

# Project Wenzel

## Obligatie-uitgifte

Beschrijvende Nota door **PwC**  
September 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 door de personen aan wie het is gericht en hun adviseurs in verband met de obligatie-uitgifte ("Transactie") voor Hartmann Immo Group SàRL (de "Emittent").
- PwC's analyse van het Project en de voorbereiding van de beschrijvende nota omvatten geen evaluatie of aanbeveling met betrekking tot de raadzaamheid om te investeren in of de aankoop van de Obligaties. PwC heeft zich uitsluitend gebaseerd op de informatie verstrekt door de Emittent en is niet verantwoordelijk voor de nauwkeurigheid of volledigheid ervan. De Emittent is als enige verantwoordelijk voor de informatie vervat in dit prospectus. Het project houdt commerciële, financiële en operationele risico's in waarvoor PwC geen verantwoordelijkheid aanvaardt. Het is evenmin de verantwoordelijkheid van PwC om, met betrekking tot de verstrekte informatie, eventuele onnauwkeurigheden waarvan PwC zich in de toekomst bewust wordt, te corrigeren en mee te delen aan beleggers. 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 dergelijke beleggers of dat PwC enige aansprakelijkheid aanvaardt ten aanzien van dergelijke beleggers. Bovendien is het niet de verantwoordelijkheid van PwC om ondernemingen gerelateerd aan de Emittent te beoordelen.
- Noch de ontvangst door om het even welke persoon van deze beschrijvende nota, noch enige informatie die hierin is vervat of die vervolgens wordt verstrekt of meegedeeld aan een persoon in verband met de voorgestelde Transactie van de Emittent, vormt, of wordt geacht te vormen, het verstrekken van beleggingsadvies door PwC aan om een dergelijke persoon. Elke dergelijke persoon moet zijn eigen onafhankelijke beoordeling maken om al dan niet te investeren in de Transactie en moet zijn eigen professioneel advies opvolgen.

# Inhoudstafel

1.	Overzicht	4	
2.	Voorstelling van Hartmann Immo Group		7
3.	Voorstelling van het Project Wenzel	12	
4.	Financieel plan & Financieringsbehoefte		17
5.	Bijlagen		22



1

Overzicht

# Een obligatie-uitgifte voor de financiering van een bouwproject van 2 halfvrijstaande woningen in Beringen (GH Luxemburg)

## Het project

- Hartmann Immo Group Sarl wenst een obligatielening van **1,8 miljoen euro** uit te geven via het BeeBonds-platform voor de financiering van de bouw van **twee halfvrijstaande woningen** in Beringen, Luxemburg.
- Het doel van de uitgifte is om de aankoop van de **grond** en een **deel van de bouwwerken** te financieren, waarbij de rest van de bouwwerken gefinancierd wordt door aandeelhoudersvoorschotten.
- Hartmann Immo** is een Luxemburgse onderneming die actief is in vastgoedontwikkeling/promotie en -beheer. De onderneming is volledig in handen van de heer **Irfan Babacic**, al **meer dan 10 jaar expert in de vastgoedsector**, met ervaring in Turkije en Luxemburg in het bijzonder.

## Business plan

en k€	Initial	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Total
Cash résiduel de départ	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36)	-
Travaux préparatoires	(34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)
Achat du terrain	-	-	(1,600)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,600)
Droit d'enregistrement	-	-	(131)	-	-	-	-	-	-	-	-	(131)
Frais de notaire	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)
Récupération des frais d'enregistrement	-	-	-	-	-	-	-	-	96	-	-	96
Coûts de construction	-	-	(222)	(222)	(222)	(222)	(174)	(11)	-	-	-	(1,071)
Ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,834	1,836	3,670
Comptes courants	-	-	682	682	-	-	-	-	-	-	-	(1,365)
Emission obligataire	-	-	1,800	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,800)
Intérêts de financement	-	-	(162)	-	-	-	-	-	-	-	-	(162)
Frais de dossier de financement	-	-	(108)	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)	(113)
<b>Mouvements de cash sur la période</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>257</b>	<b>461</b>	<b>(222)</b>	<b>(222)</b>	<b>(177)</b>	<b>(11)</b>	<b>96</b>	<b>1,834</b>	<b>(1,529)</b>	<b>490</b>
<b>Position de trésorerie fin de période</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>258</b>	<b>719</b>	<b>498</b>	<b>276</b>	<b>100</b>	<b>89</b>	<b>185</b>	<b>2,019</b>	<b>490</b>	<b>490</b>

## Kenmerken van de obligatie-uitgifte



Obligatie-uitgifte: **€1.8m**



Jaarlijkse bruto interest: **9%**

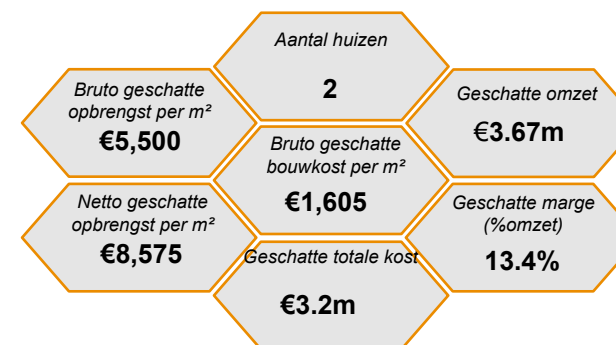


Looptijd: **24 maanden**



De BeeBonds investeerders zullen een hypotheekgarantie van 1<sup>ste</sup> rang krijgen

## Kerncijfers van het project



# De projectdrager zal harde garanties geven

## Garanties van de projectdrager



Bijdrage en lopende rekening: **€1.4m**

- De ontwikkelaar verbindt zich ertoe om bijkomende financiering voor het project te voorzien in de vorm van lopende rekeningen die **in twee fasen** als volgt moeten worden **gestort**: (i) **€0,7m** in Q4 2023 bij de ondertekening van de akten ten laatste, en (ii) **€0,7m** in Q1 2024.



De BeeBonds investeerders zullen een **hypotheekgarantie van 1ste rang op de grond** krijgen.

- De fondsen die zijn opgehaald via het BeeBonds-platform kunnen pas worden overgedragen aan de projectontwikkelaar (Hartmann Immo Group) als aan twee voorwaarden is voldaan: (i) de **koopakte van de grond is ondertekend** en (ii) de **hypotheek in eerste rang op de grond is verleend** aan investeerders die worden vertegenwoordigd door BeeBonds Finance



Opschortende voorwaarde: **ondertekening van contracten met dienstverleners**

- Het vrijgeven van fondsen aan de ontwikkelaar voor de ontwikkeling van het project is **afhankelijk** van de **ondertekening van contracten** met de dienstverleners die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van het project.

## Bijkomende informatie



Tarief voorheffing : **30%**

- Inwoners van Luxemburg betalen bronbelasting.
- Belgische bewoners (fysieke personen) betalen een roerende voorheffing van 30%.



