



**Promotion immobilière à Wetteren  
Projet « Park Léon »**

---

**Emission obligataire**

**par RVS Building SRL**

Document préparé par **BeeBonds**  
Et revu par **BDO**

Avril 2024



# Table des matières

	Disclaimer	p. 3
I.	Résumé du Projet	p. 4
II.	Le porteur de projet	p. 5
III.	Projets antérieurs	p. 7
IV.	Le Projet envisagé	p. 12
V.	La localisation	p. 15
VI.	Le planning d'exécution	p. 16
VII.	Points forts et points d'attention du Projet	p. 17
VIII.	Le financement obligatoire	p. 18
IX.	La rentabilité attendue et résumé financier du Projet	p. 19
X.	Le plan de trésorerie	p. 21
XI.	Les états financiers de RVS Building SRL	p. 22
XII.	Annexe	p. 24





# Disclaimer

---

Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du projet « **Park Léon** » (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 du porteur de projet **RVS Building SRL** (ci-après « l'émetteur »). 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. Résumé du Projet



## Le Projet « **PARK LEON** »

- Le Projet **Park Léon**, porté par **RVS Building SRL**, consiste en la construction de 2 bâtiments comprenant 25 appartements: bâtiment A: 14 appartements, 34 places de parking et 25 caves, et bâtiment B: 11 appartements.
- Situé stratégiquement avec un design contemporain, un rapport qualité/prix adapté au marché et une offre bien étudiée (appartements de 1, 2 et 3 chambres pour résidents ou pour investisseurs). Engagement fort en faveur d'un projet **durable** (sans énergie fossile grâce à des pompes à chaleur) et d'un aménagement **paysager vert** de qualité sur le site du projet.



## L'objet du financement

- **RVS Building SRL** sollicite les investisseurs BeeBonds à concurrence de 1 500 k EUR via un emprunt obligataire pour la réalisation du projet immobilier **Park Léon** à Wetteren.
- Le foncier appartient à **Refina Projectgronden NV**. Un accord de cession du droit de superficie à RVS Building SRL avec renonciation au droit d'accession (RDA) a été signé devant notaire le 3 mars 2023.
- Les travaux de démolition sur le site ont commencé en Q2 2023 et l'entrepreneur général Hero Construct NV a commencé les travaux de construction en Q4 2023.
- La vente des appartements a débuté en Q2 2023; à ce jour, 15 des 25 appartements sont déjà vendus.



## Les chiffres clés (HTVA)

- Ventes: **7.954 k EUR**
- Coûts totaux: **6.925 k EUR**
- Marge attendue (après frais fin.): **1.030 k EUR**



## Le financement obligataire (via BeeBonds)

- Montant maximum: **1.500 k EUR**
- Montant minimum: **1.000 k EUR**
- Taux d'intérêt brut: **10 % / an**
- Durée: **18 mois**



## Le planning

- Q1 2023** Achat du foncier
- Q2 2023** Début des ventes
- Q4 2023** Début des travaux de construction
- Q2 2024** Emission emprunt obligataire BeeBonds
- Q2-Q3 2025** Fin des travaux
- Q3 2025** Vente des appartements achevée  
Remboursement de l'emprunt obligataire

