

## FICHE D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

La présente offre de financement participatif n'a été vérifiée ou approuvée ni par la FSMA, ni par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF).

L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances en la matière n'a pas nécessairement été évaluée avant que l'accès à cet investissement vous ait été accordé.

En effectuant cet investissement, vous en assumez pleinement les risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi.

### **Avertissement sur les risques**

Investir dans le présent projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil<sup>1</sup>. Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil<sup>2</sup>.

Le retour sur investissement n'est pas garanti.

Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif.

Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

### **Délai de réflexion précontractuel pour les investisseurs non avertis**

Les investisseurs non avertis bénéficient d'un délai de réflexion au cours duquel ils peuvent, à tout moment, retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans justification ni encourir de pénalité. Le délai de réflexion commence à courir au moment où l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou manifeste son intérêt, et expire après quatre jours calendaires.

Le retrait de l'offre d'investissement ou de la manifestation d'intérêt peut être exercé en envoyant un e-mail à l'adresse [hello@beebonds.com](mailto:hello@beebonds.com) en y précisant la date de l'offre d'investissement ou de la manifestation d'intérêt, le montant et le nom de l'investisseur.

Cet e-mail entraînera l'annulation de l'offre d'investissement ou de l'expression d'intérêt et le remboursement du montant nominal du ou des obligations souscrites.

### **Aperçu de l'offre de financement participatif**

<b>Identifiant de l'offre</b>	984500CC5969JC88EC36- 63744903
<b>Porteur de projet et nom du projet</b>	STAR GROUP SA- LYCEUM
<b>Type d'offre et type d'instruments</b>	Offre par BeeBonds d'obligations potentiellement subordonnées (les <b>Obligations</b> ) en vue du financement de STAR GROUP SA( <b>l'Offre</b> )
<b>Montant cible</b>	1.000.000 EUR
<b>Date limite</b>	15 juin 2026, 16 heures

### **Partie A : Informations sur le(s) porteur(s) de projet et sur le projet de financement participatif**

a)	<b>Porteur de Projet et projet de financement participatif</b>	
	<b>Identité:</b>	STAR GROUP SA dont le siège se situe Hassaluthdreef 2C, 3500 Hasselt et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE0472.073.363( <b>le Porteur de Projet</b> )
	<b>Forme juridique:</b>	Société à responsabilité limitée
	<b>Coordonnées:</b>	Adresse du siège: Hassaluthdreef 2C, 3500 Hasselt Numéro de téléphone : +32 (0) 474 469087 e-mail : contact@uniqwonen.be
	<b>Propriété:</b>	Au 27/05/2026, le capital du Porteur de Projet est détenu à 100% par M. Johan Vanhoyland.
	<b>Direction:</b>	Le Porteur de Projet est dirigé par Johan Vanhoyland, administrateur.
b)	<b>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</b>	

<sup>1</sup> Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts ([JO L 173 du 12.6.2014, p. 149](#)).

<sup>2</sup> Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs ([JO L 84 du 26.3.1997, p. 22](#)).

Le Porteur de Projet et son administrateur, déclarent qu'à leur connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Le Porteur de Projet et ses administrateurs, sont responsables de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement. La déclaration de responsabilité de ces personnes se trouve en Annexe A, conformément à l'article 23.9 du Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs.

c) **Principales activités du Porteur de Projet ; produits ou services proposés par le Porteur de Projet**  
L'activité principale de STAR GROUP SA consiste en Activités de Société holding.

d) **Hyperlien vers les états financiers les plus récents du Porteur de Projet**  
Les états financiers du Porteur de Projet peuvent être consultés en **Annexe C**.

e) **Chiffres et ratios financiers clés du Porteur de Projet au cours des trois dernières années (dans la mesure de leur disponibilité)**

Présentation des chiffres et ratios financiers annuels clés tels que (les montants sont indiqués en euros et la date de clôture annuelle est le 31 décembre):

Ratios FICI	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2025	31/03/2026P
Chiffre d'affaires	243.553	315.121	380.027	132.349
Bénéfice net annuel	42.733	74.990	189.100	21.381
Total actifs	1.096.349	899.292	3.925.967	5.217.883
Marge bénéficiaire brute	80,80%	70,70%	60,40%	75,60%
Marge bénéficiaire d'exploitation	26,50%	35,90%	34,20%	34%
Marge bénéficiaire nette	17,50%	23,80%	49,80%	16,10%
Dettes nettes	805.000	550.000	2.445.000	3.219.000
Dettes / Capitaux propres	3,46x	1,80x	1,67x	2,50x
Ratio de liquidité restreinte	0,24	0,3	0,38	0,56
Taux de couverture du service de la dette	6,4x	14,7x	6,4x	1,9x
EBITDA	162.715	175.883	180.088	64.095
Rendement des capitaux propres (ROE)	17,4%	23,4%	12,9%	1,4%
Immobilisations incorporelles / Total actif	0,04%	0,04%	0,01%	0,01%
Total dette (à date de clôture)	847.938	576.086	2.454.857	4.725.393

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

f) **Description du projet de financement participatif (le Projet), notamment de son objet et de ses principales caractéristiques**

**Le projet Lyceum** consiste en 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 la ville.

STAR Group NV, le Porteur de projet, Fondée en 2000, est un acteur de premier plan dans le développement résidentiel dans le Limbourg.

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). Les détails de la structuration sont à lire en **Annexe D**.

**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 : 14.207k€**
- **Chiffre d'affaires espéré : 16.697k€**
- **Marge attendue (\*) 2.490k€ (14,9%)**

**Le financement obligataire**

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

**Déclarations**

- Le Porteur de projet s'engage à utiliser les fonds uniquement pour la réalisation du Projet Lyceum tel que décrit supra au point f)
- Le Porteur de projet s'engage à mettre à disposition des sociétés du groupe impliquées dans le projet Lyceum, les fonds propres nécessaires aux travaux prévus et au remboursement de l'obligation BeeBonds
- Le remboursement du compte courant de Kris Vanhoyland s'élevant à 1 000 000 € sera subordonné au remboursement de l'obligation BeeBonds
- Un reporting trimestriel sera mis à la disposition des investisseurs sur la plateforme BeeBonds.

**Partie B : Principales caractéristiques du processus de financement participatif et conditions de l'emprunt de fonds**

a)	<p><b>Montant cible minimal de fonds à emprunter pour cette offre de financement participatif :</b> 800.000 EUR. Le Porteur de Projet et le prestataire de financement participatif (<b>BeeBonds</b> ou le <b>PPF</b>) n'ont pas encore proposé d'offres pour ce Projet.</p>
b)	<p><b>Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter (Date Limite) :</b> le 15 juin 2026 à 16 h (étant entendu que la Période de Souscription (telle que définie dans les termes et conditions des Obligations se trouvant en Annexe B) commencera le 29 mai 2026 à 11 h.</p>
c)	<p><b>Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la Date Limite</b>  <b>Prolongation :</b> maximum 3 mois, jusqu'au 15 septembre 2026 au plus tard.  <b>Conditions de prolongation :</b> aucune.  <b>Conséquences de la prolongation :</b> Les investisseurs ayant souscrit aux Obligations (les <b>Obligataires</b>) avant une prolongation éventuelle de la période de souscription en seront informés par publication sur la plateforme et auront le droit de se rétracter de leur investissement pendant 4 jours calendaires à compter du jour de cette publication. Les fonds levés durant la Période de Souscription initiale pourront être utilisés par le Porteur de Projet et les Obligations seront émises conformément aux règles prévues dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement, sous réserve de la possibilité d'annulation visée ci-après. En cas de période complémentaire de souscription de l'Offre comme indiqué ci-avant, le montant nominal de toute souscription effectuée durant cette période sera augmenté des intérêts courus (<i>accrued interest</i>) jusqu'à la date de paiement de cette souscription complémentaire, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus. Le montant à payer dans ce cas sera communiqué par BeeBonds à l'Investisseur dans l'E-mail de Confirmation (tel que défini dans les termes et conditions des Obligations), avec instructions de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période complémentaire pourront être immédiatement utilisés par le Porteur de Projet à la suite de l'émission des Obligations concernées.  Le montant des intérêts ainsi dus sera calculé sur une base Exact/Exact ICMA, le résultat étant arrondi à la deuxième (2<sup>ème</sup>) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).  <b>Clôture anticipée :</b> l'Offre peut être clôturée de manière anticipée dès que le montant cible minimum de fonds, soit 800.000 EUR, a été atteint.  <b>Conséquences si l'objectif de financement n'est pas atteint à la Date Limite</b> (en cas d'absence de prolongation) : Si l'objectif de montant cible minimum n'est pas atteint, les Obligations ne seront pas émises et toutes les souscriptions à cette Offre seront annulées. Les Obligataires seront remboursés du montant de leur souscription respectif (montant nominal des Obligations + frais de souscription) au plus tard 15 jours ouvrables après la Date Limite.  <b>Conséquences si l'objectif de financement n'est pas atteint après la période de prolongation</b> Si l'objectif de montant cible minimum n'est pas atteint, les Obligations ne seront pas émises et toutes les souscriptions à cette Offre seront annulées. Les Obligataires seront remboursés du montant de leur souscription respectif (montant nominal des Obligations + frais de souscription); augmenté des intérêts conventionnellement convenus, au plus tard 15 jours ouvrables après l'échéance de la date de prolongation.</p>

d)	<b>Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)</b> Le montant maximal de l'Offre est de 1.000.000 EUR.
e)	<b>Montant des fonds propres engagés par le Porteur de Projet dans le projet de financement participatif : Néant</b>
f)	<b>Modification de la composition du capital ou des emprunts du Porteur de Projet en rapport avec l'offre de financement participatif</b> L'endettement du Porteur de Projet au 31 décembre 2025 s'élève à 2.205.048 EUR (dettes à plus d'un an), 249.809 EUR ( dettes à moins d'un an) et augmentera à concurrence du montant récolté dans le cadre de la présente Offre.

### Partie C : Facteurs de risques

#### **Type 1 – Risque lié au Projet**

Le risque principal lié au Projet est la non-réalisation du plan de trésorerie prévisionnel, notamment en cas de hausse des coûts de démolition, de rénovation, de construction, des honoraires ou des frais financiers, de retard dans les travaux, de préventes insuffisantes ou de ventes réalisées à un prix inférieur aux hypothèses retenues.

Le Projet porte sur la transformation d'un ancien collège secondaire en 37 appartements, avec rénovation lourde du bâtiment principal, démolition de bâtiments existants et construction de deux nouveaux blocs. Il comporte donc des risques liés à l'état réel des structures existantes, aux coûts de travaux, aux délais et à la coordination du chantier.

Le démarrage des Blocs B et C dépend de l'atteinte de 15 % de préventes et de la mobilisation du financement bancaire. Tout retard à ce niveau pourrait retarder le Projet et affecter la capacité de remboursement des Obligations.

#### **Type 2 – Risque lié au secteur**

Le Projet s'inscrit dans le secteur immobilier résidentiel, exposé notamment à la hausse des taux, à la diminution de la capacité d'emprunt des acquéreurs, à la baisse de la demande, à la hausse des coûts de construction et à l'allongement des délais de vente.

