

Projet Wenzel

Emission obligataire

Note descriptive par **PwC**
Septembre 2023



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 Hartmann Immo Group SàRL (ci-après l'Émetteur).
- L'analyse du projet par PwC et la rédaction de la note descriptive ne comportent aucune évaluation ni recommandation quant à l'opportunité d'investir et d'acheter les obligations. PwC s'est uniquement basé sur les informations transmises par l'Émetteur et n'est en rien responsable de leur exactitude ou exhaustivité. L'Émetteur est l'unique responsable des informations reprises au sein de cette note descriptive. Le projet comporte des risques commerciaux, financiers et opérationnels pour lesquels PwC n'assume aucune responsabilité. Il n'appartient pas davantage à PwC, en rapport avec les informations transmises, de rectifier et communiquer aux investisseurs les inexactitudes éventuelles que PwC serait amené à constater à l'avenir. Le fait que la note descriptive soit mise à disposition des investisseurs par l'Émetteur ou BeeBonds n'a pas pour effet que PwC entre en relation de clientèle avec ces investisseurs ou que PwC assume une quelconque responsabilité envers ceux-ci. De plus, il n'appartient pas à PwC d'examiner les sociétés liées à l'Émetteur.
- 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 l'émetteur 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 et doit suivre ses propres conseils professionnels.

Table des matières

1.	Synthèse	4
2.	Présentation de Hartmann Immo Group	7
3.	Présentation du Projet Wenzel	12
4.	Plan financier & Besoin de Financement	17
5.	Annexes	22



1

Synthèse

Une émission obligataire afin de financer un projet de construction de 2 maisons jumelées à Beringen (Luxembourg)

Le projet

- Hartmann Immo Group Sarl souhaite procéder à une émission obligataire de **€1.8m** via la plateforme BeeBonds pour financer la construction de **deux maisons jumelées** à Beringen au Luxembourg.
- Cette émission a pour but de financer **l'achat du terrain et une partie des travaux de construction**; le résiduel des travaux de construction étant financé par des avances actionnaires.
- Hartmann Immo** est une entreprise luxembourgeoise, active aussi bien dans la promotion que la gestion immobilière. La société est entièrement détenue par M. **Irfan Babacic**, expert du secteur immobilier depuis **plus de 10 ans** avec des expériences en Turquie et au Luxembourg notamment.

Business plan

en k€	Initial	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Total
Cash résiduel de départ	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36)	-
Travaux préparatoires	(34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)
Achat du terrain	-	-	(1,600)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,600)
Droit d'enregistrement	-	-	(131)	-	-	-	-	-	-	-	-	(131)
Frais de notaire	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)
Récupération des frais d'enregistrement	-	-	-	-	-	-	-	-	96	-	-	96
Coûts de construction	-	-	(222)	(222)	(222)	(222)	(174)	(11)	-	-	-	(1,071)
Ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,834	1,836	3,670
Comptes courants	-	-	682	682	-	-	-	-	-	-	(1,365)	-
Emission obligataire	-	-	1,800	-	-	-	-	-	-	-	(1,800)	-
Intérêts de financement	-	-	(162)	-	-	-	-	-	-	-	(162)	(324)
Frais de dossier de financement	-	-	(108)	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)	(113)
Mouvements de cash sur la période	1	0	257	461	(222)	(222)	(177)	(11)	96	1,834	(1,529)	490
Position de trésorerie fin de période	1	1	258	719	498	276	100	89	185	2,019	490	490

Caractéristiques de l'émission obligataire



Émission obligataire : **€1.8m**



Taux d'intérêt annuel : **9%**

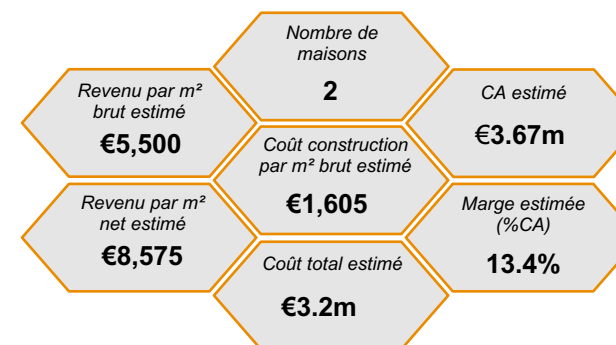


Horizon d'investissement : **24 mois**



Les investisseurs BeeBonds bénéficieront d'une garantie hypothécaire de 1^{er} rang.

Chiffres clés du projet



Des garanties fermes seront apportées par le promoteur

Etat des garanties apportées par le promoteur du projet



Apport en comptes courants : **€1.4m**

- Le promoteur s'engage à apporter un financement complémentaire au projet sous forme de comptes courants **libérés en deux temps** comme suit : (i) **€0.7m** en Q4 2023 à la signature des actes au plus tard, et (ii) **€0.7m** en Q1 2024.



Les investisseurs BeeBonds bénéficieront d'une **garantie hypothécaire de 1^{er} rang sur le foncier**.

- Le montant issu de la levée de fonds via la plateforme BeeBonds ne pourra être transféré au promoteur du projet (i.e. Hartmann Immo Group) qu'une fois les deux conditions suivantes remplies: (i) l'acte d'acquisition du terrain est **signé**, et (ii) **l'hypothèque de 1er rang sur le foncier** a été accordée aux investisseurs représentés par BeeBonds Finance.



Condition suspensive : **signature des contrats prestataires**

- La libération des fonds au promoteur dans le cadre du développement du projet est **conditionnée** par la **signature des contrats** avec les prestataires de services en charge de la réalisation du projet.

Information additionnelle



Taux de précompte : **30%**

- Un précompte est payé par les résidents luxembourgeois.
- Un précompte est **prélevé** pour les résidents belges (personnes physiques) au taux de **30%**.

2

Présentation de Hartmann Immo Group



Hartmann Immo Group Sarl, un promoteur immobilier luxembourgeois avec de solides références

Présentation de l'entreprise

- Hartmann Immo Group est une entreprise luxembourgeoise spécialisée dans la **promotion** et la **gestion immobilière**, fondée en 2018 par **M. Irfan Babacic**. Expert immobilier agréé par la Chambre de Commerce du Luxembourg et actionnaire unique de l'entreprise, M. Babacic apporte son expertise dans le domaine de la construction, essentiellement issue de ses précédentes expériences.
- Hartmann Immo Group exerce à la fois comme gestionnaire et promoteur immobilier **principalement sur le marché luxembourgeois**. Ainsi, dans le cadre de son activité de développement immobilier, Hartmann Immo Group a déjà procédé à la réalisation **de 6 projets immobiliers** depuis sa création. La majorité des projets a été réalisée au Luxembourg. Notons également que l'entreprise a déjà réalisé un projet à Alanya, en Turquie.
- L'entreprise met un **accent particulier sur la qualité** de ses réalisations, en utilisant des matériaux de **première qualité** et en travaillant avec des **professionnels expérimentés** dans le domaine de la construction. Hartmann Immo Group vise à créer des résidences de haute qualité, alliant confort, esthétique et fonctionnalité. Dans ce cadre, la société assume toutes les responsabilités liées aux travaux de ses projets notamment la planification, la coordination des différents intervenants, la supervision de la construction et la livraison finale des projets résidentiels
- Le site web de Hartmann Immo Group (<https://www.hartmannimmo.lu/>) offre aux clients potentiels la possibilité de découvrir les projets en cours, les réalisations passées et de prendre contact avec l'entreprise pour toute demande d'informations complémentaires.

