



LYCEUM

ÉMISSION OBLIGATAIRE

**FINANCEMENT DE LA RÉNOVATION D'UN ANCIEN COLLÈGE EN 37
APPARTEMENTS AU CENTRE DE LA VILLE D'HOUTHALEN (LIMBOURG)**

PORTEUR DE PROJET: **STAR GROUP NV**

MAI 2026



Table des matières

	Disclaimer	P.3
I.	Résumé du Projet	P.4
II.	Description générale du Projet	P.5
III.	Localisation	P.9
IV.	Présentation du porteur de projet	P.10
V.	Le planning d'exécution	P.11
VI.	Analyse de la rentabilité du projet	P.12
VII.	Aperçu des coûts et du financement	P.13
VIII.	Plan de trésorerie du projet	P.14
IX.	Le financement bancaire	P.15
X.	Financement recherché	P.16
XI.	Forces et points d'attention du projet	P.17
	Annexe 1 : Projets en cours de réalisation	P.18
	Annexe 2 : Prix moyens des appartements neufs à Houthalen-Helchteren	P.20
	Annexe 3 : Les états financiers de STAR Group NV	P.21



I. Résumé du projet



Le Porteur de projet

- Star Group est un acteur de premier plan dans le développement résidentiel dans le Limbourg :
 - Fondé en 2000.
 - Tous les projets seront réalisés sous le nom commercial "UNIQ Wonen".
 - Accent sur une qualité de vie réfléchie : durabilité, matériaux de haute qualité et architecture sophistiquée.
 - Approche à petite échelle pour une qualité maximale et un engagement personnel.
- Kris Vanhoyland est le CEO du groupe. Johan Vanhoyland, le frère de Kris, est l'administrateur délégué et UBO du groupe.



Le projet Lyceum

- Il s'agit de la transformation de l'ancien collège secondaire à Houthalen, où l'ancien bâtiment principal/école sera démonté jusqu'à la structure en béton, et reconstruit en **17 grands appartements haut de gamme**. (Bloc A).
- Le reste des bâtiments seront entièrement démolis pour faire place à **2 unités de 10 appartements chacune** (Blocs B & C) ainsi que des garages souterrains et des zones de stockage.
- Au total, **37 appartements haut de gamme** seront développés dans un grand domaine très calme et verdoyant, au centre de de la ville.



Les chiffres clés du Projet

Acquisition du foncier	1.965k€
Coût des travaux, honoraires & frais divers	11.290k€
Frais financiers	952k€
Coût total du projet	14.206k€
Chiffre d'affaires espéré	16.697k€
Marge attendue (*)	2.491k€ (15%)



Le financement obligatoire

- Montant minimum du prêt 800k€
- Montant maximum du prêt 1.000k€
- Taux d'intérêt annuel brut 9,50 %
- Maturité de l'obligation 48 mois

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



Le planning

- T2 2026 Émission de l'emprunt obligataire BeeBonds
Acquisition du terrain et du bâtiment existant
- T3 2026 Début de la commercialisation et des travaux de démolition et démontage des bâtiments existants
- T4 2026 Début des travaux de construction (après 15% de préventes)
- T2 2029 Fin des travaux
- T2 2030 Remboursement de l'emprunt obligataire BeeBonds



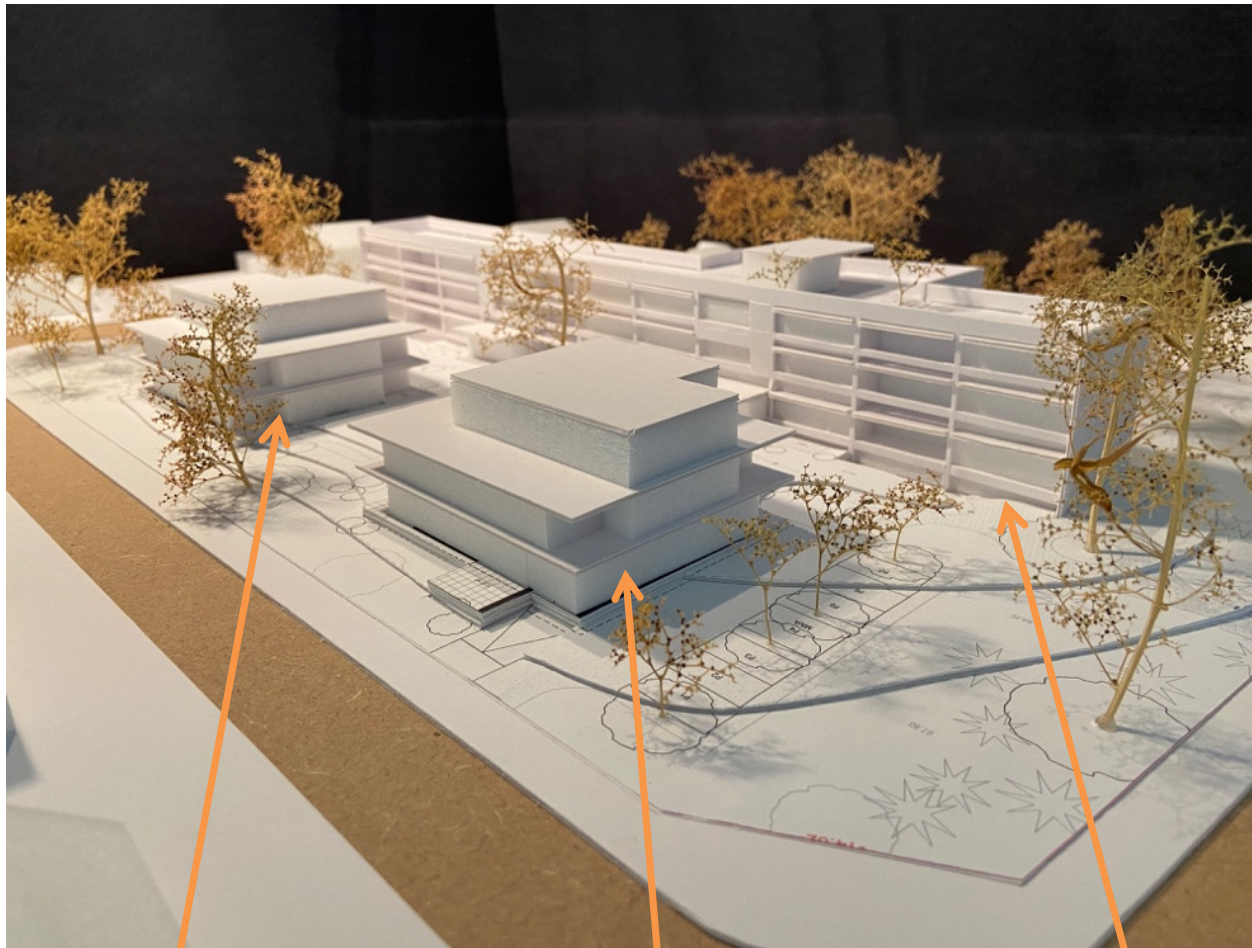
Aspects environnementaux

Le projet d'aménagement du site et de construction de 37 appartements répondra aux normes environnementales les plus avancées :

- Façades restaurées avec isolation thermique performante
- Toitures végétalisées
- Panneaux solaires
- Système de ventilation double flux
- Chauffage au sol

Les 3 immeubles seront situés au milieu d'un grand parc arboré et verdoyant.

II. Description générale du Projet



Bloc B
(10 appartements)

Bloc C
(10 appartements)

Bloc A
bâtiment existant
(17 appartements)

- Le projet se situe sur le site de l'ancienne école secondaire Filip Neri, sur un terrain de 9.695 m², tout près du centre de Houthalen-Helchteren.
- Bloc A
 - Rénovation totale du bâtiment existant (dénudé jusqu'à la structure béton) pour créer 17 grands appartements (105 m² à 205 m²) et un espace wellness/fitness au sous-sol.
 - Façades restaurées avec isolation thermique performante
 - Toiture végétalisée et panneaux solaires
 - Système de ventilation double flux et chauffage au sol
- Blocs B & C
 - Construction neuve de deux unités comprenant chacune 10 appartements (71 m² à 119 m²).
 - Structure moderne en béton armé et maçonnerie
 - Façades contemporaines en briques et bardage bois
- Au total, le projet compte 37 appartements haut de gamme dans un parc très calme, spacieux et verdoyant.

