

# Projet Hallepoort

## Emission obligataire

Note descriptive par **PwC**  
Février 2023



**BeeBonds**  
BUILD TOGETHER



# Disclaimer

- La présente note descriptive est publiée par PwC Enterprise Advisory bv conjointement avec la Direction de BeeBonds SRL (la "Direction") aux conditions énoncées ci-dessous à l'usage exclusif des personnes à qui elle est adressée et de leurs conseillers dans le cadre de l'emprunt obligataire ("Transaction") pour B&B Real Estate (ci-après l'Émetteur).
- L'analyse du projet par PwC et la rédaction de la note descriptive ne comportent aucune évaluation ni recommandation quant à l'opportunité d'investir et d'acheter les obligations. PwC s'est uniquement basé sur les informations transmises par l'Émetteur et n'est en rien responsable de leur exactitude ou exhaustivité. L'Émetteur est l'unique responsable des informations reprises au sein de cette note descriptive. Le projet comporte des risques commerciaux, financiers et opérationnels pour lesquels PwC n'assume aucune responsabilité. Il n'appartient pas davantage à PwC, en rapport avec les informations transmises, de rectifier et communiquer aux investisseurs les inexactitudes éventuelles que PwC serait amené à constater à l'avenir. Le fait que la note descriptive soit mise à disposition des investisseurs par l'Émetteur ou BeeBonds n'a pas pour effet que PwC entre en relation de clientèle avec ces investisseurs ou que PwC assume une quelconque responsabilité envers ceux-ci. De plus, il n'appartient pas à PwC d'examiner les sociétés liées à l'Émetteur.
- Ni la réception de la présente note descriptive par une personne, ni les informations qu'elle contient ou qui sont fournies ou communiquées ultérieurement à une personne en rapport avec la Transaction proposée par l'émetteur ne constituent, ou ne doivent être considérées comme constituants, la fourniture de conseils en investissement par PwC à une telle personne. Chacune de ces personnes doit procéder à sa propre évaluation indépendante du bien-fondé ou non d'un investissement dans la Transaction et doit suivre ses propres conseils professionnels.

# Table des matières

1.	Synthèse	4		
2.	Présentation de B&B Real Estate		6	
3.	Présentation du Projet	10		
4.	Plan financier & Besoin de Financement		16	
5.	Annexes		20	

# 1

## Synthèse



# Une émission obligataire afin de financer un projet de construction d'un immeuble de 41 habitations à Halle.

## Le projet

- **B&B Real Estate** souhaite procéder à une émission obligataire de **€1,75m** via la plateforme BeeBonds pour financer la construction d'un immeuble composé de **41 appartements** et d'un **espace commercial à Halle**.
- Cette émission a pour but de soutenir la **trésorerie** de l'entreprise dans **l'achat des terrains** pour la construction des habitations, principalement durant la période précédant l'encaissement des fonds liés aux ventes.
- **B&B Real Estate** est en partie détenue par **Jerry Berckmans**, expert dans le secteur de l'immobilier, exerçant depuis plus de 10 ans et ayant déjà réalisé de nombreux projets immobiliers. La société est également détenue par **Pierre Beerens**, expert dans l'immobilier, exerçant depuis 9 ans.

## Caractéristiques de l'émission obligataire



Émission obligataire : **€1,75m**



Taux d'intérêt annuel : **8%**



Horizon d'investissement : **2 ans**



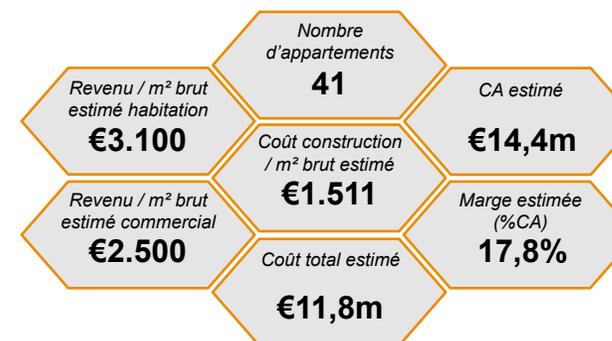
Les investisseurs BeeBonds bénéficieront d'une garantie indépendante et à première demande irrévocable et inconditionnelle en faveur du bénéficiaire.

