs een vrijstelling van de onroerende voorheffing, dankzij de zeer goede energieprestaties van de appartementen.



## 4.2. Ligging

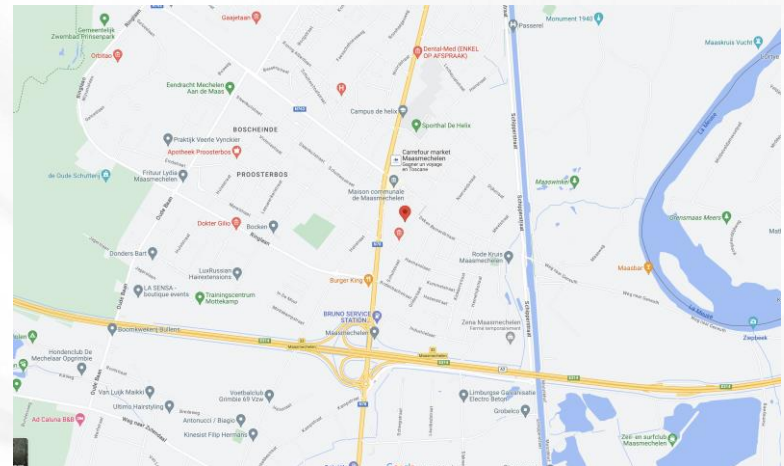
Het pand is gelegen aan de Olympialaan 4 in 3630 Maasmechelen, in een gebied dat voornamelijk bestaat uit woonhuizen en winkels, ongeveer 2,5 km ten zuiden van het centrum van Maasmechelen en 200 m van het gemeentehuis.

Qua mobiliteit is de locatie goed bereikbaar, dicht bij de buslijnen 9, 25, 45, 61, 63 en 65 van De Lijn, dicht bij de N78 en ongeveer op 1 km van de snelweg E314 Leuven - Aken.

De residentie ligt op ongeveer 5 km van Maasmechelen Village en op 3 km van het M2 Shopping Centre, evenals bij de supermarkten Carrefour en Aldi. Het ligt dicht bij winkels, restaurants en op ongeveer 300 m van de basisschool "Mozaïek".

Het pand is ongeveer op 2 km gelegen van het groene stadspark, grenzend aan het Nationaal Park Hoge Kempen, en dichtbij de Maas.

Deze ideale locatie biedt volop mogelijkheden voor shopping fans, natuurliefhebbers en fietsers.



## 4.3. Het project in cijfers

Geschatte verkopen	Verkoopprijs	Prijs/eenheid	# m <sup>2</sup>	Prijs / m <sup>2</sup>
36 appartementen	7.897.080 €	219.363 €	3.057	2.584 €
48 garages	1.079.300 €	22.485 €		
38 bergingen	190.000 €	5.000 €		
<b>Totaal geschatte verkopen</b>	<b>9.166.380 €</b>			
Bruto gebouwde m <sup>2</sup> ; prijs/m <sup>2</sup> zonder garages en bergingen				
Kosten van het project	Kosten		# m <sup>2</sup>	Kosten/m <sup>2</sup>
Aankoop grond (bijkomende kosten inbegrepen)	906.500 €		2.074	437 €
Bouwwerken (1)	6.502.317 €		3.057	2.127 €
<b>Totale projectkosten (voor fin. kosten)</b>	<b>7.408.817 €</b>			
(1) Bruto gebouwde m <sup>2</sup> met de gemeenschappelijke ruimten				
Financiële kosten	Bedrag	In % totaal		
Rente op bankleningen	34.650 €	10,0%		
Rente op obligatielening via BeeBonds	200.000 €	57,4%		
Kosten Breyne wet	49.500 €	14,2%		
Bankkosten en financieringskosten	64.000 €	18,4%		
<b>Totale financiële kosten</b>	<b>348.150 €</b>	<b>100,0%</b>		
<b>Totale kosten (met financiële kosten)</b>	<b>7.756.967 €</b>			
Marge voor financiële kosten	1.757.563 €			
ROI voor financiële kosten	23,7%			
<b>Marge voor belastingen</b>	<b>1.409.413 €</b>			
ROI voor belastingen	18,2%			
Financiering	Bedrag	In % totaal		
Banklening	1.500.000 €	19%		
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	1.000.000 €	13%		
Eigen vermogen	1.145.839 €	15%		
<b>Totale externe financiering</b>	<b>3.645.839 €</b>	<b>47%</b>		
Zelffinanciering	4.111.128 €	53%		
<b>Totale financiering</b>	<b>7.756.967 €</b>	<b>100%</b>		