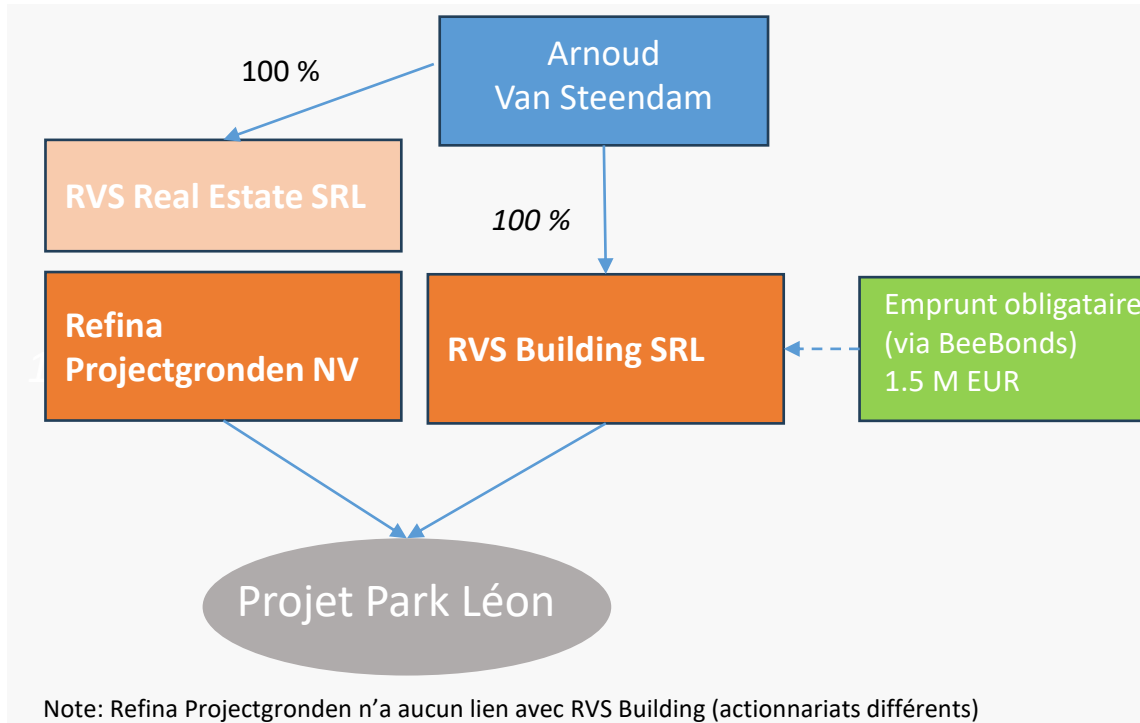


## La localisation

- Les 2 bâtiments sont situés dans le centre de Wetteren. La ville est un centre de croissance important en termes de développement urbain renouvelé, avec un clair attrait de candidats acheteurs provenant des communes périphériques de Gand (qui sont plus chères).
- Wetteren se caractérise par un patrimoine immobilier très obsolète et 30 ans de (quasi-)stagnation en termes de permis de construire et de projets.

## II. Le porteur de projet

### Organigramme



#### RVS Buiding SRL

##### Société émettrice des obligations:

- **Nom et forme juridique:** RVS Building SRL
- **Date de création:** 19 mai 2015
- **N° d'entreprise:** 630 772 687
- **Adresse:** Gransveldestraat 41, 9230 Wetteren
- **Administrateur:** Arnoud Van Steendam
- **Activités:** Promotion immobilière



### RVS Building SRL

RVS Building SRL a été initialement créée pour la réalisation d'un projet à Wetteren en 2015-2018, consistant en 4 résidences pour un total de 27 appartements.

Depuis, RVS Building SRL a réalisé d'autres résidences sous le nom plus général RVS Bouwgroep, [www.rvsbouwgroep.be](http://www.rvsbouwgroep.be).

RVS Building SRL réalise des **projets immobiliers résidentiels et de constructions**, et se concentre principalement sur des projets de promotion résidentielle d'environ 10 à 25 unités.

### Arnoud Van Steendam – fondateur et administrateur

Le fondateur et administrateur de RVS Building BV, **Arnoud Van Steendam**, a 23 ans d'expérience dans le développement de projets de promotion et de construction immobilière. Il combine une solide **formation** (postgraduat en droit immobilier à la KU Brussel et en immobilier à la KU Leuven, et un master en real estate à l'Antwerp Management School) alliée à une **expérience** de 13 ans (de 2001 à 2014) en tant que développeur de projets (a développé environ 1000 unités) et de 9 ans (à partir de 2015) comme promoteur immobilier (environ 300 unités développées pour son compte propre et en collaboration avec d'autres entrepreneurs en construction).



## II. Le porteur de projet

RVS Building SRL





- RVS Building SRL réalise des projets immobiliers résidentiels et de constructions, et se concentre principalement sur des projets de promotion résidentielle d'environ 10 à 25 unités. RVS prend en charge toutes les étapes du processus de développement et de construction.
- RVS s'appuie sur une équipe de 5 collaborateurs freelances pour la gestion des projets et des constructions, et sur un réseau de partenaires actifs dans la construction avec qui elle travaille régulièrement depuis de nombreuses années.
- RVS se concentre sur la région de Flandre Orientale pour ses projets de promotion (région de Gand, Wetteren, Alost – triangle formé par les E40-R4-E17) ; elle réalise aussi des projets immobiliers dans le reste de la Flandre en collaboration avec des partenaires locaux : des agents immobiliers pour la vente et des promoteurs immobiliers pour la construction et la coordination.
- RVS recherche toujours des emplacements et des sites de projet où il est possible d'ajouter du qualitatif à l'environnement, et met fortement l'accent sur la gestion de l'environnement (c'est-à-dire l'engagement d'une consultation constructive avec toutes les parties prenantes: propriétaires fonciers, résidents locaux et autorités chargées de l'octroi des licences).
- 2020-2022 a représenté pour RVS une période intense de sélection, de démarrage et de préparation de projets, avec entre autres la phase d'achat de terrains et des réunions de projet avec tous les acteurs: les équipes projet (architectes, ingénieurs, conseillers) et surtout les autorités locales en charge des permis. En conséquence, les permis de construire nécessaires ont été obtenus pour les projets en cours de réalisation en 2022-2023; la demande des permis de construire est en cours de préparation pour les projets en cours de développement
- Les groupes cibles de RVS sont surtout, mais pas exclusivement, d'une part les personnes âgées de **60 ans et plus**, et d'autre part des **investisseurs**. Le premier groupe cible déménage dans bien des cas d'une grande habitation ou villa, ou achète un appartement comme investissement (et le loue pendant quelques années, avant d'y habiter eux-mêmes); ils désirent avoir des informations et des références, et recherchent de la qualité ... quitte à payer un peu plus cher. Ce groupe cible dispose donc généralement des ressources financières nécessaires (épargne ou vente de leur propre logement) et ne dépend pas de facteurs économiques (par exemple des taux d'intérêt, en hausse en 2023). Ils sont sélectifs dans le type de projet et la localisation (souvent près de leur domicile ou près de leurs (petits) enfants). Le deuxième groupe cible est surtout sensible au prix et au type de projet (projets en ville, des appartements plus petits pour de jeunes locataires, le rendement locatif).