## Business plan

en k€	Initial	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Total
Cash	579	-	-	-	-	-	-	-	-	(579)	-
Avances actionnaires	-	250	-	-	-	-	-	-	-	(250)	-
Achat des terrains	(92)	(1.759)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.850)
Droits d'enregistrement (terrain)	-	(222)	-	12	20	26	22	24	32	11	(74)
Frais de notaire	(37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37)
Frais d'architecte	(144)	-	(18)	-	-	-	-	-	(378)	-	(540)
Coûts de construction	-	-	-	(2.081)	(2.243)	(1.795)	(449)	(449)	(519)	(897)	(8.433)
Ventes	-	-	-	1.154	1.963	2.574	2.180	2.357	3.082	1.093	14.404
Frais de ventes	-	-	-	(67)	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)	-	(360)
Dette bancaire - Capital	-	-	-	1.200	400	800	(1.600)	(800)	-	-	-
Dette bancaire - Intérêts (5,5%)	-	-	-	(17)	(22)	(33)	(11)	(11)	-	-	(94)
Garantie Loi Breyne	-	-	-	(22)	(17)	(12)	(7)	(6)	(5)	-	(69)
Emission obligataire BeeBonds - Capital	-	1.750	-	-	-	-	-	-	-	(1.750)	-
Emission obligataire BeeBonds - Intérêts (8%)	-	(140)	-	-	-	-	-	-	-	(140)	(280)
Emission obligataire BeeBonds - Frais de dossier (6%)	-	(105)	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	(110)
<b>Mouvements de cash sur la période</b>	<b>306</b>	<b>(226)</b>	<b>(18)</b>	<b>179</b>	<b>43</b>	<b>1.500</b>	<b>77</b>	<b>1.058</b>	<b>2.153</b>	<b>(2.514)</b>	<b>2.558</b>
<b>Position de trésorerie fin de période</b>	<b>306</b>	<b>81</b>	<b>63</b>	<b>241</b>	<b>284</b>	<b>1.784</b>	<b>1.861</b>	<b>2.918</b>	<b>5.071</b>	<b>2.558</b>	<b>2.558</b>

\* Tableau issu de PwC avec les chiffres de B&B Real Estate

## Chiffres clés du projet



# 2

Présentation de B&B Real Estate



# B&B Real Estate, un promoteur immobilier belge innovant et expérimenté

## Présentation de l'entreprise B&B Real Estate

- **B&B Real Estate** (0690.581.008) est un promoteur immobilier actif depuis 2018 et créé par **Jerry Berckmans** et **Pierre Beerens**, deux professionnels expérimentés qui travaillent depuis plusieurs années dans ce secteur.
- **B&B Real Estate** réalise des projets en **périphérie de Bruxelles** ou en **Flandre**. Leur siège social se trouve à Berchem-Sainte-Agathe.
- L'entreprise est spécialisée dans le **développement de nouvelles constructions** ou la **rénovation d'anciens bâtiments**. Elle a déjà réalisé **deux autres projets d'envergure**. L'un à Affligem et l'autre à Sint-Pieters-Leeuw. Les bénéfices réalisés à l'issue de ces projets ont été réinvestis dans l'entreprise.
- L'ambition de B&B Real Estate est grande. Fort de la réussite de leurs deux derniers projets, et en plus du projet actuel, **un quatrième projet est en cours** de développement à Aalst.
- **Jerry Berckmans** possède également une seconde entreprise de développement immobilier : « **B&W Real Estate** ». Cette entreprise a déjà réalisé **de nombreux projets** de même envergure que le projet « Hallepoort ». L'expérience combinée des deux fondateurs assure un réel **professionnalisme** dans les projets de B&B Real Estate.

## Projets réalisés par Jerry Berckmans (B&W Real Estate)



# Les dirigeants de B&B Real Estate ont une grande expérience dans le secteur immobilier

## Jerry Berckmans

- **Jerry Berckmans** possède un diplôme de Master en Ingénierie commerciale obtenu en 1997.
- Il a travaillé dans de nombreux secteurs, à différents **postes à vocation commerciale**.
- **Jerry Berckmans** possède plusieurs entreprises. Notamment les « **Salons de Romrée** » ([www.salonderomree.be](http://www.salonderomree.be)), un organisateur événementiel actif depuis de nombreuses années.
- En 2011, **Jerry Berckmans** crée, avec sa femme, **B&W Real Estate** ([www.bwrealestate.be](http://www.bwrealestate.be)), Une entreprise active dans le **développement immobilier**. Avec cette entreprise, il a réalisé de nombreux projets de même envergure que le projet « **Hallepoort** » pour lequel est réalisé la levée de fonds.
- En février 2018, il fonda **B&B Real Estate** ([www.bbreaalestate.be](http://www.bbreaalestate.be)), avec **Pierre Beerens**. Leur objectif est de réaliser des **projets immobiliers** dans la périphérie de Bruxelles. Ensemble, ils ont déjà mené à bien deux projets.
- **Jerry Berckmans** et **Pierre Beerens** avaient déjà, auparavant, collaboré ensemble dans **B&W Real Estate**.

## Pierre Beerens

- **Pierre Beerens** est diplômé, depuis 2014, de la **Solvay Business School** avec un Master en International Strategic Entrepreneurship.
- Il commence sa carrière dans l'immobilier en 2015 en tant que **consultant en real estate**. Cette expérience d'environ 3 ans sera formatrice et révélera sa passion pour le secteur immobilier.
- Depuis décembre 2017, **Pierre Beerens** travaille à **IMMOBEL**, qui est une société cotée sur Euronext Brussels et l'un des **acteurs majeurs du développement immobilier en Belgique**.
- Depuis janvier 2022, il occupe la fonction de « **Sales Team Manager** » chez **IMMOBEL**. Grâce à son expérience, il a déjà réalisé plus de €50m de ventes.
- Il fonde **B&B Real Estate** en février 2018 avec **Jerry Berckmans**. Leur collaboration n'est pas récente, puisqu'ayant collaboré au sein de la société **B&W Real Estate**, dirigée et détenue par **Jerry Berckmans**.
- Depuis la création de **B&B Real Estate**, deux projets ont été menés à bien : le projet « Bonhoof » et le projet « Laurier ».