De verkoopprijs van flats varieert van 158 k EUR (voor 52 m<sup>2</sup>, een slaapkamer) tot 293 k EUR (voor 108 m<sup>2</sup>, 2 slaapkamers); prijzen per m<sup>2</sup> liggen tussen 2 200 en 3 200 EUR/m<sup>2</sup>. Parkeerplaatsen in de kelder kosten 22 k EUR per plaats; kleine kelders kosten 5 k EUR.

Deze prijzen zijn in lijn met de gemiddelde prijzen voor deze locatie en levensstandaard, volgens de gevonden benchmarks (zie bijlage).

De bouwkosten bedragen 2 127 EUR/m<sup>2</sup>.

Het rendement op investering (ROI) is 18,2% vóór belastingen.

Het te financieren bedrag is lager dan de totale kosten, dankzij de zelffinanciering die gegenereerd wordt door de off-plan verkopen en de gespreide betalingen van de kopers op basis van de voortgang van de werkzaamheden. De geleidelijke betaling door de kopers op basis van het percentage voltooide werken, in overeenstemming met de Breyne-wet, betekent dat het project gedeeltelijk zelffinancierend is (zie cashflowplan).

## 4.4. De bankleningen

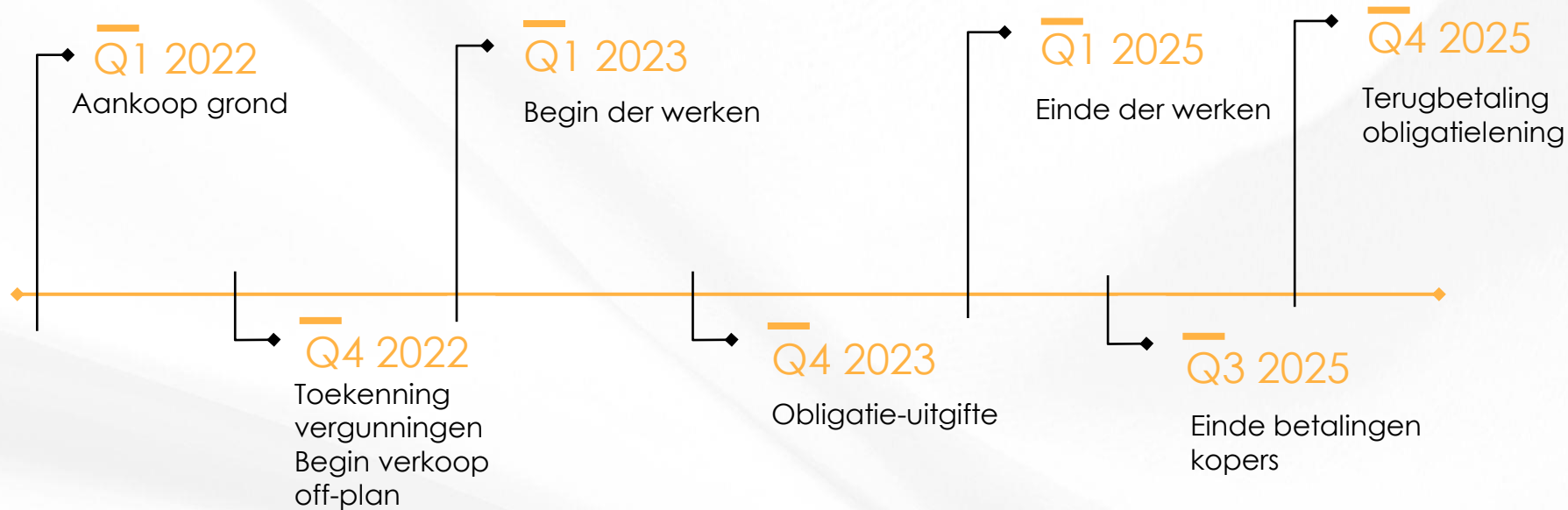
BNP Paribas Fortis is overeengekomen om twee afwikkelingsgaranties en een lening te verstrekken aan ATV Invest Group MAC BV op 1 september 2023. De details van deze lening zijn als volgt:

- Bedrag: lijn van 3 375 k EUR, voor de gedeeltelijke financiering van de bouw van 36 appartementen en 48 parkeerplaatsen.
- Rentevoet: Euribor + 2% (verondersteld 5,5%).
- Looptijd: tot 31/08/25.

Onderpand voor verplichtingen aan de bank (voor deze lening en voor de afwikkelingsgaranties) :

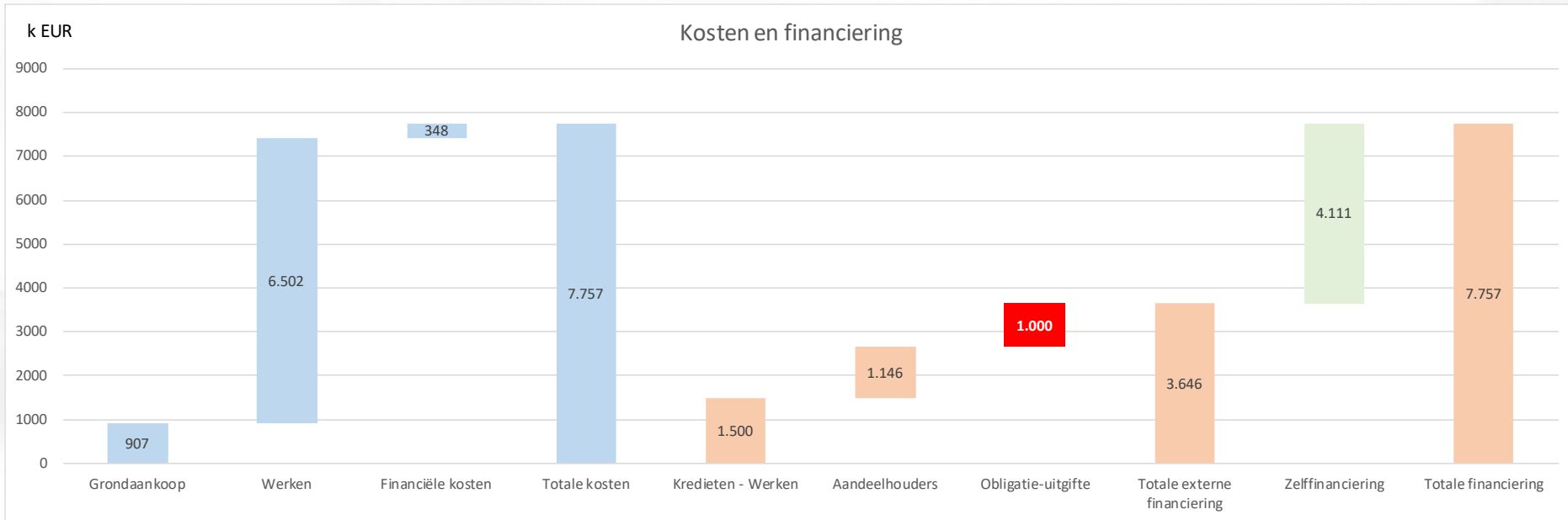
- Hypotheekmandaat voor een bedrag van 7 230 k EUR voor het pand gelegen aan de Olympialaan 4, 3630 Maasmechelen. Op dit onroerend goed rust een hypothecaire inschrijving ten gunste van BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 27,5 k EUR.
  - Grond in eigendom van ATV Invest Group MAG BV
  - Het opstalrecht verleend aan ATV Invest Group MAC BV, voor een periode die minstens gelijk is aan die van het project.
  - De 36 appartementen gebouwd op deze grond en eigendom van ATV Invest Group MAC BV.
  - Deze hypotheek heeft ook betrekking op alle andere eigendommen die eigendom zijn van ATV Invest Group MAC of ATV Invest Group MAG.
- Verklaring van achterstelling van 920 k EUR.
- Verbintenis van Luc Thollebeek en ATV Invest Group BV om voldoende liquiditeit ter beschikking te houden van ATV Invest Group MAC BV om haar verbintenissen tegenover de bank na te komen.
- Verpanding van 8 700 k EUR in hoofdsom en bijkomende bedragen van alle vorderingen op de kopers van de te bouwen flats als onderdeel van het project.
- Verpanding van de vorderingen op de rekening-courant op naam van ATV Invest Group MAC BV, die gebruikt zal worden voor alle transacties met betrekking tot het Kommelpark project.
- Verbintenis van Luc Thollebeek en ATV Invest Group BV om de nodige fondsen ter beschikking te stellen indien de kost van het project het gebudgetteerde bedrag van 6 140 k EUR zou overschrijden.

