

# Quartz

## Emission obligataire

Note trimestrielle par **PwC**  
Novembre 2021



**BeeBonds**  
BUILD TOGETHER

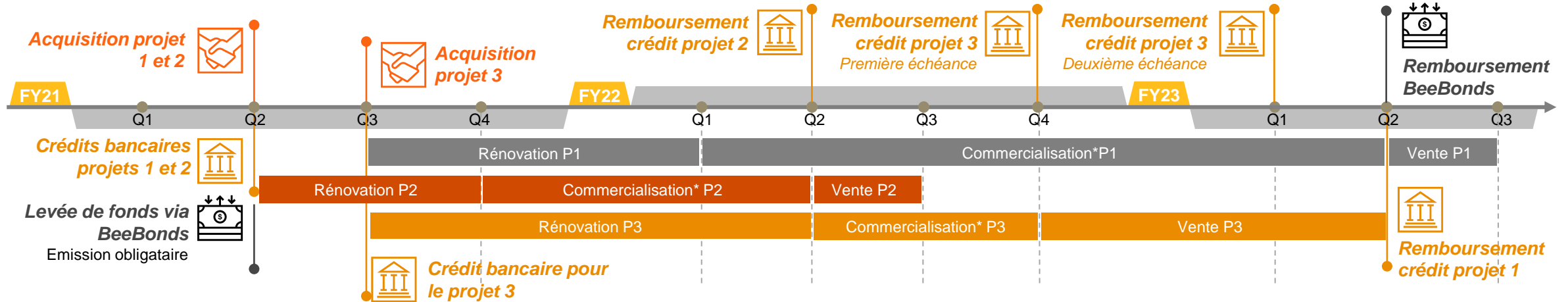


# Disclaimer

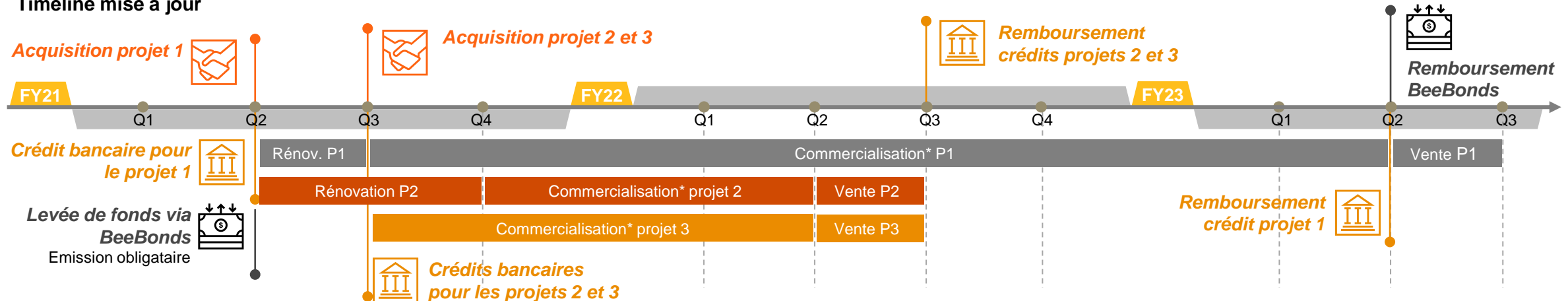
- La présente Note Descriptive est publiée par PwC Enterprise Advisory bv conjointement avec la Direction de BeeBonds SRL (la "Direction") aux conditions énoncées ci-dessous à l'usage exclusif des personnes à qui elle est adressée et de leurs conseillers dans le cadre de l'emprunt obligataire ("Transaction") pour Quartz Real Estate Investment SRL (ci-après la "Société").
- Le seul but de cette Note Descriptive est d'aider le destinataire à décider s'il souhaite procéder à une enquête plus approfondie sur la société. Il ne constitue pas un avis professionnel et n'est pas destiné à servir de base à une décision d'investissement ou d'achat d'actions de la société.
- Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée par PwC, la direction, leurs conseillers respectifs ou l'un de leurs administrateurs ou employés respectifs ou toute autre personne quant à (i) l'exactitude ou l'exhaustivité du contenu de cette Note Descriptive (ii) l'exactitude ou l'exhaustivité des projections incluses dans cette Note Descriptive ou de tout autre document ou information fournie à tout moment en relation avec la Transaction proposée de la Société, ou toute autre information contenue dans le présent protocole ou tout autre document de ce type restant inchangé après son émission. Dans les limites autorisées par la loi, PricewaterhouseCoopers et la Direction, leurs conseillers respectifs ou l'un de leurs directeurs ou employés et agents respectifs n'acceptent ni n'assument aucune responsabilité ou devoir de diligence pour les conséquences de votre action ou de celle de toute autre personne agissant ou s'abstenant d'agir sur la base des informations contenues dans la présente Note Descriptive ou pour toute décision fondée sur celles-ci.
- Ni la réception de la présente Note Descriptive par une personne, ni les informations qu'elle contient ou qui sont fournies ou communiquées ultérieurement à une personne en rapport avec la Transaction proposée par la Société ne constituent, ou ne doivent être considérées comme constituant, la fourniture de conseils en investissement par PwC à une telle personne. Chacune de ces personnes doit procéder à sa propre évaluation indépendante du bien-fondé ou non d'un investissement dans la Transaction dans la Société et doit suivre ses propres conseils professionnels.