Même si les prix de vente sont présentés comme cohérents avec le marché local, leur réalisation effective, dans les délais prévus, n'est pas garantie.

#### **Type 3 – Risque de défaut**

STAR Group NV pourrait ne pas disposer des fonds nécessaires pour payer les intérêts ou rembourser le capital à l'échéance. En cas d'insolvabilité, les investisseurs s'exposent à une perte totale ou partielle du capital investi.

STAR Group NV étant une société holding, les flux liés au Projet sont générés au niveau de sociétés du groupe, notamment BIP NV et UNIQ Wonen BV. Il existe donc un risque que ces fonds ne remontent pas, ou pas en temps utile, à STAR Group NV.

La capacité de remboursement dépendra de la bonne réalisation du Projet, de sa commercialisation, du respect du plan de trésorerie et de la disponibilité des financements bancaires. Les Obligations pouvant être subordonnées à ces financements bancaires, les Obligataires pourraient, en cas de défaut ou de faillite, être remboursés après les créanciers bancaires, ce qui accroît le risque de perte.

#### **Type 4 – Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement**

Il existe un risque que le Projet connaisse des retards ou génère une rentabilité inférieure aux prévisions, notamment en raison du calendrier long du chantier, avec démolition dès juin 2026, fin des travaux prévue au deuxième trimestre 2029 et remboursement des Obligations en 2030.

Tout retard dans les travaux, les préventes, les actes de vente ou la génération de trésorerie pourrait affecter la capacité du Porteur de Projet à payer les intérêts et/ou à rembourser tout ou partie des Obligations à l'échéance.

#### **Type 5 – Risque de défaillance de la plateforme**

Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services. Ce risque ne modifie pas en tant que tel, les obligations de paiement du Porteur de Projet envers les Obligataires.

#### **Type 6 – Risque d'illiquidité de l'investissement**

Les Obligations sont des instruments de dette non cotés. L'Obligataire pourrait ne pas être en mesure de les céder avant leur échéance, ou seulement à des conditions défavorables. Une sortie anticipée n'est possible que s'il trouve un acquéreur.

Cela étant, les Obligations disposent d'un code ISIN et d'un code LEI, ce qui permet aux Obligataires, à leur initiative et sans intervention de BeeBonds, d'accéder à Expert Market, plateforme dédiée à des titres non cotés sur Euronext Brussels.

#### **Type 7 – Autres risques**

Tout investisseur envisageant de souscrire des Obligations doit procéder à sa propre analyse de la solvabilité, de l'activité, de la situation financière et des perspectives du Porteur de Projet, ainsi que des risques propres au Projet Lyceum.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le Projet n'est pas compartimenté au sein de STAR Group NV. Les risques liés à d'autres projets ou activités du groupe pourraient donc avoir une incidence sur la situation financière du Porteur de Projet et sur sa capacité à rembourser les Obligations. À la connaissance du Porteur de Projet, il n'existe pas d'autres risques matériels liés à ses activités que ceux décrits dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement.

**Partie D : Informations relatives à l'offre de valeurs mobilières et d'instruments admis à des fins de financement participatif**

a)	<p><b>Montant total et types de valeurs mobilières proposées</b></p> <p>i) <b>une description du type et de la catégorie des instruments proposés</b> : Obligations potentiellement subordonnées à des emprunts bancaires, pour un montant cible minimum de 800.000 EUR et maximum de 1.000.000 EUR.</p> <p>ii) <b>le cas échéant, le nombre d'instruments proposés, leur dénomination, la monnaie dans laquelle ils sont libellés et les conditions qui leur sont attachées</b> : 10.000 Obligations (si montant maximum souscrit), dénommées LYCEUM, libellées en euros et dont les termes et conditions se trouvent en Annexe B.</p> <p>iii) <b>le rang relatif des instruments dans la structure du capital de l'Émetteur en cas d'insolvabilité, y compris, s'il y a lieu, des informations sur le rang et la subordination des valeurs mobilières</b> : les Obligations pourront être subordonnées à des emprunts bancaires du Porteur de Projet.</p>
b)	<p><b>Prix de souscription</b></p> <p>Chaque Obligations a un prix de souscription de 100 EUR. Le montant minimal de souscription par Investisseur est de 100 EUR.</p>
c)	<p><b>Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées</b></p> <p>L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait qu'il est probable que, en cas de sursouscription, aucune Obligation ne leur soit allouée ou qu'ils n'obtiennent pas l'intégralité du montant pour lequel ils auront fait une demande de souscription et, dans ce cas, que le montant de leur souscription sera réduit. Les Obligations seront allouées sur base du principe « 1<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> servi », ce qui signifie que les investisseurs se verront attribuer des Obligations par ordre de souscription (le premier étant servi avant le deuxième, le deuxième avant le troisième, et ainsi de suite) jusqu'à ce que le montant maximal de l'Offre ait été atteint. Les investisseurs concernés seront avisés de leurs allocations respectives par un Avis aux Investisseurs (tel que défini dans les termes et conditions des Obligations). L'information sera reprise sur le site de BeeBonds (<a href="http://www.beebonds.com">www.beebonds.com</a>).</p>
d)	<p><b>Conditions de souscription et de paiement</b></p> <p>La date ultime de paiement des souscriptions aux Obligations est fixée au 15 juin 2026. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'E-mail de Confirmation. Le paiement devra en outre intervenir dans les 6 jours calendaires de la souscription. En cas de période de souscription complémentaire, la date de paiement des souscriptions complémentaires à l'Emprunt Obligataire sera communiquée par BeeBonds à l'investisseur dans l'E-mail de Confirmation, étant entendu que le paiement devra intervenir deux jours ouvrés après la souscription.</p>
e)	<p><b>Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs</b></p> <p>La date d'émission des Obligations est fixée au 16 juin 2026. En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la date d'émission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement. Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément aux articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'article 5:27 du Code des sociétés et des associations. Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires (tel que défini dans les termes et conditions des Obligations). La propriété des Obligations sera établie par une inscription au Registre des Obligataires et ce, conformément à l'article 5:27 du Code des sociétés et des associations. Le prestataire de services de financement participatif ne fournit pas de services de conservation.</p>
f)	<p><b>Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant)</b></p> <p>Néant</p>
g)	<p><b>Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant)</b></p> <p>Néant</p>
h)	<p><b>Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance</b></p> <p><b>Taux d'intérêt nominal : 9,5 %</b> par an. Par exemple, pour une Obligation de 100 EUR, les intérêts annuels bruts seront de 9,5 EUR. Le total des intérêts bruts sur une période de 48 mois sera donc de 38 EUR.</p>

<p><b>Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts:</b> 16 juin 2027, 16 juin 2028, 16 juin 2029 et 16 juin 2030.</p> <p><b>Date d'Échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant):</b> 15 juin 2030.</p> <p><b>Rendement applicable :</b> Le rendement brut annuel est de 9,5 % sur la base du calcul où le montant annuel des intérêts bruts est divisé par le prix initial de l'obligation : <math>(9,5)/100 = 0,095</math>.</p>
--

#### Partie E : Informations sur les entités ad hoc

a)	<b>Une entité ad hoc s'interpose-t-elle entre le Porteur de Projet et l'investisseur?</b> Néant
b)	<b>Coordonnées de l'entité ad hoc :</b> Néant

#### Partie F : Droits des investisseurs

a)	<b>Principaux droits attachés aux valeurs mobilières</b> Les Obligations donnent le droit au paiement d'un intérêt, au remboursement de la valeur nominale investie, la participation aux assemblées générales des Obligataires le cas échéant. Les Obligations donnent également un droit d'accès à l'information du Porteur de Projet au moyen d'un communiqué que celui-ci doit diffuser tous les trois mois sur la plateforme BeeBonds au sujet de l'état d'avancement du Projet. Les Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés et des associations accorde aux Obligataires, sauf dérogation des termes et conditions des Obligations.
b) et c)	<b>Restrictions auxquelles sont soumis les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments.</b> Néant
d)	<b>Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement :</b> néant sauf si l'Obligataire trouve un acheteur pour ses Obligations
e)	<b>Pour les instruments de capitaux propres, répartition du capital et des droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que toutes les valeurs mobilières seront souscrites)</b> Néant

**Partie G : Informations concernant les prêts :** Néant

#### Partie H : Frais, informations et recours

a)	<b>Frais imputés à l'investisseur et coûts supportés par celui-ci en relation avec l'investissement (y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif)</b> Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt Obligataire sont à charge du Porteur de Projet.
b)	<b>Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le Porteur de Projet :</b> <a href="https://www.beebonds.com/projets/">https://www.beebonds.com/projets/</a>
c)	<b>À qui et comment l'investisseur peut adresser une réclamation au sujet de l'investissement ou de la conduite du Porteur de Projet ou du prestataire de services de financement participatif</b> Toute réclamation peut être adressée à BeeBonds au moyen d'un formulaire de plainte accessible sur leur site web : <a href="https://www.beebonds.com/wp-content/uploads/2023/03/BeeBonds-formulaire-de-plainte-.pdf">https://www.beebonds.com/wp-content/uploads/2023/03/BeeBonds-formulaire-de-plainte-.pdf</a> Ce formulaire peut être renvoyé à BeeBonds par e-mail à : <a href="mailto:hello@beebonds.com">hello@beebonds.com</a> ou par courrier à : BeeBonds, Avenue des Volontaires 19, 1160 Auderghem.

## **Annexe A à la fiche d'informations clés sur l'investissement-STAR GROUP S.A.**

### **Déclaration sur la responsabilité de la fiche d'informations clés sur l'investissement (art. 23.9 du Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs)**

Les personnes responsables des informations figurant sur la fiche d'informations clés sur l'investissement du Porteur de Projet sont les suivantes :

- Le Porteur de Projet, soit la société à responsabilité limitée STAR GROUP SA, dont le siège se situe Hassaluthdreef 2C à 3500 Hasselt et enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0472.073.363, détenue à 100% par Johan Vanhoyland et administrateur ;

Ils déclarent que :

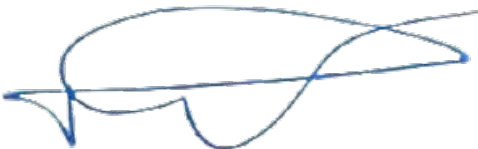
- selon leurs meilleures connaissances, les informations contenues dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes avec les faits et aucune n'apparaît pouvoir affecter ces informations ;
- selon leurs meilleures connaissances, aucune information n'a été omise ou serait matériellement trompeuse ou incorrecte ;
- elles sont responsables de la préparation de la fiche d'informations clés sur l'investissement (et de toute traduction de celle-ci au besoin).

