



## Project « Zenhomes »

Aankoop, renovatie en wederverkoop van 3 gebouwen gelegen in Brussel en in Brugge.

Document opgemaakt door BeeBonds en herzien door BDO.

**Februari 2024**



# INDEX



Disclaimer	P. 3
I. Samenvatting van het Project	P. 4
II. Wie?	
De Projectdrager	P. 6
Organigram	P. 7
III. Het Project	
Het concept Zenhomes	P. 9
Het subproject Dam	P. 10
Het subproject Engelsestraat	P. 13
Het subprojet Ste Gertrude	P. 16
De planning van het Project	P. 19
Sterkte- en aandachtspunten van het Project	P. 20
IV. Financiële aspecten	
De bankkredieten	P. 23
De obligatielening	P. 24
Het financieel overzicht van het Project	P. 25
Het cashflowplan van het Project	P. 27
Financiële status van Zenhomes BV	P. 29
Bijlagen	P. 31



# Disclaimer

---

Deze Beschrijvende Nota, die een financiële en commerciële voorstelling bevat van het **Zenhomes**-project (hierna het "Project"), bestaande uit drie deelprojecten (Dam, Engelsestraat en Ste Gertrude), werd opgesteld door BeeBonds BV (hierna "BeeBonds") op basis van documenten en informatie verstrekt door het beheersorgaan of de directie van de Projectdrager **Zenhomes BV**. Het bestuursorgaan is als enige verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.

BDO, het audit- en advieskantoor, heeft de Beschrijvende Nota herzien en heeft niets geïdentificeerd dat erop wijst dat het geen getrouwe weergave is 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. SAMENVATTING VAN HET PROJECT EN VAN DE UITVOERING



## Het Project

Het **Zenhomes Project** bestaat uit:

- Aankoop van 3 gebouwen;
- hun renovatie ;
- hun wederverkoop in blok of per eenheid.



## De ligging

- In het hartje van Brussel, Dam, dichtbij de Grote Markt.
- St-Geertruidestraat, dichtbij het Jubelpark.
- Engelsestraat in het centrum van Brugge.



## De kerncijfers

- Totale kost van het project: 3 987 k EUR
- Totaal geschat product (1): 4 813 k EUR
- Marge voor belasting: 826 k EUR

(1) Verkoop der gebouwen, huur en renovatiepremies



## De obligatiefinanciering

Financiering van 850 k EUR voor 30 maanden, gestructureerd in 2 uitgiften:

- Een uitgifte van min 350 k EUR en max 500 k EUR, met 100% verzekerd kapitaal, met een brutorente van 7,0% per jaar.
- Een uitgifte van min 200 k EUR en max 350 k EUR, zonder zekerheden, met een brutorente van 9,5% per jaar.



## De planning

- Aankoop van de gebouwen Q2 tot Q4 2022
- Werken Q1 2023 tot Q2 2025
- Begin van de verkoop Q3 2024
- Laatste verkoopaktes Q2 2026
- Terugbetaling obligatie-uitgifte augustus 26

II. WIE?



## II. 1. DE PROJECTDRAGER: ZENHOMES BV

---

**Zenhomes BV** werd opgericht door Raven De Nolf in 2017. Hij is eigenaar voor 50% (via zijn onderneming Zenbuilt BV, dat hij in 2014 oprichtte); de andere aandeelhouder van Zenhomes is zijn financiële partner, de Heer Henri Stiller (via zijn onderneming Histén Riller International BV). Zenhomes BV en Zenbuilt BV vormen samen de **Zenhomes** groep.

Zenhomes ontwikkelt duurzaam vastgoed van hoge kwaliteit voor investeerders en particulieren in de belangrijkste steden van België. Het vergemakkelijkt zen-wonen door residentiële ontwikkeling.

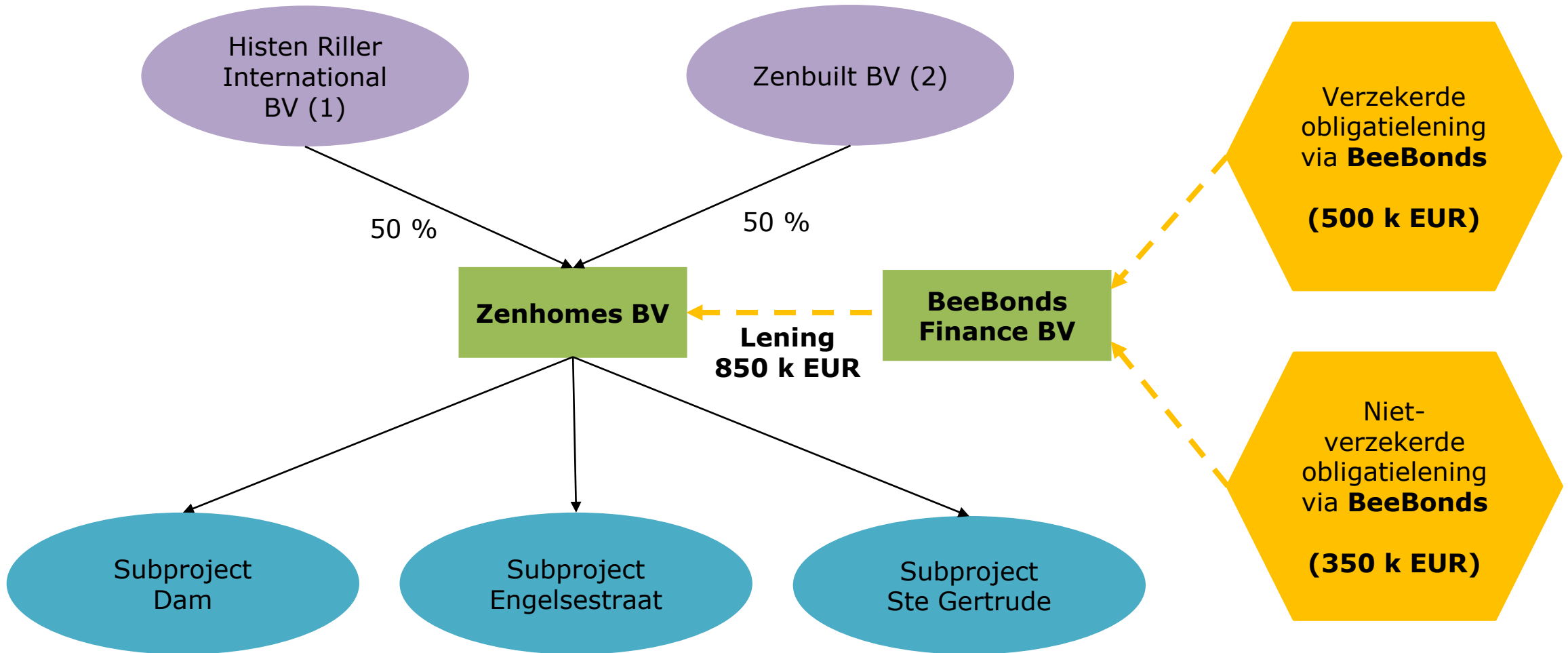
De vertegenwoordiger van de Projectdrager, **Raven De Nolf**, heeft een lange ervaring in de vastgoedsector. Hij is de CEO van Zenhomes BV en wordt ondersteund door een ervaren en toegewijd team van 7 personen.

Zijn profiel in het kort:

- Master in sociologie
- BIV-certificaat (Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)
- Gespecialiseerd in vastgoedverkoop (een trackrecord van 110 vastgoedverkopen en 9 lopende projecten)
- Internationale ervaring (2 jaar in India en in de Verenigde Staten)
- Expertisegebieden: financiën, verkoop, social business, projectbeheer
- Economische sectoren: vastgoed, consultancy, sociale economie, non-profit



## II. 2. ORGANIGRAM



(1) Voor 100% eigendom van Histen Riller SA (Frankrijk), zelf voor 99% in handen van Henri Stiller (financiële partner van Raven De Nolf) en voor 1% van zijn zoon Edgar Stiller.

(2) Voor 100 % eigendom van Raven De Nolf. Voorheen bekend als Brussels at Home BV; naamswijziging eind december 2023.