II. Description générale du Projet

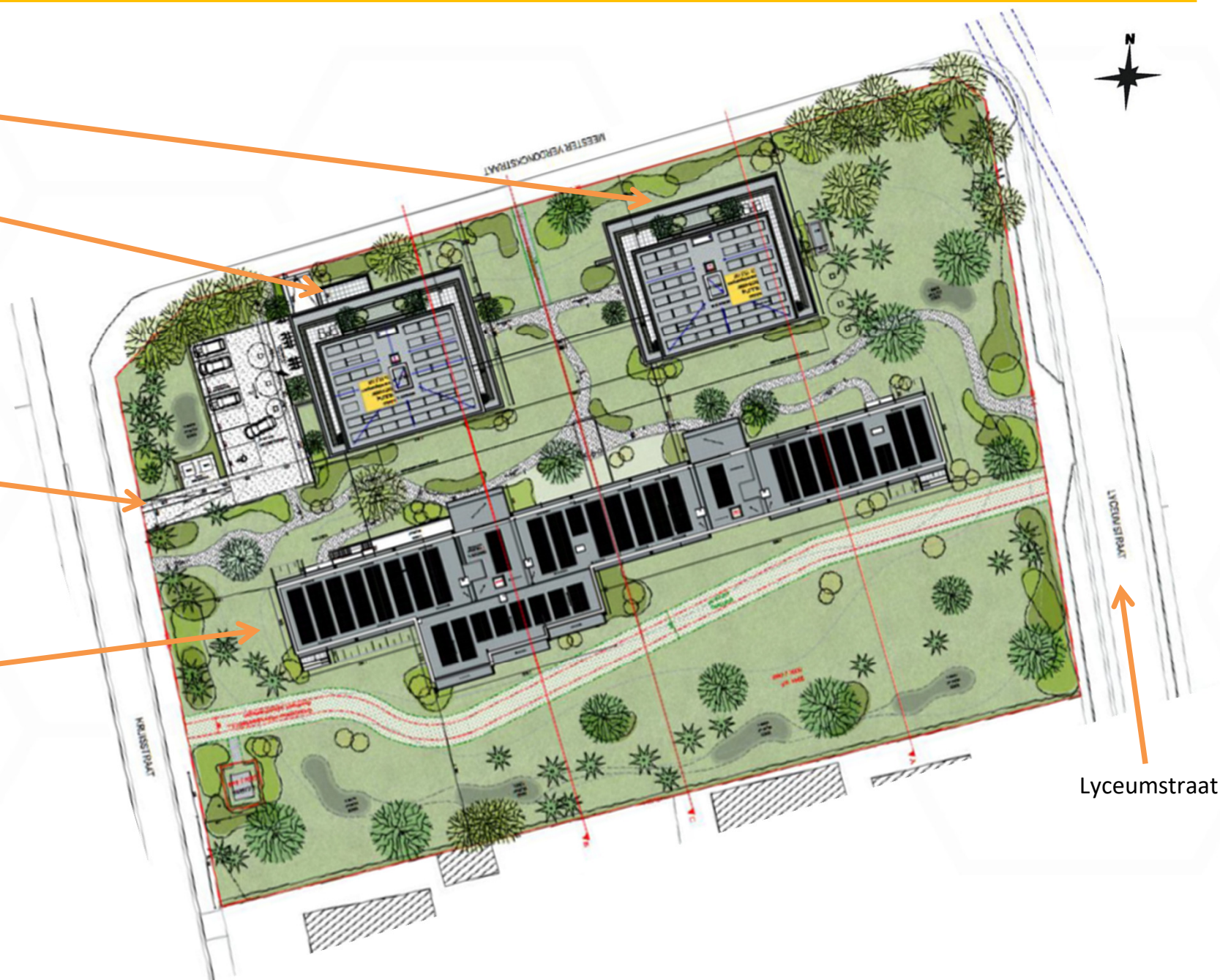
Plan d'implantation

Bloc C
(10 appartements)

Bloc B
(10 appartements)

Entrée Parking
(Kruisstraat)

Bloc A
bâtiment existant
(17 appartements)



II. Description générale du Projet – description des unités à vendre (Bloc A)

BLOC A										
Valorisation					Vente libre					
Parking pour vélos : 74,00 unités X 400,00 €/unité					=	29.600 €				
Caves: 33,00 unités X 7 500,00 €/unité					=	247.500 €				
TOTAL AMÉNAGEMENTS						277.100 €				
VALEUR LOCATIVE TOTALE AMÉNAGEMENTS						11.084 €				
Rez-de-chaussée										
Surface	Ter.									
Appartement A0.1	148,52		m ² X	3.100,00	€/m ²	=	460.412 €			
Terrasses A0.1		18,54	m ² X	800,00	€/m ²	=	14.832 €			
						475.244 €				
Appartement A0.2	145,66		m ² X	3.150,00	€/m ²	=	458.829 €			
Terrasse A0.2		20,62	m ² X	800,00	€/m ²	=	16.496 €			
						475.325 €				
Appartement A0.3	135,48		m ² X	3.250,00	€/m ²	=	440.310 €			
Terrasse A0.3		20,46	m ² X	800,00	€/m ²	=	16.368 €			
						456.678 €				
Appartement A0.4	124,97		m ² X	3.350,00	€/m ²	=	418.650 €			
Terrasse A0.4		20,66	m ² X	800,00	€/m ²	=	16.528 €			
						435.178 €				
Appartement A0.5	104,92		m ² X	3.550,00	€/m ²	=	372.466 €			
Terrasse A0.5		27,99	m ² X	800,00	€/m ²	=	22.392 €			
						394.858 €				
Appartement A0.6	143,02		m ² X	3.150,00	€/m ²	=	450.513 €			
Terrasse A0.6		20,43	m ² X	800,00	€/m ²	=	16.344 €			
						466.857 €				
Appartement A0.7	148,10		m ² X	3.100,00	€/m ²	=	459.110 €			
Terrasse A0.7		18,11	m ² X	800,00	€/m ²	=	14.488 €			
						473.598 €				
TOTAL RDC	950,67	146,81	m ²				3.177.738 €			
VALEUR LOCATIVE TOTALE RDC						119.165 €				
1er ÉTAGE										
Surface	Ter.									
Appartement A1.1	205,03		m ² X	2.650,00	€/m	=	543.330 €			
Terrasse A1.1		20,90	m ² X	1.000,00	€/m ²	=	20.900 €			
						564.230 €				
Appartement A1.2	135,48		m ² X	3.300,00	€/m	=	447.084 €			
Terrasse A1.2		20,90	m ² X	1.000,00	€/m ²	=	20.900 €			
						467.984 €				
Appartement A1.3	124,97		m ² X	3.400,00	€/m	=	424.898 €			
Terrasse A1.3		20,71	m ² X	1.000,00	€/m ²	=	20.710 €			
						445.608 €				
Appartement A1.4	120,74		m ² X	3.450,00	€/m	=	416.553 €			
Terrasse A1.4		40,77	m ² X	800,00	€/m ²	=	32.616 €			
						449.169 €				
Appartement A1.5	200,81		m ² X	2.650,00	€/m	=	532.147 €			
Terrasse A1.5		22,44	m ² X	1.000,00	€/m ²	=	22.440 €			
						554.587 €				
TOTAL 1er ÉTAGE	787,03	125,72	m ²				2.481.577 €			
VALEUR LOCATIVE TOTALE 1er ÉTAGE						93.059 €				
2e ÉTAGE										
Surface	Ter.									
Appartement A2.1	205,03		m ² X	2.700,00	€/m	=	553.581 €			
Terrasse A2.1		20,90	m ² X	1.200,00	€/m ²	=	25.080 €			
						578.661 €				
Appartement A2.2	135,48		m ² X	3.350,00	€/m	=	453.858 €			
Terrasse A2.2		20,90	m ² X	1.200,00	€/m ²	=	25.080 €			
						478.938 €				
Appartement A2.3	124,97		m ² X	3.450,00	€/m	=	431.147 €			
Terrasse A2.3		20,71	m ² X	1.200,00	€/m ²	=	24.852 €			
						455.999 €				
Appartement A2.4	120,74		m ² X	3.500,00	€/m	=	422.590 €			
Terrasse A2.4		40,53	m ² X	1.000,00	€/m ²	=	40.530 €			
						463.120 €				
Appartement A2.5	201,03		m ² X	2.700,00	€/m	=	542.781 €			
Terrasse A2.5		22,44	m ² X	1.200,00	€/m ²	=	26.928 €			
						569.709 €				
TOTAL 2e ÉTAGE	787,25	125,48	m ²				2.546.427 €			
VALEUR LOCATIVE TOTALE 2e ÉTAGE						95.491 €				
TOTAL GÉNÉRAL BLOC A					2.524,95	398,01	m ²			5.028.004
VALEUR LOCATIVE TOTALE BLOC A									318.799	

➤ **Note importante :** la description des unités à vendre est donnée à titre indicatif car elle ne tient pas compte d'une augmentation du nombre de m² effectivement octroyés dans le permis de bâtir. Les prix de vente sont également légèrement différents des prévisions reprises en P.12.