Date et signature :

Le 28 mai 2026

Le Porteur de Projet,

Johan Vanhoyland



## STAR GROUP NV

### TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS

#### A. DÉFINITIONS

Les termes et expressions suivants, lorsqu'ils sont utilisés dans le présent document (les « Termes et Conditions ») avec une majuscule, ont la signification suivante :

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire, propriétaire des Obligations, dont le nom est inscrit dans le Registre des Obligataires au plus tard le troisième (3 <sup>ème</sup> ) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, sera en droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	A la signification reprise à l'article 11 des Termes et Conditions.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège se situe avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément européen de Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP) délivré par la FSMA en date du 29 juin 2023, et à qui l'Émetteur a confié l'organisation, la structuration et la commercialisation de l'Emprunt Obligataire.
<u>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'Article 9.2 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir la date jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts, tel que défini à l'Article 8 des Termes et Conditions et ce, qu'il s'agisse d'un Jour Ouvré ou non.
<u>Date de Remboursement à l'Échéance :</u>	Désigne la date de remboursement des Obligations à laquelle l'Émetteur s'engage à rembourser, en principal et intérêts, le montant des Obligations à leur échéance et ce, tel que défini à l'Article 1.5 des Termes et Conditions.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur décide de rembourser le montant des Obligations en principal et intérêts avant la Date de Remboursement à l'Échéance suivant les dispositions telles que définies à l'Article 9 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Émission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts, telle que déterminée dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement.
<u>Dates de Paiement des Intérêts :</u>	Désigne les dates auxquelles l'Émetteur paiera aux Obligataires les intérêts échus et ce, tel que défini à l'Article 6.3 des Termes et Conditions.
<u>E-mail de Confirmation :</u>	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la plateforme de financement participatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
<u>Émetteur :</u>	La société anonyme STAR GROUP, dont le siège se situe Hassaluthdreef 2C à 3500 Hasselt et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0472.073.363.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations potentiellement subordonnées d'un montant minimum de huit cent mille euros (800.000 EUR) et d'un montant maximum de un million d'euros (1.000.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de neuf et demi pour cent (9,5%)

pour une période de 48 mois, entre le 16 juin 2026 et le 15 juin 2030 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE 6374490389.

<u>Exact/Exact ICMA</u> :	Désigne le nombre de jours d'intérêts courus entre deux dates sur la base annuelle de 365 jours.
<u>Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement</u>	Désigne la fiche d'informations clés sur l'investissement du 28 mai 2026 établie par l'Émetteur conformément au Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs.
<u>FSMA</u> :	Désigne l'Autorité belge des services et marchés financiers.
<u>Investisseur(s)</u> :	Désigne toute personne physique ou toute personne morale valablement représentée ayant la faculté légale et réglementaire de souscrire à l'Emprunt Obligataire aux conditions détaillées dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement et dans les Termes et Conditions et ayant souscrit à des Obligations sur la plateforme internet de BeeBonds.
<u>Jour(s) Ouvré(s)</u> :	Désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques et les marchés de change sont ouverts aux affaires générales en Belgique et, si un paiement en euros doit être effectué ce jour-là, un jour ouvrable pour le système TARGET2.
<u>Loi Crowdfunding</u> :	Désigne la Loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances.
<u>Obligataire(s)</u> :	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations</u> :	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre</u> :	Désigne la présente offre à laquelle la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement se rapporte.
<u>Période d'Intérêts</u> :	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour la 1<sup>ère</sup> période : débutant le jour de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;</li></ul> pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.
<u>Période de Remédiation</u> :	Désigne la période mentionnée à l'article 9.2.
<u>Période de Souscription</u> :	Désigne la période, déterminée dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.

<u>Porteur de Projet</u> :	Désigne l'entité mentionnée dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement qui cherche à obtenir un financement par le biais d'une plateforme de financement participatif : la société anonyme STAR GROUP, dont le siège se situe Hassaluthdreef 2C à 3500 Hasselt et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0472.073.636.
<u>Prix de Souscription</u> :	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s)</u> :	Désigne le projet plus amplement décrit dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement.
<u>Registre des Obligataires</u> :	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément aux articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
<u>Règlement</u> :	Désigne le Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs, et modifiant le règlement (UE) 2017/1129 et la directive (UE) 2019/1937).
<u>Sûreté(s)</u> :	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt</u> :	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à la Date d'Echéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s)</u> :	Désigne toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions</u> :	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

## **B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS**

### **1. Les Obligations**

#### *1.1. Nature des Obligations*

Les Obligations sont des obligations potentiellement subordonnées librement négociables, représentatives d'une créance, émises par l'Émetteur. Elles donnent droit au paiement d'un intérêt tel que décrit à l'article 6, *infra*. Les Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés et des associations accorde aux Obligataires, sauf dérogation des présents Termes et Conditions.

#### *1.2. Forme des Obligations*

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément aux articles 5:50 à 5:52 du Code des sociétés et des associations.

Conformément à l'article 5:29 du Code des sociétés et des associations, la propriété des Obligations est établie par une inscription nominative au nom de chaque Obligataire dans le Registre des Obligataires ; chaque Obligataire devant recevoir un certificat attestant du montant nominal pour lequel il y sera inscrit.

En cas de négociation et au cas où une transaction serait nouée sous seing privé ou via Expert Market d'Euronext Bruxelles par le biais d'un intermédiaire financier choisi par l'Obligataire, les Obligations seront soumises, en matière de règlement des opérations sur titres, à la réglementation belge en

vigueur et le transfert devra être notifié à l'Émetteur pour lui être opposable et être transcrit dans le Registre des Obligataires.

### 1.3. Valeur Nominale

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de cent euros (100 EUR).

### 1.4. Montant Minimum - Maximum des Obligations

Le montant minimum des Obligations à émettre s'élève à huit cent mille euros (800.000 EUR) représenté par huit mille (8.000) Obligations de chacune cent euros (100 EUR) de valeur nominale.

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à un million d'euros (1.000.000 EUR) représenté par dix mille (10.000) Obligations de chacune cent euros (100 EUR) de valeur nominale.

### 1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de 48 mois, calculée à partir de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 16 juin 2026 jusqu'à la Date d'Échéance, le 15 juin 2030. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 16 juin 2030. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance n'était pas un Jour Ouvré, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvré qui suit la Date de Remboursement à l'Échéance.

### 1.6. Devise

Les Obligations sont libellées en euros.

### 1.7. Cessibilité des Obligations

Sous réserve de l'application des réglementations en matière de cessibilité des titres, les Obligations sont librement cessibles.

La propriété des Obligations se transmettra par inscription du transfert dans le Registre des Obligataires.

## **2. Destination**

L'Émetteur utilisera l'Emprunt Obligataire afin de financer le Projet tel que défini dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement.

## **3. Modalités de Souscription**

### 3.1. Prix de Souscription

Le Prix de Souscription s'élève à 100 pour cent (100%) de la valeur nominale des Obligations et sera entièrement libéré à première demande de l'Émetteur et au plus tard 6 jours calendaires à dater de la date de l'E-mail de Confirmation.

En cas de souscription lors d'une période de souscription complémentaire, le montant nominal de cette souscription effectuée durant cette période sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement convenue lors de chaque souscription, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus.

### 3.2. Montant Minimum de Souscription

Les Investisseurs devront souscrire à un montant par tranche et multiple de cent euros (100 EUR) avec un minimum de cent euros (100 EUR) par Investisseur.

## **4. Rang des Obligations**

Les Obligations pourront être subordonnées aux obligations futures de l'Émetteur vis-à-vis des banques.

Les Obligations ne sont assorties d'aucune garantie.

Les Obligations viennent à rang égal (*pari passu*), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit.

Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés ou bénéficiant de la subordination).

## **5. Déclarations et Garanties**

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. L'Émetteur est une société anonyme (SA) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0472.073.363;
- ii. à la Date d'Émission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. L'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur ses biens en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet.
- iv. Les fonds levés dans le cadre de l'émission obligataire seront utilisés exclusivement pour le Projet.
- v. Le Porteur de projet s'engage à mettre à disposition des sociétés du groupe impliquées dans le projet Lyceum, les fonds propres nécessaires aux travaux prévus et au remboursement de l'obligation BeeBonds
- vi. Le remboursement du compte courant de Kris Vanhoyland s'élevant à 1 000 000 € sera subordonné au remboursement de l'obligation BeeBonds
- vii. Un reporting trimestriel sera mis à la disposition des investisseurs sur la plateforme BeeBonds

## **6. Intérêts**

### **6.1. Taux d'Intérêt**

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de neuf et demi pour cent (9,5%) en base Exact/Exact ICMA à partir de la Date d'Émission et jusqu'à la Date d'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8 et 9, *infra*.

### **6.2. Calcul des Intérêts**

Le montant des intérêts annuels dû au titre de chaque Obligation sera calculé par référence à la valeur nominale des Obligations détenues par chaque Obligataire, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième (2<sup>ème</sup>) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts dus, s'ils doivent être calculés sur une période inférieure à un an, seront calculés sur une base Exact/Exact ICMA pour chaque période, le résultat étant arrondi à la deuxième (2<sup>ème</sup>) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance, ou à partir de la date de leur complet remboursement conformément aux Articles 8 et 9, *infra* sauf si le paiement du principal des Obligations a été indûment empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt au taux précité, jusqu'à la date à laquelle tous les montants dus au titre des Obligations seront versés par l'Émetteur au profit des Obligataires.

### **6.3. Paiement des Intérêts**

Les Intérêts sont payables à chaque anniversaire de la Date de l'Émission initiale et pour la dernière fois à la Date de Remboursement à l'Échéance, définissant les Dates de Paiement des Intérêts. S'il s'avérait qu'une des Dates de Paiement des Intérêts devait intervenir à une date qui ne serait pas un Jour Ouvré, la Date de Paiement des Intérêts interviendra le prochain Jour Ouvré qui suit la date d'anniversaire.

## **7. Paiement**

### **7.1. Paiements**

Sans préjudice de l'article 5:29 du Code des sociétés et des associations, tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires. Le paiement de ces sommes est libératoire pour l'Émetteur.

Tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations sont effectués dans le respect de toutes les lois ou réglementations fiscales applicables.

Si la date du paiement de sommes en principal ou intérêts n'est pas un Jour Ouvré, le paiement sera effectué le Jour Ouvré suivant. Ce report ne donnera droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

#### **7.2. Retard de Paiement**

Tout paiement effectué par l'Émetteur hors des délais prévus dans les Termes et Conditions portera intérêts au taux annuel brut de douze pour cent (12%) à partir de la date à laquelle le paiement prévu aurait dû être effectué et jusqu'à la date à laquelle il aura été effectué.

#### **7.3. Fiscalité**

Tous paiements en principal et en intérêts afférents aux Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires suivant les obligations qui lui sont fixées par le Code des sociétés et des associations ainsi que l'ensemble des Codes et réglementations sur les taxes assimilées aux impôts sur les revenus et ce, après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition. L'Émetteur ne sera pas tenu de payer un quelconque montant supplémentaire ou futur lié à une telle déduction ou retenue.

### **8. Remboursement à l'Échéance**

8.1 A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 9, *infra* (Remboursement volontaire ou Remboursement en cas de défaut), les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, au prix de cent pour cent (100 %) de leur valeur nominale, le 16 juin 2030 sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition.

8.2 En cas de retard dans l'exécution du Projet par rapport aux plans initiaux, l'Émetteur pourra décider de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance. Dans ce cas, toutes les Conditions resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance et le taux d'intérêt applicable, qui sera augmenté à concurrence de 10% au cours de cette période de report de Date de Remboursement à l'Échéance.

