

PROJET RESIDENTIE JACKIE

FINANCEMENT D'UN PROJET DE CONSTRUCTION DE
14 NOUVEAUX APPARTEMENTS

PORTEUR DE PROJET : JDP BOUW
JANVIER 2025



Table des matières

Disclaimer	P. 3
I. Aperçu du projet	P. 4
II. Description générale du projet	P. 5
III. Localisation	P. 12
IV. Planning d'exécution	P. 13
V. Le porteur de projet	P. 14
VI. Le financement bancaire	P. 15
VII. Le financement obligataire	P. 16
VIII. Rentabilité attendue du projet	P. 17
IX. Aperçu des coûts et du financement	P. 18
X. Plan de trésorerie	P. 19
XI. Forces et points d'attention du projet	P. 21
XII. Projets antérieurs du porteur de projet	P. 22
Annexe 1 : Prix moyens des appartements neufs à Saint-Trond	P. 23
Annexe 2 : États financiers de JDP Bouw et JDP Grond	P. 24



Disclaimer

Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du Projet « **Résidence Jackie** » (ci-après le « **Projet** »), a été rédigée par BeeBonds SRL (ci-après « BeeBonds ») à partir de documents et informations transmis par l'organe de gestion ou la direction de **JDP Bouw NV** (BE0836.788.019). L'organe de gestion est seul responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses ou autres informations.

Le cabinet d'audit et de conseil BDO a revu la note descriptive et n'a pas identifié d'élément portant à croire qu'elle ne reflète pas de façon fidèle les informations transmises par l'organe de gestion.

La rédaction de la note descriptive ne comporte aucune évaluation ni recommandation de l'opportunité d'investir et d'acheter les obligations émises par l'émetteur. Si un investisseur décide d'investir, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu de faire sa propre analyse indépendante.

Le Projet comporte des risques commerciaux, financiers et de construction pour lesquels BeeBonds n'assume aucune responsabilité.

Tout investisseur - utilisateur de cette note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre BeeBonds ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait de (ou serait liée à) la note descriptive ou à son utilisation.

La présente clause ne porte pas préjudice aux obligations contractuelles souscrites par BeeBonds à l'égard des investisseurs ni au respect par BeeBonds des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

I. Aperçu du projet



Le porteur de projet

- **Johan De Peuter** a plus de 20 ans d'expérience dans la promotion immobilière.
- Avec ses 2 entreprises **JDP Grond** et **JDP Bouw**, il se concentre principalement sur des projets de construction résidentielle de 10 à 25 unités.
- **JDP Bouw** agit en tant qu'entrepreneur principal pour l'ensemble des travaux de chaque projet. En faisant tout en interne, des économies significatives sont réalisées.
- **JDP Grond** a acquis 2 bâtiments idéalement situés sur 2 terrains adjacents dans le centre de Saint-Trond pour développer le projet **Résidence Jackie**.



L'objet du financement

- **JDP Bouw** sollicite les investisseurs de BeeBonds pour 600.000 EUR via un prêt obligataire pour financer le projet « Résidence Jackie » à Saint-Trond.
- Le projet consiste en la rénovation profonde des 2 immeubles existants pour faire place à 14 appartements neufs avec 17 places de parking, 14 caves, un espace vert commun et 3 jardins privatifs.
- Le permis de bâtir a été accordé le 27/9/2024 et est désormais définitif. La banque KBC a octroyé le financement pour le projet. La vente en l'état futur d'achèvement (selon la loi Breyne) débutera en février 2025, les travaux en mai 2025 et dureront 2 ans



Les chiffres clés

- Ventes (HTVA) : **5.592 k EUR**
- Coûts totaux (fris financiers inclus) : **4.646 k EUR**
- Marge attendue : **947 k EUR**



Le financement obligataire (via BeeBonds)

- Montant maximum : 600 k EUR
- Montant minimum : 500 k EUR
- Taux d'intérêt brut : 10 % / an
- Durée : 36 mois
- Sûretés : **Codébiton** de JDP Grond (société sœur de JDP Bouw et propriétaire du terrain) et **caution personnelle, solidaire et indivisible** de Johan De Peuter portant sur la totalité de l'emprunt obligataire.



Aspects environnementaux

- Le projet **Residentie Jackie** sera construit conformément à la législation la plus récente en Flandre. Le niveau « E » est de 30, soit la classe « BEN » (Bijna Energie Neutraal = Presque Neutre en Énergie).
- Des panneaux solaires seront installés sur les toits plats et végétalisés. Et le chauffage se fera au moyen de pompes à chaleur.
- Les 17 places de parking souterraines permettront la recharge des véhicules électriques et 28 places de stationnement sont prévues pour des vélos.
- De plus, sont prévus un réservoir d'eau de pluie et un espace pour une cabine haute tension pour Fluvius, l'opérateur du réseau électrique.



Localisation

- Le bâtiment est situé dans le centre de **Saint-Trond**, entre la Leopold II straat et la Rijschoolstraat.
- Beau quartier résidentiel au cœur de Saint-Trond.
- À 500m du **Groenmarkt**, des magasins et d'autres « lieux incontournables » à Saint-Trond. Et à 250m de la gare SNCB.
- La ville est un pôle de forte croissance dans le domaine du développement urbain innovant, offrant un attrait évident pour les acheteurs potentiels.
- **Saint-Trond** est situé à 15 km de l'autoroute E40 Bruxelles-Liège. Les trains au départ de la gare de Saint-Trond offrent des liaisons directes vers Genk, Hasselt, Louvain et Bruxelles.

II. Description générale du projet



- « Résidence Jackie » est un projet résidentiel à petite échelle pour lequel la priorité absolue est la qualité.
- JDP Bouw a acquis le foncier et les bâtiments existants en 2 étapes pour un montant total de 502 k EUR (frais compris) auprès du même vendeur :
 - 1/ acquisition de la société PCWI NV, propriétaire de l'immeuble 50/50a Leopold II straat et de l'immeuble 47 Rijschoolstraat, pour un montant de 296 k EUR (frais compris).
 - 2/ acquisition du bâtiment 48 Leopold II straat pour un montant de 206 k EUR (frais compris).
- Le nouvel ensemble se composera de 14 appartements sur 2 immeubles de chaque côté de la parcelle avec de grandes terrasses et/ou jardins, 17 places de parking et 14 caves privatives - Bloc A Leopold II straat et Bloc B Rijschoolstraat.
- Un engagement fort en termes de **durabilité** (chauffage sans énergie fossile grâce à des pompes à chaleur) et incluant l'aménagement d'un **espace vert** de haute qualité au centre de l'îlot.
- Le projet propose un **design contemporain**, un **rapport qualité/prix compétitif** et une **offre bien pensée** (appartements de 1 et 2 chambres pour les résidents et les investisseurs).
- Les bâtiments seront de 4 étages (REZ +3) avec 3 appartements sous les toits.
- Les travaux seront effectués par JDP BOUW avec le bureau d'architecture Drieskens & Dubois et PUUR comme architecte paysagiste.