# III. HET PROJECT





## III. 1. HET CONCEPT ZENHOMES

---

Zenhomes is gespecialiseerd in het renoveren van eigendommen (die al een paar jaar oud zijn) tot duurzame "Zenhomes" (Zen-woningen) van hoge kwaliteit die bewust leven mogelijk maken. Dit is gebaseerd op 3 assen:

### 1. Zen investeringen

Zenhomes zorgt ervoor dat vastgoedinvesteringen volledig zen verlopen en dat investeerders volledig ontzorgd worden. Wij begeleiden investeerders van A tot Z, vanaf de property hunting tot het koopproces, de renovatie, de verhuur en de verkoop van vastgoedprojecten. Zenhomes zorgt voor een superieur rendement in kwalitatieve vastgoedprojecten die in lijn zijn met de waarden van het bedrijf. We hebben een bewezen track record van Zenhomes projecten met een superieur rendement, een professioneel team dat de scope en kwaliteit van elk project garandeert, en een vast netwerk van experts in het vakgebied.

### 2. Duurzaamheid

Goede isolatie, warmtepompen, zonnepanelen, hergebruik van middelen, lage verbruikskosten... We verbeteren voortdurend onze ecologische voetafdruk en streven naar vastgoed in een circulaire economie..

### 3. Mindful wonen

We zorgen in de eerste plaats voor een hoge kwaliteitsstandaard in onze projectontwikkeling, en bieden een jaar garantie op ons werk. Onze renovaties worden begeleid door een architect, interieurarchitect, en een team van ervaren professionals. We houden ervan om de charmante elementen van het huis te behouden en te upgraden naar een warme mix van modern en vintage. We verzekeren ook een hoog comfort door optimale thermische en akoestische isolatie. De recurrente kosten worden geminimaliseerd in al onze projecten, zowel de kosten van de gemeenschap als de nutsvoorzieningen. We hebben ook de ambitie om een harmonieuze gemeenschap te bevorderen in onze vastgoedprojecten.

[www.zenhomes.be/nl](http://www.zenhomes.be/nl)

## III. 2. BESCHRIJVING VAN HET SUBPROJECT DAM TE BRUSSEL

---

Het subproject Dam omvat:

- De aankoop van het pand (grond + woning) gelegen te. Dam 32 in 1000 Brussel.
- De renovatie.
- De wederverkoop per eenheid of in blok van 4 appartementen.

Het pand werd in mei 2022 gekocht door Zenhomes BV voor 500 k EUR (exclusief registratie- en notariskosten). De vorige eigenaar had een bouwvergunning verkregen; een aanvraag tot wijziging van de vergunning is aan de gang en zou in maart 2024 moeten worden verkregen. De Projectdrager ontving een positief advies van de overlegcommissie op 31 oktober 2023.



Foto van het pand, begrensd door de rode lijnen.

## III. 2. BESCHRIJVING VAN HET SUBPROJECT DAM TE BRUSSEL

---

De renovatiewerken zijn begonnen in maart 2023 en zouden eind mei 2024 moeten afgerond zijn (grondige renovatie). De geschatte kosten bedragen 371 k EUR incl. btw.

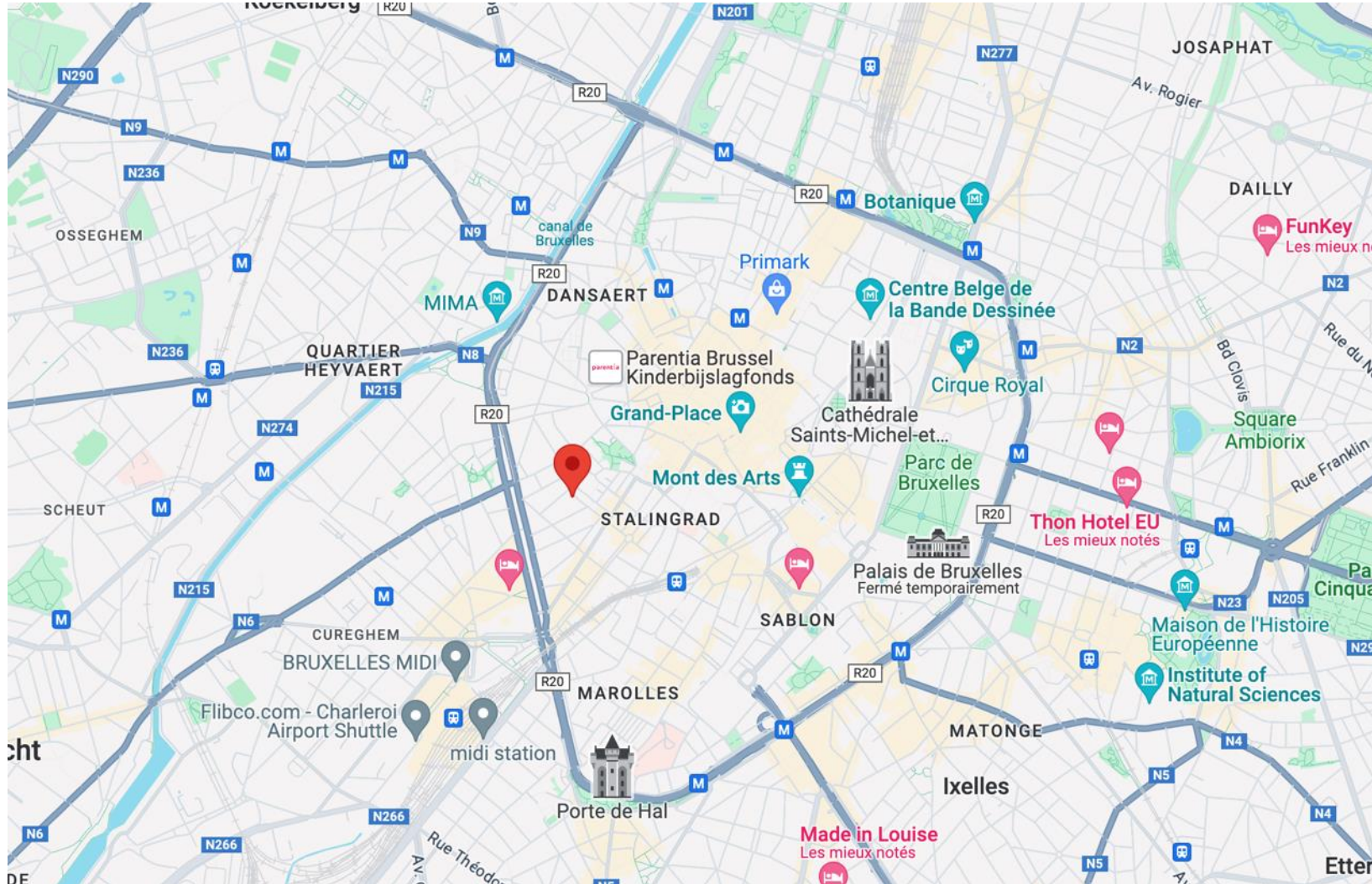
De renovatiewerkzaamheden omvatten volledige isolatie van de gevel en de installatie van een warmtepomp.

Het geplande EPB-certificaat voor de flats is B.

De verkoop van de appartementen zal beginnen zodra de werkzaamheden zijn voltooid, in juni 2024, en zou moeten worden afgerond in het tweede kwartaal van 2025 (wanneer de definitieve notariële akten worden ondertekend).

<u>Samenvatting van de Dam appartementen</u>	<u># slaapkamers</u>	<u>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Verwachte prijs (incl. BTW)</u>	<u>Prijs / m<sup>2</sup></u>	<u>Opmerking</u>
Appartement begane grond	1	60	€ 310.000	€ 5.167	Met groot terras
Appartement 1ste verdieping	1 + bureau	75	€ 345.000	€ 4.600	
Appartement 2de verdieping	1 + bureau	75	€ 345.000	€ 4.600	
Duplex 3de verdieping + zolder	3	120	€ 495.000	€ 4.125	Met terras
<b>Totaal</b>	<b>6 + 2 bureaus</b>	<b>330</b>	<b>€ 1.495.000</b>	<b>€ 4.530</b>	

## III. 2. DE LIGGING – DAM 32 TE 1000 BRUSSEL



Het gebouw is gelegen in Dam 32 te 1000 Brussel, en heeft een uitstekende ligging, in het hartje van Brussel, op 5 minuten te voet van het St-Goriksplein, van de Beurs, het Rouppeplein en van de voetgangerszone.

