

PROJECT Our Crib

Obligatie-uitgifte van
02/06/2020

Driemaandelijks Rapport per
31/12/2022

Voorgesteld door: M²A Invest BV

*Informaties van de Emittent voor de driemaandelijkse
update per 31/12/22*

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door M²A Invest BV (de "Emittent") onder de hieronder vermelde voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 02/06/2020 in verband met het Our Crib -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 raadgeving 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 om de hoofdlijnen van dit document te wijzigen, maar de punten hiernaast moeten allemaal aan bod komen.

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

1. Herhaling van het Project

Emissiedatum: 02/06/2020

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 500.000

Vervaldatum: 01/06/2024



Het Project

Het vastgoedproject bestaat uit de renovatie van twee karaktervolle woningen die omgebouwd worden in 16 colivingskamers en vervolgens zullen doorverkocht zijn met de mogelijkheid voor de ontwikkelaar om het beheer van de huizen onder de vlag van « Our Crib » te houden .



De Ligging

De woningen zijn in de « trendy » wijken van Elsene en Sint-Gillis gelegen.



De Planning

Oct 2019 : Aankoop
Dec 2019 : Begin van de werken
Juli 2020 : Eind van de werken
Aug 2020 : Verhuur
Eind 2021 : Verkoop Bosquet
Q2 2024 : Verkoop Derache



De Kerncijfers

Verkoop :	2,58 m€
Werkkosten :	0,45 m€
ROI :	17,30 %



De BeeBonds Financiering

Bedrag van de lening: 500.000€
Rentevoet: 8 % / jaar
Duur : 4 jaren



« Our Crib »

De coliving of de nieuwe manier van leven in de stad.

PROJECT Our Crib

Driemaandelijkse update per 31/12/22

2. Belangrijke gebeurtenissen die van invloed zijn op het project sinds de start

- *Het project verloopt volgens plan en volgens de laatste driemaandelijke update*

3. Voortgang der werken

- *De werkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig het plan en de laatste driemaandelijks update. De werkzaamheden zijn in de zomer van 2020 afgerond en de gebouwen worden sindsdien verhuurd.*

4. Update Timeline



Commentaar:

Zoals hierboven vermeld, is het tijdschema van het project geëvolueerd na de kapitaalverhoging van begin vorig jaar, waardoor een fondsenwerving van 900.000 euro kon worden terugbetaald en de aankoop van vijf nieuwe gebouwen in Brussel kon worden gefinancierd. Alle gebouwen worden nu immers behouden en niet verkocht. De terugbetaling van de obligatie zal dus gebeuren door een herfinanciering op de vervaldag.

5. Update Cash Flow Plan

Periode: maanden	Q1 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024
Cash begin van de periode		1.517.458	491.275	245.750	97.725	100.750	117.163	140.888	123.577	148.035	355.630	364.394	331.881	340.893	350.031	359.297	327.291	336.815	346.471	356.259
Eigen vermogen op het begin	300.000																			
Leening aandeelhouders-investeers	1.220.000																			
Huren (incl. jaarlijks index)					12.150	27.338	36.450	36.815	37.183	37.554	12.364	12.487	12.612	12.738	12.866	12.994	13.124	13.255	13.388	13.522
Huurlasten					3.600	5.400	7.200	7.200	7.200	7.200	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600
Verkoop Gebouw Bosquet										1.482.766										
Verkoop Gebouw Derache																				1.098.988
Aankoop Gebouwen	- 1.500.000																			
Renovatiekosten			- 237.500	- 212.500																
Terugbetaling lening aandeelhouders-investeers		- 820.000		- 400.000																
Interest aandeelhouders investeers	- 2.542	- 2.500	- 2.500																	
Bank financiering	1.300.000																			
Intersten en bankkosten		- 3.683	- 5.525	- 5.525	- 5.525	- 5.525	- 5.525	- 5.525	- 5.525	- 5.525										
Terugbetaling bankfinanciering										- 1.300.000										
Uitgifte van obligatie BeeBonds					500.000															
Fees en interesten Beebonds					30.000								- 41.400							- 41.400
Terugbetaling uitgifte van obligatie BeeBonds																				- 500.000
Cash fin de periode	1.517.458	491.275	245.750	97.725	100.750	117.163	140.888	123.577	148.035	355.630	364.394	331.881	340.893	350.031	359.297	327.291	336.815	346.471	356.259	923.769

Ramingen

Post	Bedrag
Huur	12.738 €
Huurlasten	3.600 €

Realisatie

Post	Bedrag
Huur	39.150 €
Huurlasten	9.600 €

Commentaar:

- Stijging van de huren gerechtvaardigd door het behoud van een pand in de portefeuille en de doorberekening van de stijging van de lasten.
- Stijging van de lasten voornamelijk door stijging van de energiekosten

5. Update Cash Flow Plan - vervolg

- *Commentaar op de belangrijkste verschillen tussen de oorspronkelijke prognose en de actualisering, met bijzondere aandacht voor de volgende punten:*
 - Het Bosquet-gebouw is na de wijziging van de strategie niet verkocht.
 - De gebouwen worden gehuurd tegen hoger dan verwachte huurprijzen.
 - De stijging van de kosten werd geneutraliseerd door de stijging van de huurprijzen als gevolg van de relatief korte huurcontracten (gemiddeld 6 maanden).
 - De lasten zijn gestegen tot 9.600 euro als gevolg van de energiekosten.
 - De huur voor beide gebouwen bedraagt € 39.150 voor Q4-2022 als gevolg van de kostenstijging.

6. Conclusies

- *Op de datum van de update zien wij geen moeilijkheden om :*
 - *de jaarlijkse rente aan de BeeBonds-obligatiehouders betalen op de geplande data*
 - *de BeeBonds-obligatiehouders de geleende hoofdsom terugbetalen op de geplande vervaldag*