

Quartz

Emission obligataire

Note trimestrielle par **PwC**
Juin 2022



BeeBonds
BUILD TOGETHER

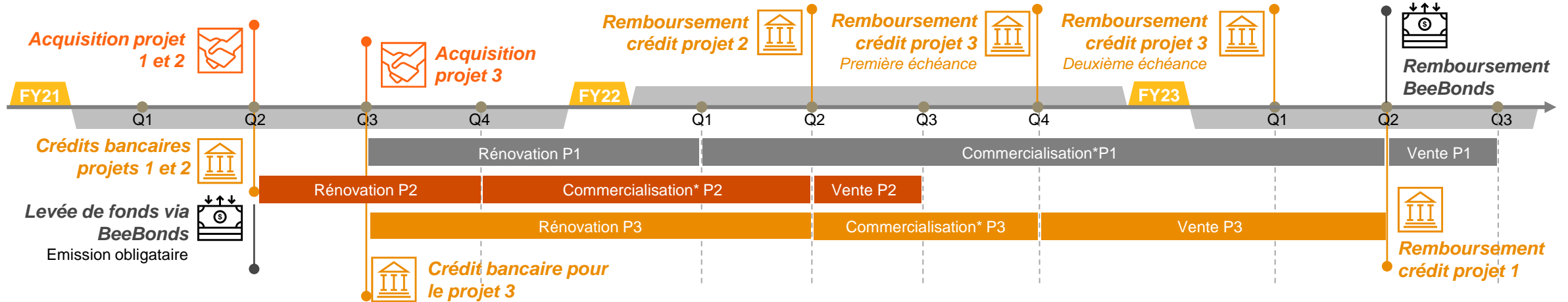


Disclaimer

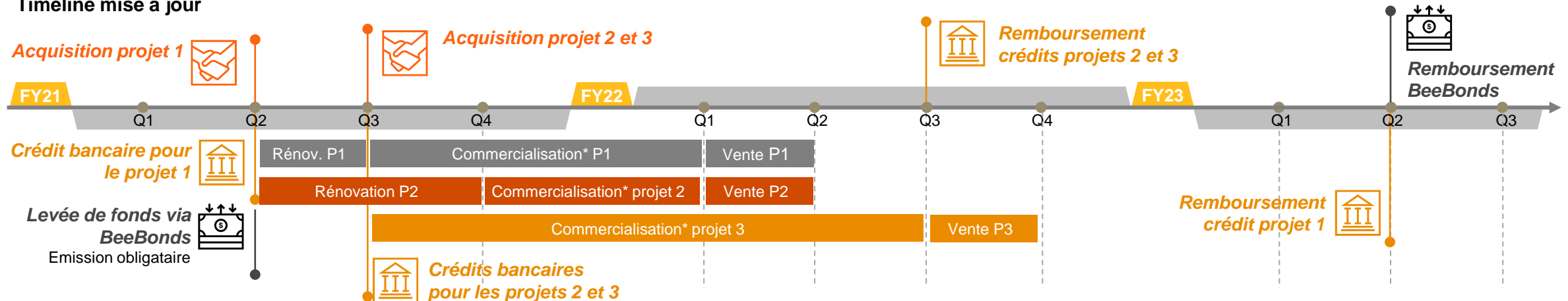
- La présente Note Descriptive est publiée par PwC Enterprise Advisory bv conjointement avec la Direction de BeeBonds SRL (la "Direction") aux conditions énoncées ci-dessous à l'usage exclusif des personnes à qui elle est adressée et de leurs conseillers dans le cadre de l'emprunt obligataire ("Transaction") 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