# Les deux projets déjà réalisés par B&B Real Estate ont été des succès

## Résidence Boonhof

- Boonhof est une construction contemporaine située à **Affligem**. Elle est composée d'un **espace commercial** au rez-de-chaussée et de **5 appartements** dont deux (de deux pièces chacun) au premier étage, deux duplex au deuxième étage et un appartement 1 pièce au dernier étage.
- Cette résidence est **idéalement située** à proximité d'un grand axe routier (E40) vers Bruxelles, Alost et Gand ainsi que des transports en commun, notamment des bus (vers Asse, Aalst et Bruxelles).
- Le respect des **normes environnementales**, l'**isolation** et le **confort de vie** sont au centre des projets réalisés par B&B Real Estate. Boonhof ne fait pas exception. La **qualité des habitations** est mise en avant et les finitions peuvent être choisies librement par les nouveaux propriétaires.
- L'ensemble des appartements possèdent une surface de **619,74 m<sup>2</sup>** (terrasses comprises). Le prix au m<sup>2</sup> s'élevait à **€2.386**. Les ventes se sont étalées du 26/06/2019 au 07/07/2022.



## Résidence Laurier

- **Laurier** est un projet de construction immobilier moderne situé à **Sint-Pieters-Leew** et qui met l'accent sur l'efficacité énergétique, la durabilité, la facilité d'entretien, la sécurité et le confort.
- Il est composé d'une **propriété commerciale** au rez-de-chaussée sur une place réaménagée le long de la Bergensesteenweg ainsi que de **6 box de garage** (chacun pour 2 ou 3 voitures et une place de parking le long du bâtiment), d'un abri pour vélo et de **6 appartements**.
- Tous les appartements sont accompagnés de spacieuses terrasses orientées sud ou sud-ouest et les cuisines disposent chacune d'un débarras.
- L'ensemble des appartements possèdent une surface de **759,9 m<sup>2</sup>** (terrasses comprises). Le prix au m<sup>2</sup> s'élevait à **€2.344**. Les ventes se sont étalées du 11/06/2020 au 18/05/2021.



# 3

## Présentation du Projet



# Le projet Hallepoort est un projet immobilier ambitieux comprenant 41 unités d'habitation et 1 unité commerciale

## Description du projet Hallepoort

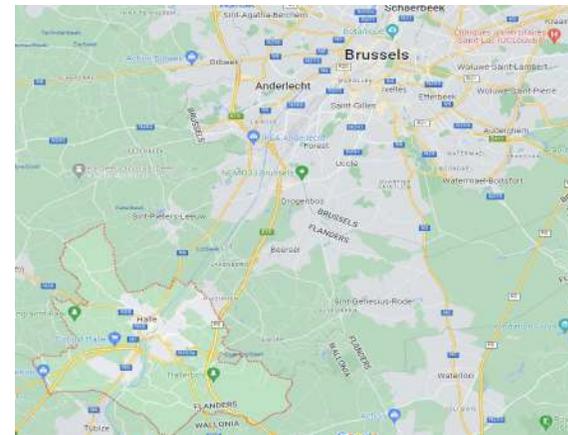
- **Hallepoort** est une résidence qui comprendra **41 appartements** ainsi qu'un **espace commercial** au rez-de-chaussée (potentiellement divisible en 2 unités distinctes) qui pourra bénéficier d'une forte visibilité. La surface de l'ensemble des unités est de 5.578 m<sup>2</sup>. Chaque unité d'habitation disposera **d'une, deux ou trois chambres**. La vue arrière du bâtiment donne sur des champs et permet donc une exposition **plein ouest** qui donnera une magnifique luminosité à l'appartement.
- Chaque unité possèdera soit une **terrasse**, soit un **jardin** (pour les appartements du rez-de-chaussée). La disposition des appartements permettra d'éviter des vis-à-vis.
- Le projet disposera également de **55 places de parking** au niveau -1 en plus d'un **espace de covoiturage** et des **bornes de chargement** pour les voitures électriques ainsi que d'un espace de rangement pour 114 vélos intégré dans la copropriété. Des caves seront également disponibles à l'achat.
- Les appartements respecteront les **normes environnementales** afin de permettre une meilleure gestion de l'énergie.
- Le projet se situera à l'adresse 275-277-279 Brusselsesteenweg (1500 Halle), se trouvant ainsi sur un **axe important qui relie directement Halle et Bruxelles**. Des écoles et des commerces ainsi que le centre-ville se trouvent à proximité et sont accessibles rapidement et facilement à pieds, en voiture ou à vélo.
- Des **centres d'activités pour les enfants** seront également accessibles facilement et proche des appartements du projet.