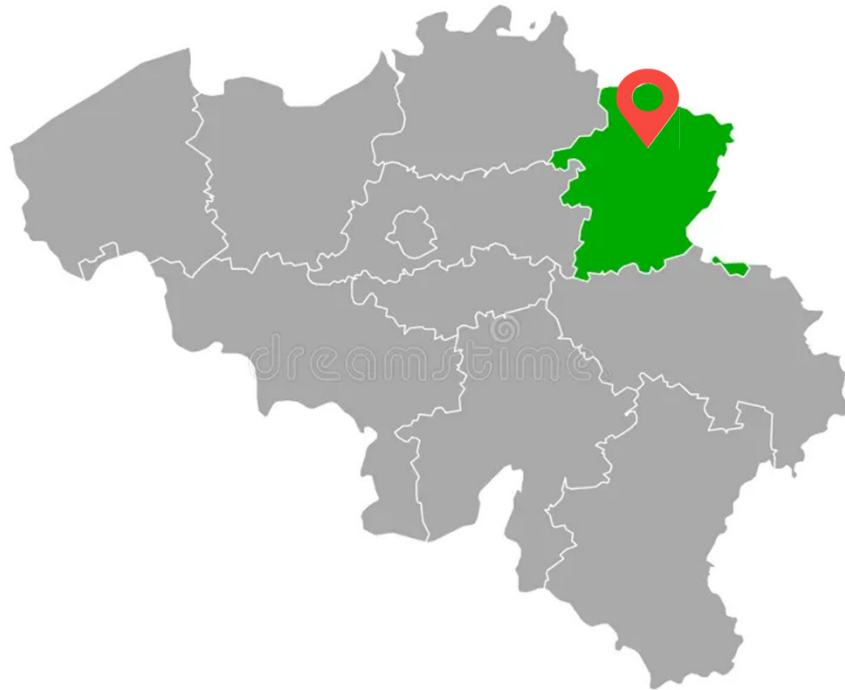
II. Description générale du Projet – description des unités à vendre (Blocs B & C)

BLOCS B & C										
Valorisation					Vente libre	1er ÉTAGE				
Places de parking	34,00		unités X	25.000,00 €/u.	= 850.000 €	Appartement B1.1	91,80		m² X 3.450,00 €/m² =	316.710 €
Garages (2p)	4,00		unités X	50.000,00 €/u.	= 200.000 €	Terrasse B1.1		15,37	m² X 1.000,00 €/m² =	15.370 €
Garage (1p + P17)	1,00		unités X	45.000,00 €/u.	= 45.000 €					332.080 €
Caves	4,00		unités X	7.500,00 €/u.	= 30.000 €	Appartement B1.2	91,80		m² X 3.450,00 €/m² =	316.710 €
Valeur locative/an					45.000,00 €	Terrasse B1.2		15,37	m² X 1.000,00 €/m² =	15.370 €
TOTAL AMÉNAGEMENTS					1.125.000 €					332.080 €
VALEUR LOCATIVE TOTALE					45.000 €	Appartement B1.3	103,99		m² X 3.350,00 €/m² =	348.367 €
Rez-de-chaussée	Surface	Ter.				Terrasse B1.3		15,37	m² X 1.000,00 €/m² =	15.370 €
Appartement B0.1	91,80		m² X	3.400,00 €/m² =	312.120 €					363.737 €
Terrasse B0.1		15,37	m² X	800,00 €/m² =	12.296 €	Appartement B1.4	103,99		m² X 3.350,00 €/m² =	348.367 €
					324.416 €	Terrasse B1.4		15,37	m² X 1.000,00 €/m² =	15.370 €
Appartement B0.2	92,17		m² X	3.400,00 €/m² =	313.378 €					363.737 €
Terrasse B0.2		15,37	m² X	800,00 €/m² =	12.296 €	Appartement C1.1	91,80		m² X 3.450,00 €/m² =	316.710 €
					325.674 €	Terrasse C1.1		15,37	m² X 1.000,00 €/m² =	15.370 €
Appartement B0.3	103,99		m² X	3.300,00 €/m² =	343.167 €					332.080 €
Terrasse B0.3		15,37	m² X	800,00 €/m² =	12.296 €	Appartement C1.2	91,80		m² X 3.450,00 €/m² =	316.710 €
					355.463 €	Terrasse C1.2		15,37	m² X 1.000,00 €/m² =	15.370 €
Appartement B0.4	83,59		m² X	3.450,00 €/m² =	288.386 €					332.080 €
Terrasse B0.4		15,37	m² X	800,00 €/m² =	12.296 €	Appartement C1.3	103,99		m² X 3.350,00 €/m² =	348.367 €
					300.682 €	Terrasse C1.3		15,37	m² X 1.000,00 €/m² =	15.370 €
Appartement C0.1	92,17		m² X	3.400,00 €/m² =	313.378 €					363.737 €
Terrasse C0.1		15,37	m² X	800,00 €/m² =	12.296 €	Appartement C1.4	103,99		m² X 3.350,00 €/m² =	348.367 €
					325.674 €	Terrasse C1.4		15,37	m² X 1.000,00 €/m² =	15.370 €
Appartement C0.2	92,81		m² X	3.400,00 €/m² =	315.554 €					363.737 €
Terrasse C0.2		15,37	m² X	800,00 €/m² =	12.296 €	TOTAL 1er ÉTAGE	783,16	122,96 m²		2.783.266 €
					327.850 €	VALEUR LOCATIVE TOTALE 1er ÉTAGE				104.372 €
Appartement C0.3	83,59		m² X	3.450,00 €/m² =	288.386 €	TOTAL 2e ÉTAGE	Surface	Ter.		
Terrasse C0.3		15,37	m² X	800,00 €/m² =	12.296 €	Appartement B2.1	119,01		m² X 3.500,00 €/m² =	416.535 €
					300.682 €	Terrasse B2.1		38,11	m² X 1.000,00 €/m² =	38.110 €
Appartement C0.4	70,93		m² X	3.600,00 €/m² =	255.348 €					454.645 €
Terrasse C0.4		17,78	m² X	800,00 €/m² =	14.224 €	Appartement B2.2	119,01		m² X 3.500,00 €/m² =	416.535 €
					269.572 €	Terrasse B2.2		38,11	m² X 1.000,00 €/m² =	38.110 €
TOTAL RDC	711,05	125,37			2.530.012 €					454.645 €
VALEUR LOCATIVE TOTALE RDC					94.875 €	Appartement C2.1	119,01		m² X 3.500,00 €/m² =	416.535 €
						Terrasse C2.1		38,11	m² X 1.000,00 €/m² =	38.110 €
										454.645 €
						Appartement C2.2	119,01		m² X 3.500,00 €/m² =	416.535 €
						Terrasse C2.2		38,11	m² X 1.000,00 €/m² =	38.110 €
										454.645 €
						TOTAL 2e ÉTAGE	476,04	152,44		1.818.580 €
						VALEUR LOCATIVE TOTALE 2e ÉTAGE				68.197 €
						TOTAL GÉNÉRAL BLOCS B & C	1.970,25	400,77 m²		8.256.858 €
						VALEUR LOCATIVE TOTALE BLOCS B & C				312.445 €
						TOTAL GÉNÉRAL BLOCS A, B & C	4.495,20	798,78 m²		16.739.699 €
						VALEUR LOCATIVE TOTALE BLOCS A, B & C				631.244 €

➤ **Note importante :** la description des unités à vendre est donnée à titre indicatif car elle ne tient pas compte d'une augmentation du nombre de m² effectivement octroyés dans le permis de bâtir. Les prix de vente sont également légèrement différents des prévisions reprises en P.12.

