

ELDORADO

ÉMISSION OBLIGATAIRE

TRANSFORMATION D'UN ANCIEN IMMEUBLE DE
BUREAUX EN 183 LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS,
1.054 M² DE COMMERCES ET 57 PLACES DE
PARKING COUVERT AU CENTRE DE CHARLEROI

PORTEUR DE PROJET: **HERPAIN URBIS SA**

JUILLET 2026



Table des matières

	Disclaimer	P.3
I.	Résumé du Projet	P.4
II.	Description générale du Projet	P.5
III.	Localisation	P.16
IV.	Présentation du porteur de projet	P.17
V.	Le planning d'exécution	P.18
VI.	Analyse de la rentabilité du projet	P.19
VII.	Aperçu des coûts et du financement	P.20
VIII.	Plan de trésorerie du projet	P.21
IX.	Le financement bancaire	P.22
X.	Financement recherché	P.23
XI.	Forces et points d'attention du projet	P.24
Annexe 1 :	Projets réalisés et en cours de réalisation	P.25
Annexe 2 :	Les états financiers de Herpain Urbis SA	P.27



Disclaimer

- La présente note descriptive, incluant une présentation financière et commerciale de **Eldorado** (ci-après, le «Projet»), a été établie par **BeeBonds SRL** (ci-après, «BeeBonds») sur la base de documents et d'informations communiqués par l'organe de gestion ou la direction de l'émetteur, **Herpain Urbis SA (BE0888.972.831)**. L'organe de gestion demeure seul responsable de l'exactitude, de l'exhaustivité et de la fiabilité des données, documents, hypothèses et autres informations transmises.
- Le cabinet de conseil **VS Consulting Company** a procédé à un examen de la présente note descriptive et n'a relevé aucun élément laissant à penser qu'elle ne refléterait pas fidèlement les informations fournies par l'organe de gestion.
- La rédaction de cette note descriptive ne constitue ni une évaluation, ni une recommandation quant à l'opportunité d'investir ou d'acquérir les obligations émises par l'émetteur. Tout investisseur prenant la décision d'investir le fait sous sa seule et entière responsabilité et demeure tenu de procéder à sa propre analyse indépendante.
- Le Projet comporte des risques d'ordre commercial, financier et technique liés à la construction, pour lesquels **BeeBonds** décline toute responsabilité.
- Tout investisseur ou utilisateur de la présente note descriptive renonce expressément à toute réclamation ou action à l'encontre de **BeeBonds**, ainsi qu'à toute menace d'une telle action, découlant directement ou indirectement de la note descriptive ou de son utilisation. Cette stipulation ne saurait toutefois porter atteinte aux obligations contractuelles souscrites par **BeeBonds** envers les investisseurs, ni au respect par **BeeBonds** des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.



I. Résumé du projet



Le Porteur de projet

- Fondée en 2007, **Herpain Urbis** est un promoteur immobilier bruxellois, adossé à une famille active depuis 1939 dans la construction et la promotion.
- Le groupe dispose d'un **historique solide** en développement et **reconversion d'actifs immobiliers** en Belgique.
- Son activité se concentre sur les projets **résidentiels de milieu supérieur** et de **bureaux**, avec un **pipeline d'environ 130 M€ réparti sur une dizaine de projets**.
- **Herpain Urbis** s'appuie sur **Herpain Entreprise** et des partenariats ciblés pour sécuriser l'exécution et mutualiser les risques.



Le projet Eldorado

- Transformation d'un ancien immeuble de bureaux en **183 logements pour étudiants, 1.054 m² de commerces et 57 places de parking couvert**.
- L'immeuble appartient à Espace Sud Invest et à Herpain Immo, société sœur de Herpain Urbis.
- Les propriétaires ont toutes deux donné un **droit de superficie à Herpain Urbis** pour effectuer les travaux.
- Le permis a été octroyé le 15 avril 2026 et est purgé de tout recours.
- Les coûts de construction seront financés en partie par la levée de fonds BeeBonds et par un **financement bancaire auprès de la banque Triodos**.
- L'objectif est de **vendre le bâtiment à un institutionnel**, une fois loué soit à un opérateur de logements étudiants, soit à une université (contrat de bail non encore signé à ce jour).



Les chiffres clés du Projet

Acquisition du foncier	3.449 k€
Coût des travaux, honoraires & frais divers	13.573 k€
Frais financiers	866 k€
Frais de vente	565 k€
Coût total du projet	18.452 k€
Prix de vente espéré	22.585 k€
Marge attendue (*)	4.133 k€ (18,3%)



Le financement obligatoire

- Montant minimum du prêt 500 k€
 - Montant maximum du prêt 850 k€
 - Taux d'intérêt annuel brut 9,00 %
 - Maturité de l'obligation 24 mois
- Note :** l'effort propre du porteur de projet s'élève à 2.620k € dont 600 k€ seront remboursé après l'émission de l'obligation BeeBonds.

(*) Marge attendue = (Ventes - Coûts d'acquisition - Coûts de Construction et de Développement - Frais financiers) / (Ventes) avant impôts.



Le planning

- T1 2026** Acquisition des dernières unités du bâtiment existant (toutes acquises à ce jour) et début des travaux
- T3 2026** Émission de l'emprunt obligataire BeeBonds et tirage du crédit bancaire pour les travaux
- T2 2027** Fin des travaux et livraison du bâtiment
- T3 2027** Mise en exploitation du bâtiment (rentrée académique 2027/2028)
- T2 2028** Signature des derniers actes de vente
Remboursement des crédits bancaires
Remboursement de l'emprunt obligataire BeeBonds



Aspects environnementaux

Le projet d'aménagement du site et de construction des 183 logements répondra aux normes environnementales des plus avancées (**PEB B**) :

- Façades restaurées avec **isolation thermique performante**
- **Toiture intérieure du R+3 végétalisée**
- Réalisation de **zones végétales en corniche**
- Installation de **45 Panneaux solaires** en toiture
- Système de **ventilation double flux**
- Chaudière au gaz existante maintenue

II. Description générale du Projet

Le redéveloppement de cet immeuble mixte actuellement inoccupé prévoit un rez-de-chaussée principalement dédié aux activités commerciales. Trois unités de 357 m², 313 m² et 54 m² y seront aménagées, accompagnées d'un espace de stockage arrière totalisant 273 m², à répartir entre les différentes cellules.

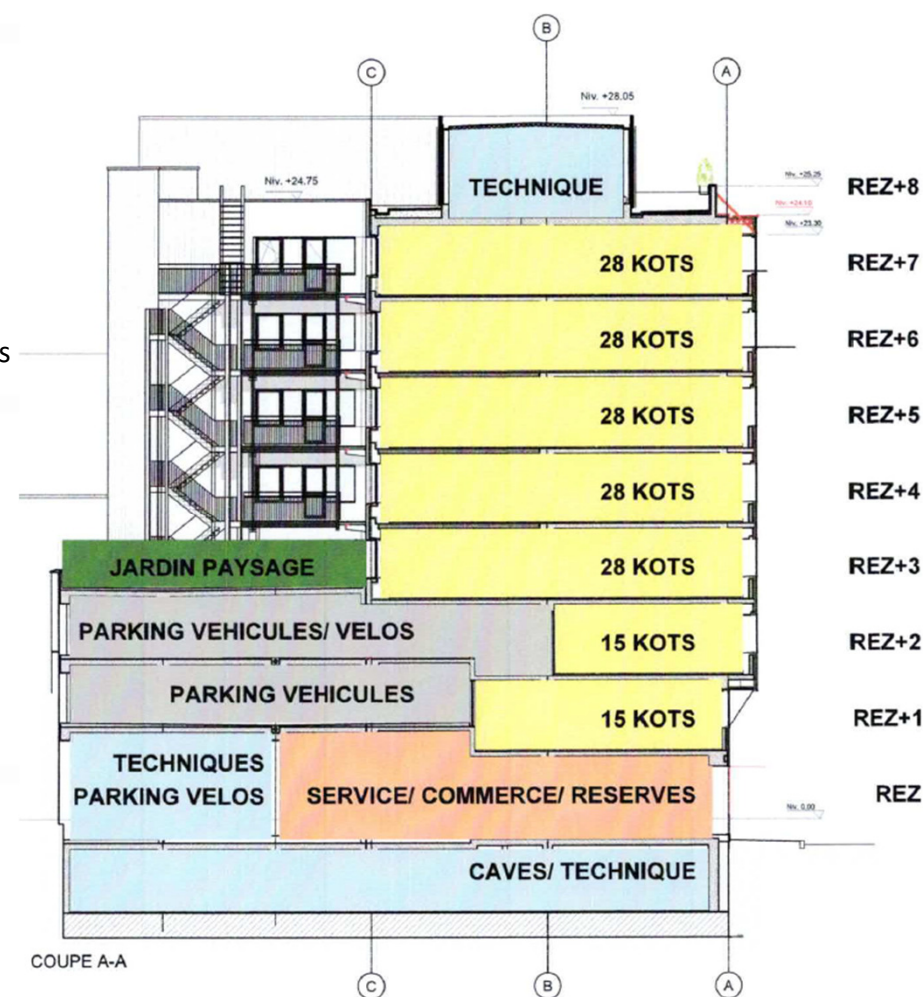
Les étages supérieurs, du premier au septième, accueilleront 180 logements étudiants (kots) dont les superficies varieront de 15,2 m² à 35,3 m². Le premier étage comptera 15 logements, le deuxième 15, et chacun des étages 3 à 7 en abritera 28.