Vue d'ensemble du projet «Wenzel»



Le porteur du projet bénéficie de plusieurs années d'expérience dans la gestion et construction de biens immobiliers au Luxembourg

Irfan Babacic

• Expérience

- Irfan Babacic, luxembourgeois, est un professionnel expérimenté dans le domaine de l'immobilier, avec un parcours académique et une expérience pratique en la matière.
- Sur le plan académique, Irfan Babacic a suivi une formation complète, obtenant son diplôme de fin d'études secondaires à St. Maximin, Trier. Par la suite, il s'est spécialisé en étudiant le génie civil à l'université de Novi Pazar, en Serbie, où il a obtenu son diplôme de bachelier. Il obtient également **la certification d'agent et de promoteur immobilier de la Chambre de Commerce du Luxembourg**.
- Sur le plan professionnel Irfan Babacic a débuté sa carrière en tant que travailleur en construction chez HMA Constructions à Bertrange. Fort de ses connaissances et de son engagement envers l'immobilier, il fonde plusieurs entreprises, telles que Luks Domus GmbH, Hartmann Immo Group et Schwertz Immo. À travers ces entreprises toujours actives à ce jour, il a pu réaliser plusieurs projets immobiliers, essentiellement au Luxembourg.
- Son expérience dans le domaine de la construction et de l'immobilier lui a permis de mener à bien ces projets avec succès. Irfan Babacic est reconnu pour son souci du détail, son professionnalisme et son engagement envers la qualité. Son approche rigoureuse font de lui un acteur respecté du secteur immobilier luxembourgeois.



Exemples de projets développés avec succès par le promoteur (1/2)

Projet à Ehlerange

Le projet immobilier à Ehlerange, au Luxembourg, se compose de **trois appartements**. La construction est réalisée avec des matériaux de première qualité, mettant en valeur une utilisation généreuse de vitrage pour une luminosité optimale. Le style adopté est moderne, offrant des lignes épurées. Le coût du projet s'élève à €770k, comprenant les frais associés à l'acquisition du terrain auxquels se rajoutent les travaux de construction estimés à €610k. Les appartements ont été vendus au prix de **€1,95m**.

Ce projet a été réalisé directement par M. Irfan Babacic dans l'attente du certificat de promoteur immobilier à la société Hartmann Immo Group.



Projet à Bissen

Le projet immobilier terminé à Bissen se compose de **deux maisons jumelées**. Ces maisons se distinguent par leurs finitions intérieures exceptionnelles, avec une attention particulière portée à chaque détail. Les espaces intérieurs sont agrémentés de salles de bains et de cuisines de haute qualité. L'investissement pour le lancement de ce projet est de €950k, avec des travaux de construction d'un montant de €180k. Le chiffre d'affaires réalisé est de **€1,43m**.

Ce projet a été réalisé directement par M. Irfan Babacic dans l'attente du certificat de promoteur immobilier à la société Hartmann Immo Group.



Projet à Elvange

Le projet immobilier à Elvange, au Luxembourg, porte sur la construction d'une **grande maison unifamiliale à quatre façades**. Cette maison unifamiliale est spacieuse et offre un cadre de vie confortable et moderne, avec des espaces bien aménagés. L'acquisition de cette propriété est de €104k, avec des travaux de construction d'un montant de €480k. Le chiffre d'affaires réalisé est de **€1,29m**.

Ce projet a été réalisé directement par M. Irfan Babacic dans l'attente du certificat de promoteur immobilier à la société Hartmann Immo Group.



Exemples de projets développés avec succès par le promoteur (2/2)

Projet à Gosseldange

Le projet immobilier à Gosseldange comprend **trois appartements**. Ces appartements se distinguent par leurs finitions de qualité, offrant un niveau élevé de confort. L'investissement pour l'acquisition de ce projet s'élève à €850k, avec des travaux de construction d'un montant de €875k. La vente déjà réalisée est de €1.59m et est relative à la commercialisation de deux des appartements. Le 3^e appartement est en cours de négociation pour la vente.

Ce projet a été réalisé par la société Hartmann Immo Group, en tant que promoteur immobilier agréé.

Projet à Lintgen

Le projet immobilier à Lintgen consiste à la restauration complète d'un immeuble puis à la transformation dudit immeuble en **quatre unités résidentielles**. Grâce à des rénovations minutieuses, cet immeuble offre des espaces de vie lumineux et modernes. L'investissement pour l'achat de cet immeuble est de €590k, avec des travaux de restauration d'une valeur de €784k, le tout pour une vente totale réalisée à **€1,85m**.

Ce projet a été réalisé par la société Hartmann Immo Group, en tant que promoteur immobilier agréé.



3

Présentation du Projet Wenzel



Wenzel, un projet qui vise à construire 2 maisons jumelées dans la commune de Mersch au Luxembourg (1/2)

Description du projet

- Le projet « **Wenzel** » consiste en la construction de **deux maisons jumelées** situées à Beringen. Le projet totalise **667.9m²** de surface habitable. Pour chacune des deux résidences, il y a donc environ 334m² de surface utilisable, dont 215m² de surface habitable et 103m² de balcon et de terrasses. Les nombreuses baies vitrées et l'orientation plein sud permettront d'offrir **une luminosité continue**.
- Le rez-de-chaussée comprend un large espace de 63m², des sanitaires et un débarras de 5.5m². Le rez-de-chaussée donne un accès direct à la terrasse de 40m² qui offre de **nombreux espaces de détente** et qui permet d'avoir une vue sur le jardin d'environ **200m²**.
- Le premier étage comprend un petit salon de 14m² et **trois chambres** (13m², 16m² et 18m²) dont une avec un accès à une loggia (6m²), un dressing (5m²) et une salle de bain (7m²). Une autre salle de bain (3m²) se trouve également au même étage avec des **toilettes séparées**.
- Le **sous-sol** comprend pour chaque unité un garage de 44m² pouvant accueillir **2 voitures** ainsi qu'une buanderie de 19m² et une cave de 15m².
- Les maisons bénéficieront de la **classe énergétique A** avec des matériaux haut de gamme tel que des **fenêtres triple vitrage** et des châssis en aluminium.
- Une **démolition** sera au préalable nécessaire avant le début des travaux sur le terrain.
- La société souhaite procéder à une **émission obligatoire** via la plateforme BeeBonds afin de financer l'achat du terrain et une partie des coûts de construction.