# 2

Voorstelling van Hartmann Immo Group



# Hartmann Immo Group Sarl, een Luxemburgse vastgoedpromotor met sterke referenties

## Voorstelling van de onderneming

- Hartmann Immo Group is een Luxemburgse onderneming gespecialiseerd in **vastgoedontwikkeling en -beheer**, opgericht in 2018 door de heer **Irfan Babacic**. De heer Babacic is erkend vastgoedexpert bij de Kamer van Koophandel in Luxemburg en de enige aandeelhouder van het bedrijf. Hij brengt zijn expertise in de bouwsector met zich mee, voornamelijk vanuit zijn eerdere ervaring.
- Hartmann Immo Group is actief als vastgoedbeheerder en -ontwikkelaar, **voornamelijk op de Luxemburgse markt**. In het kader van haar vastgoedontwikkelingsactiviteit heeft Hartmann Immo Group sinds haar oprichting reeds **6 vastgoedprojecten** gerealiseerd. De meeste van deze projecten werden uitgevoerd in Luxemburg. Het bedrijf heeft ook een project voltooid in Alanya, Turkije.
- Het bedrijf legt bijzondere nadruk op de **kwaliteit** van zijn ontwikkelingen, gebruikt **materialen van topkwaliteit** en werkt met **ervaren bouwprofessionals**. Hartmann Immo Group streeft ernaar woningen van hoge kwaliteit te creëren die comfort, esthetiek en functionaliteit combineren. Hiertoe neemt het bedrijf alle verantwoordelijkheden op zich die verbonden zijn aan het werk aan haar projecten, inclusief planning, coördinatie van de verschillende betrokken partijen, toezicht op de bouw en de uiteindelijke oplevering van woonprojecten.
- Op de website van de Hartmann Immo Group (<https://www.hartmannimmo.lu/>) kunnen potentiële klanten informatie vinden over lopende projecten en prestaties uit het verleden en contact opnemen met het bedrijf als ze meer informatie nodig hebben.

## Projectoverzicht «Wenzel»





# De projectdrager heeft meerdere jaren ervaring in vastgoedbeheer en bouw in Luxemburg

## Irfan Babacic

### • Ervaring

- Irfan Babacic, uit Luxemburg, is een ervaren vastgoedprofessional met een academische achtergrond en praktische ervaring op dit gebied.
- Op academisch gebied voltooide Irfan Babacic een volledige opleiding, waarbij hij zijn middelbare schooldiploma behaalde in St. Maximin, Trier. Daarna specialiseerde hij zich in engineering aan de Universiteit van Novi Pazar, Servië, waar hij zijn bachelordiploma behaalde. Hij behaalde ook een certificaat als makelaar en projectontwikkelaar bij de Kamer van Koophandel in Luxemburg.
- Irfan Babacic begon zijn carrière als bouwvakker bij HMA Constructions in Bertrange. Voortbouwend op zijn kennis van en betrokkenheid bij vastgoed richtte hij verschillende bedrijven op, waaronder Luks Domus GmbH, Hartmann Immo Group en Schwertz Immo. Via deze bedrijven, die vandaag de dag nog steeds actief zijn, heeft hij een aantal vastgoedprojecten kunnen realiseren, voornamelijk in Luxemburg.
- Dankzij zijn ervaring in de bouw- en vastgoedsector heeft hij deze projecten met succes tot een goed einde kunnen brengen. Irfan Babacic staat bekend om zijn oog voor detail, zijn professionalisme en zijn streven naar kwaliteit. Zijn rigoureuze aanpak heeft van hem een gerespecteerde speler in de Luxemburgse vastgoedsector gemaakt



# Voorbeelden van succesvolle projecten van de promotor (1/2)

## Project te Ehlerange

Dit project in Ehlerange, Luxemburg, bestaat uit **drie appartementen**. Het gebouw is opgetrokken uit materialen van topkwaliteit, met veel glas voor een optimale lichtinval. De stijl is modern, met strakke lijnen. Het project kostte €770k, inclusief de kosten voor de aankoop van de grond en de bouwwerkzaamheden die op €610k werden geschat. De appartementen werden verkocht voor **€1,95m**. Dit project werd rechtstreeks uitgevoerd door de heer Irfan Babacic, in afwachting van de toekenning van het certificaat van projectontwikkelaar aan Hartmann Immo Group.



## Project te Bissen

Het opgeleverde project in Bissen bestaat uit **twee halfvrijstaande woningen**. Deze woningen onderscheiden zich door hun uitzonderlijke interieurafwerking, waarbij bijzondere aandacht is besteed aan elk detail. De interieurs zijn voorzien van hoogwaardige badkamers en keukens. De investering die nodig was om dit project op te starten bedroeg €950k en de bouwwerkzaamheden kostten €180k. De omzet bedroeg **€1,43m**. Dit project werd rechtstreeks uitgevoerd door de heer Irfan Babacic, in afwachting van de toekenning van het certificaat van projectontwikkelaar aan Hartmann Immo Group.



## Project te Elvage

Dit project in Elvange, Luxemburg, omvat de bouw van een grote **eengezinswoning met vier gevels**. Deze eengezinswoning is ruim en biedt een comfortabele, moderne woonomgeving met goed ingerichte ruimtes. De aankoopprijs voor deze woning was €104.000 en de bouwwerkzaamheden kostten €480.000. Het omzetcijfer was **€1,29m**. Dit project werd rechtstreeks uitgevoerd door de heer Irfan Babacic, in afwachting van de toekenning van het certificaat van projectontwikkelaar aan Hartmann Immo Group.



# Voorbeelden van succesvolle projecten van de promotor (2/2)

## Projet à Gosseldange

Dit project in Gosseldange bestaat uit **drie appartementen**. De appartementen onderscheiden zich door hun hoogwaardige afwerking en bieden een hoog comfortniveau. De investering voor de aankoop van dit project bedraagt €850k, de bouw kost €875k. De verkoop tot nu toe bedraagt **€1,59m** en heeft betrekking op de verkoop van twee appartementen. Over de **3e flat** wordt momenteel onderhandeld voor verkoop.

Dit project werd uitgevoerd door de Hartmann Immo Group, als erkend projectontwikkelaar.

## Projet à Lintgen

Het vastgoedproject in Lintgen omvat de volledige restauratie van een gebouw en de daaropvolgende **verbouwing tot vier wooneenheden**. Dankzij de zorgvuldige renovatie biedt het gebouw lichte, moderne woonruimtes. De investering voor de aankoop van dit gebouw bedroeg €590k, met restauratiewerkzaamheden ter waarde van €784k, voor een totale verkoop van **€1,85m**.

Dit project werd uitgevoerd door de Hartmann Immo Group, een erkende projectontwikkelaar.





# 3

Voorstelling van het Project Wenzel



# Wenzel, een bouwproject voor 2 nieuwe halfvrijstaande woningen in de gemeente Mersch in het GH Luxemburg (1/2)

## Beschrijving van het project

- Het project « **Wenzel** » bestaat uit de bouw van **twee halfvrijstaande woningen** gelegen in Beringen. Het project heeft een totale woonoppervlakte van **667.9m<sup>2</sup>**.
- De begane grond bestaat uit een grote ruimte van 63m<sup>2</sup>, sanitaire voorzieningen en een berging van 5,5m<sup>2</sup>. De begane grond biedt direct toegang tot het terras van 40 m<sup>2</sup>, dat veel ruimte biedt om te ontspannen en uitkijkt op de tuin van 200 m<sup>2</sup>.
- Er is dus ongeveer 334m<sup>2</sup> bruikbare ruimte in elk van de twee woningen, waarvan 215m<sup>2</sup> woonruimte en 103m<sup>2</sup> balkons en terrassen. De vele ramen en de ligging op het zuiden zorgen ervoor dat er altijd veel **natuurlijk licht** is.
- De eerste verdieping bestaat uit een kleine woonkamer (14m<sup>2</sup>) en **drie slaapkamers** (13m<sup>2</sup>, 16m<sup>2</sup> en 18m<sup>2</sup>), waarvan één met toegang tot een loggia (6m<sup>2</sup>), een dressing (5m<sup>2</sup>) en een badkamer (7m<sup>2</sup>). Een andere badkamer (3m<sup>2</sup>) bevindt zich ook op dezelfde verdieping, samen met **aparte toiletten**.
- In de **kelder** is een garage van 44m<sup>2</sup> voor **2 auto's**, een wasruimte van 19m<sup>2</sup> en een kelder van 15m<sup>2</sup>.
- De woningen zullen worden voorzien van **energieklasse A**, met hoogwaardige materialen zoals **driedubbele beglazing** en aluminium kozijnen.
- Er zal **eerst gesloopt moeten worden** voordat het werk op het perceel kan beginnen.
- Het bedrijf is van plan om een **obligatie uit te geven** via het BeeBonds platform om de aankoop van de grond en een deel van de bouwkosten te financieren.

