

# Op der Pompel

## Obligatie-uitgifte

Beschrijvende Nota door **PwC**  
Mei 2023



**BeeBonds**  
BUILD TOGETHER



# Disclaimer

- Deze Beschrijvende Nota wordt uitgegeven door PwC Enterprise Advisory bv in samenwerking met het management van BeeBonds BV (het "Management") op de hieronder uiteengezette voorwaarden voor het exclusieve gebruik van de personen tot wie zij is gericht en hun adviseurs in verband met de obligatie-uitgifte ("Transactie") voor Riman RE Solution (de "Emittent").
- PwC's analyse van het project en het opstellen van de Beschrijvende Nota omvatten geen evaluatie of aanbeveling met betrekking tot de raadzaamheid van het investeren in of kopen van de obligaties. PwC heeft zich uitsluitend gebaseerd op de door de Emittent verstrekte informatie en is niet verantwoordelijk voor de nauwkeurigheid of volledigheid ervan. De Emittent is als enige verantwoordelijk voor de informatie in deze Beschrijvende Nota. Het project houdt commerciële, financiële en operationele risico's in waarvoor PwC geen verantwoordelijkheid draagt. Evenmin is het de verantwoordelijkheid van PwC om, met betrekking tot de verstrekte informatie, eventuele onjuistheden waarvan PwC in de toekomst kennis krijgt, te corrigeren en aan beleggers mee te delen. Het feit dat de Beschrijvende Nota door de Emittent of BeeBonds ter beschikking wordt gesteld van beleggers betekent niet dat PwC een klantenrelatie aangaat met deze beleggers of dat PwC enige verantwoordelijkheid opneemt ten aanzien van deze beleggers. Bovendien is het niet de verantwoordelijkheid van PwC om met de Emittent verbonden ondernemingen te beoordelen.
- Noch de ontvangst door enige persoon van deze Beschrijvende Nota, noch enige informatie hierin vervat of vervolgens verstrekt of meegedeeld aan enige persoon in verband met de voorgestelde Transactie van de Emittent vormt, of wordt geacht te vormen, het verstrekken van beleggingsadvies door PwC aan enige dergelijke persoon. Elke dergelijke persoon moet zijn eigen onafhankelijke beoordeling maken om al dan niet in de Transactie te investeren en moet zijn eigen professioneel advies volgen.

# Inhoudstafel

1.	Synthese	04
2.	Voorstelling van de Onderneming	06
3.	Voorstelling van het Project	10
4.	Financieel plan & Financieringsbehoefte	15
5.	Bijlagen	21



# 1

Synthese



# Een obligatie-uitgifte voor de financiering van de bouw van 3 residenties van 4 appartementen in het Groothertogdom Luxembourg

## Het project

- « **Op der Pompel** » is een vastgoedontwikkelingsproject onder leiding van Riman RE Solutions Sàrl, met als doel de bouw van 3 residenties van 4 appartementen, waardoor in totaal 12 appartementen van het hoogste niveau van comfort en functionaliteit tot stand zullen komen.
- Het project wordt geleid door Manuel Rizzo en Sandro Rizzo, **twee ervaren professionals met meer dan 23 jaar ervaring** in de vastgoedsector. Via hun bedrijf Riman RE Solutions hebben zij een aantal vastgoedverkoop uitgevoerd, voornamelijk in het buitenland (Duitsland).
- Het doel van de obligatie-uitgifte is de aankoop van de grond eind juni 2023 te financieren en de **kaspositie** van de onderneming te versterken tijdens de aanloopfase van de **bouwwerken**, voornamelijk in de periode tot de ontvangst van de middelen uit de verkoop van de residenties.

## Kenmerken van de obligatie-uitgifte



Obligatie-uitgifte: **€2.7m**



Jaarlijkse rentevoet: **9.0%**



Looptijd: **30 maanden**



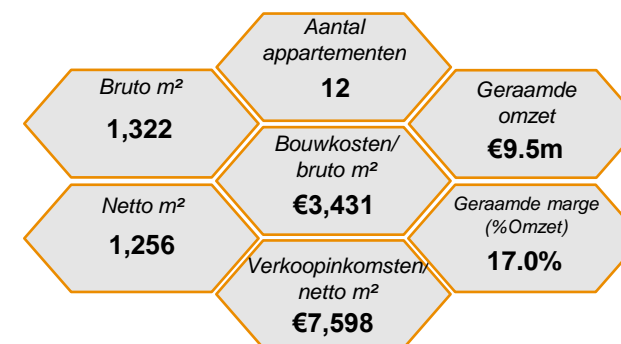
De BeeBonds-beleggers krijgen een hypotheekgarantie van de eerste rang

## Business plan

in k€	Initieel	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Totaal
Kapitaalbreng	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)
Initiële reservekas	71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(71)
Kosten gronden	-	-	(1.850)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.850)
Registratierechten	-	-	(155)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(155)
Notaris kosten	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)
Voorbereidende werken	(169)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(169)
Bouw	-	-	(125)	(578)	(234)	(546)	(468)	(390)	(524)	(736)	(290)	(219)	(283)	(141)	(4.536)
Honoraria	-	-	(8)	(8)	(8)	(16)	(16)	(16)	(18)	(18)	(18)	(18)	(10)	(10)	(165)
Verzekeringen & garanties	-	-	(36)	-	-	(36)	-	-	(36)	-	-	-	-	-	(107)
Commercialiseringskosten	-	-	(76)	-	-	(90)	-	-	(90)	-	-	-	-	-	(255)
Terugvordering van registratierechten	-	-	-	-	-	-	-	28	-	-	-	33	-	33	94
Verkopen	-	-	1.222	650	264	2.183	533	444	2.191	893	357	268	357	179	9.539
Aandeelhoudersleningen	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90)	-
Obligatie-uitgifte	-	2.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.700)	-	-	-
Financieringsinteressen	-	(243)	-	-	-	-	-	-	-	(243)	-	(122)	-	-	(608)
Dossierkosten financiering	-	(155)	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(2)	-	-	(160)
<b>Kasstromen voor de periode</b>	<b>5</b>	<b>2.302</b>	<b>(1.034)</b>	<b>65</b>	<b>21</b>	<b>1.495</b>	<b>48</b>	<b>65</b>	<b>1.523</b>	<b>(108)</b>	<b>49</b>	<b>(2.760)</b>	<b>65</b>	<b>(113)</b>	<b>1.622</b>
<b>Kaspositie aan het einde van de periode</b>	<b>5</b>	<b>2.307</b>	<b>1.274</b>	<b>1.338</b>	<b>1.360</b>	<b>2.855</b>	<b>2.903</b>	<b>2.967</b>	<b>4.490</b>	<b>4.382</b>	<b>4.431</b>	<b>1.671</b>	<b>1.736</b>	<b>1.622</b>	<b>1.622</b>

**Opmerking:** Aangezien de kaspositie positief is en voldoende om de BeeBonds af te lossen, zou de projectdrager de einddatum kunnen vervroegen en de obligaties al in Q4 2024 kunnen terugbetalen.

