



Vastgoedontwikkeling te Wetteren Project « Park Léon »

Obligatie-uitgifte

door **RVS Building BV**

Document opgemaakt door **BeeBonds**
en herzien door **BDO**

April 2024



Inhoudstabel

	Disclaimer	p. 3
I.	Overzicht van het Project	p. 4
II.	De Projectdrager	p. 5
III.	Vorige projecten	p. 7
IV.	Het geplande Project	p. 12
V.	De ligging	p. 15
VI.	Het uitvoeringsplan	p. 16
VII.	Sterke punten en aandachtspunten van het Project	p. 17
VIII.	De obligatiefinanciering	p. 18
IX.	De verwachte rentabiliteit en financieel overzicht van het project	p. 19
X.	Het cashflowplan	p. 21
XI.	Financiële status van RVS Building BV	p. 22
XII.	Bijlage	p. 24



Disclaimer

Deze Beschrijvende Nota, die een financiële en commerciële voorstelling bevat van het project « **Park Léon** »(hierna het "**Project**"), werd opgesteld door BeeBonds BV (hierna "BeeBonds") op basis van documenten en informatie verstrekt door het beheersorgaan of de directie van de Projectdrager **RVS Building BV** (hierna "de emittent"). Het bestuursorgaan is als enige verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.

Het audit- en advieskantoor BDO heeft deze beschrijvende nota doorgenomen en heeft geen redenen gevonden om aan te nemen dat deze geen getrouw beeld geeft van de informatie die door het bestuursorgaan is verstrekt.

De opstelling van de Beschrijvende Nota omvat geen beoordeling of aanbeveling ten aanzien van de wenselijkheid van een investering in en aankoop van de door de emittent uitgegeven obligaties. 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 constructierisico's in waarvoor BeeBonds geen enkele verantwoordelijkheid draagt.

Elke belegger-gebruiker van deze Beschrijvende Nota verbindt zich ertoe geen enkele vordering in te stellen of actie te ondernemen tegen BeeBonds of te dreigen met dergelijke acties die voortvloeien uit (of in verband staan met) de Beschrijvende Nota of het gebruik ervan.

Deze clausule doet geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen van BeeBonds tegenover beleggers of de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving door BeeBonds.

I. Overzicht van het Project



Het Project « [PARK LEON](#) »

- Het project **Park Léon**, gedragen door **RVS Building BV**, bestaat uit 2 gebouwen met 25 appartementen met gebouw A: 14 appartementen, 34 parkeerplaatsen en 25 bergingen en gebouw B: 11 appartementen.
- Strategisch gelegen met een hedendaags ontwerp, marktconforme prijs/kwaliteitsverhouding en een doordacht aanbod (1-, 2- en 3-slaapkamer appartementen voor zowel bewoners als investeerders). Sterke inzet op een **duurzaam** project (fossielvrij door middel van warmtepompen) en een kwalitatieve **groenaanleg** van de projectsite.



Doel van de financiering

- **RVS Building BV** vraagt aan BeeBonds beleggers om 1 500 k EUR op te halen via een obligatielening voor de voortzetting van de bouw van het vastgoedproject **Park Léon** te Wetteren.
- De projectgrond is eigendom van **Refina Projectgronden NV**. Er werd een opstalrecht (RvO) toevertrouwd aan RVS Building BV, met afstand van het recht tot natrekking, middels een notariële opstalakte dd. 3 maart 2023.
- In Q2 2023 zijn de sloopwerken op de site reeds gestart en in Q4 2023 zijn de bouwwerken door hoofdaannemer Hero Construct NV aangevat.
- De verkopen van de appartementen zijn in Q2 2023 aangevat en tot op vandaag zijn 15 van de 25 appartementen verkocht.



De kerncijfers (ex-BTW)

- Verkopen: **7.954 k EUR**
- Totale kosten: **6.925 k EUR**
- Verwachte marge (na fin.kost) : **1.030 k EUR**



De obligatie-financiering (via BeeBonds)

- Maximum bedrag: **1.500 k EUR**
- Minimum bedrag: **1.000 k EUR**
- Bruto rentevoet: **10 % / jaar**
- Looptijd: **18 maanden**



De planning

- Q1 2023** ● Aankoop grond
- Q2 2023** ● Start verkoop
- Q4 2023** ● Start bouwwerken
- Q2 2024** ● Obligatie-uitgifte BeeBonds
- Q2-Q3 2025** ● Einde der werken
- Q3 2025** ● Uitverkoop appartementen
Terugbetaling obligatie-uitgifte