Source : Porteur de projet

II. Description générale du projet

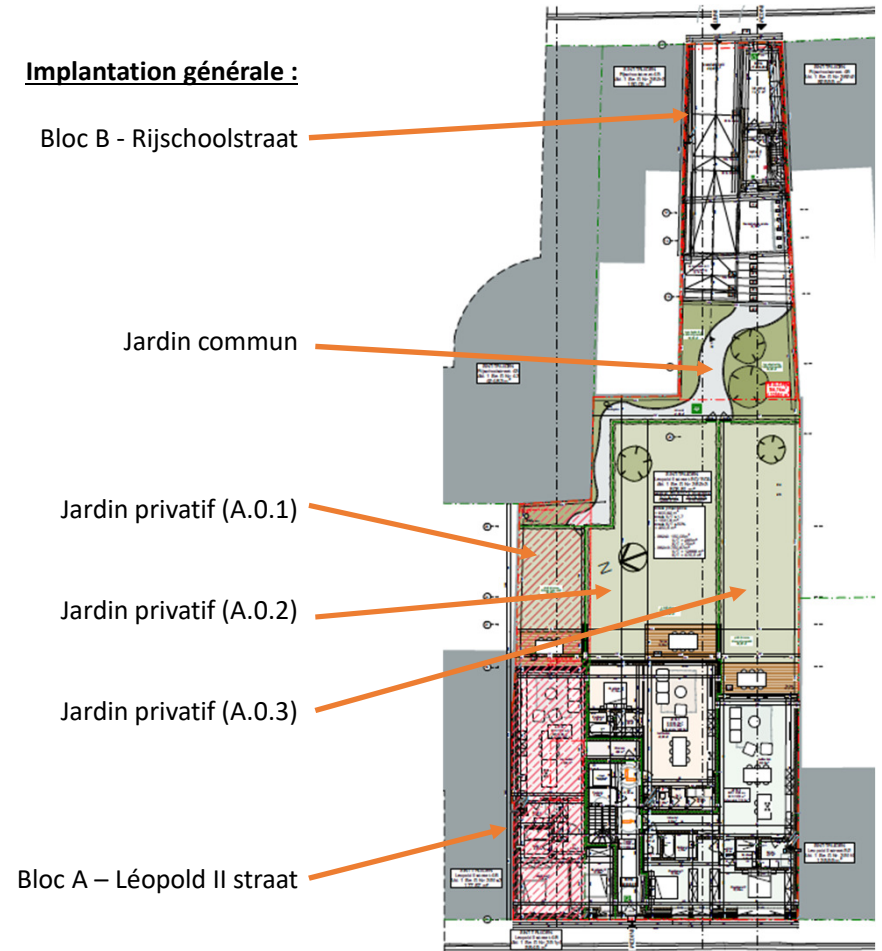
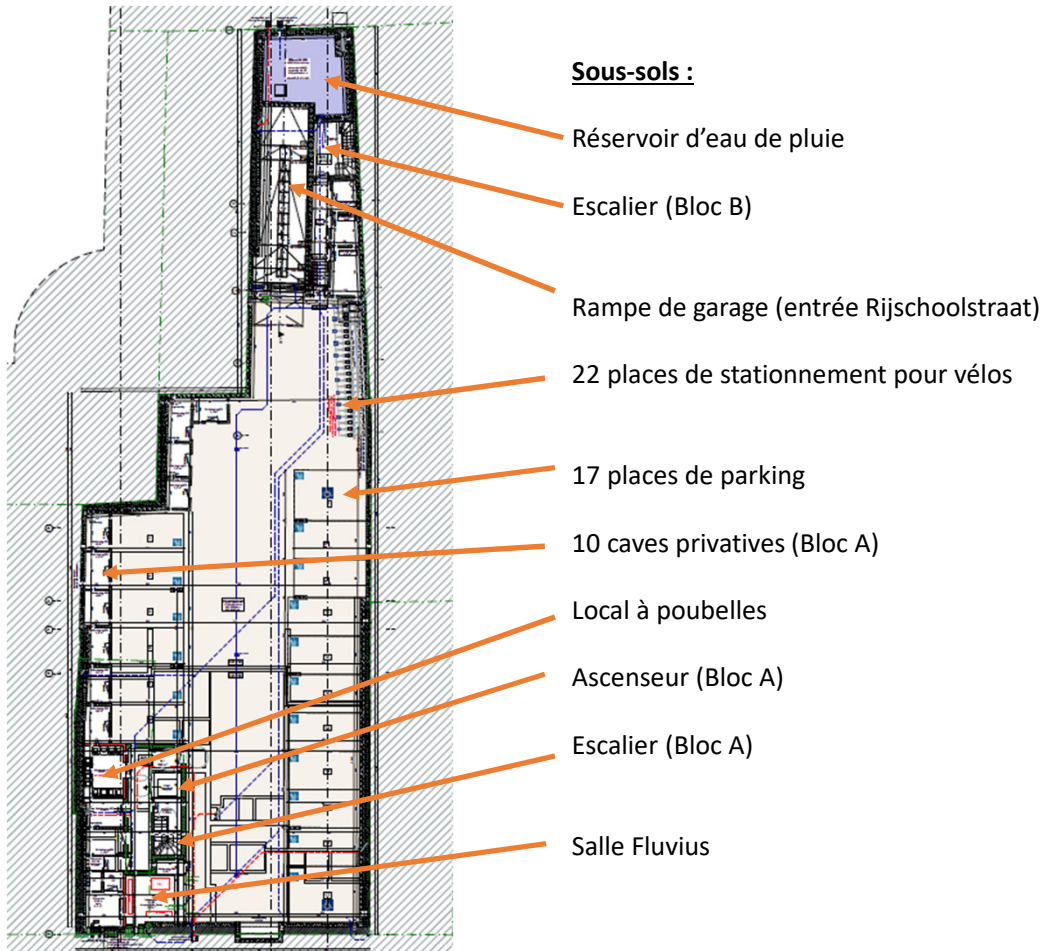
Appartement	Niveau	chambres	Surface brute m ²	Terrasse m ²	Jardin privé m ²	Surface totale (*)	Prix de vente au m ²	Valeur terrain	Valeur construction	Total HTVA
Rez-de-chaussée										
A.0.1	0	2	110.22	11.90	36.57	119.83	€ 3,549	€ 105,795	€ 319,510	€ 425,306
A.0.2	0	1	80.15	12.50	133.56	99.76	€ 3,801	€ 88,075	€ 291,059	€ 379,134
A.0.3	0	2	131.36	12.11	98.92	147.31	€ 3,455	€ 130,058	€ 378,903	€ 508,960
1er étage										
A.1.1	1	2	75.90	10.75		81.28	€ 3,602	€ 71,758	€ 220,969	€ 292,727
A.1.2	1	1	77.87	8.20		81.97	€ 3,246	€ 72,371	€ 193,679	€ 266,050
A.1.3	1	2	117.02	10.42		122.23	€ 3,246	€ 107,917	€ 288,805	€ 396,722
B.1.1	1	2	90.35	7.74		94.22	€ 3,607	€ 83,187	€ 256,657	€ 339,844
2e étage										
A.2.1	2	1	57.92	17.42		66.63	€ 3,691	€ 58,828	€ 187,082	€ 245,910
A.2.2	2	1	77.86	9.21		82.47	€ 3,612	€ 72,808	€ 225,067	€ 297,876
A.2.3	2	2	95.37	19.33		105.04	€ 3,675	€ 92,736	€ 293,265	€ 386,000
B.2.1	2	2	90.35	7.74		94.22	€ 3,769	€ 83,187	€ 271,947	€ 355,134
3e étage										
A.3.1	3	1	74.42	19.52		84.18	€ 4,057	€ 74,323	€ 267,206	€ 341,529
A.3.2	3	1	86.69	9.21		91.30	€ 4,109	€ 80,604	€ 294,570	€ 375,175
B.1.1	3	2	84.52	8.45		88.75	€ 4,345	€ 78,353	€ 307,248	€ 385,601
			1250.00	164.50	269.05					
						1359.16	€ 3,676	€ 1,200,000	€ 3,795,967	€ 4,995,967

(*) Surface pondérée des appartements : appartement x 100% + terrasses x 50% + jardins x 10%

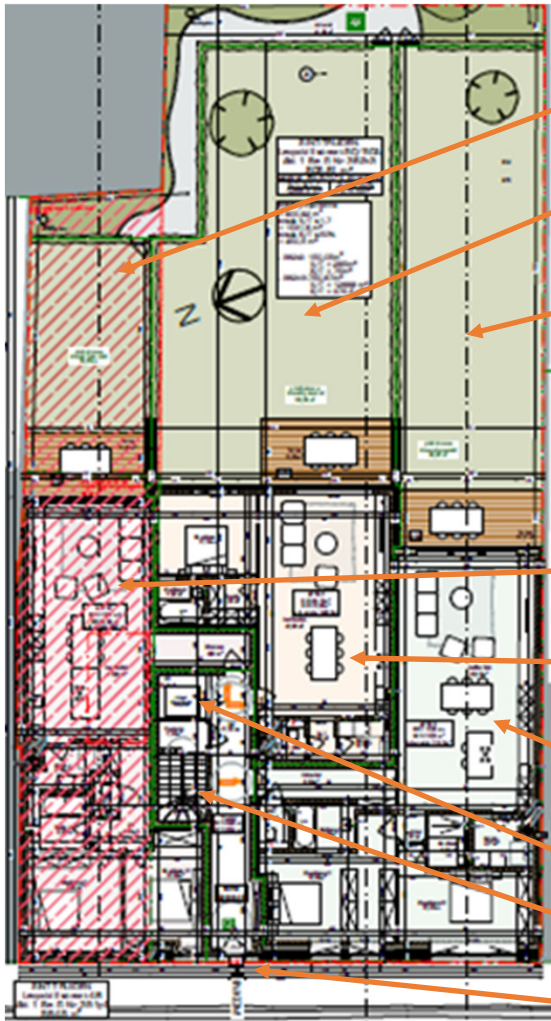
- Le projet comprend des appartements de 1 et 2 chambres, des terrasses et des jardins privés pour les unités du Rez-de-chaussée. Les prix de vente (HTVA) varient de 246 k EUR à 509 k EUR, pour un total hors caves et parking de 4.995.967 EUR, soit **3.676 EUR/m²**.
- Les 17 places de parking souterraines sont vendues entre 32 k EUR et 45 k EUR, selon leur taille, pour un total de 498.400 EUR HTVA.
- Les 14 caves privatives sont vendues entre 5,6 k EUR et 9,3 k EUR, également en fonction de leur taille, pour un total de 98.000 EUR HTVA.
- Cela porte le chiffre d'affaires total du projet à **5.592.367 EUR HTVA**.