## Kerncijfers van het project





# 2

Voorstelling van het Project



# Riman RE Solutions, een luxemburgs vastgoedbedrijf voor high-end eigendommen

## Voorstelling van de onderneming

- Riman RE Solutions (B227932), opgericht in september 2018, is een **vastgoedontwikkelaar** die projecten uitvoert in het Groothertogdom Luxemburg en de buurlanden. Sinds de oprichting heeft het bedrijf verschillende vastgoedverkoopprojecten uitgevoerd in Luxemburg en in het buitenland, met name in Duitsland.
- Het bedrijf is gespecialiseerd in het ontwikkelen van nieuwe gebouwen en het vinden van investeringsmogelijkheden voor particuliere investeerders uit Luxemburg en het buitenland.
- Het bedrijf wordt geleid door **Manuel Rizzo en Sandro Rizzo**, twee ervaren professionals die al verscheidene jaren in de vastgoedsector werken.
- Manuel Rizzo is tevens eigenaar van een **tweede makelaars- en vastgoedbeheerbedrijf**, Riman Sàrl. Dit makelaarskantoor helpt zijn klanten bij de **verhuur of verkoop** van hun eigendom in Luxemburg en in het buitenland.
- De **gecombineerde ervaring** van de twee oprichters garandeert echt professionalisme in de toekomstige projecten van Riman RE Solutions.
- Voor dit project treedt Riman RE Solutions niet alleen op als **bouwheer**, maar ook als **projectontwikkelaar**, en neemt alle verantwoordelijkheden op zich die verband houden met de werkzaamheden aan het project.

## Overzicht van het project « Op der Pompel »



# Meer dan 23 jaar ervaring in de vastgoedsector voor de projectdragers, Manuel Rizzo en Sandro Rizzo

## Manuel Rizzo (53)



### Ervaring

- Manuel Rizzo, Luxemburger, begon zijn carrière als verkoper voordat hij de overstap maakte naar de vastgoedsector. In 2009 richtte Manuel Riman Immobilier Sàrl op, een vastgoedbedrijf gespecialiseerd in beheer, aankoop en verhuur, dat hij nog steeds beheert.
- Naast zijn beroep als vastgoedprofessional is Manuel actief betrokken bij verenigingen, waar hij (i) secretaris was van de Luxemburgse vastgoedkamer van 2012 tot 2014, (ii) lid van de raad van bestuur van CEPI (Europese vereniging van vastgoedprofessionals) van 2016 tot 2022 en (iii) wereldvoorzitter van vastgoedagentschappen binnen FIABCI International van 2018 tot 2022.
- Tegenwoordig, bekleedt Manuel ook een aantal andere functies:
  - i. Lid van de Raad van Bestuur van CIGDL (Chambre immobilière du GDL) depuis 2010
  - ii. Lid van het PAC-Comité (Property Agents Committee) van CEPI sinds 2010, Lid van FIABCI (Fédération internationale des professions immobilières) sinds 2013
  - iii. Voorzitter van FIABCI Luxemburg sinds 2016
  - iv. Penningmeester van de Luxemburgse Vastgoedkamer sinds 2022

## Sandro Rizzo (29)



### Ervaring

- Sandro Rizzo heeft de Luxemburgse nationaliteit en heeft een Bachelor of Science diploma van de Trier University of Applied Science, met als specialisatie digitale media en games.
- In 2017 begon hij zijn professionele carrière als grafisch ontwerper, webdesigner (print & digitaal) en lid van het "marketing en social media" team voor ASPORT Luxemburg.
- Parallel aan zijn functie in de marketing voor ASPORT Luxemburg is Sandro in 2018 bij Riman Sàrl in dienst getreden als marketingmanager, waar hij verantwoordelijk is voor het maken van vastgoedadvertenties, het beheren van sociale netwerken en het creëren en beheren van websites.
- In 2019 heeft Sandro besloten om zijn functie bij ASPORT Luxemburg op te geven om zijn eigen bedrijf te starten: Blocknote Media. Blocknote Media is een Luxemburgs mediabureau dat gespecialiseerd is in de creatie van grafische charters en de ontwikkeling van presentatie- en e-commerce websites.
- In het kader van het project 'Op der Pompel' is Sandro aandeelhouder en bepaalt hij mee de visuele identiteit van het project.



# Voorbeelden van projecten geleid door Riman, zusteronderneming van Riman RE Solutions actief in de verkoop, verhuur en vastgoedbeheer

## Domaine des vignes, Mertert

Het project omvat ongeveer **290 wooneenheden** verdeeld over **4 verschillende verkoopfasen**, die in 2018 van start zijn gegaan. Verschillende makelaars zijn verantwoordelijk voor de verkoop van de flats. Riman Sàrl heeft in de **eerste 3 fasen 58 eenheden verkocht**. Momenteel wordt de 4e en laatste fase verkocht met nog 58 resterende eenheden.



## Domaine « Op der Esplanade », Wasserbillig Project « Les Sarmentes », Mertert

Dit is een project dat over een lange periode is gespreid, aangezien het in 1999 is begonnen en in 2018 is voltooid. Het project omvat de verkoop van ongeveer **160 wooneenheden**, verdeeld over **11 residenties**. Manuel Rizzo was betrokken bij bijna 60% van de totale verkoop van het project, omdat hij als verkoopagent werkte voor Kurt Constructions (de oorspronkelijke ontwikkelaar van het project "Op der Esplanade") en vervolgens de verkoop voortzette met zijn bedrijf Riman Sàrl.



Het project is een project dat bestaat uit **20 eengezinswoningen**. "Les Sarmentes" werd ontwikkeld door de vastgoedonderneming Olos Fund. In totaal was Riman Sàrl betrokken bij de verkoop van **7 woningen**.



# 3

Voorstelling van het Project





# Op der Pompel, een project voor de bouw van 3 residenties van elk 4 appartementen (1/2)

## Beschrijving van het project

- Het project « Op der Pompel » is gelegen te **Mertert**, une een groene stad aan de oevers van de Moezel in het oosten van het Groothertogdom Luxemburg op de grens met Duitsland.
- De promotor plant **3 residenties** te bouwen **verdeeld in 4 appartementen** elk. Elke woning zal bestaan uit 3 ruime flats met 2 slaapkamers (gemiddelde netto vloeroppervlakte van 87m<sup>2</sup>) en een duplex met 4 slaapkamers (gemiddelde netto vloeroppervlakte van 158m<sup>2</sup>).
- De woningen worden gebouwd op het terrein van **een voormalig tankstation**, dat gesaneerd is volgens de voorschriften van de wet op de bodembescherming en het beheer van vervuilde terreinen.
- De woningen zullen beschikken over een **zeer hoog energieprestatie**, met een **energieklasse ABA** dankzij de installatie van onder meer zonnepanelen, een warmtepomp, driedubbele beglazing met hout-aluminium profielen en dual-flow ventilatie.
- Riman RE Solutions heeft **de sanering en sanering van het terrein** voorgefinancierd. De voorschotten van de aandeelhouders voor de financiering van de voorbereidende werkzaamheden zullen worden terugbetaald zodra de emissie van Beebonds is afgelost. Het bedrijf wil doorgaan met een **obligatie-uitgifte** via het BeeBonds-platform en **2,7 miljoen euro** ophalen om de aankoop van de grond te financieren en de kaspositie voor de start van de werkzaamheden te versterken.