# Timeline initiale présentée dans la note descriptive

## Timeline initiale



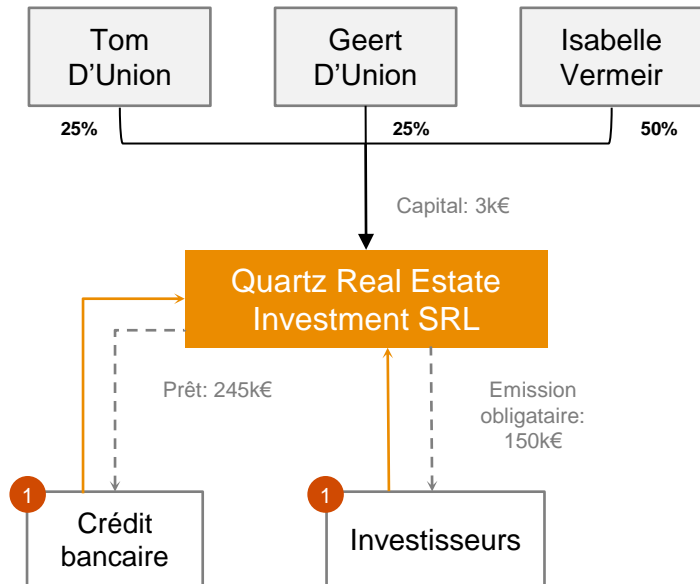
## Timeline mise à jour



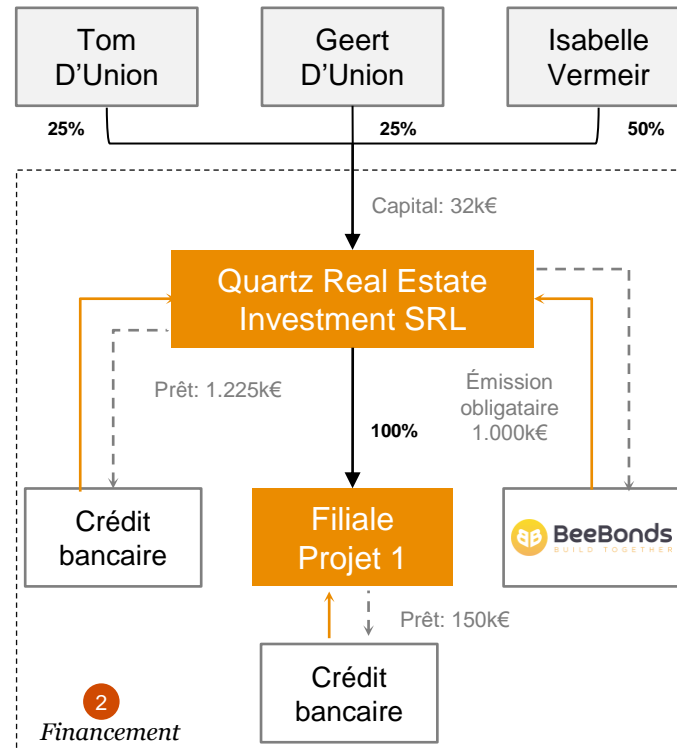
# État des financements de Quartz Real Estate

## Structure juridique et financement

### Structure actuelle



### Structure après la levée de fonds



- Part du capital
- Financement du projet
- - - - - Taux d'intérêt payé par Quartz