Source : Porteur de projet

II. Description générale du projet



II. Description générale du projet



Bloc A – Léopold II straat – rez-de-chaussée :

Jardin privatif (A.0.1)

Jardin privatif (A.0.2)

Jardin privatif (A.0.3)

Appartement A.0.1 (2 chambres)

Appartement A.0.2 (1 chambre)

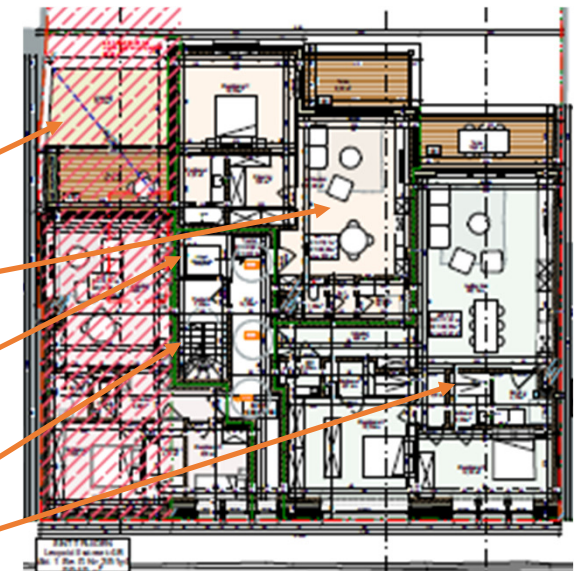
Appartement A.0.3 (2 chambres)

Ascenseur

Escalier

Entrée rue Léopold II

Bloc A – Léopold II straat – 1er étage :



Appartement A.1.1 (2 chambres)

Appartement A.1.2 (1 chambre)

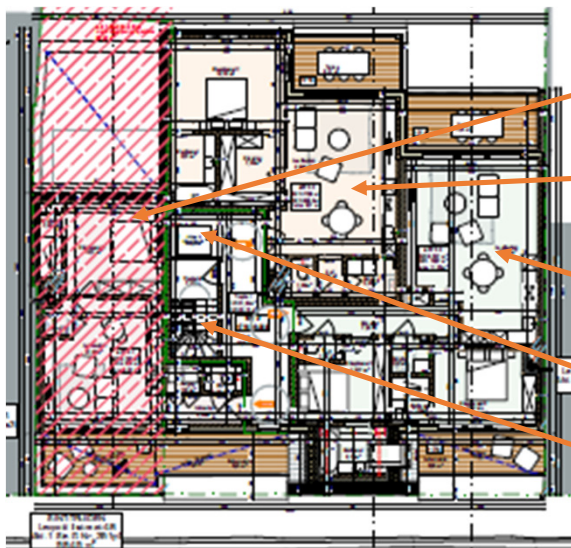
Ascenseur

Escalier

Appartement A.1.3 (2 chambres)

II. Description générale du projet

Bloc A – Leopold II straat – 2e étage :



Appartement A.2.1 (1 chambre)

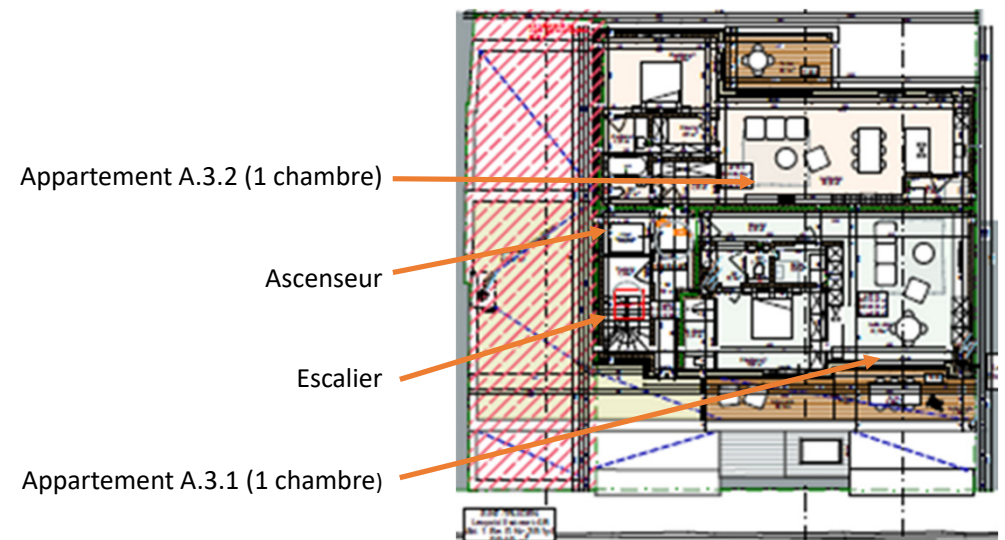
Appartement A.2.2 (1 chambre)

Appartement A.2.3 (2 chambres)

Ascenseur

Escalier

Bloc A – Leopold II straat – 3e étage :



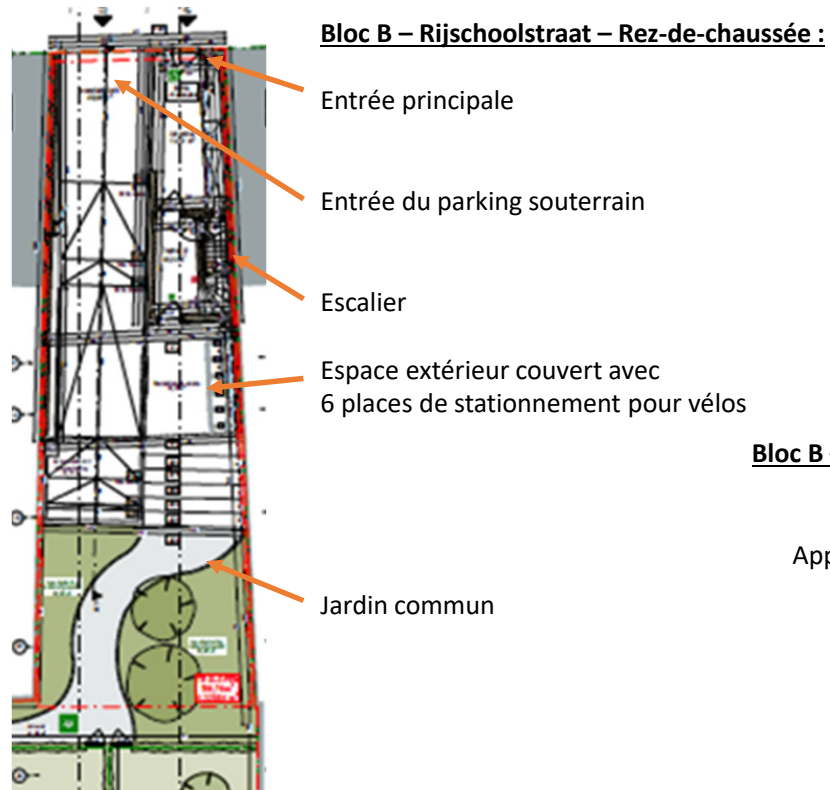
Appartement A.3.2 (1 chambre)

Ascenseur

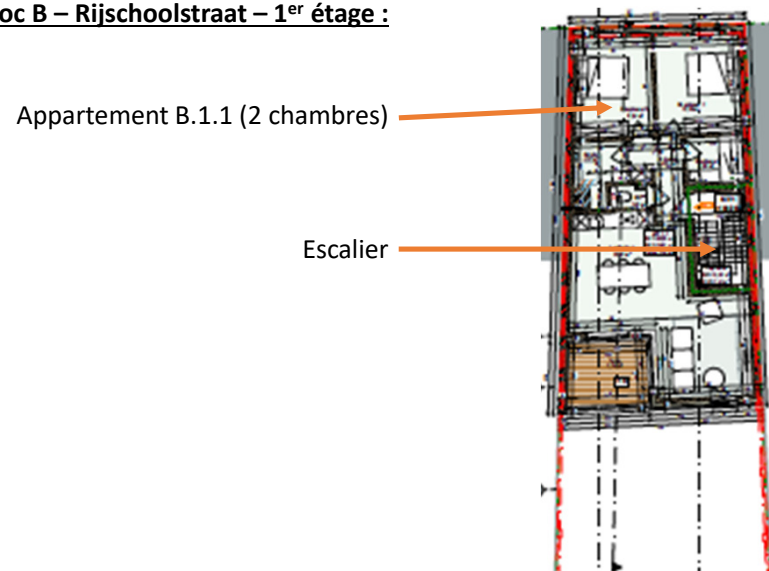
Escalier

Appartement A.3.1 (1 chambre)

II. Description générale du projet

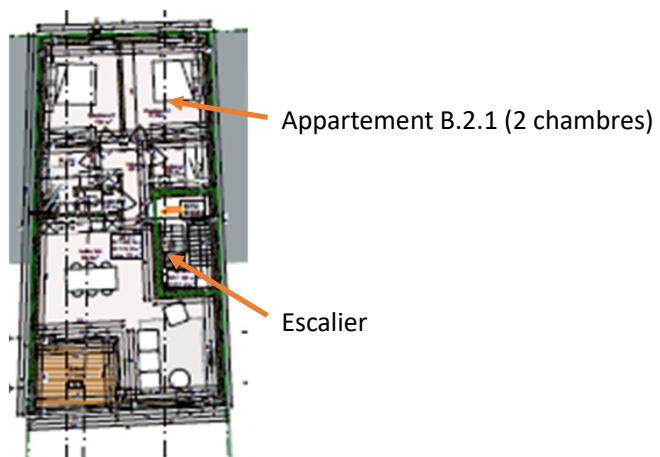


Bloc B – Rijschoolstraat – 1^{er} étage :