## 4.5. De planning van het project





## 4.6. Financieel overzicht van het project



# 5. De obligatie-financiering

---

**Emittent** : ATV Invest Group MAC BV.

**Bedrag van de lening**: 1 000 k EUR (minimum 900 k EUR).

Uitgifte van obligaties onder Belgisch recht.

**Looptijd**: 24 maanden vanaf de datum van de storting der fondsen op de rekening van de emittent.

**Interesten**: jaarlijkse bruto-rente van 10% jaarlijks betaald.

Geleend kapitaal dat volledig wordt terugbetaald op de eindvervaldag van de investering.

Achtergesteld aan de bankfinanciering van het project waarnaar in deze nota wordt verwezen, met dien verstande dat een toekomstige financiering de terugbetaling van de obligatie op de eindvervaldag niet kan verhinderen. Indien nodig verbindt de leningnemer zich ertoe BeeBonds op de hoogte te brengen van een herfinancieringsoplossing.

**Garanties & zekerheden**: geen garanties of zekerheden gegeven aan de obligatiehouders.

De fondsen ontvangen uit de obligatie-uitgifte zullen uitsluitend worden gebruikt voor het project dat in deze toelichting wordt voorgesteld.

Ze zullen worden gebruikt om de ontwikkeling van het project voort te zetten (en om de aandeelhoudersvoorschotten voor de aankoop van het onroerend goed en de start van de bouwwerken gedeeltelijk terug te betalen).

De verkopen van het project zullen worden gebruikt om de obligatie terug te betalen (na terugbetaling van de bankschuld). Driemaandelijks rapportering aan BeeBonds (die ter beschikking zal worden gesteld van de obligatiehouders).

## 6. Cashflowplan van de emittent ATV Invest Group MAC BV

Cash planning - EUR	Tot eind sept	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Totaal of financiering
Cash begin van de periode	0 €	0 €	600.614 €	227.610 €	119.761 €	132.433 €	204.458 €	32.887 €	1.037.691 €	1.427.432 €	
<b>Project</b>											
Werkkosten en bijkomende kosten	-1.239.814 €	-793.261 €	-715.330 €	-1.401.030 €	-481.927 €	-771.027 €	-1.052.127 €	-47.803 €	0 €		-6.502.317 €
Verkopen (constructie)		0 €	941.325 €	1.148.680 €	897.458 €	1.235.923 €	1.000.048 €	1.176.410 €	441.055 €	220.528 €	7.061.427 €
<b>Financiering</b>											
Aandeelhoudersvoorschot (1)	239.339 €	0 €	906.500 €	150.000 €	-397.358 €	-285.372 €	-113.992 €	-118.303 €	-45.814 €	-335.000 €	0 €
Banklening	1.020.000 €	480.000 €	-1.500.000 €								0 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds		1.000.000 €								-1.000.000 €	0 €
<b>Financiële kosten</b>											
Bancaire rente	-14.025 €	-20.625 €	0 €								-34.650 €
Kost Breyne wet	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	0 €	-49.500 €
Financieringskosten		-60.000 €				-2.000 €				-2.000 €	-64.000 €
Rente op obligaties						-100.000 €				-100.000 €	-200.000 €
<b>Cash einde van de periode</b>	<b>0 €</b>	<b>600.614 €</b>	<b>227.610 €</b>	<b>119.761 €</b>	<b>132.433 €</b>	<b>204.458 €</b>	<b>32.887 €</b>	<b>1.037.691 €</b>	<b>1.427.432 €</b>	<b>210.960 €</b>	<b>210.960 €</b>