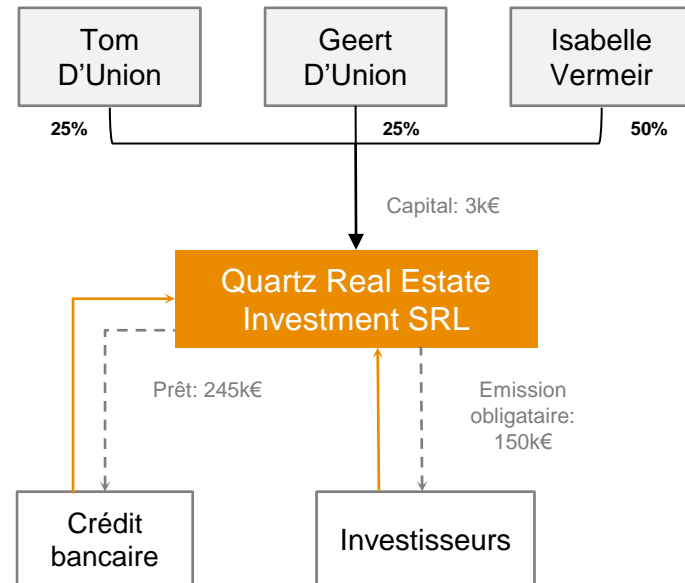
Timeline mise à jour



État des financements de Quartz Real Estate

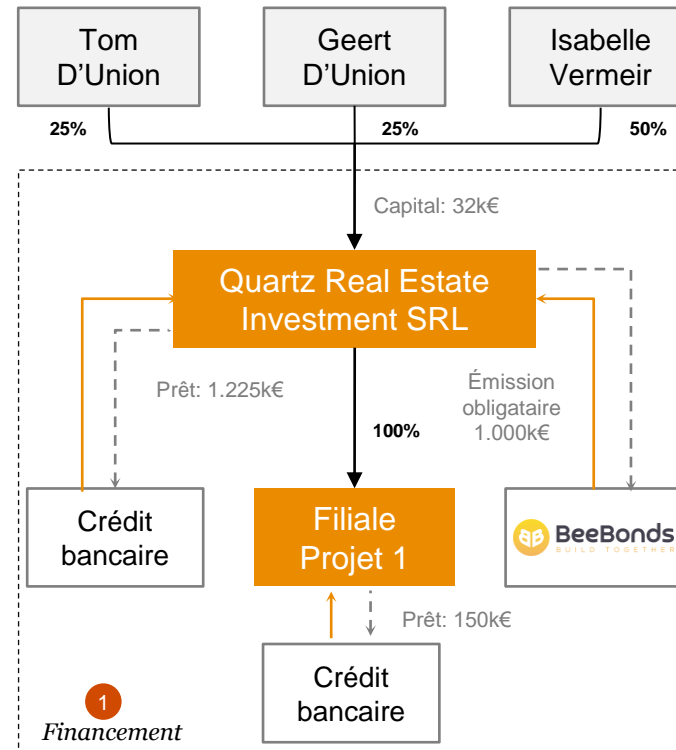
Structure juridique et financement

Structure actuelle



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

Structure après la levée de fonds



Commentaires

- 1 La structure de financement de Quartz Real Estate n'a pas changée depuis la dernière note trimestrielle.

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

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		
Projets en cours													
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	
Marge Projet 1	(485)	-	-	-	(6)	-	-	-	829	-	-	(13)	
Crédit bancaire Projet 2	240	-	-	-	-	(240)	-	-	-	-	-	-	
Achat Projet 2	(335)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(335)	
Travaux Projet 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Intérêts bancaires Projet 2	-	-	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	(5)	
Vente Projet 2	-	-	-	-	-	360	-	-	-	-	-	360	
Marge Projet 2	(95)	-	-	-	(245)	-	-	-	-	-	-	21	
Crédit bancaire Projet 3	-	410	-	-	-	-	(410)	-	-	-	-	-	
Achat Projet 3	-	(528)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(528)	
Travaux Projet 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Intérêts bancaires Projet 3	-	-	-	-	-	-	(6)	-	-	-	-	(6)	
Vente Projet 3	-	-	-	-	-	670	-	-	-	-	-	670	
Marge Projet 3	-	(118)	-	-	-	254	-	-	-	-	-	136	
Management fees													
Total	-	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	24	
Capital													
Fonds Propres actionnaires	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	
Avances actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	50	
Total fonds propres	27	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	77	
Coûts opérationnels													
Commission agence	-	-	-	-	-	(21)	-	-	-	-	-	(21)	
Frais de fonctionnement structure	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(35)	
Total coûts opérationnels	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(24)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(56)	
Emission obligataire													
Investisseurs BeeBonds	1000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	
Intérêts BeeBonds	-	-	-	-	(80)	-	-	-	(80)	-	-	(160)	
Frais annuels BeeBonds	(73)	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	-	(76)	
Récupération TVA	-	-	13	-	0	-	-	-	0	6	6	20	
Remboursement des investisseurs BeeBonds	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	-	-	(1,000)	
Total BeeBonds	927	-	13	-	(82)	0	-	-	(1,082)	0	6	(217)	
Impôts estimés													
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Mouvement de cash sur la période	372	(121)	9	357	499	230	(3)	3	(1,386)	3	9	(28)	
Position de trésorerie en fin de période	54	426	304	314	671	1,169	1,400	1,397	1,400	14	17	26	26