# Une localisation parfaite pour toute personne souhaitant vivre à proximité de Bruxelles

## Le projet Hallepoort se situe à Halle

- Ces appartements **sont idéaux pour les jeunes acquéreurs** qui travaillent à Bruxelles ou en région flamande, grâce à leur proximité avec de grands axes routiers (N6, R0, E19).
- L'immeuble se trouve à environ 20 minutes (1,8 km) à pieds de la **gare de Halle** ainsi que du **centre-ville**. Il se situe à **proximité des transports en commun** (Bus De Lijn et Bus Tec) en direction de Bruxelles et d'autres villes flamandes comme Buizingen ou Lembeek.
- **Plusieurs écoles** se trouvent à proximité, dont des écoles maternelles, primaires et secondaires. Différents lieux d'activités se trouvent également à proximité ainsi que **deux centres sportifs** (Sportcomplex Bres et Sportoase Hallebad) à environ 1,1km.
- La localisation du projet Hallepoort est idéale car elle dispose de **nombreux magasins et supermarchés** aux alentours, notamment Carrefour (1,2 km), Delhaize (2 km) et Colruyt (3,2 km)
- **Halle** est une ville historique entourée d'un bois (bois de Hal) de 552 Ha (cité dans les écrits dès 686). Cette ville possède aussi un musée (Den Ast) qui documente la ville de Halle et ses environs ainsi qu'une des architectures militaires parmi les mieux conservées de Belgique.
- **Une autoroute à vélo** se trouve à proximité et permet de relier **Bruxelles** en 30 minutes.