L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale et la nouvelle Date de Remboursement à l'Échéance.

8.3 A l'expiration de cette première prolongation L'Émetteur et l'Assemblée Générale des Obligataires pourront décider, conformément aux dispositions des articles 7:161 à 7:176 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée *supra* sous 8.2. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance contractuellement prolongée le souhait de reporter cette date.

### **9. Remboursements Anticipés**

#### **9.1. En cas de Remboursement Volontaire**

L'Émetteur peut, par anticipation et

- (i) en cas de force majeure, imposer aux Obligataires ; ou
- (ii) en cas de disparition et/ou réalisation des biens financés au moyen de l'Emprunt Obligataire, proposer à l'Assemblée Générale des Obligataires,

le remboursement anticipé (principal et intérêts) de l'Emprunt Obligataire, en totalité, moyennant un Avis aux Obligataires envoyé par l'Émetteur quinze (15) Jours Ouvrés avant la Date de Remboursement Anticipé. L'Avis aux Obligataires invitera ceux-ci à communiquer, endéans dix (10)

Jours Ouvrés suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires, au moyen d'un e-mail, le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés.

Le remboursement anticipé volontaire peut également être décidé par l'Assemblée Générale des Obligataires délibérant selon les modalités prévues à l'article 10 ci-dessous.

En cas de remboursement anticipé de l'Emprunt Obligataire, l'Émetteur des Obligations sera redevable, en plus des intérêts courus, d'une indemnité équivalente à deux pour cent (2,00%) du montant en principal remboursé la première année et à un pour cent (1,00%) à partir de la deuxième année.

#### 9.2. En cas de Défaut

Tout Obligataire peut demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations (étant entendu qu'il ne peut demander le remboursement partiel d'une Obligation) en cas de survenance de l'un des événements suivants (les "Cas de Défaut") et conformément à ce qui est prévu ci-dessous (le "Remboursement en cas de Défaut").

Les Cas de Défaut sont les suivants:

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b) absence d'information : défaut de notification par l'Émetteur à BeeBonds des informations requises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire ;
- c) non-respect d'autres engagements : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement), et le non-respect par l'Émetteur de ses engagements envers BeeBonds tels que définis dans les Termes et Conditions;
- d) réorganisation / changement d'activités : réorganisation de l'Émetteur impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou un changement substantiel des activités de l'Émetteur et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires ;
- e) faillite / liquidation : l'Émetteur est en cessation de paiement, ou une procédure de désignation d'un liquidateur, administrateur judiciaire ou mandataire ad hoc, de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de procédure en réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur est mise en œuvre.

En cas de survenance d'un Cas de Défaut :

BeeBonds enverra une mise en demeure à l'Émetteur (dans les cas visés aux points (a), (b) et (c) ci-dessus) ou l'Émetteur notifiera les Obligataires et BeeBonds de la survenance des Cas de Défaut visés aux points (d) et (e) immédiatement suivant la réalisation d'un tel Cas de Défaut au moyen d'un Avis aux Obligataires.

Suite à l'envoi de cette mise en demeure ou de cet Avis, l'Émetteur aura quinze (15) Jours Ouvrés (ou trois (3) mois dans le cas visé au d) ci-dessus) pour remédier à la situation (la "**Période de Remédiation**").

Dans le cas où le Porteur de Projet serait en défaut de notifier la survenance des Cas de Défaut visés aux points (d) et/ou (e) ci-dessus aux Obligataires, la Période de Remédiation ne sera pas applicable.

Chaque Obligataire disposera d'un délai de trente (30) jours i) suivant l'expiration de la Période de Remédiation ou ii) suivant la prise de connaissance par l'Obligataire d'un des Cas de Défaut visés aux points (d) et/ou (e) en cas d'absence d'Avis aux Obligataires, pour faire savoir à l'Émetteur par e-mail, s'il demande ou non le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations et, le cas échéant, le nombre d'Obligations dont il demande le complet remboursement. Tout Obligataire n'ayant pas fait connaître sa position à l'Émetteur dans le délai dont question ci-avant sera réputé avoir définitivement renoncé au droit de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations.

En cas de réalisation de l'événement susvisé, toutes les sommes dues par l'Émetteur aux Obligataires ayant demandé le remboursement de tout ou partie de leur(s) Obligation(s) au titre des Obligations visées dans la notification deviendront exigibles trente (30) jours après la date de la notification.

## **10. Assemblée Générale des Obligataires**

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux dispositions des articles 7:161 à 7:176 du Code des sociétés et des associations. Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect des articles 5:110 et 5:111 du Code des sociétés et des associations, aux fins de prendre certaines décisions à propos des Obligations, y compris la modification de certaines dispositions des Termes et Conditions, sous réserve de l'accord de l'Émetteur. Conformément aux articles 5:107 et 5:109 du Code des sociétés et des associations, l'Assemblée Générale des Obligataires a le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Émetteur (i) d'accepter des dispositions ayant pour objet, soit d'accorder des sûretés particulières au profit des Obligataires, soit de modifier ou de supprimer les sûretés déjà attribuées, (ii) de proroger une ou plusieurs échéances d'intérêts, de consentir à la réduction du taux de l'intérêt ou d'en modifier les conditions de paiement, (iii) de prolonger la durée du remboursement, de le suspendre et de consentir des modifications aux conditions dans lesquelles il doit avoir lieu, (iv) d'accepter la substitution d'actions aux créances des Obligataires, (v) de décider des actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun et (vi) de désigner un ou plusieurs mandataires chargés d'exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale des Obligataires et de représenter la masse des Obligataires dans toutes les procédures relatives à la réduction ou à la radiation des inscriptions hypothécaires.

L'Assemblée Générale des Obligataires a par ailleurs le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Émetteur de modifier certaines dispositions des Termes et Conditions ou de renoncer au bénéfice de l'une ou plusieurs des dispositions des Termes et Conditions.

L'organe d'administration de l'Émetteur et, le cas échéant, le commissaire peuvent convoquer l'Assemblée Générale des Obligataires. Ils doivent convoquer cette assemblée sur la demande d'Obligataires représentant au moins le cinquième du nombre d'Obligations en circulation. Les convocations à l'Assemblée Générale des Obligataires sont faites, dans le respect des dispositions du Code des sociétés et des associations au moins quinze jours (15) avant la date prévue de l'assemblée.

L'Assemblée Générale des Obligataires est présidée par le président de l'organe d'administration de l'Émetteur et, en cas d'empêchement, par un autre membre de l'organe d'administration. Le président désigne un secrétaire qui peut ne pas être un Obligataire et choisit deux scrutateurs parmi les Obligataires présents.

Tout Obligataire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, Obligataire ou non. L'organe d'administration de l'Émetteur détermine la forme des procurations.

Chaque Obligataire détiendra un pouvoir de représentation et de vote en proportion du nombre d'Obligations dont il pourra faire preuve de propriété, par rapport au nombre d'Obligations en circulation.

L'Assemblée Générale des Obligataires ne peut valablement délibérer et statuer que si ses membres représentent la moitié au moins du nombre d'Obligations en circulation. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la deuxième assemblée délibère et statue valablement, quel que soit le nombre d'Obligations représenté. Aucune résolution ne pourra être considérée comme étant valablement approuvée si elle est votée par des membres représentant ensemble, par eux-mêmes ou par leurs mandants, un nombre d'Obligations n'atteignant pas le quota des trois quarts au moins du nombre d'Obligations prenant part au vote.

Les résolutions valablement approuvées par l'Assemblée Générale des Obligataires lient tous les Obligataires.

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits aux articles 5:114 à 5:118 du Code des sociétés et des associations.

### **10bis Représentant des Obligataires**

Les Obligataires désignent BeeBonds Finance SRL, dont le siège se situe avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, inscrite à la BCE sous le numéro 0783.594.209 (RPM Bruxelles) (le « **Représentant des Obligataires** ») en tant que représentant des Obligataires, conformément à l'article 7:63 du Code des sociétés et des associations.

Dans les limites des articles 1984 à 2010 de l'ancien Code civil, le Représentant des Obligataires pourra engager tous les Obligataires à l'égard des tiers. Il peut notamment représenter les

Obligataires dans les procédures d'insolvabilité, en cas de saisie ou dans tout autre cas de concours, dans lequel il intervient en son nom mais pour le compte des Obligataires, sans divulguer l'identité de ceux-ci.

Le Représentant des Obligataires intervient également en son nom, mais pour le compte des Obligataires, en tant que bénéficiaire de privilèges ou sûretés constitués en garantie de l'Emprunt Obligataire.

En tant que Représentant des Obligataires, il peut engager tous les Obligataires dans les limites énoncées ci-après et aux articles 1984 à 2010 de l'ancien Code civil.

Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra :

- représenter les (futurs) Obligataires lors de la signature de la Convention de Garantie, les Obligataires ratifiant, par l'acceptation des Termes et Conditions, la Convention de Garantie.
- en Cas de Défaut, activer la Garantie pour compte des Obligataires, conformément aux conditions et modalités de la Convention de Garantie. Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra notamment notifier le Cas de Défaut aux Garants et exiger de ceux-ci qu'ils exécutent la Garantie, au nom et pour le compte des Obligataires.
- agir en justice et représenter les Obligataires dans le cadre de tout litige ou toute procédure, en vue d'assurer la mise en œuvre de la Garantie. Tous les frais liés à un tel litige ou procédure et qui seraient avancés par le Représentant des Obligataires seront remboursés, par priorité, par prélèvement sur tout montant récolté auprès des Garants.
- coordonner la libération de la Garantie sur un compte bancaire ouvert pour compte des Obligataires, le cas échéant par l'intermédiaire d'un notaire belge, en vue de la libération des montants en faveur des Obligataires.
- établir le relevé des Obligataires et calculer le montant total que les Garants devront verser aux Obligataires (ainsi que la répartition de ce montant entre les Obligataires).
- signer tout acte ou document concernant ce qui précède et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile à l'exécution de son rôle et à la mise en œuvre de la Garantie au profit des Obligataires.

Le Représentant des Obligataires devra exercer ses pouvoirs dans l'intérêt exclusif des Obligataires. Le Représentant des Obligataires devra tenir régulièrement informés les Obligataires des éventuelles démarches entreprises dans le cadre de sa mission. Il devra également notifier aux Obligataires tout conflit d'intérêts qui pourrait se présenter dans son chef en lien avec l'exécution de sa mission.

L'Assemblée Générale des Obligataires peut révoquer à tout moment le Représentant des Obligataires, à condition qu'elle désigne en même temps un ou plusieurs nouveaux représentants. L'Assemblée Générale des Obligataires délibère et décide conformément à l'article 7:170 du Code des sociétés et des associations.

Les Obligataires, par la souscription des Obligations, seront tenus de, et présumés (i) reconnaître et approuver tout ce qui aura été fait ou signé par le Représentant des Obligataires en leur nom, à la condition toutefois que le Représentant des Obligataires ait respecté les limites de ses pouvoirs et (ii) ratifier tout acte accompli en leur nom et pour leur compte par le Représentant des Obligataires dans les limites de sa mission.