III. Localisation

Idéalement situé, tout proche du centre de Houthalen-Helchteren



Houthalen-Helchteren est située dans la province de Limbourg au nord-ouest de la Belgique. Elle compte environ 24.000 habitants. Son riche passé minier se fond dans une nature verdoyante, formant le cœur du bassin de « De Wijers », célèbre pour ses étangs et forêts.

Cette combinaison de patrimoine architectural, de dynamisme commercial et de qualité environnementale rend la localité particulièrement attractive pour les familles, les jeunes actifs et toute personne souhaitant profiter d'un cadre urbain vivant et agréable pour son calme.

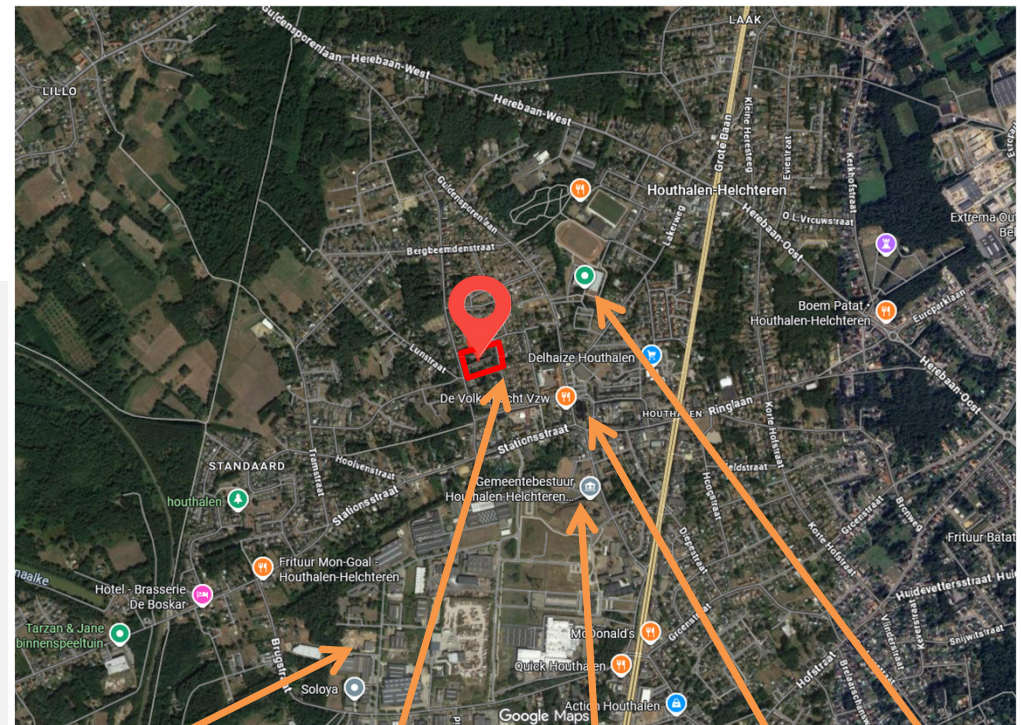
Houthalen bénéficie d'une position stratégique grâce à sa proximité avec l'autoroute E314 qui relie Anvers à Liège, facilitant les déplacements routiers, bien que le réseau ferroviaire nécessite souvent un passage par les villes voisines comme Hasselt ou Genk, abondamment desservies par des lignes de bus De Lijn.

Lyceumstraat 21, 3530 Houthalen-Helchteren

La Lyceumstraat fait partie du cœur dynamique de Houthalen, abritant notamment l'école primaire Don Bosco. À quelques pas, l'on peut profiter d'une offre commerciale complète avec un supermarché, des boulangeries artisanales et de nombreux restaurants.

Les services essentiels, tels que l'administration communale et divers cabinets de soins et pharmacies, sont tous accessibles à pied. L'hôpital régional de référence se trouve dans la commune voisine (Heusden-Zolder), et est accessible en environ 10 minutes en voiture.

C'est un quartier central et vivant, idéalement connecté aux axes de transport vers Hasselt et Genk.



Parc d'activité industrielle

Lyceumstraat

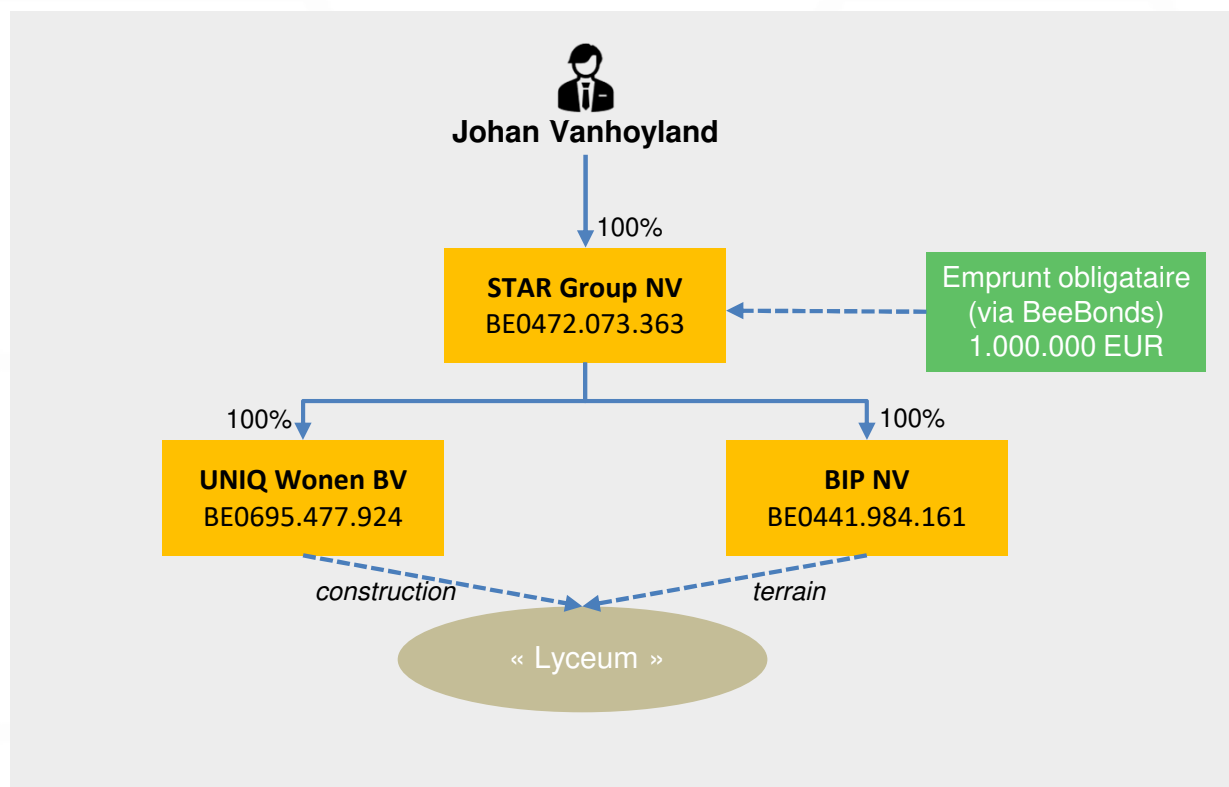
Maison communale

Église Sint Martinus

Centre sportif

IV. Présentation du porteur de projet

Organigramme simplifié et structure juridique



L'émetteur: STAR Group NV

- **N° d'entreprise :** BE0472.073.363
- **Date de création :** 30 mai 2000
- **Adresse :** Hassaluthdreef 2C - 3500 Hasselt
- **Activité principale :** activités de société holding
- **Administrateur :** Johan Vanhoyland



