

Notulen van de Teamsvergadering van 16.12.22 voor BCV Concept

In aanwezigheid van Camille Castagné, projectleider van BCV Concept en zijn advocaat, Maître Bruno Dessart, en Joël Duysan, CEO van BeeBonds.

Na een korte voorgeschiedenis door Joël Duysan noemde de heer Castagné de vertraging van 18 maanden in het tijdschema:

Door de heer Castagné aangevoerde redenen om de vertraging van het project te verklaren:

Het einde van de bouwwerf was gepland 18 maanden na de fondsenwerving van 700.000 euro in juni 2019.

De eerste verkoop vond plaats in juni 2020 in plaats van in 2019. Midden in de Covid-crisis zijn huizen met tuin meer gewild dan flats. Van juni tot augustus 2020 werden 5 verkoopovereenkomsten ondertekend. Deze verkopen maakten het mogelijk het krediet van Belfius te verkrijgen en met de bouw te beginnen. In december 2020 werd de timing bijna gerespecteerd met een bouwoverschrijding van 116.000 euro.

Het casco zou in het voorjaar van 2021 klaar zijn, maar werd uiteindelijk met een redelijke vertraging in de zomer van 2021 opgeleverd.

In mei 2021 kreeg de werfleider een hartaanval op het terrein. Bovendien heeft de bank Belfius in de zomer van 2021 een fout gemaakt in het beheer van het krediet en het budget met 225K verlaagd van de kasmiddelen die nodig zijn om de facturen te betalen. Deze situatie werd pas 5 maanden later, in januari 2022, rechtgezet, met als gevolg dat met alle afwerkingswerkzaamheden die in september 21 hadden moeten beginnen, pas in januari 22 werd begonnen.

In januari 2022 hadden we een tekort aan arbeidskrachten, met nog maar 3 werknemers. Vanaf mei 2022, de geplande opleveringsdatum, begonnen de vertragingsvergoedingen van 6 euro/m², d.w.z. 18.000 euro/maand, op te lopen.

Naast de vertragingen was er een verandering van bouwbedrijf tijdens de bouwperiode. De overschrijding bedraagt nu meer dan 1 miljoen euro, wat de oorspronkelijk beoogde winstmarge was.

De site werd gesloten op 16 december 2022. De oplevering van het bouwterrein, de gemeenschappelijke ruimten, wordt verwacht in januari 2023. De 16 kavels zijn verkocht en de vooroplevering wordt uiterlijk eind februari 2023 verwacht.

Er zij aan herinnerd dat de BeeBonds-obligatie is achtergesteld bij het Belfius-bankkrediet. In dit stadium moet de definitieve toestand van de bouwplaats worden afgewacht en moeten de exacte extra kosten worden geëvalueerd om een duidelijk beeld te krijgen en de obligatiehouders een definitieve datum van terugbetaling voor te stellen. Naast de beschreven bouwplaatsproblemen en het geklungel van Belfius zijn er nog andere geschillen met dienstverleners naar aanleiding van de Covid enz.

JD: Afgezien van de vertragingen, kunnen de obligatiehouders verwachten dat ze volledig worden terugbetaald?

De De Breyne-wet-garantie van 3,6 miljoen euro kan worden opgeheven zodra de 16 ontvangsten binnen zijn.

De emittent vermeldt ook andere bronnen van inkomsten uit andere projecten.

Het risico bestaat gezien de aanzienlijke kloof tussen het verwachte resultaat en de werkelijkheid en de talrijke beperkingen die moeten worden beheerd, met name die van de kopers.

Er zijn oplossingen, hetzij in de vorm van een herkapitalisatie van BCV, hetzij in de vorm van een herstructurering van zijn passiva. Maar deze oplossingen kunnen pas worden geanalyseerd en voorgesteld als de werkzaamheden zijn voltooid.

JD: De meeste activa zijn verkocht, aangezien dit is wat Camille Castagné zei, dus logischerwijs staat het geld van de verkoopopbrengst op de Belfius-rekening. U zegt dat zodra er een receptie is, u de balans opmaakt van het nog beschikbare bedrag? Dus het geld is er, dus de verkoopopbrengsten zijn er?

Maître Dessart herinnert ons eraan dat het geld op de rekening eerst zal worden gebruikt om de bank terug te betalen, aangezien de obligatieschuld is achtergesteld. Hoewel Belfius mede verantwoordelijk is voor de vertraging, heeft het geen zin een zinloze procedure tegen de bank van BCV te beginnen.

JD: Werden de hogere grondstofkosten doorberekend in de verkoopprijs?

Ondanks alle overschrijdingen werd de verkoopprijs van de kavels niet gewijzigd.

JD: Welke informatie moeten beleggers krijgen in verband met al deze zorgen?

In de onmiddellijke toekomst is het van belang de bouw te kunnen verzekeren en te reageren op de inventarisatie van alle nog te verwijderen opmerkingen en zo snel mogelijk aan de kopers te leveren, want ook aan deze kant beginnen de procedures op gang te komen.

JD: Tot nu toe werd alleen het probleem van de vertraging genoemd, nooit het probleem van de kosten. Waarom heeft u dit probleem voor ons verborgen gehouden, terwijl het al enige tijd bekend was? Een opmerking van een obligatiehouder die zei dat de laatst ontvangen informatie met betrekking tot uitgewisselde brieven terugbetaling eind december 2022 beloofde.

Dit heeft alles te maken met de extra kosten en de te betalen schadevergoedingen bij een overschrijding van meer dan 1 miljoen euro. De prijs van materialen, waarvan sommige zijn verdubbeld, en afwerkingsproblemen met onze twee onderaannemers. Het was de bedoeling om één huis per week te doen. Dit was niet mogelijk; het duurde 2 of 3 weken per huis.

JD: Zou het mogelijk zijn om begin januari een duidelijke kasstroomtabel te hebben die ons in staat stelt de situatie te begrijpen, om de impact van de extra kosten op de

terugbetalingsmogelijkheden te zien? Kan deze tabel het saldo bevatten en zien welke bedragen bij Belfius zijn geblokkeerd?

De heer Castagné verbindt zich ertoe de komende twee weken uitsluitend hieraan te wijden en begin januari alle cijfers voor te leggen.

JD: En kunnen we in december weer een rentebetaling verwachten? Dus zes maanden rente berekend op 12% jaarlijkse rente.

Ja, maar de betaling zal plaatsvinden in januari 2023.

BCV Concept, Camille Castagné

BeeBonds, Joël Duysan