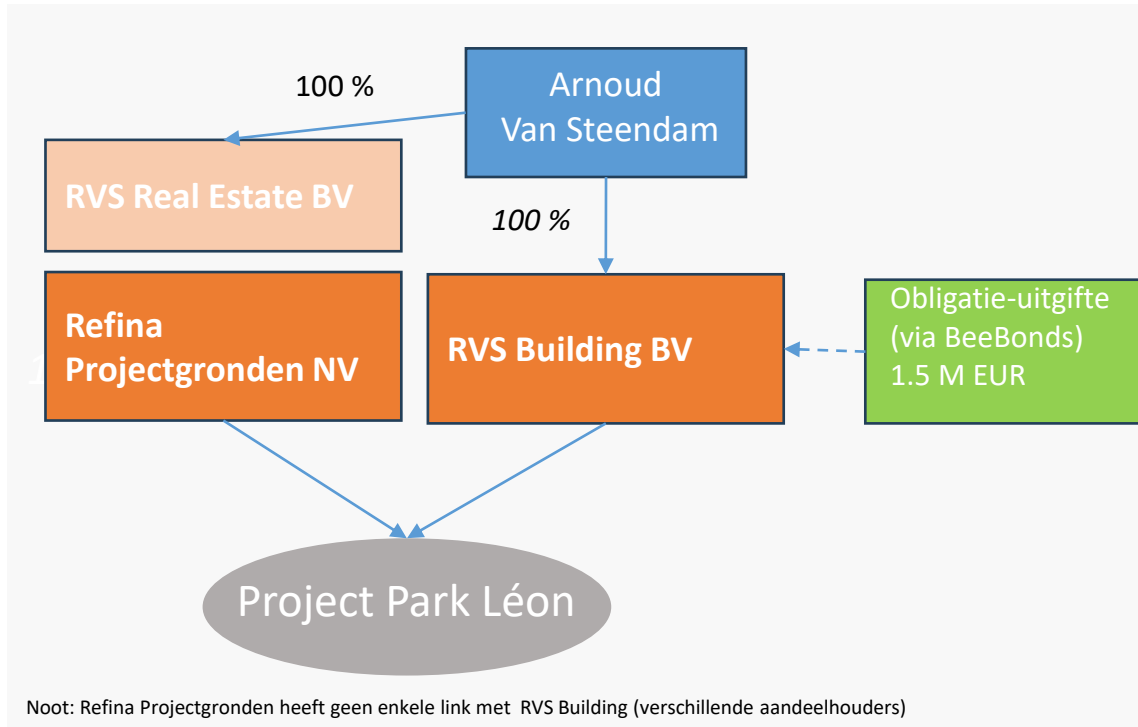


De ligging

- De 2 gebouwen liggen in het centrum van **Wetteren**. De stad is een sterke groeipool op het vlak van vernieuwende stadsontwikkeling met duidelijke aantrekking van kandidaat-kopers uit de (duurdere) Gentse randgemeenten.
- Wetteren wordt gekenmerkt door een sterk verouderd gebouwenpatrimonium en 30 jaar (quasi)stilstand op het vlak van bouwvergunningen en -projecten.

II. De Projectdrager

Structuur



RVS Building BV

Emittent van de obligaties:

- **Naam en rechtsvorm:** RVS Building BV
- **Oprichtingsdatum:** 19 mei 2015
- **Ondernemingsnummer:** 630 772 687
- **Adres:** Gransveldestraat 41, 9230 Wetteren
- **Bestuurder:** Arnoud Van Steendam
- **Activiteit:** Projectontwikkeling



RVS Building BV

RVS Building BV werd initieel opgericht voor de bouw van een project in Wetteren in 2015-2018, bestaande uit 4 residenties, samen goed voor 27 appartementen.

Sindsdien realiseerde RVS Building BV reeds meerdere residenties onder de algemene benaming RVS Bouwgroep, www.rvsbouwgroep.be.

RVS Building BV realiseert **residentiële vastgoed- en bouwprojecten**, en concentreert zich hoofdzakelijk op residentieële bouwprojecten met een bouwprogramma van 10 tot 25 units.

Arnoud Van Steendam – oprichter en bestuurder

De oprichter en bestuurder van RVS Building BV, **Arnoud Van Steendam**, heeft 23 jaar ervaring in de ontwikkeling van vastgoed- en bouwprojecten, en combineert een degelijke **opleiding** (postgraduaat in vastgoedrecht – KU Brussel en vastgoedkunde – KU Leuven, en een master in real estate aan de Antwerp Management School) met **ervaring** van 13 jaar (van 2001 tot 2014) als projectontwikkelaar (met de ontwikkeling van ruim 1 000 entiteiten) en van 9 jaar (vanaf 2015) ook als bouwpromotor (met ruim 300 entiteiten ontwikkeld in eigen beheer en in opdracht van andere bouwondernemingen).



II. De projectdrager

RVS Building BV



- RVS Building realiseert **residentiële vastgoed- en bouwprojecten**, en concentreert zich hoofdzakelijk op residentiële bouwprojecten met een bouwprogramma van 10 tot 25 units. RVS staat in voor alle stappen in het ontwikkelings- en bouwtraject.
- RVS steunt op een projectteam van een 5 tal freelance-medewerkers voor project- en bouwmanagement, en vertrouwt op een netwerk van bouwpartners met wie reeds gedurende verschillende jaren vaak wordt samengewerkt.
- RVS focust op de ruimere regio midden Oost-Vlaanderen voor bouwprojecten (regio Gent, Wetteren, Aalst) (driehoek E40-R4-E17) maar realiseert ook vastgoedprojecten in gans Vlaanderen, maar dan in samenwerking met lokale vastgoedpartners (verkoop) en bouwpromotoren (bouw en bouwcoördinatie).
- RVS gaat steeds op zoek naar locaties en projectsites waar ruimte is om iets kwalitatiefs toe te voegen aan de omgeving, en zet sterk in op zgn. **omgevingsmanagement** (d.i. inzet op constructief overleg met alle stakeholders: grondeigenaars, omwonenden en de vergunningverlener).
- 2020-2022 betekende voor RVS een intensieve periode in projectselectie, -opstart en -voorbereiding, met o.m. aankoopfase projectgronden, projectvergaderingen met alle actoren: projectteam (architecten, ingenieurs, adviseurs) en vooral de vergunningverlenende overheden. Hierdoor werden voor de projecten (in de pipeline) in 2022-2023 de nodige bouwvergunningen bekomen of worden voor de projecten in ontwikkeling (de aanvraag van) de bouwvergunningen voorbereid.
- Doelgroep van RVS is hoofdzakelijk, maar niet uitsluitend, enerzijds leeftijdsgroep **60+**, en **investeerders** anderzijds. De eerste doelgroep verhuist vaak van een ruime woning of villa, of kopen een appartement als investering (eerst aantal jaren verhuren, nadien zelf bewonen), en wensen vooral informatie en referenties, en gaan volop voor kwaliteit ... en dat mag best iets meer kosten. Deze doelgroep beschikt dan ook doorgaans over de nodige financiële middelen (spaargelden en/of verkoop van eigen woning) en zijn niet afhankelijk van de economische parameters (bijvoorbeeld de stijgende rentes 2023). Zij zijn selectief in type projecten en locatie (meestal ofwel dichtbij hun thuis/huis ofwel dichtbij de (klein)kinderen). De tweede doelgroep zet vooral in op prijs en type project (stadsprojecten, kleinere appartementen voor jonge huurders, huurrendement).