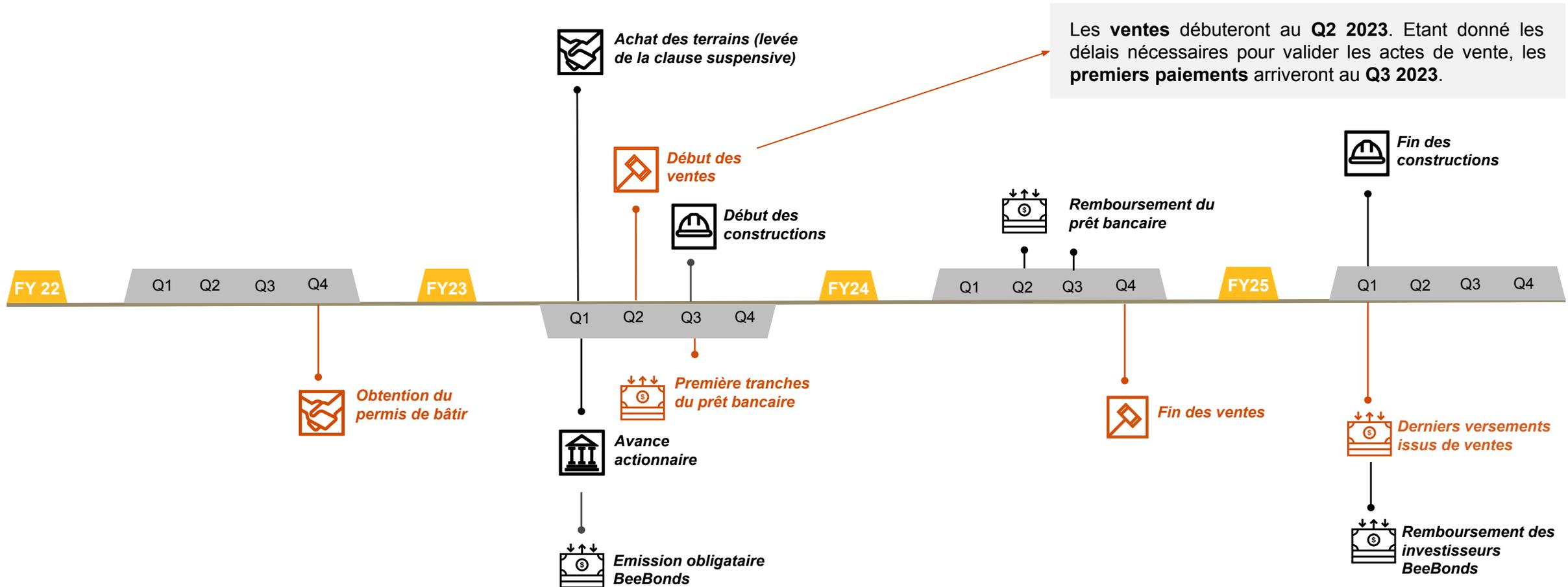


# Le projet est planifié sur 2 années à partir de l'obtention des premiers fonds en Q1 2023

## Mise en place du projet

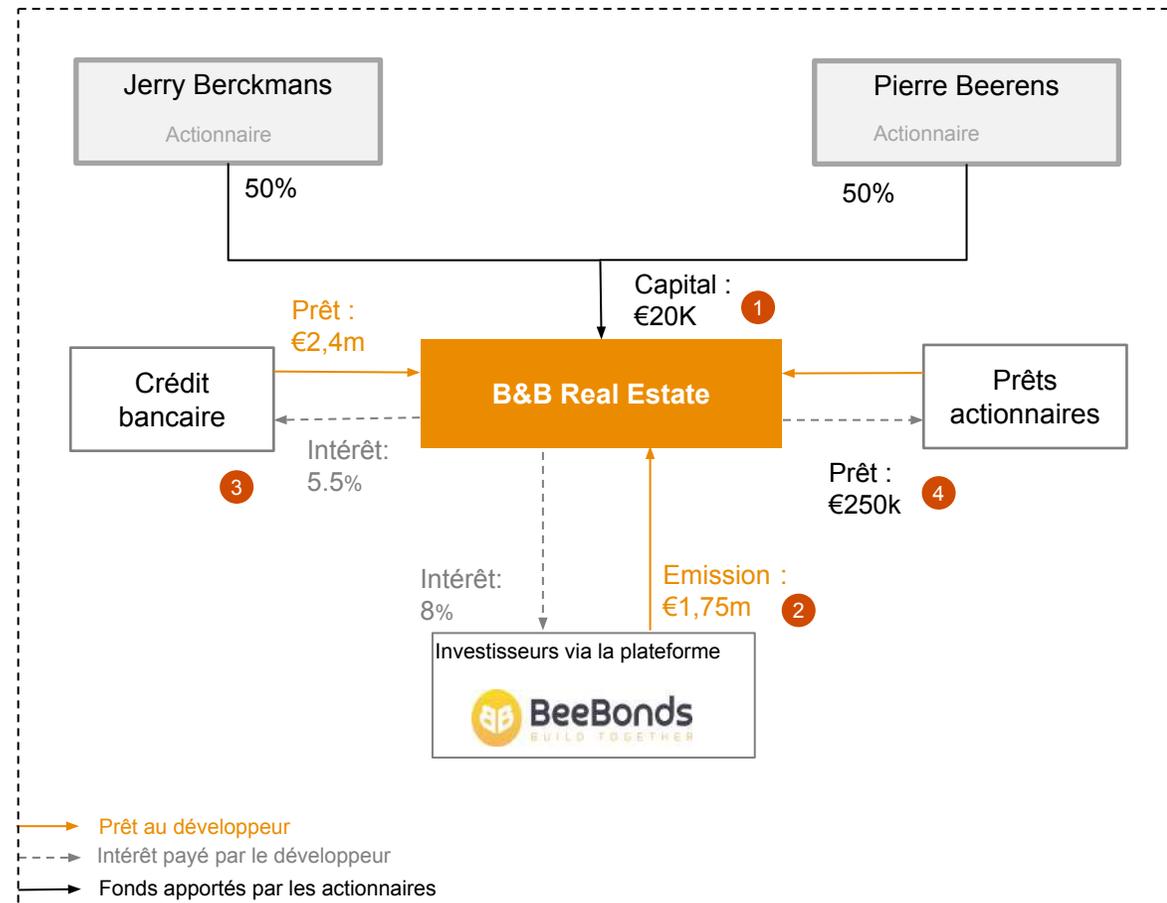
- **B&B Real Estate** possède une clause suspensive pour l'achat des terrains à l'octroi des permis de construire. Ces permis de construire ayant été acquis, les terrains seront achetés pour un montant de **€1,85m** dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.
  - Les autres coûts du projet, en dehors de l'achat des terrains, sont estimés à **€10m**. Ce montant comprend les frais de construction, les frais de vente et les frais financiers liés à l'émission obligataire BeeBonds.
  - La **construction** débutera dans le courant du Q3 2023, lorsque tous les permis ainsi que tous les financements auront été obtenus. Ce délai est important puisqu'il rentre en compte dans la **libération des fonds pour les unités achetées**.
  - Les **délais de construction** pris en compte dans le business plan sont des **estimations d'architectes** réalisées en amont du projet. Ces délais pourraient fluctuer et le business plan changer. Les montants des ventes étant libérés en même temps que l'avancement des travaux, cela pourrait impacter le remboursement de l'obligation.
  - L'entreprise va financer le projet grâce à un **crédit bancaire** de **€2,4m** et grâce à un **prêt actionnaire** de €250k sans intérêt. L'entreprise dispose également d'environ €306k de trésorerie en amont du projet. Certains coûts tels que les frais de notaire et une partie de l'achat des terrains ont déjà été réalisés et pris en compte.
- En plus de cela, la société souhaite procéder à **une émission obligataire** via la plateforme BeeBonds et lever **€1,75m** afin de financer l'achat des terrains, et d'avoir une trésorerie optimale.
  - Les **obligations BeeBonds** seront remboursables après 2 ans et le taux d'intérêt annuel sera de 8%. **Les garants (PBMS BV et BWMS BV)** accordent une garantie indépendante et à **première demande** irrévocable et inconditionnelle en faveur du bénéficiaire.
  - Les **ventes espérées** seront étendues sur l'ensemble du projet et le **nombre d'unités vendues** (habitations et commerce) devrait être plus important au début du projet. Fin 2023, **50%** des montants des ventes pourront être libérés. Ensuite, 20% supplémentaires pourront être libérés à la fin du Q1 2024 lors de la finalisation des 2 derniers étages. Fin 2024, 90% des montants des ventes pourront être libérés. Les 10% restants concernent la mise en place de l'électroménager ainsi que la livraison. Etant donné que la libération des fonds pour les biens vendus dépend de l'avancée des travaux, les **derniers versements** pour l'achat des unités devraient avoir lieu lors du **Q1 2025**.
  - Les **ventes des parkings et des caves** ont été estimées comme étant réalisées au prorata des ventes d'appartements. La **libération des fonds**, ainsi que le **rythme de vente** sont donc basés sur les mêmes critères que les unités d'habitation.
  - L'objectif est de rembourser **l'obligation BeeBonds** le plus tôt possible. Dans le cas d'un remboursement en avance, les **intérêts courus** seront octroyés ainsi que des **frais supplémentaires** dus au remboursement anticipé.