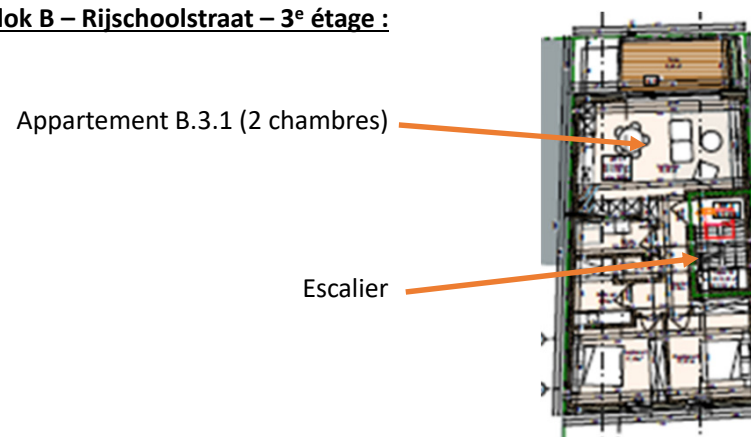


II. Description générale du projet

Bloc B – Rijschoolstraat – 2^e étage :



Blok B – Rijschoolstraat – 3^e étage :



III. Localisation

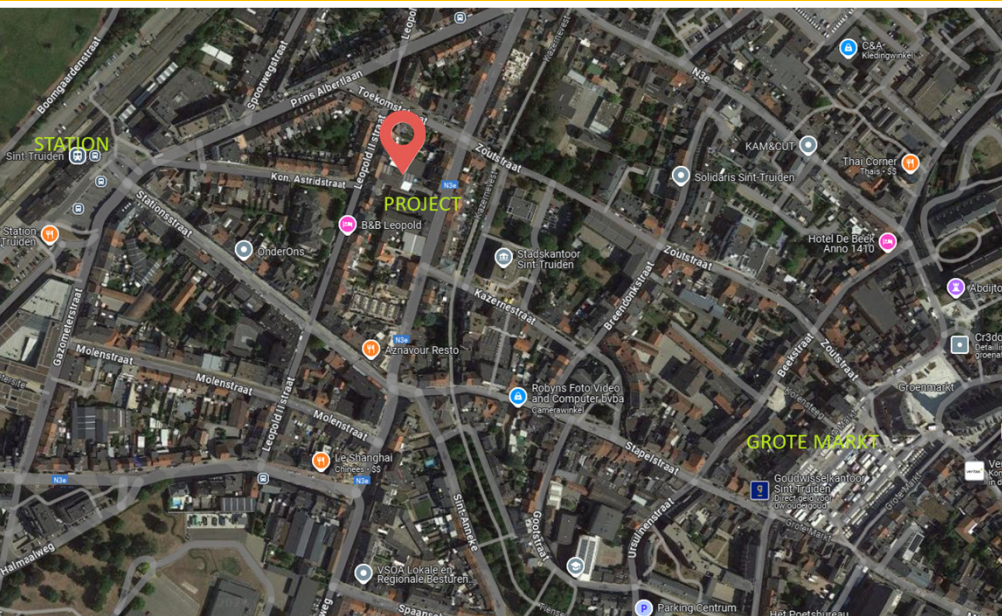
Entre 48-50 Leopold II straat et 47 Rijschoolstraat , Saint-Trond



- Saint-Trond compte 41 962 habitants, ce qui en fait la quatrième plus grande commune du Limbourg en termes d'habitants.
- Saint-Trond possède un petit centre charmant avec un beau beffroi et plusieurs bâtiments historiques. La Luikerstraat, la Diesterstraat et la Stapelstraat sont les rues commerçantes les plus célèbres. Le marché hebdomadaire a lieu le samedi, toujours facile pour les travailleurs.
- Saint-Trond est un pôle de forte croissance pour le développement urbain innovant.
- Rue avec de vieux bâtiments restaurés / maisons de maître.

Source : Porteur de projet & Google Maps

En plein centre de Saint-Trond



La Léopold II straat est une rue à sens unique très calme, idéalement située à proximité du centre-ville, entre la place principale (Groenmarkt) et la gare.



La gare de Saint-Trond est accessible à pied (250m). Saint-Trond est desservie par des trains IC-03 (un train par heure) circulant entre Genk - Hasselt - Landen - Louvain - Bruxelles - Gand - Bruges - Blankenberge, renforcés par des trains Peak Time (P).

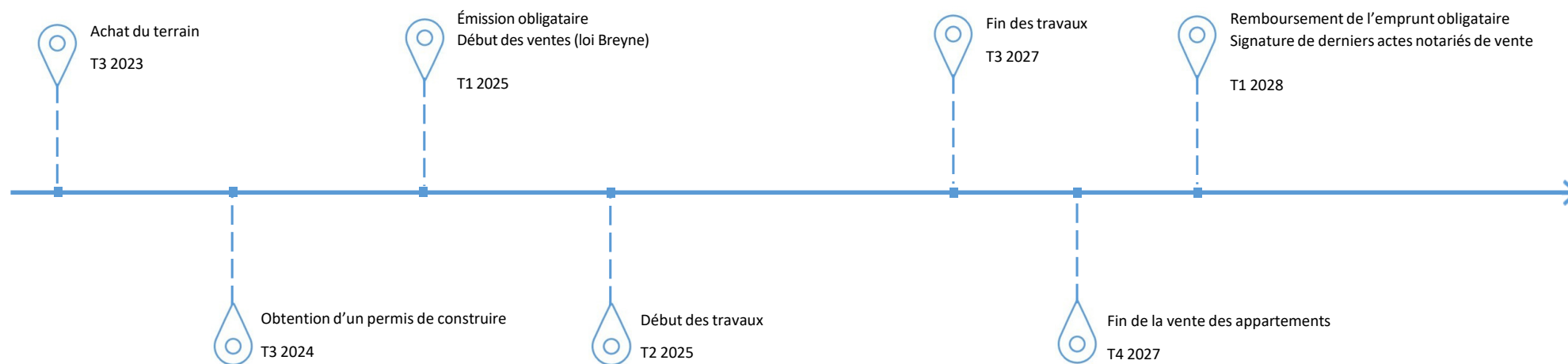


Arrêt de bus De Lijn à 150m pour le service local et les villes environnantes.



Grande diversité des commerces dans le centre (à 500 m du Groenmarkt), proche de tous les magasins usuels tels que Carrefour, Colruyt, Action,....

IV. Planning d'exécution



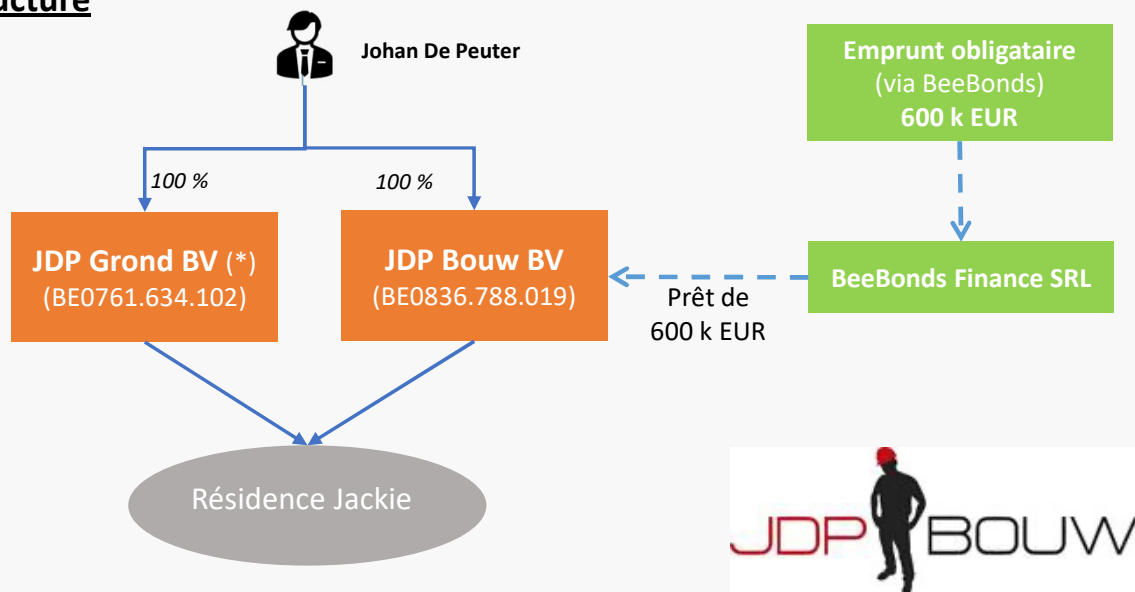
Commentaires supplémentaires

- Le permis d'urbanisme a été accordé le 27/09/24.
- Le terrain est la propriété de JDP Grond BV et un droit de superficie a été accordé à JDP Bouw BV par acte notarié.
- Les travaux de construction commenceront à l'été 2025 par JDP Bouw BV avec les structures souterraines. La fin des travaux est prévue pour le T3/2027.
- La commercialisation des appartements débutera en février 2025 (suivant la Loi Breyne).
- Johan De Peuter travaille avec une agence de communication de la région, spécialisée dans le marketing immobilier: « Hands » (www.hands.be/expertises/vastgoed-marketing/) pour mettre en œuvre une stratégie de vente proactive et innovante par rapport à ce qui se fait en général dans le secteur. L'agence immobilière chargée de la commercialisation est une agence limbourgeoise : « Goed Gevonden » (www.goed-gevonden.be).



