

KOMMELPARK

Acquisition d'un terrain, construction et vente sur plans à la découpe de deux résidences (d'un total de 36 appartements) situées Olympialaan à Maasmechelen.

Emission obligataire par ATV Invest Group MAC BV

Document préparé par BeeBonds et relu par BDO

Novembre 2023



BeeBonds
BUILD TOGETHER

Table des matières

Disclaimer	P. 3
1. Résumé de l'opération	P. 4
2. Organigramme	P. 6
3. Le porteur de projet et ses réalisations	P. 7
4. Le projet Kommelpark	P. 11
5. Le financement obligataire	P. 18
6. Le plan de trésorerie du projet	P. 19
7. Forces et points d'attention du projet	P. 22
8. Etats financiers	P. 24
Annexes	P. 26



Disclaimer

Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du projet Kommelpark (ci-après le "Projet"), a été rédigée par BeeBonds SRL ("BeeBonds") à partir de documents et informations transmis par l'organe de gestion ou la direction de l'émetteur, **ATV Invest Group MAC BV**. L'organe de gestion est seul responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses ou autres informations.

BDO n'a pas identifié d'élément portant à croire que la note descriptive 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 ne pas introduire de réclamation ni d'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.



1. Résumé de l'opération

ATV Invest Group MAC BV sollicite les investisseurs de BeeBonds à hauteur de 1000 k EUR afin de poursuivre la réalisation du projet immobilier **Kommelpark** (et rembourser une partie des avances octroyées par l'actionnaire). Ce projet consiste en l'acquisition d'un terrain, la construction de deux résidences à appartements de standing et la vente des 36 appartements sur plans, à la découpe.

Les deux SPV (Special Purpose Vehicle) dédiées à ce projet à Maasmechelen ont été créées par M. Luc Thollebeek :

- **ATV Invest Group MAG BV**, créée en décembre 2021 pour l'acquisition du foncier;
- **ATV Invest Group MAC BV**, créée en février 2022 et dédiée à la gestion du projet de promotion immobilière Kommelpark.