Qua bereikbaarheid ligt het pand op ongeveer 1 kilometer van het Zuidstation, tussen de metrostations Clémenceau (lijnen 2 en 6) en De Brouckère (lijnen 1 en 5), dicht bij tramlijnen 3, 4 en 51, en buslijnen 46 en 89, en dicht bij de binnenring.

Het ligt dicht bij het Nino Annessens park en het Dauwpark, evenals tal van restaurants en winkels.

### III. 3. BESCHRIJVING VAN HET SUBPROJECT ENGELSESTRAAT TE BRUGGE

Het subproject Engelsestraat omvat:

- Aankoop van het pand (grond + woning) gelegen Engelsestraat 17 te Brugge.
- De renovatie.
- De wederverkoop per eenheid of in blok van 3 appartementen.

Het pand werd in oktober 2022 gekocht door Zenhomes BV voor 700 k EUR (exclusief registratie- en notariskosten). De bouwvergunning werd verkregen in juli 2023.

In oktober 2021 werd een taxatie uitgevoerd, waarbij het pand werd geschat op 874 k EUR in de huidige staat en 1 809 k EUR na werkzaamheden (particuliere verkoop).

Het pand genereerde huurinkomsten tot eind april 2023, toen de huurders vertrokken.



Foto van het pand, begrensd door de rode lijnen.

### III. 3. BESCHRIJVING VAN HET SUBPROJECT ENGELSESTRAAT TE BRUGGE

---

De renovatiewerkzaamheden zijn in oktober 2023 begonnen en moeten aan het eind van het derde kwartaal van 2024 zijn afgerond. De geschatte kosten bedragen 398 k EUR.

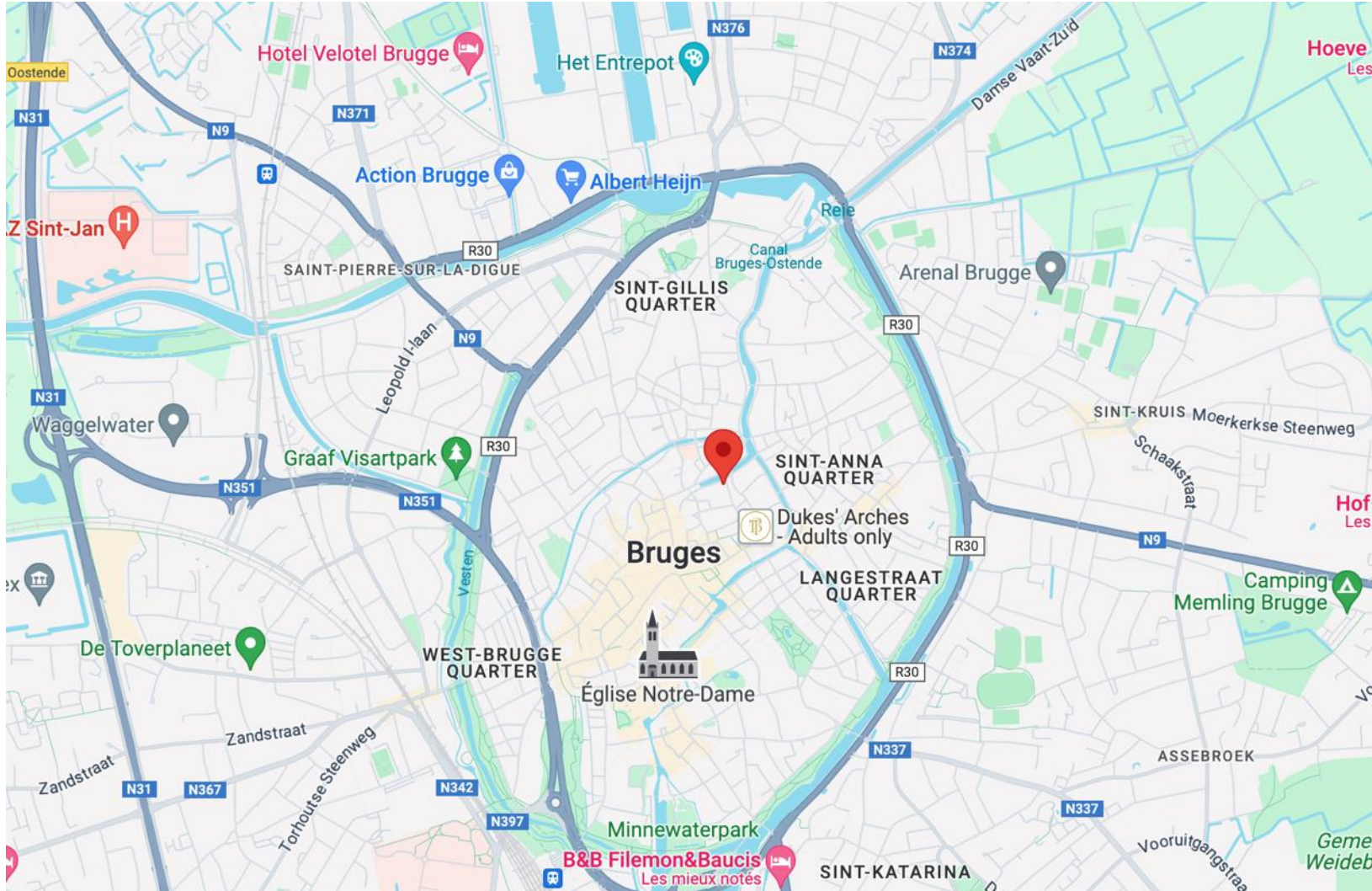
Het werk omvat volledige isolatie van de gevels en de installatie van een warmtepomp, evenals hoogwaardige afwerking.

Het geplande EPB-certificaat voor de flats is A.

De verkoop van de appartementen zal beginnen zodra de werkzaamheden zijn voltooid, d.w.z. in het vierde kwartaal van 2024, en zou eind 2025 moeten zijn afgerond (ondertekening van de definitieve notariële akten).

<b><u>Samenvatting van de Engelsestraat appartementen</u></b>	<b><u># slaapkamers</u></b>	<b><u>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</u></b>	<b><u>Verwachte prijs (incl. BTW)</u></b>	<b><u>Prijs / m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>Opmerking</u></b>
Appartement begane grond	1	90	€ 445.000	€ 4.944	Met koer
Appartement 1ste verdieping	2	96	€ 495.000	€ 5.156	Met terras
Duplex 2de verdieping + zolder	4	156	€ 695.000	€ 4.455	Met terras
<b>Totaal</b>	<b>7</b>	<b>342</b>	<b>€ 1.635.000</b>	<b>€ 4.781</b>	

### III. 3. DE LIGGING – ENGELSESTRAAT 17 TE 8000 BRUGGE



Het pand is gelegen Engelsestraat 17, te 8000 Brugge, op de hoek met de Spinolarei. Het pand is zeer goed gelegen in het centrum van de mooie stad Brugge, vlakbij het Jan van Eyckplein en met uitzicht op de Spiegelrei. Het is gelegen in Sint-Anna, de populairste wijk van Brugge (AAA-locatie).

Het ligt dicht bij tal van winkels, bars en restaurants.

Qua vervoer ligt het pand heel dicht bij buslijnen 1 en 2 en op ongeveer 1 km van het treinstation van Brugge.

### III. 4. BESCHRIJVING VAN HET SUBPROJECT STE GERTRUDE TE BRUSSEL

---

Het subproject Ste Gertrude omvat:

- De aankoop van een pand (terrein + woning) gelegen in de St Geertruidestraat 5 te 1040 Brussel (Etterbeek).
- Zijn renovatie.
- Zijn wederverkoop per eenheid of in blok van 3 appartementen.

Het pand werd eind 2022 door Zenhomes BV gekocht op een openbare veiling voor 607 k EUR (exclusief registratie- en notariskosten). Het pand is een prachtig herenhuis met een Art deco interieur. De bouwvergunning werd verkregen in december 2023.