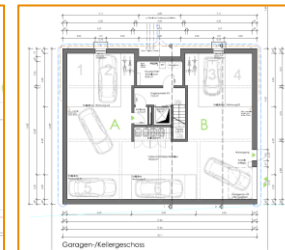
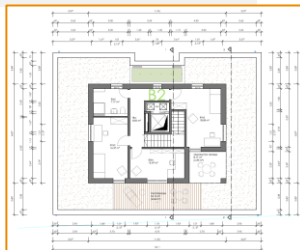
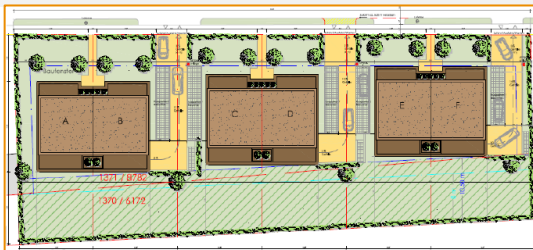




# Op der Pompel, een project voor de bouw van 3 residenties van elk 4 appartementen (2/2)

## De opstelling van het project

- Aanvankelijk was het de bedoeling alle appartementen te verkopen voordat de notariële akten betreffende de aankoop van de grond zouden worden ondertekend. De COVID-19-crisis (2020) en het conflict in Oekraïne (2021) hebben echter grote gevolgen gehad voor de ontwikkelings- en bouwsector in Luxemburg, met name door de **stijging van de grondstofprijzen** en de **vertragingen in de bouwtermijnen**.
- Tegen deze achtergrond onderging het project een aantal wijzigingen en werd het uiteindelijk teruggebracht tot **4 flats, waarvan de verkoop werd afgerond**, terwijl de kopers van de overige 8 flats zich terugtrokken vanwege de onzekerheid in verband met de economische situatie. De aankoop van de grond zal worden gefinancierd met een obligatie-uitgifte van **2,7 miljoen euro** via het Beebonds-platform, en **de afronding van de verkoop van de eerste fase**, namelijk 4 appartementen, zal worden gebruikt om de ontwikkeling van de bouw van de eerste woning te financieren.
- De **bouwvergunning** is in april 2022 verleend. De aanvraag voor een **verticaal kadaster** werd in januari 2023 ingediend en zou binnenkort (tussen mei en juni 2023) moeten worden ontvangen. Het verticale kadaster (equivalent aan de basisakte in België) geeft de verdeling van de private kavels en gemeenschappelijke delen van een gebouwde eigendom in mede-eigendom weer.

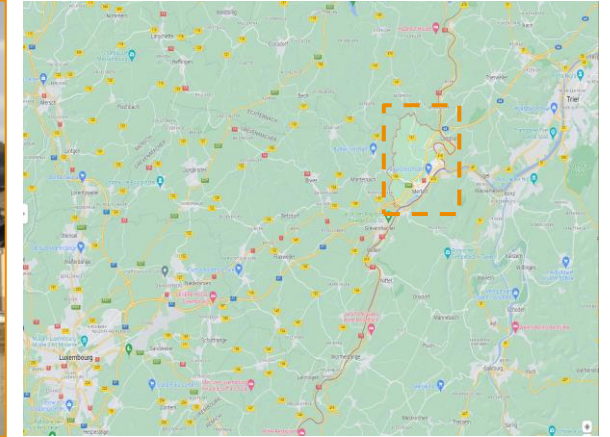


## De ontwikkeling van het project

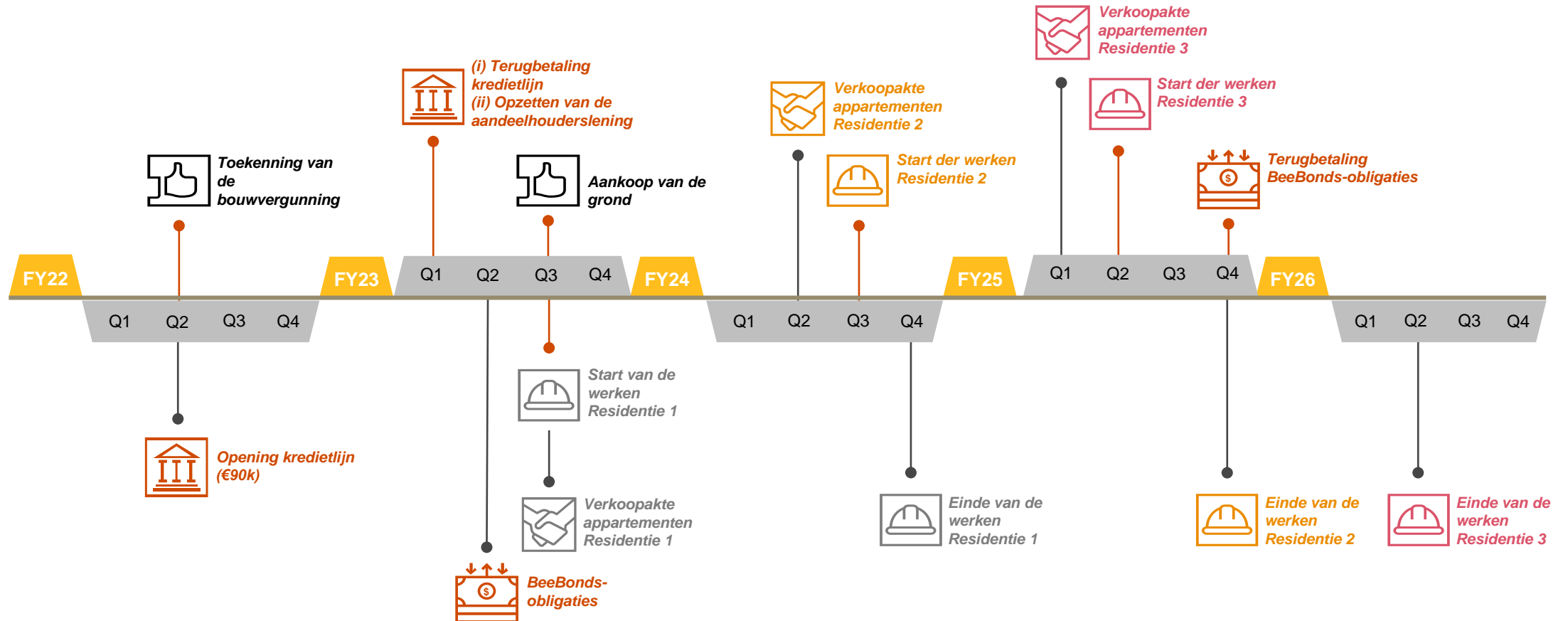
- Het project is opgedeeld in **drie verschillende verkoopfasen**:
  - **Fase 1**: de eerste woning is tot op heden volledig verkocht en zal in het derde kwartaal van 2023 worden opgeleverd, zodra de aankoop van de grond is afgerond;
  - **Fase 2**: de tweede woning is momenteel te koop en zal ook worden gebruikt om de bouw van de tweede woning te financieren;
  - **Fase 3**: de derde woning zal na de verkoop van fase 2 in flats worden verkocht. Er wordt echter al gesproken over verkoop en bloc van de woning aan potentiële investeerders. In geval van een verkoop in blokken zou een korting op de verkoopprijs kunnen worden verleend.
- De **grondwerken** zullen eind mei/begin juni 2023 aanvangen en de bouw van de eerste woning is gepland voor september 2023.
- De **bouw van de eerste woning zal eind 2024 voltooid** zijn. De 4 verkochte appartementen zullen dan klaar zijn voor bewoning. Riman RE Solutions is van plan de andere twee woningen te bouwen naarmate de verkoopfasen van de flats vorderen.