Illustrations du projet



Wenzel, un projet qui vise à construire 2 maisons jumelées dans la commune de Mersch au Luxembourg (2/2)

Mise en place du projet

- Le **16 mars 2020**, Hartmann Immo Group a procédé à la **signature du compromis d'achat du terrain**, constituant ainsi le point de départ du projet Beringen.
- Aucune initiative n'a été menée dans le cadre du projet Beringen sur la période 2020-2022, le management de Hartmann Immo Group souhaitant se **renforcer financièrement** en capitalisant sur ses projets déjà en cours pendant cette période.
- Selon le rapport d'analyse publié par l'Observatoire de l'habitat au 3^e trimestre 2022, le marché de l'immobilier au Luxembourg, en proie à l'inflation, a connu une hausse des prix de vente marquée principalement par la hausse de 18.3% de la vente des appartements en VEFA(*) nuancée par un **volume de ces ventes en baisse** de 36%. Ceci s'expliquant par **une difficulté de vente** pour les promoteurs immobiliers qui ne souhaitent pas baisser les prix de vente initiaux.
- En outre, il est important de noter que la **disponibilité de terrains constructibles** au Luxembourg ne cesse de **se réduire**, diminuant ainsi l'offre des maisons et immeubles neufs.
- Hartmann Immo Group a finalement **décidé de ne pas développer le projet Beringen pour une vente en VEFA**, ceci, en misant sur la possibilité d'une vente, in fine, à un prix plus élevé.
- Cependant, la vente en VEFA étant celle privilégiée par les banques locales pour une demande de financement, Hartmann Immo Group a décidé de se tourner vers une **émission obligatoire via la plateforme BeeBonds** ainsi qu'un apport en **comptes courants** pour le financement global du projet.

(*) Vente en Etat Futur d'Achèvement

Mise en place du projet

- En 2023, le projet Wenzel commencera par la **démolition du bâtiment** existant sur le terrain après son acquisition, afin de **construire simultanément** les deux maisons jumelées et ainsi bénéficier des **synergies de coûts** qui en découlent.
- Le déroulement du projet se divise en trois phases distinctes comme suit:

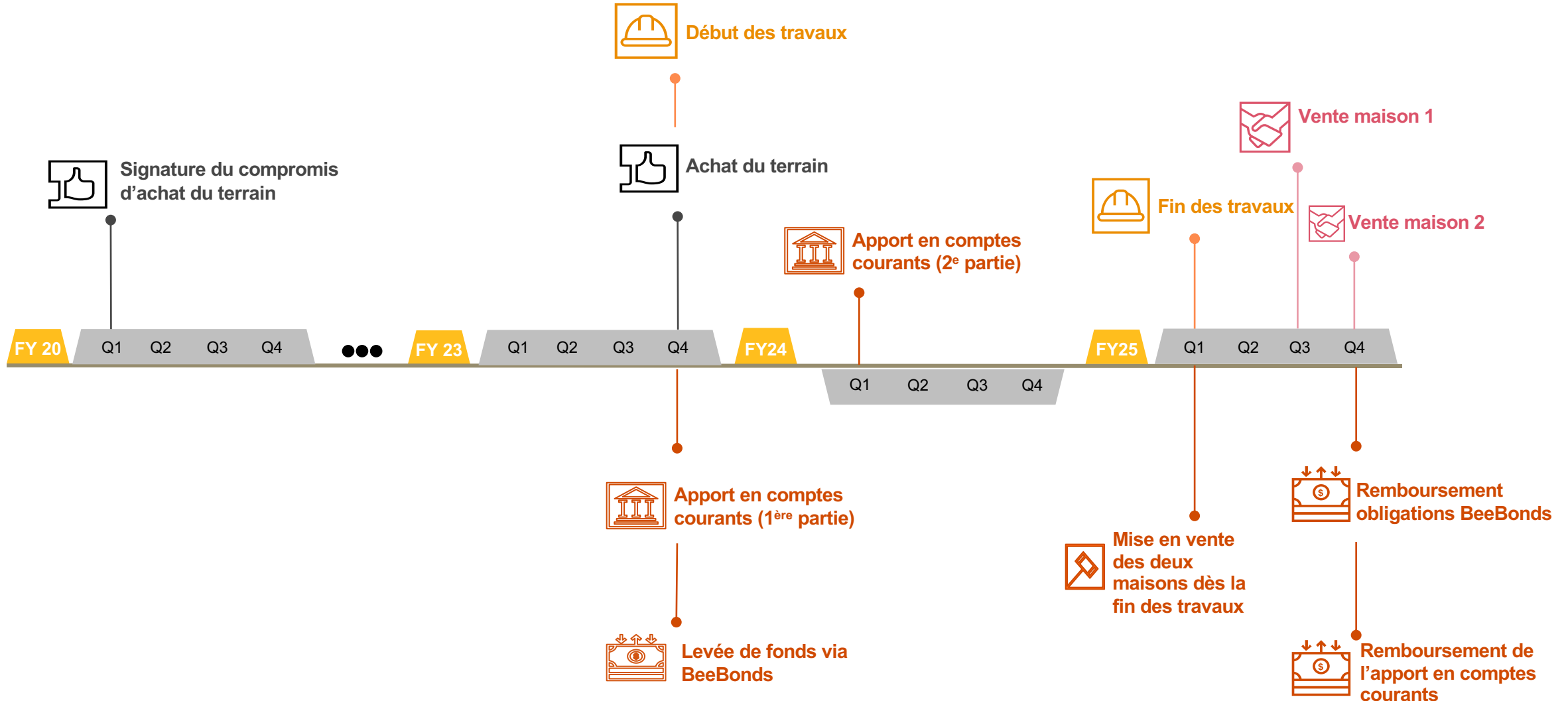
Développement

- **Phase 1:** Elle correspond à la finalisation de l'acte d'achat du terrain et à la démolition du bâtiment présent sur celui-ci.
- **Phase 2:** Démarrage des **travaux de terrassement** dès la fin de la démolition en Q4 2023, suivi du démarrage des travaux de construction des deux maisons jumelées. Le prix de construction est estimé à **€1,605/m² brut**.

Commercialisation

- **Phase 3:** La **finalisation des travaux de construction** des deux maisons aura lieu au Q1 2025. Les biens pourront dès lors être mis en vente dès la fin des travaux. La vente de chacune des deux maisons sera effectuée simultanément après une période de négociation estimée pour un minimum de 1 mois et un maximum de 1 trimestre avec les potentiels acheteurs. Le prix de vente est estimé à **€8,575/m² net**.

Avancée du projet dans le temps



Beringen, un village au centre du Grand-Duché du Luxembourg, à proximité de Mersch et de Luxembourg-ville



- Beringen est une localité située dans la commune de Mersch au centre du Grand-Duché du Luxembourg à environ 23.7 kilomètres au nord de Luxembourg-ville.
- Beringen est un **village pittoresque** entouré de paysages naturels impressionnants. Il est connu pour ses maisons traditionnelles en pierre et son ambiance paisible. La région offre de belles possibilités de randonnée et de promenades à vélo, avec des sentiers balisés à travers les collines et les forêts environnantes. À proximité du village de Beringen se trouve la ville de Mersch, qui abrite une **gare ferroviaire** ainsi qu'un **château historique** du XIIIe siècle.
- Beringen offre un cadre de vie agréable avec un **accès facile aux services publics**. Un centre commercial et une station-service se trouvent à 5 minutes environ en voiture. Les établissements scolaires tels que le Lycée Ermesinde Mersch, le Lycée Technique pour Profession Educative et Sociale et l'école internationale Mersch Anne Beffort se situent entre 4 et 10min à pied du centre de Beringen. Le centre-ville de Mersch est également accessible en seulement 5 minutes en voiture et 18 minutes à pieds (via Rue de la Gare et Rue Grande Duchesse Charlotte).
- Beringen est situé à environ **10 kilomètres de l'autoroute A7**. Cette autoroute est l'une des principales voies de circulation du Luxembourg, reliant le nord du pays à la capitale, Luxembourg-Ville. Cela facilite l'accès en voiture à d'autres parties du pays. Depuis Beringen jusqu'à Luxembourg-ville, **le trajet d'environ 23.7km** dure généralement 30 minutes en voiture, en fonction du trafic. Quant à **l'aéroport du Luxembourg, situé à 23 kilomètres de Beringen**, le trajet en voiture prend également généralement 25 à 30 minutes, permettant ainsi un accès rapide aux vols internationaux.
- De plus, le Grand-Duché de Luxembourg possède un **marché économique solide et diversifié**. De nombreuses institutions et organes y ont établi leur siège. C'est également un des principaux centres financiers, de services professionnels et technologiques européens. Dès lors, le marché économique y est très dynamique, **offrant des opportunités commerciales et d'investissement attractives**.