Les Obligataires s'engagent à n'exiger aucune indemnisation de la part du Représentant des Obligataires, à la condition toutefois qu'il ait respecté les limites de ses pouvoirs.

Tous les frais supportés par le Représentant des Obligataires dans le cadre de l'exercice de sa mission, en ce compris les frais d'avocat liés à la défense des intérêts des Obligataires (dont les procédures de recouvrement) seront intégralement supportés par les Obligataires, au prorata des obligations qu'ils détiennent par rapport aux Obligations.

## **C. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **11. Avis aux Obligataires**

L'avis aux obligataires s'entend de l'avis que l'Émetteur ou BeeBonds (s'il peut raisonnablement en avoir connaissance) communique aux Obligataires, dans les formes et par les moyens décrits au présent article, en cas d'événement susceptible d'influencer la valeur de l'investissement des Obligataires (l'« **Avis aux Obligataires** »).

Le défaut de notification par un Émetteur des informations requises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire pourra, le cas échéant, faire l'objet d'un Avis aux Obligataires, tel que prévu à l'article 9.2 b) des Termes et Conditions.

Tout Avis aux Obligataires sera valablement donné s'il est adressé par e-mail. Il sera alors réputé avoir été donné le deuxième (2<sup>ème</sup>) Jour Ouvré après envoi.

Outre l'envoi par e-mail, l'Avis aux Obligataires pourra également faire l'objet d'une publication sur le site internet, auquel cas il sera réputé avoir été reçu au moment de ladite publication.

#### **12. Information aux Obligataires**

Les informations relatives au suivi des activités de l'Émetteur seront disponibles sur le site internet de BeeBonds.

#### **13. Intégralité**

Les Termes et Conditions et la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement contiennent l'ensemble des modalités et conditions applicables aux Obligations émises et à l'Emprunt Obligataire et priment sur tout autre document qui aurait été transmis aux Obligataires préalablement à leur souscription à une ou plusieurs Obligations.

#### **14. Renonciation**

La non-exécution d'un droit n'entraîne pas la renonciation à celui-ci, à moins que cette renonciation ne soit stipulée par un écrit signé de celui qui renonce. De même, la renonciation à un droit n'entraîne pas la renonciation à tout autre droit pouvant résulter des Termes et Conditions.

#### **15. Droit Applicable**

Les Obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.

#### **16. Litiges**

Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect des Termes et Conditions que l'Émetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux francophones de Bruxelles.

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG  
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN  
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)**

Naam : **STAR GROUP**  
Rechtsvorm : Naamloze vennootschap  
Adres : Hassaluthdreef Nr : 2C Bus :  
Postnummer : Gemeente :  
Land : België  
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Hasselt  
Internetadres :  
E-mailadres :

Ondernemingsnummer

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

Deze neerlegging betreft :

de JAARREKENING in  goedgekeurd door de algemene vergadering van

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van  tot

het vorige boekjaar van de jaarrekening van  tot

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VKT-kap 6.2, VKT-kap 6.5, VKT-kap 6.6, VKT-kap 6.7, VKT-kap 6.9, VKT-kap 7, VKT-kap 8, VKT-kap 9, VKT-kap 10, VKT-kap 11, VKT-kap 12, VKT-kap 13, VKT-kap 14, VKT-kap 15, VKT-kap 16, VKT-kap 17

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN  
VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF  
CORRECTIE**

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

**VANHOYLAND JOHAN**

De Drij Dreven 45

3520 Zonhoven

BELGIË

Begin van het mandaat : 2006-05-30

Einde van het mandaat :

Bestuurder

## VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

(\* Facultatieve vermelding.)

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

<b>JAARREKENING</b>
---------------------

**BALANS NA WINSTVERDELING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>		20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b><u>3.830.788</u></b>	<b><u>788.691</u></b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.1.1	21	<b>357</b>	<b>404</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	6.1.2	22/27	<b>1.574.689</b>	<b>632.554</b>
Terreinen en gebouwen		22	1.429.525	494.635
Installaties, machines en uitrusting		23	66.869	81.684
Meubilair en rollend materieel		24	1.040	3.363
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	77.255	52.873
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
<b>Financiële vaste activa</b>	6.1.3	28	<b>2.255.742</b>	<b>155.734</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>95.179</u></b>	<b><u>110.601</u></b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b>85.419</b>	<b>84.363</b>
Handelsvorderingen		40	85.419	84.363
Overige vorderingen		41		
<b>Geldbeleggingen</b>		50/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b>9.743</b>	<b>26.238</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>		490/1	<b>16</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b>3.925.967</b>	<b>899.293</b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
<b>Inbreng</b>		10/15	<b><u>1.468.307</u></b>	<b><u>320.208</u></b>
Kapitaal		10/11	<b>62.000</b>	<b>62.000</b>
Geplaatst kapitaal		10	62.000	62.000
Niet-opgevraagd kapitaal		100	62.000	62.000
Buiten kapitaal		101		
Uitgiftepremies		11		
Andere		1100/10		
		1109/19		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>		12	<b>958.803</b>	<b>0</b>
<b>Reserves</b>		13	<b>257.622</b>	<b>182.631</b>
Onbeschikbare reserves		130/1	6.200	6.200
Wettelijke reserve		130	6.200	6.200
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Andere		1319		
Belastingvrije reserves		132	8.407	8.994
Beschikbare reserves		133	243.015	167.437
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	<b>189.882</b>	<b>75.577</b>
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>				
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168	<b>2.802</b>	<b>2.998</b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b>2.454.857</b>	<b>576.086</b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.3	17	<b>2.205.048</b>	<b>204.166</b>
Financiële schulden		170/4	2.205.048	204.166
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	585.048	204.166
Overige leningen		174/0	1.620.000	0
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.3	42/48	<b>249.809</b>	<b>371.920</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	141.743	73.984
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	56.764	16.287
Leveranciers		440/4	56.764	16.287
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	41.242	36.563
Belastingen		450/3	41.242	36.563
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	10.059	245.086
<b>Overlopende rekeningen</b>		492/3		
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>3.925.967</b>	<b>899.293</b>

**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge (+)/(-)		9900	229.028	222.758
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)		62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	50.199	62.850
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	48.940	46.875
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)</b>		9901	<b>129.889</b>	<b>113.032</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	6.4	75/76B	<b>110.000</b>	<b>0</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	110.000	0
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
<b>Financiële kosten</b>	6.4	65/66B	<b>20.157</b>	<b>7.711</b>
Recurrente financiële kosten		65	20.157	7.711
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)</b>		9903	<b>219.733</b>	<b>105.322</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780	<b>196</b>	<b>196</b>
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat (+)/(-)</b>		67/77	<b>30.633</b>	<b>30.527</b>
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9904	<b>189.295</b>	<b>74.991</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789	<b>587</b>	<b>587</b>
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9905	<b>189.882</b>	<b>75.577</b>

**RESULTAATVERWERKING**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	(+)/(-) 9906	<b>265.459</b>	<b>118.897</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-) (9905)	189.882	75.577
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-) 14P	75.577	43.320
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>	791/2		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>	691/2	<b>75.577</b>	<b>43.320</b>
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	75.577	43.320
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	(+)/(-) (14)	<b>189.882</b>	<b>75.577</b>
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>	794		
<b>Uit te keren winst</b>	694/7		
Vergoeding van de inbreng	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

**TOELICHTING****STAAT VAN DE VASTE ACTIVA****IMMATERIËLE VASTE ACTIVA****Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar****NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8059P	XXXXXXXXXX	<b>88.708</b>
8029		
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	<b>88.708</b>	
8129P	XXXXXXXXXX	<b>88.304</b>
8079	47	
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	<b>88.351</b>	
(21)	<b>357</b>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8199P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>1.362.757</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	33.485	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8189		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8199	<b>1.396.243</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8259P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>0</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8219	958.803	
Verworven van derden	8229		
Afgeboekt	8239		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8249		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8259	<b>958.803</b>	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8329P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>730.204</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8279	50.153	
Teruggenomen	8289		
Verworven van derden	8299		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8319		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8329	<b>780.357</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(22/27)	<b>1.574.689</b>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8395P	XXXXXXXXXX	155.734
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen	8365	2.100.008	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8385		
Andere mutaties	(+)/(-) 8386		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8395	<b>2.255.742</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8455P	XXXXXXXXXX	0
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8445		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8455	<b>0</b>	
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8525P	XXXXXXXXXX	0
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8475		
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8515		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8525	<b>0</b>	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8555P	XXXXXXXXXX	0
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	(+)/(-) 8545		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8555	<b>0</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(28)	<b><u>2.255.742</u></b>	

**STAAT VAN DE SCHULDEN**

**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD**

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

(42) 141.743

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

8912 585.048

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913 1.620.000

**GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)**

**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

Financiële schulden

8921

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

891

Overige leningen

901

Handelsschulden

8981

Leveranciers

8991

Te betalen wissels

9001

Vooruitbetalingen op bestellingen

9011

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

9021

Overige schulden

9051

**Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

9061

**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Financiële schulden

8922

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

892 0

Overige leningen

902 0

Handelsschulden

8982

Leveranciers

8992

Te betalen wissels

9002

Vooruitbetalingen op bestellingen

9012

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

9022

Belastingen

9032

Bezoldigingen en sociale lasten

9042

Overige schulden

9052

**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

9062

Codes	Boekjaar
(42)	141.743
8912	585.048
8913	1.620.000
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	0
902	0
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

**RESULTATEN**

**PERSONEEL**

**Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

**OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN**

**Niet-recurrente opbrengsten**

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

**Niet-recurrente kosten**

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

**FINANCIËLE RESULTATEN**

**Geactiveerde interesten**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087	0	0
76		
(76A)		
(76B)		
66		
(66A)		
(66B)		
6502		

**WAARDERINGSREGELS**

## I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend.

## II. Bijzondere regels

## Herstructureringskosten:

De herstructureringskosten werden niet geactiveerd in de loop van het boekjaar.

## Materiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.

Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar

## Octrooien en merken:

L - NG 10,00% - 20,00% 10,00% - 20,00%

## gebouw:

L - NG 10,00% - 10,00%

## Gebouw:

L - NG 3,33% - 3,33% 3,33% - 3,33%

## Inrichting:

L - NG 10,00% - 10,00% 10,00% - 10,00%

## Magazijn:

L - NG 3,33% - 5,00% 3,33% - 5,00%

## Installaties, machines en uitrusting:

L - NG 14,00% - 33,33% 14,00% - 33,33%

## materiaal:

L - NG 33,33% - 33,33% 33,33% - 33,33%

## Rollend materieel:

L - NG 20,00% - 20,00% 20,00% - 20,00%

## Kantoomaterieel en meubilair:

L - NG 10,00% - 33,33% 10,00% - 33,33%

## Financiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

## Schulden:

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder of met een abnormaal lage rente.