# Avancée du projet dans le temps



# La société souhaite réaliser une émission obligataire de €1,75m dans le but de financer l'acquisition du terrain

## Structure juridique et financement



## Commentaires

- 1 **B&B Real estate** est détenu à 50% par Jerry Berckmans et à 50% par Pierre Beerens. L'entreprise a été créée en 2018. Le capital social est de **€20k**.
- 2 Le management souhaite réaliser une **émission obligataire** via la plateforme BeeBonds qui permettra de financer l'**achat des terrains**. L'émission obligataire aura les caractéristiques suivantes :
  - Montant : **€1,75m**.
  - Taux d'intérêt : **8%** par an
  - Périodicité : **annuelle**
  - Remboursement : **Q1 2025** (après 24 mois)
- 3 Un crédit bancaire a été réalisé. Il réunit les caractéristiques suivantes :
  - Montant : **€2,4m**
  - Taux d'intérêt : **EURIBOR + 2,5%** par an (estimation à 5.5%)
  - Périodicité : **trimestrielle**
  - Date fin de remboursement : **Q3 2024**
- 4 Le projet sera également financé par des avances actionnaires ainsi que les fonds propres de l'entreprise :
  - Montant : **€579k (trésorerie) + €250k (avances actionnaires)**
  - Remboursement de **€250k** : **Q1 2025**

# 4

## Plan Financier & Besoin de Financement



# Le projet présente une marge prévisionnelle de €2,6m (18%)

## Dépenses estimées

en K€	Montant
<b>Charge foncière</b>	<b>(1.961)</b>
Achat des terrains	(1.850)
Droits d'enregistrement (terrain)	(74)
Frais de notaire	(37)
<b>Coûts de la construction</b>	<b>(8.973)</b>
Frais d'architecte	(540)
Coûts de construction	(8.433)
<b>Frais divers</b>	<b>(360)</b>
Frais de ventes	(360)
<b>Frais financiers</b>	<b>(552)</b>
Dette bancaire - Intérêts (5,5%)	(94)
Garantie Loi Breyne	(69)
Emission obligatoire BeeBonds - Intérêts (8%)	(280)
Emission obligatoire BeeBonds - Frais de dossier (6%)	(110)
<b>Coûts</b>	<b>(11.846)</b>

Les frais d'enregistrement liés aux trois terrains s'élèvent à €222k et seront payés au Q1 2023. Puis récupérés au 2/3 selon l'avancement des ventes

\* Tableau issu de PwC avec les chiffres de B&B Real Estate

## Revenus estimés

en K€	Montant
<b>Ventes</b>	<b>14.404</b>
Ventes	14.404
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>14.404</b>
<b>Marge prévisionnelle</b>	<b>2.558</b>

\* Tableau issu de PwC avec les chiffres de B&B Real Estate



**€14,4m**  
Chiffre d'affaires



**€11,8m**  
Coûts du projet



**€2,6m**  
Marge prévisionnelle du projet

# Sur base du cashflow prévisionnel, les investisseurs BeeBonds seront remboursés en 24 mois (1/2)

## Plan de trésorerie du projet

- 1 L'entreprise possède du cash pour une valeur de €306k au 31 décembre 2022. Ce cash sera utilisé dans le projet « Hallepoort ». En plus de cette trésorerie, €250k seront injectés par la suite en tant qu'avances actionnaires.
- 2 Le montant total pour les **trois terrains** s'élève à €1,85m. Le solde sera payé en Q1 2023 (€92k ont déjà été payés). **Les droits d'enregistrement** s'élèvent à €222k et seront payés en même temps que l'achat des terrains. Les droits d'enregistrement des terrains peuvent être récupérés au 2/3 s'ils sont vendus dans les deux ans après leur acquisition.
- 3 Les **frais de notaire** (€37k) ont déjà été payés. **Les frais d'architecte**, eux, s'élèvent à €540k répartis comme suit : €144k ont été payés en 2022, €18k seront payés en Q2 2023 et le solde restant (€378k) sera payé en Q4 2024.
- 4 Les **coûts de construction** sont de €8,4m. Le paiement sera échelonné à partir de Q3 2023 jusqu'à la fin des travaux de construction.
- 5 Les produits des **ventes** débuteront en Q3 2023. L'objectif est que la dernière vente se réalise en Q4 2024 (et les produits des ventes en Q1 2025) pour un montant total de ventes attendu à €14,4m. Les travaux et les ventes seront réalisés en parallèle et les fonds libérés dépendront de l'avancée des travaux.