(1) Deel van de voorschotten bestemd voor de bouw; ook 906 k EUR aan voorschotten aan ATV Invest Group MAG BV voor de aankoop van grond.

Kasstroomplan voor het Kommelpark project (onderdeel van ATV Invest Group MAC BV).

## 6. Cashflowplan van de emittent ATV Invest Group MAC BV

### Opmerkingen :

De aankoop en verkoop van de grond zijn hierboven niet weergegeven omdat deze werden uitgevoerd door de vastgoedonderneming ATV Invest Group MAG. Zie de geconsolideerde cashflowprognose op de volgende pagina.

Een groot deel van de winst van het project wordt gegenereerd door deze vastgoedmaatschappij. Zij zal haar aandeelhoudersvoorschot van 906,5 k EUR kunnen terugbetalen dankzij de verkoop van grondaandelen in Q1 2024; dit bedrag zal dan worden voorgeschoten aan ATV Invest Group MAC BV in Q1 2024 om de banklening terug te betalen. ATV Invest Group MAG zal ook in Q2 2024 een voorschot van 150k EUR verstrekken (uit de verkoop van de grond) om de bouwwerkzaamheden te financieren. ATV Invest Group MAC zal dit voorschot op een latere datum terugbetalen aan haar zusteronderneming.

De projectontwikkelaar verbindt zich ertoe om het bijkomende aandeelhoudersvoorschot te verstrekken dat nodig is om het project in 2024-2025 te voltooien.

Cashflowprognoses zijn gebaseerd op de volgende timing van flat aankopen en betalingen door kopers:

Aankoperbetalingstermijnen	Tot eind sept	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Totaal
% verkochte appartementen (per periode)	44,9%	9,2%	12,2%	12,2%	12,2%	6,1%	3,1%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Bouwgedeelte (betaald aan ATV IG MAC)	0,0%	0,0%	13,3%	16,3%	12,7%	17,5%	14,2%	16,7%	6,2%	3,1%	100,0%
Landgedeelte (betaald aan ATV IG MAG)	0,0%	9,7%	35,2%	9,2%	12,2%	12,2%	12,2%	6,1%	3,1%	0,0%	100,0%