Een taxatie werd uitgevoerd in oktober 2022 en taxeerde het pand op 758 k EUR in de huidige staat en 1 556 k EUR na werkzaamheden (particuliere verkoop).

Het pand genereerde huurinkomsten tot eind december 2022.



Foto van het pand, begrensd door de rode lijnen.



### III. 4. BESCHRIJVING VAN HET SUBPROJECT STE GERTRUDE TE BRUSSEL

---

De renovatiewerkzaamheden beginnen begin april 2024 en zullen eind Q1 2025 klaar zijn (grondige renovatie). De geschatte kosten bedragen 398 k EUR incl. btw.

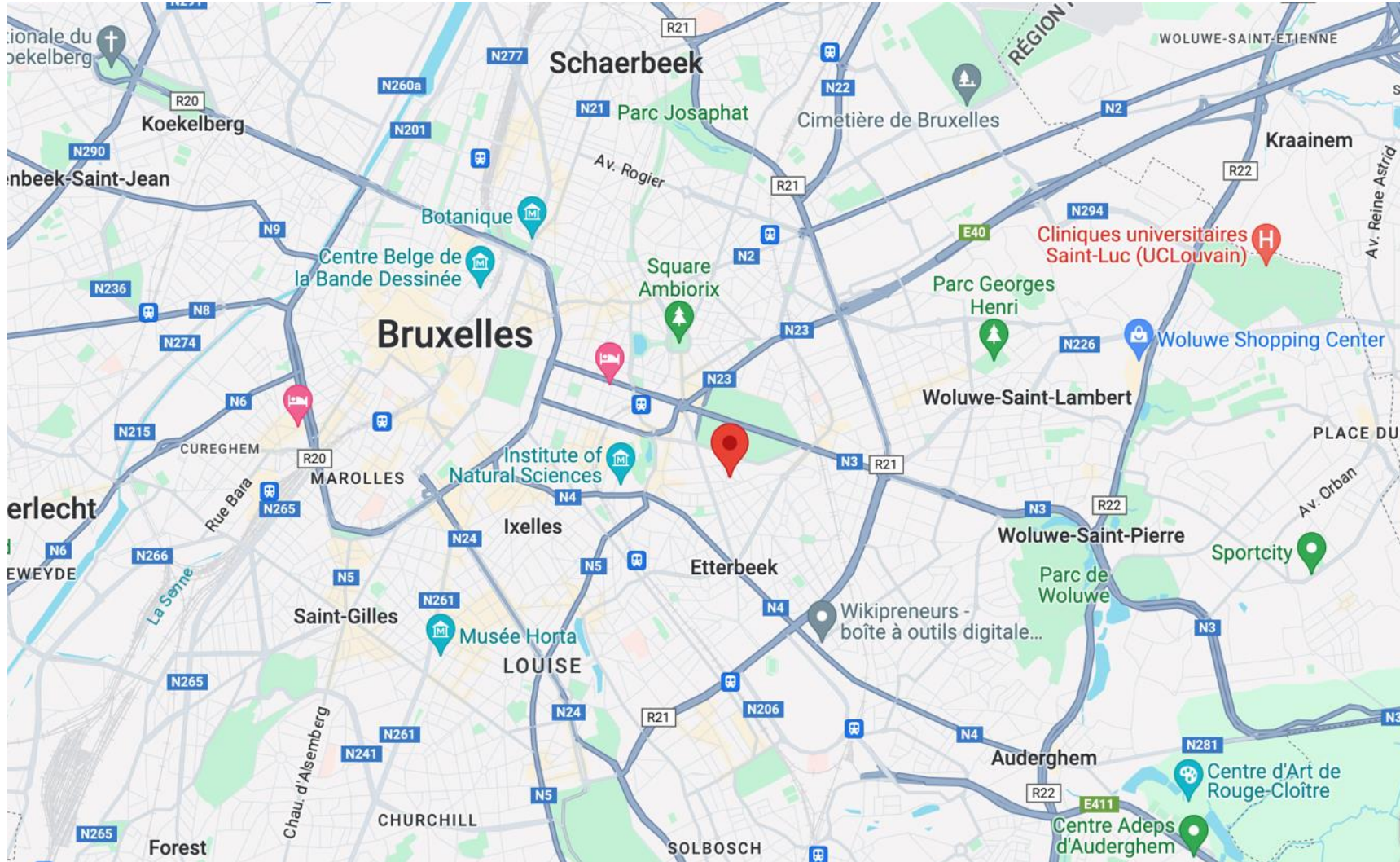
De renovatiewerkzaamheden omvatten volledige isolatie van de gevel en de installatie van een warmtepomp. De hoge plafonds, lijstwerk, open haarden en andere art deco-kenmerken zullen worden benadrukt.

Het geplande EPB-certificaat voor de appartementen is B.

De verkoop van de appartementen zal beginnen wanneer de werkzaamheden zijn voltooid, dat wil zeggen in Q2 2025, en zou moeten zijn afgerond in Q2 2026 (wanneer de definitieve notariële akten worden ondertekend).

<u>Samenvatting van de Ste Gertrude appartementen</u>	<u># slaapkamers</u>	<u>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Verwachte prijs (incl. BTW)</u>	<u>Prijs / m<sup>2</sup></u>	<u>Opmerking</u>
Appartement begane grond	3	132	€ 675.000	€ 5.114	Met groot terras
Appartement 1ste verdieping	1	72	€ 395.000	€ 5.486	
Duplex 2de verdieping + zolder	2	97	€ 545.000	€ 5.619	
<b>Totaal</b>	<b>6</b>	<b>301</b>	<b>€ 1.615.000</b>	<b>€ 5.365</b>	

### III. 4. DE LIGGINGEN – ST GEERTRUIDESTRAAT 5 TE 1040 BRUSSEL



De woning is gelegen in de St Gertruidestraat 5, 1040 Brussel (Etterbeek). De woning is ideaal gelegen, dicht bij de Europese wijk (Schuman) en het centrum van Brussel en heel dicht bij het Jubelpark.

Qua bereikbaarheid ligt het pand heel dicht bij de Oudergemlaan, op ongeveer 1 kilometer van het Brusselse Schumanstation, tussen de metrostations Schuman en Mérode (lijnen 2 en 5), dicht bij buslijnen 27, 36, 80, 81 en 543, dicht bij de Tervurenlaan en de binnenring, en met gemakkelijke toegang tot de snelwegen.

Het ligt dicht bij basis- en middelbare scholen en een EOS Steiner-school, evenals tal van restaurants en winkels.

### III. 5. DE PLANNING VAN HET PROJECT

Planning van de 3 subprojecten	2022	2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026
Aankoop van de vastgoederen	■												
Formaliteiten om de vergunningen te verkrijgen	■	■											
Renovatiewerken		■	■	■	■	■	■	■	■	■			
Gebruik van de bankkredieten	■	■	◆	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Obligatie-uitgifte													
Verkoop van de appartementen					■	■	■	■	■	■	■	■	◆
Terugbetaling van obligaties													

Het eerste subproject (qua timing) is Dam, gevolgd door Engelsestraat en vervolgens Ste Gertrude.

De totale duur van het Project (vanaf de obligatie-uitgifte) zal ongeveer twee en een half jaar bedragen; de drie subprojecten zullen parallel verlopen, met een paar maanden ertussen.

### III. 6. STERKTE PUNTEN VAN HET PROJECT

---

- ✓ Solide ervaring van de Projectdrager in vastgoed (waaronder een project dat al is afgerond met BeeBonds in 2020 - zie "Prestaties van de Projectdrager" in de bijlage).
- ✓ Hoge projectmarge.
- ✓ Vastgoedlocatie.
- ✓ Sterke vraag naar gerenoveerde panden met een goed EPB-certificaat.
- ✓ Kapitaal en rente 100% verzekerd door Atradius voor de obligatie-uitgifte van 500 k EUR.

### III. 6. AANDACHTPUNTEN VAN HET PROJECT

---

**Ontwikkelingsrisico:** het ontwikkelingsrisico is bijna nul:

- Voor Engelsestraat: de vergunning werd verkregen in juli 2023.
- Voor Dam: een eerste vergunning en een positief advies van de Overlegcommissie zijn al verkregen; alleen een wijzigingsvergunning moet nog worden verkregen (gepland voor april 2024).
- Voor Ste Gertrude: de vergunning werd verkregen in december 2023.