en k€		Initial	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Total
1	Cash	579	-	-	-	-	-	-	-	-	(579)	-
	Avances actionnaires	-	250	-	-	-	-	-	-	-	-	(250)
2	Achat des terrains	(92)	(1.759)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.850)
	Droits d'enregistrement (terrain)	-	(222)	-	12	20	26	22	24	32	11	(74)
3	Frais de notaire	(37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37)
	Frais d'architecte	(144)	-	(18)	-	-	-	-	-	(378)	-	(540)
4	Coûts de construction	-	-	-	(2.081)	(2.243)	(1.795)	(449)	(449)	(519)	(897)	(8.433)
5	Ventes	-	-	-	1.154	1.963	2.574	2.180	2.357	3.082	1.093	14.404
	Frais de ventes	-	-	-	(67)	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)	-	(360)
6	Dette bancaire - Capital	-	-	-	1.200	400	800	(1.600)	(800)	-	-	-
	Dette bancaire - Intérêts (5,5%)	-	-	-	(17)	(22)	(33)	(11)	(11)	-	-	(94)
	Garantie Loi Breyne	-	-	-	(22)	(17)	(12)	(7)	(6)	(5)	-	(69)
7	Emission obligataire BeeBonds - Capital	-	1.750	-	-	-	-	-	-	-	(1.750)	-
	Emission obligataire BeeBonds - Intérêts (8%)	-	(140)	-	-	-	-	-	-	-	(140)	(280)
	Emission obligataire BeeBonds - Frais de dossier (6%)	-	(105)	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	(110)
<b>Mouvements de cash sur la période</b>		<b>306</b>	<b>(226)</b>	<b>(18)</b>	<b>179</b>	<b>43</b>	<b>1.500</b>	<b>77</b>	<b>1.058</b>	<b>2.153</b>	<b>(2.514)</b>	<b>2.558</b>
<b>Position de trésorerie fin de période</b>		<b>306</b>	<b>81</b>	<b>63</b>	<b>241</b>	<b>284</b>	<b>1.784</b>	<b>1.861</b>	<b>2.918</b>	<b>5.071</b>	<b>2.558</b>	<b>2.558</b>

\* Tableau issu de PwC avec les chiffres de B&B Real Estate

# Sur base du cashflow prévisionnel, les investisseurs BeeBonds seront remboursés en 24 mois (2/2)

## Plan de trésorerie du projet

⑥ Un crédit de €2,4m a été octroyé par la **banque** et sera reçu en trois parties : €1,2m seront reçus en Q3 2023, €400k en Q4 2023 et €800k en Q1 2024. Ce crédit sera remboursé à hauteur de €1,6m en Q2 2024 et €800k en Q3 2024. La ligne de crédit est assez élevée pour permettre un tirage de crédit plus conséquent si nécessaire. Les **intérêts** (5,5% annuel - estimation) sur le montant résiduel du crédit de la banque seront payés à partir de Q3 2023. La garantie Loi Breyne s'applique à hauteur de 1% des coûts de construction (frais d'architecte inclus) estimés non payés, libérés selon l'avancement des travaux.

⑦ Les **intérêts** sur l'**obligation BeeBonds** (€140k) seront payés en deux fois (Q1 2024, Q1 2025). Dans le cadre de la convention BeeBonds, la première tranche d'intérêt sera bloquée au moment de la réception des fonds. Si l'obligation est remboursée en avance, les intérêts courus devront être payés. L'émission de l'**obligation BeeBonds** implique des frais de dossier pour un montant de €105k puis des frais à chaque échéance d'intérêt pour un total de €4.800. Le montant nominal de l'obligation sera remboursé en Q1 2025. Les **garants** s'engagent auprès du bénéficiaire à ce que, dans le cas où l'émetteur serait en défaut de **payer un montant en vertu des obligations garanties**, ils devront immédiatement, à la **première demande** du bénéficiaire, payer ce montant.