# Mertert, een eersteklas gemeente aan de oevers van de Moezel aan de Duitse grens

- De gemeente Mertert is ideaal gelegen in het **oosten van het Groothertogdom Luxemburg** dicht bij de **Duitse grens** en telt iets meer dan 4.500 inwoners.
- Mertert heeft alle voordelen van een **landelijke omgeving**, gelegen aan de samenvloeiing van 3 rivieren (de Moezel, de Sûre en de Syre) in de Moezelvallei beneden de wijngaarden. De gemeente heeft ook **alle voordelen van een grote stad**, op slechts 17 minuten rijden van Trier en 22 minuten van Luxemburg-stad.
- De locatie heeft een **belangrijke rivierhaven**, met directe verbindingen naar nationale en internationale waterwegen.
- Het centrum ligt dicht bij **openbaar vervoer, scholen, supermarkten en snelwegen**.
- De regio staat bekend om zijn **vele toeristische activiteiten**, zoals kamperen, watersporten en natuurwandelingen.
- Het Groothertogdom Luxemburg is een centraal land in de Europese Unie. Veel instellingen en organen hebben hier hun hoofdkantoor. Het is ook één van de financiële centra van Europa. Daardoor zijn de arbeidsmarkt en de economie zeer dynamisch.



# Voortgang van het project op de tijdlijn





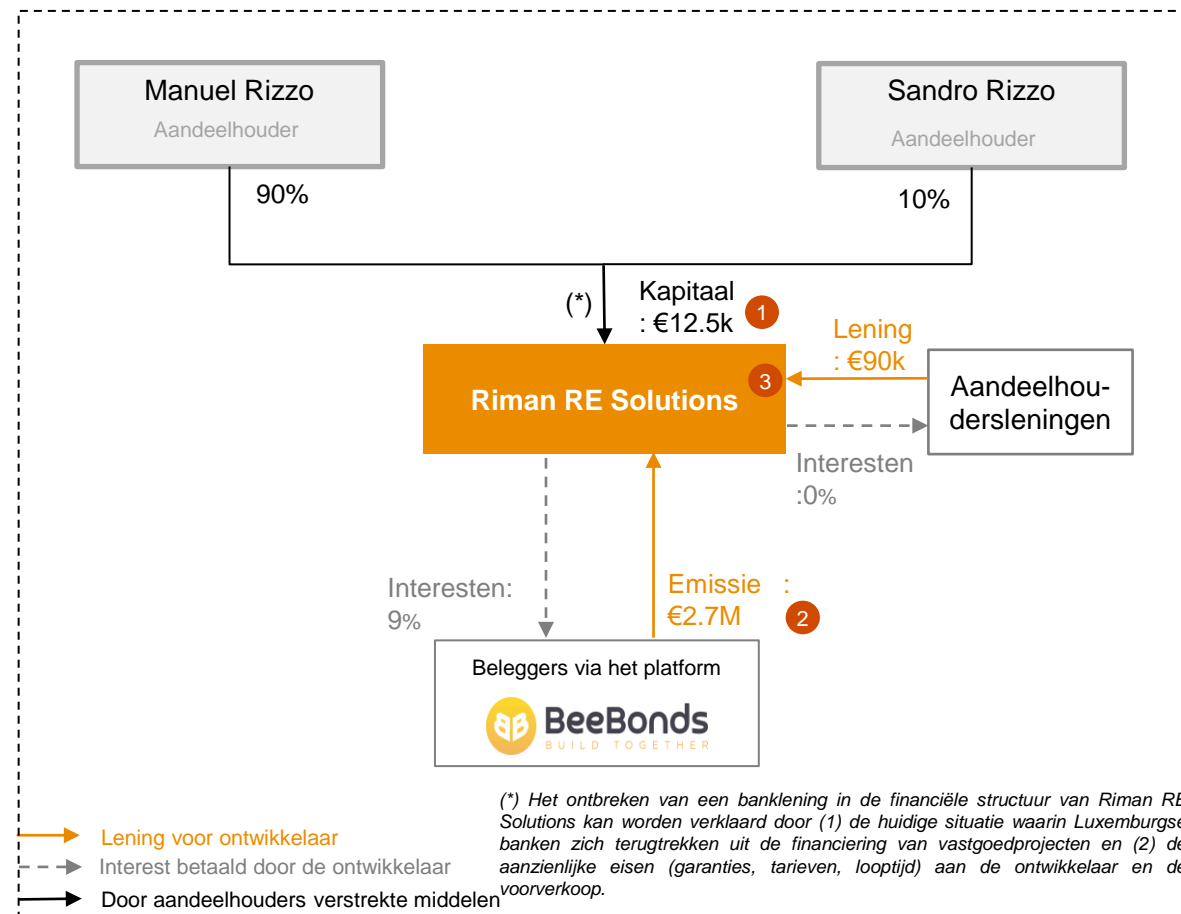
# 4

Financieel plan & Financieringsbehoeftes



# Het bedrijf wil een obligatie van 2,7 miljoen euro uitgeven om de aankoop van de grond en de start van de bouwwerken te financieren.

## Juridische en financiële structuur



## Beschrijving van de financiële structuur

- 1 Riman RE Solutions is voor **90% eigendom van Manuel Rizzo** en voor **10% van Sandro Rizzo**. De onderneming werd opgericht in 2018. Het aandelenkapitaal bedraagt €12.5k volledig volgestort.
- 2 De Luxemburgse banken zijn momenteel zeer terughoudend in het verstrekken van leningen aan nieuwe vastgoedprojecten, tenzij deze zeer veeleisend zijn. Daarom wil het management via het BeeBonds-platform **een obligatie uitgeven** om de aankoop van de grond te financieren en de cashflow voor de bouw van de woningen te versterken. De obligatie-uitgifte zal de volgende kenmerken hebben:
  - Bedrag: €2.7m
  - Rentevoet: 9% per jaar
  - Periodiciteit: jaarlijks
  - Terugbetaling: na 30 maanden
- 3 Het project wordt ook gefinancierd met **eigen middelen** en **voorschotten van de aandeelhouders**. Deze werden gebruikt voor de financiering van de honoraria van de architect, de vergunningen en de voorfinanciering van de sanering van het terrein. Bovendien werd de aandeelhouderslening (van de heer Rizzo, de eigenaar van het project) gebruikt om de kredietlijn terug te betalen die Riman RE Solutions Sàrl bij een bankinstelling had afgesloten om het terrein te saneren. De voorwaarden van de aandeelhouderslening zijn als volgt:
  - Bedrag: €90k
  - Interests: 0%
  - De aandeelhouderslening zal worden terugbetaald wanneer de kaspositie van Riman RE Solution dit toelaat. Er is geen exacte datum vastgesteld. Zij zal echter achtergesteld blijven bij de terugbetaling van de BeeBonds obligatie-uitgifte.

# De verwachte marge voor het project bedraagt 1,6 miljoen euro, of 17,0% van de omzet.

## Geraamde kosten van het project

in K€	Bedrag
<b>Grondrente</b>	<b>(1.911)</b>
Aankoop gronden	(1.850)
Registratierechten	(155)
Terugvordering van registratierechten	94
<b>Bouwkosten</b>	<b>(4.875)</b>
Vorbereidingswerken	(169)
Architectenkosten	(165)
Notariskosten	(5)
Bouwkosten	(4.536)
<b>Diverse kosten</b>	<b>(362)</b>
Marketingkosten	(255)
Verzekeringen & garanties	(107)
<b>Financiële kosten</b>	<b>(768)</b>
Kosten voor financieringaanvraag - Interesten	(608)
Kosten voor financieringaanvraag - Initiële kosten	(160)
<b>Kosten</b>	<b>(7.917)</b>

Bij een aankoop met het oog op een verkoop op korte termijn heeft de koper recht op een **gedeeltelijke terugbetaling van het registratierecht**. Het bedrag van de restitutie is 6% van de waarde van de grond wanneer de wederverkoopakte binnen 2 jaar na de eerste verkoop wordt geregistreerd en 4,8% wanneer de wederverkoopakte meer dan 2 jaar en minder dan 4 jaar na de eerste verkoop wordt geregistreerd.

