



BRIX
CREDIT FUND



Introductie

BRIX Credit Fund is een Belgisch alternatief investeringsfonds (AIF) dat kortlopende, vastgoedgedekte bulletleningen verstrekt aan KMO's met bewezen herstel- of groeipotentieel.





Introductie

BRIX CREDIT FUND

Door strengere bancaire regelgeving kampen ondernemingen met een structurele financieringskloof. BRIX overbruggt deze via juridisch robuuste en conservatief gestructureerde leningen (Loan-to-Value 60–70%) op basis van de gedwongen verkoopwaarde. Het fonds neemt daarbij steeds een eerste ranghypotheek en opereert binnen een strikt governancekader onder AIFM-light-toezicht van de FSMA.

De focus ligt op vastgoed waar een duidelijke onderbouwde waarde in onderpand aanwezig is en waarbij het fonds onmiddellijk als eerste rang hypotheek kan vestigen.

Doelkapitaal € 30 mi | Looptijd fonds 5 jaar

Minimale instap € 1 mi | Target dividend 8% p.a. (Definitief Belaste Inkomsten)

Kernprincipes

1

Selectiviteit boven volume

Gemiddeld 35 hoogwaardige dossiers.

2

Ondernemersbril

Fondsmanagers (SnP GP BV) en externe partners herstructureren actief mee, met oog voor cashflow en waardecreatie, i.p.v. louter kapitaal te leveren.

3

Harde zekerheden

Eerste rang hypotheek + aanvullende waarborgen.

4

Snelheid & transparantie

Besliscyclus +- 5 werkdagen; kwartaalrapporten voor investeerders.

5

Herinvestering & asset-rotatie

Intresten worden upfront betaald alsook de kosten door de leningnemer.

6

Kennisvoorsprong

Het fonds maakt gebruik van diepgaande ondernemersexpertise om potentie tot herstel te identificeren en te structureren.

Deal organisatie

& PARTNERS

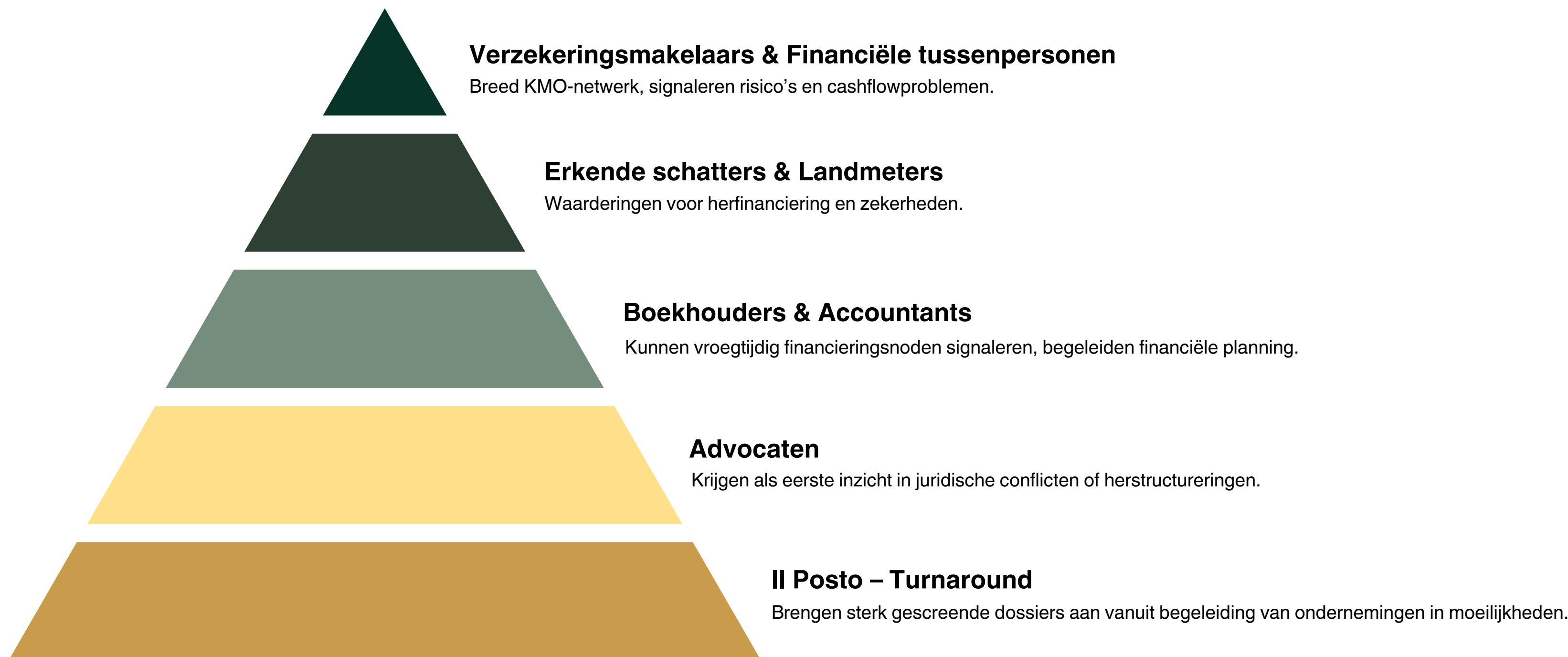
BRIX beschikt over een exclusief netwerk van **Turnaround** (distressed advisory), **Il Posto** (familiale vastgoedtransfers), **ADM GROUP** (Expert & Landmeters), **AXENTRO** (accountants) en kan beroep doen op meer dan 40 notarissen, accountants en juristen.