M. Luc Thollebeek est l'actionnaire unique de ces deux sociétés, et jouit d'une longue expérience en immobilier.



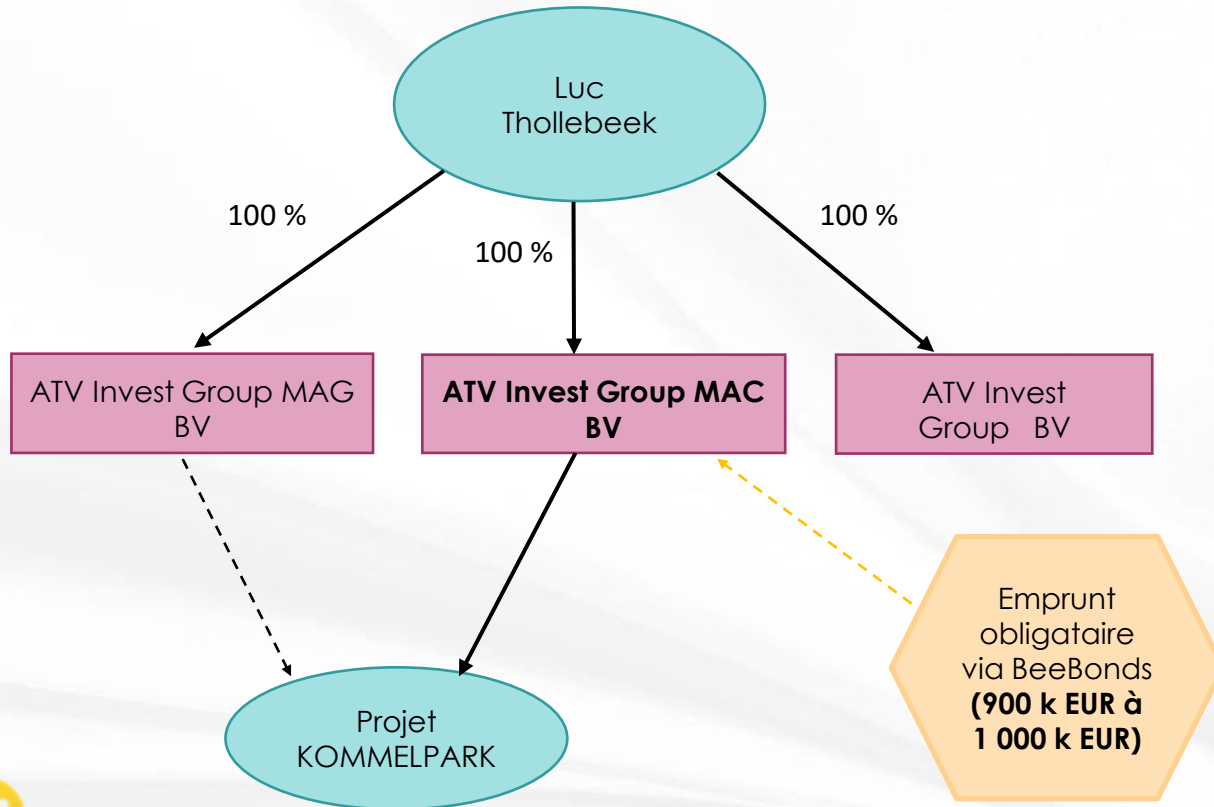
1. Résumé de l'opération

CARACTERISTIQUES

Montant de l'emprunt	1 000 k EUR (minimum 900 k EUR)
Type de projet	Promotion immobilière
Instrument	Obligations subordonnées
Emetteur	ATV Invest Group MAC BV
Durée	24 mois
Taux d'intérêt annuel brut	10 %
Coût total estimé du projet (frais financiers inclus)	7 757 k EUR
Prix de vente total estimé	9 166 k EUR
Marge (avant impôts)	1 409 k EUR
Financement bancaire	1 500 k EUR (33% financement externe)
Montant max. emprunt oblig. / coût total projet	12,9 %
Garanties et sûretés pour les obligataires	Pas de garanties ni de sûretés



2. Organigramme



ATV Invest Group MAG BV a acquis le terrain en 2022 (compromis).

MAG = Maasmechelen Grond (= foncier)
MAC = Maasmechelen Constructie

Note : Luc Thollebeek et ses différentes sociétés ont eu et / ou auront d'autres projets immobiliers, mais les fonds empruntés serviront uniquement au projet Kommelpark, et à aucun autre projet (« Chinese wall »).

3. Le porteur de projet






Le porteur du projet, **M. Luc Thollebeek**, dispose de plusieurs années d'expérience en investissements immobiliers. Il a créé de nombreuses sociétés afin de développer ses activités ; certaines constituent ensemble le groupe « Royalton Projects » (ci-après "Royalton").

Royalton Projects, co-détenu par M. Luc Thollebeek et un autre investisseur, est un développeur expérimenté de projets immobiliers qui attache une grande importance à la qualité fournie en réalisant des projets avec un focus accru sur la composante environnementale.

<https://royalton-projects.be>




3. Références du porteur de projet réalisés via Royalton (1/3)

Nom du projet et localisation	Année de livraison	Description
Splichal, Turnhout 	2019	Ce projet de reconversion unique offre une architecture avant-gardiste et intemporelle, des appartements et duplex bien isolés avec chauffage individuel ainsi qu'une belle place et des espaces publics privilégiant la verdure au cœur du centre de Turnhout ! 79 appartements, 21 maisons et 2 espaces commerciaux. 100% vendus.
Florival, Ottenburg 	2022	Le lotissement Florival est situé en plein centre - près de l'église - de la pittoresque ville d'Ottenburg, à l'angle de la Florivalstraat et de la Leuvensebaan. Les six maisons de Florival atteignent un niveau énergétique supérieur aux exigences et sont conçues pour répondre à la norme QZEN. 100% vendus.
Klaverenhof, Turnhout 	2023	Projet de construction neuve de style contemporain avec 41 appartements (10 appartements supplémentaires dans la phase 2), parkings souterrains et caves, situé entre la Grand-Place et le parc communal de Turnhout. Les travaux ont commencé en 2021 et sont presque terminés. 85% vendus.

3. Références du porteur de projet réalisés via Royaltan (2/3)

Nom du projet et localisation	Année de livraison	Description
Souvereyn, Lommel 	2025	La Résidence Souvereyn se compose de 27 appartements avec 1, 2 ou 3 chambres à coucher et des surfaces comprises entre 64 et 136 m ² . Avec une terrasse spacieuse ou un jardin privé, une architecture raffinée, des emplacements souterrains et des sources d'énergie renouvelable, le projet met l'efficacité énergétique, la qualité et le confort de vie au premier plan. 45% vendus.
Berthout, Geel 	2023	Magnifique projet de construction neuve, situé sur un emplacement de choix au centre de Geel, et comprenant 7 maisons de ville et 41 appartements avec 1, 2 ou 3 chambres à coucher. Tous les appartements et maisons de ville disposent de terrasses spacieuses, les appartements du rez-de-chaussée disposant également d'un jardin orienté vers le sud. Livraison à partir du deuxième semestre 2023. 95% vendus.
Bevingen, Bevingen 	2024	Projet de 18 appartements situés dans un parc verdoyant, sous le clocher de l'église de Bevingen. Les travaux ont commencé début 2022. 65% vendus.