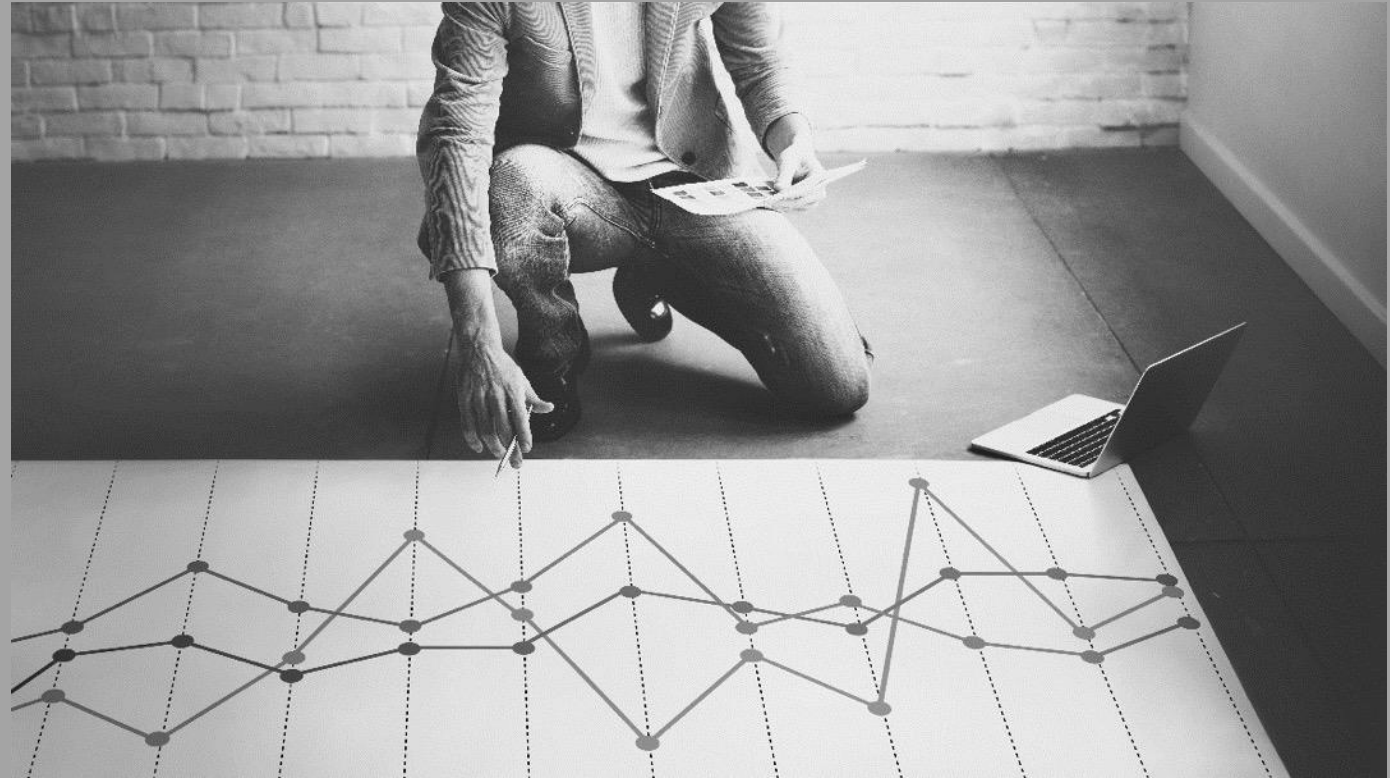
**Bouwriscico:** hoewel de Projectdrager ervaren is, kan er een risico zijn voor de renovatiewerkzaamheden door de materiaalkosten, onvoorziene omstandigheden, in gebreke blijven van onderaannemers, slecht weer, enz.

**Commercialiseringsrisico:** Het commercialiseringsrisico is matig rekening houdend met de huidige vastgoedmarkt en de ligging van de subprojecten.

**Intrestrisico:** variabele tarieven op Belfius-leningen.

Zenhomes BV en Brussels at Home BV, die actief zijn in vastgoedtransacties, zullen doorgaan met het verwerven van vastgoed. Hun kosten zullen op verschillende manieren worden gefinancierd via onder andere bankleningen, obligaties, verschillende voorschotten en projectmarges. De winstgevendheid van deze toekomstige projecten kan niet worden ingeschat en zou een impact kunnen hebben op het vermogen van Zenhomes BV om obligatiehouders terug te betalen.

# IV. FINANCIËLE ASPECTEN



## IV. 1. DE BANKKREDIETEN

<b>Sub-project</b>	<b>Dam</b>	<b>Engelsestraat</b>	<b>Ste Gertrude</b>
Bank	Belfius Bank NV	Belfius Bank NV	Belfius Bank NV
Datum toegekend krediet	23 mei 2022	17 augustus 2022	29 november 2022
Type krediet	Business Immo Flex	Business Immo Flex	Business Immo Flex
Bedrag	725 k EUR (waarvan 350 k EUR opgenomen bij de aankoop)	870 k EUR (waarvan 520 k EUR opgenomen bij de aankoop).	810 k EUR (waarvan 607 k EUR opgenomen bij de aankoop)
Geschatte intrest	5,55%/jaar (Euribor + 1,55 %)	5,59%/jaar (Euribor + 1,59 %)	6,93%/jaar (Euribor + 2,93 %)
Looptijd	24 maanden, verlengbaar	24 maanden, verlengbaar	24 maanden, verlengbaar
Terugbetaling	De lening wordt terugbetaald volgens de verkoop van de flats	De lening wordt terugbetaald volgens de verkoop van de flats	De lening wordt terugbetaald volgens de verkoop van de flats
Garanties & zekerheden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypotheek van eerste rang van 25 k EUR op het pand gelegen Dam te Brussel</li> <li>• Hypothecair mandaat van 700 k EUR</li> <li>• Persoonlijke Garantie van Raven De Nolf ter hoogte van 100 k EUR</li> <li>• Persoonlijke Garantie van Henri Stiller ter hoogte van 100 k EUR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypotheek van eerste rang van 25 k EUR op het pand gelegen Engelsestraat in Brugge.</li> <li>• Hypothecair mandaat van 845 k EUR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypotheek van eerste rang van 25 k EUR op het pand gelegen St Geertruidestraat te Brussel.</li> <li>• Hypothecair mandaat van 785 k EUR</li> </ul>

## IV. 2. DE OBLIGATIELENING

---



- Uitgever : **BeeBonds Finance BV** (die vervolgens een lening zal verstrekken aan Zenhomes BV voor hetzelfde bedrag en met dezelfde looptijd).
- Bedrag en rente van de obligatielening: **850 k EUR** verdeeld **over 2 uitgiften**:
  - uitgifte met 100% verzekerd kapitaal: min. bedrag van 350 k EUR, max. bedrag van de lening 500 k EUR à 7,0% jaarlijkse brutorente.
  - uitgifte zonder zekerheden: min. bedrag van de lening 200 k EUR, max. bedrag van de lening 350 k EUR à 9,5% jaarlijkse brutorente.
- Looptijd: **30 maanden** vanaf de datum van de storting van de fondsen op de rekening van de emittent.
- Obligaties naar Belgisch recht.
- Geleend kapitaal volledig terugbetaald op de eindvervaldag van de plaatsing.
- **Achtergesteld** aan de bankfinanciering van de in deze nota vermelde subprojecten, met dien verstande dat toekomstige financieringen de terugbetaling van de obligatie op de eindvervaldag niet kunnen verhinderen. Indien nodig verbindt de kredietnemer zich ertoe BeeBonds op de hoogte te brengen van een herfinancieringsoplossing.
- Garanties & zekerheden: **Atradius** verzekert het kapitaal voor de obligatie-uitgifte van **500 k EUR** (zie bijlage 2).
- De fondsen ontvangen uit de obligatie-uitgifte zullen uitsluitend worden gebruikt voor de in deze nota gepresenteerde subprojecten. Ze zullen worden gebruikt om de uitvoering van de subprojecten voort te zetten en om een deel van de aandeelhoudersvoorschotten terug te betalen.
- De verkopen van de drie subprojecten zullen worden gebruikt om de obligatielening terug te betalen (na terugbetaling van de bankschuld).
- Driemaandelijke rapportering aan BeeBonds (die ter beschikking zal worden gesteld van de obligatiehouders).