Dit garandeert een continu aanbod van pre-gefilterde kredietkansen in heel België.



Kern partners

& AANBRENGERS



Dealflow & Analyse



ONZE WERKWIJZE

1. Instroom & Eerste Screening

- Dossier komt binnen via aanbrengrers
- Eerste analyse door BRIX
- Startpunt: is er vastgoed aanwezig?

2. Vastgoed als Fundament

- Asset check: is er vastgoed? Toestand?
- Waardeanalyse op basis van gedwongen verkoopwaarde
- Loan-to-Value 60–70%

3. Turnaround Mogelijkheid

- Situatieschets
- Terugbetalingscapaciteit binnen 12–24 maanden?
 - Vastgoed opsplitsen of deels verkopen
 - Blokkades oplossen (vergunning, cashflow)
 - Herstructureren om terugbetaalcapaciteit te creëren

4. Ondernemersbril

We kijken verder dan cijfers. BRIX beoordeelt het financieel plan, de jaarrekeningen en de toekomstige cashflows in samenhang. Vanuit onze operationele en strategische ervaring denken we mee aan een **realistische en onderbouwde turnaround**.

5. Waarom kiezen voor BRIX Credit Fund?

- **We vertrekken altijd vanuit vastgoed:** conservatieve waardering op gedwongen verkoopwaarde, steeds gevalideerd door een erkend en beëdigd schatter.
- **Waar banken stoppen, gaan wij verder:** banken focussen op cijfers en onmiddellijke terugbetalingsmodaliteiten; BRIX beoordeelt het vastgoed én het potentieel om waarde vrij te maken.
- **Ondernemersmentaliteit:** we denken mee in de turnaround, zoeken oplossingen en creëren vooruitzicht in plaats van enkel achteruit te kijken.

Stabiel rendement.
Altijd gedekt door vastgoed.

Raad

VAN ADVIES

**De Raad komt driemaandelijks
samen en heeft vetorecht bij
beleidsafwijkingen.**



HUGO VERLINDEN

VOORZITTER

CEO Van Dessel Verzekeringen. 30+ jr expertise in risicotransfer, kredietverzekeringen & borgstellingen. Bewaakt prudentieel beleid en verzekeringsstructuren.



FILIP SMET

FOUNDER & CEO AMOTEK

Serial entrepreneur in high-tech & AI. Ondersteunt datagedreven scoring, selectie en digitalisering van processen.



ERIK MONIQUET

OWNER BIJ MONIQUET & COMPANY

Private equity specialist. Levert strategisch advies en macro-economische duiding binnen portefeuillesamenstelling.



MARTINE BUYENS

LIFE INSURANCE SPECIALIST

30 jaar ervaring in productontwikkeling en innovatie, de optimalisatie van workflow en processen. Trackrecord in change management, waarbij operationele, commerciële, financiële en actuariële/risico onderwerpen aan bod komen.

Fondsbeheer

& MANAGEMENT TEAM (SnP GP BV)



STEVEN SCHULTE

MANAGING PARTNER

Meer dan 20 jaar ervaring in corporate banking, distressed assets en herstructureringen. Oprichter van Turnaround. Stuurde de strategische analyse, investor relations en het fondsbeleid aan.



SEAN VAN WAES

PARTNER OPERATIONS

Ex-CEO van Lazer Helmets (exit aan Shimano). Diepgaande ervaring in internationale groei, operational management en structureringsprojecten.

SnP GP BV fungeert als fondsbeheerder en draagt zelf substantieel risico via een investering van € 1 mi in B-Shares.

Hiermee verzekeren ze volledige betrokkenheid en alignment met de investeerders.