3. Références du porteur de projet réalisés via Royaltan (3/3)

Nom du projet et localisation	Année de livraison	Description
Weelde, Weelde 	Fin en 2031	Construction de 164 appartements et 34 maisons unifamiliales. Les travaux ont commencé au 2ème trimestre 2022. Premier bâtiment de 14 appartement vendu à 100% et livré.
B-atelier, Balen 	Q3 2024	B-atelier est un projet de construction neuve de haute qualité situé dans un endroit exceptionnel au cœur de Balen et comprenant 12 appartements, 6 maisons et 2 espaces commerciaux. Les travaux ont commencé au 3ème trimestre 2022. 85% vendus.
Nieuwrode 	Q2 2024	Nouveau projet de construction de 13 maisons familiales en face de l'église de Nieuwrode. Les travaux ont débuté au 2ème trimestre 2022. 90% vendus

4.1. Le projet

Le projet **Kommelpark** consiste en :

- L'acquisition de terrains à Maasmechelen ; la superficie totale du terrain à bâtir est de 20 ares 74 ca.
- La construction de deux résidences de luxe de 18 appartements contemporains chacune.
- Leur vente sur plans, à la découpe.

L'acquisition des terrains a été faite par ATV Invest Group MAG BV (société foncière) pour 825 k EUR (hors frais d'enregistrement et de notaire) ; acte notarié du 5/06/2023. ATV Invest Group MAG BV a concédé un droit de superficie avec renonciation au droit d'accèsion (RDA) à ATV Invest Group MAC BV, qui gère le projet (acte notarié du 24/08/23). Le permis environnemental a été obtenu le 10/12/2022.

La construction des deux résidences a commencé au 1er trimestre 2023. A ce stade, le gros œuvre progresse et devrait être terminé vers la mi-2024. Les travaux de construction sont réalisés principalement par le maître d'œuvre Dirx Bouw, sur base d'une enveloppe fermée (website: <https://www.groep-dirx.be>).



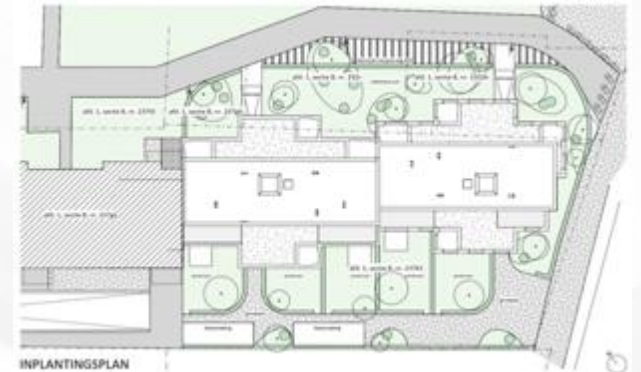
4.1. Le projet

Les deux résidences (blocs D et E) ont chacune un rez-de-chaussée et quatre étages. Les appartements ont une à deux chambres, et une surface comprise entre 52 m² et 108 m². Chaque appartement dispose d'une terrasse (ou d'un jardin pour certains situés au rez). Les deux immeubles disposent d'un total de 48 places de parking en sous-sol ainsi que de caves. La surface totale des 36 appartements est de 3 057 m² plus terrasses et jardins.

Tous les appartements bénéficieront d'un design soigné, de matériaux de qualité, respectant les critères d'une construction durable, et conçus en vue d'optimiser la consommation énergétique. Tous les appartements sont équipés d'un chauffage au sol, qui garantit un climat intérieur agréable toute l'année. Le raccordement à une pompe à chaleur moderne permet non seulement de chauffer en hiver, mais aussi de rafraîchir en été via le chauffage par le sol.

Le certificat PEB prévu pour les appartements est A+.
La fin des travaux est prévue pour la fin du premier trimestre 2025.

Les ventes sur plans, conformément à la loi Breyne, ont commencé mi-2022 ; à mi-octobre 2023, 20 appartements sur 36 sont déjà vendus. Les biens bénéficient d'une réduction voire d'une exonération de la taxe foncière (précompte immobilier), du fait de la très bonne performance énergétique des appartements.



4.2. Localisation

Le bien est situé Olympialaan 4 à 3630 Maasmechelen, dans un environnement composé principalement de maisons d'habitation ainsi que de commerces, à environ 2,5 km au sud du centre de Maasmechelen et à 200 m de la maison communale.

D'un point de vue mobilité, l'endroit est bien desservi, tout près des lignes de bus De Lijn N°9, 25, 45, 61, 63 et 65, à proximité de la N78 et à environ 1 km de l'autoroute E314 Leuven - Aix-la-Chapelle.