### III. Projets réalisés par RVS Building (non exhaustif)



Nom du projet et lieu	Date livraison	Description
Résidence Marie, Wetteren 	2016	Le projet initial consistait en 7 appartements de grande qualité rue Prinses Joséphine Charlotte dans le centre de Wetteren. 100% vendu à la réception provisoire.
Résidence Cape Point, Wetteren 	2019	Projet de promotion "Out-of-the-box" consistant en des bureaux et 3 appartements, en forme de triangle sur la route d'accès à Wetteren, Laarnesteenweg. 100% vendu à la réception provisoire. Bureaux actuels de RVS Building.

### III. Projets réalisés par RVS Building (non exhaustif)

Nom du projet et lieu	Date livraison	Description
Résidence Sofia, Wetteren 	2022	Construction moderne au niveau architectural de 5 appartements à Wetteren, Molenstraat, en collaboration avec un propriétaire foncier privé. 100% vendu à la réception provisoire.
Résidence Kraeynest, Erpe 	2021	Résidence à échelle humaine à Erpe-Mere, Kraaineststraat, consistant en un bâtiment principal de 3 appartements et un bâtiment annexe avec un triplex. 100% vendu à la réception provisoire.



### III. Projets en cours de réalisation par RVS Building (non exhaustif)

Nom du projet et lieu	Date livraison	Description
Résidence Zwitsers Hof, Melle 	2024	Développement d'un domaine, consistant en 6 résidences, pour un total de 32 appartements, à Melle, Oude Brusselse Weg. 100% vendu; construction: gros oeuvre fermé, étanche à l'eau et au vent.
Résidence Park Flor, Alost 	2024	Projet de promotion de 14 appartements de luxe à Alost, Brusselse Steenweg. 95% vendu à la réception provisoire.

### III. Projets en cours de réalisation par RVS Building (non exhaustif)

Nom du projet et lieu	Description
<p data-bbox="214 361 512 396">City Garden, Alost</p> 	<p data-bbox="817 361 2181 482">Projet urbain proche du centre d'Alost, Sinte Annalaan, consistant en 15 appartements et 23 places de parking souterrain. 90% des 14 appartements vendus en prévente (actes de vente).</p> <p data-bbox="817 494 1803 529">Construction: commencée en automne 2023 (partie en sous-sol).</p> <p data-bbox="817 536 1582 572">Planning: réception provisoire au printemps 2025.</p>
<p data-bbox="214 698 606 733">De Passerelle, Wetteren</p> 	<p data-bbox="817 698 2168 776">Projet à échelle humaine de plusieurs bâtiments, sur l'Escaut, près de la vieille passerelle piétonnière. Situé à Wetteren, Aard, Brugstraat en Jan Cooppalaard.</p> <p data-bbox="817 786 2150 908">Consiste en 2 parties: De Passerelle I: 5 appartements et 2 maisons; De Passerelle II: 8 appartements et 3 maisons de ville. Permis de bâtir obtenu en 2023. Commercialisation commencée au printemps 2024. Début de la construction en automne 2024.</p>
<p data-bbox="214 1035 570 1071">De Weverij, Wetteren</p> 	<p data-bbox="817 1035 2201 1200">Double projet situé Gentsesteenweg et Stationsplein. De Weverij I consiste en 7 appartements et 1 maison (en remplacement de 6 vieux logements) et 11 places de parking en surface. De Weverij II consiste en 25 appartements. De Weverij I et II sont reliés par un jardin qualitatif. Permis de bâtir pour De Weverij I obtenu en 2023.</p> <p data-bbox="817 1210 2155 1289">Préventes sur plans commencées en février 2024. Début des travaux de construction en automne 2024. Permis de bâtir pour De Weverij II sera demandé en juin 2024.</p>

### III. Projets en développement par RVS Building

---

Nom du projet et lieu	Description
Résidence De Schreef	Projet urbain, localisation très centrale, consistant en 24 appartements et 32 places de parking dans le centre d'Alost, Sint-Jozefstraat, avec un grand jardin de ville, poumon vert entre les bâtiments adjacents. Permis de bâtir demandé et attendu pour l'été 2024.
Résidence Markthuysen	Projet urbain dans le centre de Wetteren, Markt en Kerkstraat, consistant en 3 résidences. Markthuysen I situé à Markt, consistant en 7 appartements et 2 commerces; Markthuysen II et III situés Kerkstraat, consistant en 26 appartements et 3 commerces. Prévente (sur plan) à Markthuysen de déjà 14 appartements et 2 commerces. Construction: travaux de démolition. Obtention du permis de bâtir en 2019; nouveau permis de construire modificatif demandé en 2023 pour 2 parties du projet; obtention prévue pour Markthuysen I en juin 2024.
Résidence Leiegoet	Développement d'un domaine résidentiel de 5 bâtiments, chacun consistant en 5 villas à appartements, pour un total de 25 appartements, avec parkings souterrains et une conception écologique et environnementale de qualité. Situé à Wielsbeke, 13 <sup>e</sup> Liniestraat. Permis de bâtir attendu pour l'été 2024. Début des préventes sur plan prévu pour l'automne 2024.