III. Afgewerkte projecten van RVS Building (niet exhaustief)

Naam van het project en ligging	Opgeleverd in	Beschrijving
<p>Residentie Marie, Wetteren</p>  A modern, multi-story residential building with a dark roof and large glass windows. The text "Res. Marie - Wetteren" is overlaid on the image.	2016	Startproject bestaande uit 7 kwaliteitsvolle appartementen in een straat Prinses Joséphine Charlottelaan in centrum Wetteren. 100% verkocht bij voorlopige oplevering.
<p>Residentie Cape Point, Wetteren</p>  A modern, multi-story residential building with a light-colored facade and large glass windows. The building is situated on a hillside with greenery in the foreground.	2019	“Out-of-the-box” bouwproject bestaande uit een kantoor en 3 appartementen, in een 3hoekige vorm op de invalsweg naar Wetteren, Laarnesteenweg. 100% verkocht bij voorlopige oplevering. Huidig kantoor van RVS Building.

III. Afgewerkte projecten van RVS Building (niet exhaustief)

Naam van het project en ligging	Opgeleverd in	Beschrijving
<p data-bbox="211 347 647 382">Residentie Sofia, Wetteren</p> 	<p data-bbox="932 347 1021 382">2022</p>	<p data-bbox="1268 347 2211 482">Modern qua architectuur en opbouw: 5 appartementen te Wetteren, Molenstraat, in samenwerking met een private grondeigenaar. 100% verkocht bij voorlopige oplevering.</p>
<p data-bbox="211 704 647 739">Residentie Kraeynest, Erpe</p> 	<p data-bbox="932 704 1021 739">2021</p>	<p data-bbox="1268 704 2254 882">Kleinschalige residentie te Erpe-Mere, Kraaineststraat, bestaande uit een hoofdgebouw met 3 appartementen en een bijgebouw met een triplex-appartement. 100% verkocht bij voorlopige oplevering.</p>

III. Projecten in uitvoering RVS Building (niet exhaustief)

Naam van het project en ligging	Opgeleverd in	Beschrijving
<p data-bbox="211 348 708 382">Residentie Zwitsers Hof, Melle</p> 	<p data-bbox="927 348 1021 382">2024</p>	<p data-bbox="1266 348 2285 479">Gebiedsontwikkeling bestaande uit 6 residenties, samen 32 appartementen te Melle, Oude Brusselse Weg. 100% verkocht bij bouwfase ruwbouw water/winddicht.</p>
<p data-bbox="211 705 639 739">Residentie Park Flor, Aalst</p> 	<p data-bbox="927 705 1021 739">2024</p>	<p data-bbox="1266 705 2254 791">Bouwproject van ruime 14 luxe-appartementen te Aalst, Brusselse Steenweg. 95% verkocht bij voorlopige oplevering.</p>

III. Projecten in uitvoering RVS Building (niet exhaustief)

Naam van het project en ligging	Beschrijving
<p>City Garden, Aalst</p> 	<p>Stadsproject op korte afstand van het centrum van Aalst, Sinte Annalaan, bestaande uit 15 appartementen en 23 ondergrondse parkeerplaatsen. Voorverkoop: 90% of 14 appartementen (verkoopakten). Bouwfase: gestart najaar 2023 met de ondergrondse constructies. Planning voorlopige oplevering voorjaar 2025.</p>
<p>De Passerelle, Wetteren</p> 	<p>Kleinschalig project van meerdere gebouwen, aan de Schelde, aan de oude voetgangersbrug Passerelle. Gelegen te Wetteren, Aard, Brugstraat en Jan Cooppalaard. Bestaande uit De Passerelle I: 5 appartementen. en 2 stadswoningen, en De Passerelle II: 8 appartementen en 3 stadswoningen. Bouwvergunningen 2023. Commercialisatie gestart voorjaar 2024. Start bouwwerken najaar 2024.</p>
<p>De Weverij, Wetteren</p> 	<p>Dubbel project aan Gentsesteeweg en Stationsplein te Wetteren. De Weverij I bestaat uit 7 app. en 1 stadswoning (ter vervanging van 6 oude woningen) en 11 bovengrondse parkeerplaatsen. De Weverij II bestaat uit 25 appartementen. De Weverij I en II zijn verbonden via een kwalitatieve binnentuin. Bouwvergunning De Weverij I 2023. Voorverkoop (off-plan) gestart februari 2024. Start bouwwerken najaar 2024. Bouwvergunning De Weverij II in aanvraag juni 2024.</p>

