PROJET QUARTZ

Émission obligataire du
09.04.2021

Mise à jour trimestrielle au
31.03.2023

Présentée par :
Quartz Real Estate Investment srl

Informations de l'émetteur pour la mise à jour annuelle au 31.03.23

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par Quartz Real Estate Investment SRL (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 09.04.2021 dans le cadre du projet Quartz (le « Projet »).*
- *La présente mise à jour est publiée sous la responsabilité exclusive de l'Émetteur, qui est l'unique responsable des informations qui y sont reprises.*
- *Elle ne comporte aucune évaluation ou analyse ni recommandation de la part de BeeBonds SRL quant à l'évolution du Projet et l'opportunité d'acheter, vendre ou conserver les obligations émises dans le cadre du Projet.*
- *BeeBonds n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelque dépense que ce soit à la suite de l'utilisation qui sera faite de ce rapport*

PROJET QUARTZ

Mise à jour trimestrielle au : 31.03.2023

Table des matières

Note : l'Émetteur est libre de modifier le canevas du présent document mais les points repris à droite doivent tous être couverts.

1. Rappel du Projet
2. Évènements majeurs ayant affecté le Projet depuis son démarrage
3. Déroulement des travaux
4. Calendrier mis à jour
5. Prévisions de trésorerie mises à jour
6. Conclusions

1. Rappel du Projet

Date d'émission : 09.04.2021
Date d'échéance : 08.10.2023

Total de l'émission obligataire : EUR 1.000.000

Une émission obligataire dans le cadre de projets d'achat-rénovation d'immeubles résidentiels dans la région de Louvain

Contexte

- **Quartz Real Estate Investments** est une **nouvelle société immobilière** créé le 30 Avril 2020 et qui est basée en Belgique. Forte de l'expérience de ses actionnaires dans l'immobilier, la société planifie le développement à court terme de **trois nouveaux projets résidentiels dans le Brabant Flamand**.
- Pour ce faire, le besoin de financement total s'élève à **2.225k€.** Ce dernier sera comblé par des prêts bancaires de **1.225k€** (1 par projet) et par une émission obligataire via la plateforme **BeeBonds** dont les caractéristiques sont les suivantes:

  Montant émission obligataire: **1.0M€**

  Taux d'intérêt annuel: **8%**

  Horizon d'investissement: **2 ans**

- Le remboursement du capital et le versement des intérêts aux investisseurs se fera grâce à la **marge dégagée lors de la vente des nouveaux projets**

Les nouveaux projets

- Il s'agit de trois projets à proximité de la ville de **Louvain** (Leuven). L'idée est de se rendre **acquéreur** des biens et de procéder à leur **rénovation** ou **rafraichissement** avant revente dans un **délai de deux ans.** Les conventions d'achats pour les deux premiers projets sont déjà **signées et acceptées**. Le projet 3, pour lequel il y a plusieurs propriétaires, devrait être signé dans les 15 jours. Dans le cas contraire, il sera remplacé directement par un projet actuellement à l'étude
- Les propriétés sont **idéalement situées** dans des zones résidentielles très recherchées d'Heverlee et Rotselaar. Les statistiques indiquent clairement une **hausse régulière du prix de l'immobilier** dans ces régions due à la présence des pôles universitaire et hospitalier de la KUL ainsi qu'au dynamisme socio-économique de la zone

en milliers €		Q2 2021 BP	Q3 2021 BP	Q4 2021 BP	Q1 2022 BP	Q2 2022 BP	Q3 2022 BP	Q4 2022 BP	Q1 2023 BP	Q2 2023 BP	Q3 2023 BP	Q4 2023 BP	Total
Marge Projet 1		(485)	-	-	-	(6)	-	-	-	479	-	-	(13)
Marge Projet 2		(101)	(12)	-	-	275	-	-	-	-	-	-	163
Marge Projet 3		-	(47)	(150)	(100)	-	(13)	(4)	544	-	-	-	229
Total Management Fees		-	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	24
Total fonds propres		77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77
Total coûts opérationnels		(3)	(3)	(3)	(3)	(16)	(3)	(16)	(19)	(3)	(3)	(3)	(76)
Total BeeBonds		927	-	13	-	(82)	0	-	-	(1,082)	0	6	(217)
Total Impôt estimé		-	-	-	-	-	-	(29)	-	-	-	(48)	(77)
Mouvement de cash sur la période		416	(62)	(141)	(103)	171	(15)	(49)	531	(601)	3	(39)	111
Position de trésorerie en fin de période	54	470	407	266	163	334	319	270	801	200	203	164	164

PROJET Quartz

Mise à jour trimestrielle au 31,03,2023

2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis son démarrage

- ***Projet 1 : Middelweg (Majorix)***

Projet terminé avec 3 trimestres d'avance.