## Afbeeldingen van het project





# Wenzel, een bouwproject voor 2 nieuwe halfvrijstaande woningen in de gemeente Mersch in het GH Luxemburg (2/2)

## Oprichting van het project

- Op **16 maart 2020 ondertekende** Hartmann Immo Group de **koopovereenkomst voor het terrein**, waarmee het project Beringen van start ging.
- Tijdens de periode 2020-2022 zijn er geen initiatieven genomen rond het Beringen-project, aangezien het management van de Hartmann Immo Group eerst zijn **financiële positie wenste te versterken** door eerst de projecten die al in uitvoering waren tijdens deze periode af te werken.
- Volgens het analyserapport dat het Observatoire de l'Habitat in het 3e kwartaal van 2022 publiceerde, viel er op de door inflatie geteisterde Luxemburgse vastgoedmarkt een stijging van de verkoopprijzen te noteren, gekenmerkt door een stijging van 18,3% van de verkopen van geprefabriceerde flats (VEFA(\*)), maar tegelijk was er een **daling van 36% in het volume van deze verkopen**. Dit kan worden verklaard door het feit dat projectontwikkelaars moeilijkheden ondervinden **om te verkopen** en niet bereid zijn om hun initiële verkoopprijzen te verlagen.
- Daarnaast is het belangrijk om op te merken dat de **beschikbaarheid van bouwgrond in Luxemburg gestaag afneemt**, waardoor het aanbod van nieuwe woningen en gebouwen terugvalt.
- Uiteindelijk heeft Hartmann Immo Group **besloten om het Beringen-project niet te ontwikkelen voor een VEFA-verkoop**, er vanuit gaande dat de groep uiteindelijk tegen een hogere prijs zal kunnen verkopen.
- Aangezien de VEFA-verkoop echter de voorkeursfinancieringsmethode was voor lokale banken, besloot Hartmann Immo Group voor de algehele financiering van het project gebruik te maken van een **obligatie-uitgifte via het BeeBonds-platform** en een bijdrage in de lopende rekeningen.

(\*) *Vente en Etat Futur d'Achèvement*

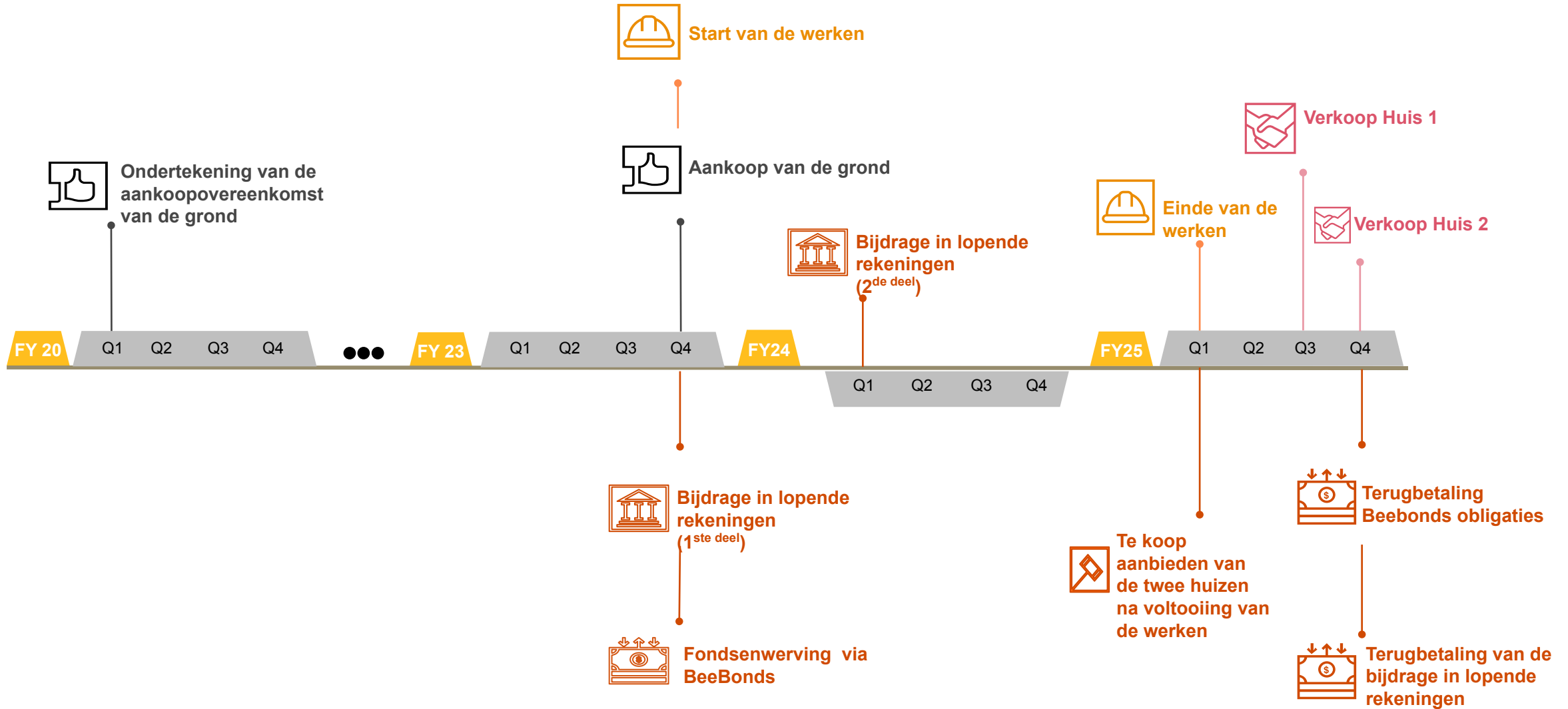
## Oprichting van het project

- In 2023 zal het Wenzel-project beginnen met de **sloop van het bestaande gebouw** op het terrein nadat het is aangekocht, zodat de twee halfvrijstaande woningen **tegelijktijd kunnen worden gebouwd** en kunnen genieten van de daaruit **voortvloeiende kostensynergieën**.
- Het project is onderverdeeld in drie afzonderlijke fasen:
- **Ontwikkeling**
  - **Fase 1:** Dit houdt in dat de **aankoop** van de grond wordt **afgerond** en dat het gebouw op de grond wordt **gesloopt**.
  - **Fase 2:** De grondwerkzaamheden zullen **starten** zodra de sloop is afgerond in **Q4 2023**, gevolgd door de start van de bouw van de twee halfvrijstaande woningen. De bouwprijs wordt geschat op **€1.605/m2 bruto**.

## Commercialisering

- **Fase 3:** De **bouw** van de twee woningen zal **in Q1 2025 worden afgerond**. De woningen zullen dan vanaf Q1 2025 beschikbaar zijn voor verkoop. De verkoop van elk van de twee woningen zal gelijktijdig plaatsvinden na een onderhandelingsperiode met potentiële kopers die naar schatting minimaal 1 maand en maximaal 1 kwartaal zal duren. De geschatte verkoopprijs is **€8.575/m2 netto**.