III. Projecten in ontwikkeling RVS Building

Naam van het project en ligging	Beschrijving
Residentie De Schreef	Stadsproject, zeer centraal gelegen, bestaande uit 24 appartementen en 32 parkeerplaatsen in het centrum van Aalst, Sint-Jozefstraat, met een ruime stadstuin als groene long tussen de aanpalende bebouwing. Bouwvergunning in aanvraag – verwacht zomer 2024.
Residentie Markthuysen	Stadsproject in het centrum van Wetteren, Markt en Kerkstraat, bestaande uit 3 residenties. Markthuysen I gelegen op de Markt, 7 appartementen en 2 handelsruimtes, en Markthuysen II en III in de Kerkstraat, bestaande uit 26 appartementen en 3 handelsruimtes. Voorverkoop (off-plan) in Markthuysen 14 appartementen en 2 handelsruimtes. Bouwfase: sloopwerken. Bouwvergunning 2019 – nieuwe wijzigende bouwvergunning in aanvraag 2023 in 2 aparte projectdelen – verwacht Markthuysen I juni 2024.
Residentie Leiegoet	Residentiële gebiedsontwikkeling in 5 gebouwen, telkens bestaande uit 5 villa-appartementen, tezamen 25 appartementen, met ondergronds parkeren en een kwalitatieve groen- en omgevingsaanleg. Te Wielsbeke, 13 ^e Liniestraat. Bouwvergunning verwacht zomer 2024. Opstart voorverkoop (off-plan) najaar 2024.

IV. Het geplande Project (1/3)

Het Project « PARK LEON » in het kort...



- Op een terrein van 4.730 m² zullen **25** appartementen worden gebouwd met 34 parkeerplaatsen en 25 private bergingen, gespreid over 2 gebouwen.
- Sterke inzet op een **duurzaam** project (fossielvrij door middel van warmtepompen) en een kwalitatieve **groenaanleg** van de projectsite. De appartementen zullen een A-EPB hebben.
- De gebouwen in het centrum van Wetteren zullen een hedendaags ontwerp, een marktconforme prijs/kwaliteitsverhouding en een doordacht aanbod (1-, 2- en 3-slaapkamer appartementen voor zowel bewoners als investeerders) hebben.
- Gebouw A zal uit 14 appartement bestaan gespreid over drie verdiepingen. Gebouw B zal uit 11 appartementen bestaan gespreid over twee verdiepingen.
- De hoofdaannemer van het gebouw is Hero Construct met Bontinck Architecture and Engineering als architecten en Buitenbureau NV als landschapsarchitect voor de bijhorende groene zone.

IV. Het geplande Project (2/3)

Appartement	# slaapkamers	Oppervlakte (m ² BVO)	Prijs (excl. BTW)			Verkocht ? (op 3/04)	
			Totaal prijs	Constructie	Grond (voor RVS) Grond (voor Refina)		
Appartement A0.1	1	87,1	265.000 €	185.500 €	11.480 €	68.020 €	
Appartement A0.2	2	99,4	299.452 €	209.616 €	13.655 €	76.180 €	verkocht
Appartement A0.3	2	99,0	315.000 €	220.500 €	19.811 €	74.689 €	verkocht
Appartement A0.4	1	88,1	265.000 €	184.000 €	12.582 €	68.418 €	verkocht
Appartement A1.1	3	133,8	410.000 €	287.000 €	29.624 €	93.376 €	verkocht
Appartement A1.2	2	103,5	335.000 €	234.500 €	22.942 €	77.558 €	
Appartement A1.3	2	103,4	330.000 €	229.500 €	22.942 €	77.558 €	verkocht
Appartement A1.4	2	105,0	345.000 €	241.500 €	27.532 €	75.968 €	
Appartement A2.1	3	133,8	420.000 €	291.000 €	32.962 €	96.038 €	verkocht
Appartement A2.2	2	103,4	335.000 €	233.000 €	24.442 €	77.558 €	verkocht
Appartement A2.3	2	103,4	335.000 €	234.500 €	24.638 €	75.862 €	verkocht
Appartement A2.4	2	105,0	345.000 €	241.500 €	29.602 €	73.898 €	verkocht
Appartement A3.1	3	133,8	425.000 €	297.500 €	35.018 €	92.482 €	verkocht
Appartement A3.2	3	117,8	415.000 €	290.500 €	37.445 €	87.055 €	verkocht
Appartement B0.1	3	124,0	390.000 €	273.000 €	24.184 €	92.816 €	verkocht
Appartement B0.2	1	89,2	305.000 €	213.500 €	19.506 €	71.994 €	
Appartement B0.3	1	99,3	320.000 €	224.000 €	16.455 €	79.545 €	
Appartement B0.4	3	113,9	380.000 €	266.000 €	28.896 €	85.104 €	verkocht
Appartement B1.1	2	106,7	370.000 €	259.000 €	37.122 €	73.878 €	verkocht
Appartement B1.2	2	105,0	375.000 €	262.500 €	35.935 €	76.565 €	
Appartement B1.3	2	110,2	395.000 €	276.500 €	38.558 €	79.943 €	
Appartement B1.4	2	105,4	340.000 €	238.000 €	28.140 €	73.860 €	verkocht
Appartement B2.1	3	114,9	420.000 €	294.000 €	46.654 €	79.346 €	
Appartement B2.2	1	90,5	340.000 €	238.000 €	33.781 €	68.219 €	
Appartement B2.3	2	103,1	377.500 €	264.250 €	37.679 €	75.571 €	
Totaal 25 appartementen		2.678,6	8.851.952 €	6.188.866 €	691.584 €	1.971.501 €	
Parkeren (34)		495,64	1.002.752 €	697.426 €	136.279 €	169.047 €	
Bergingen (25)		193,37	167.500 €	117.100 €	-6.303 €	56.703 €	
Gemene deel		1.181,6					
Diverse verkoop			129.250 €	129.250 €			
Totaal		4.549,2	10.151.454 €	7.132.642 €	821.561 €	2.197.251 €	
waarvan voor RVS Building				7.954.203 €			
waarvan voor Refina Projectgronden NV						2.197.251 €	