- ***Projet 2 : Dennenlaan - Rotselaar***

Le projet consistait en l'acquisition d'un terrain à bâtir sur lequel se trouve une maison, l'obtention d'un permis de division et une revente en 2 lots. Les difficultés administratives ne permettant pas d'obtenir le permis dans un délai raisonnable, il a été décidé de revendre le projet en l'état afin de pouvoir réinvestir les fonds propres dans une nouvelle opération immobilière. Prix de vente réalisé à 360 k€ avec une marge brute de 19k€.

- ***Projet 3 : Waversebaan - Heverlee***

Les opportunités d'investissement des Projets n°4 et n°5 nécéssitaient la récupération rapide de fonds propres. Il a été décidé de céder ce projet n°3 à un tiers.

- ***Projet 4 : Decroylaan - Heverlee***

Nouveau projet acquis dans le courant de Q2/2022. Immeuble de 6 appartements + 4 garages, idéalement situés en face de l'université de Leuven et à 500 mètres du centre IMEX. Objectif : obtention d'un permis pour une 7ème unité de logement dans les combles et revente du projet à un tiers avec réalisation d'une plus-value importante. Sortie de projet planifiée Q4/2023.

- ***Projet 5 : Kartuizerstraat - Blanden***

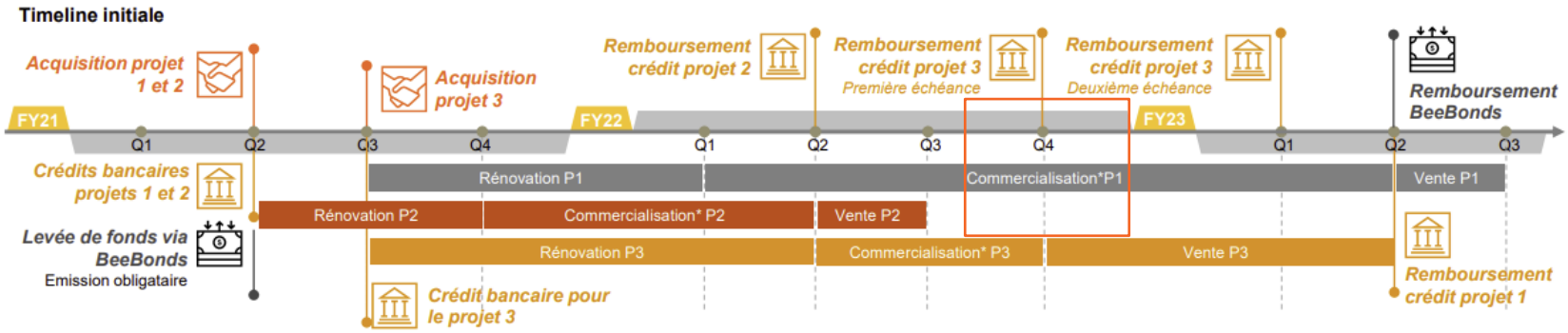
Nouveau projet acquis en Q2/2022 consistant en :
Etape 1 : acquisition d'un terrain à bâtir;
Etape 2 : obtention d'une division en 5 lots;
Etape 3 : revente à la découpe des 5 parcelles séparément avec réalisation d'une plus value importante
A ce stade, 2 des 5 parcelles ont été vendues (fin janvier 2023) et les 3 autres font l'objet d'une offre d'achat ferme sans clause pour un montant de 751.111 euros (acompte de 10% du prix sera réglé entre les mains du notaire instrumentant la vente)
Fin de projet planifié en Q4 2023.

Mise à jour trimestrielle au 31.03.2023

3. Déroulement des travaux

- *Quasi aucun travail dans les projets développés.*
- *Nous pouvons donc considérer que « Les projets se déroulent conformément aux plans »*

4. Calendrier mis à jour



Commentaires:

*Les **Projets n°1** et **n°2** sont clôturés*
*Le **Projet n°3** initialement envisagé a été remplacé par le projet "Waversebaan", qui est également clôturé.*
*Le **Projet n° 4** est en cours et sera clôturé en Q4 2023 avec réalisation d'une plus-value.*
*Le **Projet n° 5** est en cours et devrait être clôturé en Q4 2023 avec réalisation d'une plus-value .*