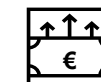
De kosten van de **voorbereidende werkzaamheden** voor het project omvatten de werken voor de sanering van het terrein en de verschillende honoraria van architecten om de nodige vergunningen voor de ontwikkeling van het project te verkrijgen. Deze kosten zijn opgelopen vóór de obligatie-uitgifte.

De **bouwkosten** van het project bestaan uit de kosten van de werkzaamheden (4,3 miljoen euro) en een provisie voor eventuele onvoorziene uitgaven tijdens de werkzaamheden (250k euro)

De **verzekeringen en garanties** omvatten de opleveringsgarantie die aan de klanten wordt verstrekt bij de sleuteloverdracht (85k euro voor de drie woningen), alsmede de bouwrisicoverzekering (22,2k euro). Beide polissen zijn twee jaar geldig.

## Geraamde inkomsten van het project

in K€	Bedrag
<b>Verkoppen</b>	<b>9.539</b>
Verkoop appartementen	9.539
<b>Omzet</b>	<b>9.539</b>
<b>Verwachte marge</b>	<b>1.622</b>



€ 9.5m  
Omzet



€ 7.9m  
Projectkosten



€ 1.6m  
Verwachte marge



# Op basis van de verwachte cashflow worden de BeeBonds-beleggers in 30 maanden terugbetaald (1/3)

## Cashflowplan van het project

1 De initiële **kaspositie** voor het project is verdeeld in 2 afzonderlijke delen: (i) de **kapitaalbreng** door de aandeelhouders (€12,5k), en (ii) de **initiële residuele kas** (€71k). Deze laatste is afkomstig uit de verschillende vastgoedtransacties die via Riman RE Solutions hebben plaatsgevonden voorafgaand aan het project "Op der Pompel". De initiële kaspositie dekt dus een deel van de voorbereidende werkzaamheden.

2 De **totale aankoopkosten van de grond** bedragen 1,85 miljoen euro. Deze zal in het derde kwartaal van 2023 worden betaald dankzij de lening die via Beebonds is verkregen. De registratierechten en notariskosten bedragen respectievelijk €155k en €5k en zullen tegelijk met de aankoop van de grond worden betaald.

3 De **voorbereidende werkzaamheden** bestaan uit de kosten voor het slopen en saneren van de grond (k€ 79) en de honoraria van de architect voor het verkrijgen van vergunningen (k€ 90) en zijn reeds gemaakt.

in k€		Initieel	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Totaal	
1	Kapitaalbreng	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	-
	Initiële reservekas	71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(71)	-
2	Kosten gronden	-	-	(1.850)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.850)
	Registratierechten	-	-	(155)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(155)
	Notariskosten	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)
3	Vorbereidende werken	(169)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(169)
4	Bouw	-	-	(125)	(578)	(234)	(546)	(468)	(390)	(524)	(736)	(290)	(219)	(283)	(141)	(4.536)	
	Honoraria	-	-	(8)	(8)	(8)	(16)	(16)	(16)	(18)	(18)	(18)	(18)	(10)	(10)	(165)	
5	Verzekeringen & garanties	-	-	(36)	-	-	(36)	-	-	(36)	-	-	-	-	-	(107)	
6	Commercialiseringskosten	-	-	(76)	-	-	(90)	-	-	(90)	-	-	-	-	-	(255)	
7	Terugvordering van registratierechten	-	-	-	-	-	-	-	28	-	-	-	33	-	33	94	
8	Verkopen	-	-	1.222	650	264	2.183	533	444	2.191	893	357	268	357	179	9.539	
9	Aandeelhoudersleningen	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90)	-	
	Obligatie-uitgifte	-	2.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.700)	-	-	-	
	Financieringsinteressen	-	(243)	-	-	-	-	-	-	-	(243)	-	(122)	-	-	(608)	
10	Dossierkosten financiering	-	(155)	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(2)	-	-	(160)	
<b>Kasstromen voor de periode</b>		<b>5</b>	<b>2.302</b>	<b>(1.034)</b>	<b>65</b>	<b>21</b>	<b>1.495</b>	<b>48</b>	<b>65</b>	<b>1.523</b>	<b>(108)</b>	<b>49</b>	<b>(2.760)</b>	<b>65</b>	<b>(113)</b>	<b>1.622</b>	
<b>Kaspositie aan het einde van de periode</b>		<b>5</b>	<b>2.307</b>	<b>1.274</b>	<b>1.338</b>	<b>1.360</b>	<b>2.855</b>	<b>2.903</b>	<b>2.967</b>	<b>4.490</b>	<b>4.382</b>	<b>4.431</b>	<b>1.671</b>	<b>1.736</b>	<b>1.622</b>	<b>1.622</b>	

# Op basis van de verwachte cashflow worden de BeeBonds-beleggers in 30 maanden terugbetaald (2/3)

## Cashflowplan van het project

- 4 De **bouw** begint in het derde kwartaal van 2023 en de totale geraamde bouwkosten bedragen 4,5 miljoen euro. De werkzaamheden aan de drie woningen zullen naar verwachting duren tot en met het tweede kwartaal van 2026. Tijdens de bouwperiode worden **honoraria voor architecten en ingenieurs** betaald voor een totaalbedrag van 142k euro. De ramingen van de bouwkosten zijn opgenomen in de bijlage.
- 5 **Verzekerings- en risicogaranties (22k euro)** en uitvoeringsgaranties (85k euro) voor in totaal 107k euro zullen worden betaald wanneer de bouw van elke residentie begint.

- 6 De **marketingkosten** in verband met de verkoop bedroegen in totaal 255k euro en werden betaald bij de ondertekening van de verkoopakte.
- 7 De **terugbetaling van de registratierechten** bedraagt 6% van de waarde van het onroerend goed wanneer de akte van wederverkoop wordt geregistreerd binnen twee jaar na de eerste verkoop, en 4,8% tussen twee en vier jaar na de eerste verkoop. Een deel van de registratierechten (6% voor woning 1) zal worden teruggevorderd in het vierde kwartaal van 2024, en een ander deel (4,8% voor de woningen 2 en 3) in het vierde kwartaal van 2025 en het tweede kwartaal van 2026.