## IV. Le Projet envisagé (1/3)

### Le Projet « PARK LEON » en bref...



- 25 appartements seront construits sur un terrain de 4.730 m<sup>2</sup> ainsi que 34 places de parking et 25 caves individuelles, le tout réparti en 2 bâtiments.
- Engagement fort en faveur d'un projet **durable** (sans énergie fossile grâce à des pompes à chaleur) et d'un aménagement **paysager vert** de qualité sur le site du projet. Les appartements auront un PEB de niveau A.
- Les bâtiments, situés au centre de Wetteren, seront de conception moderne, avec un rapport qualité/prix basé sur le marché et une offre mûrement réfléchie (appartements de 1, 2 et 3 chambres tant pour des résidents que pour des investisseurs).
- Le bâtiment A comprendra 14 appartements répartis sur 3 étages. Le bâtiment B comprendra 11 appartements répartis sur 2 étages.
- Le maître d'oeuvre des bâtiments est Hero Construct, avec Bontinck Architecture and Engineering comme architecte et Buitenbureau NV comme architecte paysagiste pour les zones vertes environnantes.

Source : Management



## IV. Le Projet envisagé (2/3)

Appartement	# chambres	Surface (m <sup>2</sup> bruts)	Prix (HTVA)			Vendu ? (au 3/04)	
			Prix total	Construction	Terrains (RVS)		Terrain (Refina)
Appartement A0.1	1	87,1	265.000 €	185.500 €	11.480 €	68.020 €	
Appartement A0.2	2	99,4	299.452 €	209.616 €	13.655 €	76.180 €	Vendu
Appartement A0.3	2	99,0	315.000 €	220.500 €	19.811 €	74.689 €	Vendu
Appartement A0.4	1	88,1	265.000 €	184.000 €	12.582 €	68.418 €	Vendu
Appartement A1.1	3	133,8	410.000 €	287.000 €	29.624 €	93.376 €	Vendu
Appartement A1.2	2	103,5	335.000 €	234.500 €	22.942 €	77.558 €	
Appartement A1.3	2	103,4	330.000 €	229.500 €	22.942 €	77.558 €	Vendu
Appartement A1.4	2	105,0	345.000 €	241.500 €	27.532 €	75.968 €	
Appartement A2.1	3	133,8	420.000 €	291.000 €	32.962 €	96.038 €	Vendu
Appartement A2.2	2	103,4	335.000 €	233.000 €	24.442 €	77.558 €	Vendu
Appartement A2.3	2	103,4	335.000 €	234.500 €	24.638 €	75.862 €	Vendu
Appartement A2.4	2	105,0	345.000 €	241.500 €	29.602 €	73.898 €	Vendu
Appartement A3.1	3	133,8	425.000 €	297.500 €	35.018 €	92.482 €	Vendu
Appartement A3.2	3	117,8	415.000 €	290.500 €	37.445 €	87.055 €	Vendu
Appartement B0.1	3	124,0	390.000 €	273.000 €	24.184 €	92.816 €	Vendu
Appartement B0.2	1	89,2	305.000 €	213.500 €	19.506 €	71.994 €	
Appartement B0.3	1	99,3	320.000 €	224.000 €	16.455 €	79.545 €	
Appartement B0.4	3	113,9	380.000 €	266.000 €	28.896 €	85.104 €	Vendu
Appartement B1.1	2	106,7	370.000 €	259.000 €	37.122 €	73.878 €	Vendu
Appartement B1.2	2	105,0	375.000 €	262.500 €	35.935 €	76.565 €	
Appartement B1.3	2	110,2	395.000 €	276.500 €	38.558 €	79.943 €	
Appartement B1.4	2	105,4	340.000 €	238.000 €	28.140 €	73.860 €	Vendu
Appartement B2.1	3	114,9	420.000 €	294.000 €	46.654 €	79.346 €	
Appartement B2.2	1	90,5	340.000 €	238.000 €	33.781 €	68.219 €	
Appartement B2.3	2	103,1	377.500 €	264.250 €	37.679 €	75.571 €	
<b>Total 25 appartements</b>		2.678,6	8.851.952 €	<b>6.188.866 €</b>	<b>691.584 €</b>	1.971.501 €	
Parkings (34)		495,64	1.002.752 €	<b>697.426 €</b>	<b>136.279 €</b>	169.047 €	
Caves (25)		193,37	167.500 €	<b>117.100 €</b>	<b>-6.303 €</b>	56.703 €	
Parties communes		1181,62					
Ventes diverses			129.250 €	<b>129.250 €</b>			
<b>Total</b>		4.549,2	10.151.454 €	<b>7.132.642 €</b>	<b>821.561 €</b>	2.197.251 €	
dont partie pour RVS Building				<b>7.954.203 €</b>			
dont partie pour Refina Projectgronden NV						2.197.251 €	

- Le prix moyen par appartement est de 354 k EUR (hors parking et cave).
- Le prix moyen par m<sup>2</sup> est de 3 305 EUR/m<sup>2</sup>, semblable au prix moyen pour des transactions comparables (voir annexe).
- L'agence en charge de la vente des appartements est [Landbergh Vastgoed BV](#).
- 15 appartements sur 25 (en bleu) sont déjà vendus. L'acte notarié doit encore être signé pour 4 des 15.
- La construction des appartements est assurée, grâce à la garantie d'achèvement conclue avec Eurocaution (garantie à 100% selon la loi Breyne).
- Le poste « ventes diverses » correspond à la récupération de frais d'acte de base et de raccordement (à répartir sur les appartements, parkings et caves).
- Le terrain a été acheté par la société Refina Projectgronden NV. Le produit de la vente du terrain est réparti entre RVS Building SRL (822 k EUR) et Refiina Projectgronden NV (2 197 k EUR).

## IV. Le Projet envisagé (3/3)

'Korte Massesteenweg 44 à 54' à ce jour...