## Commentaires

- 1 L'emprunt bancaire d'une valeur de **245k€** à un taux d'intérêt annuel de **2,3%** a été remboursé par Quartz Real Estate le 19 mars 2021. Le montant total de la transaction est de 247,514.83€.
- L'emprunt obligataire de **150k€** à un taux d'intérêt annuel de **8%** a été remboursé par Quartz Real Estate le 07 avril 2021. Le montant total de la transaction est de 154,144.65€.
- 2 Nouveaux **financements** utilisés par Quartz Real Estate :
  - La convention de crédit pour l'emprunt bancaire de **350k€** pour le financement du projet 1 a été signée le **31 mars 2021**.
  - La convention de crédit pour l'emprunt bancaire de **265k€** pour le financement du projet 2 a été signée le **07 avril 2021**.
  - Une **augmentation de capital** à hauteur de **29k€** a été réalisée le **25 mars 2021** portant le capital de la société à 32k€.
  - L'avance des associés en compte courant de **50k€** n'a pas encore été réalisée étant donné la position de trésorerie confortable de la société. Cette avance sera réalisée dès que Quartz Real Estate en aura besoin.

# Comparaison du cash flow initiale avec le cash flow mis à jour

## Cash flow initial de Quartz FY21 – FY23

en milliers €	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Total
	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	
<b>Projets en cours</b>												
Crédit bancaire Projet 1	350	-	-	-	-	-	-	-	(350)	-	-	-
Achat Projet 1	(835)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(835)
Intérêts bancaires Projet 1	-	-	-	-	(6)	-	-	-	(6)	-	-	(13)
Management fees Projet 1	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	-	15
Dividendes Projet 1	-	-	-	-	-	-	-	-	820	-	-	820
<b>Marge Projet 1</b>	<b>(485)</b>	-	-	-	<b>(6)</b>	-	-	-	<b>479</b>	-	-	<b>(13)</b>
Crédit bancaire Projet 2	240	-	-	-	(240)	-	-	-	-	-	-	-
Achat Projet 2	(335)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(335)
Travaux Projet 2	(6)	(12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)
Intérêts bancaires Projet 2	-	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	(5)
Vente Projet 2	-	-	-	-	520	-	-	-	-	-	-	520
<b>Marge Projet 2</b>	<b>(101)</b>	<b>(12)</b>	-	-	<b>275</b>	-	-	-	-	-	-	<b>163</b>
Crédit bancaire Projet 3	-	635	-	-	-	-	(530)	(105)	-	-	-	-
Achat Projet 3	-	(632)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(632)
Travaux Projet 3	-	(50)	(150)	(100)	-	-	-	-	-	-	-	(301)
Intérêts bancaires Projet 3	-	-	-	-	-	(13)	(4)	(1)	-	-	-	(19)
Vente Projet 3	-	-	-	-	-	-	530	650	-	-	-	1,180
<b>Marge Projet 3</b>	-	<b>(47)</b>	<b>(150)</b>	<b>(100)</b>	-	<b>(13)</b>	<b>(4)</b>	<b>544</b>	-	-	-	<b>229</b>
<b>Management fees</b>												
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>24</b>
<b>Capital</b>												
Fonds Propres actionnaires	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27
Avances actionnaires	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50
<b>Total fonds propres</b>	<b>77</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>77</b>
<b>Coûts opérationnels</b>												
Commission agence	-	-	-	-	(13)	-	(13)	(16)	-	-	-	(41)
Frais de fonctionnement structure	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(35)
<b>Total coûts opérationnels</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(16)</b>	<b>(3)</b>	<b>(16)</b>	<b>(19)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(76)</b>
<b>Emission obligataire</b>												
Investisseurs BeeBonds	1000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000
Intérêts BeeBonds	-	-	-	-	(80)	-	-	(80)	-	-	-	(160)
Frais annuels BeeBonds	(73)	-	-	-	(2)	-	-	(2)	-	-	-	(76)
Récupération TVA	-	-	13	-	0	-	-	-	0	0	6	20
Remboursement des investisseurs BeeBonds	-	-	-	-	-	-	-	(1000)	-	-	-	(1,000)
<b>Total BeeBonds</b>	<b>927</b>	-	<b>13</b>	-	<b>(82)</b>	<b>0</b>	-	<b>(1,082)</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>(217)</b>
<b>Impôts estimés</b>												
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(29)</b>	-	-	-	<b>(48)</b>	<b>(77)</b>
<b>Mouvement de cash sur la période</b>	<b>416</b>	<b>(62)</b>	<b>(141)</b>	<b>(103)</b>	<b>171</b>	<b>(15)</b>	<b>(49)</b>	<b>531</b>	<b>(601)</b>	<b>3</b>	<b>(39)</b>	<b>111</b>
<b>Position de trésorerie en fin de période</b>	<b>54</b>	<b>470</b>	<b>407</b>	<b>266</b>	<b>163</b>	<b>334</b>	<b>319</b>	<b>270</b>	<b>801</b>	<b>200</b>	<b>203</b>	<b>164</b>

Confidential Information for the sole benefit and use of PwC's Client.