Au troisième étage, trois chambres seront intégrées dans un espace de co-living, incluant un espace commun privatif dédié. De ce fait, le nombre total de logements s'établit à 183. 12 chambres seront spécialement aménagées et équipées pour répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite (PMR).

Enfin, les étages 1 et 2 comptent 57 places de parking, ainsi qu'un local pouvant accueillir une centaine de vélos.



Source : Porteur de Projet



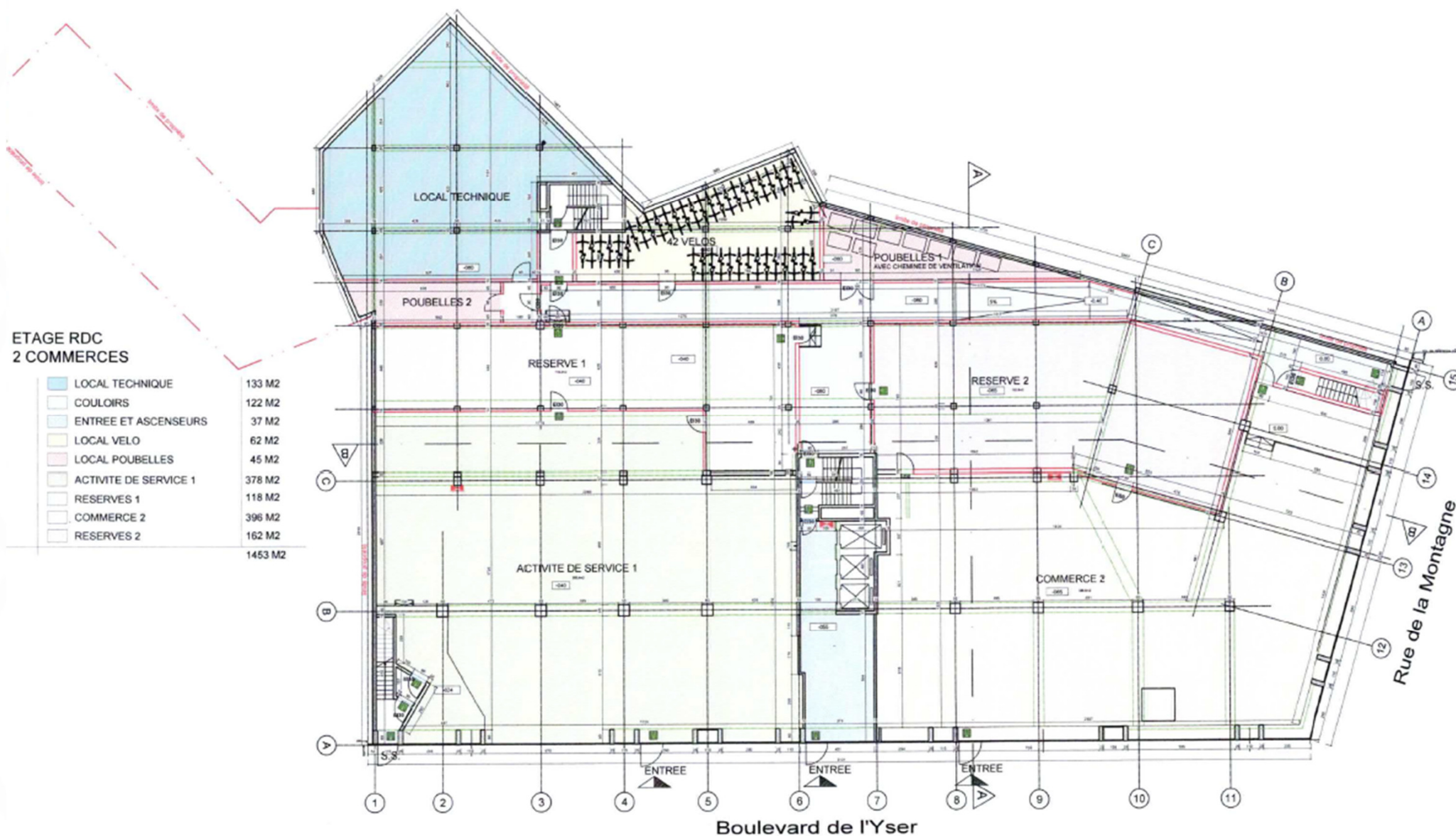
➤ **Note :** l'élévation est donnée à titre indicatif car elle ne tient pas compte d'une augmentation du nombre d'unités effectivement octroyées dans le permis de bâtir, à savoir 180 au lieu de 170.



➤ **Note :** le plan d'implantation est donné à titre indicatif car il ne tient pas compte d'une augmentation du nombre d'unités effectivement octroyées dans le permis de bâtir, à savoir 180 au lieu de 170.

Source : Porteur de Projet

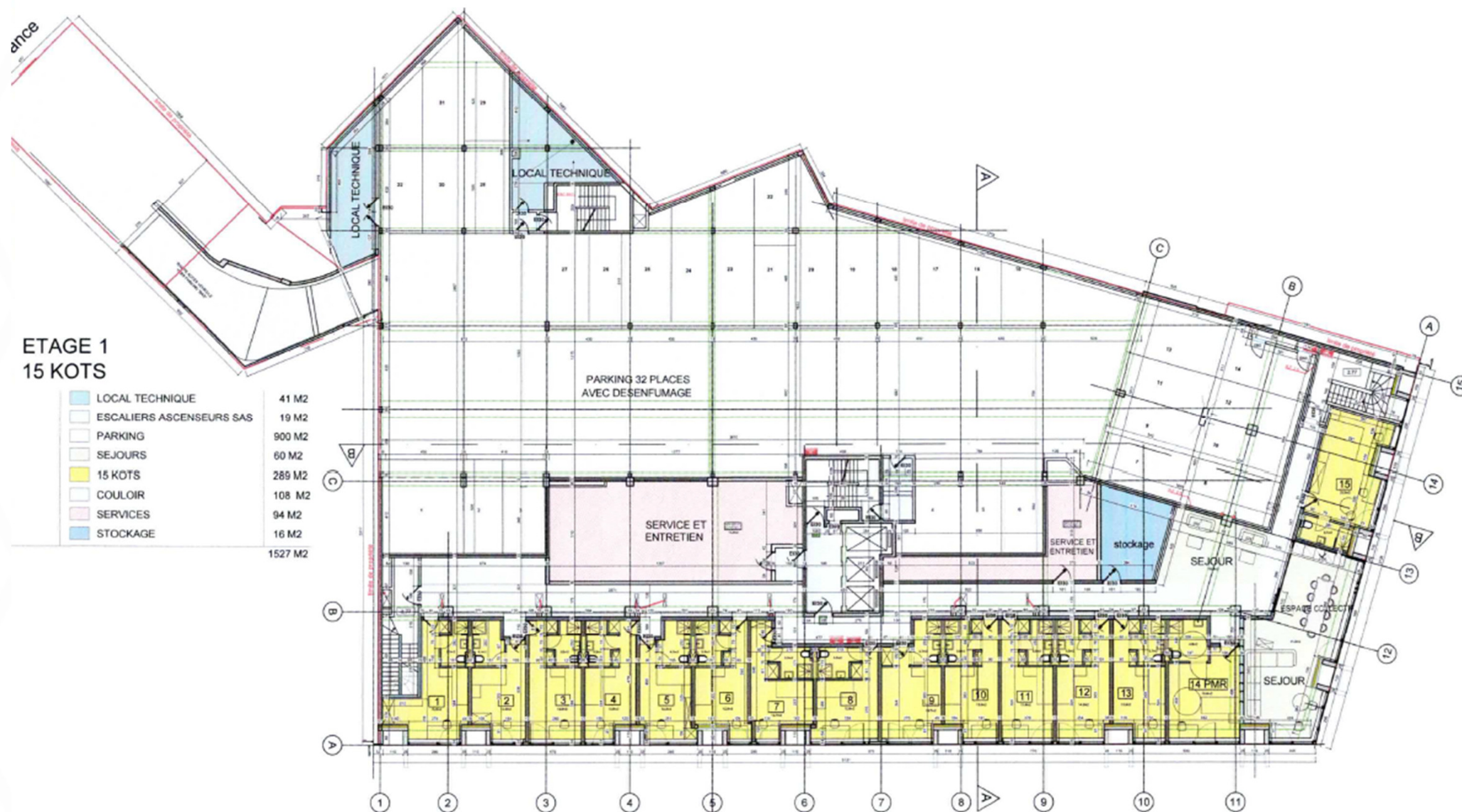
II. Description générale du Projet



➤ **Note :** le plan d'implantation est donné à titre indicatif car il ne tient pas compte d'une augmentation du nombre d'unités effectivement octroyées dans le permis de bâtir, à savoir 180 au lieu de 170.

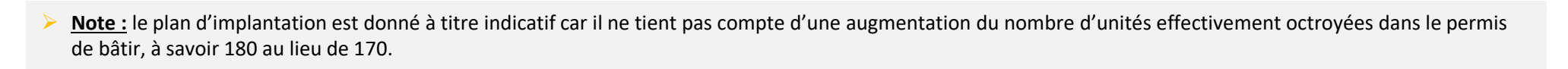
Source : Porteur de Projet

II. Description générale du Projet



➤ **Note :** le plan d'implantation est donné à titre indicatif car il ne tient pas compte d'une augmentation du nombre d'unités effectivement octroyées dans le permis de bâtir, à savoir 180 au lieu de 170.