**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
	<b>Annexe 1</b> : Projets en cours de réalisation	P.18
	<b>Annexe 2</b> : Prix moyens des appartements neufs à Houthalen-Helchteren	P.20
	<b>Annexe 3</b> : Les états financiers de STAR Group NV	P.21



# Disclaimer

- La présente note descriptive, incluant une présentation financière et commerciale de **Lyceum** (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, **STAR Group NV (BE0472.073.363)**. 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

- 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€
<b>Coût total du projet</b>	<b>14.206k€</b>
<b>Chiffre d'affaires espéré</b>	<b>16.697k€</b>
<b>Marge attendue (*)</b>	<b>2.491k€ (15%)</b>



## 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



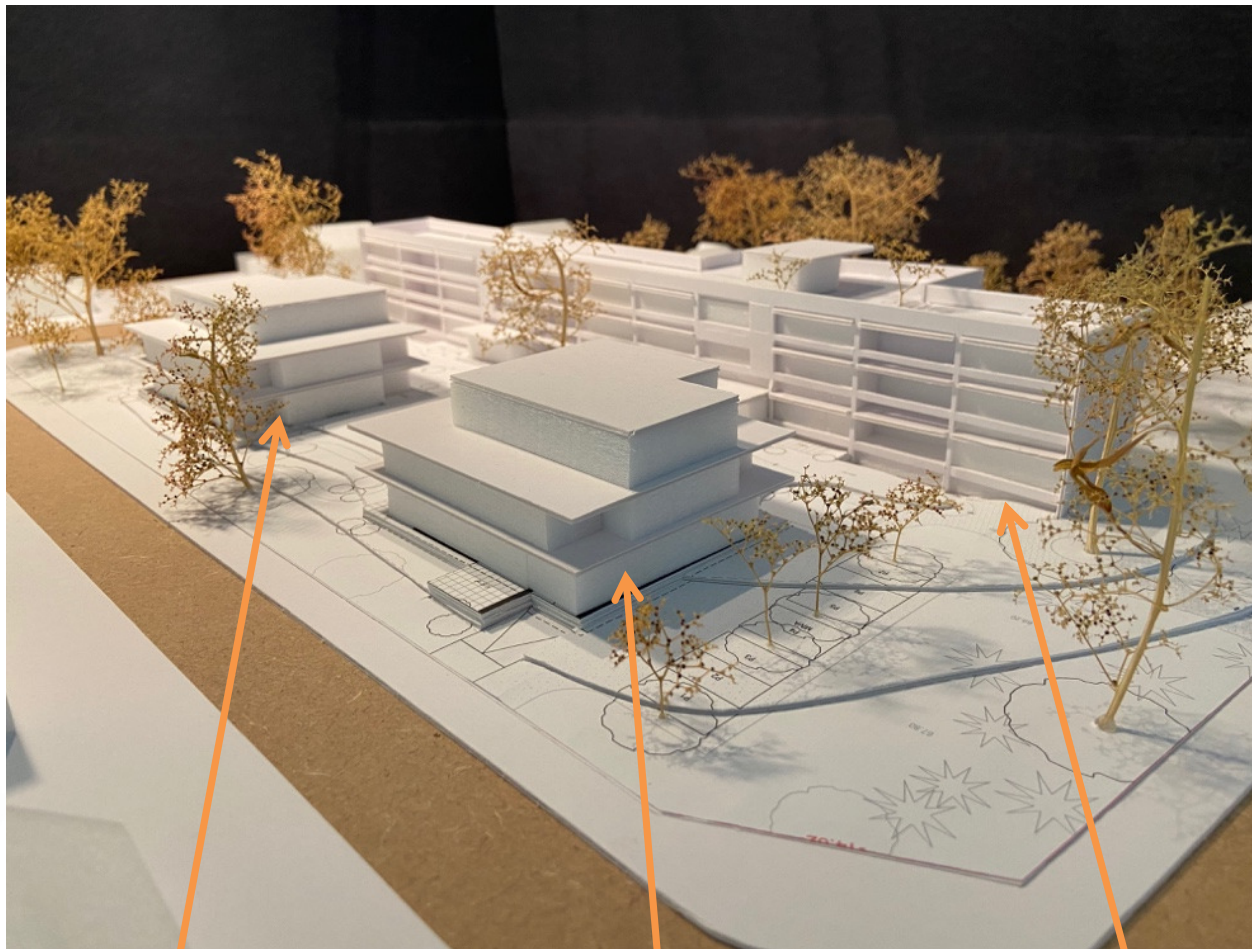
## Aspects environnementaux

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> à 205 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> à 119 m<sup>2</sup>).
  - 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

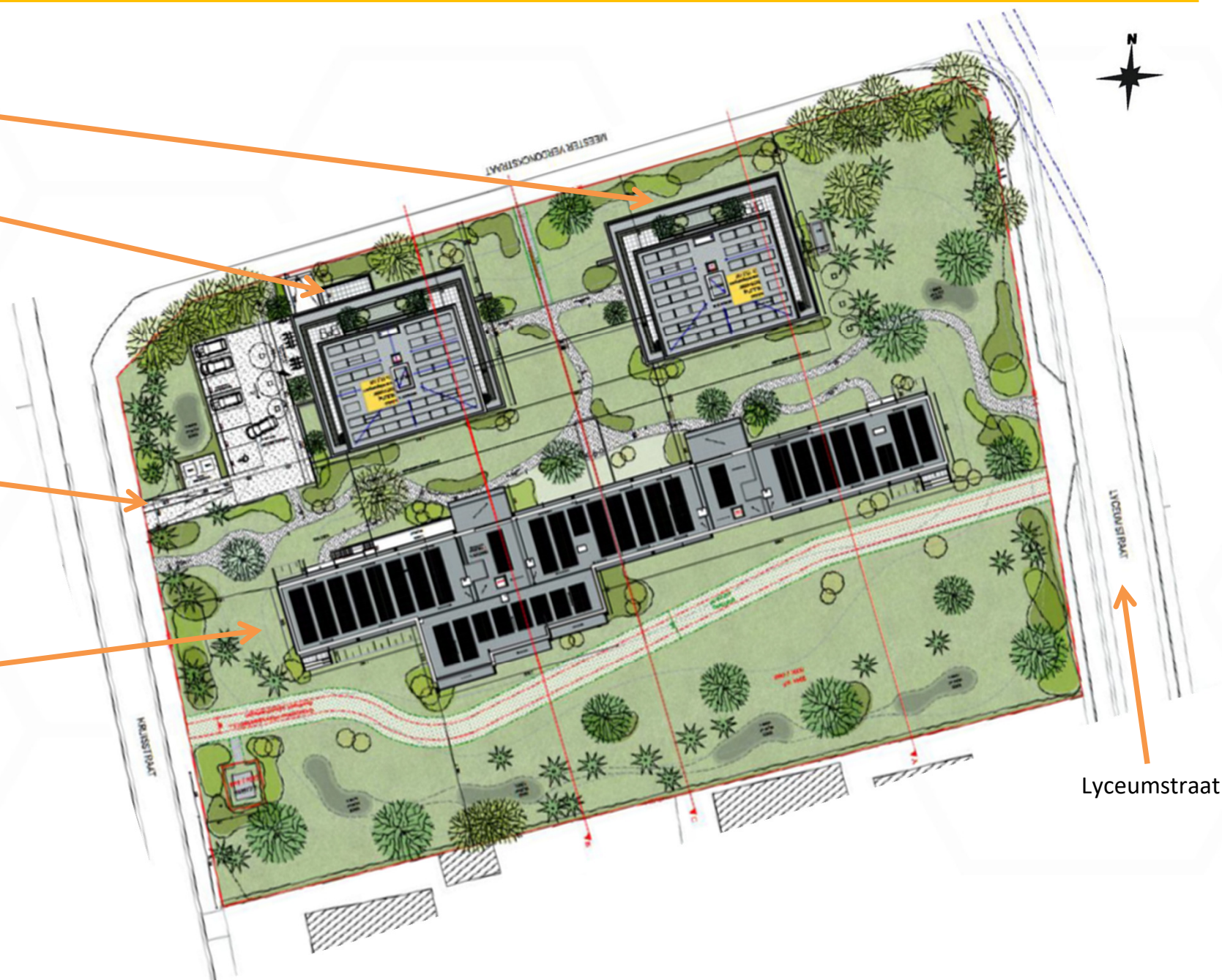
### Plan d'implantation

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

➤ **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 m<sup>2</sup> 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)

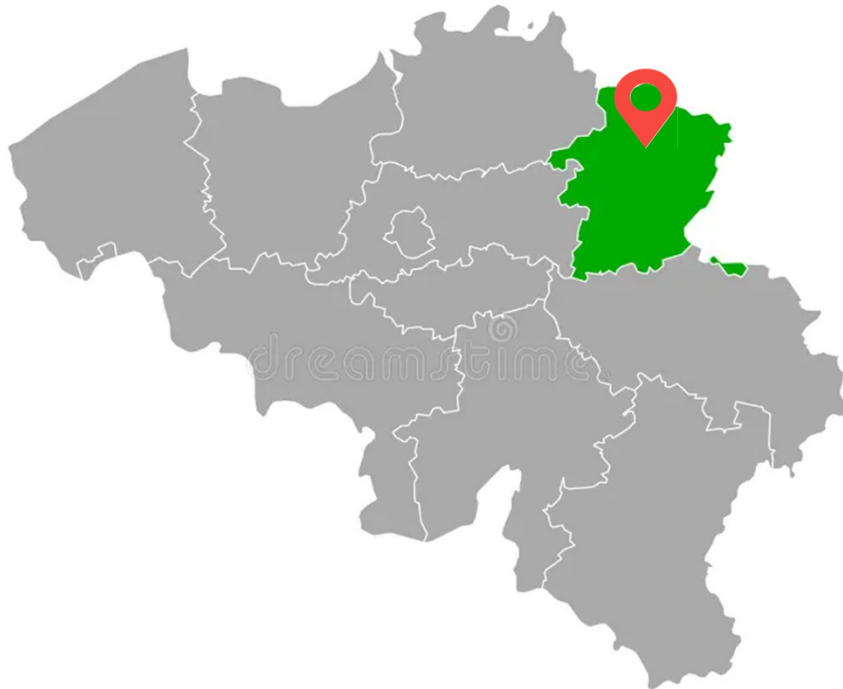
BLOCS B & C										
Valorisation					Vente libre	1er ÉTAGE				
Places de parking	34,00		unités X	25.000,00 €/u.	= 850.000 €	Appartement B1.1	91,80		m² X 3.450,00 €/m² =	316.710 €
Garages (2p)	4,00		unités X	50.000,00 €/u.	= 200.000 €	Terrasse B1.1		15,37	m² X 1.000,00 €/m² =	15.370 €
Garage (1p + P17)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