V. Le porteur de projet

Structure



JDP Bouw (Porteur de projet)

- **Nom et forme juridique :** JDP Bouw BV
- **Date de création :** 20/06/2011
- **Numéro d'entreprise :** BE0836 788 019
- **Adresse :** Plompaertstraat 32 - Diepenbeek 3590
- **Administrateur :** Johan De Peuter
- **Activité :** Développement et construction de projets



Johan De Peuter

Johan De Peuter, fondateur et gérant de JDP Bouw, a 20 ans d'expérience dans le développement de projets immobiliers et de construction. Il combine une solide formation (ingénieur industriel en design industriel) à une longue expérience (de 2014 à 2024 en tant que développeur de projets - plus de 200 unités développées - et à partir de 2019 également en tant que promoteur de projets - plus de 500 unités développées pour son propre compte et pour d'autres entreprises de construction).

Il opère via deux sociétés. Une entreprise de construction et une foncière.

JDP Bouw a été fondée en 2011 pour la construction et le développement de projets immobiliers résidentiels. L'entreprise se concentre principalement sur les projets résidentiels de 10 à 25 unités. **JDP Bouw** agit en tant qu'entrepreneur principal pour l'ensemble des travaux de construction de chaque projet. La gestion complète en interne permet de réaliser des économies allant jusqu'à 10 % sur les coûts de construction. **JDP Bouw** s'appuie sur une équipe de collaborateurs permanents pour la gestion des projets et la construction, et sur un réseau de partenaires de confiance, avec lesquels il travaille régulièrement.

JDP Bouw se concentre sur la Flandre et donne toujours à ces projets une plus-value environnementale. Ils sont fortement engagés pour la gestion environnementale au sens large ; non seulement pour ce qui concerne les techniques de construction et les aspects architecturaux, mais aussi en collaboration avec toutes les parties prenantes (propriétaires fonciers, riverains et autorités).

JDP Grond intervient pour la partie foncière des projets, ce qui permet d'optimiser les taxes et droits d'enregistrement.

(*) PWCI NV était propriétaire de l'immeuble Leopold II straat 50 & 50a, cette entité a été acquise par JPB Bouw et intégrée à JDP Bouw via une fusion silencieuse le 20/12/2024.
Source : Porteur de projet

VI. Le financement bancaire

Le financement bancaire prévu pour le projet « Résidence Jackie » est le suivant :

1/ Un prêt bancaire (avance renouvelable) de KBC Bank pour la construction de l'immeuble (14 appartements) présentant les caractéristiques suivantes :

- Montant maximal du prêt : 1.594.000,00 EUR
- Date d'expiration : 30 novembre 2026
- Tirages d'un minimum de 25 000,00 EUR pour une durée de minimum 7 jours et maximum 12 mois
- Taux d'intérêt : EURIBOR + 1,37%

2/ Une garantie d'achèvement (loi Breyne) de KBC Bank en faveur de JDP Bouw pour les travaux de construction et la vente des appartements avec les caractéristiques suivantes :

- Montant maximal du prêt : 890.000,00 EUR + 2.885.000,00 EUR (2 lignes de crédit distinctes)
- Le montant maximal des garanties sera enregistré en fonction de l'avancement des travaux
- Intérêts de 1,25 % bruts par an payés annuellement

Ces 2 lignes de crédit sont assorties des garanties et conditions suivantes :

- Mandat pour établir une hypothèque de 5.369.000,00 EUR sur le terrain et l'immeuble à construire
- Le terrain est la propriété de PCWI NV(*) et de JDP Grond BV, qui a accordé à JPB Bouw BV un droit de superficie d'au moins 3 à 5 ans pour la construction
- Preuve d'effort propre de 632.000,00 EUR sur le compte bancaire du projet
- Contrats de prévente pour un minimum de 1.870.000,00 EUR (hors TVA)
- Le produit des ventes est déposé sur un compte nanti en faveur de la banque
- Nantissement des créances d'achat accordé par PCWI NV, JDP Grond BV et JDP Bouw BV à tous les acheteurs d'appartements/ou de garages dans le projet en construction à Saint Trond Leopold II straat 48/50 conformément au contrat de vente

(*) PCWI NV était propriétaire de l'immeuble Leopold II straat 50 & 50a, cette entité a été acquise par JPB Bouw et intégrée à JDP Bouw via une fusion silencieuse le 20/12/2024.

VII. Le financement obligataire

- Porteur de projet : JDP Bouw BV
- Émetteur : BeeBonds Finance SRL
- Montant : Min. 500 k EUR et Max. **600 k EUR**
- Durée : **36 mois** à compter de la date d'émission des obligations
- Intérêts annuels bruts : **10 %**, versés annuellement
- **Émission obligataire** de droit belge
- Les fonds seront utilisés pour financer la construction du bâtiment (blocs A et B) du projet « **Résidence Jackie** » à Saint-Trond
- Le remboursement sera effectué à partir du **produit de la vente** du projet « Résidence Jackie » à Saint-Trond
- Le capital emprunté est **remboursé intégralement** à l'échéance ou par anticipation sur le placement
- Le maître d'ouvrage s'engage à utiliser le capital emprunté **exclusivement** pour financer les travaux du projet « Résidence Jackie »
- Le remboursement des avances actionnaires sera **subordonné** au remboursement de l'emprunt obligataire

- **Garanties :**
 - Codébiton de JDP Grond BV (société sœur de JDP Bouw et propriétaire du terrain) portant sur la totalité de l'emprunt de JDP Bouw et les intérêts
 - Caution personnelle, solidaire et indivisible de Johan De Peuter, portant sur la totalité de l'emprunt de JDP Bouw et les intérêts

- **Intérêts réservés : Un montant de 200 k EUR sera réservé** dès le début de l'émission en vue d'assurer le paiement des intérêts annuels et de faire face à tous frais occasionnés à la suite d'une défaillance éventuelle du porteur de projet

- **Reporting trimestriel à BeeBonds** (qui sera mis à la disposition des détenteurs d'obligations).

VIII. Rentabilité attendue du projet

Ventes du Projet		Prix de vente	Surface m ² (*)	
Ventes - appartements (partie terrain)		1,200,000 €		
Ventes - appartements (partie construction)		3,795,967 €		
Total ventes estimées appartements		4,995,967 €	1,356.16	3,684 €
Ventes - caves & parkings (partie terrain)		143,252 €		
Ventes - caves & parkings (partie construction)		453,149 €		
Total ventes estimées		5,592,367 €		
Coûts du Projet		Coûts	Surface m ² (*)	Coûts/m ²
Achat terrain et bâtiments existants (frais inclus)		501,883 €		
Coûts de construction		3,297,676 €	1,356.16	2,432 €
Honoraires et frais divers		278,394 €		
Frais de vente (3.5% des ventes)		195,733 €		
Total coûts du projet (avant frais fin.)		4,273,686 €		
Marge avant frais financiers		1,318,681 €		
ROI avant frais financiers		23.6%		
Frais financiers		Montant	En % total	
Intérêts sur crédit bancaire et GFA - KBC		151,354 €	40.7%	
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds		180,000 €	48.4%	
Frais de financement		40,800 €	11.0%	
Total frais financiers		372,154 €	100.0%	
Coût total (avec frais financiers)		4,645,839 €		
Marge avant impôts		946,527 €		
ROI avant impôts		16.9%		
Financement		Montant	En % total	
Crédit bancaire		200,000 €	4.3%	
Emprunt obligataire via BeeBonds		600,000 €	12.9%	
Fonds propres		431,683 €	9.3%	
Total financement externe		1,231,683 €	26.5%	
Pré-ventes et ventes		3,414,156 €	73.5%	
Total financement		4,645,839 €	100.0%	
Loan to value (= (emprunt bancaire + obligataire)/ventes)			14.3%	