Source : Porteur de Projet



Eldorado | Émission obligataire de Herpain Urbis SA | Juillet 2026 | Page 9

II. Description générale du Projet



➤ **Note :** le plan d'implantation est donné à titre indicatif car il ne tient pas compte d'une augmentation du nombre d'unités effectivement octroyées dans le permis de bâtir, à savoir 180 au lieu de 170.

Source : Porteur de Projet

II. Description générale du Projet

ETAGES 4 à 6 28 KOTS



- **Note :** le plan d'implantation est donné à titre indicatif car il ne tient pas compte d'une augmentation du nombre d'unités effectivement octroyées dans le permis de bâtir, à savoir 180 au lieu de 170.

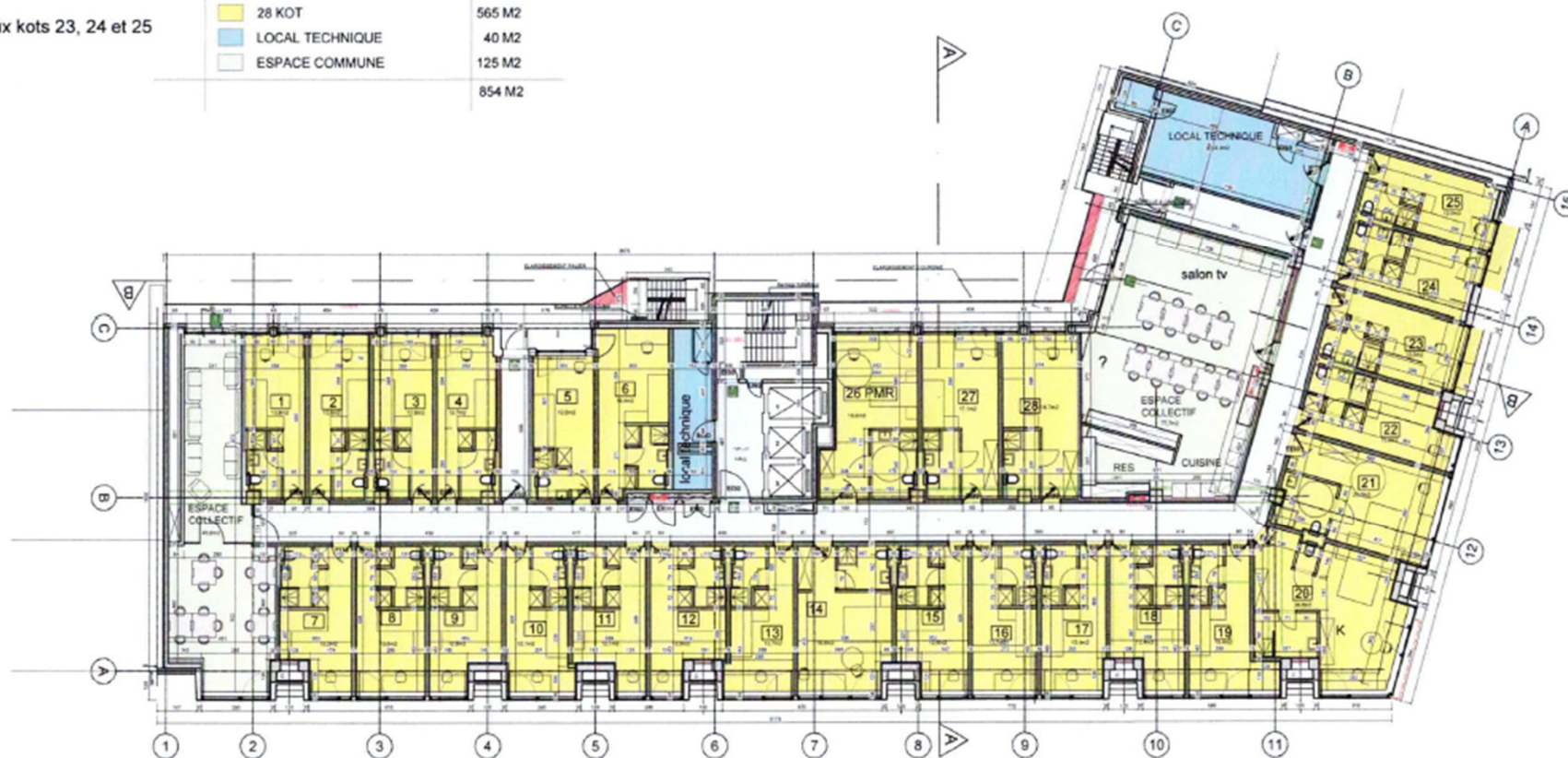
Source : Porteur de Projet

II. Description générale du Projet

ETAGE 7 28 KOTS

modification aux kots 23, 24 et 25

COULOIR	109 M2
SAS ESCALIER/ ASCENSEUR	10 M2
28 KOT	565 M2
LOCAL TECHNIQUE	40 M2
ESPACE COMMUNE	125 M2
	854 M2

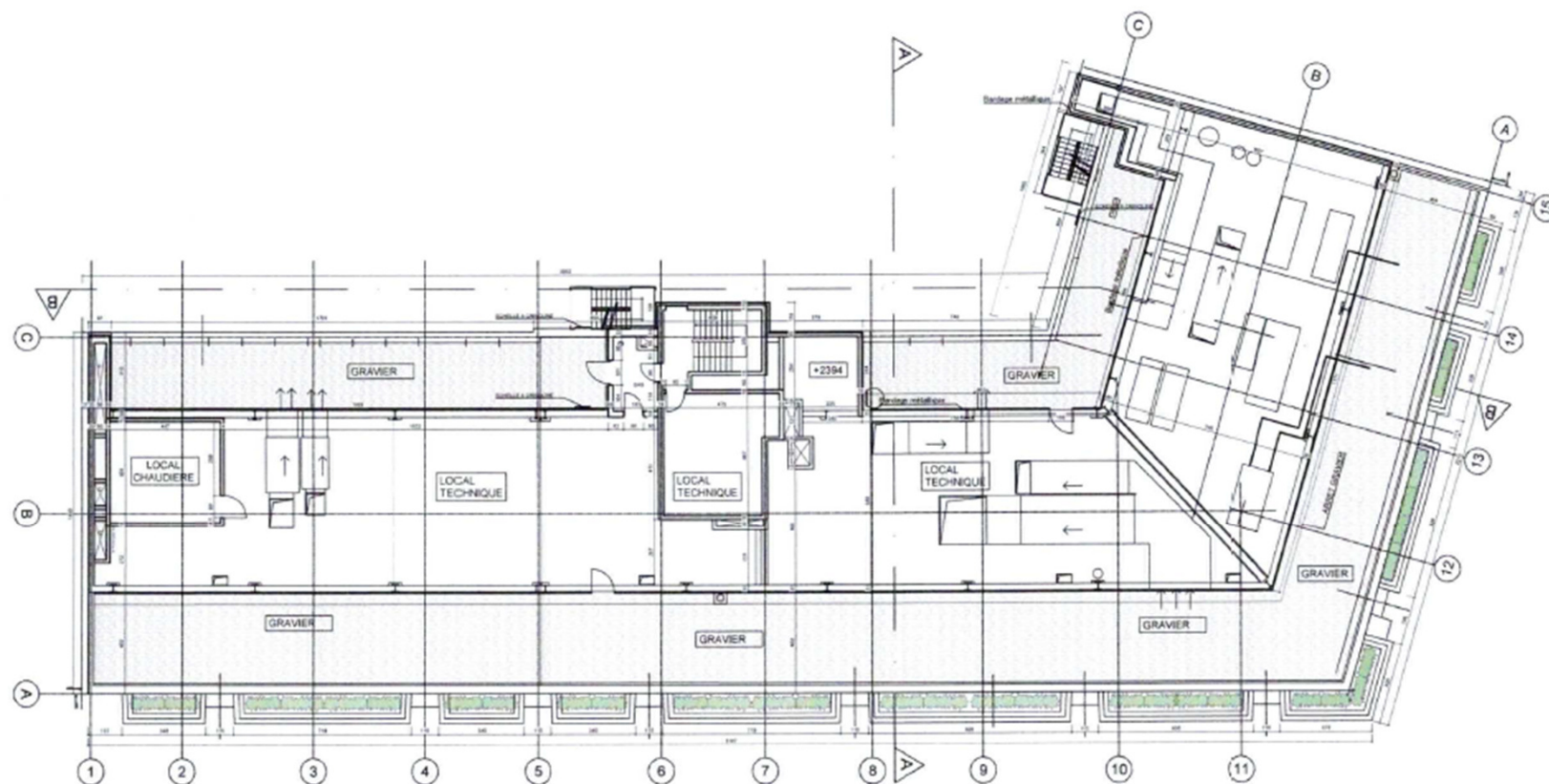


➤ **Note :** le plan d'implantation est donné à titre indicatif car il ne tient pas compte d'une augmentation du nombre d'unités effectivement octroyées dans le permis de bâtir, à savoir 180 au lieu de 170.