Source: Management



# V. La localisation

KORTE MASSEMSESTEENWEG 44 à 54, 9230 WETTEREN



Situé au centre de Wetteren



- Wetteren est un centre de croissance important en termes de développement urbain renouvelé, avec un clair attrait de candidats acheteurs venant des communes périphériques de Gand (qui sont plus chères).
- Au niveau mobilité, Wetteren jouit d'une localisation centrale, entre la E40 (Gand – Bruxelles), le R4 (liaison entre la E40 et la E17, et connexion avec la E34 Anvers – Knokke) et la E17 (Gand – Anvers), ainsi que de la proximité au projet de voie d'accès à la Zuidlaan.
- Wetteren se caractérise par un patrimoine immobilier très obsolète et 30 ans de (quasi-) stagnation en termes de permis de construire et de projets. Le changement est venu avec le projet "Wetteren sur Escaut" avec entre autres le développement du projet urbain "Rode Heuvel".

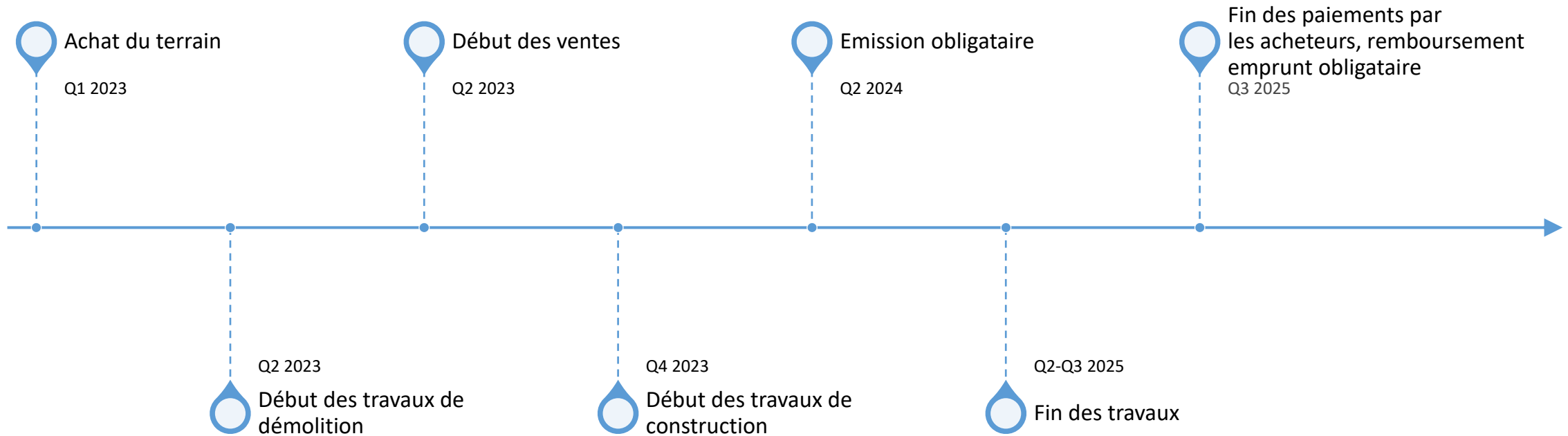


La gare de Wetteren est atteignable à pied (à 250 m).



Le centre propose une large variété de commerces (à 1 km) et toute une série de magasins comme Carrefour, Colruyt, Action,... souvent à proximité de la Noordlaan et de la Zuidlaan.

## VI. Le planning d'exécution



### Remarques complémentaires

- La délivrance du **permis environnemental** a eu lieu le **01/03/2020** ;
- Le terrain appartient à Refina Projectgronden, qui a cédé à RVS Building SRL le **droit de superficie avec renonciation au droit d'accession (RDA)** via un acte notarié le **03/03/2023** ;
- RVS Building a débuté les **travaux de construction** en septembre 2023 avec la construction des sous-sols. La livraison est prévue en **Q3 2025** ;
- La **commercialisation** des appartements a déjà commencé; à la date du 03/04, 15 des 25 appartements sont vendus dont 4 pour lesquels les actes notariés de vente doivent être signés (entre avril et juin) ;
- **Les fonds récoltés de l'emprunt obligataire** seront exclusivement utilisés pour le Projet Park Léon. Ils serviront à financer les travaux de construction, complétés par l'autofinancement généré par les facturations aux acquéreurs d'appartements privés.



# VII. Points forts et points d'attention du Projet

---

## Points forts

- Solide expérience du porteur de projet.
- Très bonne localisation de la résidence.
- Forte demande pour des biens neufs avec bon certificat PEB.
- Bonne rentabilité du Projet.
- Projet conçu sous le régime de la loi Breyne, par conséquent couvert par une garantie financière d'achèvement (accordée par Eurocaution).

## Points d'attention

- **Risque de développement** – il n'y a aucun risque de développement, le permis de bâtir ayant été délivré.
- **Risque de construction** – limité parce que le maître d'ouvrage peut compter sur une vaste expérience et une coopération avec un partenaire de construction solide et bien établi sous la forme d'un contrat « équipe de construction ». La phase de construction a commencé au printemps 2023 avec les travaux de terrassement et la construction des sous-sols (+/- 4 à 6 mois).
- **Risque commercial** – déjà 60% prévendus sur plans en mars 2024.
- **Risque lié à l'émetteur** - RVS Buiding SRL a différents projets (voir pages précédentes). Leurs coûts seront financés par diverses ressources telles que des emprunts, des avances diverses et les marges des projets. La rentabilité de ces projets futurs ne peut être estimée et pourrait impacter la capacité de RVS Buiding SRL à rembourser les obligataires.