Le bien est situé à environ 5 km de Maasmechelen Village et 3 km du M2 Shopping Center, ainsi que des supermarchés Carrefour et Aldi. Il est situé à proximité de commerces, de restaurants et à environ 300 m de l'école primaire « Mozaiek basisschool ».

Le bien est situé à environ 2 km du parc de Maasmechelen, qui jouxte le parc national de Haute Campine, et à proximité de la Meuse.

Cette localisation idéale offre beaucoup d'opportunités tant pour les fans de shopping que les amoureux de la nature et de balades à vélo.



4.3. Le projet en chiffres

Ventes estimées	Prix de vente	Prix/unité	Surface m ²	Prix/m ²
36 appartements	7.897.080 €	219.363 €	3.057	2.584 €
48 places de parking	1.079.300 €	22.485 €		
38 caves	190.000 €	5.000 €		
Total ventes estimées	9.166.380 €			
Note: m ² construits correspondant au total m ² bruts; prix / m ² hors parking & cave				
Coûts du projet	Coûts		Surface m ²	Coûts/m ²
Acquisition terrain (frais inclus)	906.500 €		2.074	437 €
Travaux de construction (1)	6.502.317 €		3.057	2.127 €
Total coûts du projet (avant frais fin.)	7.408.817 €			
(1) m ² construits correspondant au total des m ² bruts avec communs				
Frais financiers	Montant	En % total		
Intérêts sur crédits bancaires	34.650 €	10,0%		
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	200.000 €	57,4%		
Frais loi Breyne	49.500 €	14,2%		
Frais bancaires et de financement	64.000 €	18,4%		
Total frais financiers	348.150 €	100,0%		
Coût total (avec frais financiers)	7.756.967 €			
Marge avant frais financiers	1.757.563 €			
ROI avant frais financiers	23,7%			
Marge avant impôts	1.409.413 €			
ROI avant impôts	18,2%			
Financement	Montant	En % total		
Crédit bancaire	1.500.000 €	19%		
Emprunt obligataire via BeeBonds	1.000.000 €	13%		
Avances actionnaires	1.145.839 €	15%		
Total financement externe	3.645.839 €	47%		
Autofinancement	4.111.128 €	53%		
Total financement	7.756.967 €	100%		

Le prix de vente des appartements va de 158 k EUR (pour 52 m², une chambre) à 293 k EUR (pour 108 m², 2 chambres) ; les prix au m² sont compris entre 2 200 et 3 200 EUR/m². Le prix unitaire des places de parking en sous-sol est de 22 k EUR ; les petites caves sont à 5 k EUR.

Ces prix sont dans la moyenne des prix pratiqués pour cette localisation et ce niveau de standing, selon les benchmarks trouvés (voir annexe).

Les coûts de construction sont de 2 127 EUR/m².

Le taux de rentabilité sur l'investissement (ROI) est de 18,2% avant impôts.

Le montant à financer est inférieur au total des coûts, grâce à l'autofinancement généré par les ventes sur plans et les paiements échelonnés des acheteurs sur base des états d'avancement des travaux. Le paiement progressif par les acheteurs sur base du pourcentage d'avancement des travaux, conformément à la loi Breyne, permet en effet un autofinancement partiel du projet (voir plan de trésorerie).