Source : Porteur de Projet

II. Description générale du Projet

ETAGE 8 TECHNIQUE



➤ **Note :** le plan d'implantation est donné à titre indicatif car il ne tient pas compte d'une augmentation du nombre d'unités effectivement octroyées dans le permis de bâtir, à savoir 180 au lieu de 170.

Source : Porteur de Projet

II. Description générale du Projet



➤ **Note :** le plan d'implantation est donné à titre indicatif car il ne tient pas compte d'une augmentation du nombre d'unités effectivement octroyées dans le permis de bâtir, à savoir 180 au lieu de 170.

Source : Porteur de Projet

II. Description générale du Projet – description des unités

Rez+1

	surface nettes logement	surface sanitaire	total
15 kots			
kot 1	15,6	3,1	18,7
kot 2	12	4	16
kot 3	13,9	3,5	17,4
kot 4	12,8	3,5	16,3
kot 5	12,2	4	16,2
kot 6	12,9	3,6	16,5
kot 7	12,7	3,3	16
kot 8	12,8	3,3	16,1
kot 9	13,7	3,7	17,4
kot 10	13,6	3,9	17,5
kot 11	13,8	3,5	17,3
kot 12	14,2	3,5	17,7
kot 13	13,2	3,7	16,9
kot 14 PMR	16,8	4,8	21,6
kot 15	20,5	3,7	24,2
Total	210,7	55,1	265,8
espaces communs		surface nettes EC	
séjour 1		41,3	
séjour 2		18,8	
Total		60,1	

Rez+2

	surface nettes logement	surface sanitaire	total
15 kots			
kot 1	12,4	3,6	16
kot 2	13	3,7	16,7
kot 3	12	3,8	15,8
kot 4	12,1	3,1	15,2
kot 5	12,1	3,6	15,7
kot 6	12,3	3,6	15,9
kot 7	12,7	3,1	15,8
kot 8	18,8	3,9	22,7
kot 9	12,6	3,6	16,2
kot 10	12,7	3,1	15,8
kot 11	12,4	3,1	15,5
kot 12	12,4	3,6	16
kot 13 PMR	18,3	4,9	23,2
kot 14	12,2	3,1	15,3
kot 15	12,1	3	15,1
Total	198,1	52,8	250,9
espaces communs		surface nettes EC	
séjour 1		15,1	
séjour 2		51,3	
séjour 3		12	
Total		78,4	

Rez+3 à 6

	surface nettes logement	surface sanitaire	total
28 kots			
kot 1	12,8	3,3	16,1
kot 2	12,8	3,6	16,4
kot 3	12,8	3,3	16,1
kot 4	12,7	3,4	16,1
kot 5	12	2,5	14,5
kot 6	16,4	3,4	19,8
kot 7	12,2	3,6	15,8
kot 8	13	3,7	16,7
kot 9	12	3,8	15,8
kot 10	12,1	3,1	15,2
kot 11	12,1	3,6	15,7
kot 12	12,3	3,6	15,9
kot 13	12,7	3,1	15,8
kot 14	18,8	3,9	22,7
kot 15	12,6	3,6	16,2
kot 16	12,7	3,1	15,8
kot 17	12,4	3,1	15,5
kot 18	12,4	3,6	16
kot 19	13,4	3	16,4
kot 20	26	6	32
kot 21 PMR	20,2	5	25,2
kot 22	13,6	3,6	17,2
kot 23	15	3,6	18,6
kot 24	13,2	3,6	16,8
kot 25	13	3,1	16,1
kot 26 PMR	18,9	5,1	24
kot 27	17,1	4,1	21,2
kot 28	16,7	4,1	20,8
Total	401,9	102,5	504,4
espaces communs		surface nettes EC	
EC 1		46,9	
EC 2		77,7	
Total		124,6	

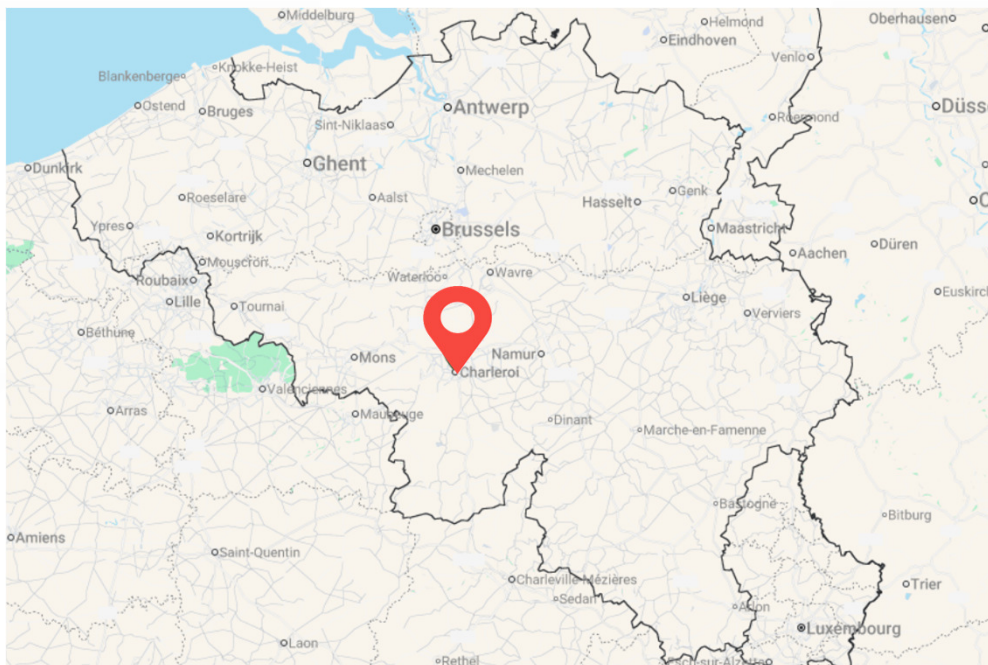
Rez+7

	surface nettes logement	surface sanitaire	total
28 kots			
kot 1	12,8	3,3	16,1
kot 2	12,8	3,6	16,4
kot 3	12,8	3,3	16,1
kot 4	12,7	3,4	16,1
kot 5	12	2,5	14,5
kot 6	16,4	3,4	19,8
kot 7	12,2	3,6	15,8
kot 8	13	3,7	16,7
kot 9	12	3,8	15,8
kot 10	12,1	3,1	15,2
kot 11	12,1	3,6	15,7
kot 12	12,3	3,6	15,9
kot 13	12,7	3,1	15,8
kot 14	18,8	3,9	22,7
kot 15	12,6	3,6	16,2
kot 16	12,7	3,1	15,8
kot 17	12,4	3,1	15,5
kot 18	12,4	3,6	16
kot 19	13,4	3	16,4
kot 20	26	6	32
kot 21 PMR	20,2	5	25,2
kot 22	13,6	3,6	17,2
kot 23	12,5	3,6	16,1
kot 24	12,1	3,6	15,7
kot 25	12	3,1	15,1
kot 26 PMR	18,9	5,1	24
kot 27	17,1	4,1	21,2
kot 28	16,7	4,1	20,8
Total	397,3	102,5	499,8
espaces communs		surface nettes EC	
EC 1		46,9	
EC 2		77,7	
Total		124,6	

➤ **Note :** le plan d'implantation est donné à titre indicatif car il ne tient pas compte d'une augmentation du nombre d'unités effectivement octroyées dans le permis de bâtir, à savoir 180 au lieu de 170.

III. Localisation

Idéalement situé, en plein centre de Charleroi



Charleroi est la plus grande ville de Wallonie, avec un peu **plus de 200.000 habitants**, et constitue un pôle urbain majeur du Hainaut. Elle joue un rôle central dans l'économie régionale grâce à sa **position de carrefour**, à proximité de grands axes routiers, ferroviaires et de l'aéroport de Charleroi. La ville offre une accessibilité intéressante pour les entreprises et les navetteurs, tout en disposant d'un tissu de services, d'écoles et d'équipements en développement. Son cadre de vie reste contrasté, mais plusieurs quartiers connaissent des **améliorations urbaines** et une **diversification progressive de l'offre résidentielle**. Enfin, Charleroi voit son activité estudiantine se renforcer, portée par des implantations d'enseignement supérieur et une vie de campus plus dynamique.