- De gemiddelde prijs per appartement is 354 k EUR (zonder parking en berging).
- De gemiddelde prijs per m² is 3 305 EUR/m², gelijkaardig met de gemiddelde prijs voor vergelijkbare transacties (zie bijlage).
- Voor de verkoop van de appartementen staat [Landbergh Vastgoed BV](#) in.
- 15 appartementen op 25 (in blauw) zijn reeds verkocht. Van 4 van 15 moet de akte nog worden verleden.
- De appartementen zullen worden afgewerkt gezien de afgesloten waarborg met Eurocaution (100% waarborg – Breyne wet).
- Het item “Diverse verkoop” komt overeen met de recuperatie van de kosten van de basisaktes en aansluitingskosten (gespreid over de appartementen, parkings en bergingen).
- De grond werd gekocht door Refina Projectgronden NV. De opbrengst van de verkoop van de grond wordt verdeeld tussen RVS Building SRL (822 k EUR) en Refina Projectgronden NV (2 197 k EUR).

IV. Het geplande Project (3/3)

'Korte Massemsesteenweg 44 t/m 54' vandaag...



Bron: Management

V. De ligging



KORTE MASSEMSESTEENWEG 44 T/M 54, 9230 WETTEREN



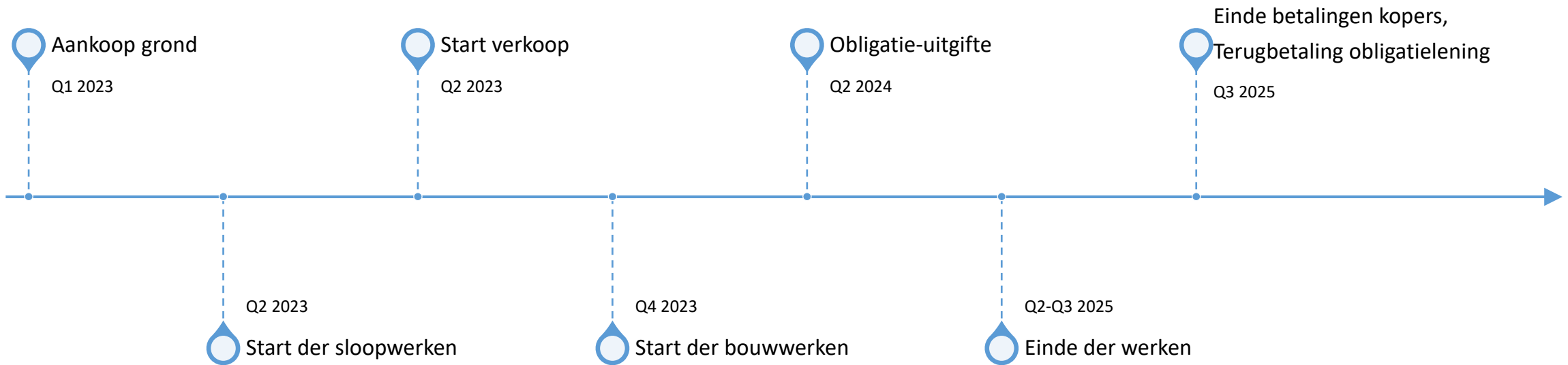
Pal in het centrum van Wetteren



- Wetteren is een sterke groeipool op het vlak van vernieuwende stadsontwikkeling met een duidelijke aantrekkingskracht van kandidaat-kopers uit de (duurdere) Gentse randgemeenten.
- Mobiliteit troef door de **centrale ligging** van Wetteren tussen E40 (Gent – Brussel), R4 (verbinding tussen E40 en E17 en aansluiting met de E34 Antwerpen – Knokke) en E17 (Gent – Antwerpen), en door de nabijheid van het project aan de invalsweg, Zuidlaan.
- Wetteren wordt gekenmerkt door een sterk verouderd gebouwenpatrimonium en 30 jaar (quasi)stilstand op het vlak van bouwvergunningen –en projecten. Daar kwam verandering in met ‘Wetteren aan de Schelde’ met onder andere de ontwikkeling van het stadsproject ‘Rode Heuvel’.

-  Het station van Wetteren ligt op wandelafstand (250m).
-  Ruim winkelaanbod in het centrum (1km) en een hele resem winkels zoals Carrefour, Colruyt, Action,... vlak in de buurt aan de Noordlaan en Zuidlaan.

VI. Het uitvoeringsplan



Aanvullende opmerkingen

- De toekenning van de **omgevingsvergunning** gebeurde op **01/03/2020** ;
- De projectgrond is eigendom van Refina Projectgronden en er werd **een opstalrecht (RvO)** toevertrouwd aan RVS Building middens een notariële opstalakte op **03/03/2023** ;
- **De constructiewerken** zijn gestart in september 2023 door RVS Building BV met de ondergrondse constructies. De oplevering is gepland in **Q3/2025** ;
- **De commercialisatie** van de appartementen is reeds van start gegaan en op 03/04 waren er 15 van de 25 verkocht . Van 4 van de 15 verkochte appartementen moet de verkoopakte nog worden verleden (tussen april-juni);
- **De fondsen ontvangen uit de obligatie-uitgifte** zullen uitsluitend worden gebruik voor het Project Park Léon. Ze zullen worden aangewend om de bouwwerken te financieren aangevuld met autofinanciering door facturatie aan de kopers van private appartementen.