in k€		Initieel	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Totaal
1	Kapitaalinbreng	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	-
	Initiële reservekas	71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(71)	-
	Kosten gronden	-	-	(1.850)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.850)
2	Registratierechten	-	-	(155)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(155)
	Notariskosten	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)
3	Voorbereidende werken	(169)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(169)
	Bouw	-	-	(125)	(578)	(234)	(546)	(468)	(390)	(524)	(736)	(290)	(219)	(283)	(141)	(4.536)
4	Honoraria	-	-	(8)	(8)	(8)	(16)	(16)	(16)	(18)	(18)	(18)	(18)	(10)	(10)	(165)
	Verzekeringen & garanties	-	-	(36)	-	-	(36)	-	-	(36)	-	-	-	-	-	(107)
5	Commercialiseringskosten	-	-	(76)	-	-	(90)	-	-	(90)	-	-	-	-	-	(255)
6	Terugvordering van registratierechten	-	-	-	-	-	-	-	28	-	-	-	33	-	33	94
7	Verkopen	-	-	1.222	650	264	2.183	533	444	2.191	893	357	268	357	179	9.539
8	Aandeelhoudersleningen	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90)	-
9	Obligatie-uitgifte	-	2.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.700)	-	-	-
	Financieringsinteressen	-	(243)	-	-	-	-	-	-	-	(243)	-	(122)	-	-	(608)
10	Dossierkosten financiering	-	(155)	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(2)	-	-	(160)
<b>Kasstromen voor de periode</b>		<b>5</b>	<b>2.302</b>	<b>(1.034)</b>	<b>65</b>	<b>21</b>	<b>1.495</b>	<b>48</b>	<b>65</b>	<b>1.523</b>	<b>(108)</b>	<b>49</b>	<b>(2.760)</b>	<b>65</b>	<b>(113)</b>	<b>1.622</b>
<b>Kaspositie aan het einde van de periode</b>		<b>5</b>	<b>2.307</b>	<b>1.274</b>	<b>1.338</b>	<b>1.360</b>	<b>2.855</b>	<b>2.903</b>	<b>2.967</b>	<b>4.490</b>	<b>4.382</b>	<b>4.431</b>	<b>1.671</b>	<b>1.736</b>	<b>1.622</b>	<b>1.622</b>

# Op basis van de verwachte cashflow worden de BeeBonds-beleggers in 30 maanden terugbetaald (3/3)

## Cashflowplan van het project

- 8 De **verkoopopbrengsten** zijn gekoppeld aan de voortgang van de werkzaamheden en zullen in drie fasen worden verdeeld, te beginnen in Q3 2023 (residentie 1), Q2 2024 (residentie 2) en Q1 2025 (residentie 3). Verwacht wordt dat de totale verkoop 9,5 miljoen euro zal bedragen. Bij de verkoop wordt een bedrag gelijk aan het aandeel van de grond en de honoraria van de architect ontvangen. De kopers betalen vervolgens het resterende saldo naar rato van de voortgang van de werkzaamheden. Prognoses van de verkoopopbrengsten zijn opgenomen in de bijlage.
- 9 Op de **aandeelhouderslening** (€90.000), die wordt gebruikt om de kredietlijn bij de bank (€90.000) terug te betalen, hoeft geen rente te worden betaald en zal worden terugbetaald nadat de hoofdsom van de obligatie-uitgifte is betaald.

- 10 De **BeeBonds-obligatie-uitgifte** bedraagt **2,7 miljoen euro**. De BeeBonds-rente bedraagt 9% en wordt jaarlijks betaald. De totale rente zal €608k bedragen. Om de BeeBonds-investeerdere te beschermen zal de eerste rentetranche die in het derde kwartaal van 2024 moet worden betaald, worden bevroren op een rekening vanaf de start van het project in de eerste helft van 2023. BeeBonds-beleggers hebben ook een eerste hypotheekgarantie op het hele perceel.
- **Nota:** Aangezien de kaspositie positief is en voldoende om de BeeBonds af te lossen, zou de projectdrager de einddatum kunnen vervroegen en de obligaties al in het vierde kwartaal van 2024 kunnen terugbetalen.

in k€		Initieel	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Totaal	
1	Kapitaalbreng	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	-
	Initiële reservekas	71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(71)	-
2	Kosten gronden	-	-	(1.850)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.850)
	Registratierechten	-	-	(155)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(155)
	Notariskosten	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)
3	Vorbereidende werken	(169)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(169)
4	Bouw	-	-	(125)	(578)	(234)	(546)	(468)	(390)	(524)	(736)	(290)	(219)	(283)	(141)	(4.536)	
	Honoraria	-	-	(8)	(8)	(8)	(16)	(16)	(16)	(18)	(18)	(18)	(18)	(10)	(10)	(165)	
5	Verzekeringen & garanties	-	-	(36)	-	-	(36)	-	-	(36)	-	-	-	-	-	(107)	
6	Commercialiseringskosten	-	-	(76)	-	-	(90)	-	-	(90)	-	-	-	-	-	(255)	
7	Terugvordering van registratierechten	-	-	-	-	-	-	-	28	-	-	-	33	-	33	94	
8	Verkopen	-	-	1.222	650	264	2.183	533	444	2.191	893	357	268	357	179	9.539	
9	Aandeelhoudersleningen	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90)	-	
9	Obligatie-uitgifte	-	2.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.700)	-	-	-	
	Financieringsinteressen	-	(243)	-	-	-	-	-	-	-	(243)	-	(122)	-	-	(608)	
10	Dossierkosten financiering	-	(155)	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(2)	-	-	(160)	
<b>Kasstromen voor de periode</b>		<b>5</b>	<b>2.302</b>	<b>(1.034)</b>	<b>65</b>	<b>21</b>	<b>1.495</b>	<b>48</b>	<b>65</b>	<b>1.523</b>	<b>(108)</b>	<b>49</b>	<b>(2.760)</b>	<b>65</b>	<b>(113)</b>	<b>1.622</b>	
<b>Kaspositie aan het einde van de periode</b>		<b>5</b>	<b>2.307</b>	<b>1.274</b>	<b>1.338</b>	<b>1.360</b>	<b>2.855</b>	<b>2.903</b>	<b>2.967</b>	<b>4.490</b>	<b>4.382</b>	<b>4.431</b>	<b>1.671</b>	<b>1.736</b>	<b>1.622</b>	<b>1.622</b>	



# 5

Bijlagen



# Jaarrekening van Riman RE Solutions

## Balans

In €	31-12-20	31-12-21	31-12-22
Vorderingen op ten hoogste één jaar	35.676	71.779	93.408
Beschikbare waarden	4.879	11.141	17.959
<b>Vlottende activa</b>	<b>40.555</b>	<b>82.921</b>	<b>111.366</b>
Overlopende rekeningen	1.471	806	806
<b>Totaal activa</b>	<b>42.026</b>	<b>83.727</b>	<b>112.172</b>
Kapitaal	12.500	12.500	12.500
Reserves	-	585	1.590
Overgedragen verliezen/winsten	(15.415)	(4.308)	5.300
Winst van het jaar	11.692	10.613	(101.150)
<b>Eigen middelen</b>	<b>8.777</b>	<b>19.390</b>	<b>(81.760)</b>
Financiële schulden	-	-	90.284
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>90.284</b>
Handelsvorderingen	33.249	64.336	103.648
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>33.249</b>	<b>64.336</b>	<b>103.648</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>42.026</b>	<b>83.727</b>	<b>112.172</b>

## Resultatenrekening

In €	31-12-20	31-12-21	31-12-22
<b>Bruto Marge</b>	<b>27.850</b>	<b>29.030</b>	<b>(21.787)</b>
Personeelskosten	(15.601)	(16.156)	(9.619)
Andere bedrijfskosten	(75)	-	(68.096)
Financiële inkomsten	59	-	33
Financiële lasten	(6)	(1)	(1.681)
<b>Winst voor belasting</b>	<b>12.227</b>	<b>12.873</b>	<b>(101.150)</b>
Belastingen op het resultaat	-	(1.725)	-
<b>Winst na belasting</b>	<b>12.227</b>	<b>11.148</b>	<b>(101.150)</b>
Andere belastingen	(535)	(535)	-
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>11.692</b>	<b>10.613</b>	<b>(101.150)</b>

Na de verkoop van een project in Duitsland zal de onderneming een **vordering van k€ 200** opnemen, die zij zal uitgeven bij de ondertekening van de akten in de eerste helft van 2023. Met deze vordering is geen rekening gehouden in de kasstroomprognoses die zijn opgenomen in de dia's 18, 19 en 20. Wat het **werkkapitaal** betreft, dekken de vorderingen met een looptijd van minder dan een jaar voornamelijk de schulden op korte termijn. Er is geen bijdrage nodig om de behoefte aan werkkapitaal te dekken.