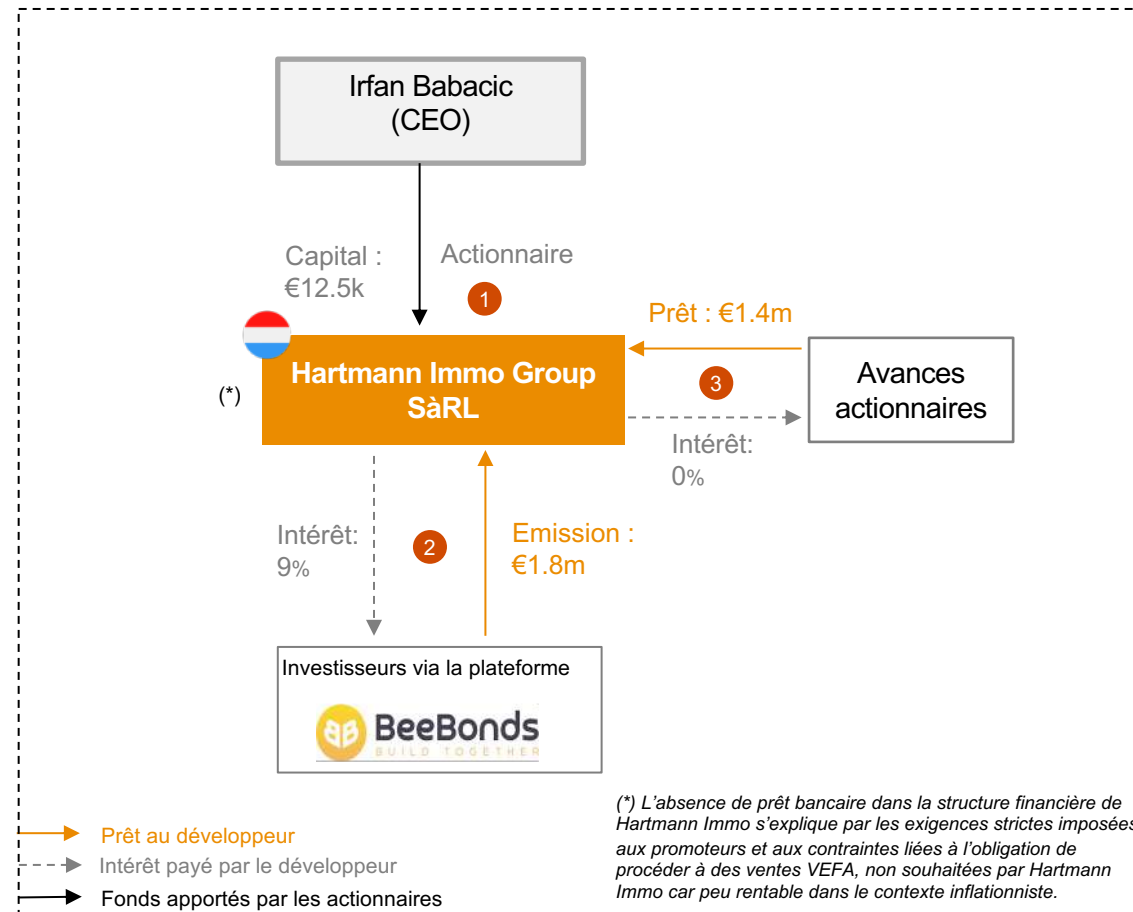
4

Plan Financier & Besoin de Financement



La société souhaite réaliser une émission obligataire de €1.8m afin de financer l'achat du terrain et une partie des travaux de construction

Structure juridique et financement



Description de la structure financière

- Hartmann Immo Group** est détenu à **100%** par M. Irfan Babacic. L'entreprise a été créée en 2018. Le capital social est de **€12.5k** entièrement libéré.
- Le Management souhaite réaliser une émission obligataire via la plateforme BeeBonds pour financer totalement l'achat du terrain et utiliser le montant résiduel dans le cadre de la construction des maisons. L'émission obligataire aura les caractéristiques suivantes:
 - Montant: **€1.8m**
 - Taux d'intérêt: **9%**
 - Périodicité: **annuelle**
 - Remboursement: **Q4 2025** (après 24 mois)
- Le projet est également financé par une avance actionnaire. Celle-ci permettra de financer le reste des coûts de construction. Les modalités de l'avance actionnaire sont définies comme suit:
 - Montant total: **€1.4m** libéré en 2 fois sur 2 trimestres consécutifs (Q4 2023 et Q1 2024)
 - Taux d'intérêts: **0%**
 - Le remboursement de l'avance actionnaire aura lieu lorsque la trésorerie de Hartmann Immo Group le permettra. Aucune date exacte n'a été définie. Toutefois, celui-ci restera subordonné au remboursement de l'emprunt obligataire BeeBonds.

La marge prévisionnelle du projet s'élève à €490k pour un pourcentage du chiffre d'affaires de 13.4%

Dépenses estimées

en k€	Montant
Charge foncière	(1,635)
Coût du terrain	(1,600)
Droit d'enregistrement	(131)
Récupération de droit d'enregistrement	96
Coûts de la construction et frais liés	(1,108)
Coûts de construction	(1,071)
Travaux préparatoires	(34)
Frais d'architecte bundle	(3)
Frais de notaire	(3)
Frais divers	0
Frais de commercialisation	-
Frais financiers	(437)
Intérêts de financement	(324)
Frais de dossier de financement	(113)
Coûts	(3,180)

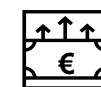
Les frais d'enregistrement lié au terrain s'élèvent à €131k et seront payés en Q4 2023. Ensuite selon l'avancée des ventes, 73% pourront être récupérés selon la législation luxembourgeoise.

- Les travaux préparatoires font référence à tous les coûts supportés dans le cadre du démarrage du projet.
- Les coûts de construction ont été négociés avec le prestataire sous forme de **package global** et intègrent les frais d'architecte, les coûts de démolition et tous les autres coûts liés à la construction des deux maisons. Il n'y a cependant **pas de contrat signé** avec le prestataire dans l'attente de la levée de fonds via la plateforme BeeBonds.

Les **frais de commercialisation** sont pris en charge par **Hartmann Immo Group** grâce à son double statut d'agent et de promoteur immobilier.