➤ **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**

**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.

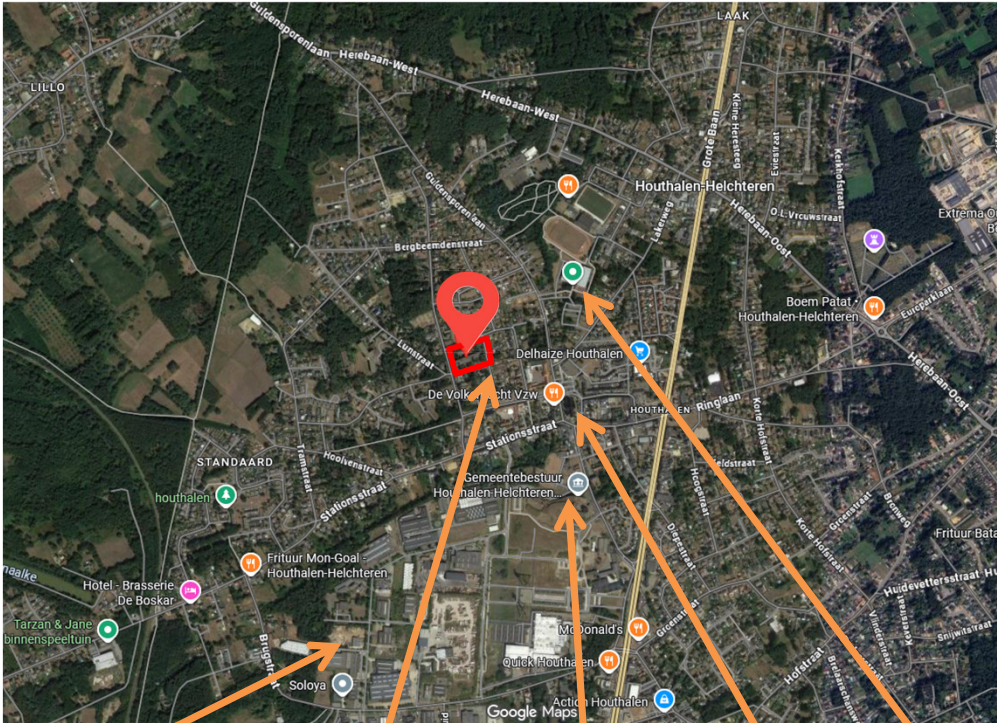
Les services essentiels, tels que l'administration communale et divers cabinets de soins et pharmacies, sont tous accessibles à pied. L'hôpital régional de référence se trouve dans la commune voisine (Heusden-Zolder), et est accessible en environ 10 minutes en voiture.

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

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.

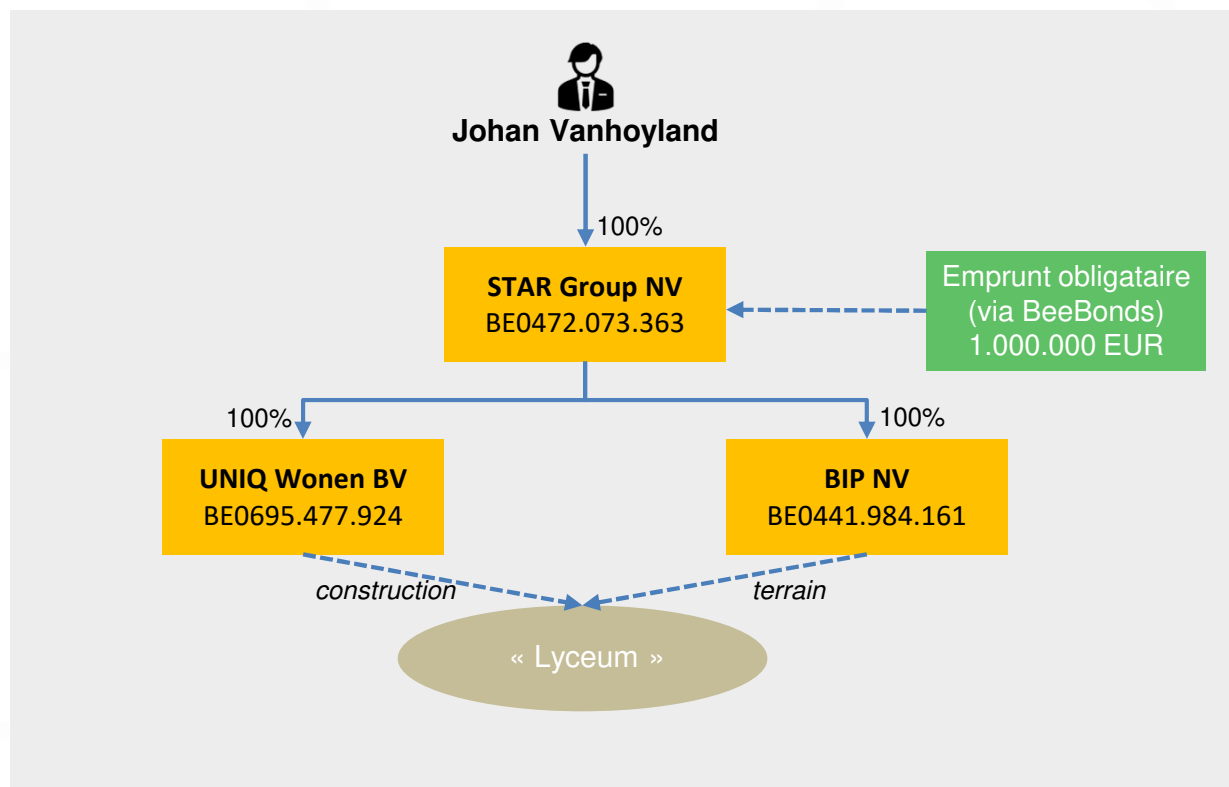
Houthalen bénéficie d'une position stratégique grâce à sa proximité avec l'autoroute E314 qui relie Anvers à Liège, facilitant les déplacements routiers, bien que le réseau ferroviaire nécessite souvent un passage par les villes voisines comme Hasselt ou Genk, abondamment desservies par des lignes de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