# Timeline van het project



# Beringen, een dorp in het centrum van het Groothertogdom Luxemburg, dichtbij Mersch en Luxemburg-stad



- Beringen ligt in de gemeente Mersch in het centrum van het Groothertogdom Luxemburg, ongeveer 23,7 kilometer ten noorden van Luxemburg-stad.
- Beringen is een pittoresk dorpje omringd door een indrukwekkend natuurlandschap. Het staat bekend om zijn traditionele stenen huizen en rustige sfeer. Het gebied biedt geweldige mogelijkheden om te wandelen en te fietsen, met uitgestippelde paden door de omliggende heuvels en bossen. Vlakbij het dorp Beringen ligt de stad Mersch, met een treinstation en een historisch 13e-eeuws kasteel.
- Beringen biedt een aangename woonomgeving met **gemakkelijke toegang tot openbare diensten**. Een winkelcentrum en een benzinstation liggen op ongeveer 5 minuten rijden. Onderwijsinstellingen zoals het Lycée Ermesinde Mersch, het Lycée Technique pour Profession Educative et Sociale en de Mersch Anne Beffort International School liggen tussen de 4 en 10 minuten te voet van het centrum van Beringen. Het centrum van Mersch kan ook worden bereikt in slechts 5 minuten met de auto en 18 minuten te voet (via de Rue de la Gare en de Rue Grande Duchesse Charlotte).
- Beringen ligt op ongeveer **10 kilometer van de snelweg A7**. Deze snelweg is een van de belangrijkste verkeersaders van Luxemburg en verbindt het noorden van het land met de hoofdstad Luxemburg-stad. Hierdoor kun je met de auto gemakkelijk andere regio's van het land bereiken. Van Beringen naar Luxemburg-stad duurt de rit van **ongeveer 23,7 km meestal 30 minuten** met de auto, afhankelijk van het verkeer. De **luchthaven van Luxemburg, op 23 kilometer** van Beringen, doet er met de auto **ook 25 tot 30 minuten** over en biedt snelle toegang tot internationale vluchten.
- Daarnaast heeft het Groothertogdom Luxemburg een stevige en gediversifieerde economische markt. Veel instellingen en instanties hebben hier hun hoofdkantoor. Het is ook één van Europa's toonaangevende centra voor financiële, professionele en technologische diensten. Hierdoor is de economische markt zeer dynamisch en biedt het aantrekkelijke zakelijke en investeringsmogelijkheden.

# 4

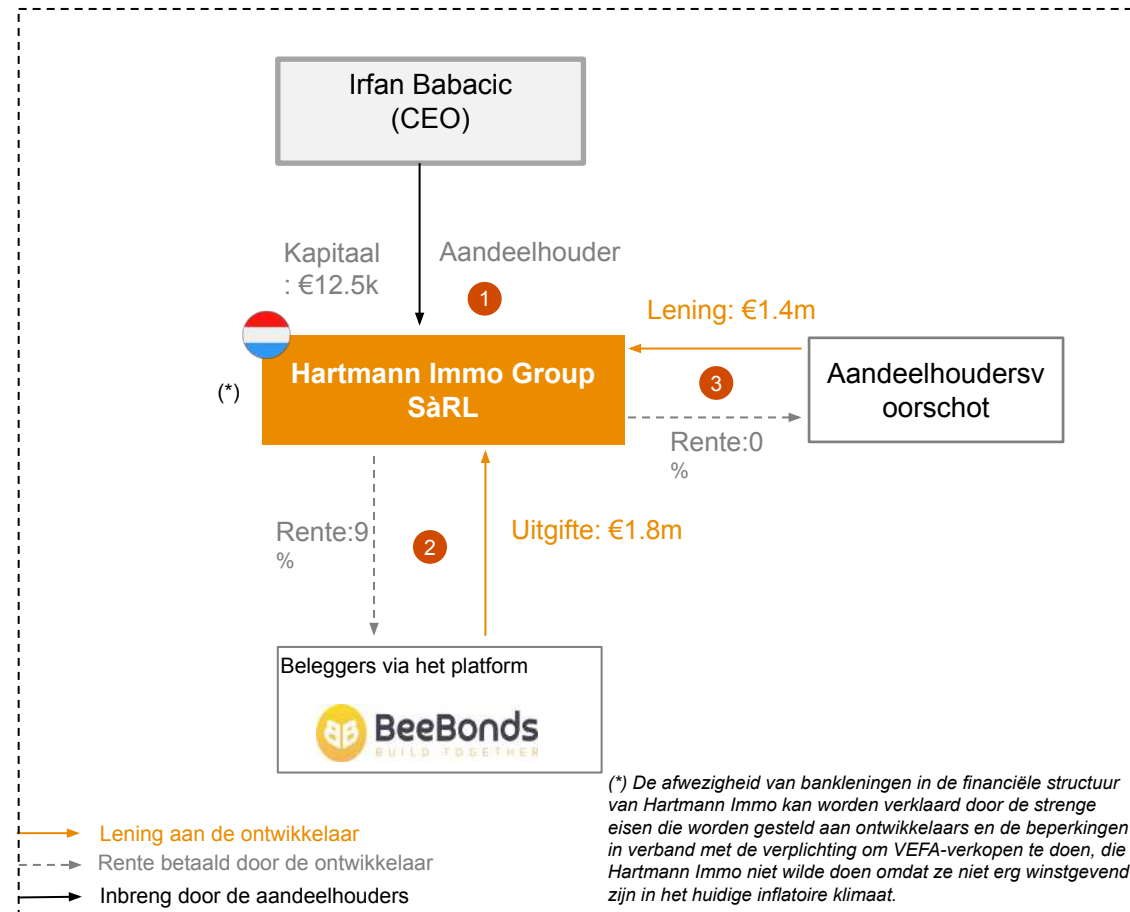
Financieel Plan & Financieringsbehoefte





# Het bedrijf wil een obligatielening van €1,8 miljoen uitgeven om de aankoop van de grond en een deel van de bouwwerken te financieren.

## Juridische structuur en financiering



## Beschrijving van de financiële structuur

- 1 Hartmann Immo Group is 100% eigendom van Dhr Irfan Babacic. Het bedrijf werd opgericht in 2018. Het aandelenkapitaal is **€12,5k**, volledig volgestort.
- 2 Het management wil een obligatie-uitgifte doen via het BeeBonds-platform om de aankoop van de grond volledig te financieren en het resterende bedrag te gebruiken om de huizen te bouwen. De obligatie-uitgifte zal de volgende kenmerken hebben:
  - Bedrag: **€1,8m**
  - Rentevoet: **9%**
  - Periodiciteit: **jaarlijks**
  - Terugbetaling: **Q4 2025** (na 24 maanden)
- 3 Het project wordt ook gefinancierd door een aandeelhoudersvoorschot. Hiermee worden de resterende bouwkosten gefinancierd. De voorwaarden van het aandeelhoudersvoorschot zijn als volgt gedefinieerd:
  - Totaal bedrag: **€1.4m** vrijgegeven in 2 termijnen in opeenvolgende kwartalen (Q4 2023 en Q1 2024)
  - Rente: **0%**
  - Het aandeelhoudersvoorschot zal worden terugbetaald wanneer de kaspositie van Hartmann Immo Group dit toelaat. Er is geen precieze datum vastgesteld. De terugbetaling blijft echter achtergesteld aan de terugbetaling van de obligatielening van BeeBonds.



# De verwachte marge voor het project is €490.000, wat overeenkomt met 13,4% van de omzet.

## Geschatte uitgaven

en k€	Montant
<b>Charge foncière</b>	<b>(1,635)</b>
Coût du terrain	(1,600)
Droit d'enregistrement	(131)
Récupération de droit d'enregistrement	96
<b>Coûts de la construction et frais liés</b>	<b>(1,108)</b>
Coûts de construction	(1,071)
Travaux préparatoires	(34)
Frais d'architecte	bundle
Frais de notaire	(3)
<b>Frais divers</b>	<b>0</b>
Frais de commercialisation	-
<b>Frais financiers</b>	<b>(437)</b>
Intérêts de financement	(324)
Frais de dossier de financement	(113)
<b>Coûts</b>	<b>(3,180)</b>

De **registratierechten** voor de grond bedragen **€131k** en zullen in Q4 2023 worden betaald. Daarna kan, afhankelijk van de voortgang van de verkoop, 73% worden teruggevorderd in overeenstemming met de Luxemburgse wetgeving.