## 6. Het cashflowplan van het project (geconsolideerd voor 2 bedrijven)

Cash planning - EUR	Tot eind sept	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Totaal of financiering
Cash begin van de periode	0 €	0 €	804.840 €	266.819 €	202.177 €	472.459 €	952.094 €	1.038.132 €	2.171.742 €	2.625.886 €	
<b>Project</b>											
Grondaankoop	-906.500 €										-906.500 €
Werkkosten en bijkomende kosten	-1.239.814 €	-793.261 €	-715.330 €	-1.401.030 €	-481.927 €	-771.027 €	-1.052.127 €	-47.803 €	0 €		-6.502.317 €
Verkopen (constructie)		0 €	941.325 €	1.148.680 €	897.458 €	1.235.923 €	1.000.048 €	1.176.410 €	441.055 €	220.528 €	7.061.427 €
Verkopen (gronddelen)		204.226 €	741.483 €	193.208 €	257.610 €	257.610 €	257.610 €	128.805 €	64.403 €	0 €	2.104.953 €
<b>Financiering</b>											
Aandeelhoudersvoorschot	1.145.839 €	0 €	0 €	0 €	-397.358 €	-135.372 €	-113.992 €	-118.303 €	-45.814 €	-335.000 €	0 €
Banklening	1.020.000 €	480.000 €	-1.500.000 €								0 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds		1.000.000 €								-1.000.000 €	0 €
<b>Financiële kosten</b>											
Bancaire rente	-14.025 €	-20.625 €	0 €								-34.650 €
Kost Breyne wet	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €		-49.500 €
Financieringskosten		-60.000 €				-2.000 €				-2.000 €	-64.000 €
Rente op obligaties						-100.000 €				-100.000 €	-200.000 €
<b>Cash einde van de periode</b>	<b>0 €</b>	<b>804.840 €</b>	<b>266.819 €</b>	<b>202.177 €</b>	<b>472.459 €</b>	<b>952.094 €</b>	<b>1.038.132 €</b>	<b>2.171.742 €</b>	<b>2.625.886 €</b>	<b>1.409.413 €</b>	<b>1.409.413 €</b>

Bron: management

Geconsolideerd cashflowplan van de 2 ondernemingen ATV Invest Group MAC en ATV Invest Group MAG voor het Kommelparkproject

De projectpromotor verbindt zich ertoe het bijkomende aandeelhoudersvoorschot te verstrekken dat nodig zou zijn om het project te voltooien.



## 7. Sterktepunten van het project

---

- ✓ Solide vastgoedervaring van de projecteigenaar.
- ✓ Hoge projectmarge.
- ✓ Locatie van het pand.
- ✓ Sterke vraag naar nieuw vastgoed met goed EPB-certificaat.
- ✓ Project goed gevorderd, zowel wat betreft off-plan verkoop van appartementen als de bouw.



## 7. Aandachtspunten van het project

---

- **Ontwikkelingsrisico:** er is geen ontwikkelingsrisico, omdat de vergunning al is verkregen.
- **Bouwriscico:** matig omdat de projectontwikkelaar ervaring heeft, binnen een gesloten enveloppe werkt en de werkzaamheden al zijn begonnen in Q1 2023.
- **Marketingrisico:** aangezien het project in een populaire gemeente ligt, is het marketingrisico laag gezien de huidige vastgoedmarkt, de locatie en het hoge percentage appartementen dat al verkocht is (ongeveer de helft).
- **Renterisico** (variabele rente op leningen van BNP Paribas Fortis): laag risico, de banklening wordt in Q1 2024 terugbetaald.
- **Garanties** : geen garantie van de projectpromotor aan de obligatiehouders (maar afwerkingsgarantie van BNP Paribas Fortis aan de kopers van de flats, die het bouwriscico wegneemt).
- De uitgevende onderneming heeft **een negatief eigen vermogen** en is afhankelijk van de voortdurende steun van haar aandeelhouder.

Royalton Projects en de andere vastgoedvennootschappen die (mede)eigendom zijn van de projectpromotor vormen een groep vennootschappen die actief zijn in vastgoedtransacties en vastgoedhandel; deze vennootschappen zullen vastgoed blijven verwerven. Hun investeringen zullen gefinancierd worden met verschillende middelen zoals bankleningen, obligaties, verschillende voorschotten en projectmarges. De winstgevendheid van deze toekomstige projecten kan niet worden ingeschat en zou een impact kunnen hebben op het vermogen van ATV Invest Group MAC BV om obligatiehouders terug te betalen.