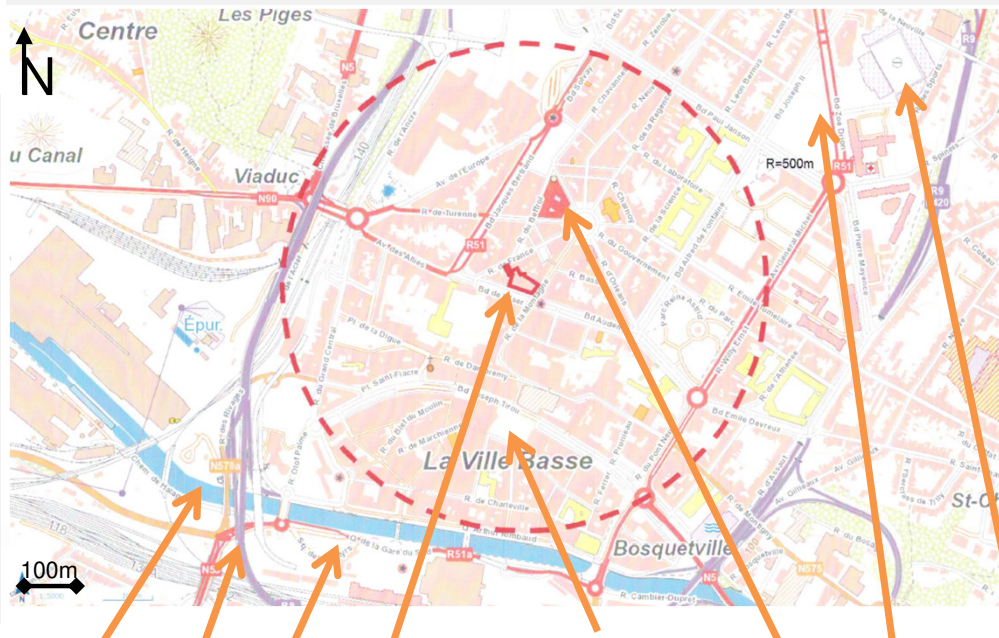
Eldorado est implanté le long du Boulevard de l'Yser, un **axe central de Charleroi** aménagé sur les anciens remparts de la ville et aujourd'hui bordé de bâtiments résidentiels ainsi que de nombreux services de proximité. Le quartier offre une **diversité de commerces, restaurants, cafés et services publics**, dont la Chapelle Notre-Dame au Rempart, ainsi que plusieurs établissements éducatifs tels que l'Institut Saint-Joseph, situé à quelques pas de la propriété. Le Campus Saint-Joseph II de l'**UMons** se trouve également à moins de 900 m, renforçant l'attractivité du secteur pour un public étudiant.

Boulevard de l'Yser, 6000 Charleroi

La propriété bénéficie d'une **excellente accessibilité en transports en commun**. Plusieurs lignes de bus notamment les lignes 365A, 70, 710, 83 et 86 ainsi que des lignes de train et de métro (M2, M3, M4) desservent directement les abords du boulevard, assurant une connexion rapide avec les quartiers périphériques ainsi qu'avec les pôles universitaires, administratifs et commerciaux de Charleroi. En transport privé, le site est facilement accessible grâce à la E420 et au ring de Charleroi situés à proximité.

Par ailleurs, **plusieurs parkings publics se trouvent dans l'environnement immédiat**, dont le Parking Yser situé directement le long du boulevard, ainsi que d'autres parkings répartis dans les rues adjacentes.

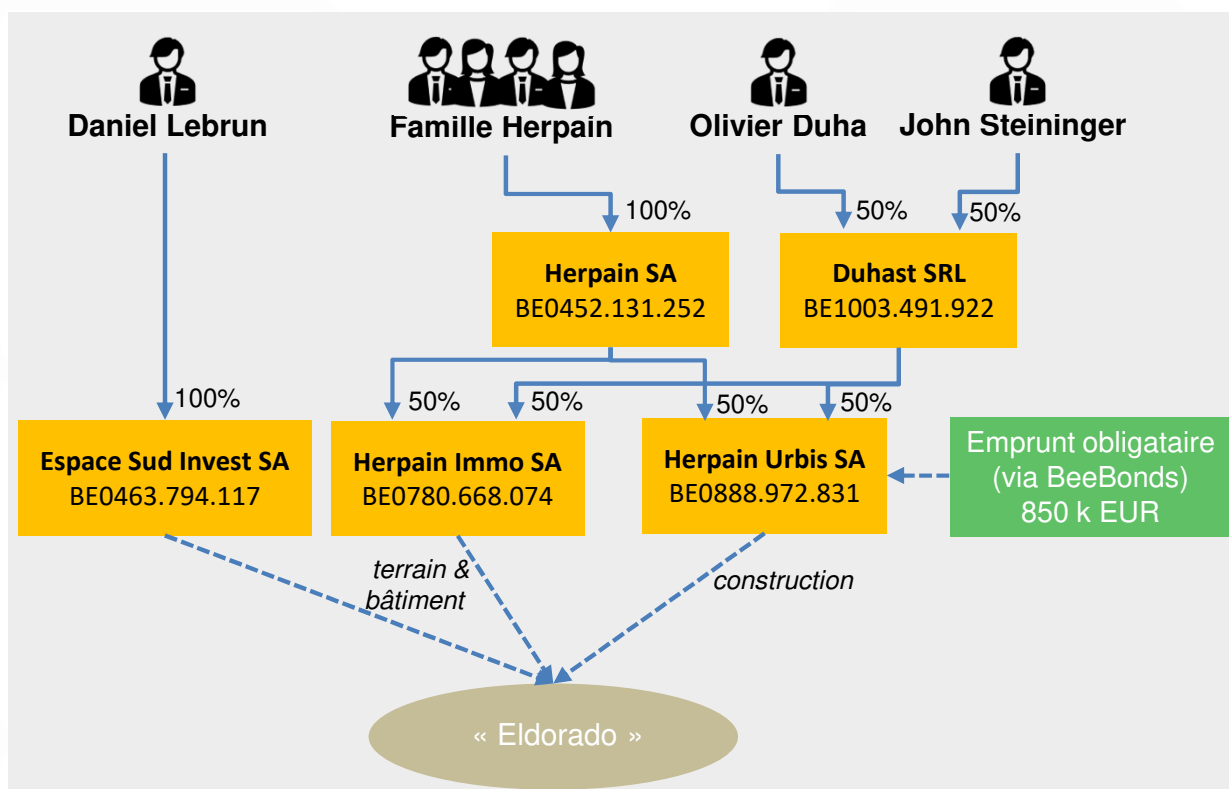
La localisation offre un environnement particulièrement adapté au développement de logements étudiants. La **proximité immédiate du Campus Saint-Joseph II de l'UMons** permet aux étudiants de rejoindre rapidement leur lieu d'étude, tandis que la densité de transports en commun facilite les déplacements vers les autres pôles universitaires de la ville. L'**offre abondante de commerces, services et lieux de restauration** présents sur le boulevard répond pleinement aux besoins quotidiens d'un public jeune et mobile. Cette combinaison d'accessibilité, de services et de proximité académique positionne la propriété comme un site idéal pour un projet de kots étudiants.



La Sambre Ring Gare Centrale **Eldorado** Centre commercial Rive Gauche Hôtel de ville Campus UMonS Stade de football

IV. Présentation du porteur de projet

Organigramme simplifié et structure juridique



L'émetteur: Herpain Urbis SA

- **N° d'entreprise** : BE0888.972.831
- **Date de création** : 19 avril 2007
- **Adresse** : Avenue des Statuaires 43, 1180 Uccle
- **Activité principale** : Promotion immobilière résidentielle
- **Administrateurs** : Olivier Duha, Chloé Herpain (CFO), Olivier Herpain, Yvan Neirinckx et John Steininger (CEO)



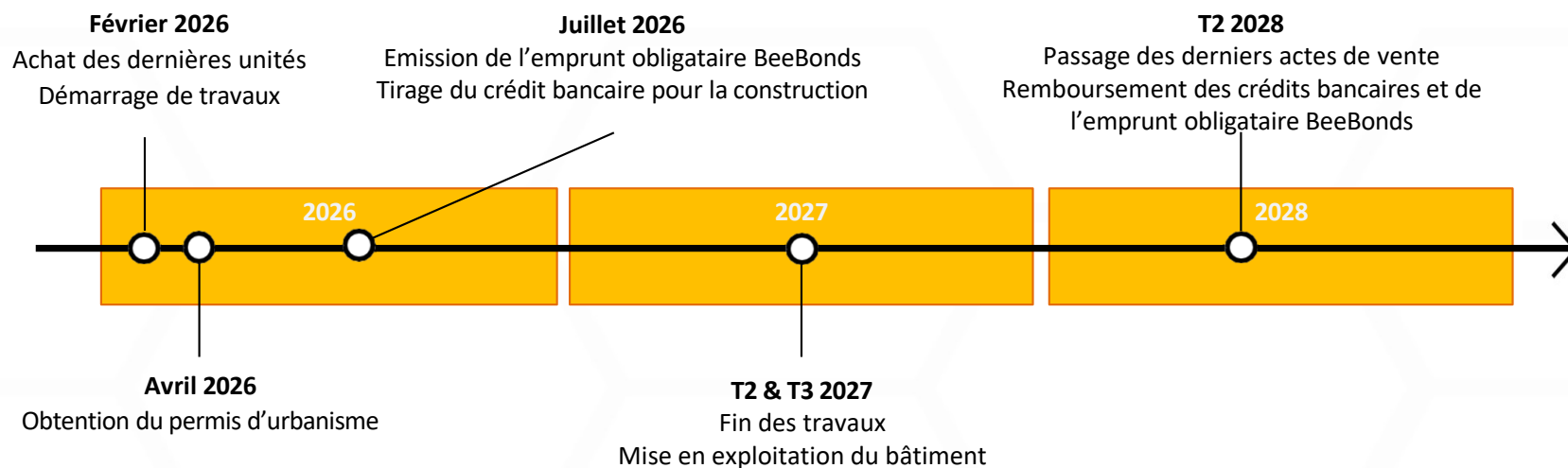
Chloé Herpain
CFO



John Steininger
CEO

- Fondée en 2007, Herpain Urbis est un promoteur immobilier basé à Uccle, détenu par la quatrième génération de la famille Herpain, active dans le secteur de la construction et de la promotion depuis 1939.
- La société bénéficie d'un solide historique dans le développement et la reconversion d'actifs immobiliers de natures et de tailles variées.
- Herpain Urbis concentre ses activités sur le marché belge, avec un positionnement clair sur les projets résidentiels et de bureaux dans les trois régions de Belgique.
- Le pipeline d'investissement actuel s'élève à 130M€, répartis sur une dizaine de projets résidentiels.
- Le groupe familial comprend également Herpain Entreprise, société de construction, permettant une collaboration étroite et un encadrement technique rigoureux tout au long du cycle de développement.
- Historiquement active sur le segment résidentiel haut de gamme, la société a fait évoluer son positionnement en raison de la forte sensibilité de ce segment à la demande du marché.
- L'activité se concentre désormais sur le résidentiel de milieu supérieur et les projets de bureaux.
- Herpain Urbis collabore fréquemment avec des propriétaires fonciers disposant de permis mais d'une expérience limitée en promotion immobilière ou avec d'autres promoteurs, afin de mutualiser les expertises et de réduire le risque projet.