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

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	
Projets en cours												
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
1 Marge Projet 1	(485)	-	-	-	829	-	-	-	(356)	-	-	(13)
Crédit bancaire Projet 2	240	-	-	-	(240)	-	-	-	-	-	-	-
Achat Projet 2	(335)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(335)
Travaux Projet 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts bancaires Projet 2	-	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	(5)
Vente Projet 2	-	-	-	360	-	-	-	-	-	-	-	360
2 Marge Projet 2	(95)	-	-	360	(245)	-	-	-	-	-	-	21
Crédit bancaire Projet 3	-	410	-	-	-	(410)	-	-	-	-	-	-
Achat Projet 3	-	(528)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(528)
Travaux Projet 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts bancaires Projet 3	-	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-	-	(6)
Vente Projet 3	-	-	-	-	670	-	-	-	-	-	-	670
3 Marge Projet 3	-	(118)	-	-	254	-	-	-	-	-	-	136
Management fees												
Total	-	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	24
Capital												
Fonds Propres actionnaires	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27
Avances actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	50
Total fonds propres	27	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	77
Coûts opérationnels												
Commission agence	-	-	-	-	-	(21)	-	-	-	-	-	(21)
Frais de fonctionnement structure	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(35)
Total coûts opérationnels	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(24)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(56)
Emission obligatoire												
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)
Total BeeBonds	927	-	13	-	(82)	0	-	-	(1,082)	0	6	(217)
Impôts estimés												
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mouvement de cash sur la période	372	(121)	9	357	499	230	(3)	3	(1,386)	3	9	(28)
4 Position de trésorerie en fin de période	54	426	304	314	671	1,169	1,400	1,397	1,400	14	17	26

1 Projet 1 :

- La maison du **projet 1** a été vendue lors du premier trimestre de 2022. L'acte a été passé le **29 mars 2022** pour un montant de **€1.07m**. La société qui possédait la maison distribuera toujours un dividende de **€820K** à Quartz Real Estate mais au **Q2 2022**.

2 Projet 2 :

- L'acquisition du projet 2 a été réalisé un trimestre plus tard que prévu (Q2 2021).
- La vente du projet 2 a eu lieu au début du **Q1 2022** ce qui est deux trimestres plus tôt que le timing présenté dans la note trimestrielle de novembre. L'acte a été signé le **31 janvier 2022** pour un montant de **€360K**.

3 Projet 3 :

- Le projet 3 n'est finalement qu'une **simple transaction** marchande sans **aucunes rénovations** réalisées par Quartz Real Estate.
- Le management de Quartz Real Estate a déjà reçu plusieurs offres pour le projet 3 et pense pouvoir le vendre lors du 3ème trimestre de 2022.

4 Quartz Real Estate a également deux nouveaux projets qui vont bientôt commencer :

- L'achat et vente de 8 appartements et 5 garages. Le management espère pouvoir dégager une marge de €600K avec ce projet.
- La division d'un terrain en 5 parcelles vendues séparément. Le management de Quartz estime une marge de €300K pour ce projet.



BeeBonds

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