# VIII. Le financement obligataire

---

- **Le financement obligataire:**
  - **Emission d'obligations** soumises au droit belge.
  - Emetteur: RVS Building SRL.
  - Montant de l'emprunt: minimum **1.000 k EUR** et maximum **1.500 k EUR**.
  - Durée des obligations: **18 mois** à partir de la date d'émission des obligations.
  - Taux d'intérêt annuel brut de **10%**, payé annuellement.
  - L'objet de la levée de fonds concerne la réalisation du Projet 'Park Léon' par RVS Building SRL.
  - Les fonds seront utilisés pour payer les travaux de construction déjà réalisés et poursuivre la réalisation de 'Park Léon'.
  - RVS Building SRL développe momentanément encore d'autres projets au sein de l'entreprise; les fonds levés via l'emprunt obligataire ne pourront pas être utilisés pour ces autres projets.
  - Les fonds empruntés seront **intégralement remboursés** à la date d'échéance finale du placement.
  - Les **ventes du Projet** seront utilisées pour rembourser l'emprunt obligataire (après paiement des travaux de construction à l'entrepreneur général Hero Construct NV).
  - Les **avances actionnaires** (d'un total de 2.760 k EUR à fin 2023 = comptes courants d'Arnoud Van Steendam et de la société liée RVS Real Estate) sont subordonnées à l'emprunt obligataire de BeeBonds.
  - **Envoi trimestriel à BeeBonds d'un rapport** (qui sera mis à disposition des obligataires).

## IX. La rentabilité attendue du Projet pour RVS Building SRL

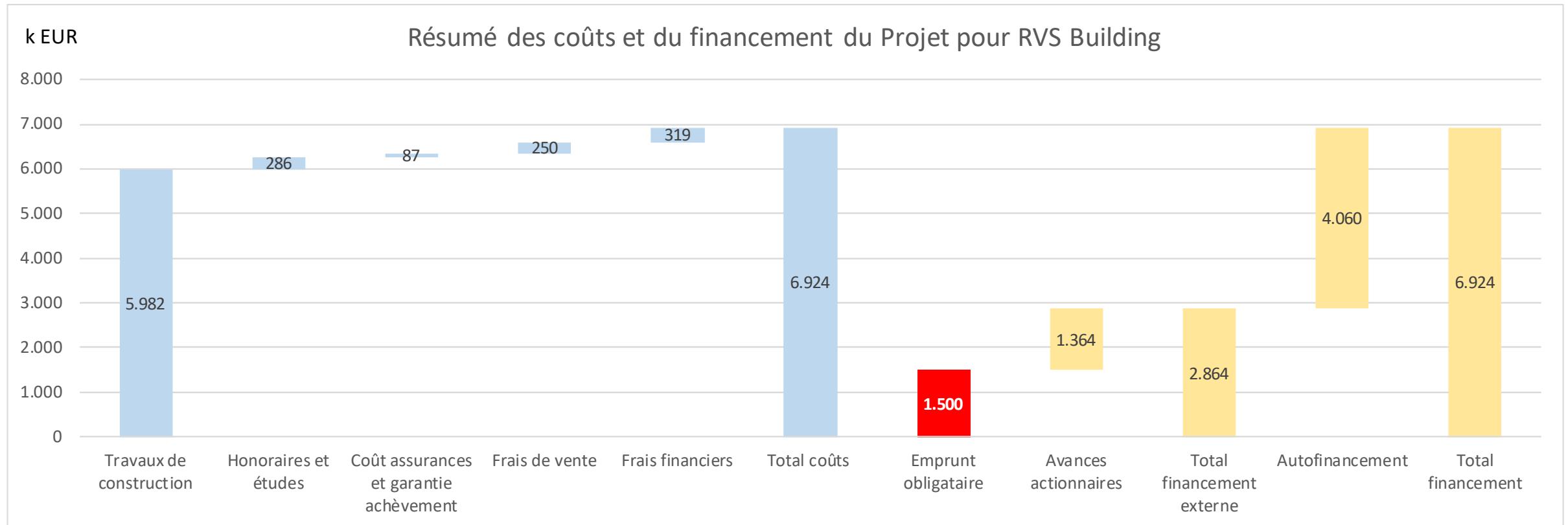
Données financières du Projet	Prix de vente	Surface m <sup>2</sup>	
<b>Total ventes estimées</b>	<b>7.954.203 €</b>	4.549	
dont partie constructions	7.003.392 €		
dont partie terrain	821.561 €		
dont ventes diverses	129.250 €		
Note: surfaces brutes (sans terrasses)			
Coûts du Projet	Coûts	Surface m <sup>2</sup>	Coûts/m <sup>2</sup>
Travaux de construction	5.982.141 €	4.549	1.315 €
Honoraires et études	285.907 €		
Coût assurances et garantie achèvement	86.595 €		
Frais de vente	250.469 €		
<b>Total coûts du projet (avant frais fin.)</b>	<b>6.605.113 €</b>		
Marge avant frais financiers	1.349.090 €		
ROI avant frais financiers	17,0%		
Frais financiers	Montant	En % total	
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	225.000 €	70,5%	
Frais de financement	94.250 €	29,5%	
<b>Total frais financiers</b>	<b>319.250 €</b>	<b>100,0%</b>	
<b>Coût total (avec frais financiers)</b>	<b>6.924.363 €</b>		
<b>Marge avant impôts</b>	<b>1.029.840 €</b>		
ROI avant impôts	12,9%		
Financement	Montant	En % total	
Emprunt obligataire via BeeBonds	1.500.000 €	22%	
Avances actionnaires	1.364.467 €	20%	
<b>Total financement externe</b>	<b>2.864.467 €</b>	<b>41%</b>	
Autofinancement	4.059.895 €	59%	
<b>Total financement</b>	<b>6.924.363 €</b>	<b>100%</b>	
Loan to value (= emprunt obligataire/ventes)		19%	