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



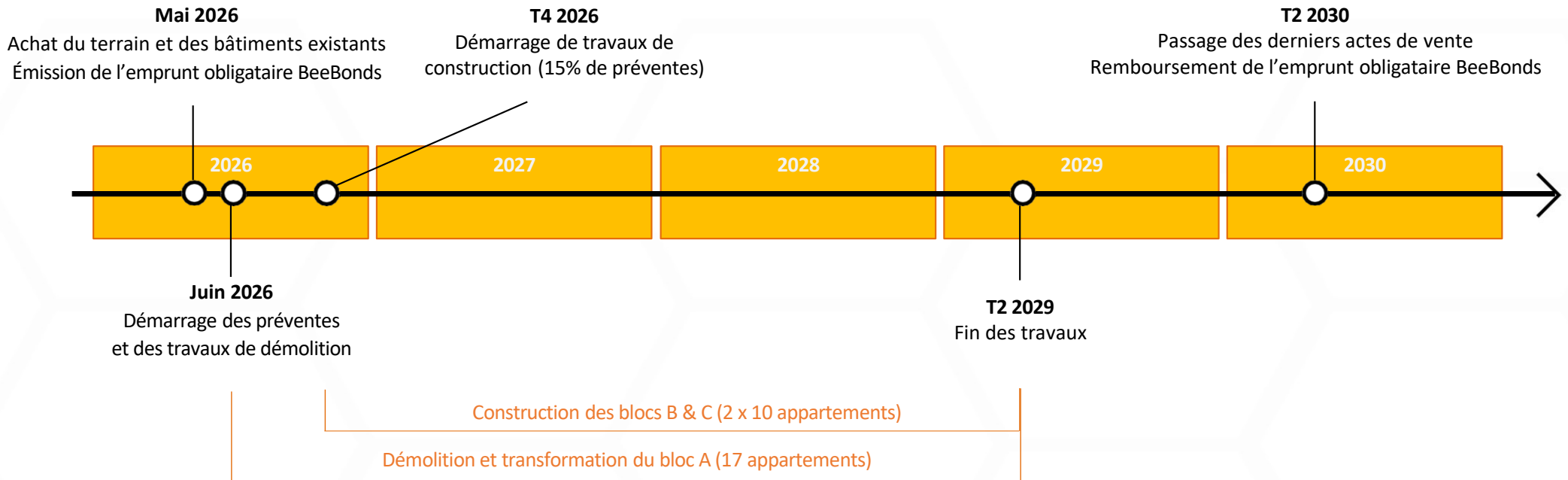
**Kris Vanhoyland**  
CEO



**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



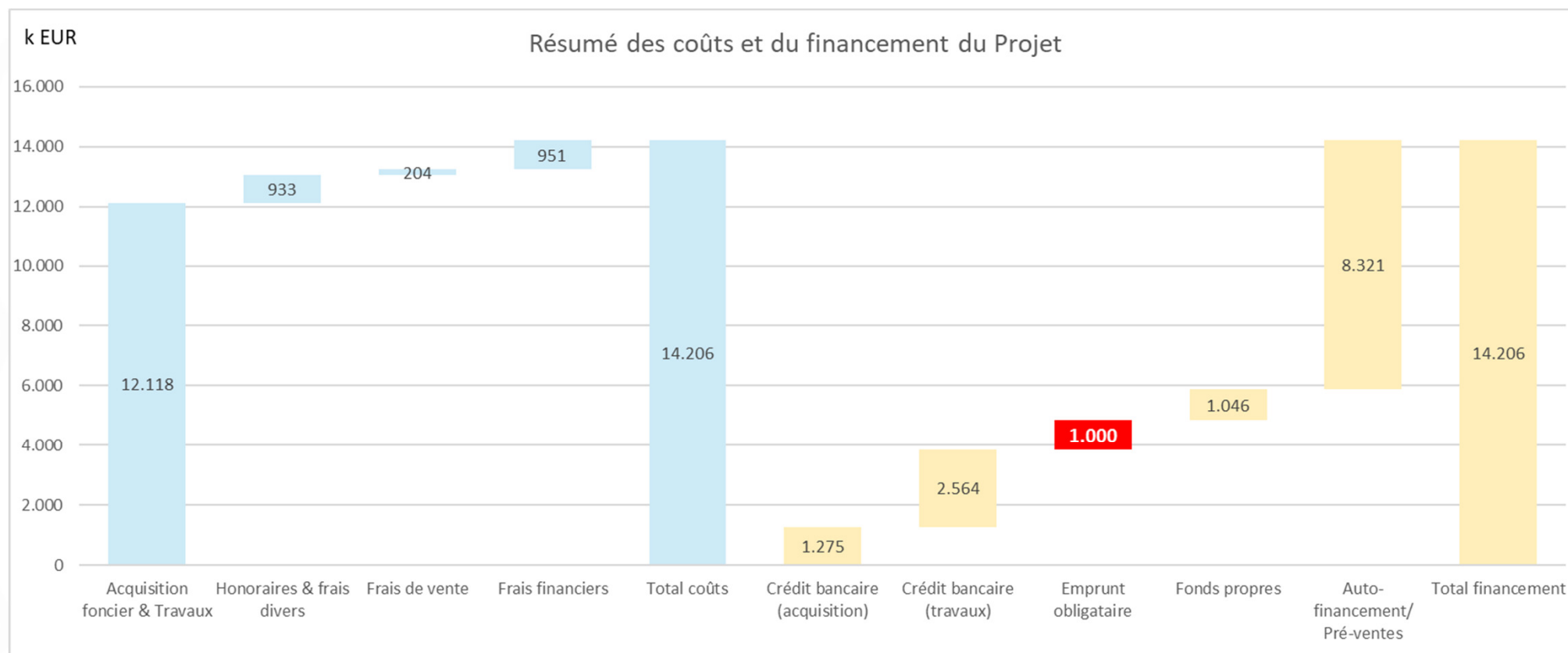
- L'acquisition du terrain et du bâtiment existant est prévue pour la fin du mois de mai 2026.
- Les travaux de démontage du bâtiment existant (Bloc A) jusqu'à la structure en béton, commenceront dès le mois de juin 2026. La construction des 2 nouveaux blocs (B & C) commencera dès que les préventes auront 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 <sup>2</sup>	Prix/m <sup>2</sup>	UNIQ Wonen	BIP
Ventes - partie terrain	2.517.210 €			- €	2.517.210 €
Ventes - partie construction	12.927.303 €			12.927.303 €	- €
<b>Total Ventes appartements</b>	<b>15.444.513 €</b>	4.973	3.106 €	<b>12.927.303 €</b>	<b>2.517.210 €</b>
Parkings	975.000 €			975.000 €	
Caves	277.500 €			277.500 €	
<b>Total ventes estimées</b>	<b>16.697.013 €</b>			<b>14.179.803 €</b>	<b>2.517.210 €</b>
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 €
<b>Total coûts du projet (avant frais fin.)</b>	<b>13.254.457 €</b>			<b>11.259.013 €</b>	<b>1.995.444 €</b>
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 €
<b>Total frais financiers</b>	<b>951.170 €</b>			<b>637.468 €</b>	<b>313.702 €</b>
<b>Coût total (avec frais financiers)</b>	<b>14.205.627 €</b>			<b>11.896.481 €</b>	<b>2.309.146 €</b>
<b>Marge avant impôts</b>	<b>2.491.386 €</b>			<b>2.283.322 €</b>	<b>208.064 €</b>
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 €
<b>Total financement externe</b>	<b>5.884.808 €</b>	<b>41%</b>		<b>3.614.134 €</b>	<b>2.270.674 €</b>
Autofinancement (grâce aux préventes et Loi Breyne)	8.320.819 €	59%		8.282.347 €	38.472 €
<b>Total financement</b>	<b>14.205.627 €</b>	<b>100%</b>		<b>11.896.481 €</b>	<b>2.309.146 €</b>
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'accèsion (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/m<sup>2</sup>. 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 €	
<b>Projet</b>																		
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 €
<b>Ventes</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>623.182 €</b>	<b>787.967 €</b>	<b>615.930 €</b>	<b>2.736.807 €</b>	<b>845.453 €</b>	<b>1.542.734 €</b>	<b>660.544 €</b>	<b>1.846.689 €</b>	<b>3.578.583 €</b>	<b>360.573 €</b>	<b>721.146 €</b>	<b>0 €</b>	<b>545.991 €</b>	<b>545.991 €</b>	<b>1.081.720 €</b>	<b>16.493.309 €</b>
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 €
<b>Financement</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Fonds propres cumulés dans le projet</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>1.045.867 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
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 €
<b>Solde financement bancaire</b>	<b>1.275.000 €</b>	<b>1.275.000 €</b>	<b>1.432.323 €</b>	<b>3.027.734 €</b>	<b>4.643.260 €</b>	<b>5.654.483 €</b>	<b>5.207.044 €</b>	<b>4.897.897 €</b>	<b>4.494.398 €</b>	<b>3.305.455 €</b>	<b>618.858 €</b>	<b>339.980 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
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 €
<b>Frais financiers</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
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 €
<b>Cash flow période</b>	<b>1.287.633 €</b>	<b>-43.237 €</b>	<b>145.402 €</b>	<b>62.045 €</b>	<b>-135.658 €</b>	<b>653.532 €</b>	<b>-481.450 €</b>	<b>-158.552 €</b>	<b>-154.913 €</b>	<b>322.943 €</b>	<b>606.098 €</b>	<b>75.506 €</b>	<b>282.083 €</b>	<b>0 €</b>	<b>545.991 €</b>	<b>545.991 €</b>	<b>-1.062.097 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Cash fin de période (cumulé)</b>	<b>1.287.633 €</b>	<b>1.244.396 €</b>	<b>1.389.798 €</b>	<b>1.451.843 €</b>	<b>1.316.185 €</b>	<b>1.969.717 €</b>	<b>1.488.268 €</b>	<b>1.329.716 €</b>	<b>1.174.803 €</b>	<b>1.497.746 €</b>	<b>2.103.844 €</b>	<b>2.179.350 €</b>	<b>2.461.433 €</b>	<b>2.461.433 €</b>	<b>3.007.424 €</b>	<b>3.553.415 €</b>	<b>2.491.318 €</b>	<b>2.491.318 €</b>

- 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	<b>Fintro Bank (Groupe BNP-Paribas)</b>
➤ Montant	<b>1 275 000€</b> pour l'acquisition du terrain et du bâtiment existant (ou maximum 65% en « loan-to-cost »)
➤ Durée	<b>24 mois</b>
➤ Taux d'intérêt	<b>Euribor + 1%</b> (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	<b>Fintro Bank (BNPP-Fortis)</b>
➤ Montant	<b>maximum 65 % en « loan-to-cost »</b> pour les travaux de construction suivant la Loi Breyne
➤ Durée	<b>36 mois</b>
➤ Taux d'intérêt	<b>Euribor + 1%</b> (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 <sup>2</sup>	PEB	Référence
Résidence Minera - Kolmijnlaan 69, 3530 Houthalen-Helchteren	RDC, 2ch. 1sdb + terrasse 19m <sup>2</sup>	290.974 €	92,0	3.163 €	N/C	<a href="https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406674">https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406674</a>
	RDC, 2ch. 1sdb + terrasse 24m <sup>2</sup>	304.877 €	96,0	3.176 €	N/C	<a href="https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406675">https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406675</a>
	RDC, 3ch. 1sdb + terrasse 10m <sup>2</sup>	366.267 €	122,0	3.002 €	N/C	<a href="https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406672">https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406672</a>
	1er ét. 2ch. 1 sdb + terrasse 18m <sup>2</sup>	320.530 €	100,0	3.205 €	N/C	<a href="https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406673">https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406673</a>
	1er ét. 3ch. 1 sdb + terrasse 15m <sup>2</sup>	339.804 €	108,0	3.146 €	N/C	<a href="https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406671">https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21406671</a>
	2e ét. 2ch. 1 sdb + terrasse 14m <sup>2</sup>	381.718 €	120,0	3.181 €	N/C	<a href="https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21407178">https://www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/houthalen-helchteren/3530/21407178</a>
<b>Moyenne des appartements neufs à vendre actuellement (11/05/2026)</b>				<b>3.138 €</b>		
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
<b>Moyenne des appartements de référence dans l'expertise Geotec (19/12/2025)</b>				<b>3.448 €</b>		
<b>Moyenne générale</b>				<b>3.247 €</b>		

(\*) Surfaces habitables hors terrasses, caves et parkings

- Les prévisions de ventes prévoient un prix de vente moyen à 3.106€/m<sup>2</sup>, 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				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>21/28</b>	<b>994.023</b>	<b>788.691</b>	<b>3.830.788</b>	<b>4.456.406</b>
Immobilisations incorporelles	21	450	403	357	334
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>22/27</b>	<b>837.839</b>	<b>632.553</b>	<b>1.574.689</b>	<b>2.195.331</b>
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				
<b>Immobilisations financières</b>	<b>28</b>	<b>155.733</b>	<b>155.733</b>	<b>2.255.742</b>	<b>2.260.742</b>
<b>Actifs circulants</b>	<b>29/58</b>	<b>102.326</b>	<b>110.601</b>	<b>95.179</b>	<b>761.477</b>
Créances à plus d'un an	29				
Stocks et commandes en cours d'exécution	3				
<b>Créances à un an au plus</b>	<b>40/41</b>	<b>58.378</b>	<b>84.363</b>	<b>85.419</b>	<b>250.379</b>
Créances commerciales	40	52.251	84.363	85.419	106.743
Autres créances	41	6.126			143.637
<b>Placements de trésorerie</b>	<b>50/53</b>				
Valeurs disponibles	54/58	42.956	26.238	9.743	506.268
Comptes de régularisation	490/1	991		15,96	4829,72
<b>Total de l'actif</b>	<b>20/58</b>	<b>1.096.349</b>	<b>899.292</b>	<b>3.925.967</b>	<b>5.217.883</b>

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<sup>(1)</sup> : 34,0 k EUR
  - Create 2 Communicate BV<sup>(1)</sup> : 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).

<sup>(1)</sup> 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
<b>Capitaux propres</b>	10/15	245.217	320.208	1.468.307	1.489.688
<b>Apport / capital</b>	10/11	62.000	62.000	62.000	62.000
<b>Plus-values de reevaluation</b>	12			958.803	958.803
<b>Reserves</b>	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
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+/-) 14	43.319	75.577	189.882	211.263
<b>Subsides en capital</b>	15				
<b>Avance aux associés sur la rép. de l'actif net</b>	19				
<b>Provisions et impôts différés</b>	16	3.193	2.997	2.802	2.802
<b>Provisions pour risques et charges</b>	160/5				
<b>Impôts différés</b>	168	3.193	2.997	2.802	2.802
<b>Dettes</b>	17/49	847.938	576.086	2.454.857	3.725.393
<b>Dettes à plus d'un an</b>	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				
<b>Dettes à un an au plus</b>	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
<b>Comptes de regularisation</b>	492/3	216			
<b>Total du passif</b>	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	
<b>Produits et charges d'exploitation</b>						
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
<b>Marge Brute</b>	(+/-)	<b>9900</b>	<b>196.817</b>	<b>222.757</b>	<b>229.436</b>	<b>100.156</b>
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				
<b>Bénéfice/perte d'exploitation</b>	(+/-)	<b>9901a</b>	<b>64.500</b>	<b>113.032</b>	<b>129.889</b>	<b>45.027</b>
<b>Produits financiers</b>		<b>75/76b</b>	<b>3.252</b>	<b>0</b>	<b>110.000</b>	<b>0</b>
Produits financiers récurrents		75	3.252		110.000	
Dont: subsides en capital et en intérêts		753				
Produits financiers non récurrents		76b				
<b>Charges financières</b>		<b>65/66b</b>	<b>10.125</b>	<b>7.710</b>	<b>20.157</b>	<b>23.646</b>
Charges financières récurrentes		65	10.125	7.710	20.157	23.646
Charges financières non récurrentes		66b				
<b>Bénéfice/perte de l'exercice avant impôts</b>	(+/-)	<b>9903</b>	<b>57.627</b>	<b>105.321</b>	<b>219.733</b>	<b>21.381</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>	(+)	<b>780</b>	<b>195</b>	<b>195</b>	<b>196</b>	
<b>Transfert aux impôts différés</b>	(-)	<b>680</b>				
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+/-)	<b>67/77</b>	<b>15.089</b>	<b>30.526</b>	<b>30.633</b>	
<b>Bénéfice/perte de l'exercice</b>	(+/-)	<b>9904</b>	<b>42.733</b>	<b>74.990</b>	<b>189.100</b>	
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		<b>789</b>	<b>586</b>	<b>586</b>	<b>587</b>	
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		<b>689</b>				
<b>Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter</b>	(+/-)	<b>9905</b>	<b>43.319</b>	<b>75.577</b>	<b>188.513</b>	

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](mailto:Hello@beebonds.com)

[beebonds.com](https://beebonds.com)