VII. Sterke punten en aandachtspunten van het Project

Sterke punten

- Solide vastgoedervaring van de projectdrager.
- Ligging van de residentie.
- Sterke vraag naar nieuw vastgoed met goed EPB-certificaat.
- Hoge winstgevendheid van het Project.
- Project uitgevoerd onder de wet Breyne, daarom gedekt door een financiële afrondingsgarantie (toegekend door Eurocaution).

Aandachtspunten

- **Ontwikkelingsrisico** – er is geen ontwikkelingsrisico; de bouwvergunning(en) werd afgeleverd.
- **Bouwrisko** – beperkt omdat de bouwheer kan buigen op ruime ervaring en samenwerking met een gevestigde en solide bouwpartner in contractvorm “bouwteam”. De bouwfase is gestart najaar 2023 met de grondwerken en de ondergrondse constructies (+/- 4 à 6 maanden).
- **Commercieel risico** – voorverkoop (off-plan) maart 2024 zo’n 60 %.
- **Emittent** - RVS Buiding BV heeft verschillende projecten (zie eerder) lopen. De kosten hierna zullen op verschillende manieren worden gefinancierd via onder andere 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 RVS Building BV om obligatiehouders terug te betalen.

VIII. De obligatiefinanciering

- **Obligatie-financiering:**
 - **Obligatie-uitgifte** onderworpen aan het Belgische recht.
 - Emittent: RVS Building BV.
 - Bedrag van de lening: Min. **1.000 k EUR** en Max. **1.500 k EUR**.
 - Looptijd van de obligaties: **18 maanden** vanaf de datum van uitgifte van de obligaties.
 - Bruto jaarlijkse interesten van **10%**, jaarlijks uitgekeerd.
 - Het doel van de fondsenwerving betreft de projectontwikkeling van 'Park Léon' door RVS Building BV.
 - De fondsen zullen worden gebruikt om reeds uitgevoerde bouwwerken te betalen en de ontwikkeling van 'Park Léon' voor te zetten.
 - RVS Building BV ontwikkelt momenteel nog andere projecten binnen de ondernemingen, de middelen aangetrokken via de obligatielening kunnen evenwel niet gebruikt worden voor andere projecten.
 - Geleend kapitaal wordt **volledig terugbetaald** op de eindvervaldatum van de investering.
 - De **verkopen van het Project** zullen worden gebruikt om de obligatie terug te betalen (na betaling van bouwwerken aan hoofdaannemer Hero Construct NV).
 - De **aandeelhoudersvoorschotten** (van in totaal 2.760 k EUR eind 2023 = rekening courant van Arnoud Van Steendam en van RVS Real Estate, een verbonden onderneming) zijn achtergesteld aan de terugbetaling van de obligaties van BeeBonds.
 - **Driemaandelijke verslaggeving aan BeeBonds** (zal ter beschikking van de obligatiehouders worden gesteld).

IX. De verwachte rendabiliteit van het Project voor RVS Building BV

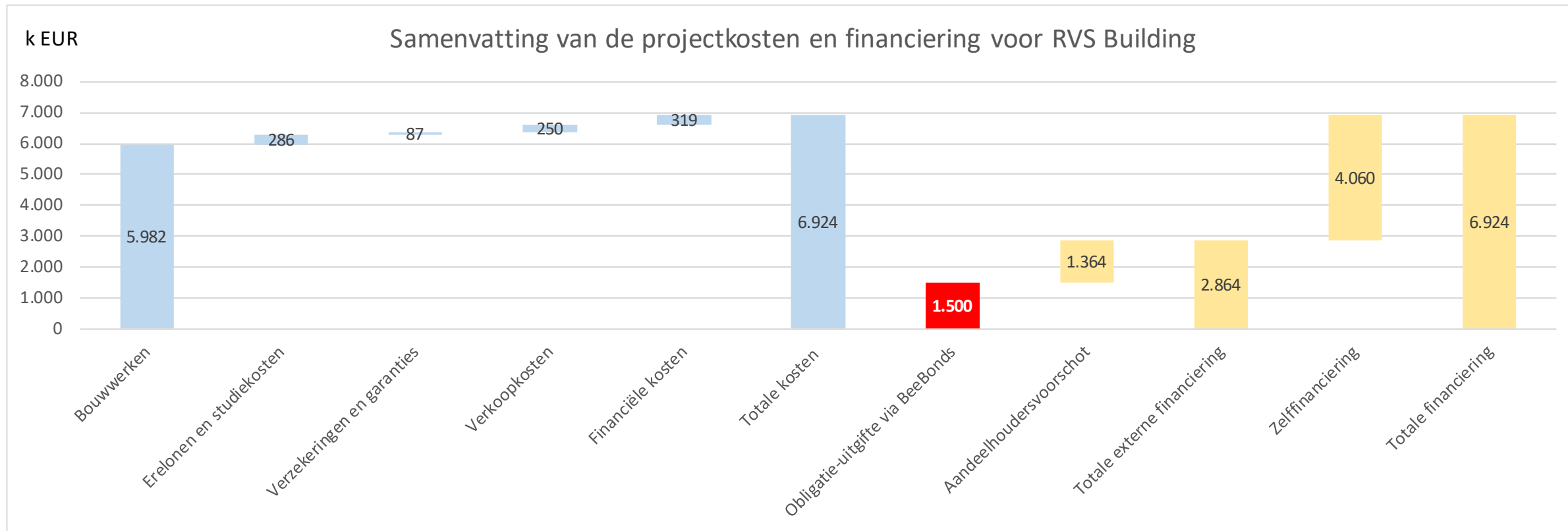
Financiële gegevens van het Project		Verkoopprijs	# m ²
Totaal geschatte verkopen		7.954.203 €	4.549
waarvan bouwdeel		7.003.392 €	
waarvan gronddeel		821.561 €	
waarvan diverse verkopen		129.250 €	
Opmerking: bruto vloeroppervlakte (zonder terrassen)			
Kosten van het project		Kosten	# m ²
Bouwwerken		5.982.141 €	4.549
Erelonen en studiekosten		285.907 €	
Verzekeringen en garanties		86.595 €	
Verkoopkosten		250.469 €	
Totale projectkosten (voor fin. kosten)		6.605.113 €	
Marge voor financiële kosten		1.349.090 €	
ROI voor financiële kosten		17,0%	
Financiële kosten		Bedrag	In % totaal
Rente op obligatielening via BeeBonds		225.000 €	70,5%
Financieringskosten		94.250 €	29,5%
Totale financiële kosten		319.250 €	100,0%
Totale kosten (met financiële kosten)		6.924.363 €	
Marge voor belastingen		1.029.840 €	
ROI voor belastingen		12,9%	
Financiering		Bedrag	In % totaal
Obligatie-uitgifte via BeeBonds		1.500.000 €	22%
Aandeelhoudersvoorschot		1.364.467 €	20%
Totale externe financiering		2.864.467 €	41%
Zelffinanciering		4.059.895 €	59%
Totale financiering		6.924.363 €	100%
Loan to value (= obligatie-uitgifte / verkopen)			19%