Revenus estimés

en k€	Montant
Ventes	3,670
Ventes	3,670
Chiffre d'affaires	3,670
Marge prévisionnelle	490



€ 3.7m

Chiffre d'affaires



€ 3.2m

Coûts du projet



€ 490k

Marge prévisionnelle

Sur base du cashflow prévisionnel du projet, les investisseurs BeeBonds seront remboursés en 24 mois (1/2)

Le tableau sur cette page présente uniquement les cash flows relatifs au projet Wenzel et non ceux de la société Hartmann Immo Group.

Plan de trésorerie du projet

- La position de **cash** initiale pour le projet est composée du **cash résiduel de départ** de €36k. Ce dernier correspond au montant de départ existant et ayant servi au financement des travaux préparatoires (€34.5k) et la trésorerie à fin juin 2023 (€1.2k).
- Les **travaux préparatoires** s'élèvent à €34k et se composent de (i) Travaux topographiques (€3.9k); (ii) Passeport énergétique (€1.2k); (iii) Autorisation à bâtir (€8k); (iv) Plan d'architecte (€21k);

Ces coûts ont déjà été supportés.

- Le **coût d'acquisition du terrain** s'élève à €1.6m. Il sera payé en Q4 2023 grâce au prêt obtenu via BeeBonds.
- Les **droits d'enregistrement** s'élèvent à €131k et seront payés en même temps que l'achat du terrain. Notons que les droits d'enregistrement du terrain peuvent être récupérés à environ 2/3 s'ils sont vendus dans les deux ans après leur acquisition.
 - Des frais de notaire de €2.6k ont été estimés par le management.

en k€	Initial	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Total
1 Cash résiduel de départ	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36)	-
2 Travaux préparatoires	(34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)
3 Achat du terrain	-	-	(1,600)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,600)
4 Droit d'enregistrement	-	-	(131)	-	-	-	-	-	-	-	-	(131)
Frais de notaire	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)
Récupération des frais d'enregistrement	-	-	-	-	-	-	-	-	96	-	-	96
5 Coûts de construction	-	-	(222)	(222)	(222)	(222)	(174)	(11)	-	-	-	(1,071)
6 Ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,834	1,836	3,670
7 Comptes courants	-	-	682	682	-	-	-	-	-	-	(1,365)	-
Emission obligataire	-	-	1,800	-	-	-	-	-	-	-	(1,800)	-
8 Intérêts de financement	-	-	(162)	-	-	-	-	-	-	-	(162)	(324)
Frais de dossier de financement	-	-	(108)	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)	(113)
Mouvements de cash sur la période	1	0	257	461	(222)	(222)	(177)	(11)	96	1,834	(1,529)	490
Position de trésorerie fin de période	1	1	258	719	498	276	100	89	185	2,019	490	490

Sur base du cashflow prévisionnel du projet, les investisseurs BeeBonds seront remboursés en 24 mois (2/2)

Le tableau sur cette page présente uniquement les cash flows relatifs au projet Wenzel et non ceux de la société Hartmann Immo Group.

Plan de trésorerie du projet

- 5 Les **coûts de construction** s'élèvent à €1,071k. Le paiement sera échelonné à partir du Q4 2023 jusqu'à la fin des travaux de construction au Q1 2025. Ces coûts comprennent la démolition du bâtiment existant sur le terrain, les frais d'architecte et les autres frais à supporter dans le cadre de la construction des maisons.
- 6 Le produit de la vente des maisons est prévu pour Q3 2025 pour la maison 1 et Q4 2025, soit deux trimestres après la fin des travaux, pour un montant total de **€3.67m**. En effet, le management anticipe 1 trimestre pour la vente des maisons et 1 trimestre entre le compromis et la vente.

- 7 L'**apport** de €1.8m par la levée de **BeeBonds** prévu au Q4 2023 permet d'acquérir le terrain et de couvrir une partie des frais de construction. De plus, le management prévoit de faire un apport en **comptes courants** à hauteur de €1.4m échelonné à 50% au Q4 2023 et à 50% au Q1 2024.
- 8 Les **intérêts de l'obligation pour la 1^{ère} année** (€162k) seront bloqués en Q4 2023. Des frais de dossier pour un montant de €108k ainsi que des frais à chaque échéance d'intérêt pour un total de €5.2k sont aussi prévus.
 - Les investisseurs BeeBonds disposent également d'une garantie hypothécaire de premier rang sur le terrain qui sera acquis.

en k€		Initial	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Total
1	Cash résiduel de départ	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36)	-
2	Travaux préparatoires	(34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)
3	Achat du terrain	-	-	(1,600)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,600)
4	Droit d'enregistrement	-	-	(131)	-	-	-	-	-	-	-	-	(131)
	Frais de notaire	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)
	Récupération des frais d'enregistrement	-	-	-	-	-	-	-	-	96	-	-	96
5	Coûts de construction	-	-	(222)	(222)	(222)	(222)	(174)	(11)	-	-	-	(1,071)
6	Ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,834	1,836	3,670
	Comptes courants	-	-	682	682	-	-	-	-	-	-	(1,365)	-
7	Emission obligataire	-	-	1,800	-	-	-	-	-	-	-	(1,800)	-
	Intérêts de financement	-	-	(162)	-	-	-	-	-	-	-	(162)	(324)
8	Frais de dossier de financement	-	-	(108)	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)	(113)
Mouvements de cash sur la période		1	0	257	461	(222)	(222)	(177)	(11)	96	1,834	(1,529)	490
Position de trésorerie fin de période		1	1	258	719	498	276	100	89	185	2,019	490	490

5

Annexes



Etats financiers de Hartmann Immo Group

Bilan

en €	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
Stocks et commandes en cours	1,645,405	148,927	1,730,109	40,977
Créances à moins d'un an	82,366	36,620	34,683	43,923
Autres créances	535	30,675	39,805	1,105
Valeurs disponibles	931	10,100	46,772	1,232
Actifs circulants	1,729,237	226,322	1,851,369	87,238
Terrains et constructions	-	-	-	891,205
Autres installations, outillage et mobilier	53,123	-	-	-
Actifs immobilisé	53,123	-	-	891,205
Comptes de régularisation	3,189	-	354	354
Total actif	1,785,549	226,322	1,851,723	978,797
Capital	12,500	12,500	12,500	12,500
Pertes / Bénéfices reportés	(35,682)	(67,874)	(62,223)	(122,042)
Résultat de l'exercice	(32,192)	5,651	(59,820)	525,687
Fonds propres	(55,374)	(49,723)	(109,542)	416,144
Dettes commerciales	92,303	262,203	70,886	166,565
Dettes envers établissement de crédits	1,559	-	2,204	1,935
Autres dettes	167,797	7,709	309,044	370,462
Dettes à court terme	261,660	269,912	382,134	538,962
Dettes fiscales	24,174	1,666	38,132	16,302
Dettes au titre de la sécurité sociale	-	4,468	2,038	7,389
Dettes à long terme	24,174	6,133	40,170	23,691
Comptes de régularisation	1,555,089	-	1,538,962	-
Total passif	1,785,549	226,322	1,851,723	978,797

Source: Etats financiers non audités de Hartmann Immo Group

Il s'agit des terrains bâtis (€438k) et des constructions sur bâtiment résidentiel (€454k) relatifs à un bien acquis par M. Babacic pour le compte de Hartmann Immo Group et en lien avec un projet différent du Projet Wenzel.