Parameter	Richtlijn
Krediettype	Intresten voor 12 maanden worden upfront verwerkt in het kredietbedrag; fees worden vooraf betaald.
Ticketgrootte	€ 250K – € 5 mio
Kosten	1% handling en legal fee
Looptijd	12 maand (+ 12 maand optioneel)
Zekerheid	1e rang hypotheek + aanvullende zekerheden
LTV-limiet	60 % (niet-residentieel) / 70 % (residentieel)
Rente	9 – 13 % p.a. (ten laste van kredietnemer)
Uitsluitingssectoren	Wapens, gokken, tabak, pornografie, mensenhandel, drugs



RISK Schatting

& RISICOBEBEERSING

1

QUICK SCAN < 24U

Toetsing LTV en exitstrategie.

2

DUE DILIGENCE

o.a. RISK schatting, cash-flow analyse, legal check.

3

RISICOBEBEERSING

Scoringmodel + simulatie bij > 30 % waardeverlies.

4

INVESTERINGSCOMITÉ

Cornerstone investors, bij afwijkingen op het beleid moeten zijn unaniem goedkeuring geven.

5

ZEKERHEDEN

Akte bij notaris. Hypotheek 1ste rang. Aanvullende waarborgen zoals persoonlijke borgstelling etc.

6

MONITORING

Kwartaalrapporten, site visits en structurele opvolging.