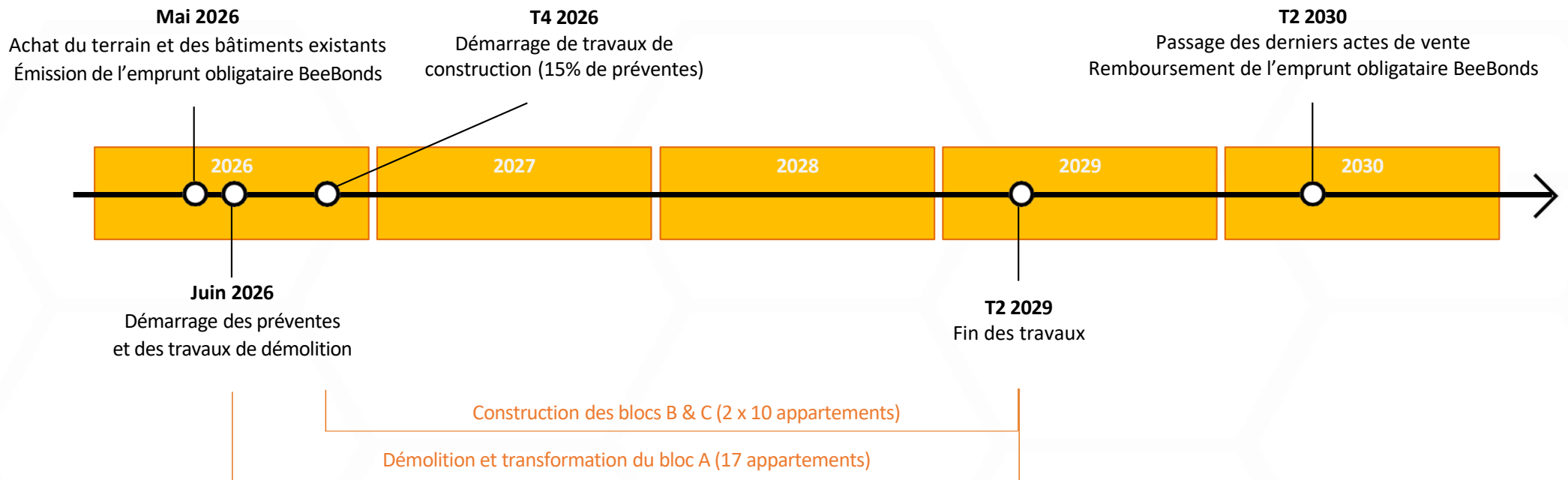
Kris Vanhoyland
CEO



Johan Vanhoyland
Administrateur

- STAR Group est un acteur de premier plan dans le développement résidentiel dans le Limbourg :
 - Fondée en 2000;
 - Tous les projets seront réalisés sous le nom commercial "UNIQ Wonen";
 - Accent sur une qualité de vie réfléchie : durabilité, matériaux de haute qualité et architecture sophistiquée;
 - Approche à petite échelle pour une qualité maximale et un engagement personnel.
- Kris Vanhoyland est le CEO du groupe. Johan Vanhoyland, le frère de Kris, est l'administrateur délégué et UBO du groupe.
- Le groupe développe ses projets avec une structuration classique, à savoir une entité qui détient le terrain (Belgian Investment Projects ou BIP avec un droit de superficie octroyé à une autre entité pour la construction (UNIQ Wonen).
- L'emprunt obligataire est émis par la holding de tête STAR Group qui effectuera un prêt à sa filiale BIP afin d'acquérir le terrain et le bâtiment existant à la fin du mois de mai. STAR Group effectuera ensuite un prêt à sa filiale UNIQ Wonen pour compléter le financement bancaire des travaux.
- Les travaux seront effectués par UNIQ Wonen avec un droit de superficie avec renonciation au droit d'accession (RDA).

V. Planning d'exécution



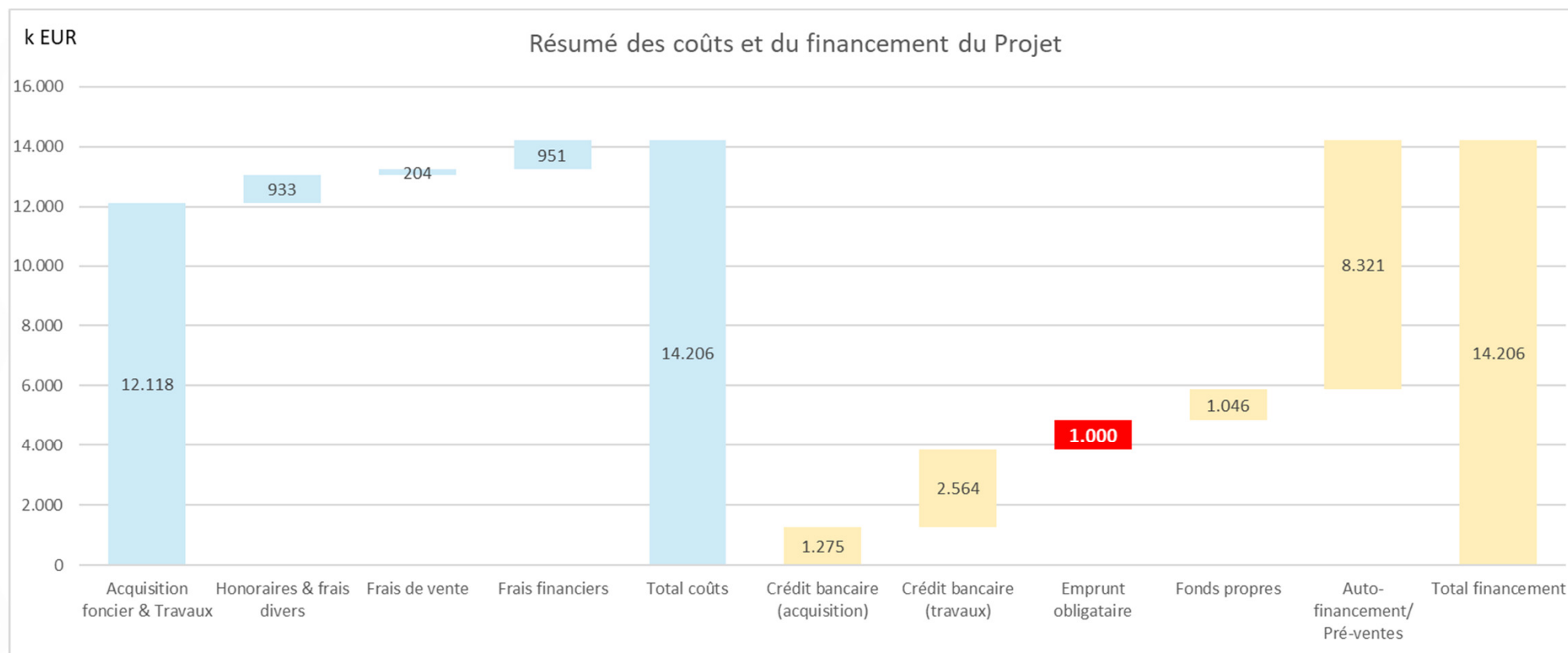
- L'acquisition du terrain et du bâtiment existant est prévue pour la fin du mois de mai 2026.
- Les travaux de démontage du bâtiment existant (Bloc A) jusqu'à la structure en béton, commenceront dès le mois de juin 2026. La construction des 2 nouveaux blocs (B & C) commencera dès que les préventes auront atteint 15% et que le financement bancaire pourra être mobilisé, vraisemblablement au dernier trimestre 2026. Les travaux se termineront courant du 2e trimestre 2029.
- Les derniers actes de vente seront passés au début 2030 afin de permettre le remboursement de l'emprunt obligataire BeeBonds en avril 2030.