Les autres dettes sont essentiellement des **comptes courants de l'associé Irfan Babacic** pour €308k et une dette envers le personnel pour €62k.

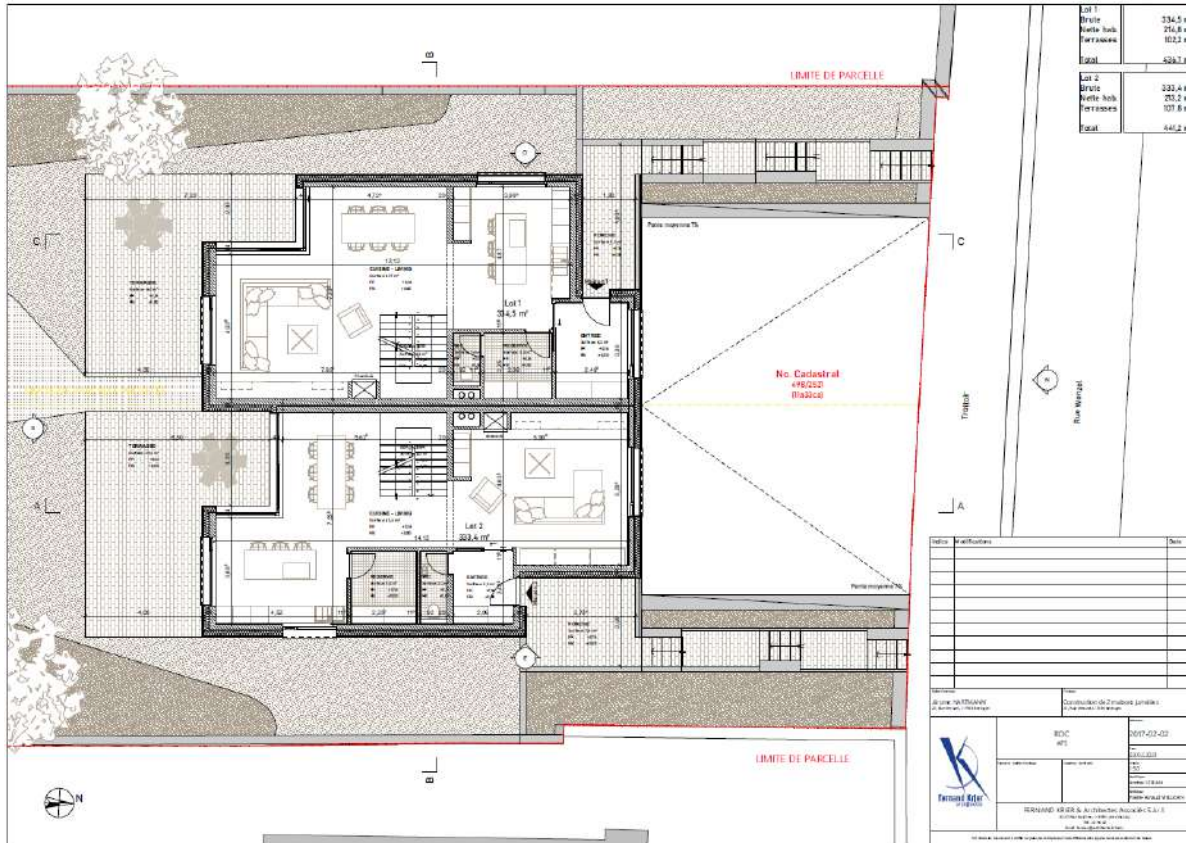
Compte de résultat

en €	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
Chiffre d'affaires net	551,345	645,138	1,600,810	101,071
Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication	(513,635)	1,555,089	(1,538,962)	1,538,962
Autres produits d'exploitation	-	59,944	5,028	211
Consom. de marchandises	(12,666)	(2,116,074)	17,156	(1,085,084)
Marge brute	25,044	144,097	84,033	555,159
Frais de personnel	-	(20,001)	(54,280)	(27,556)
Corrections de valeur	(19,016)	(14,446)	-	-
Autres charges d'exploitation	(36,556)	(102,642)	(88,522)	(230)
Produits financiers	74	300	-	-
Charges financières	(133)	(52)	(515)	(81)
Résultat avant impôts	(30,587)	7,256	(59,285)	527,292
Impôts sur le résultat	-	-	-	-
Résultat après impôts	(30,587)	7,256	(59,285)	527,292
Autres impôts	(1,605)	(1,605)	(535)	(1,605)
Résultat de l'exercice	(32,192)	5,651	(59,820)	525,687

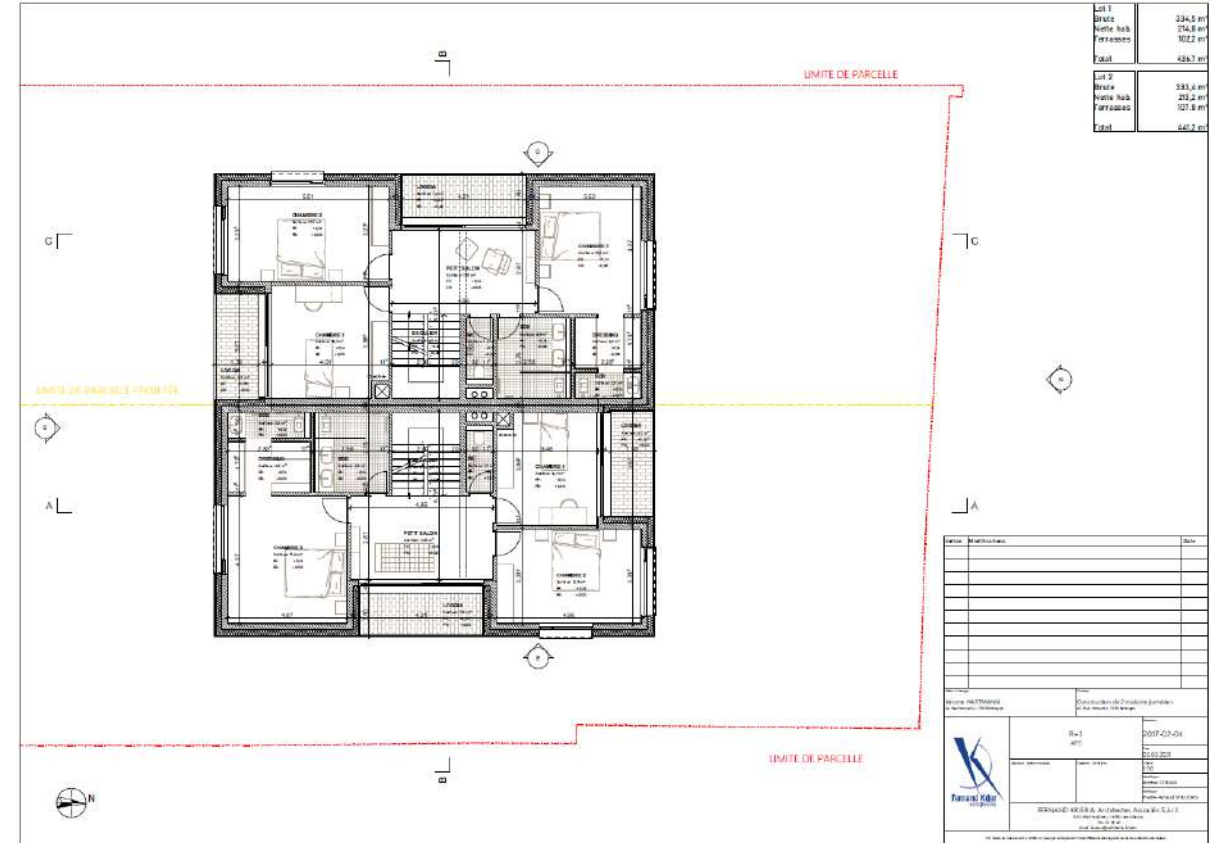
Source: Etats financiers non audités de Hartmann Immo Group