4.4. Les crédits bancaires

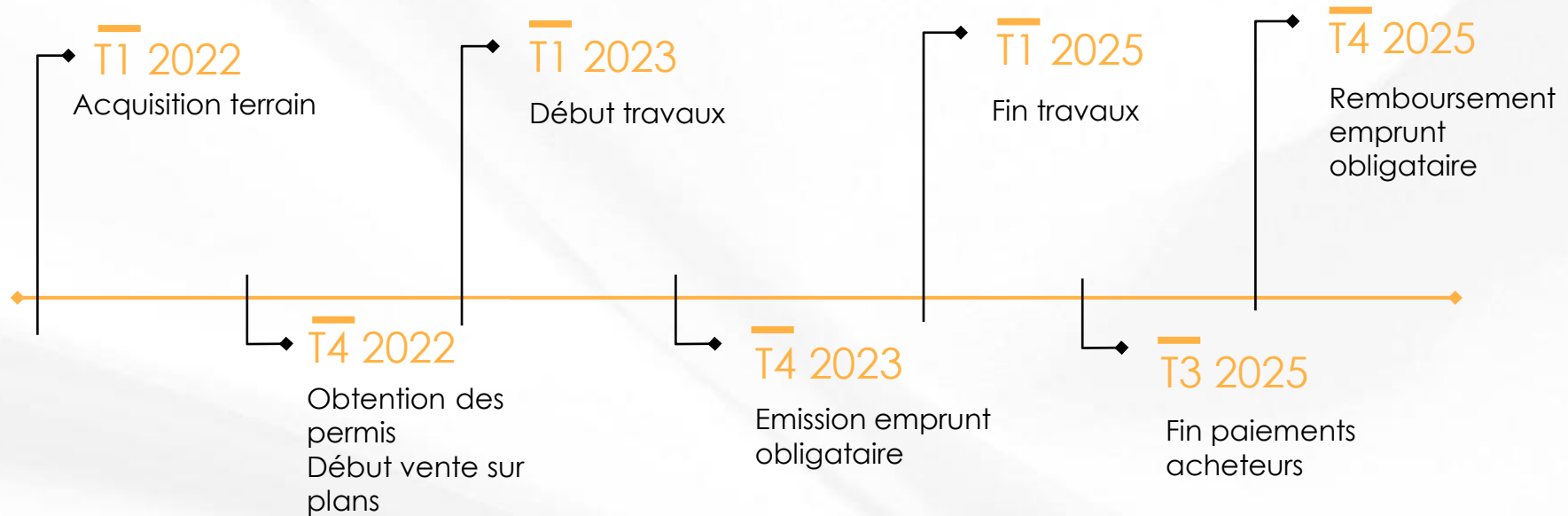
BNP Paribas Fortis a donné son accord pour l'octroi de deux garanties d'achèvement et d'un crédit à ATV Invest Group MAC BV le 1er septembre 2023. Les détails de ce crédit sont les suivants:

- Montant : ligne de 3 375 k EUR, pour le financement partiel de la construction des 36 appartements et 48 places de parking.
- Taux : Euribor + 2% (supposé 5,5%).
- Durée : jusqu'au 31/08/25.

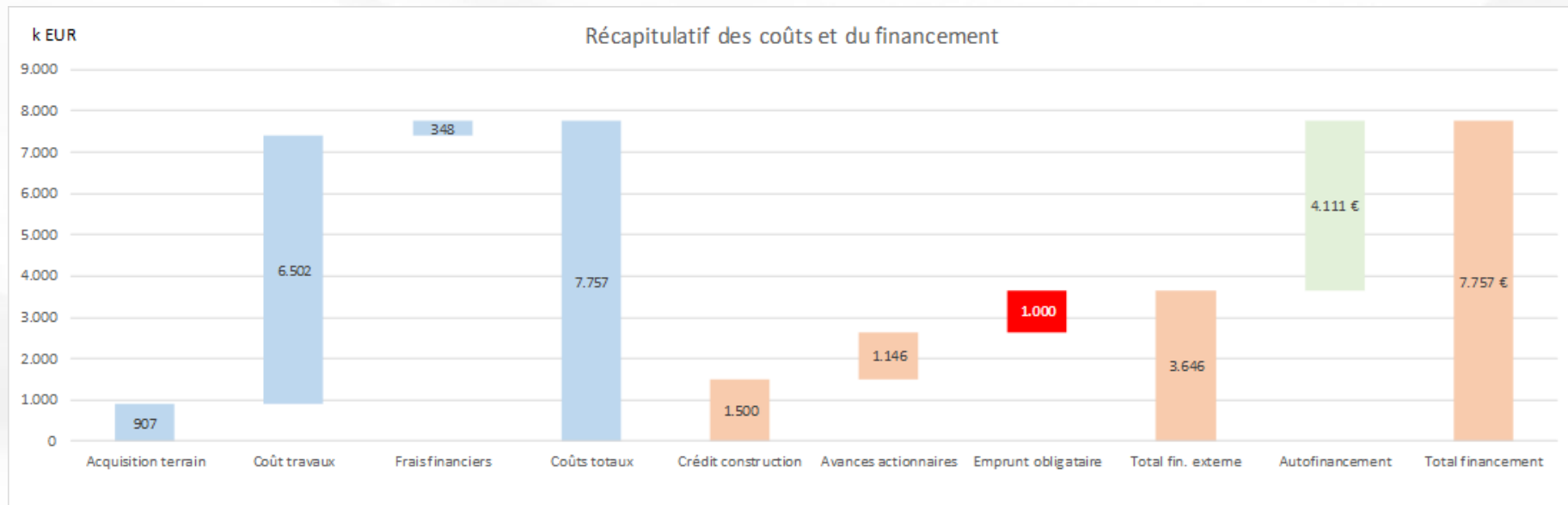
Sûretés garantissant les obligations vis-à-vis de la banque (pour ce crédit et pour les garanties d'achèvement) :