## Cash Flow mis à jour de Quartz FY21 – FY23

en milliers €	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Total
	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	
<b>Projets en cours</b>												
Crédit bancaire Projet 1	350	-	-	-	-	-	-	-	-	(350)	-	-
Achat Projet 1	(835)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(835)
Intérêts bancaires Projet 1	-	-	-	-	(6)	-	-	-	(6)	-	-	(13)
Management fees Projet 1	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	-	15
Dividendes Projet 1	-	-	-	-	-	-	-	-	820	-	-	820
<b>Marge Projet 1</b>	<b>(485)</b>	-	-	-	<b>(6)</b>	-	-	-	<b>479</b>	-	-	<b>(13)</b>
Crédit bancaire Projet 2	-	265	-	-	-	(265)	-	-	-	-	-	-
Achat Projet 2	-	(336)	-	-	-	(4)	-	-	-	-	-	(340)
Travaux Projet 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts bancaires Projet 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vente Projet 2	-	-	-	-	-	400	-	-	-	-	-	400
<b>Marge Projet 2</b>	-	<b>(71)</b>	-	-	-	<b>131</b>	-	-	-	-	-	<b>60</b>
Crédit bancaire Projet 3	-	410	-	-	-	(410)	-	-	-	-	-	-
Achat Projet 3	-	(528)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(528)
Travaux Projet 3	-	-	-	-	-	670	-	-	-	-	-	670
Intérêts bancaires Projet 3	-	-	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-	(6)
Vente Projet 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Marge Projet 3</b>	-	<b>(118)</b>	-	-	-	<b>254</b>	-	-	-	-	-	<b>136</b>
<b>Management fees</b>												
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Capital</b>												
Fonds Propres actionnaires	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29
Avances actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	50
<b>Total fonds propres</b>	<b>29</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>50</b>	-	-	<b>79</b>
<b>Coûts opérationnels</b>												
Commission agence	-	-	-	-	-	(21)	-	-	-	-	-	(21)
Frais de fonctionnement structure	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(35)
<b>Total coûts opérationnels</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(24)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(56)</b>
<b>Emission obligataire</b>												
Investisseurs BeeBonds	1000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000
Intérêts BeeBonds	-	-	-	-	(80)	-	-	(80)	-	-	-	(160)
Frais annuels BeeBonds	(73)	-	-	-	(2)	-	-	(2)	-	-	-	(76)
Récupération TVA	-	-	13	-	0	-	-	-	0	0	6	20
Remboursement des investisseurs BeeBonds	-	-	-	-	-	-	-	-	(1000)	-	-	(1,000)
<b>Total BeeBonds</b>	<b>927</b>	-	<b>13</b>	-	<b>(82)</b>	<b>0</b>	-	-	<b>(1,082)</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>(217)</b>
<b>Impôts estimés</b>												
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Mouvement de cash sur la période</b>	<b>468</b>	<b>(193)</b>	<b>9</b>	<b>(3)</b>	<b>(91)</b>	<b>361</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(557)</b>	<b>(3)</b>	<b>3</b>	<b>(11)</b>
<b>Position de trésorerie en fin de période</b>	<b>54</b>	<b>522</b>	<b>329</b>	<b>338</b>	<b>335</b>	<b>244</b>	<b>605</b>	<b>602</b>	<b>599</b>	<b>42</b>	<b>39</b>	<b>43</b>

# Cash Flow mis à jour : Sur base du nouveau cash flow prévisionnel, Quartz Real Estate pourra rembourser ses investisseurs au Q2 2023