Plans du projet

Rez-de-chaussée

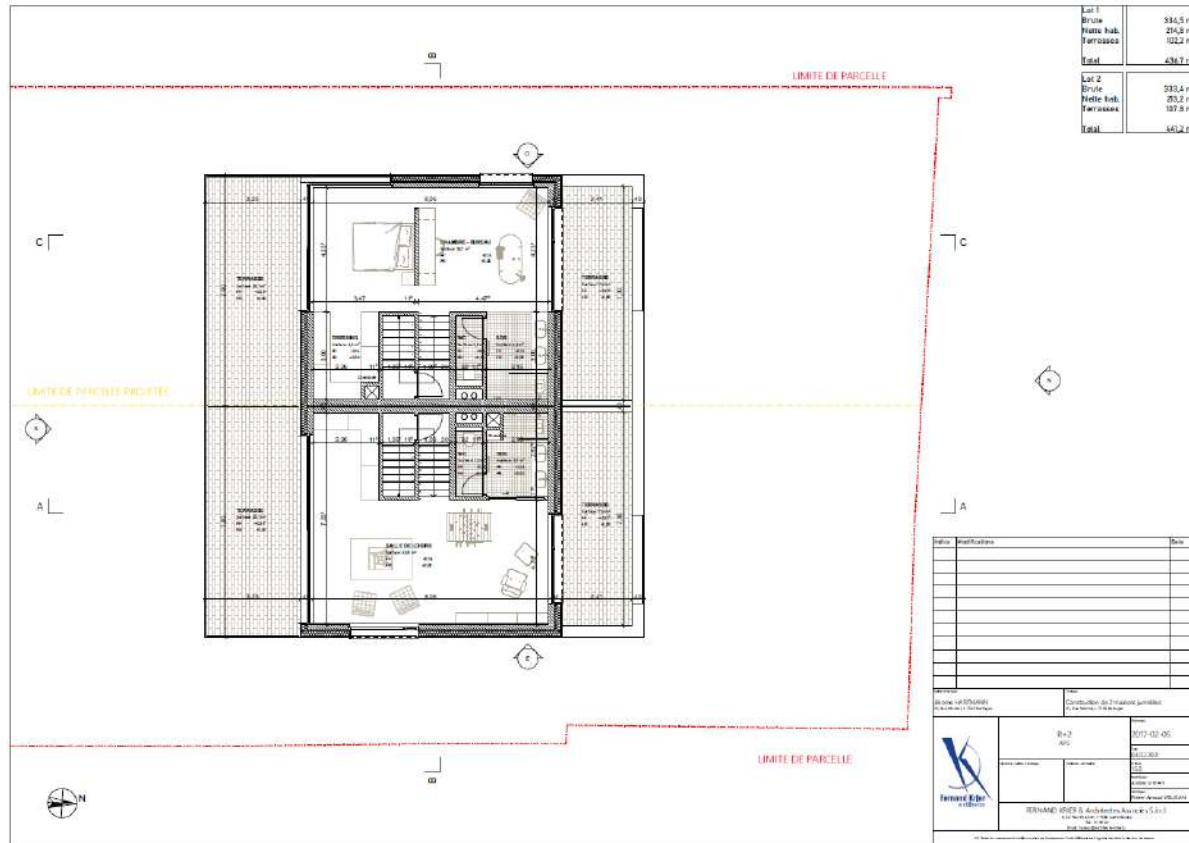


Premier étage

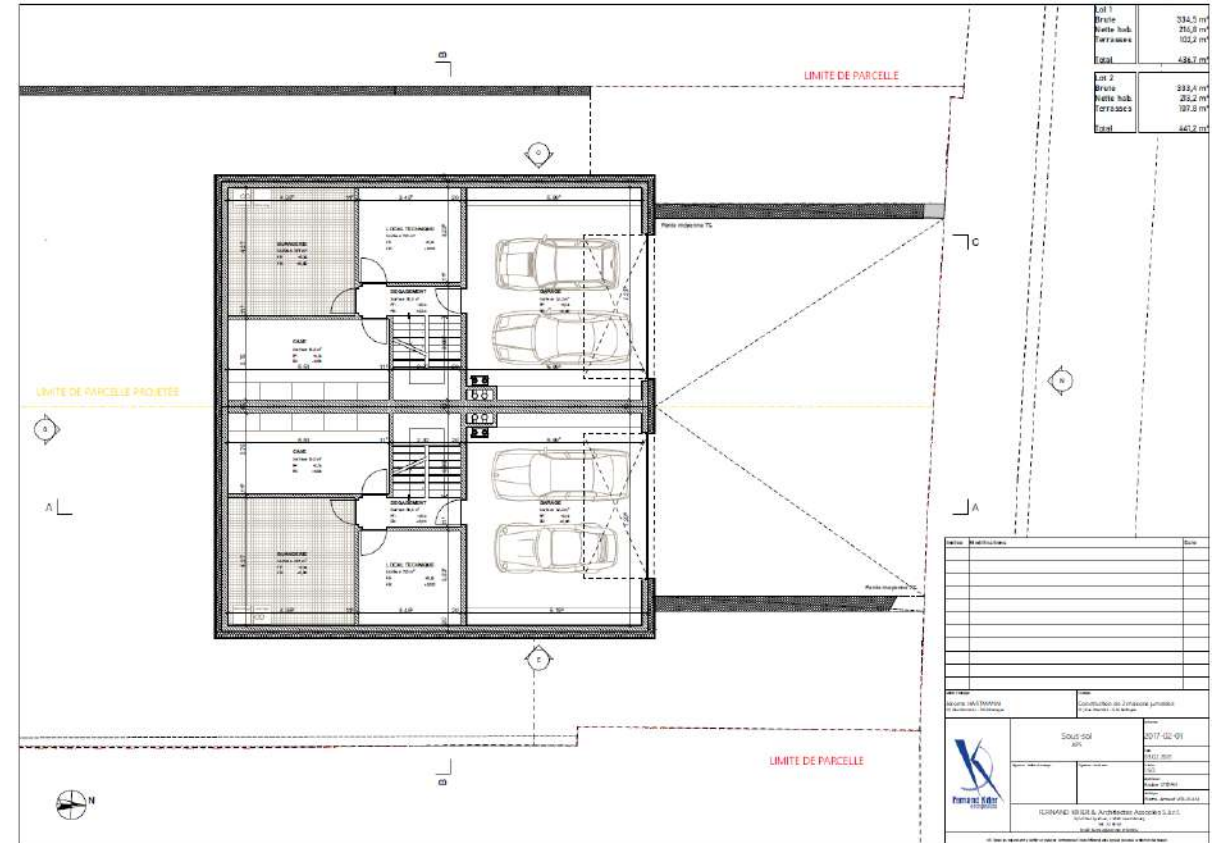


Plans du projet