Opmerking: cijfers zijn exclusief BTW

Aanvullende opmerkingen rond winstgevendheid en financiering

- De aankoop van de grond is niet opgenomen in de tabel hiernaast, omdat deze werd uitgevoerd door Refina Projectgronden NV voor 1.9 M EUR.
- Recht van opstal loopt 24 + 12 maanden toevertrouwd door Refina Projectgronden NV aan RVS Building BV.
- De projectopbrengsten van de grond bedraagt 3 019 k EUR in totaal, van wie 822 k EUR voor RVS Building BV.
- Diverse verkopen zijn terugvorderingen van basisakte- en aansluitingskosten.
- De projectmarge bedraagt 1 030 k EUR of 12.9% (marge voor belastingen / totaal geschatte verkopen).
- Aandeelhoudersvoorschot door Arnoud Van Steendam voor het Project bedraagt 1 365 k EUR.
- Meer dan de helft van het Project wordt zelf gefinancierd, als gevolg van de verkoop buiten plan (onder de Breyne-wet).
- Geen financiering door banklening (project valt onder de wet Breyne).

IX. Samenvatting van de projectkosten en financiering voor RVS Building



X. Het cashflowplan van het Project voor RVS Building BV

Cash planning - EUR	Tot eind dec 23	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Totaal
Cash begin van de periode	0 €	0 €	352.790 €	2.565.808 €	2.735.848 €	2.905.889 €	3.327.568 €	3.316.720 €	3.971.057 €	
Project										
Verkopen (constructie)	0 €	605.684 €	1.121.246 €	1.317.126 €	1.317.126 €	1.181.604 €	891.576 €	569.029 €		7.003.392 €
Verkopen (gronddelen) en diverse verkopen	0 €	399.907 €	125.163 €	85.108 €	85.108 €	85.108 €	85.108 €	85.308 €		950.811 €
Bouwwerken	-874.912 €	-652.801 €	-428.062 €	-1.200.172 €	-1.200.172 €	-813.011 €	-813.011 €	0 €		-5.982.141 €
Erelonen en studiekosten	-240.577 €	0 €	-15.330 €	-10.000 €	-10.000 €	-10.000 €	0 €	0 €		-285.907 €
Verzekeringen en garanties	-86.595 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		-86.595 €
Verkoopkosten	-162.382 €	0 €	0 €	-22.022 €	-22.022 €	-22.022 €	-22.022 €	0 €		-250.469 €
Financiering										
Aandeelhoudersvoorschot	1.364.467 €								-1.364.467 €	0 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds			1.500.000 €						-1.500.000 €	0 €
Financiële kosten										
Rente op obligaties							-150.000 €		-75.000 €	-225.000 €
Financieringskosten			-90.000 €				-2.500 €		-1.750 €	-94.250 €
Cash flow van de periode	0 €	352.790 €	2.213.018 €	170.040 €	170.040 €	421.680 €	-10.849 €	654.337 €	-2.941.217 €	
Cash einde van de periode	0 €	352.790 €	2.565.808 €	2.735.848 €	2.905.889 €	3.327.568 €	3.316.720 €	3.971.057 €	1.029.840 €	1.029.840 €

- Het overstaande tabel geeft alleen het deel van het Project weer dat door RVS Building BV is uitgevoerd. Refina Projectgronden NV heeft de grond gekocht en ontvangt een deel van de opbrengst van de verkoop van de grond.

- Cijfers zijn exclusief BTW.