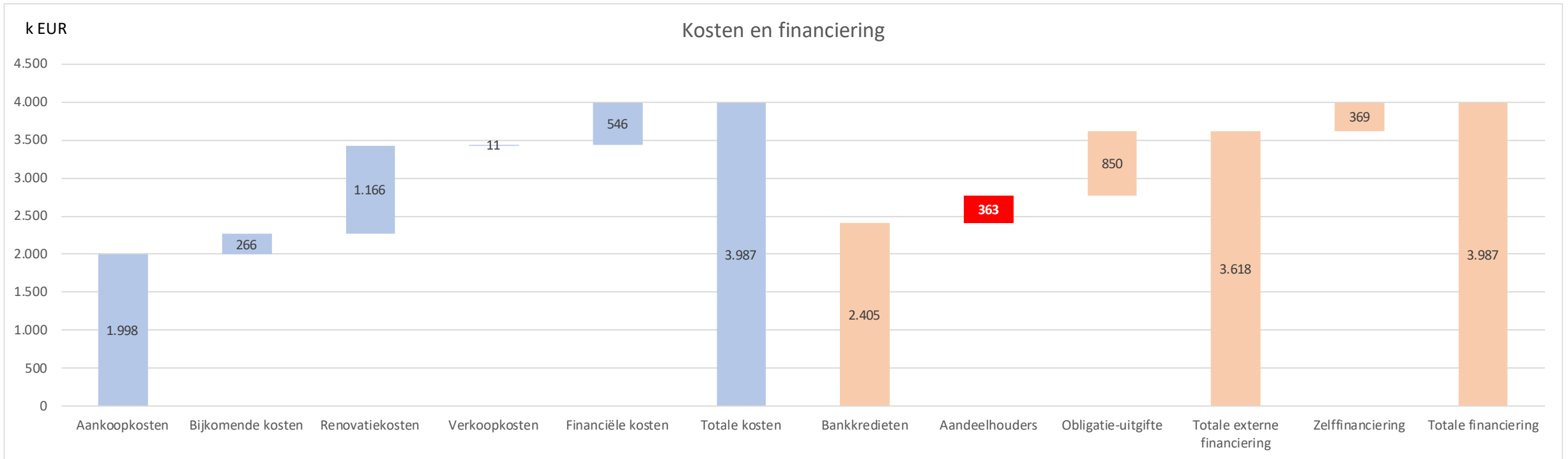
## IV. 3. HET FINANCIËEL OVERZICHT VAN HET PROJECT

Beschrijving	Dam	Engelsestraat	Ste Gertrude	Totaal	
Verkoop van appartementen	1.495.000 €	1.635.000 €	1.615.000 €	4.745.000 €	
Huren	- €	7.920 €	6.780 €	14.700 €	
Renovatiesubsidies	24.580 €	11.594 €	17.580 €	53.754 €	
<b>Totale geschatte inkomsten</b>	<b>1.519.580 €</b>	<b>1.654.514 €</b>	<b>1.639.360 €</b>	<b>4.813.454 €</b>	
Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	330	342	301	973	
Verkoopprijs per m <sup>2</sup>	4.530 €	4.781 €	5.365 €	4.877 €	
Kosten van het project				Totaal	
Aankoop van panden (incl. rechten)	572.656 €	737.802 €	687.721 €	1.998.179 €	
Bijkomende kosten (architecten, enz.)	90.969 €	87.577 €	87.360 €	265.906 €	
Renovatiewerken (BTW inbegrepen)	371.000 €	397.500 €	397.500 €	1.166.000 €	
Verkoopkosten	3.000 €	3.000 €	5.000 €	11.000 €	
<b>Totale projectkosten (voor financiële)</b>	<b>1.037.625 €</b>	<b>1.225.879 €</b>	<b>1.177.581 €</b>	<b>3.441.085 €</b>	
Marge voor financiële kosten	481.955 €	428.635 €	461.779 €	1.372.369 €	
ROI voor financiële kosten	46,4%	35,0%	39,2%	39,9%	
Financiële kosten				Totaal	In % totaal
Rente op bankleningen en obligatie-uitgifte via BeeBonds	137.939 €	160.426 €	189.268 €	487.633 €	89,3%
Financieringskosten	17.337 €	17.187 €	23.777 €	58.300 €	10,7%
<b>Totale financiële kosten</b>	<b>155.275 €</b>	<b>177.613 €</b>	<b>213.045 €</b>	<b>545.933 €</b>	<b>100,0%</b>
<b>Totale projectkosten (met financiële)</b>	<b>1.192.901 €</b>	<b>1.403.492 €</b>	<b>1.390.626 €</b>	<b>3.987.018 €</b>	
<b>Marge voor belastingen</b>	<b>326.680 €</b>	<b>251.022 €</b>	<b>248.734 €</b>	<b>826.436 €</b>	
ROI voor belastingen	27,4%	17,9%	17,9%	20,7%	
Financiering				Totaal	In % totaal
Banklening	725.000 €	870.000 €	810.000 €	2.405.000 €	60,3%
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	250.000 €	250.000 €	350.000 €	850.000 €	21,3%
Eigen vermogen	217.901 €	145.406 €	- €	363.307 €	9,1%
<b>Totale externe financiering</b>	<b>1.192.901 €</b>	<b>1.265.406 €</b>	<b>1.160.000 €</b>	<b>3.618.307 €</b>	<b>90,8%</b>
Zelffinanciering	0 €	138.085 €	230.626 €	368.711 €	9,2%
<b>Totaal financiering</b>	<b>1.192.901 €</b>	<b>1.403.492 €</b>	<b>1.390.626 €</b>	<b>3.987.018 €</b>	<b>100%</b>

Opmerking: bruto verhuurbaar oppervlak ; cijfers met BTW

- De verkoopprijzen voor de Dam flats variëren van 310 k EUR tot 495 k EUR, of prijzen per m<sup>2</sup> van 4 125 EUR/m<sup>2</sup> tot 5 167 EUR/m<sup>2</sup>.
- De verkoopprijzen van de Engelsestraat flats variëren tussen 445 k EUR en 695 k EUR, ttz. prijzen per m<sup>2</sup> variërend van 4 455 EUR/m<sup>2</sup> tot 5 156 EUR/m<sup>2</sup>.
- De verkoopprijzen van de Ste Gertrude appartementen variëren van 395 k EUR tot 675 k EUR, ttz. prijzen per m<sup>2</sup> variërend van 5 114 EUR/m<sup>2</sup> tot 5 619 EUR/m<sup>2</sup>.
- De renovatiekosten variëren van 1 124 EUR incl. BTW/m<sup>2</sup> (Dam) tot 1 321 EUR incl. BTW/m<sup>2</sup> (Ste Gertrude). De renovatiekosten zijn gebaseerd op aannemers-offertes.
- Het totale rendement op de investering (ROI) is 20,7% vóór belastingen.
- De subprojecten Engelsestraat en Ste Gertrude worden deels gefinancierd door beschikbare liquide middelen van de vorige deelprojecten.