## Business plan Quartz FY21- FY23

en milliers €	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Total	
	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP		
<b>Projets en cours</b>													
Crédit bancaire Projet 1	350	-	-	-	-	-	-	-	(350)	-	-	-	
Achat Projet 1	(835)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(835)	
Intérêts bancaires Projet 1	-	-	-	-	(6)	-	-	-	(6)	-	-	(13)	
Management fees Projet 1	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	-	15	
Dividendes Projet 1	-	-	-	-	-	-	-	-	820	-	-	820	
<b>1 Marge Projet 1</b>	<b>(485)</b>	-	-	-	<b>(6)</b>	-	-	-	<b>479</b>	-	-	<b>(13)</b>	
Crédit bancaire Projet 2	-	265	-	-	-	(265)	-	-	-	-	-	-	
Achat Projet 2	-	(336)	-	-	-	(4)	-	-	-	-	-	(340)	
Travaux Projet 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Intérêts bancaires Projet 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Vente Projet 2	-	-	-	-	-	400	-	-	-	-	-	400	
<b>2 Marge Projet 2</b>	-	<b>(71)</b>	-	-	-	<b>131</b>	-	-	-	-	-	<b>60</b>	
Crédit bancaire Projet 3	-	410	-	-	-	(410)	-	-	-	-	-	-	
Achat Projet 3	-	(528)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(528)	
Travaux Projet 3	-	-	-	-	-	670	-	-	-	-	-	670	
Intérêts bancaires Projet 3	-	-	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-	(6)	
Vente Projet 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>3 Marge Projet 3</b>	-	<b>(118)</b>	-	-	-	<b>254</b>	-	-	-	-	-	<b>136</b>	
<b>Management fees</b>													
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Capital</b>													
Fonds Propres actionnaires	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29	
Avances actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	50	
<b>Total fonds propres</b>	<b>29</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>50</b>	-	-	<b>79</b>	
<b>Coûts opérationnels</b>													
Commission agence	-	-	-	-	-	(21)	-	-	-	-	-	(21)	
Frais de fonctionnement structure	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(35)	
<b>Total coûts opérationnels</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(24)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(56)</b>	
<b>Emission obligataire</b>													
Investisseurs BeeBonds	1000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	
Intérêts BeeBonds	-	-	-	-	(80)	-	-	-	(80)	-	-	(160)	
Frais annuels BeeBonds	(73)	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	-	(76)	
Récupération TVA	-	-	13	-	-	0	-	-	-	0	6	20	
Remboursement des investisseurs BeeBonds	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	-	-	(1,000)	
<b>Total BeeBonds</b>	<b>927</b>	-	<b>13</b>	-	<b>(82)</b>	<b>0</b>	-	-	<b>(1,082)</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>(217)</b>	
<b>Impôts estimés</b>													
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Mouvement de cash sur la période</b>	<b>468</b>	<b>(193)</b>	<b>9</b>	<b>(3)</b>	<b>(91)</b>	<b>361</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(557)</b>	<b>(3)</b>	<b>3</b>	<b>(11)</b>	
<b>4 Position de trésorerie en fin de période</b>	<b>54</b>	<b>522</b>	<b>329</b>	<b>338</b>	<b>335</b>	<b>244</b>	<b>605</b>	<b>602</b>	<b>599</b>	<b>42</b>	<b>39</b>	<b>43</b>	<b>31</b>

### 1 Projet 1 :

- Les **rénovations** pour le projet 1 ont été **plus rapides** que prévues et se sont terminées au **Q3 2021**.
- Le management de Quartz RE est déjà en discussion avec un **potentiel acquéreur**, de ce fait, la vente pourrait avoir lieu avant le Q2 2022.

### 2 Projet 2 :

- L'acquisition du projet 2 a été réalisé un trimestre plus tard que prévu (Q2 2021).
- La marge liée au projet 2 a été revue à la baisse puisque Quartz Real Estate n'a pas reçu l'autorisation de **diviser le terrain** en deux lots (une maison + un terrain bâtissable). De ce fait, le **prix de vente** total du projet a été diminué.
- La vente du projet 2 devrait avoir lieu durant le **Q3 2022** ce qui est un trimestre plus tard que le timing initialement présenté dans la note descriptive.

### 3 Projet 3 :

- Le projet 3 n'est finalement qu'une **simple transaction** marchande sans **aucunes rénovations** réalisées par Quartz Real Estate. Comme pour le projet 2, la marge du projet a donc été revue à la baisse.
- Étant donné qu'aucuns travaux de rénovations ne sont réalisés, la date de vente du projet 3 a été avancée au **Q3 2022** et n'est donc plus étalée sur le Q4 2022 et le Q1 2023.

- Un seul projet (vente d'un terrain) était en cours dans Quartz Real Estate au moment de la levée de fonds BeeBonds. Le terrain en question a bien été vendu et l'acte a été signé le **19 mars 2021**.



**BeeBonds**

B U I L D T O G E T H E R