## 8. De financiële rekeningen van ATV Invest Group MAC BV

Balans op 31/12 (pro forma situatie op 30/09/23) - EUR

Balans	30-06-23	30-09-23 PF
<b>Actief</b>		
Vaste activa	1.500	3.000
Financiële vaste activa	1.500	3.000
Vlottende activa	1.136.435	1.868.017
Voorraden en bestellingen in uitvoering	1.064.345	1.238.349
Vorderingen op ten hoogste een jaar		
Handelsvorderingen	0	280.405
Overige vorderingen	59.530	67.144
Liquide middelen	729	270.287
Overlopende rekeningen	11.830	11.830
<b>Totaal actief</b>	<b>1.137.935</b>	<b>1.871.017</b>
<b>Passief</b>		
Eigen vermogen	-246.354	-278.508
Inbreng van kapitaal	10.000	10.000
Overgedragen resultaat	-256.354	-288.508
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	0	0
Schulden	1.384.288	2.149.525
Schulden op meer dan een jaar	0	0
Schulden op ten hoogste een jaar	1.384.288	2.149.525
Financiële schulden	0	1.020.000
Handelsschulden	845.050	243.136
Overige schulden	539.238	886.388
Overlopende rekeningen	0	0
<b>Totaal passief</b>	<b>1.137.934,52</b>	<b>1.871.017</b>

### Opmerkingen op de balans

Financiële schulden = BNP Paribas Fortis krediet

Overige schulden = schulden bij andere groepsentiteiten (aandeelhoudersvoorschotten)



## 8. De financiële rekeningen van ATV Invest Group MAC BV

Resultatenrekening (pro forma situatie op 30/09/23) - EUR

<b>Resultatenrekening</b>	<b>02/22 tot 06/23</b>	<b>Q3 23 PF</b>
Omzet	0	0
- Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	-25.838	0
= Bruto marge	-25.838	0
- Diensten en diverse goederen	-229.572	-25.724
- Andere bedrijfskosten	-457	0
= EBITDA	-255.866	-25.724
- Afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0
= EBIT (= bedrijfsresultaat)	-255.866	-25.724
+ Financiële opbrengsten	0	0
- Financiële kosten	-488	-6.431
= Winst (verlies) voor belasting	-256.354	-32.155
- Belastingen	0	0
= Nettowinst (verlies) na belasting	-256.354	-32.155

### Opmerkingen op de resultatenrekening

Diensten en diverse goederen van het boekjaar 2022-2023 = voornamelijk erelonen voor architecten, deskundigen, enz. voor het Kommelparkproject.

Het verlies voor het eerste boekjaar is te wijten aan de opstartkosten van het project en het feit dat er geen verkoopaktes werden ondertekend tijdens deze periode

### Opmerkingen :

- *Er zijn geen rekeningen beschikbaar voor het boekjaar 2022-2023, aangezien het bedrijf is opgericht op 10 februari 2022.*
- *Het eerste boekjaar (februari 2022 tot juni 2023) omvatte 16,6 maanden.*

# Bijlage: analyse analoge verkoopprijzen

Beschrijving	Verkoopprijs	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Prijs/m <sup>2</sup>
1) Project De Mispelaer (agentschap: Nicoles Janssen BVBA)			
1 kamer, gelijkvloers	196.000 €	83	2.361 €
2 kamers, gelijkvloers	265.000 €	110	2.409 €
2) Project Willemskaai (agentschap Immo Fusion Maasland)			
1 kamer, gelijkvloers	184.500 €	63	2.929 €
1 kamer, 1ste verdiep	187.000 €	63	2.968 €
1 kamer, 2de verdiep	189.500 €	65	2.915 €
1 kamer, 2de verdiep	207.000 €	72	2.875 €
2 kamers, gelijkvloers	239.000 €	79	3.025 €
2 kamers, 1ste verdiep	226.000 €	80	2.825 €
2 kamers, 2de verdiep	229.500 €	86	2.669 €
3 kamers, 1ste verdiep	278.500 €	102	2.730 €
3 kamers, 2de verdiep	384.500 €	117	3.286 €
<b>Totaal / gemiddelde</b>	<b>2.202.000 €</b>	<b>803</b>	<b>2.742 €</b>

Bron: Immoweb



BeeBonds BV  
Vrijwilligerslaan 19  
1160 Oudergem

+32 (0)2 896 92 98  
[Hello@beebonds.com](mailto:Hello@beebonds.com)

[BeeBonds.com](https://BeeBonds.com)