- Het voorbereidende werk verwijst naar alle kosten die worden gemaakt om het project van de grond te krijgen.
- De bouwkosten zijn onderhandeld met de dienstverlener in de vorm van een **globaal pakket** en omvatten de honoraria van de architect, sloopkosten en alle andere kosten in verband met de bouw van de twee huizen, maar er is **nog geen contract** ondertekend met de dienstverlener in afwachting van de fondsenwerving via het BeeBonds-platform.

De **marketingkosten** worden gedekt door **Hartmann Immo Group** dankzij haar dubbele status als vastgoedmakelaar en ontwikkelaar.

## Geschatte opbrengsten

en k€	Montant
<b>Ventes</b>	<b>3,670</b>
Ventes	3,670
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>3,670</b>
<b>Marge prévisionnelle</b>	<b>490</b>

 **€ 3.7m**  
Omzet

 **€ 3.2m**  
Projectkosten

 **€ 490k**  
Verwachte marge

# Op basis van de verwachte cashflow van het project worden de BeeBonds-beleggers binnen 24 maanden terugbetaald. (1/2)

De tabel op deze pagina toont alleen de kasstromen met betrekking tot het Wenzel-project en niet die van Hartmann Immo Group.

## Cashflowplan van het project

- De initiële **kaspositie** voor het project bestaat uit de initiële **restkas** van €36k. Dit komt overeen met het bestaande initiële bedrag dat is gebruikt om de voorbereidende werkzaamheden te financieren (€34,5k) en de **kaspositie eind juni 2023** (€1,2k).
- De **voorbereidende werkzaamheden** bedragen €34k en bestaan uit (i) topografische werkzaamheden (€3,9k); (ii) energiepaspoot (€1,2k); (iii) bouwvergunning (€8k); (iv) architectenplan (€21k); Deze kosten zijn al gemaakt.
- De kosten voor de **aankoop van de grond** bedragen €1,6 miljoen. Het zal worden betaald in Q4 2023 dankzij de lening verkregen via BeeBonds.
- De **registratierechten** bedragen €131k en worden tegelijk met de aankoop van de grond betaald. Er moet worden opgemerkt dat ongeveer 2/3 van de registratierechten kan worden teruggevorderd als de grond binnen twee jaar na aankoop wordt verkocht.
  - Notariskosten zijn op €2,6k door het management geschat.

	en k€	Initial	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Total
1	Cash résiduel de départ	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36)	-
2	Travaux préparatoires	(34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)
3	Achat du terrain	-	-	(1,600)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,600)
4	Droit d'enregistrement	-	-	(131)	-	-	-	-	-	-	-	-	(131)
	Frais de notaire	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)
5	Récupération des frais d'enregistrement	-	-	-	-	-	-	-	-	96	-	-	96
6	Coûts de construction	-	-	(222)	(222)	(222)	(222)	(174)	(11)	-	-	-	(1,071)
7	Ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,834	1,836	3,670
	Comptes courants	-	-	682	682	-	-	-	-	-	-	(1,365)	-
	Emission obligataire	-	-	1,800	-	-	-	-	-	-	-	(1,800)	-
8	Intérêts de financement	-	-	(162)	-	-	-	-	-	-	-	(162)	(324)
	Frais de dossier de financement	-	-	(108)	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)	(113)
<b>Mouvements de cash sur la période</b>		<b>1</b>	<b>0</b>	<b>257</b>	<b>461</b>	<b>(222)</b>	<b>(222)</b>	<b>(177)</b>	<b>(11)</b>	<b>96</b>	<b>1,834</b>	<b>(1,529)</b>	<b>490</b>
<b>Position de trésorerie fin de période</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>258</b>	<b>719</b>	<b>498</b>	<b>276</b>	<b>100</b>	<b>89</b>	<b>185</b>	<b>2,019</b>	<b>490</b>	<b>490</b>

# Op basis van de verwachte cashflow van het project worden de BeeBonds-beleggers binnen 24 maanden terugbetaald (2/2)

De tabel op deze pagina toont alleen de kasstromen met betrekking tot het Wenzel-project en niet die van Hartmann Immo Group.

## Cashflowplan van het project

- 5 De **bouwkosten** bedragen €1.071k. De betaling zal worden gespreid vanaf Q4 2023 tot de oplevering in Q1 2025. Deze kosten omvatten de sloop van het bestaande gebouw op de locatie, de honoraria van de architect en andere kosten die worden gemaakt bij de bouw van de huizen.
  - De opbrengst van de verkoop van de huizen wordt verwacht in Q3 2025 voor huis 1 en Q4 2025, d.w.z. twee kwartalen na de voltooiing van de werken, voor een totaal bedrag van **€3,67m**. Het management voorziet 1 kwartaal voor de verkoop van de huizen en 1 kwartaal tussen de verbintenis en de verkoop.

- 7 De **bijdrage** van €1,8 miljoen van **BeeBonds** die is gepland voor Q4 2023 zal worden gebruikt om de grond te verwerven en een deel van de bouwkosten te dekken. Daarnaast is het management van plan om een bijdrage in **lopende rekeningen** te doen van €1,4 miljoen, waarvan 50% zal worden betaald in Q4 2023 en 50% in Q1 2024.
  - De **rente op de obligatie** voor het eerste jaar (€162k) wordt in Q4 2023 verrekend. Er worden €108k administratiekosten en ook €5,2k kosten voor elke rentebetaling in rekening gebracht. De BeeBonds-investeerders hebben ook een eerste hypotheekgarantie op de aan te kopen grond.

en k€	Initial	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Total
1 Cash résiduel de départ	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36)	-
2 Travaux préparatoires	(34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)
3 Achat du terrain	-	-	(1,600)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,600)
4 Droit d'enregistrement	-	-	(131)	-	-	-	-	-	-	-	-	(131)
Frais de notaire	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)
Récupération des frais d'enregistrement	-	-	-	-	-	-	-	-	96	-	-	96
5 Coûts de construction	-	-	(222)	(222)	(222)	(222)	(174)	(11)	-	-	-	(1,071)
6 Ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,834	1,836	3,670
7 Comptes courants	-	-	682	682	-	-	-	-	-	-	(1,365)	-
Emission obligataire	-	-	1,800	-	-	-	-	-	-	-	(1,800)	-
8 Intérêts de financement	-	-	(162)	-	-	-	-	-	-	-	(162)	(324)
Frais de dossier de financement	-	-	(108)	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)	(113)
<b>Mouvements de cash sur la période</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>257</b>	<b>461</b>	<b>(222)</b>	<b>(222)</b>	<b>(177)</b>	<b>(11)</b>	<b>96</b>	<b>1,834</b>	<b>(1,529)</b>	<b>490</b>
<b>Position de trésorerie fin de période</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>258</b>	<b>719</b>	<b>498</b>	<b>276</b>	<b>100</b>	<b>89</b>	<b>185</b>	<b>2,019</b>	<b>490</b>	<b>490</b>