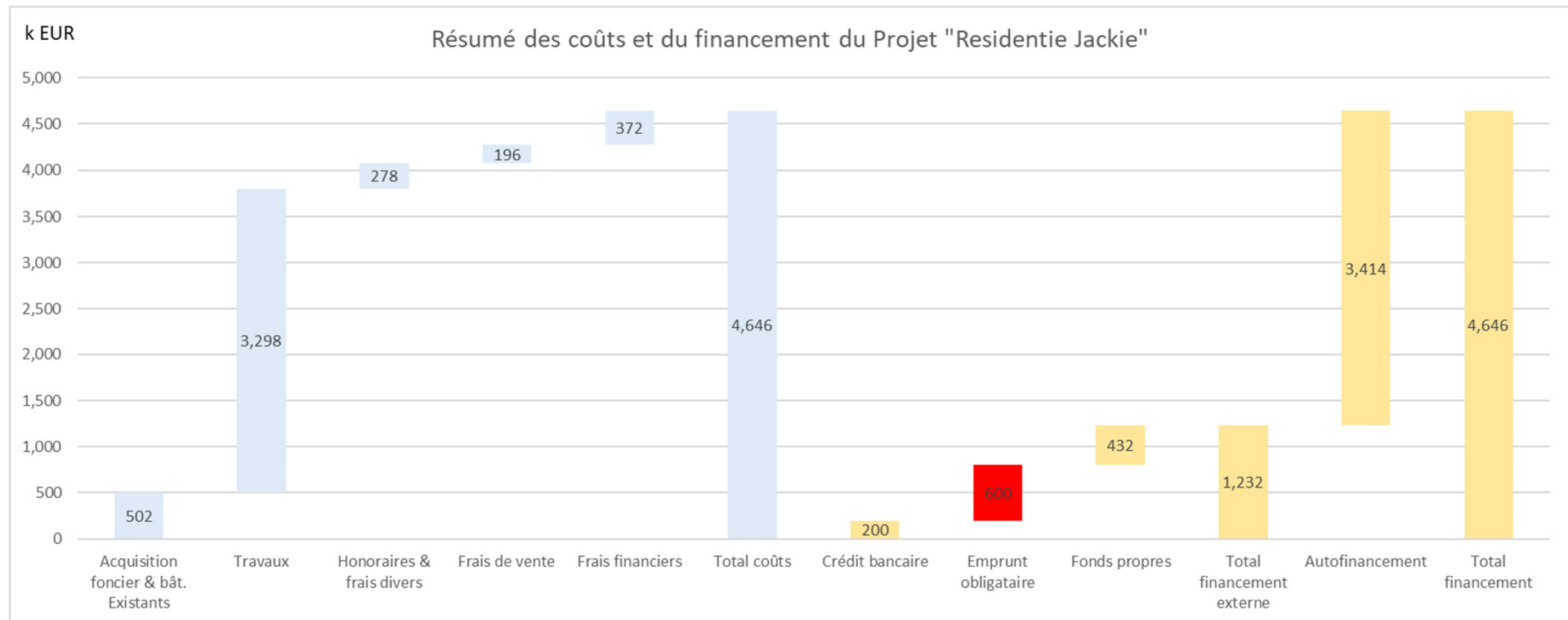
Note: chiffres HTVA

(*) les surfaces sont les surfaces pondérées hors caves et parking. Pour les prix de vente au m²

Source : Management

- Le terrain a été acquis par **JDP Grand**, qui a accordé à JDP Bouw un droit de superficie avec renonciation au droit d'accèsion pour réaliser les travaux.
- **JDP Bouw** effectuera les travaux de construction et percevra le produit de la vente correspondant à la partie construction, estimé à 3.796 k EUR. Le solde de 1.200 k EUR (partie terrain) reviendra à **JDP Grand**.
- Le coût de construction du nouveau bâtiment (Blocs A et B) est estimé à 3.298 k EUR, soit 2.432 EUR/m². Une marge de 2,5% est incluse pour les imprévus.
- En tant qu'entrepreneur principal et maître d'ouvrage de ce projet, Johan De Peuter facturera également un montant total de 316 k EUR (calculé dans les coûts de construction).
- Les honoraires et frais divers comprennent les frais techniques, de sécurité, d'ingénierie, PEB et de jardinage de 158 k EUR et les honoraires d'architecte de 120 k EUR.
- Les frais de vente comprennent les commissions de l'agence (2,5% du prix de vente HTVA) et les dépenses marketing (56 k EUR).
- La marge du projet (avant impôts) est attendue à 947 k EUR soit 16,9% (marge avant impôts / chiffre d'affaires total estimé).
- L'apport propre des actionnaires du projet s'élèvent à 432 k EUR.
- Compte tenu de l'exigence de préventes de la banque, du régime de la loi Breyne et des acomptes des acquéreurs, le recours au crédit bancaire sera limité à une avance de 200 k EUR pour l'achat du terrain et la garantie financière d'achèvement.
- 73% du coût total du projet est autofinancé, grâce à la vente suivant la loi Breyne.

IX. Aperçu des coûts et du financement



Chiffres hors TVA

X. Plan de trésorerie

Plan de trésorerie - EUR	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	T4 2027	T1 2028	Total	
Cash début de période	0 €	0 €	51,131 €	720,233 €	1,102,941 €	1,707,400 €	1,777,549 €	2,196,743 €	2,520,901 €	2,581,409 €	2,545,712 €	2,258,184 €	1,791,825 €	1,959,810 €	
Projet															
Achat terrain et bâtiments existants (frais inclus)	-501,883 €														-501,883 €
Travaux de construction & rénovation	-129,800 €	0 €	-285,109 €	-63,358 €	0 €	-253,430 €	-348,466 €	-411,824 €	-506,860 €	-760,290 €	-538,539 €				-3,297,676 €
Honoraires et frais divers	-64,937 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €		-278,394 €
Coûts des ventes	-30,000 €	-20,476 €	-20,443 €	-20,443 €	-5,036 €	-20,443 €	-20,443 €	-15,307 €	-15,307 €	-15,307 €	-5,036 €	-7,492 €			-195,733 €
Ventes		724,765 €	723,447 €	723,447 €	107,165 €	723,447 €	723,447 €	518,019 €	518,019 €	518,019 €	107,165 €	205,427 €			5,592,367 €
Financement															
Avance actionnaire	431,683 €													-431,683 €	0 €
Crédit bancaire	200,000 €	-200,000 €													0 €
Emprunt obligataire via BeeBonds		600,000 €												-600,000 €	0 €
Frais financiers															
Intérêts bancaires	-17,932 €	-15,782 €	-15,782 €	-15,782 €	-10,975 €	-10,975 €	-10,975 €	-10,975 €	-10,544 €	-10,544 €	-10,544 €	-10,544 €			-151,354 €
Frais de financement	-36,000 €				-1,600 €				-1,600 €					-1,600 €	-40,800 €
Intérêts sur emprunt obligataire BeeBonds	-200,000 €													20,000 €	-180,000 €
Cash flow période	0 €	51,131 €	669,102 €	382,708 €	604,459 €	70,149 €	419,194 €	324,157 €	60,508 €	-35,697 €	-287,527 €	-466,359 €	167,985 €	-1,013,283 €	
Cash fin de période (cumulé)	0 €	51,131 €	720,233 €	1,102,941 €	1,707,400 €	1,777,549 €	2,196,743 €	2,520,901 €	2,581,409 €	2,545,712 €	2,258,184 €	1,791,825 €	1,959,810 €	946,527 €	946,527 €

- Le terrain et les bâtiments existants ont été acquis par JDP Grond, qui a accordé à JDP Bouw un droit de superficie avec renonciation du droit d'accession pour réaliser les travaux. Certains travaux préparatoires et de sondages ont déjà été effectués (le montant de 130 k EUR est budgété avant T1 2025 et la partie relative aux travaux de démolition devrait en fait s'étaler sur les premiers mois des travaux).
- Le planning des ventes est détaillé à la page suivante. Les travaux ne commenceront pas avant mai 2025 en raison de l'exigence de 5 préventes de la banque - les montants mentionnés ci-dessus reflètent les facturations aux acquéreurs (100% du terrain et la construction suivant l'avancement des travaux), ces fonds sont transférés sur le compte du projet gagé au profit de la banque et la banque paie les différentes factures.
- Un montant de 200 k EUR sera réservé dès le début de l'émission en vue d'assurer le paiement des intérêts annuels et de faire face à tous frais occasionnés à la suite d'une défaillance éventuelle du Porteur de Projet.
- Les investisseurs BeeBonds percevront donc 60 k EUR en T1 2026, T1 2027 et T1 2028. Le solde de 20 k EUR (sur les 200 KEUR réservés) sera remboursé à l'émetteur, le cas échéant.

Source : Porteur de projet

X. Planning des ventes et facturation

Avancement des travaux	Démolition	Dalle niveau -1	Dalle niveau 1	Mise sous toit	Menuiserie extérieure	Placement techniques	Plafonnage, revêt. sols	Placement cuis. & sdb	Réception provisoire						100%
	5%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	10%	5%						

Planning des ventes	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	T4 2027	T1 2028	Total
---------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-------

Unités vendues		5	1	1	1	1	1	1	1	1	1			14
Date prévue		May-25	Sep-25	Nov-25	Feb-26	May-26	Sep-26	Nov-26	Feb-27	May-27	Sep-27			

Facturation partie terrain + commission agence		519,337 €	107,165 €	107,165 €	107,165 €	107,165 €	107,165 €	107,165 €	107,165 €	107,165 €	107,165 €			1,483,821 €
Facturation solde		205,427 €	616,282 €	616,282 €		616,282 €	616,282 €	410,855 €	410,855 €	410,855 €		205,427 €		4,108,546 €

5,592,367 €

Chiffres hors TVA

- Les prévisions de ventes sont les suivantes : 5 unités vendues (5/14 = 35%) pour mai 2025, puis 1 unité vendue par trimestre (en septembre 2025, en novembre 2025, en février 2026, en mai 2026, en septembre 2026, en novembre 2026, en février 2027, en mai 2027, en septembre 2027 et la dernière en novembre 2027).
- Il est prévu que la vente des caves et des parkings suive la vente des appartements.