Note: chiffres HTVA

### Remarques complémentaires concernant la rentabilité et le financement

- L'achat du terrain n'est pas pris en compte dans le tableau ci-contre, car effectué par Refina Projectgronden NV au prix de 1.9 M EUR.
- Refina Projectgronden NV a cédé à RVS Building SRL le droit de superficie avec renonciation au droit d'accession (RDA) pour une durée de 24 + 12 mois.
- Le montant de la vente des terrains du Projet s'élève à 3 019 k EUR au total, dont 822 k EUR pour RVS Building.
- Les ventes diverses consistent en la récupération de frais d'acte de base et de raccordement.
- La marge du Projet (avant impôts) s'élève à 1 030 k EUR ou 12.9% (marge avant impôts / total ventes estimées).
- Les avances actionnaires du Projet, faites par Arnoud Van Steendam, s'élèvent à 1 365 k EUR.
- Plus de la moitié du Projet est autofinancée, grâce à la vente sur plans (selon le régime de la loi Breyne).
- Il n'y a pas de financement bancaire (projet sous régime de la loi Breyne).

# IX. Résumé des coûts et du financement du Projet pour RVS Building SRL





## X. Le plan de trésorerie du Projet pour RVS Building SRL

Cash planning - EUR	A fin déc 23	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	Total
Cash début de période	0 €	0 €	352.790 €	2.565.808 €	2.735.848 €	2.905.889 €	3.327.568 €	3.316.720 €	3.971.057 €	
<b>Projet</b>										
Ventes partie constructions	0 €	605.684 €	1.121.246 €	1.317.126 €	1.317.126 €	1.181.604 €	891.576 €	569.029 €		7.003.392 €
Ventes partie terrain et diverses	0 €	399.907 €	125.163 €	85.108 €	85.108 €	85.108 €	85.108 €	85.308 €		950.811 €
Travaux de construction	-874.912 €	-652.801 €	-428.062 €	-1.200.172 €	-1.200.172 €	-813.011 €	-813.011 €	0 €		-5.982.141 €
Honoraires et études	-240.577 €	0 €	-15.330 €	-10.000 €	-10.000 €	-10.000 €	0 €	0 €		-285.907 €
Coût assurances et garantie achèvement	-86.595 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		-86.595 €
Frais de vente	-162.382 €	0 €	0 €	-22.022 €	-22.022 €	-22.022 €	-22.022 €	0 €		-250.469 €
<b>Financement</b>										
Avances actionnaires	1.364.467 €									0 €
Emprunt obligataire via BeeBonds			1.500.000 €							0 €
<b>Frais financiers</b>										
Intérêts sur emprunt obligataire							-150.000 €			-225.000 €
Frais de financement			-90.000 €				-2.500 €			-94.250 €
<b>Cash flow période</b>	<b>0 €</b>	<b>352.790 €</b>	<b>2.213.018 €</b>	<b>170.040 €</b>	<b>170.040 €</b>	<b>421.680 €</b>	<b>-10.849 €</b>	<b>654.337 €</b>	<b>-2.941.217 €</b>	
<b>Cash fin de période (cumulé)</b>	<b>0 €</b>	<b>352.790 €</b>	<b>2.565.808 €</b>	<b>2.735.848 €</b>	<b>2.905.889 €</b>	<b>3.327.568 €</b>	<b>3.316.720 €</b>	<b>3.971.057 €</b>	<b>1.029.840 €</b>	<b>1.029.840 €</b>

- Le tableau ci-dessus concerne uniquement la partie du Projet de RVS Building SRL. Refina Projectgronden NV a acheté le terrain et perçoit une partie des montants de la vente du terrain.
- Chiffres HTVA.