- Mandat hypothécaire pour un montant de 7 230 k EUR du bien immobilier situé Olympialaan 4, 3630 Maasmechelen. Ce bien est grevé d'une hypothèque enregistrée au profit de BNP Paribas Fortis à hauteur de 27,5 k EUR.
 - Un terrain appartenant à ATV Invest Group MAG BV
 - Le droit de superficie accordé à ATV Invest Group MAC BV, pour une durée au minimum égale à celle du projet.
 - Les 36 appartements construits sur ce terrain et appartenant à ATV Invest Groupe MAC BV.
 - Ce mandat hypothécaire concerne également tous les autres biens immobiliers dont ATV Invest Group MAC ou ATV Invest Group MAG seraient propriétaires.
- Déclaration de subordination à hauteur de 920 k EUR.
- Engagement de Luc Thollebeek et d'ATV Invest Group BV de maintenir les liquidités suffisantes à disposition d'ATV Invest Groupe MAC BV pour respecter ses engagements vis-à-vis de la banque.
- Nantissement (ou gage) pour un montant de 8 700 k EUR en principal et accessoires de toutes les créances sur les acheteurs des appartements qui seront construits dans le cadre du projet.
- Nantissement des créances sur le compte courant au nom d'ATV Invest Group MAC BV, qui sera utilisé pour toutes les transactions du projet Kommelpark.
- Engagement de Luc Thollebeek et d'ATV Invest Group BV de pourvoir les fonds nécessaires si le coût du projet devait être supérieur au montant budgété de 6 140 k EUR.

4.5. Le planning du projet



4.6. Récapitulatif financier du projet



5. Le financement obligataire

Emetteur : ATV Invest Group MAC BV.

Montant du prêt : 1 000 k EUR (minimum 900 k EUR).

Emission d'obligations soumises au droit belge.

Durée : 24 mois à partir de la date de versement des fonds sur le compte de l'émetteur.

Intérêts : 10% annuel brut payé annuellement.

Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement.

Subordonné au financement bancaire du projet visé dans cette note, étant entendu que les financements futurs ne pourront pas empêcher le remboursement obligataire à son terme. Le cas échéant, l'emprunteur s'engage à informer BeeBonds d'une solution de refinancement.

Garanties & sûretés : aucune garantie ni sûreté donnée aux obligataires.

Les fonds perçus de l'emprunt obligataire seront exclusivement utilisés pour le projet présenté dans cette note. Ils serviront à la poursuite de la réalisation du projet (et au remboursement partiel des avances de l'actionnaire faites pour l'acquisition du bien et le début des travaux de construction).
Les ventes du projet serviront à rembourser l'emprunt obligataire (après le remboursement des dettes bancaires).
Communication d'un rapport trimestriel à BeeBonds (qui sera mis à la disposition des obligataires).



6. Le plan de trésorerie de l'émetteur ATV Invest Group MAC BV

Cash planning - EUR	A fin sept 23	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Total
											ou financement
Cash début de période	0 €	0 €	600.614 €	227.610 €	119.761 €	132.433 €	204.458 €	32.887 €	1.037.691 €	1.427.432 €	
Projet											
Coûts travaux et annexes	-1.239.814 €	-793.261 €	-715.330 €	-1.401.030 €	-481.927 €	-771.027 €	-1.052.127 €	-47.803 €	0 €		-6.502.317 €
Ventes (partie construction)		0 €	941.325 €	1.148.680 €	897.458 €	1.235.923 €	1.000.048 €	1.176.410 €	441.055 €	220.528 €	7.061.427 €
Financement											
Avance actionnaires (1)	239.339 €	0 €	906.500 €	150.000 €	-397.358 €	-285.372 €	-113.992 €	-118.303 €	-45.814 €	-335.000 €	0 €
Crédit bancaire	1.020.000 €	480.000 €	-1.500.000 €								0 €
Emprunt obligataire via BeeBonds		1.000.000 €								-1.000.000 €	0 €
Frais financiers											
Intérêts bancaires	-14.025 €	-20.625 €	0 €								-34.650 €
Frais loi Breyne	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	0 €	-49.500 €
Frais de financement		-60.000 €				-2.000 €				-2.000 €	-64.000 €
Intérêts sur emprunt obligataire						-100.000 €				-100.000 €	-200.000 €
Cash fin de période (cumulé)	0 €	600.614 €	227.610 €	119.761 €	132.433 €	204.458 €	32.887 €	1.037.691 €	1.427.432 €	210.960 €	210.960 €

(1) Partie des avances dédiée à la construction; également 906 k EUR d'avances à ATV Invest Group MAG BV pour achat terrains
Plan de trésorerie pour le projet Kommelpark (part de ATV Invest Group MAC BV).