De onderneming **verwacht winst te maken** op andere verkochte projecten, onder meer in Duitsland, hetgeen het tekort zal compenseren.

Dit is een voorlopig saldo van de niet-gecontroleerde rekeningen per 31/12/2022.

# Inkomende en uitgaande kasstromen

## Verwachte inkomsten per trimester excl BTW

En €	Résidence 1	Résidence 2	Résidence 3	Total
Q3/2023	1,221,640	-	-	<b>1,221,640</b>
Q4/2023	650,460	-	-	<b>650,460</b>
Q1/2024	263,700	-	-	<b>263,700</b>
Q2/2024	351,600	1,831,750	-	<b>2,183,350</b>
Q3/2024	175,800	357,000	-	<b>532,800</b>
Q4/2024	175,800	267,750	-	<b>443,550</b>
Q1/2025	-	357,000	1,833,750	<b>2,190,750</b>
Q2/2025	-	357,000	535,500	<b>892,500</b>
Q3/2025	-	89,250	267,750	<b>357,000</b>
Q4/2025	-	89,250	178,500	<b>267,750</b>
Q1/2026	-	-	357,000	<b>357,000</b>
Q2/2026	-	-	178,500	<b>178,500</b>
<b>Total</b>	<b>2,839,000</b>	<b>3,349,000</b>	<b>3,351,000</b>	<b>9,539,000</b>

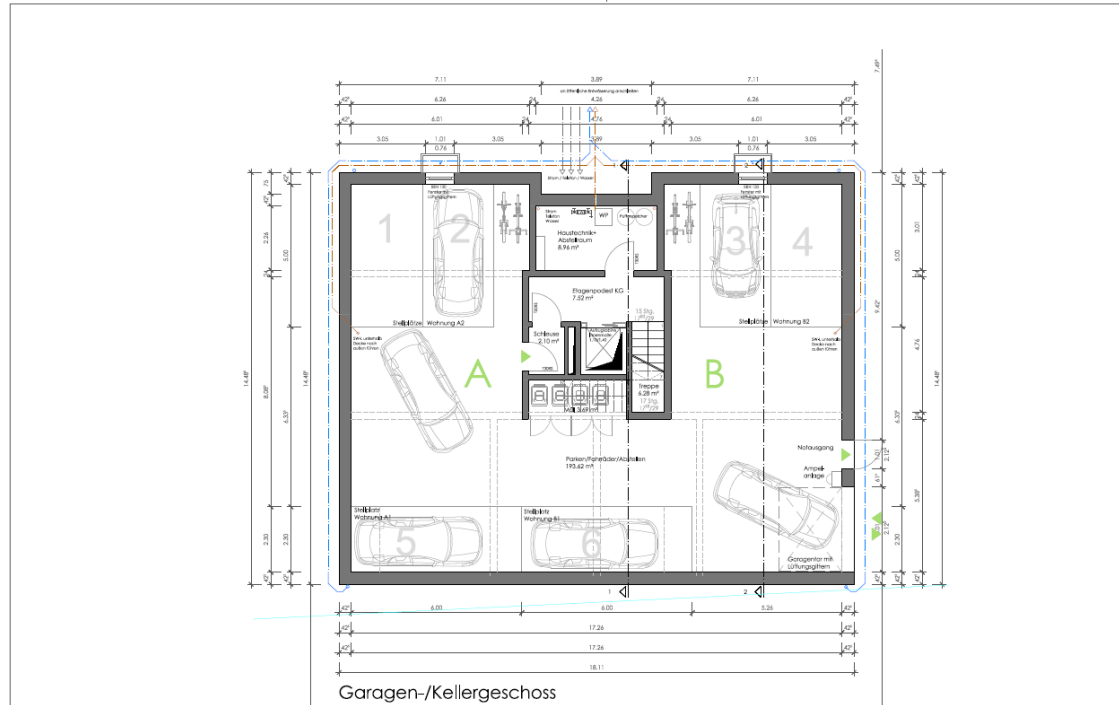
## Verwachte uitgaven volgens het actueel bestek van het bouwbedrijf excl BTW

En €	Résidence 1	Résidence 2	Résidence 3	Total
Q3/2023	(124,907)	-	-	<b>(124,907)</b>
Q4/2023	(577,693)	-	-	<b>(577,693)</b>
Q1/2024	(234,200)	-	-	<b>(234,200)</b>
Q2/2024	(312,267)	(234,200)	-	<b>(546,467)</b>
Q3/2024	(156,133)	(312,267)	-	<b>(468,400)</b>
Q4/2024	(156,133)	(234,200)	-	<b>(390,333)</b>
Q1/2025	-	(312,267)	(234,200)	<b>(546,467)</b>
Q2/2025	-	(312,267)	(468,400)	<b>(780,667)</b>
Q3/2025	-	(78,067)	(234,200)	<b>(312,267)</b>
Q4/2025	-	(78,067)	(156,133)	<b>(234,200)</b>
Q1/2026	-	-	(238,367)	<b>(238,367)</b>
Q2/2026	-	-	(82,233)	<b>(82,233)</b>
<b>Total</b>	<b>(1,561,333)</b>	<b>(1,561,333)</b>	<b>(1,413,533)</b>	<b>(4,536,200)</b>



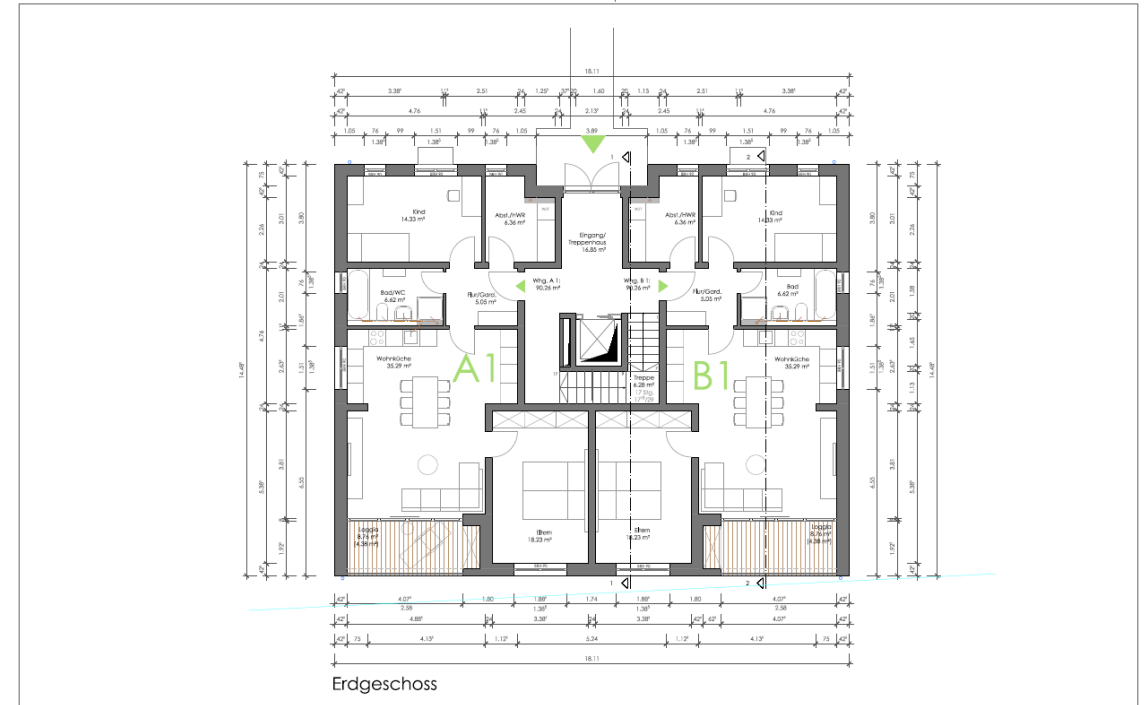
# Plannen van het project (1/2)