# XI. Etats financiers – Bilan de RVS Building SRL

<b>Bilan</b>	<b>31-12-20</b>	<b>31-12-21</b>	<b>31-12-22</b>	<b>31-12-23</b>
<b>Actif</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	10.810	11.120	11.600	9.749
Immobilisations corporelles	10.810	11.120	11.100	9.249
Immobilisations financières	0	0	500	500
<b>Actifs circulants</b>	1.637.583	4.474.584	6.327.571	8.051.005
Stocks et commandes en cours d'exécution	973.658	3.293.197	5.237.566	6.441.141
Créances à un an au plus				
Créances commerciales	523.068	864.615	200.123	1.093.263
Autres créances	126.434	0	82.217	598
Valeurs disponibles	8.538	194.833	395.283	107.252
Comptes de régularisation d'actif	5.885	121.939	412.382	408.750
<b>Total actifs</b>	<b>1.648.393</b>	<b>4.485.704</b>	<b>6.339.170</b>	<b>8.060.754</b>
<b>Passif</b>				
<b>Capitaux propres</b>	62.153	69.272	94.300	146.762
Apports	18.600	18.600	18.600	18.600
Réserves	43.553	50.672	75.700	75.700
Bénéfice (perte) reporté(e)	0	0	0	52.463
<b>Dettes</b>	1.586.240	4.416.433	6.244.870	7.913.991
Dettes à plus d'un an	0	472.132	722.132	600.000
Dettes financières	0	472.132	722.132	600.000
Dettes à un an au plus	1.586.240	3.944.301	5.522.738	7.313.991
Dettes financières	22.178	110.135	312.888	197.717
Dettes commerciales	285.549	646.695	982.381	2.091.934
Acomptes sur commandes	20.000	113.088	0	13.770
Dettes fiscales, salariales et sociales	1.550	7.041	11.407	81.618
Autres dettes	1.232.963	2.023.709	2.047.276	2.760.165
Comptes de régularisation de passif	24.000	1.043.632	2.168.787	2.168.787
<b>Total passif</b>	<b>1.648.393</b>	<b>4.485.704</b>	<b>6.339.170</b>	<b>8.060.754</b>

## Commentaires sur le bilan

- Les stocks et commandes en cours d'exécution consistent en 16 projets (à fin 2023), dont Park Léon à concurrence de 967 k EUR. 5 projets sont en cours d'achèvement (livraison provisoire en 2024), 2 projets sont en cours d'exécution (phase de construction : City Garden et Park Léon), 2 projets sont en cours de démarrage (De Weverij et De Passerelle), 3 projets sont en cours de développement (phase de permis : De Schreef, Leigoet et Brusselbaan) et 3 projets sont commandés par d'autres entreprises de construction ou en collaboration avec elles.
- Les dettes commerciales à fin 2023 comprennent une facture de 1 081 k EUR de Hero Construct pour le Projet. 653 k EUR ont été payés en T1 2024 et le solde (soit 428 k EUR) sera payé en début de T2 2024.
- Autres dettes = compte courant (C/C) d'Arnoud Van Steendam (2 546 k EUR à fin 2023) et C/C de RVS Real Estate SRL (214 k EUR à fin 2023).

# XI. Etats financiers – Compte de résultats de RVS Building SRL

<b>Compte de résultats</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023 prélim</b>
Nbre de mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
Chiffre d'affaires	84.556	135.661	296.080	1.824.909
+ Autres produits d'exploitation	20.435	9.860	3.683	0
- Approvisionnements et marchandises	-26.026	0	-4.959	-1.574.852
= Marge brute	78.966	145.522	294.804	250.057
- Services & biens divers	-65.255	-125.647	-236.854	-108.598
- Autres charges d'exploitation	-2.356	-3.044	-6.089	-42.708
= EBITDA	11.355	16.830	51.862	98.750
- Amortissements & réductions de valeurs	-1.514	-2.258	-2.416	-1.851
= EBIT (= résultat d'exploitation)	9.841	14.573	49.446	96.900
+ Produits financiers	3	0	502	164
- Charges financières	-3.818	-3.508	-13.513	-44.552
= Résultat avant impôts	6.027	11.065	36.435	52.512
- Impôts	-1.582	-3.946	-11.407	-49
= Résultat net de l'exercice	4.445	7.119	25.028	52.463

## Commentaires sur le compte de résultats

- A partir de 2023, la façon d'établir le compte de résultats a été adaptée. Auparavant, il y avait une compensation entre 1) les approvisionnements et marchandises des projets, et 2) les variations de stocks et commandes en cours d'exécution (pour ces projets). Ceci explique pourquoi 1) les approvisionnements et marchandises et 2) le chiffre d'affaires sont beaucoup plus élevés en 2023 qu'en 2020, 2021 et 2022.
- Les services et biens divers sont plus bas en 2023, car les honoraires qui peuvent être alloués aux projets sont comptabilisés dans les coûts des projets et dans les stocks et commandes en cours d'exécution (depuis 2023).

## Annexe – Prix moyens pour des transactions comparables

Description	Prix	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix/m <sup>2</sup>	Commentaire
<u>Projet "Scheldeham" à 9230 Wetteren</u>				Agence: Immo Da Vinci
2 chambres, rez-de-chaussée	328.500 €	105	3.129 €	Parking non compris
2 chambres, rez-de-chaussée	334.500 €	107	3.126 €	Parking non compris
2 chambres, rez-de-chaussée	342.000 €	110	3.109 €	Parking non compris
2 chambres, 1er étage	338.000 €	94	3.596 €	Parking non compris
2 chambres, 2ème étage	342.000 €	103	3.320 €	Parking non compris
<u>Résidence Tilia à 9230 Wetteren</u>				Agence: Havis
2 chambres	374.311 €	108	3.466 €	
2 chambres	375.877 €	108	3.480 €	
3 chambres	414.297 €	141	2.938 €	
<u>Résidence Cavali, Mellesteenweg, 9230 Wetteren</u>				
3 chambres	559.000 €	150	3.727 €	
<b>Prix moyen par m<sup>2</sup></b>			<b>3.321 €</b>	

Note: prix hors TVA et droits d'enregistrement



---

BeeBonds  
Avenue des Volontaires 19  
1160 Auderghem

+32 (0)2 896 92 98  
[Hello@beebonds.com](mailto:Hello@beebonds.com)

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