5

Bijlagen



# Financiële status van de Hartmann Immo Group

## Balans

en €	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
Stocks et commandes en cours	1,645,405	148,927	1,730,109	40,977
Créances à moins d'un an	82,366	36,620	34,683	43,923
Autres créances	535	30,675	39,805	1,105
Valeurs disponibles	931	10,100	46,772	1,232
<b>Actifs circulants</b>	<b>1,729,237</b>	<b>226,322</b>	<b>1,851,369</b>	<b>87,238</b>
Terrains et constructions	-	-	-	891,205
Autres installations, outillage et mobilier	53,123	-	-	-
<b>Actifs immobilisé</b>	<b>53,123</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>891,205</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>3,189</b>	<b>-</b>	<b>354</b>	<b>354</b>
<b>Total actif</b>	<b>1,785,549</b>	<b>226,322</b>	<b>1,851,723</b>	<b>978,797</b>
Capital	12,500	12,500	12,500	12,500
Pertes / Bénéfices reportés	(35,682)	(67,874)	(62,223)	(122,042)
Résultat de l'exercice	(32,192)	5,651	(59,820)	525,687
<b>Fonds propres</b>	<b>(55,374)</b>	<b>(49,723)</b>	<b>(109,542)</b>	<b>416,144</b>
Dettes commerciales	92,303	262,203	70,886	166,565
Dettes envers établissement de crédits	1,559	-	2,204	1,935
Autres dettes	167,797	7,709	309,044	370,462
<b>Dettes à court terme</b>	<b>261,660</b>	<b>269,912</b>	<b>382,134</b>	<b>538,962</b>
Dettes fiscales	24,174	1,666	38,132	16,302
Dettes au titre de la sécurité sociale	-	4,468	2,038	7,389
<b>Dettes à long terme</b>	<b>24,174</b>	<b>6,133</b>	<b>40,170</b>	<b>23,691</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>1,555,089</b>	<b>-</b>	<b>1,538,962</b>	<b>-</b>
<b>Total passif</b>	<b>1,785,549</b>	<b>226,322</b>	<b>1,851,723</b>	<b>978,797</b>

Source: Etats financiers non audités de Hartmann Immo

Dit omvat grond (€438k) en constructie (€454k) met betrekking tot een onroerend goed dat is aangekocht door de heer Babacic namens Hartmann Immo Group rond een ander project dan het Wenzel Project.

Overige schulden bestaan voornamelijk uit €308k aan lopende rekeningen met partner Irfan Babacic en €62k aan schulden aan werknemers.

## Resultatenrekening

en €	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
Chiffre d'affaires net	551,345	645,138	1,600,810	101,071
Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication	(513,635)	1,555,089	(1,538,962)	1,538,962
Autres produits d'exploitation	-	59,944	5,028	211
Consom. de marchandises	(12,666)	(2,116,074)	17,156	(1,085,084)
<b>Marge brute</b>	<b>25,044</b>	<b>144,097</b>	<b>84,033</b>	<b>555,159</b>
Frais de personnel	-	(20,001)	(54,280)	(27,556)
Corrections de valeur	(19,016)	(14,446)	-	-
Autres charges d'exploitation	(36,556)	(102,642)	(88,522)	(230)
Produits financiers	74	300	-	-
Charges financières	(133)	(52)	(515)	(81)
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(30,587)</b>	<b>7,256</b>	<b>(59,285)</b>	<b>527,292</b>
Impôts sur le résultat	-	-	-	-
<b>Résultat après impôts</b>	<b>(30,587)</b>	<b>7,256</b>	<b>(59,285)</b>	<b>527,292</b>
Autres impôts	(1,605)	(1,605)	(535)	(1,605)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(32,192)</b>	<b>5,651</b>	<b>(59,820)</b>	<b>525,687</b>

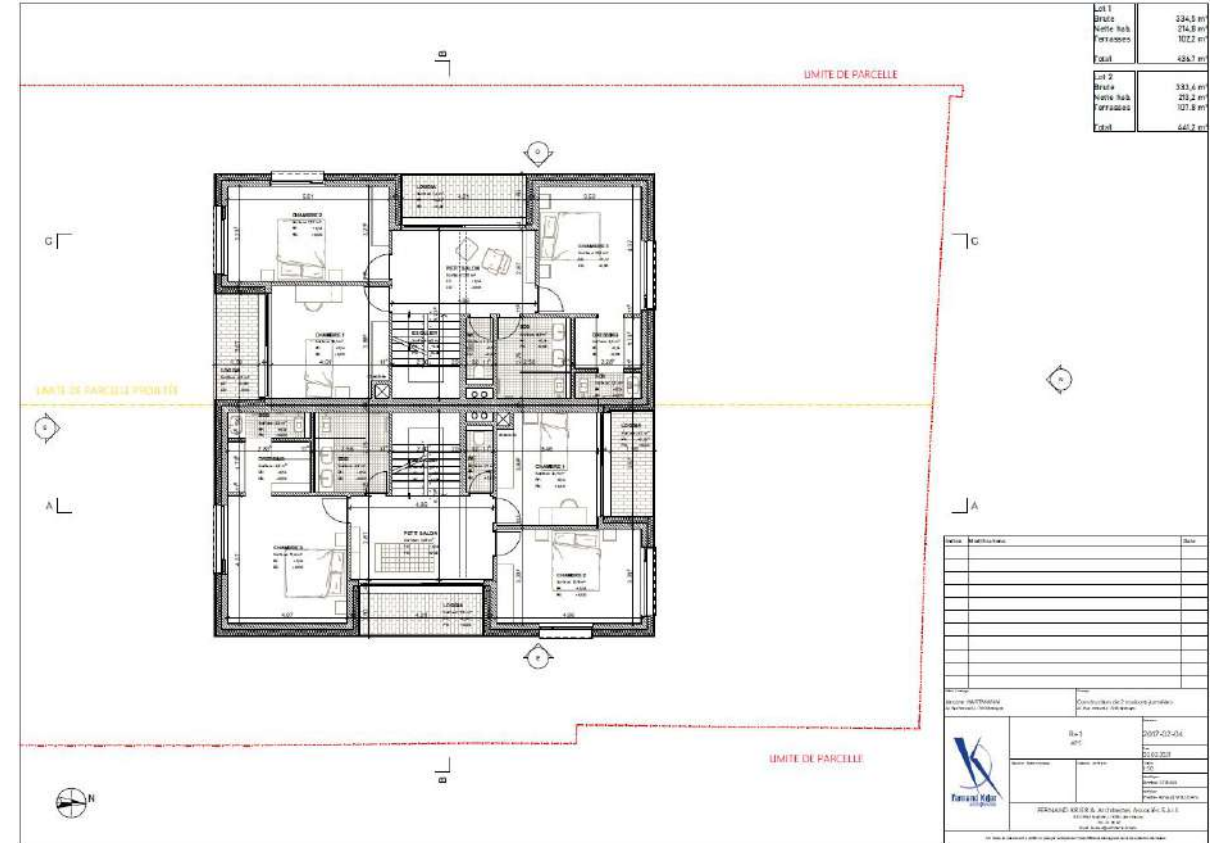
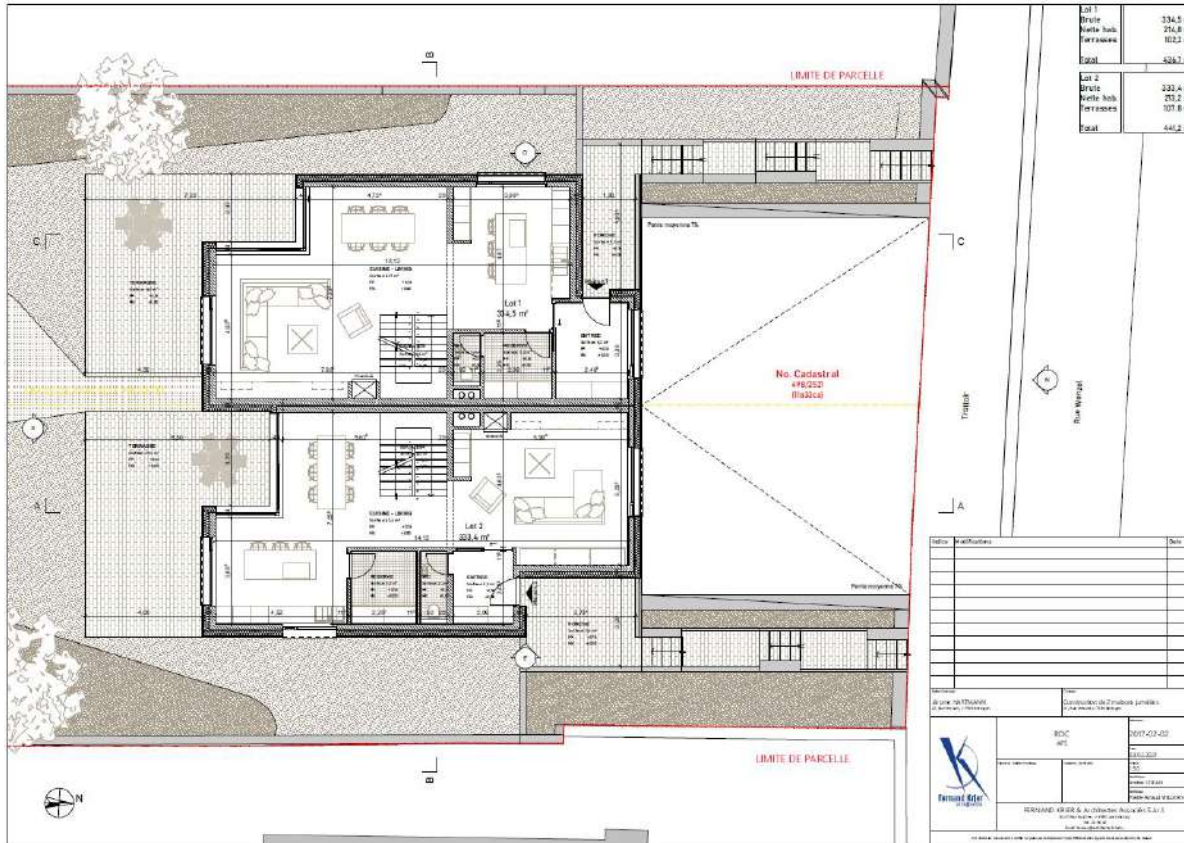
Source: Etats financier non audités de Hartmann Immo