XI. Financiële status – Balans van RVS Building BV

Balans	31-12-20	31-12-21	31-12-22	31-12-23
Activa				
Vaste activa	10.810	11.120	11.600	9.749
Materiële vaste activa	10.810	11.120	11.100	9.249
Financiële vaste activa	0	0	500	500
Vlottende activa	1.637.583	4.474.584	6.327.571	8.051.005
Voorraden en bestellingen in uitvoering	973.658	3.293.197	5.237.566	6.441.141
Vorderingen op ten hoogste een jaar				
Handelsvorderingen	523.068	864.615	200.123	1.093.263
Overige vorderingen	126.434	0	82.217	598
Liquide middelen	8.538	194.833	395.283	107.252
Overlopende rekeningen	5.885	121.939	412.382	408.750
Totaal van de activa	1.648.393	4.485.704	6.339.170	8.060.754
Passiva				
Eigen vermogen	62.153	69.272	94.300	146.762
Inbreng van kapitaal	18.600	18.600	18.600	18.600
Reserves	43.553	50.672	75.700	75.700
Overgedragen winst (verlies)	0	0	0	52.463
Schulden	1.586.240	4.416.433	6.244.870	7.913.991
Schulden op meer dan een jaar	0	472.132	722.132	600.000
Financiële schulden	0	472.132	722.132	600.000
Schulden op ten hoogste een jaar	1.586.240	3.944.301	5.522.738	7.313.991
Financiële schulden	22.178	110.135	312.888	197.717
Handelsschulden	285.549	646.695	982.381	2.091.934
Vooruitbetalingen op bestellingen	20.000	113.088	0	13.770
Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.550	7.041	11.407	81.618
Overige schulden	1.232.963	2.023.709	2.047.276	2.760.165
Overlopende rekeningen	24.000	1.043.632	2.168.787	2.168.787
Totaal van de passiva	1.648.393	4.485.704	6.339.170	8.060.754

Opmerkingen op de balans

- De voorraden (en bestellingen in uitvoering) slaan op in totaal 16 projecten van de groep (eind 2023), waaronder Park Léon voor 967 k EUR. Daarvan zijn 5 projecten in afwerking (projectfase: voorlopige oplevering in 2024), 2 projecten in uitvoering (bouwfase: City Garden en Park Léon), 2 projecten in opstart (De Weverij en De Passerelle), 3 projecten in ontwikkeling (vergunningsfase: De Schreef, Leiegoet en Brusselbaan) en 3 projecten in opdracht van of in samenwerking met andere bouwbedrijven (Eikenhof, Looweyde en Lange Kouter).
- Handelsschulden op het einde van 2023 omvatten een factuur van 1 081 k EUR van Hero Construct voor het Project. 653 k EUR werd betaald in Q1 2024 en het saldo (428 k EUR) zal worden betaald aan het begin van Q2 2024.
- Overige schulden = rekening courant (R/C) van Arnoud Van Steendam (2 546 k EUR eind 2023) en R/C van RVS Real Estate BV (214 k EUR eind 2023).

XI. Financiële status – Resultatenrekening van RVS Building BV

Resultatenrekening	2020	2021	2022	2023 prelim
Aantal maanden	12 maanden	12 maanden	12 maanden	12 maanden
Omzet	84.556	135.661	296.080	1.824.909
+ Andere bedrijfsopbrengsten	20.435	9.860	3.683	0
- Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	-26.026	0	-4.959	-1.574.852
= Bruto marge	78.966	145.522	294.804	250.057
- Diensten en diverse goederen	-65.255	-125.647	-236.854	-108.598
- Andere bedrijfskosten	-2.356	-3.044	-6.089	-42.708
= EBITDA	11.355	16.830	51.862	98.750
- Afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.514	-2.258	-2.416	-1.851
= EBIT (= bedrijfsresultaat)	9.841	14.573	49.446	96.900
+ Financiële opbrengsten	3	0	502	164
- Financiële kosten	-3.818	-3.508	-13.513	-44.552
= Winst voor belasting	6.027	11.065	36.435	52.512
- Belastingen	-1.582	-3.946	-11.407	-49
= Winst (verlies) van het boekjaar	4.445	7.119	25.028	52.463

Opmerkingen op de resultatenrekening

- Vanaf 2023, is de manier waarop de resultatenrekening wordt opgesteld aangepast. In het verleden was er een compensatie tussen 1) de Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen en de kosten voor de projecten en 2) Wijzigingen in de voorraden en in de bestellingen in uitvoering (voor deze projecten). Dat verklaart waarom in 2023 1) Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen en 2) Omzet veel hoger zijn dan in 2020, 2021 en 2022.
- Diensten en diverse goederen zijn lager in 2023 omdat erelonen die kunnen toegewezen worden aan projecten, op de projectrekeningen en voorraden en bestellingen in uitvoering geboekt worden (vanaf 2023).

Bijlage – Gemiddelde prijs voor vergelijkbare transacties

Beschrijving	Prijs	Oppervlakte (r	Prijs/m ²	Opmerking
<u>Project "Scheldeham" te 9230 Wetteren</u>				
2 slaapkamers, gelijkvloer	328.500 €	105	3.129 €	Parking niet inbegrepen
2 slaapkamers, gelijkvloer	334.500 €	107	3.126 €	Parking niet inbegrepen
2 slaapkamers, gelijkvloer	342.000 €	110	3.109 €	Parking niet inbegrepen
2 slaapkamers, 1ste verdieping	338.000 €	94	3.596 €	Parking niet inbegrepen
2 slaapkamers, 2de verdieping	342.000 €	103	3.320 €	Parking niet inbegrepen
<u>Residentie Tilia te Wetteren</u>				
2 slaapkamers	374.311 €	108	3.466 €	Makelaar: Havis
2 slaapkamers	375.877 €	108	3.480 €	
3 slaapkamers	414.297 €	141	2.938 €	
<u>Residentie Cavali, Mellesteenweg, 9230 Wetteren</u>				
3 slaapkamers	559.000 €	150	3.727 €	
Gemiddelde prijs per m²			3.321 €	

Noot: prijzen exclusief BTW en registratierechten

BeeBonds
Vrijwilligerslaan 19
1160 Oudergem

+32 (0)2 896 92 98
Hello@beebonds.com

beebonds.com