XI. Forces et points d'attention du projet

Forces




- Bonne expérience immobilière du promoteur du projet.
- Localisation de la résidence.
- Prix de vente en ligne avec le marché.
- Offre de stationnement dans une zone où il y a pénurie de places de stationnement.
- Rue/quartier résidentiel.
- Forte demande pour des biens immobiliers neufs avec un bon certificat PEB.
- Rentabilité confortable du projet.
- Travaux entièrement gérés par le porteur du projet.
- Sûretés :
 - Codébitation de JDP Grond BV, société sœur de JDP Bouw et propriétaire du foncier
 - Caution personnelle solidaire et indivisible de Johan De Peuter portant sur la totalité de l'emprunt obligataire et ses intérêts

Points d'attention

- **Risque de développement** – le permis d'urbanisme est définitivement délivré (purgé de tout recours).
- **Risque de construction** – risque limité car grande expérience du porteur de projet. Mise en œuvre entièrement en interne et en collaboration avec des partenaires de confiance.
- **Risque commercial** – Un concept de marketing et de vente innovant et qui a fait ses preuves.



XII. Projets antérieurs du porteur de projet (non exhaustif)

Description	Livré en	Nom du projet, lieu et caractéristiques
	2018	<p>Achat et rénovation de 8 maisons unifamiliales (Hasselt (5) – Borgloon – Wellen – Alken)</p> <p>Surface construite : 1.103 m² Prix de vente : 2.300.000 EUR Marge brute (*) : 32%</p>
	2020	<p>CAMPUS 28 : Développement et construction d'un immeuble de 58 chambres étudiantes de luxe Anvers - Aarschotstraat</p> <p>Surface construite : 2.208 m² Prix de vente : 7.450.000 EUR Marge brute (*) : 28%</p>
	2023	<p>Résidence POL : 11 appartements – 14 places de parking souterrain – 11 caves Tongres - Henisstraat</p> <p>Surface bâtie : 1.974 m² Prix de vente : 3.840.000 EUR Marge brute (*) : 21%</p>

(*) Marge brute calculée sur le total des ventes
Source : Porteur de projet

Annexe 1 : Prix moyens des appartements neufs (1 ou 2 chambres) à Saint-Trond

Adresse	Description	Prix	Surface (*)	Prix/m ²	Commentaires	Référence
Ridderstraat 15, 3800 Saint-Trond	5 appartements neufs très proche du centre-ville	310,000 €	67.86	4,568.23 €	200 m du centre	www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004GOF/
Ridderstraat 15, 3800 Saint-Trond		320,000 €	74.79	4,278.65 €		www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004GOF/
Ridderstraat 15, 3800 Saint-Trond		294,000 €	68.9	4,267.05 €		www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004GOF/
Ridderstraat 15, 3800 Saint-Trond		594,000 €	113.22	5,246.42 €		www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004GOF/
Tramstraat 75-77, 3800 Saint-Trond	10 nouveaux appartements dans le centre de Saint-Trond	317,628 €	102	3,114.00 €	1.6 km du centre	immovlan.be/nl/projectdetail/2073914-rmg01392028_om_1081
Tramstraat 75-77, 3800 Saint-Trond		365,329 €	113	3,233.00 €		immovlan.be/nl/projectdetail/2073914-rmg01392028_om_1081
Tramstraat 75-77, 3800 Saint-Trond		319,865 €	95	3,367.00 €		immovlan.be/nl/projectdetail/2073914-rmg01392028_om_1081
Tramstraat 75-77, 3800 Saint-Trond		300,580 €	95	3,164.00 €		immovlan.be/nl/projectdetail/2073914-rmg01392028_om_1081
Naamsevest 10, 3800 Saint-Trond	Appart. 2 chambres et jardin au centre-ville	300,000 €	98.68	3,040.13 €	Projet de 5 appartements dont 4 ont déjà été vendus. 500 m du centre	rtvastgoed.be/nl/aanbod/3857949/gelijkvloers-app.-te-koop-in-3800-sint-truiden
Kwadensteenweg 76, 3800 Saint-Trond	13 appartements neufs de haute qualité et économes en énergie et 4 maisons face à l'église Saint-Pierre	416,000 €	122	3,409.84 €	1 km du centre	immovlan.be/nl/projectdetail/1151029-3926069
Kwadensteenweg 76, 3800 Saint-Trond		343,000 €	104	3,298.08 €		immovlan.be/nl/projectdetail/1151029-3926069
Kwadensteenweg 76, 3800 Saint-Trond		292,000 €	90	3,244.44 €		immovlan.be/nl/projectdetail/1151029-3926069
Luikersteenweg 98, 3800 Saint-Trond	45 appartements neufs + espaces commerciaux/bureaux à deux pas de la Grand-Place	308,000 €	88	3,500.00 €	1.1 km du centre	immovlan.be/nl/projectdetail/1640823-3677052
Luikersteenweg 98, 3800 Saint-Trond		306,000 €	88	3,477.27 €		immovlan.be/nl/projectdetail/1640823-3677052
Luikersteenweg 98, 3800 Saint-Trond		285,100 €	90	3,167.78 €		immovlan.be/nl/projectdetail/1640823-3677052
Naamsesteenweg 146, 3800 Saint-Trond RdC	24 appartements neufs avec vue dégagée sur l'église Saint-Pierre	359,250 €	102.5	3,504.88 €	850 m du centre	www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004MMR/
Naamsesteenweg 146, 3800 Saint-Trond 1er ét.		408,300 €	102.9	3,967.93 €		www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004MMR/
Naamsesteenweg 146, 3800 Saint-Trond 2e ét.		479,975 €	118.6	4,047.01 €		www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004MMR/
Naamsesteenweg 146, 3800 Saint-Trond VRDP 2e ét.		521,600 €	104.3	5,000.96 €		www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004MMR/
Prix moyen des appartements neufs				3,731.40 €		

(*) Surfaces brutes

- Les projets de construction neuve ne manquent pas à Saint-Trond. En moyenne, ils se vendent à environ 3.700 EUR/m².
- Les projets ci-dessus sont tous en cours de commercialisation.
- Il est à noter que tous ne sont pas aussi bien situés par rapport au centre-ville. Pour les projets plus éloignés du centre, le prix au m² tend à diminuer.

Annexe 2 : États financiers de JDP Bouw BV – bilans

Actif						Passif					
	30/09/2024 ^(*)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021		30/09/2024 ^(*)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021		
Frais d'établissement	20										
Actifs immobilisés	21/28	351,462	295,479	184,135	159,808	Capitaux propres	10/15	426,153	384,032	254,581	178,601
Immobilisations incorporelles	21					Apport / capital	10/11	12,400	12,400	12,400	12,400
Immobilisations corporelles	22/27	350,462	294,479	183,135	158,808	Plus-values de reevaluation	12	127,901	127,900		
Terrains et constructions	22	307,761	255,123	131,929	126,702	Reserves	13	240,103	240,103	240,103	164,123
Installations, machines et outillage	23			198	818	Réserves indisponibles	130/1	1,860	1,860	1,860	1,860
Mobilier et matériel roulant	24	5,996	3,903	9,251	15,185	Réserve légale	130				
Location-financement et droits similaires	25					Réserves indisponibles	1311	1,860	1,860	1,860	1,860
Autres immobilisations corporelles	26	36,705	35,453	41,756	16,102	Réserves immunisées	132				
Immobil. en cours et acomp. versés	27					Réserves disponibles	133	238,243	238,243	238,243	162,263
Immobilisations financières	28	1,000	1,000	1,000	1,000	Benefice/perte a reporter (+/-)	14	45,749	3,628	2,078	2,078
Actifs circulants	29/58	950,546	525,914	860,421	495,165	Dettes	17/49	875,855	437,361	789,976	476,371
Créances à plus d'un an	29					Dettes à plus d'un an	17	754,028	154,027	383,717	368,348
Créances commerciales	290					Dettes financières	170/4	754,028	154,027	383,717	368,348
Autres créances	291					Etablissements de crédit et assimilées	172/3	34,028	34,027	48,717	33,348
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	288,268	52,457	108,579	65,083	Autres emprunts	174/0	720,000	120,000	335,000	335,000
Stocks	30/36	288,268	52,457	108,579	65,083	Fournisseurs	175				
Commandes en cours d'exécution	37					Acomptes reçus sur commandes	176				
Créances à un an au plus	40/41	525,639	313,428	419,902	101,179	Autres dettes	178/9				
Créances commerciales	40	179,900	6,611	419,902	71,701	Dettes à un an au plus	42/48	119,327	283,333	406,258	108,022
Autres créances	41	345,739	306,817		29,478	Dettes à plus d'un an éch. dans l'année	42		14,689	14,204	83,228
Placements de trésorerie	50/53					Dettes financières	43	25,535	24	6,337	0
Valeurs disponibles	54/58	6,639	28,489	284,266	285,170	Etablissements de crédit	430/8	25,535	24	6,337	
Comptes de régularisation	490/1	130,000	131,538	47,672	43,731	Autres emprunts	439				
Total de l'actif	20/58	1,302,008	821,394	1,044,557	654,973	Dettes commerciales	44	63,867	160,530	192,853	21,582
						Acomptes reçus sur commandes	46				
						Dettes fiscales, salariales et sociales	45	9,617	93,994	80,537	3,211
						Impôts	450/3	7,457	93,994	80,537	3,211
						Rémunérations et charges sociales	454/9	2,160			
						Autres dettes	47/48	20,308	14,095	112,326	
						Comptes de régularisation	492/3	2,500			
						Total du passif	10/49	1,302,008	821,394	1,044,557	654,973