VI. Analyse de la rentabilité du projet

Ventes	Prix de vente	Surface m ²	Prix/m ²	UNIQ Wonen	BIP
Ventes - partie terrain	2.517.210 €			- €	2.517.210 €
Ventes - partie construction	12.927.303 €			12.927.303 €	- €
Total Ventes appartements	15.444.513 €	4.973	3.106 €	12.927.303 €	2.517.210 €
Parkings	975.000 €			975.000 €	
Caves	277.500 €			277.500 €	
Total ventes estimées	16.697.013 €			14.179.803 €	2.517.210 €
Note: surfaces brutes pondérée pour les appartements (50% des terrasses), hors garages et caves					
Coûts du Projet	Coûts			UNIQ Wonen	BIP
Acquisition des biens (frais inclus)	1.964.734 €			- €	1.964.734 €
Travaux de construction	10.153.012 €	4.973	2.042 €	10.153.012 €	
Honoraires et frais divers	933.007 €			933.007 €	
Frais de vente	203.704 €			172.994 €	30.710 €
Total coûts du projet (avant frais fin.)	13.254.457 €			11.259.013 €	1.995.444 €
Marge avant frais financiers	3.442.556 €			2.920.790 €	521.766 €
ROI avant frais financiers	20,6%			20,6%	20,7%
Frais financiers	Montant	En % total		UNIQ Wonen	BIP
Intérêts sur crédits bancaires	368.082 €			280.280 €	87.802 €
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	380.000 €			190.000 €	190.000 €
Frais loi Breyne (garantie achèvement)	131.288 €			131.288 €	- €
Frais de financement	71.800 €			35.900 €	35.900 €
Total frais financiers	951.170 €			637.468 €	313.702 €
Coût total (avec frais financiers)	14.205.627 €			11.896.481 €	2.309.146 €
Marge avant impôts	2.491.386 €			2.283.322 €	208.064 €
ROI avant impôts	15%			16%	8%
Financement	Montant	En % total		UNIQ Wonen	BIP
Crédit bancaire	3.838.941 €	27%		2.563.941 €	1.275.000 €
Emprunt obligataire via BeeBonds	1.000.000 €	7%		500.000 €	500.000 €
Avances actionnaires	1.045.867 €	7%		550.193 €	495.674 €
Total financement externe	5.884.808 €	41%		3.614.134 €	2.270.674 €
Autofinancement (grâce aux préventes et Loi Breyne)	8.320.819 €	59%		8.282.347 €	38.472 €
Total financement	14.205.627 €	100%		11.896.481 €	2.309.146 €
Loan to value =(crédit bancaire+emprunt obligataire)/ventes)		29%		22%	71%

- Le foncier sera acquis par BIP NV qui donnera à UNIQ Wonen NV un droit de superficie avec renonciation au droit d'accession (RDA) pour effectuer les travaux.
- UNIQ Wonen NV sera en charge de la construction et percevra le montant des ventes correspondant à la partie construction, estimée à 12.927k EUR. Le solde, 2.517k EUR (partie terrain) reviendra à BIP NV.
- Le coût des travaux est estimé à 10.153k EUR, soit 2.042 EUR/m². Une marge de 199k EUR (~ 2%) 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 400k EUR; taxes et assurances 67k EUR et marketing 111k EUR.
- La marge du Projet (avant impôts) s'élève à 2.490k EUR ou 14,9% (marge avant impôts / total ventes estimées).
- Les avances actionnaires du Projet s'élèvent à 1.046k EUR.
- Le montant emprunté auprès de la banque variera dans le temps, selon l'avancement des travaux et selon la signature des actes de vente. UNIQ Wonen ne tirera qu'une partie du montant de la ligne de crédit mise à sa disposition.
- À noter l'EURIBOR 12 mois est à 2,72% au moment de la finalisation de la rédaction de cette note (27/05/2025), auquel il faut rajouter la marge d'1%; alors que les prévisions de rentabilité tablent sur un taux d'intérêt bancaire de 4%.
- 58% du coût total du Projet est autofinancé, grâce à la vente sur plans (selon le régime de la loi Breyne).

VII. Aperçu des coûts et du financement



VIII. Plan de trésorerie du projet

Plan de trésorerie - EUR	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	T4 2027	T1 2028	T2 2028	T3 2028	T4 2028	T1 2029	T2 2029	T3 2029	T4 2029	T1 2030	T2 2030	Total
Cash début de période	0 €	1.287.633 €	1.244.396 €	1.389.798 €	1.451.843 €	1.316.185 €	1.969.717 €	1.488.268 €	1.329.716 €	1.174.803 €	1.497.746 €	2.103.844 €	2.179.350 €	2.461.433 €	2.461.433 €	3.007.424 €	3.553.415 €	
Projet																		
Acquisition des biens (frais inclus)	-1.964.734 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-1.964.734 €
Travaux de construction & rénovation	0 €	0 €	-592.544 €	-2.279.877 €	-2.215.579 €	-3.031.970 €	-814.768 €	-1.336.514 €	-260.873 €	-293.022 €	-260.873 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-11.086.019 €
Travaux supplémentaires (imprévus)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Honoraires et frais divers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ventes	0 €	0 €	623.182 €	787.967 €	615.930 €	2.736.807 €	845.453 €	1.542.734 €	660.544 €	1.846.689 €	3.578.583 €	360.573 €	721.146 €	0 €	545.991 €	545.991 €	1.081.720 €	16.493.309 €
Ventes terrain	0 €	0 €	443.061 €	110.296 €	0 €	332.766 €	110.296 €	165.443 €	83.191 €	249.574 €	525.313 €	55.148 €	110.296 €	0 €	83.191 €	83.191 €	165.443 €	2.517.210 €
Ventes construction	0 €	0 €	187.817 €	687.403 €	623.537 €	2.437.843 €	745.599 €	1.396.344 €	585.511 €	1.619.923 €	3.097.468 €	309.879 €	619.757 €	0 €	469.543 €	469.543 €	929.636 €	14.179.803 €
Frais de vente (1,22%)	0 €	0 €	-7.697 €	-9.732 €	-7.607 €	-33.801 €	-10.442 €	-19.054 €	-8.158 €	-22.808 €	-44.198 €	-4.453 €	-8.907 €	0 €	-6.743 €	-6.743 €	-13.360 €	-203.704 €
Financement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fonds propres cumulés dans le projet	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	1.045.867 €	0 €
Avances actionnaires	1.045.867 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.045.867 €
Excès de fonds propres	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-1.045.867 €
Solde financement bancaire	1.275.000 €	1.275.000 €	1.432.323 €	3.027.734 €	4.643.260 €	5.654.483 €	5.207.044 €	4.897.897 €	4.494.398 €	3.305.455 €	618.858 €	339.980 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Crédit bancaire - tirages	1.275.000 €	0 €	427.323 €	1.662.410 €	1.615.527 €	1.568.643 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6.548.903 €
Crédit bancaire - remboursements	0 €	0 €	-270.000 €	-67.000 €	0 €	-557.419 €	-447.440 €	-309.147 €	-403.499 €	-1.188.943 €	-2.686.597 €	-278.879 €	-339.980 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-6.548.903 €
Emprunt obligataire via BeeBonds	1.000.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-1.000.000 €
Frais financiers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Intérêts bancaires	-8.500 €	-12.750 €	-13.554 €	-18.150 €	-35.819 €	-52.342 €	-56.545 €	-50.817 €	-48.979 €	-38.358 €	-25.015 €	-6.189 €	-1.133 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-368.150 €
Frais financiers (garantie Loi Breyne)	0 €	-30.487 €	-29.005 €	-23.306 €	-17.767 €	-10.187 €	-8.150 €	-4.808 €	-4.156 €	-3.424 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-131.288 €
Intérêts sur emprunt obligataire BeeBond	0 €	0 €	0 €	0 €	-95.000 €	0 €	0 €	0 €	-95.000 €	0 €	0 €	0 €	-95.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-380.000 €
Frais de financement	-60.000 €	0 €	0 €	0 €	-2.950 €	0 €	0 €	0 €	-2.950 €	0 €	0 €	0 €	-2.950 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-71.800 €
Cash flow période	1.287.633 €	-43.237 €	145.402 €	62.045 €	-135.658 €	653.532 €	-481.450 €	-158.552 €	-154.913 €	322.943 €	606.098 €	75.506 €	282.083 €	0 €	545.991 €	545.991 €	-1.062.097 €	
Cash fin de période (cumulé)	1.287.633 €	1.244.396 €	1.389.798 €	1.451.843 €	1.316.185 €	1.969.717 €	1.488.268 €	1.329.716 €	1.174.803 €	1.497.746 €	2.103.844 €	2.179.350 €	2.461.433 €	2.461.433 €	3.007.424 €	3.553.415 €	2.491.318 €	2.491.318 €

- Le foncier sera acquis à la fin du mois de mai 2026 et les ventes sur plan démarreront immédiatement.
- Les travaux de démolition et de construction du Bloc A démarreront dès le mois de juin 2026 – le crédit bancaire sera disponible dès 15% de préventes, avec la possibilité de scinder le programme en 2 phases : phase 1 - rénovation du bâtiment existant (bloc A) et phase 2 - construction des 2 nouveaux bâtiments (blocs B et C).
- Pour le financement de la construction, le tirage du prêt bancaire s'effectuera au fur-et-à-mesure de l'avancement des travaux et dépendant des préventes.
- Les travaux devraient être terminés avant l'été 2029.
- Le tableau de trésorerie prévisionnelle montre une position cash très confortable – ce qui permet au porteur de projet de prévoir de rembourser l'obligation BeeBonds de manière anticipée – dès que le financement bancaire sera lui-même remboursé. Ceci améliorera la marge du projet.