# Plannen van het project

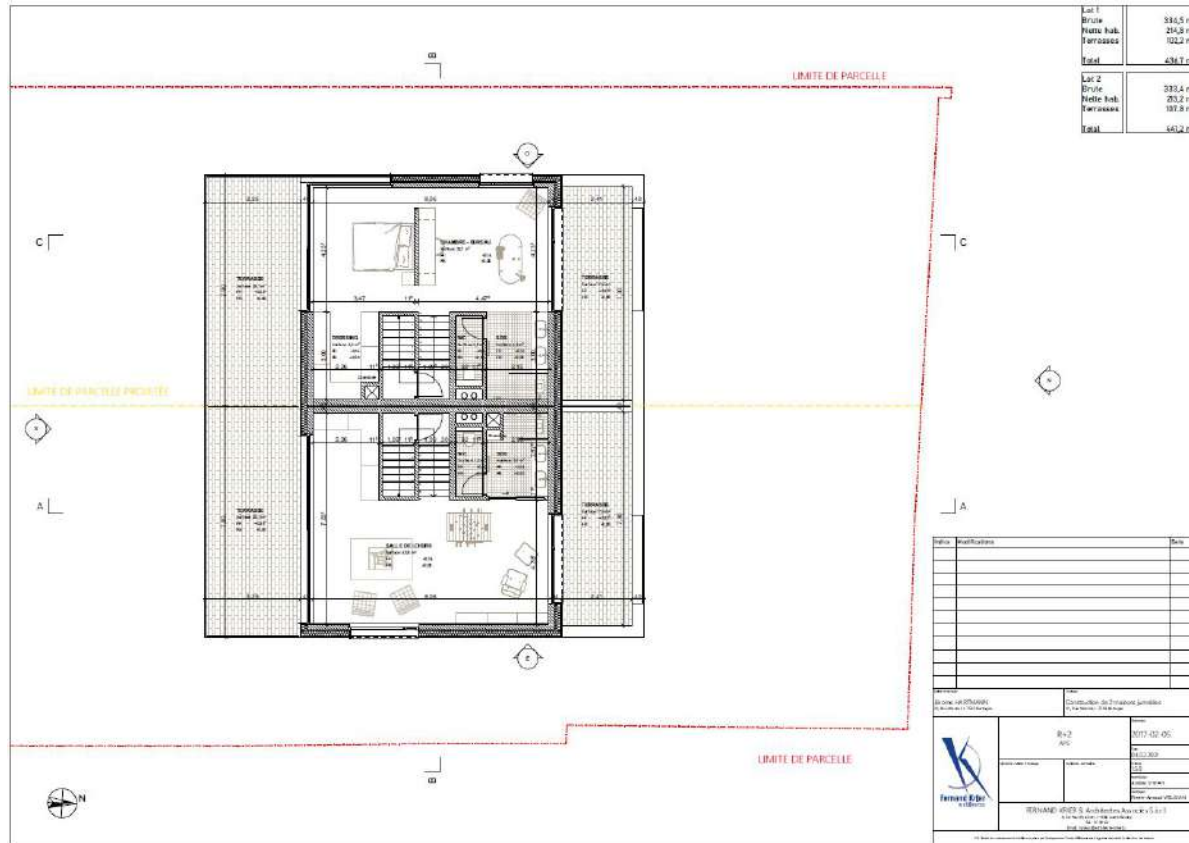
Gelijkvloers

Eerste verdieping

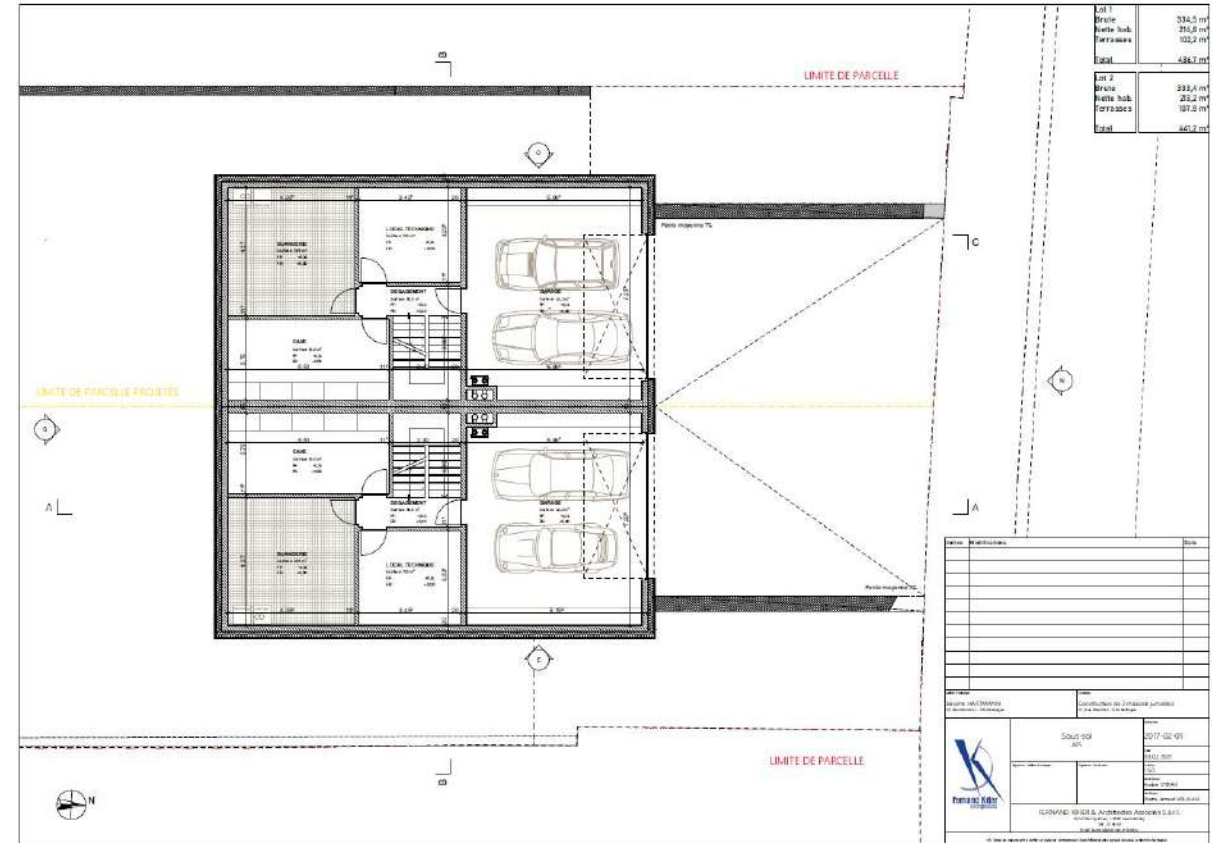


# Plannen van het project

Tweede verdiep



Ondergrond

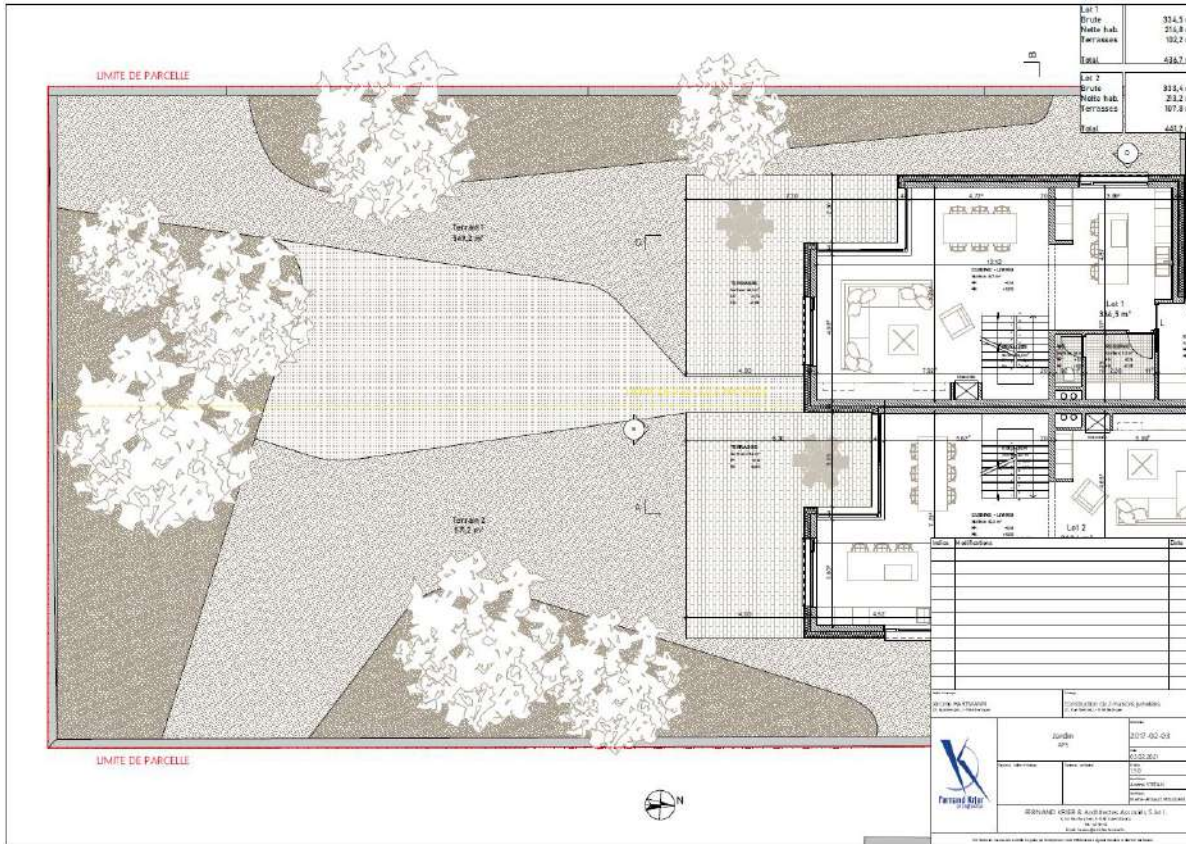