6. Le plan de trésorerie de l'émetteur ATV Invest Group MAC BV

Notes :

L'achat et la vente du terrain n'apparaissent pas ci-dessus car réalisés par la foncière, ATV Invest Group MAG. Voir prévision de trésorerie consolidée page suivante.

Une partie importante du bénéfice du projet est réalisée par cette société foncière. Celle-ci pourra rembourser son avance actionnaire de 906,5 k EUR grâce à la vente de quotes-parts terrain en Q1 2024 ; ce montant sera ensuite avancé à ATV Invest Group MAC BV en Q1 2024 pour rembourser le crédit bancaire, plus en Q2 2024 une avance de 150 k EUR (provenant de la vente des terrains) pour financer les travaux de construction. ATV Invest Group MAC remboursera cette avance à sa société soeur ultérieurement.

Le porteur de projet s'engage à apporter le complément d'avance actionnaire qui serait requis pour la réalisation du projet en 2024-2025.

Les prévisions de rentrée de cash sont basées sur le timing suivant d'achat des appartements et de paiement par les acheteurs:

Echelonnement des paiements des acheteurs	A fin sept 23	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Total
% des appartements vendus (par période)	44,9%	9,2%	12,2%	12,2%	12,2%	6,1%	3,1%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Partie construction (payée à ATV IG MAC)	0,0%	0,0%	13,3%	16,3%	12,7%	17,5%	14,2%	16,7%	6,2%	3,1%	100,0%
Partie terrain (payée à ATV IG MAG)	0,0%	9,7%	35,2%	9,2%	12,2%	12,2%	12,2%	6,1%	3,1%	0,0%	100,0%



6. Le plan de trésorerie du projet (consolidé des 2 sociétés)

Cash planning - EUR	A fin sept 23	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Total
											ou financement
Cash début de période	0 €	0 €	804.840 €	266.819 €	202.177 €	472.459 €	952.094 €	1.038.132 €	2.171.742 €	2.625.886 €	
Projet											
Acquisition terrain	-906.500 €										-906.500 €
Coûts travaux et annexes	-1.239.814 €	-793.261 €	-715.330 €	-1.401.030 €	-481.927 €	-771.027 €	-1.052.127 €	-47.803 €	0 €		-6.502.317 €
Ventes (partie construction)		0 €	941.325 €	1.148.680 €	897.458 €	1.235.923 €	1.000.048 €	1.176.410 €	441.055 €	220.528 €	7.061.427 €
Ventes (partie terrain)		204.226 €	741.483 €	193.208 €	257.610 €	257.610 €	257.610 €	128.805 €	64.403 €	0 €	2.104.953 €
Financement											
Avance actionnaires	1.145.839 €	0 €	0 €	0 €	-397.358 €	-135.372 €	-113.992 €	-118.303 €	-45.814 €	-335.000 €	0 €
Crédit bancaire	1.020.000 €	480.000 €	-1.500.000 €								0 €
Emprunt obligataire via BeeBonds		1.000.000 €									-1.000.000 €
Frais financiers											
Intérêts bancaires	-14.025 €	-20.625 €	0 €								-34.650 €
Frais loi Breyne	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €	-5.500 €		-49.500 €
Frais de financement		-60.000 €				-2.000 €					-64.000 €
Intérêts sur emprunt obligataire						-100.000 €					-200.000 €
Cash fin de période (cumulé)	0 €	804.840 €	266.819 €	202.177 €	472.459 €	952.094 €	1.038.132 €	2.171.742 €	2.625.886 €	1.409.413 €	1.409.413 €

Source: management

Plan de trésorerie consolidé des 2 sociétés ATV Invest Group MAC et ATV Invest Group MAG pour le projet Kommelpark
Le porteur de projet s'engage à apporter le complément d'avance actionnaire qui serait requis pour la réalisation du projet.



7. Forces du projet

- ✓ Solide expérience du porteur de projet en immobilier.
- ✓ Marge élevée du projet.
- ✓ Localisation des biens.
- ✓ Forte demande de biens neufs, avec bon certificat PEB.
- ✓ Projet bien avancé, tant au niveau de la vente sur plan des appartements que de la construction.



7. Points d'attention du projet

- Risques liés au **développement** : le risque de développement est nul, le permis ayant déjà été obtenu.
- Risque de **construction** : modéré car le porteur de projet est expérimenté; il travaille à enveloppe fermée et les travaux ont déjà démarré en Q1 2023.
- Risque de **commercialisation** : le projet étant situé dans une commune prisée, le risque de commercialisation est faible compte tenu du marché immobilier actuel, de la localisation et du pourcentage élevé d'appartements déjà vendus (environ la moitié).
- Risque de **taux d'intérêt** (taux variable des crédits BNP Paribas Fortis): risque faible, le crédit bancaire sera remboursé en Q1 2024.
- **Garanties** : aucune garantie donnée aux obligataires par le porteur du projet (mais garantie d'achèvement donnée par la banque BNP Paribas Fortis vis-à-vis des acheteurs des appartements, ce qui élimine le risque de construction).
- La société émettrice a des **capitaux propres négatifs** et est dépendante du maintien du soutien de son actionnaire.