IX. Le financement bancaire

➤ Émetteur	Fintro Bank (Groupe BNP-Paribas)
➤ Montant	1 275 000€ pour l'acquisition du terrain et du bâtiment existant (ou maximum 65% en « loan-to-cost »)
➤ Durée	24 mois
➤ Taux d'intérêt	Euribor + 1% (commission de réservation de 0,10%)
➤ Garantie	Hypothèque en 1er rang pour 25 000€ (+10%) sur le terrain et constructions existantes Mandat hypothécaire pour 1 250 000 (+10%) sur le terrain et constructions existantes
➤ Engagements	Engagement de ne pas hypothéquer le terrain et les bâtiments existants en faveur d'un tiers (negative pledge) Engagement des actionnaires de STAR Group de mettre à sa disposition les fonds propres nécessaires à la bonne fin du projet (cash deficiency clause) et de couvrir les dépassements éventuels (cost overrun clause).
➤ Émetteur	Fintro Bank (BNPP-Fortis)
➤ Montant	maximum 65 % en « loan-to-cost » pour les travaux de construction suivant la Loi Breyne
➤ Durée	36 mois
➤ Taux d'intérêt	Euribor + 1% (commission de réservation de 0,10%)
➤ Garantie	Hypothèque et mandat hypothécaire sur les nouvelles constructions
➤ Conditions d'octroi	apport propre de minimum 15% et 20% de préventes, marge minimale de 15%
➤ Engagements	Engagement de ne pas hypothéquer le terrain et les bâtiments existants en faveur d'un tiers (negative pledge) Engagement des actionnaires de STAR Group de mettre à sa disposition les fonds propres nécessaires à la bonne fin du projet (cash deficiency clause) et de couvrir les dépassements éventuels (cost overrun clause).

À noter que STAR Group n'a pas encore signé la proposition de financement des travaux au moment où nous rédigeons cette note, étant donné qu'ils attendent le résultat des préventes pour finaliser le contrat. Il y a également une possibilité d'effectuer les travaux, et donc le financement bancaire en 2 phases (phase 1: rénovation du bâtiment existant (bloc A) – phase 2 : construction des 2 nouveaux bâtiments (blocs B et C)); en fonction des préventes.

X. Financement recherché

Emission obligataire soumise au droit belge

- Émetteur **STAR Group NV**
- Montant 800 000 € (minimum) - **1 000 000 €** (maximum)
- Durée **48 mois**
- Taux d'intérêt **9,50 % brut**, payé annuellement
- Remboursement en une fois, à l'échéance
- Engagements
Engagement d'utiliser les fonds pour le projet Lyceum
Engagement de mettre à disposition des sociétés du groupe (portant le projet Lyceum, les fonds propres nécessaires aux travaux prévus et au remboursement de l'obligation BeeBonds
Le compte courant de Kris Vanhoyland dans STAR Group devra toujours s'élever à au moins 1 000 000 € tant que l'obligation BeeBonds ne sera pas remboursée
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 unique du projet, au centre de la ville d'Houthalen-Helchteren
- Prix de vente en ligne avec le marché local
- Forte demande de logements dans la région

- Points d'attention du projet

- **Risque de développement** – limité car permis obtenu (condition suspensive pour l'acquisition)
- **Risque de construction** – limité car bonne expérience du porteur de projet
- **Risque commercial** – limité vu la demande pour ce genre de produit et le peu d'offre pour des produits comparables actuellement au centre d'Houthalen-Helchteren
- **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 STAR Group et celui qui fait l'objet de la levée de fonds (Lyceum).

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

1 Projet O' Bois



-  65 appartements
4 commerces
-  Kermt (Hasselt)
-  Prix de vente de 18,7M EUR
Marge brute 18,7%
-  Livré en Déc. 2025
2 unités à vendre

Livré

2 Projet Listoir (*)



-  5 appartements
-  Tongres
-  Prix de vente de 1,4M EUR
Marge brute 16,8%
-  Livré en Déc. 2025
1 unité à vendre

Livré

3 Projet Witgoud (*)



-  5 appartements
1 commerce
-  Tessenderlo
-  Prix de vente de 2,6M EUR
Marge brute 23,3%
-  100% livré
Commerce à vendre

Livré

4 Projet Celest




-  12 appartements
-  Tessenderlo
-  Prix de vente de 3,8M EUR
Marge brute 16,8%
-  100% livré et vendu

Livré

5 Projet 't Landgoed (*)



-  6 maisons trois façade
-  Tessenderlo
-  Prix de vente de 687k EUR
Marge brute 17,3%
-  2/6 déjà construites
2/6 à vendre

En cours

(*) STAR Group pas propriétaire du terrain – droit de superficie octroyé à UNIQ Wonen
Source : Porteur de Projet

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

6 Projet Horizon







-  7 appartements de luxe
-  Zonhoven
-  Prix de vente de 3,7M EUR
Marge brute 17,7%
-  Travaux démarrés
en mars 2026

En cours

7 Projet 't Zichte






-  7 appartements de luxe
-  Diepenbeek
-  Prix de vente de 4,4M EUR
Marge brute 16,8%
-  Travaux démarrent
en mai 2026

En cours

3 Projet Boseind (**)



-  14 maisons
34 appartements (3 phases)
-  Maasmechelen
-  Prix de vente de 16,4M EUR
Marge brute 16,6%
-  Travaux démarrent
en mai 2026

En cours

(**) STAR Group propriétaire à 50% du terrain – droit de superficie octroyé pour 50% à UNIQ Wonen
Source : Porteur de Projet

Annexe 2 : Prix moyens des appartements neufs à Houthalen-Helchteren

Localisation	Description	Prix	Surface (*)	Prix/m ²	PEB	Référence
Résidence Minera - Kolmijnlaan 69, 3530 Houthalen-Helchteren	RDC, 2ch. 1sdb + terrasse 19m ²	290.974 €	92,0	3.163 €	N/C	https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406674
	RDC, 2ch. 1sdb + terrasse 24m ²	304.877 €	96,0	3.176 €	N/C	https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406675
	RDC, 3ch. 1sdb + terrasse 10m ²	366.267 €	122,0	3.002 €	N/C	https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406672
	1er ét. 2ch. 1 sdb + terrasse 18m ²	320.530 €	100,0	3.205 €	N/C	https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406673
	1er ét. 3ch. 1 sdb + terrasse 15m ²	339.804 €	108,0	3.146 €	N/C	https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406671
	2e ét. 2ch. 1 sdb + terrasse 14m ²	381.718 €	120,0	3.181 €	N/C	https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21407178
Moyenne des appartements neufs à vendre actuellement (11/05/2026)				3.138 €		
Vredelaan, Houthalen		338.548 €	86,0	3.937 €	N/C	source: expertise Geotec
Koolmijnlaan, Houthalen	penthouse	411.666 €	122,0	3.374 €	N/C	source: expertise Geotec
Limburgsplein, Houthalen		497.632 €	164,0	3.034 €	N/C	source: expertise Geotec
Moyenne des appartements de référence dans l'expertise Geotec (19/12/2025)				3.448 €		
Moyenne générale				3.247 €		

(*) Surfaces habitables hors terrasses, caves et parkings

- Les prévisions de ventes prévoient un prix de vente moyen à 3.106€/m², légèrement inférieur au marché.
- Il existe, au moment de rédiger cette note, un seul projet concurrent offrant des appartements neufs à Houthalen-Helchteren.