# Plannen van het project

Tuin

Verhoging

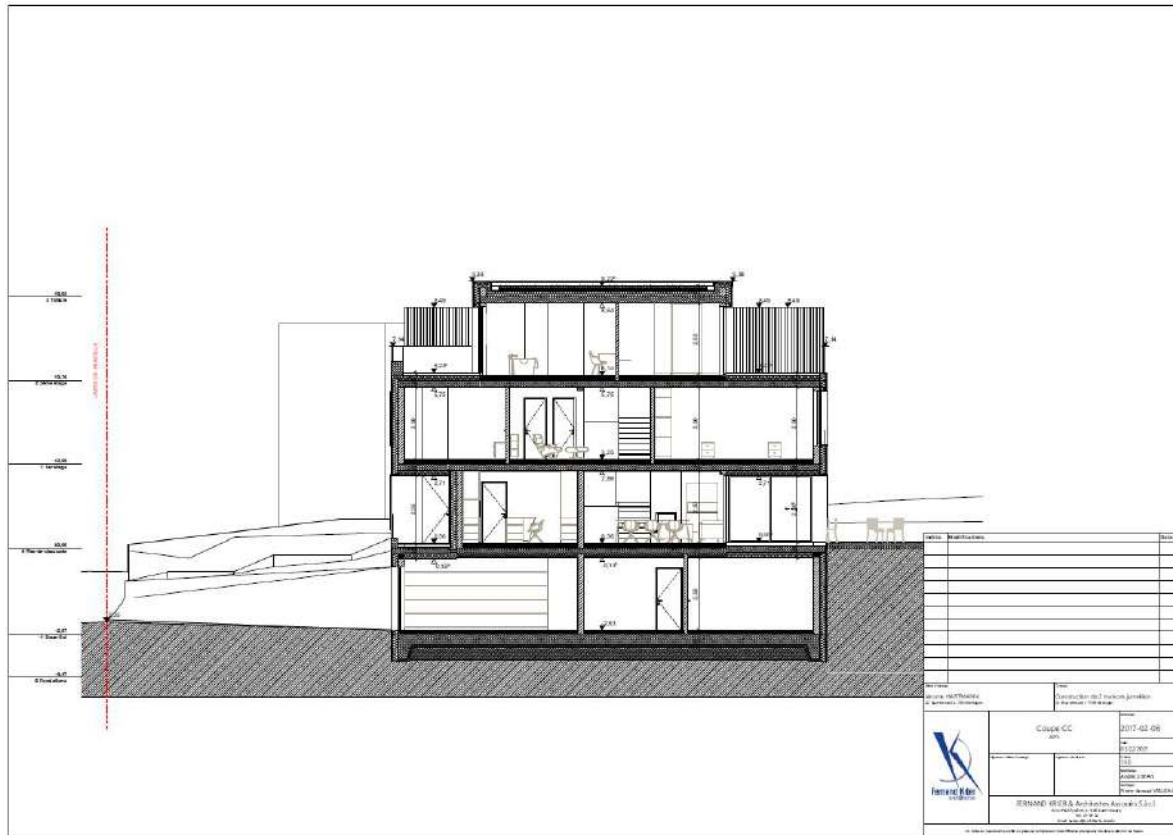






# Plannen van het project

## Doorsnede CC





**BeeBonds**

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