V. Planning d'exécution



- L'acquisition du bâtiment a été complète en février 2026.
- Les premiers travaux ont démarré immédiatement, afin de pouvoir assurer la livraison du bâtiment pour la rentrée académique 2027/2028.
- Les derniers actes de vente seront passés au plus tard mi 2028 afin de permettre le remboursement de l'emprunt obligataire BeeBonds en juin 2028.

VI. Analyse de la rentabilité du projet

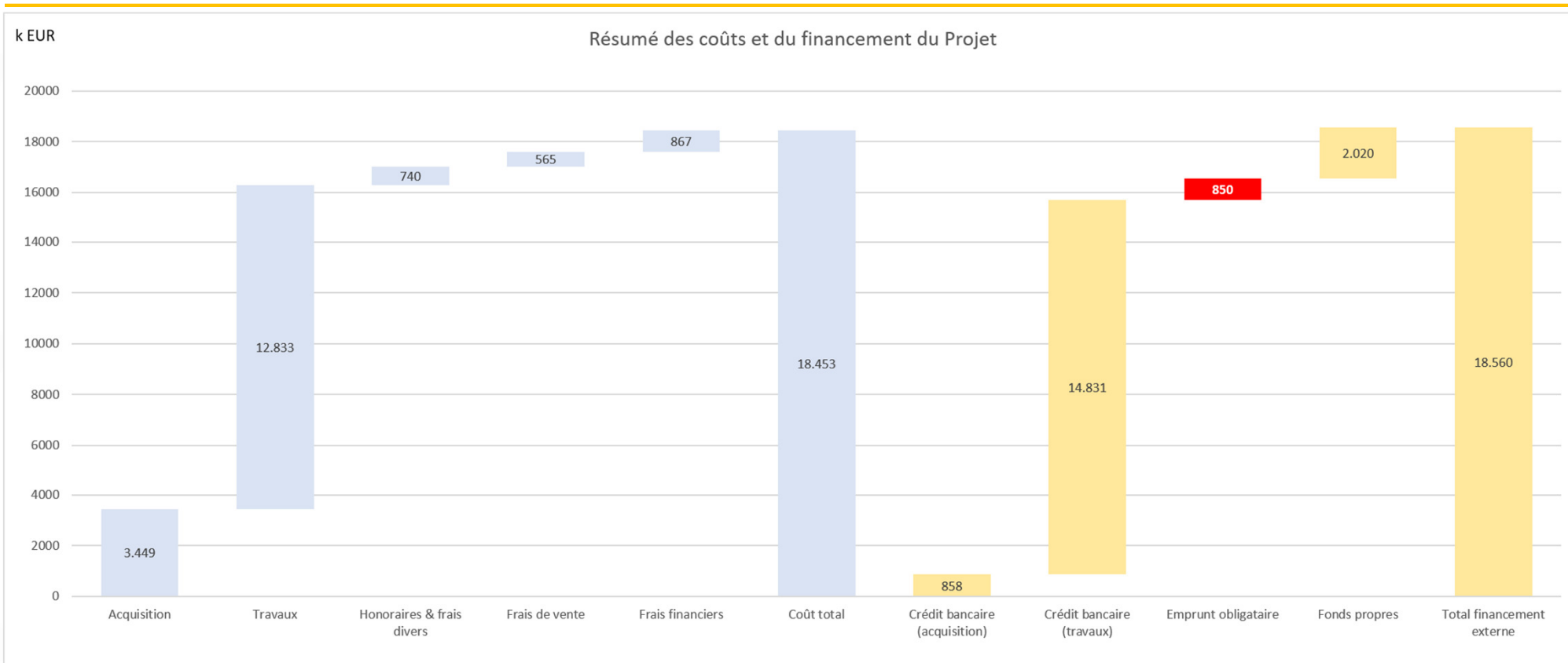
Ventes	Prix de vente	Surface m²	Prix/m²
Vente - 183 kots	20.130.000 €		110.000 €/u.
Vente - commerces	1.600.408 €	1.054	1.518 €/m²
Vente - parkings	855.000 €		15.000 €/u.
Total ventes estimées	22.585.408 €		
Coûts du Projet	Coûts		
Acquisition des biens (frais inclus)	3.449.034 €		
Travaux de construction	12.833.000 €	10.364	1.238 €/m²
Honoraires et frais divers	739.517 €		
Frais de vente	564.635 €		
Total coûts du projet (avant frais fin.)	17.586.186 €		
Marge avant frais financiers	4.999.222 €		
ROI avant frais financiers	22,1%		
Frais financiers	Montant	En % total	
Intérêts sur crédits bancaires	586.652 €		
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	114.750 €		
Frais de financement	165.100 €		
Total frais financiers	866.502 €		
Coût total (avec frais financiers)	18.452.688 €		
Marge avant impôts	4.132.720 €		
ROI avant impôts	18,3%		
Financement	Montant	En % total	
Crédit bancaire	15.689.547 €	85%	
Emprunt obligataire via BeeBonds	850.000 €	5%	
Avances actionnaires	2.020.000 €	11%	
Total financement externe	18.559.547 €	100%	
Autofinancement		0%	
Total financement	18.559.547 €	100%	
Loan to value (=(crédit bancaire+emprunt obligataire)/ventes)		73%	

Note: chiffres HTVA

Source : Porteur de Projet

- Le foncier est détenu conjointement par Espace Sud Invest SA et Herpain Immo SA qui ont donné à Herpain Urbis SA un droit de superficie avec renonciation au droit d'accèsion (RDA) pour effectuer les travaux.
- Les prix de ventes ont été fixés à 110k EUR/kot, les surfaces commerciales à 1.518 EUR/m² et les emplacements de parking à 15k EUR/unité.
- Le coût des travaux est estimé à 12.833k EUR, soit 1.238 EUR/m². Une marge de 372k EUR (+/- 3%) pour les imprévus y est incluse.
- Les honoraires et frais divers comprennent entre autres: technique, stabilité, architectes et architecte de jardin, juristes, comptables et PEB pour 740k EUR; y compris des taxes pour 312k EUR et un poste marketing pour 50k EUR.
- La marge du Projet (avant impôts) s'élève à 4.133k EUR ou 18,3% (marge avant impôts / total ventes estimées).
- Les avances actionnaires du Projet s'élèvent à 2.020k EUR.
- Le montant emprunté auprès de la banque variera dans le temps, selon l'avancement des travaux. Herpain Urbis ne tirera qu'une partie du montant de la ligne de crédit mise à sa disposition.
- 100% du coût total du Projet est financé par le crédit bancaire, l'emprunt BeeBonds et les avances actionnaires.

VII. Aperçu des coûts et du financement



- La différence entre le coût total du projet (18.354 k EUR) et le montant total du financement (17.693 k EUR) provient principalement du montant des frais de vente (565 k EUR), qui ne sont pas à financer car déduits des prix de ventes au moment de la revente du bâtiment.

VIII. Plan de trésorerie du projet

Cash planning - EUR		T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	T4 2027	Total
Cash début de période	0 €	5.196 €	4.487 €	158.977 €	143.517 €	132.755 €	50.244 €	49.036 €	
Projet									
Acquisition des biens (frais inclus)	-3.449.034 €								-3.449.034 €
Travaux de construction & rénovation			-4.277.667 €	-2.138.833 €	-2.138.833 €	-2.138.833 €	-2.138.833 €		-12.833.000 €
Honoraires et frais divers			-246.506 €	-123.253 €	-123.253 €	-123.253 €	-123.253 €		-739.517 €
Vente kots								20.130.000 €	20.130.000 €
Vente commerces								1.600.408 €	1.600.408 €
Vente parkings								855.000 €	855.000 €
Frais de vente								-564.635 €	-564.635 €
Financement									
Avances actionnaires	2.620.000 €		-600.000 €					-2.020.000 €	0 €
Crédit bancaire (SRD terrain & construction)	838.800 €	855.576 €	5.382.600 €	7.705.240 €	10.054.010 €	12.429.204 €	14.831.119 €	0 €	
SRD crédit terrain (ING)	838.800 €	855.576 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Crédit bancaire - tirage (terrains)	838.800 €	16.776 €	2.852 €	0 €	0 €	0 €	0 €		858.428 €
Crédit bancaire - remboursement			-858.428 €						-858.428 €
SRD crédit construction (Triodos)	0 €	0 €	5.382.600 €	7.705.240 €	10.054.011 €	12.429.204 €	14.831.119 €	0 €	
Crédit bancaire - tirage (constructions)			5.382.600 €	2.322.640 €	2.348.770 €	2.375.194 €	2.401.915 €		14.831.119 €
Crédit bancaire - remboursement								-14.831.119 €	-14.831.119 €
Emprunt obligataire BeeBonds			850.000 €					-850.000 €	0 €
Frais financiers									
Intérêts bancaires (terrain)		-16.776 €	-2.852 €	0 €	0 €	0 €	0 €		-19.628 €
Intérêts bancaires (construction)		0 €	0 €	-60.554 €	-86.684 €	-113.108 €	-139.829 €	-166.850 €	-567.024 €
Frais de financement	-4.570 €	-709 €	-95.510 €	-15.460 €	-10.762 €	-6.012 €	-1.208 €	-30.870 €	-165.100 €
Intérêts sur emprunt obligataire						-76.500 €		-38.250 €	-114.750 €
Cash flow période	5.196 €	-709 €	154.490 €	-15.460 €	-10.762 €	-82.512 €	-1.208 €	4.083.684 €	
Cash fin de période (cumulé)	5.196 €	4.487 €	158.977 €	143.517 €	132.755 €	50.244 €	49.036 €	4.132.720 €	4.132.720 €