## Kelder



Bauherr: Riman S.à.r.l.      Architekt: Helmut Moersdorf      **Neubau von drei Doppelhäusern**  
 40 - 42, Grand-Rue      Bahnhofstraße 7      **"Op der Pompel"**  
 L - 6630 Wasserbillig      D-54298 Igel      **Wasserbilliger Straße 10, L-6693 Mertel**  
**Grundriss UG**  
 M 1:100 // 30.06.2020

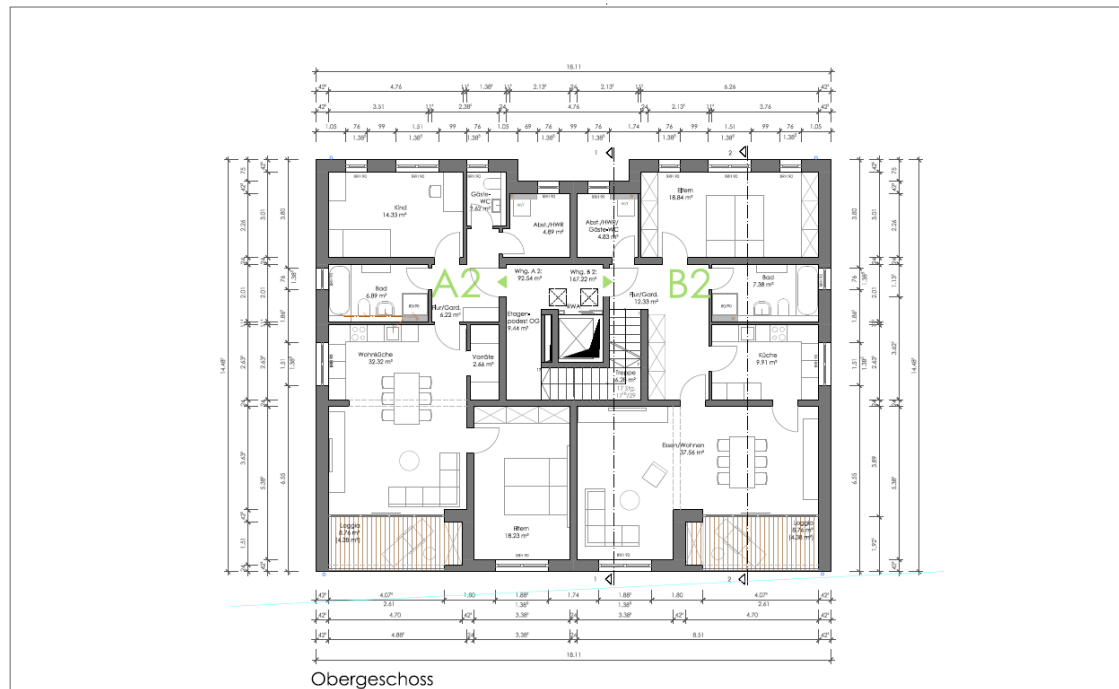
## Geljkvloers



Bauherr: Riman S.à.r.l.      Architekt: Helmut Moersdorf      **Neubau von drei Doppelhäusern**  
 40 - 42, Grand-Rue      Bahnhofstraße 7      **"Op der Pompel"**  
 L - 6630 Wasserbillig      D-54298 Igel      **Wasserbilliger Straße 10, L-6693 Mertel**  
**Grundriss EG**  
 M 1:100 // 30.06.2020

# Plannen van het project (2/2)

## Eerste verdiep



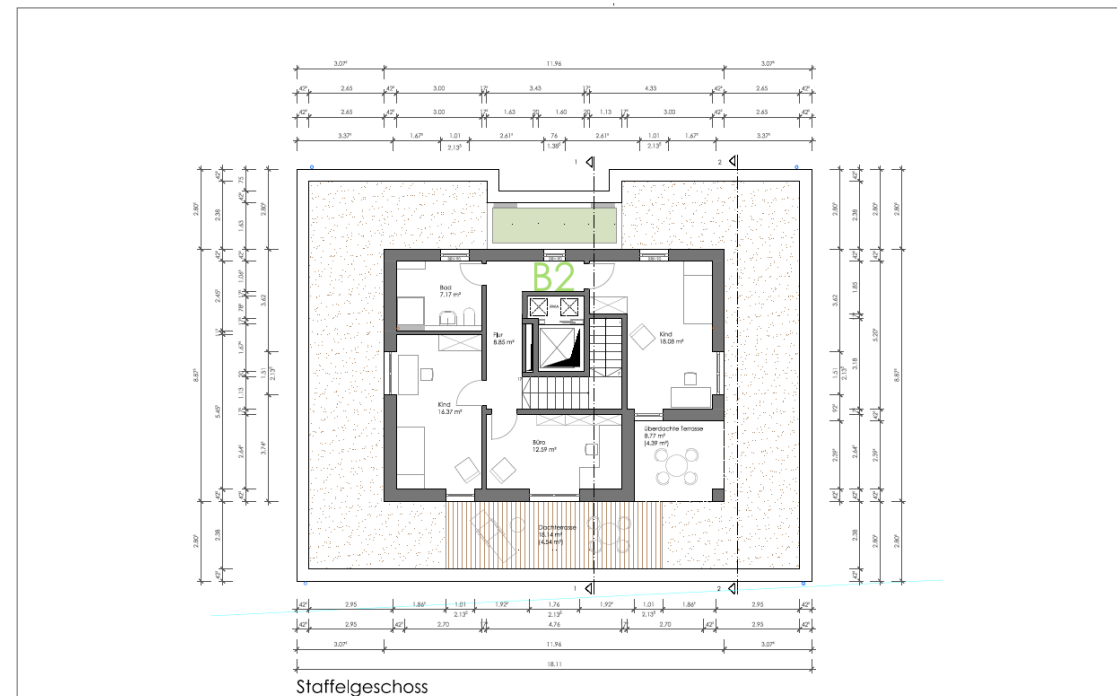
Bauherr: Riman S.à.r.l.  
 40 - 42, Grand-Rue  
 L - 6630 Wasserbillig

Architekt: Helmut Moersdorf  
 Bahnhofstraße 7  
 D-54298 Igel

Neubau von drei Doppelhäusern  
 "Op der Pompel"  
 Wasserbilliger Straße 10, L-6693 Mertert

Grundriss OG  
 M 1:100 // 30.06.2020

## Tweede verdiep



Bauherr: Riman S.à.r.l.  
 40 - 42, Grand-Rue  
 L - 6630 Wasserbillig

Architekt: Helmut Moersdorf  
 Bahnhofstraße 7  
 D-54298 Igel

Neubau von drei Doppelhäusern  
 "Op der Pompel"  
 Wasserbilliger Straße 10, L-6693 Mertert

Grundriss SG  
 M 1:100 // 30.06.2020



**BeeBonds**

B U I L D T O G E T H E R