en k€		Initial	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Total
①	Cash	579	-	-	-	-	-	-	-	-	(579)	-
	Avances actionnaires	-	250	-	-	-	-	-	-	-	-	(250)
②	Achat des terrains	(92)	(1.759)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.850)
	Droits d'enregistrement (terrain)	-	(222)	-	12	20	26	22	24	32	11	(74)
③	Frais de notaire	(37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37)
	Frais d'architecte	(144)	-	(18)	-	-	-	-	-	(378)	-	(540)
④	Coûts de construction	-	-	-	(2.081)	(2.243)	(1.795)	(449)	(449)	(519)	(897)	(8.433)
⑤	Ventes	-	-	-	1.154	1.963	2.574	2.180	2.357	3.082	1.093	14.404
	Frais de ventes	-	-	-	(67)	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)	-	(360)
	Dette bancaire - Capital	-	-	-	1.200	400	800	(1.600)	(800)	-	-	-
⑥	Dette bancaire - Intérêts (5,5%)	-	-	-	(17)	(22)	(33)	(11)	(11)	-	-	(94)
	Garantie Loi Breyne	-	-	-	(22)	(17)	(12)	(7)	(6)	(5)	-	(69)
	Emission obligataire BeBbonds - Capital	-	1.750	-	-	-	-	-	-	-	(1.750)	-
⑦	Emission obligataire BeeBonds - Intérêts (8%)	-	(140)	-	-	-	-	-	-	-	(140)	(280)
	Emission obligataire BeeBonds - Frais de dossier (6%)	-	(105)	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	(110)
<b>Mouvements de cash sur la période</b>		<b>306</b>	<b>(226)</b>	<b>(18)</b>	<b>179</b>	<b>43</b>	<b>1.500</b>	<b>77</b>	<b>1.058</b>	<b>2.153</b>	<b>(2.514)</b>	<b>2.558</b>
<b>Position de trésorerie fin de période</b>		<b>306</b>	<b>81</b>	<b>63</b>	<b>241</b>	<b>284</b>	<b>1.784</b>	<b>1.861</b>	<b>2.918</b>	<b>5.071</b>	<b>2.558</b>	<b>2.558</b>

\* Tableau issu de PwC avec les chiffres de B&B Real Estate

# 5

## Annexes



# Etats financiers de B&B Real Estate

## Bilan

en k€	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Immobilisations financières	1	1	1
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Stocks et commandes en cours	319	148	270
Créances à moins d'un an	62	60	(2)
Valeurs disponibles	332	690	306
<b>Actifs circulants</b>	<b>714</b>	<b>898</b>	<b>574</b>
<b>Total actif</b>	<b>715</b>	<b>899</b>	<b>575</b>
Capital	20	20	20
Réserves	71	124	124
Pertes / Bénéfices reportés	0	1	1
Résultat de l'exercice	-	-	(32)
<b>Fonds propres</b>	<b>91</b>	<b>145</b>	<b>112</b>
Dettes à moins d'un an	554	715	423
Comptes de régularisation	70	40	40
<b>Dettes à court terme</b>	<b>624</b>	<b>755</b>	<b>463</b>
<b>Total passif</b>	<b>715</b>	<b>899</b>	<b>575</b>

\* Tableau issu de PwC avec les chiffres de la banque nationale

## Compte de résultat

en k€	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
<b>Marge brut</b>	<b>50</b>	<b>92</b>	<b>(17)</b>
Revenus financiers	1	0	0
Coûts financiers	(15)	(21)	(5)
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>36</b>	<b>71</b>	<b>(22)</b>
Impôts	(9)	(18)	(10)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>27</b>	<b>53</b>	<b>(32)</b>
Résultat de l'exercice précédent	0	0	0
Mise en réserve	(27)	(53)	-
<b>Pertes/ Bénéfices reportés</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>(32)</b>

\* Tableau issu de PwC avec les chiffres de la banque nationale

Les dettes à moins d'un an comprennent des avances actionnaires réalisées avant le projet « Hallepoort » et qui n'ont pas pour objectif d'être remboursées dans le cadre du projet.

# Bilans synthétiques 2021 des sociétés garantes

## Bilan PBMS BV

en k€	31/12/2020	31/12/2021
Immobilisations corporelles	3	64
Immobilisations financières	21	25
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>24</b>	<b>90</b>
Créances à moins d'un an	73	57
Valeurs disponibles	7	38
<b>Actifs circulants</b>	<b>80</b>	<b>95</b>
<b>Total actif</b>	<b>105</b>	<b>184</b>
Capital	2	2
Réserves	74	76
Pertes / Bénéfices reportés	1	1
<b>Fonds propres</b>	<b>77</b>	<b>79</b>
Dette à plus d'un an	1	46
<b>Dettes à long terme</b>	<b>1</b>	<b>46</b>
Dettes à moins d'un an	27	59
<b>Dettes à court terme</b>	<b>27</b>	<b>59</b>
<b>Total passif</b>	<b>105</b>	<b>184</b>

## Bilan BWMS BV

en k€	31/12/2020	31/12/2021
Immobilisations corporelles	315	298
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>315</b>	<b>298</b>
Créances à moins d'un an	404	298
Valeurs disponibles	49	43
<b>Actifs circulants</b>	<b>454</b>	<b>341</b>
<b>Total actif</b>	<b>769</b>	<b>640</b>
Capital	20	20
Réserves	43	2
Pertes / Bénéfices reportés	0	(27)
<b>Fonds propres</b>	<b>63</b>	<b>(5)</b>
Dette à plus d'un an	219	189
<b>Dettes à long terme</b>	<b>219</b>	<b>189</b>
Dettes à moins d'un an	486	456
<b>Dettes à court terme</b>	<b>486</b>	<b>456</b>
<b>Total passif</b>	<b>769</b>	<b>640</b>



**BeeBonds**

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