- À l'actif, on retrouve en « Immobilisations corporelles », 2 garages à Saint-Trond et un studio à Diepenbeek et en « Stocks », certaines dépenses pour le projet « Résidence Jackie » pour 265 k EUR.
- En « Autres créances », se trouve un compte courant associé pour 49 k EUR et une créance sur JDP Grand de 269 k EUR.
- L'endettement est principalement composé d'un emprunt subordonné (720 k EUR), il s'agit d'un investisseur passif qui soutient JDP Bouw dans ses différents projets.

(*) Les chiffres 2024 portent sur 9 mois et ne sont pas définitifs.
Source : Porteur de projet

Annexe 2 : États financiers de JDP Bouw BV – compte de résultats

Compte de résultats		30/09/2024 ^(*)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	
Produits et charges d'exploitation						
Chiffre d'affaires	(+)	70	151,963	1,451,902	1,476,232	177,433
Produits d'exploitation non récurrents	(+)	76a	25,363	13,544	21,625	0
Approvisionnements et marchandises, services et biens divers	(-)	60/61	110,263	1,378,075	1,237,447	145,650
Marge Brute	(+/-)	9900	67,064	87,372	260,410	31,782
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+/-)	62				
Amortissements et réductions de valeur		630	16,849	13,546	17,425	11,056
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours etc.	(+/-)	631/4				
Provisions pour risques et charges	(+/-)	635/8				
Autres charges d'exploitation		640/8	265	5,956	1,433	739
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649				
Charges d'exploitation non récurrentes		66a				
Bénéfice/perte d'exploitation	(+/-)	9901a	49,950	67,869	241,550	19,986
Produits financiers		75/76b	356	1,957	30	0
Produits financiers récurrents		75	356	1,957	30	0
Dont: subsides en capital et en intérêts		753				
Produits financiers non récurrents		76b				
Charges financières		65/66b	7,269	63,543	69,121	17,697
Charges financières récurrentes		65	7,269	63,543	69,121	17,697
Charges financières non récurrentes		66b				
Bénéfice/perte de l'exercice avant impôts	(+/-)	9903	43,037	6,283	172,459	2,289
Prélèvement sur les impôts différés	(+)	780				
Transfert aux impôts différés	(-)	680				
Impôts sur le résultat	(+/-)	67/77	107	4,732	46,480	211
Bénéfice/perte de l'exercice	(+/-)	9904	42,931	1,550	125,979	2,078
Prélèvement sur les réserves immunisées		789				
Transfert aux réserves immunisées		689				
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	(+/-)	9905	42,931	1,550	125,979	2,078

➤ Les chiffres d'affaires en 2022 et 2023 correspondent aux ventes (partie construction) sur le projet POL à Tongres.

(*) Les chiffres 2024 portent sur 9 mois et ne sont pas définitifs.
Source : Porteur de projet

Annexe 2 : États financiers de JDP Grond BV – bilans

Actif		30/09/2024 ^(*)	31/12/2023	31/12/2022
Frais d'établissement	20			
Actifs immobilisés	21/28	248,618	240,000	
Immobilisations incorporelles	21			
Immobilisations corporelles	22/27	8,618		
Terrains et constructions	22	8,618		
Installations, machines et outillage	23			
Mobilier et matériel roulant	24			
Location-financement et droits similaires	25			
Autres immobilisations corporelles	26			
Immobil. en cours et acomp. versés	27			
Immobilisations financières	28	240,000	240,000	
Actifs circulants	29/58	307,826	304,670	147,208
Créances à plus d'un an	29			
Créances commerciales	290			
Autres créances	291			
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	190,546	198,727	51,060
Stocks	30/36	190,546	198,727	51,060
Commandes en cours d'exécution	37			
Créances à un an au plus	40/41	95,395	92,894	95,708
Créances commerciales	40			
Autres créances	41	95,395	92,894	95,708
Placements de trésorerie	50/53			
Valeurs disponibles	54/58	651	4,324	439
Comptes de régularisation	490/1	21,235	8,723	
Total de l'actif	20/58	556,444	544,670	147,208

- À l'actif, on retrouve en « Immobilisations financières » la participation dans PCWI, qui va disparaître à fin 2024 suite à la fusion de PCWI et JDP Grond.
- En « Stocks », on retrouve l'autre partie du projet « Résidence Jackie », à savoir la maison Leopold II straat 48.
- Dans les « Autres créances », se trouve un compte courant PCWI qui va disparaître dans le bilan à fin 2024 par la fusion des 2 entités.
- Au passif, en « Dettes financières », on trouve le crédit KBC de 200 k EUR pour le projet « Résidence Jackie » et en « Autres dettes », se retrouve le compte courant de JDP Bouw 269 k EUR qui a servi aux acquisitions pour le projet.

(*) Les chiffres 2024 portent sur 9 mois et ne sont pas définitifs.
Source : Porteur de projet

Passif		30/09/2024 ^(*)	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres	10/15	71,493	70,847	23,896
Apport / capital	10/11	1,000	1,000	1,000
Plus-values de reevaluation	12			
Reserves	13	69,848	69,847	22,896
Réserves indisponibles	130/1			
Réserve légale	130			
Réserves indisponibles	131/1			
Réserves immunisées	132			
Réserves disponibles	133	69,848	69,847	22,896
Benefice/perte a reporter (+/-)	14	645		
Dettes	17/49	484,951	473,822	123,312
Dettes à plus d'un an	17			
Dettes financières	170/4			
Etablissements de crédit et assimilées	172/3			
Autres emprunts	174/0			
Fournisseurs	175			
Acomptes reçus sur commandes	176			
Autres dettes	178/9			
Dettes à un an au plus	42/48	484,951	473,822	123,312
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42			116,545
Dettes financières	43	200,000	200,000	
Etablissements de crédit	430/8	200,000	200,000	
Autres emprunts	439			
Dettes commerciales	44	678	544	1,042
Acomptes reçus sur commandes	46			
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	15,651	15,650	5,723
Impôts	450/3	15,651	15,650	5,723
Rémunérations et charges sociales	454/9			
Autres dettes	47/48	268,622	257,627	
Comptes de régularisation	492/3			
Total du passif	10/49	556,444	544,670	147,208

Annexe 2 : États financiers de JDP Grond BV – compte de résultats

Compte de résultats		30/09/2024 ^(*)	31/12/2023	31/12/2022
Produits et charges d'exploitation				
Chiffre d'affaires	(+)	70	2,500	48,154
Produits d'exploitation non récurrents	(+)	76a	0	61,766
Approvisionnements et marchandises, services et biens divers	(-)	60/61	1,712	43,995
Marge Brute	(+/-)	9900	788	65,924
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+/-)	62		
Amortissements et réductions de valeur		630		2,420
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours etc.	(+/-)	631/4		
Provisions pour risques et charges	(+/-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8		446
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66a		
Bénéfice/perte d'exploitation	(+/-)	9901a	788	65,478
Produits financiers		75/76b		
Produits financiers récurrents		75		
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76b		
Charges financières		65/66b	143	2,876
Charges financières récurrentes		65	143	2,876
Charges financières non récurrentes		66b		
Bénéfice/perte de l'exercice avant impôts	(+/-)	9903	645	62,602
Prélèvement sur les impôts différés	(+)	780		
Transfert aux impôts différés	(-)	680		
Impôts sur le résultat	(+/-)	67/77		15,650
Bénéfice/perte de l'exercice	(+/-)	9904	645	46,951
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	(+/-)	9905	645	46,951

- Les chiffres d'affaires en 2022 et 2023 correspondent aux ventes (partie terrain) sur le projet POL à Tongres.
- L'exercice 2024 est réduit à sa plus simple expression en termes de compte de résultats vu que la commercialisation du projet « Résidence Jackie » n'a pas encore commencé. Les impôts sur le résultat n'ont pas été calculés, comme l'exercice n'est pas clôturé.

(*) Les chiffres 2024 portent sur 9 mois et ne sont pas définitifs.
Source : Porteur de projet