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

Business plan Quartz FY21- FY23

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

Projet Quartz

en milliers €	Q2 2021 BP	Q3 2021 BP	Q4 2021 BP	Q1 2022 BP	Q2 2022 BP	Q3 2022 BP	Q4 2022 BP	Q1 2023 BP	Q2 2023 BP	Q3 2023 BP	Q4 2023 BP	Total
Projets en cours												
Crédit bancaire Projet 1	350	-	-	-	(350)	-	-	-	-	-	-	-
Achat Projet 1	(835)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(835)
Intérêts bancaires Projet 1	-	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-	-	(6)
Management fees Projet 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes Projet 1	-	-	-	-	817	-	-	-	-	-	-	817
Marge Projet 1 (Majorix)	**(485)**	**-**	**-**	**-**	**461**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(24)**
Crédit bancaire Projet 2	-	265	-	(265)	-	-	-	-	-	-	-	-
Achat Projet 2	-	(336)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(336)
Travaux Projet 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts bancaires Projet 2	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-	(5)
Vente Projet 2	-	-	-	360	-	-	-	-	-	-	-	360
Marge Projet 2 (Dennenlaan)	**-**	**(71)**	**-**	**90**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**19**
Crédit bancaire Projet 3	-	410	-	-	-		(410)	-	-	-	-	-
Achat Projet 3	-	(528)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(528)
Travaux Projet 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts bancaires Projet 3	-	-	-	-	-		(12)	-	-	-	-	(12)
Vente Projet 3	-	-	-	-	-	-	515	-	-	-	-	515
Marge Projet 3 (Waversebaan)	**-**	**(118)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**93**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(25)**
Crédit bancaire Projet 4	-	-	-	-	771	-	-	-	-	-	(771)	-
Achat Projet 4	-	-	-		(1135)	-	-	-	-	-	-	(1 135)
Travaux Projet 4	-	-	-	-	(21)	(20)	(41)	-	-	-	-	(82)
Intérêts bancaires Projet 4	-	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)	(15)	(3)	(3)	(30)
Vente Projet 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1500	1 500
Marge Projet 4 (Decroylaan)	**-**	**-**	**-**	**-**	**(385)**	**(23)**	**(44)**	**(3)**	**(15)**	**(3)**	**726**	**253**
Crédit bancaire Projet 5	-	-	-		-	800	-	(600)	-	-	(200)	-
Achat Projet 5	-	-	-	-	-	(1137)	-	-	-	-	-	(1 137)
Travaux Projet 5	-	-	-	-	-	-	(15)	(12)	(17)	-	-	(44)
Intérêts bancaires Projet 5	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(1)	(1)	(1)	(9)
Vente Projet	-	-	-	-	-	-	-	600	-	-	750	1 350
Marge Projet 5 (Kartuizerstraat)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(337)**	**(15)**	**(18)**	**(18)**	**(1)**	**549**	**160**
Management fees												
Total												**-**
Capital												
Fonds Propres actionnaires	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29
Avances actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	50
Total fonds propres	**29**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**50**	**-**	**-**	**79**
Coûts opérationnels												
Commission agence	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais de fonctionnement structure	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(35)
Total coûts opérationnels	**(3)**	**(3)**	**(3)**	**(3)**	**(3)**	**(3)**	**(3)**	**(3)**	**(3)**	**(3)**	**(3)**	**(35)**
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	20
Remboursement des investisseurs BeeBonds	-	-	-	-	-	-	-	-		-	(1000)	(1 000)
Total BeeBonds	**927**	**-**	**13**	**-**	**(82)**	**0**	**-**	**-**	**(82)**	**0**	**(994)**	**(217)**
Impôts estimés												
Total												**-**
Mouvement de cash sur la période	**468**	**(193)**	**9**	**87**	**(9)**	**(363)**	**31**	**(24)**	**(68)**	**(7)**	**278**	**210**
Position de trésorerie en fin de p 54	**522**	**329**	**338**	**425**	**416**	**54**	**85**	**61**	**(8)**	**(15)**	**264**	**473**

Mise à jour trimestrielle au 31.03.2023

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Les financements (hors BeeBonds) ont été obtenus conformément aux attentes.*
- *Les coûts de construction prévus (très faibles) sont maîtrisés.*
- *Les prix de vente initialement prévus ont été revus à la baisse afin d'accélérer la commercialisation et permettre le remboursement des crédits.*
- *Les projets n°4 et n°5 sont actuellement à la commercialisation.*

6. Conclusions

- *Compte tenu de l'offre d'achat sans condition, que la société Quartz a acceptée, pour la vente du projet n°4 (Kartuizerstraat), à un prix légèrement supérieur au prix escompté, nous nous concentrons actuellement sur le dernier actif à vendre (de Croylaan) afin de pouvoir procéder au remboursement de l'investissement consenti par Beebonds dans le délai imparti.*