- Le bâtiment a été complètement acquis au mois de juin 2026 et les travaux ont démarré immédiatement.
- L'émission de l'obligation BeeBonds permettra à Herpain Urbis de retirer une partie de ses fonds propres du projet (600k EUR) – les avances actionnaires dans le projet resteront néanmoins à 2.020k EUR, entraînant une position de trésorerie positive sur toute la durée du projet.
- Le crédit bancaire pour la construction sera disponible en juillet 2026 et sera utilisé pour couvrir 100% des coûts de constructions, honoraires, frais divers et intérêts compris. Le tableau prévoit un remboursement anticipé à fin 2027 car le porteur de projet prévoit de vendre le bâtiment et de rembourser les financements pour cette date.

Source : Porteur de Projet

IX. Le financement bancaire

➤ Émetteur	TRIODOS Bank
➤ Emprunteur	codébiton entre Herpain Urbis SA, Herpain Immo SA et Espace Sud Invest SA
➤ Montant	15.375.000 EUR pour le financement des travaux (budget total de 19.163.335 EUR, adapté par la banque)
➤ Durée	24 mois (échéance 31/07/2028)
➤ Remboursement	Par la vente du bien ou des unités au plus tard à la date d'échéance du crédit, sur base du prix de vente après déduction de la commission d'agent immobilier de maximum 3%.
➤ Taux d'intérêt	Euribor 3 mois + 1,95% (commission d'engagement de 0,80% sur le montant du crédit non-utilisé)
➤ Prélèvement	sur base des factures HTVA ou de justificatifs appropriés
➤ Garanties	- Hypothèque en 1er rang de 25.000 EUR + mandat hypothécaire pour une valeur de 15.350.000 EUR sur le bien financé - Prise en gage des loyers (baux à conclure) - Prise en gage de l'assurance incendie du bâtiment
➤ Conditions	- Preuve de fonds propres pour un montant minimum de 1.015.034 EUR - Subordination des prêts actionnaires consentis aux emprunteurs dans le cadre de ce projet - Engagement des actionnaires de Herpain Urbis SA (i) de mettre à sa disposition les fonds propres nécessaires au respect de ses engagements envers la banque Triodos (« cash deficiency clause »), (ii) de couvrir les dépassements éventuels (« cost overrun clause ») et (iii) de respecter un « cashflow waterfall » suivant lequel le paiement des intérêts sur prêts intercos ne seront payés que si les engagements de crédit sont respectés et si la surplus de trésorerie est suffisant. - Engagement de ne pas hypothéquer le terrain et les bâtiments existants en faveur d'un tiers (« negative pledge »)

À noter que Herpain Urbis SA a reçu cette proposition engageante pour le financement de la part de Triodos et qu'ils n'ont pas encore signé le contrat de crédit au moment où nous rédigeons cette note.

X. Financement recherché

Emission obligataire soumise au droit belge

- Émetteur **Herpain Urbis SA**
- Montant 500.000 € (minimum) - **850.000 €** (maximum)
- Durée **24 mois**
- Taux d'intérêt **9,00 % brut**, payé annuellement
- Remboursement en une fois, à l'échéance
- Engagements
Engagement d'utiliser les fonds pour le projet Eldorado
Engagement de mettre à disposition des sociétés du groupe (portant le projet Eldorado), les fonds propres nécessaires aux travaux prévus et au remboursement de l'obligation BeeBonds
Envoi à BeeBonds d'un rapport trimestriel (qui sera mis à disposition des obligataires)

XI. Forces et points d'attention du projet

+ Forces du projet

- Porteur de projet avec une solide expérience en construction et développement immobilier.
- Situation exceptionnelle du projet, en plein centre de la ville de Charleroi.
- Soutien des autorités de la ville pour le projet.
- Prix de vente en ligne avec le marché.
- Forte demande de logements étudiants dans la région.

- Points d'attention du projet

- **Risque de développement** – limité car permis obtenu et purgé de tout recours.
- **Risque de construction** – limité car bonne expérience du porteur de projet.
- **Risque commercial** – malgré la forte demande pour ce genre de bien à Charleroi, au moment d'écrire cette note, il n'y a aucune certitude quant à la signature d'un bail sur le bien une fois livré et donc sur sa revente.
- **Risque financier** – Sur base du cash flow reçu, la situation de trésorerie prévisionnelle du projet présente un solde positif tout au long de la période. Utilisation des fonds étalée dans le temps.
Pas de distinction entre les différents projets en cours dans Herpain Urbis et celui qui fait l'objet de la levée de fonds (Eldorado).
Risque de taux car le crédit bancaire est à taux variable.
Une offre ferme de financement bancaire pour les travaux de construction a été reçue, mais le contrat de crédit n'est pas encore signé au moment où nous écrivons cette note.



Annexe 1 : Projets réalisés et en cours de réalisation 1/2

1 Les Closeries du Verrewinkel



 Complexe de 22 appartements et 29 maisons
 Uccle
 CA 22 M€
Marge 5 M€
 Livré en 2022

Livré

2 VDK Housing



 Complexe de 13 appartements, 6 maisons et 2 commerces
 Uccle
 CA 11 M€
Marge 4 M€
 Livré en 2024

Livré

3 Belga House



 20 appartements
 Schaerbeek
 CA 5 M€
Marge 1 M€
 Livré en 2017

Livré

4 Solaris



 13.700 m² de bureaux
 Watermael-Boitsfort
 CA 27 M€
Marge 6 M€
 Livré en 2009

Livré

5 De Crayer



 19 appartements
 Bruxelles
 CA 7,5 M€
Marge 3 M€
 Livré en 2012

Livré

6 Lummen ⁽¹⁾



 75 appartements PMR
 Lummen
 CA 26,8 M€
Marge 4,1 M€
 Livré en T2 2026

En cours

Notes : (1) avec Baltisse Real Estate (50/50).
Source : Porteur de Projet

Annexe 1 : Projets réalisés et en cours de réalisation 2/2

7 Hermalle ⁽¹⁾



-  142 unités de logement
-  Hermalle
-  CA prévu 45 M€
Marge attendue 5 M€
-  Fin travaux T4 2027
Phase 1 T2 2026

En cours

8 Fèchères ⁽²⁾



-  100 unités de logement
-  Yvoir
-  CA prévu 36 M€
Marge attendue 6 M€
-  Permis en cours
Livré T4 2029

En cours

9 Vedrin



-  17 maisons unifamiliales
-  Vedrin
-  CA prévu 7,5 M€
Marge attendue 0,9 M€
-  Livré T4 2025
53% vendu

En cours

10 Lycée Français 6 ⁽³⁾



-  76 appartements
-  Uccle
-  CA prévu 39,2 M€
Marge attendue 6,2 M€
-  Livré T4 2026
36% prévenu

En cours

11 Bouge ⁽⁴⁾



-  10 maisons unifamiliales
-  Bouge
-  CA prévu 4,7 M€
Marge attendue 1,1 M€
-  Livré en T4 2027

En cours

12 Calevoet



-  20.000 m² de logements
-  Uccle
-  CA prévu 80 M€
Marge attendue 13 M€
-  Permis 31/05/26

En cours

Notes : (1) SRG Estate SRL (80/20), (2) avec Fijeti SA (50/50), (3) avec e-maprod (50/50), (4) avec SRG Estate SRL (50/50).
Source : Porteur de Projet