## IV. 3. HET FINANCIËEL OVERZICHT VAN HET PROJECT



## IV. 4. HET CASHFLOW PLAN VAN HET PROJECT - HYPOTHESES

---

- De kopers zullen de volledige prijs van de flats betalen wanneer de notariële akten worden ondertekend (hypothese: 3 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst).
- Voorzichtigheidshalve zijn de bedragen van de betalingen voor de flats afgevlakt over de geschatte verkoopperioden; in werkelijkheid zullen de betalingen voor de verkoop van de 10 flats op specifieke tijdstippen plaatsvinden, en de bedragen zullen van kwartaal tot kwartaal verschillen.
- Voor het kasstroomplan heeft de Projectdrager aangenomen dat de betalingen als volgt over de tijd worden gespreid:

Betalingen van de appartementen	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Totaal
Dam	166.111 €	498.333 €	498.333 €	332.222 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.495.000 €
Engelsestraat	0 €	0 €	297.273 €	445.909 €	445.909 €	445.909 €	0 €	0 €	1.635.000 €
Ste Gertrude	0 €	0 €	0 €	0 €	323.000 €	484.500 €	484.500 €	323.000 €	1.615.000 €
<b>Totaal</b>	<b>166.111 €</b>	<b>498.333 €</b>	<b>795.606 €</b>	<b>778.131 €</b>	<b>768.909 €</b>	<b>930.409 €</b>	<b>484.500 €</b>	<b>323.000 €</b>	<b>4.745.000 €</b>

## IV. 4. HET CASHFLOW PLAN VAN HET PROJECT (\*)

Cash planning - EUR	Eind dec 23	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Totaal
Cash begin van de periode	0 €	151.238 €	364.426 €	303.635 €	245.550 €	98.983 €	301.814 €	624.579 €	927.864 €	1.365.336 €	1.760.593 €	2.083.593 €	
<b>Project</b>													
Aankoop van panden	-1.998.179 €												-1.998.179 €
Werkkosten en bijkomende kosten	-560.546 €	-174.667 €	-240.882 €	-213.382 €	-121.215 €	-121.215 €	0 €						-1.431.906 €
Huren	14.700 €												14.700 €
Renovatiesubsidies				24.580 €	11.594 €		17.580 €						53.754 €
Verkopen				166.111 €	498.333 €	795.606 €	778.131 €	768.909 €	930.409 €	484.500 €	323.000 €	0 €	4.745.000 €
Verkoopkosten			-3.000 €		-3.000 €		-5.000 €						-11.000 €
<b>Financiering</b>													
Aandeelhoudersvoorschot	913.307 €	-550.000 €										-363.307 €	0 €
Bankleningen	1.860.400 €	166.823 €	213.382 €	-1.715 €	-498.333 €	-357.828 €	-445.909 €	-449.818 €	-484.500 €	-2.500 €	0 €	0 €	0 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds		850.000 €										-850.000 €	0 €
<b>Financiële kosten</b>													
Rente op bankleningen en obligatie-uitgifte via BeeBonds	-75.894 €	-27.968 €	-30.291 €	-33.679 €	-33.946 €	-112.032 €	-22.037 €	-15.806 €	-8.437 €	-85.043 €	0 €	-42.500 €	-487.633 €
Financieringskosten	-2.550 €	-51.000 €	0 €	0 €	0 €	-1.700 €	0 €	0 €	0 €	-1.700 €	0 €	-1.350 €	-58.300 €
<b>Cash flow van de periode</b>	<b>151.238 €</b>	<b>213.188 €</b>	<b>-60.791 €</b>	<b>-58.085 €</b>	<b>-146.567 €</b>	<b>202.831 €</b>	<b>322.765 €</b>	<b>303.285 €</b>	<b>437.472 €</b>	<b>395.257 €</b>	<b>323.000 €</b>	<b>-1.257.157 €</b>	<b>826.436 €</b>
<b>Cash einde van de periode</b>	<b>151.238 €</b>	<b>364.426 €</b>	<b>303.635 €</b>	<b>245.550 €</b>	<b>98.983 €</b>	<b>301.814 €</b>	<b>624.579 €</b>	<b>927.864 €</b>	<b>1.365.336 €</b>	<b>1.760.593 €</b>	<b>2.083.593 €</b>	<b>826.436 €</b>	<b>826.436 €</b>

Bron: management

Nota: Volgens dit plan zou de projectdrager de obligatie in Q1 2026 kunnen aflossen. Voorzichtigheidshalve is besloten om dit project over 30 maanden te plannen om enige beweegruimte te behouden.

(\*) Dit cashflowplan houdt geen rekening met de BTW-impacten.

## IV. 5. DE FINANCIËLE STATUS VAN ZENHOMES BV

Balans op 30-06 (pro forma situatie op 30-11-23) - EUR

Balans	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-11-23 PF
<b>Activa</b>				
Oprichtingskosten	0	0	0	0
Vaste activa	0	0	0	0
Vlottende activa	859.367	816.765	2.524.497	2.775.719
Voorraden en bestellingen in uitvoering	857.458	572.656	2.305.557	2.562.754
Liquide middelen	1.909	244.108	218.940	212.965
<b>Totaal van de activa</b>	<b>859.367</b>	<b>816.765</b>	<b>2.524.497</b>	<b>2.775.719</b>
<b>Passiva</b>				
Eigen vermogen	-49.176	177.011	146.739	131.683
Inbreng van kapitaal	50.000	50.000	50.000	50.000
Overgedragen winst (verlies)	-99.176	127.011	96.739	81.683
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	0	0	0	0
Schulden	908.543	639.753	2.377.758	2.644.036
Schulden op meer dan een jaar	0	0	0	0
Schulden op ten hoogste een jaar	908.543	639.753	2.377.758	2.644.036
Financiële schulden	560.000	350.000	1.602.725	1.860.399
Handelsschulden	1.542	10.433	10.238	20.698
Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	0	63.039	0	0
Diverse schulden	347.000	216.281	764.796	762.939
<b>Totaal van de passiva</b>	<b>859.367</b>	<b>816.765</b>	<b>2.524.497</b>	<b>2.775.719</b>
Solvabiliteitsratio (eigen vermogen / balans totaal)	-6%	22%	6%	5%

PF = Pro forma

### Commentaar op de balans

- Bestaande voorraden en bestellingen in uitvoering omvatten gebouwen in renovatie; eind juni en eind november 2023: Dam, Engelsestraat en Ste Gertrude.
- Financiële schulden bestaan uit leningen die zijn aangegaan voor de aankoop en renovatie van gebouwen.
- Diverse schulden bestaan voornamelijk uit een schuld op rekening-courant aan de aandeelhouder Histen Riller International BV. Deze bedroeg 771 k EUR op 30-06-23 en 30-11-23.

## IV. 5. DE FINANCIËLE STATUS VAN ZENHOMES BV

Resultatenrekening (pro forma situatie op 30-11-23) - EUR

<b>Resultatenrekening</b>	<b>2020-21</b>	<b>2021-22</b>	<b>2022-23</b>	<b>Jui - nov 23</b>
<u>Aantal maanden</u>	<u>12 maanden</u>	<u>12 maanden</u>	<u>12 maanden</u>	<u>5 maanden</u>
Omzet	0	1.223.740	1.001	0
+ Wijzigingen in de voorraden en in de bestellingen in uitvoering	0	-865.630	1.689.505	257.197
+ Andere bedrijfsopbrengsten	900	15.933	9.174	0
- Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	0	-33.154	-1.689.505	-257.197
= Bruto marge	900	340.889	10.175	0
- Diensten en diverse goederen	-21.752	-51.912	-38.360	-13.846
- Andere bedrijfskosten	-1.689	-998	-767	-960
= EBITDA	-22.541	287.978	-28.951	-14.807
- Afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	0	0
= EBIT (= bedrijfsresultaat)	-22.541	287.978	-28.951	-14.807
+ Financiële opbrengsten	0	1.438	0	0
- Financiële kosten	-20.173	-16.254	-1.324	-250
= Winst voor belasting	-42.714	273.162	-30.275	-15.057
- Belastingen	0	-46.975	3	0
= Winst (verlies) van het boekjaar	-42.714	226.187	-30.272	-15.057

### Commentaar op de resultatenrekening

- Boekjaren van 1 juli tot 30 juni.
- De verkopen zijn afhankelijk van de verkoop van vastgoed, waarvan er geen waren in 2021-22 (verkoop van een ander gebouw gelegen Dam 20 in Brussel), wat de mindere resultaten in de andere periodes verklaart.
- De handelsgoederen, grond- en hulpstoffen voor de renovatie van gebouwen worden gecompenseerd door de daaruit voortvloeiende toename van de voorraden en bestellingen in uitvoering in 2022-23 en in juli-november 2023.