Annexe 3 : Les états financiers de STAR Group NV (Actif) 1/3

Actif		30/09/2023	30/09/2024	30/09/2025	31/03/2026P
Frais d'établissement		20			
Actifs immobilisés	21/28	994.023	788.691	3.830.788	4.456.406
Immobilisations incorporelles	21	450	403	357	334
Immobilisations corporelles	22/27	837.839	632.553	1.574.689	2.195.331
Terrains et constructions	22	518.547	494.634	1.429.525	1.417.569
Installations, machines et outillage	23	247.953	81.683	66.869	64.749
Mobilier et matériel roulant	24	6.437	3.362	1.040	290
Location-financement et droits similaires	25				
Autres immobilisations corporelles	26	64.900	52.872	77.255	712.723
Immobil. en cours et acomp. versés	27				
Immobilisations financières	28	155.733	155.733	2.255.742	2.260.742
Actifs circulants	29/58	102.326	110.601	95.179	761.477
Créances à plus d'un an	29				
Stocks et commandes en cours d'exécution	3				
Créances à un an au plus	40/41	58.378	84.363	85.419	250.379
Créances commerciales	40	52.251	84.363	85.419	106.743
Autres créances	41	6.126			143.637
Placements de trésorerie	50/53				
Valeurs disponibles	54/58	42.956	26.238	9.743	506.268
Comptes de régularisation	490/1	991		15,96	4829,72
Total de l'actif	20/58	1.096.349	899.292	3.925.967	5.217.883

En 2025, le projet Biz Biz (terrains et bâtiments) a fait l'objet d'une réévaluation au bilan, sur la base de nouveaux rapports d'expertise (expertise Geotec, 17/03/2025). Il s'agit d'un terrain et 2 halls existants Houthalen à développer en 6 espaces ateliers/commerces et 26 parkings, le permis est octroyé et les travaux ont démarrés en février 2026.

Les immobilisations financières correspondent aux participations dans des entreprises liées :

- 100% de B.I.P. NV : 1.640,0 k EUR
 - 100% de UNIQ Wonen BV : 535,0 k EUR
 - 50% de GIER & LAND BV : 4,0 k EUR
 - 50% de Studio RV Invest : 2,5 k EUR
 - 50% de Studio RV : 2,5 k EUR
 - King Arthur BV⁽¹⁾ : 34,0 k EUR
 - Create 2 Communicate BV⁽¹⁾ : 41,8 k EUR
-
- 2.260,7 k EUR

Le poste "Autres dettes" se compose d'avances en compte-courant pour des entreprises liées (UNIQ Wonen pour 109 k EUR et Studio RV pour 20 k EUR) et un compte-courant TVA à récupérer (14,6 k EUR).

⁽¹⁾ Activités non liées à l'immobilier

Annexe 3 : Les états financiers de STAR Group NV (Passif) 2/3

Passif		30/09/2023	30/09/2024	30/09/2025	31/03/2026P
Capitaux propres	10/15	245.217	320.208	1.468.307	1.489.688
Apport / capital	10/11	62.000	62.000	62.000	62.000
Plus-values de reevaluation	12			958.803	958.803
Reserves	13	139.897	182.631	257.622	257.622
Réserves indisponibles	130/1	6.200	6.200	6.200	6.200
Réserves immunisées	132	9.580	8.993	8.407	8.407
Réserves disponibles	133	124.117	167.437	243.015	243.015
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+/-) 14	43.319	75.577	189.882	211.263
Subsides en capital	15				
Avance aux associés sur la rép. de l'actif net	19				
Provisions et impôts différés	16	3.193	2.997	2.802	2.802
Provisions pour risques et charges	160/5				
Impôts différés	168	3.193	2.997	2.802	2.802
Dettes	17/49	847.938	576.086	2.454.857	3.725.393
Dettes à plus d'un an	17	278.150	204.166	2.205.048	2.375.048
Dettes financières	170/4	278.150	204.166	2.205.048	2.375.048
Etablissements de crédit, locationfin. et ass.	172/3	278.150	204.166	585.048	585.048
Autres emprunts	174/0			1.620.000	1.790.000
Fournisseurs	175				
Acomptes reçus sur commandes	176				
Autres dettes	178/9				
Dettes à un an au plus	42/48	569.571	371.920	249.809	1.350.345
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	121.133	73.983	141.743	71.410
Dettes financières	43				809.613
Etablissements de crédit	430/8				809.613
Autres emprunts	439				
Dettes commerciales	44	79.320	16.286	56.764	608.689
Fournisseurs	440/4	79.320	16.286	56.764	608.689
Acomptes reçus sur commandes	46	39.545			
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	15.089	36.563	41.242	30.633
Impôts	450/3	15.089	36.563	41.242	30.633
Rémunérations et charges sociales	454/9				
Autres dettes	47/48	314.482	245.086	10.059	-170.000
Comptes de regularisation	492/3	216			
Total du passif	10/49	1.096.349	899.292	3.925.967	5.217.883

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

- Capital souscrit : 62,0 k EUR
- Plus-value de réévaluation : 958,8 k EUR
- Réserves : 257,6 k EUR
- Bénéfice reporté : 211,3 k EUR

Les dettes au 31/03/2026 se composent de :

- Dettes bancaires à plus d'un an : 585,0 k EUR
- Compte courant Kris Vanhoyland : 1.620,0 k EUR (1.790 k EUR à LT – 170 k EUR à CT)
- Dette bancaire échéant dans l'année : 71,4 k EUR
- Dette bancaire à court terme : 809,6 k EUR
- Dettes fournisseurs : 608,6 k EUR
- Dette fiscale à payer : 30,6 k EUR

Notes : Les chiffres 2026P sont provisoires, non-encore audités et portent sur 6 mois.
Source : Porteur de Projet

Annexe 3 : Les états financiers de STAR Group NV (Compte de Résultats) 3/3

Compte de résultats		30/09/2023	30/09/2024	30/09/2025	31/03/2026P	
Produits et charges d'exploitation						
Chiffre d'affaires	(+)	70	243.553	315.121	380.027	132.349
Produits d'exploitation non récurrents	(+)	76a	20.747	46.472	34.193	35.000
Appro. et march., services et biens divers	(-)	60/61	67.483	138.638	184.785	67.193
Marge Brute	(+/-)	9900	196.817	222.757	229.436	100.156
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+/-)	62				
Amort. et réd. de val. sur frais d'ét., sur immob.		630	98.213	62.850	50.199	19.069
Réd. de val. sur stocks, sur com. en cours et sur c. c.	(+/-)	631/4				
Provisions pour risques et charges	(+/-)	635/8				
Autres charges d'exploitation		640/8	34.102	46.875	49.347	36.060
Charges d'expl. à l'actif au titre de frais de restr.	(-)	649				
Charges d'expl. non récurrentes		66a				
Bénéfice/perte d'exploitation	(+/-)	9901a	64.500	113.032	129.889	45.027
Produits financiers		75/76b	3.252	0	110.000	0
Produits financiers récurrents		75	3.252		110.000	
Dont: subsides en capital et en intérêts		753				
Produits financiers non récurrents		76b				
Charges financières		65/66b	10.125	7.710	20.157	23.646
Charges financières récurrentes		65	10.125	7.710	20.157	23.646
Charges financières non récurrentes		66b				
Bénéfice/perte de l'exercice avant impôts	(+/-)	9903	57.627	105.321	219.733	21.381
Prélèvement sur les impôts différés	(+)	780	195	195	196	
Transfert aux impôts différés	(-)	680				
Impôts sur le résultat	(+/-)	67/77	15.089	30.526	30.633	
Bénéfice/perte de l'exercice	(+/-)	9904	42.733	74.990	189.100	
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	586	586	587	
Transfert aux réserves immunisées		689				
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	(+/-)	9905	43.319	75.577	188.513	

Le chiffre d'affaires au 31/03/2026 se compose de revenus locatifs (36,5 k EUR) et de prestations de gestion fournies (95,9 k EUR); les autres produits d'exploitations sont des refacturations de frais (35 k EUR).

Les ventes de terrains et de bâtiments se font au niveau des filiales.

Les charges d'exploitations sont composées, pour les postes principaux, de loyers (13,9 k EUR), frais d'entretien 8,4 k EUR), frais de comptabilité (5,2 k EUR), autres prestataires de services (16,6 k EUR), frais d'avocats, assurances, etc.

Les autres charges d'exploitation au 31/03/2026 se composent principalement de frais à refacturer (35 k EUR).

Le résultat financier est en ligne avec l'exercice précédent, si ce n'est un revenu de 110 k EUR en 2025.

Les chiffres portant sur une demi-année, le résultat n'a pas été réparti.

BeeBonds
Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem

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

beebonds.com