Annexe 2 : Les états financiers de Herpain Urbis SA (Actif) 1/3

Actif		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026P
Actifs immobilisés	21/28	1.670.593	4.284.576	4.574.092	4.574.092
Immobilisations incorporelles	21				
Immobilisations corporelles	22/27		6.240	13.753	13.753
Terrains et constructions	22				
Installations, machines et outillage	23		725	4.196	4.196
Mobilier et matériel roulant	24		5.514	9.557	9.557
Location-financement et droits similaires	25				
Autres immobilisations corporelles	26				
Immobil. en cours et acomp. versés	27				
Immobilisations financières	28	1.670.593	4.278.336	4.560.339	4.560.339
Entreprises liées	280/1	1.670.592	4.278.335	4.560.338	4.560.338
Participations	280	87.157	133.500	133.500	133.500
Créances	281	1.583.435	4.144.835	4.426.838	4.426.838
Entrepr. avec lien de particip.	282/3				
Participations	282				
Créances	283				
Autres immobilisations financières	284/8	1	1	1	1
Actions et parts	284	1	1	1	1
Créances et cautionnements	285/8				
Actifs circulants	29/58	3.084.723	7.476.537	9.759.623	8.463.306
Créances à plus d'un an	29	1.359.287	1.288.643	681.162	681.162
Créances commerciales	290				
Autres créances	291	1.359.287	1.288.643	681.162	681.162
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	751.720	4.604.175	6.553.286	5.953.286
Stocks	30/36	751.720	4.604.175	6.553.286	5.953.286
Approvisionnements	30/31				
En-cours de fabrication	32				
Produits finis	33				
Marchandises	34				
Immeubles destinés à la vente	35	613.980	4.466.435	6.415.546	5.815.546
Acomptes versés	36	137.740	137.740	137.740	137.740
Commandes en cours d'exécution	37				
Créances à un an au plus	40/41	940.913	625.902	1.237.802	880.961
Créances commerciales	40	618.631	406.198	1.124.199	781.368
Autres créances	41	322.281	219.703	113.603	99.593
Placements de trésorerie	50/53				
Valeurs disponibles	54/58	32.802	941.844	1.104.723	768.300
Comptes de régularisation	490/1		15.972	182.650	179.597
Total de l'actif	20/58	4.755.317	11.761.114	14.333.714	13.037.397

Au 31/03/2026, les postes principaux de l'actif sont des créances sur entreprises liées, à savoir des avances dans les différents projets en partenariats et logé dans des SPV's :

• Lummen :	2.177 k EUR
• Fechères :	240 k EUR
• Lycée Français 6 :	<u>2.010 k EUR</u>
	4.427 k EUR

Ainsi que les stocks d'immeubles destinés à la vente (projets à 100% Herpain Urbis) :

• Vedrin :	3.390 k EUR
• Hermalle :	377 k EUR
• Calevoet :	157 k EUR
• Bouge :	45 k EUR
• Eldorado :	<u>5 k EUR</u>
	6.416 k EUR

Notes : Les chiffres 2026P sont provisoires, non-encore audités et portent sur 3 mois.
Source : Porteur de Projet

Annexe 2 : Les états financiers de Herpain Urbis SA (Passif) 2/3

Passif		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026P
Capitaux propres	10/15	-2.138.199	5.841.400	5.339.565	4.416.157
Apport / capital	10/11	2.073.451	11.421.768	12.554.596	12.554.596
Capital	10	2.073.451	7.401.716	8.534.545	8.534.545
Capital souscrit	100	2.073.451	8.930.749	8.930.750	8.930.750
Capital non appelé	(-)	101	1.529.032	396.205	396.205
En dehors du capital (primes d'émission,...)	11		4.020.051	4.020.051	4.020.051
Apport				0	0
Plus-values de reevaluation	12				
Reserves	13	170.631	170.631	170.631	170.631
Réserves indisponibles	130/1	170.631	170.631	170.631	170.631
Réserve légale	130	170.631	170.631	170.631	170.631
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+/-)	14	-4.382.282	-5.750.998	-7.385.662
Subsides en capital	15				
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net	19				
Dettes	17/49	6.893.516	5.919.713	8.994.149	8.621.240
Dettes à plus d'un an	17	6.386.636	4.898.682	7.688.091	7.384.754
Dettes financières	170/4	1.221.403	4.851.051	7.638.671	7.173.556
Emprunt subordonnés	170		1.264.753	3.267.340	3.267.340
Emprunts obligataires non subordonnés	171				
Dettes de location-financement et dettes assimilées	172				
Etablissements de crédit	173	1.221.403	3.586.298	4.371.331	3.906.216
Autres emprunts	174				
Fournisseurs	175				
Acomptes reçus sur commandes	176				
Autres dettes	178/9	5.165.233	47.631	49.421	211.198
Dettes à un an au plus	42/48	506.879	999.287	1.283.215	1.076.930
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42				
Dettes financières	43				
Dettes commerciales	44	393.514	980.110	1.068.946	1.009.230
Fournisseurs	440/4	393.514	980.110	1.068.946	1.009.230
Effets à payer	441				
Acomptes reçus sur commandes	46	110.250			
Dettes fiscales, salariales et sociales	45		647	194.269	47.701
Impôts	450/3		647	194.269	47.701
Rémunérations et charges sociales	454/9				
Autres dettes	47/48	3.115	18.529	20.000	20.000
Comptes de regularisation	492/3		21.744	22.842	159.555
Total du passif	10/49	4.755.317	11.761.114	14.333.714	13.037.397

Les fonds propres au 31/03/2026 se composent de :

• Capital souscrit :	8.535 k EUR
• Plus-value de réévaluation :	4.020 k EUR
• Réserves :	171 k EUR
• Bénéfice reporté :	-8.309 k EUR
	4.416 k EUR

Les dettes à long terme se composent de :

• Emprunts subordonnés :	3.267 k EUR
• Établissement de crédit :	3.906 k EUR
• Autres dettes :	211 k EUR
	4.416 k EUR

Les emprunts subordonnés se détaillent en

• Herpain Immo (Lummen) :	721 k EUR
• Olivier Duha :	446 k EUR
• Building Capital 2 :	2.100 k EUR
	3.267 k EUR

Building Capital 2 est une structure extérieure au groupe qui a apporté son soutien à Herpain Urbis pour les projets antérieurs à Eldorado.

Notes : Les chiffres 2026P sont provisoires, non-encore audités et portent sur 3 mois.
Source : Porteur de Projet

Annexe 2 : Les états financiers de Herpain Urbis SA (Compte de Résultats) 3/3

Compte de résultats		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026P
Ventes et prestations	70/76a	355.629	170.265	612.880	-543.348
Chiffre d'affaires	70	11.250	195.101	2.896.740	52.389
En-cours de fab., pdts finis et com. en cours d'ex.: augm. (réd.)	(+/-) 71	-4.995	-53.144	-2.393.657	-598.414
Production immobilisée	72				
Autres produits d'exploitation	74	349.375	28.309	109.797	2.677
Produits d'exploitation non récurrents	76a				
Cout des ventes et des prestations	60/61	1.538.736	1.759.252	2.307.182	-273.901
Approvisionnements, marchandises	60	15.826	141.514	-105.130	-604.754
Achats	600/8	547.952	4.021.794	4.353.769	509.971
Stocks: réduction (augmentation)	(+/-) 609	-532.126	-3.880.279	-4.458.899	-1.114.725
Services et biens divers	61	1.522.910	1.617.738	2.412.312	330.853
Marge Brute	(+/-) 9900	-1.183.107	-1.588.987	-1.694.302	-269.448
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+/-) 62				
Amort. et réd. de val. s/ frais d'ét., s/ immob. Incorp. et corp.	630		350	1.869	
Réd. de val. s/ stocks, s/ com. en cours d'exéc. et s/ cr. Com.: dotatic	(+/-) 631/4				
Provisions pour risques et charges	(+/-) 635/8				
Autres charges d'exploitation	640/8	1.400	77.642	16.792	30.277
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restr.	(-) 649				
Charges d'exploitation non récurrentes	66a	873.627	41.803		
Benefice/perte d'exploitation	(+/-) 9901a	-2.058.134	-1.708.782	-1.712.963	-299.725
Produits financiers	75/76b	62.452	427.020	221.713	
Produits financiers récurrents	75	62.452	427.020	221.713	
Produits des immobilisations financières	750	62.452	426.970	220.258	
Produits des actifs circulants	751		49	1.455	
Autres produits financiers	752/9				
Produits financiers non récurrents	76b				
Charges financières	65/66b	249.806	86.305	142.669	107.372
Charges financières récurrentes	65	249.806	86.305	142.669	107.372
Charges des dettes	650	154.570	75.639	124.884	102.220
Réd. de valeur sur autres actifs circulants: dot. (repr.)	(+/-) 651	79.897			
Autres charges financières	652/9	15.338	10.666	17.784	5.153
Charges financières non récurrentes	66b				
Bénéfice/perte de l'exercice avant impôts	(+/-) 9903	-2.245.488	-1.368.069	-1.633.919	-407.097
Prélèvement sur les impôts différés	(+) 780				
Transfert aux impôts différés	(-) 680				
Impôts sur le résultat	(+/-) 67/77		647	744	
Impôts	670/3		647	744	
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales	77				
Benefice/perte de l'exercice	(+/-) 9904	-2.245.488	-1.368.716	-1.634.663	-407.097
Prélèvement sur les réserves immunisées	789				
Transfert aux réserves immunisées	689				
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	(+/-) 9905	-2.245.488	-1.368.716	-1.634.663	-407.097

Le chiffre d'affaires au 31/03/2026 est provisoire et ne porte que sur les 3 premiers mois de l'année. Il se compose principalement d'encours de fabrication (en négatif de 598k EUR).

Les ventes prévues sur 2026 s'élèvent à 9,5M EUR, répartis en :

• Lummen :	2.850 k EUR
• Hermalle :	3.717 k EUR
• Vedrin:	2.587 k EUR
• Bouge	<u>376 k EUR</u>
	9.530 k EUR

BeeBonds
Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem

+32 (0)2 896 92 98
Hello@beebonds.com

beebonds.com