Royalton Projects ainsi que les autres sociétés immobilières (co)détenues par le porteur du projet constituent un groupe de sociétés actives dans les opérations immobilières et de marchands de biens ; ces sociétés continueront d'acquérir des biens. Leurs coûts seront financés par diverses ressources telles que des emprunts bancaires, de l'emprunt obligataire, des avances diverses et les marges des projets. La rentabilité de ces projets futurs ne peut être estimée et pourrait impacter la capacité d'ATV Invest Group MAC BV à rembourser les obligataires.

8. Les états financiers d'ATV Invest Group MAC BV

Bilans au 31/12 (situation pro forma au 30/09/23) - EUR

Bilan	30-06-23	30-09-23 PF
Actif		
Actifs immobilisés	1.500	3.000
Immobilisations financières	1.500	3.000
Actifs circulants	1.136.435	1.868.017
Stocks et commandes en cours d'exécution	1.064.345	1.238.349
Créances à un an au plus		
Créances commerciales	0	280.405
Autres créances	59.530	67.144
Valeurs disponibles	729	270.287
Comptes de régularisation actif	11.830	11.830
Total actifs	1.137.935	1.871.017
Passif		
Capitaux propres	-246.354	-278.508
Apport	10.000	10.000
Bénéfice (perte) reporté(e)	-256.354	-288.508
Provisions et impôts différés	0	0
Dettes	1.384.288	2.149.525
Dettes à plus d'un an	0	0
Dettes à un an au plus	1.384.288	2.149.525
Dettes financières	0	1.020.000
Dettes commerciales	845.050	243.136
Autres dettes	539.238	886.388
Comptes de régularisation passif	0	0
Total passif	1.137.934,52	1.871.017

Commentaires sur le bilan

Dettes financières = crédit BNP Paribas Fortis

Autres dettes = dettes vis-à-vis d'autres entités du groupe (avances actionnaires)

8. Les états financiers d'ATV Invest Group MAC BV

Compte de résultats (situation au 30/09/23 pro forma) - EUR

Compte de résultats	02/22 à 06/23	Q3 23 PF
Chiffre d'affaires	0	0
- Approvisionnements et marchandises	-25.838	0
= Marge brute	-25.838	0
- Services & biens divers	-229.572	-25.724
- Autres charges d'exploitation	-457	0
= EBITDA	-255.866	-25.724
- Amortissements & réductions de valeurs	0	0
= EBIT (= résultat d'exploitation)	-255.866	-25.724
+ Produits financiers	0	0
- Charges financières	-488	-6.431
= Résultat avant impôts	-256.354	-32.155
- Impôts	0	0
= Résultat net de l'exercice	-256.354	-32.155

Commentaires sur le compte de résultats

Services & biens divers de l'exercice 2022-2023 = principalement honoraires architectes, experts etc. pour le projet Kommelpark .

La perte de l'exercice 2022-2023 est due aux coûts de démarrage du projet et au fait qu'il n'y a pas eu d'acte de vente signé durant cette période.

Notes :

- Pas de comptes disponibles avant ceux de l'exercice 2022-2023, la société ayant été créée le 10 février 2022.
- Le premier exercice (de février 2022 à juin 2023) comportait 16,6 mois.



Annexe: analyse prix de vente de biens comparables

Description	Prix demandés	Surface (m ²)	Prix/m ²
1) Projet De Mispelaer (agence: Nicoles Janssen BVBA)			
1 chambre, rez	196.000 €	83	2.361 €
2 chambres, rez	265.000 €	110	2.409 €
2) Projet Willemskaai (agence Immo Fusion Maasland)			
1 chambre, rez	184.500 €	63	2.929 €
1 chambre, 1er étage	187.000 €	63	2.968 €
1 chambre, 2eme étage	189.500 €	65	2.915 €
1 chambre, 2eme étage	207.000 €	72	2.875 €
2 chambres, rez	239.000 €	79	3.025 €
2 chambres, 1er étage	226.000 €	80	2.825 €
2 chambres, 2eme étage	229.500 €	86	2.669 €
3 chambres, 1er étage	278.500 €	102	2.730 €
3 chambres, 2ème étage	384.500 €	117	3.286 €
Total / moyenne	2.202.000 €	803	2.742 €

Source: Immoweb



BeeBonds
Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem

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

BeeBonds.com