# BJLAGEN



# BIJLAGE 1 - ENKELE REALISATIES VAN DE PROJECTDRAGER

---

Zenbuilt BV (aandeelhouder van Zenhomes BV) heeft al een project met BeeBonds – « BAH » -afgerond in juli 2020. Het betrof de deelprojecten "Oostmeers" en "Zonnekemeers" renovaties in Brugge en Henri Stacquetstraat in Brussel (zie details hieronder). Het bedrag van de obligatie-uitgifte was 400 k EUR en werd terugbetaald op de vervaldag in juli 2023.

## Project Schoon Hoekstje

Oostmeers 29 + Zonnekemeers 20, Brugge  
(uitgevoerd door Zenbuilt BV)



Renovatie en wederverkoop per eenheid  
van 8 appartementen  
Duur: 3 jaar  
Budget: 1 360 k EUR  
Totaal rendement van het project: 29,8%

## Project Zenneke 5

Henri Stacquetstraat 30-32-34, Schaarbeek  
(uitgevoerd door Zenbuilt BV)



Renovatie en wederverkoop per eenheid  
van 6 appartementen  
Duur: 2,5 jaar  
Budget: 1 367 k EUR  
Totaal rendement van het project: 32,3%



## BIJLAGE 1 - ENKELE REALISATIES VAN DE PROJECTDRAGER

---

Naast deze projecten hebben de Zenhomes Group en Raven De Nolf tal van andere renovatieprojecten gerealiseerd, waaronder verschillende in Dam in Brussel (niet-exhaustieve lijst van referenties):

### Dam 22-24 Brussel



Renovatie van 2 huizen en wederverkoop per eenheid van 5 appartementen.

Duur: 2 jaar  
Budget: 689 k EUR  
Totaal rendement: 23,3%

### Dam 18-20 Brussel



Renovatie en wederverkoop per eenheid van 4 appartementen.

Duur: 4 jaar  
Budget: 967 k EUR  
Totaal rendement: 30,5%

### Maria-Louiza Square Brussel



Renovatie van een appartement.

Duur van het project : 5 jaar  
(huur inbegrepen)  
Budget: 234 k EUR  
Jaarlijks rendement: 10,3%

## BIJLAGE 1 - ENKELE REALISATIES VAN DE PROJECTDRAGER

---

Naast deze projecten hebben de Zenhomes Group en Raven De Nolf tal van andere renovatieprojecten gerealiseerd (niet-exhaustieve lijst) :

### Hopstraat 67 Brussel



Renovatie van een eengezinswoning en verbouwing tot co-living.

Duur van het project: 7 jaar  
(huur inbegrepen)  
Budget: 401 k EUR  
Jaarlijks rendement: 9,4%

### Cureghemstraat 17 Brussel



Renovatie, dan wederverkoop per eenheid van 3 appartementen en 1 woning.

Duur: 3 jaar  
Budget: 945 k EUR  
Projectrendement: 27,7%

### Jean Paquotstraat 29a Elsene



Renovatie en wederverkoop per eenheid van 3 appartementen.

Duur: 2 jaar en 7 maanden  
Budget: 950 k EUR  
Totaal rendement: 33,7%

## BIJLAGE 2 – VERZEKERINGSDEKKING BIJ ATRADIUS

---

De **Atradius Groep** biedt wereldwijd kredietverzekerings-, incasso- en borgstellingsoplossingen via haar aanwezigheid in meer dan 50 landen. Haar oplossingen beschermen bedrijven en crediteuren tegen wanbetaling.

Atradius maakt deel uit van Grupo Catalana Occidente, één van de leiders op het gebied van verzekeringen in Spanje en kredietverzekering wereldwijd.

Atradius is de nummer 2 kredietverzekeraar ter wereld. De Atradius Groep wordt in België vertegenwoordigd door zijn dochteronderneming Atradius Credito y Caution SA de seguros y reaseguros, gevestigd in Namen.

[atradius.be/nl](http://atradius.be/nl)

De **verzekeringsdekking van Atradius** heeft betrekking op de terugbetaling van kapitaal aan obligatiehouders. Als de projectdrager in gebreke blijft, zal de verzekeringsmaatschappij de investeerder schadeloosstellen tot het verzekerde bedrag. Deze vergoeding is niet onvoorwaardelijk en wordt uitgekeerd in overeenstemming met de verzekeringspolis, die uitsluitingsclausules bevat.

Raadpleeg onze Algemene Voorwaarden voor meer informatie over Kapitaalverzekerde leningen artikel 12.11.

## BIJLAGE 3– ANALYSE VERKOOPSPRIJZEN VAN VERGELIJKBARE PANDEN

### Dam (en omgeving), 1000 Brussel

Type pand	Adres / buurt	Prijs	Oppervlakte	Prijs/m <sup>2</sup>	Bouwjaar	EPB	Vastgoedmakelaar	Opmerking
Appartement 1 kamer	Dam 18-20	260.000 €	55	4.727 €	N.A.	tussen C et E	Via Raven De Nolf	Verkocht in 2021; buitenplaats 15 m <sup>2</sup>
Appartement 2 kamers	Dam 18-20	295.000 €	70	4.214 €	N.A.	tussen C et E	Via Raven De Nolf	Verkocht in 2021
Duplex	Dam 18-20	367.000 €	100	3.670 €	N.A.	tussen C et E	Via Raven De Nolf	Verkocht in 2021; terras 4 m <sup>2</sup> ; prijs te laag geschat door de verkoper
<b>Gemiddeld</b>				<b>4.204 €</b>				

*(interne benchmarking: panden eerder verkocht door Zenhomes of Zenbuilt)*

### Engelsestraat (en omgeving), 8000 Brugge

Type pand	Adres / buurt	Prijs	Oppervlakte	Prijs/m <sup>2</sup>	Bouwjaar	EPB	Vastgoedmakelaar	Opmerking
Appartement 2 kamers	Guldenvlieslaan 10	549.000 €	138	3.978 €	2023	B	Immax	Pas gerenoveerd; kelder; balkon
Appartement 2 kamers	Langestraat 47 (project Gouden Boom)	420.000 €	115	3.652 €	2013	B	Immax	Terras 20 m <sup>2</sup> ; kelder
Duplex 3 kamers	Academiestraat 1	995.000 €	150	6.633 €	2023	B	Immax	Pas gerenoveerd; kelder. Heel vergelijkbare ligging (Spinolarei)
Appartement 2 kamers	Christine D'Haenenstraat 22	325.000 €	97	3.351 €	2007	B	Immax	Terras; kelder. Bij de Damse Vaart
Appartement 2 kamers	Verbrand Nieuwland 10 (project Gouden Boom)	395.000 €	118	3.347 €	2013	B	Immax	Tuin + terras (33 m <sup>2</sup> ); kelder
Appartement 3 kamers	(bij een kanaal)	695.000 €	118	5.890 €	2019	B	Immo Sleutel	
Appartement 2 kamers	Krom Genthof 6	349.000 €	96	3.635 €	2008	A	Comfortimmo	Parking; kelder; terras 16 m <sup>2</sup>
<b>Gemiddeld</b>				<b>4.355 €</b>				

Bron: [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)

## BIJLAGE 3– ANALYSE VERKOOPSPRIJZEN VAN VERGELIJKBARE PANDEN

### St Geertruidestraat (en omgeving), 1040 Etterbeek

Type pand	Adres / buurt	Prijs	Oppervlakte	Prijs/m <sup>2</sup>	Bouwjaar	EPB	Vastgoedmakelaar	Opmerking
Penthouse 2 kamers	Merode (project Tervuren Corner)	875.000 €	187	4.679 €	N.A.	D	Latour & Petit	Grondig gerenoveerd. Extra parkeerplaats en kelder beschikbaar
Penthouse 3 kamers	Merode (project Tervuren Corner)	995.000 €	220	4.523 €	N.A.	D	Latour & Petit	Grondig gerenoveerd. Extra parkeerplaats en kelder beschikbaar
Duplex 3 kamers	Merode (Tervurenlaan 123 A)	1.150.000 €	201	5.721 €	1913	B	Victoire	Met rooftop. Helemaal gerenoveerd
<b>Gemiddeld</b>				<b>4.974 €</b>				

Bron: [www.immoweb.be/](http://www.immoweb.be/)

BeeBonds  
Vrijwilligerslaan 19  
1160 Oudergem

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

[beebonds.com](http://beebonds.com)