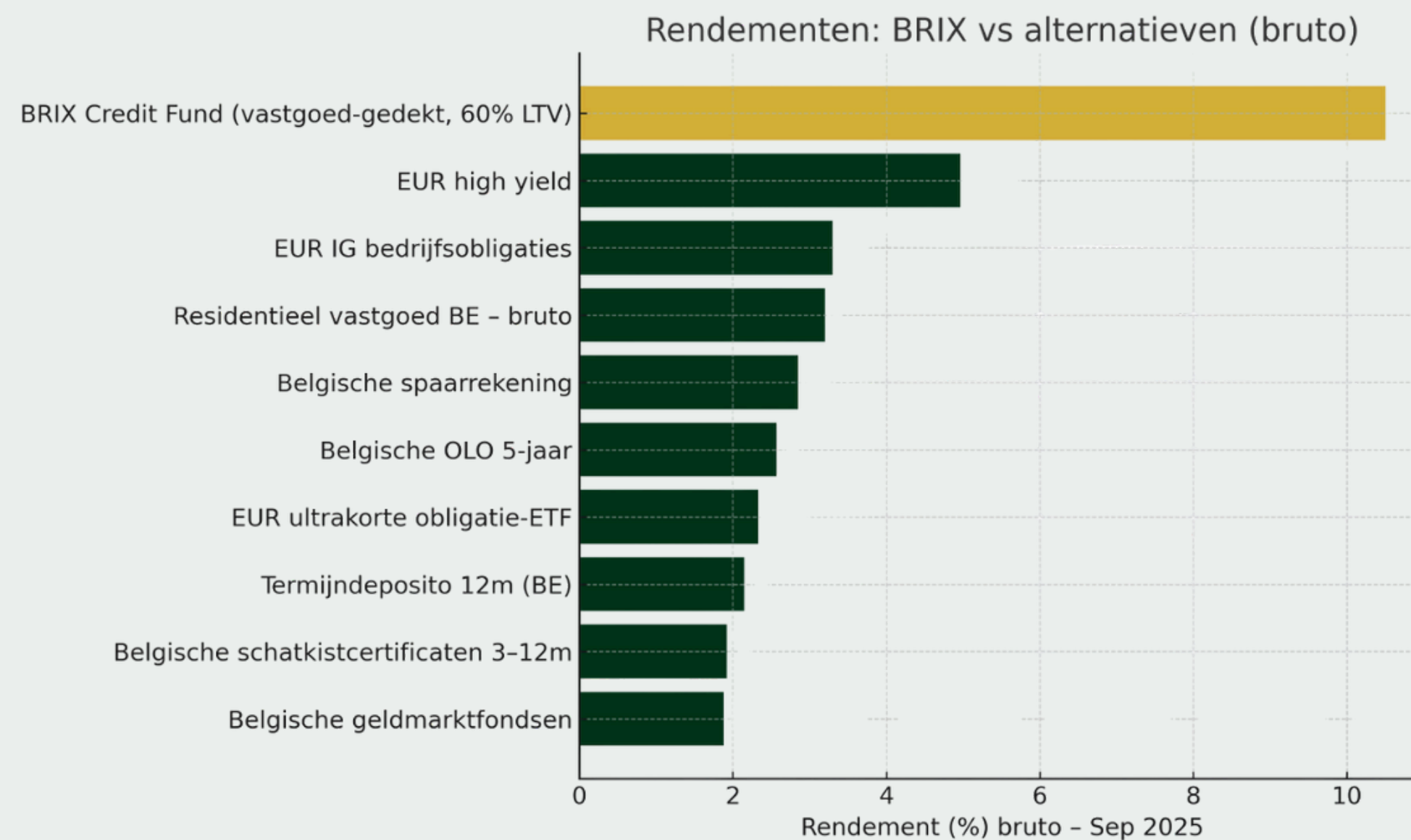


Stabiel rendement. Gedekt door vastgoed.

8% netto ($\approx 10,5\%$ bruto-equivalent)
Looptijd 12m (max. 24m)
Max. 60% LTV

Rendementen

BRIX vs. alternatieven (bruto)



Alle cijfers bruto. BRIX: 8% netto na belastingen $\approx$ 10,5% bruto-equivalent.

Rendementen

Wat brengt €1.000.000 op in 1 jaar? (Bruto)



Indicatief – geen aanbod – enkel ter illustratie

Rendementen

Wat brengt €1.000.000 op in 5 jaar? (Lineair)



Indicatief – geen aanbod – enkel ter illustratie



**Stabiel rendement.
Gedekt door vastgoed.**

Voorbeeldcase

BRITSE LEI

ANTWERPEN



Element	Detail
Leningsom	€2,75 mi
Rente	12%
Onderpand	3 panden → Marktwaaarde €6,176 mi; Gedwongen verkoop €5,394 mio
LTV	51%
Koopoptie	60 % (niet-residentieel) / 70 % (residentieel) Bij non-payment > 12 maand
Exit	Verkoop van vergund project als geheel

GEBOUWEN

- **Simonstraat:** verhuurpand met 10 appartementen en commercieel gelijkvloers (huurwaarde € 22.000/maand).
- **Lange Kievitstraat:** pand met vergunning voor 4 appartementen + 1 commercieel.
- **Britse Lei:** reconversieproject van kantoor naar 32 appartementen.

Naast de financiering, ondersteuning bij het verkrijgen van een vergunning en onderhandelingen met het VME. Hierdoor is de waarde gestegen en maakt een herfinanciering bij banken op korte termijn mogelijk.

Cornerstone

INVESTEERDERS & GOVERNANCE

Investerders die een initiële toewijzing van minstens **€2,5 mi** aangaan, worden **cornerstone investors** met recht op een **zetel in het Investeringscomité**.

Zij hebben:

Zo ontstaat structurele onafhankelijkheid en co-governance.



STEMRECHT

bij afwijkende kredieten



INSPRAAK

bij aanpassingen van
fondsstrategie



BEVOEGDHEID

bij conflicten of gelieerde
transacties



- **A-Shares**

Investeerders hebben recht op maximaal 8% rendement per jaar
- in DBI-structuur.

- **B-Shares**

B-shares voor SnP GP BV met recht op bonus.

- **Beheersvergoeding**

1,5% per jaar - in jaar 1 op commitments, nadien op geïnvesteerd kapitaal.

- **Geen externe leverage**

Geen gebruik van bank of externe financiering.

Fund-economics

Distributie

& LIQUIDITEIT

- Jaarlijks beoogde netto dividenduitkering van 8 % pro rata vanaf instap.
- Niet uitgekeerde bedragen worden gecumuleerd en catch-up toegepast.
- Liquidatie van het fonds na jaar 5.

Transparantie

& RAPPORTERING

- **Kwartaalupdates:** volledige zichtbaarheid op prestaties en risico's.
- **ESG-score:** screening van vastgoed en kredietnemer.
- **Audit:** jaarlijks door externe revisor; FSMA-compliant structuur.



FAQ

ESSENTIËLE VRAGEN

**Wat is het
doelrendement?**

8% netto op jaarbasis,
met voorrangstructuur
en harde zekerheden.

**Kan ik
uitstappen vóór
5 jaar?**

Enkel via overdracht
A-Shares na goedkeuring
manager en IC.

**Grootste risico voor
investeerders?**

Kredietrisico wordt
gemitigeerd via eerste
ranghypotheek en
juridische backstops.

**Hoe vaak krijg ik
rapportering?**

Per kwartaal, plus jaarlijks
auditrapport.

**Investeert het
fondsmanagement
zelf?**

Ja 1 mio €, B-shares.



Contact

LET'S TALK

Steven Schulte
Managing Partner

E steven@brixcreditfund.be

M +32 496 27 11 86