Deuxième étage

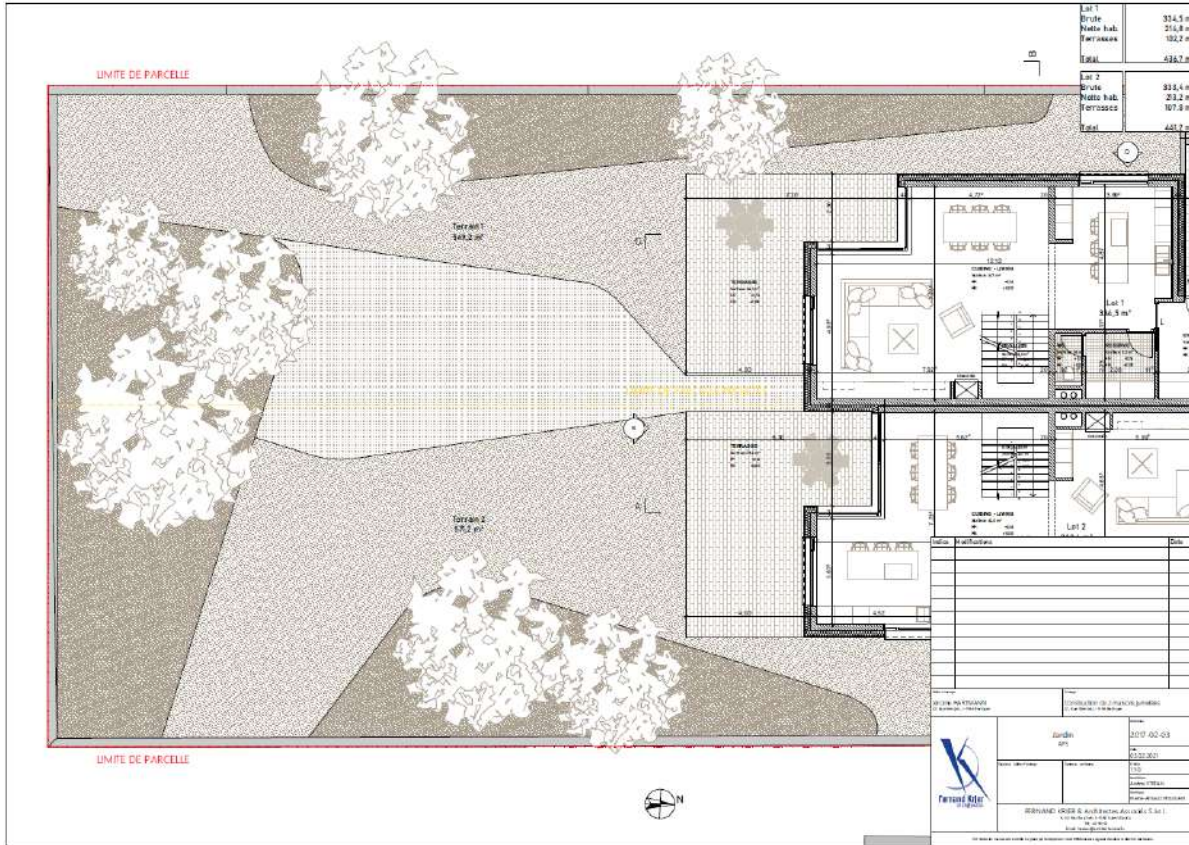


Sous-sol

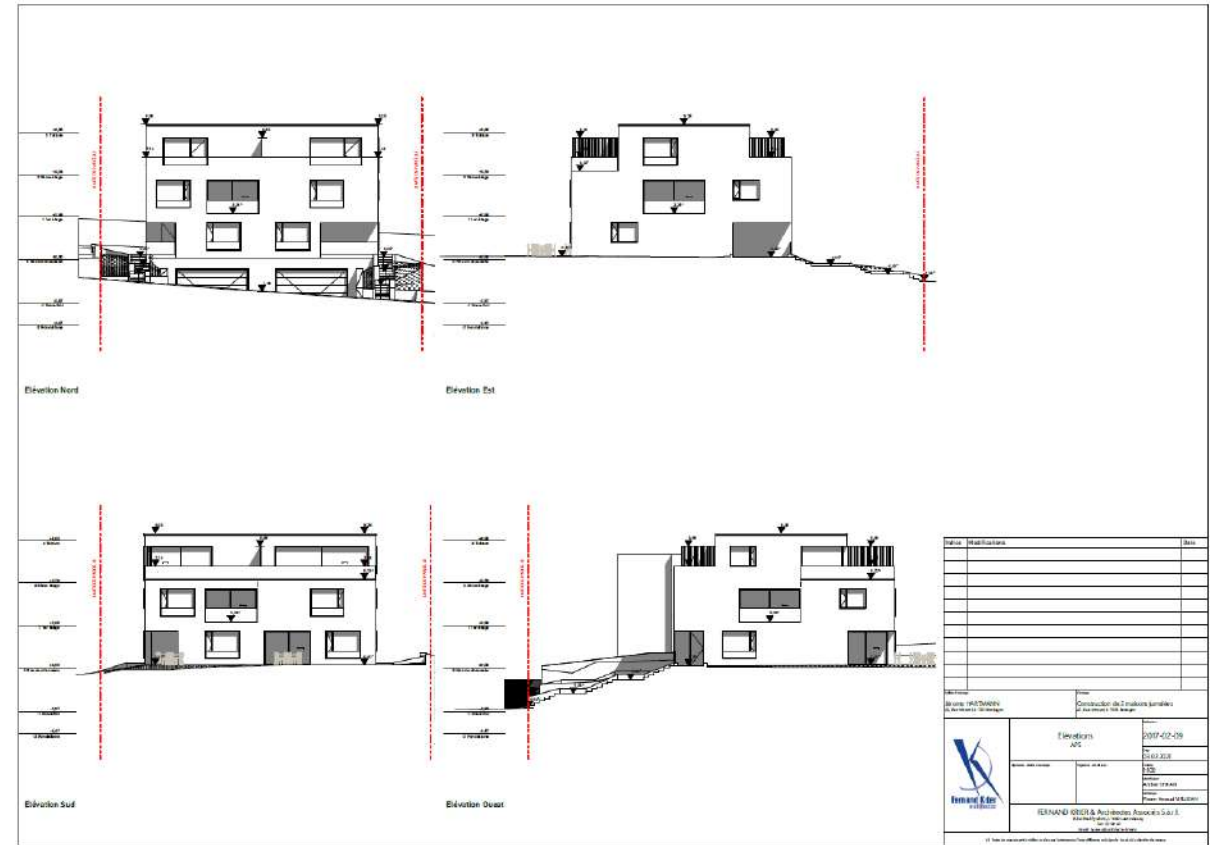


Plans du projet

Jardin



Elévations

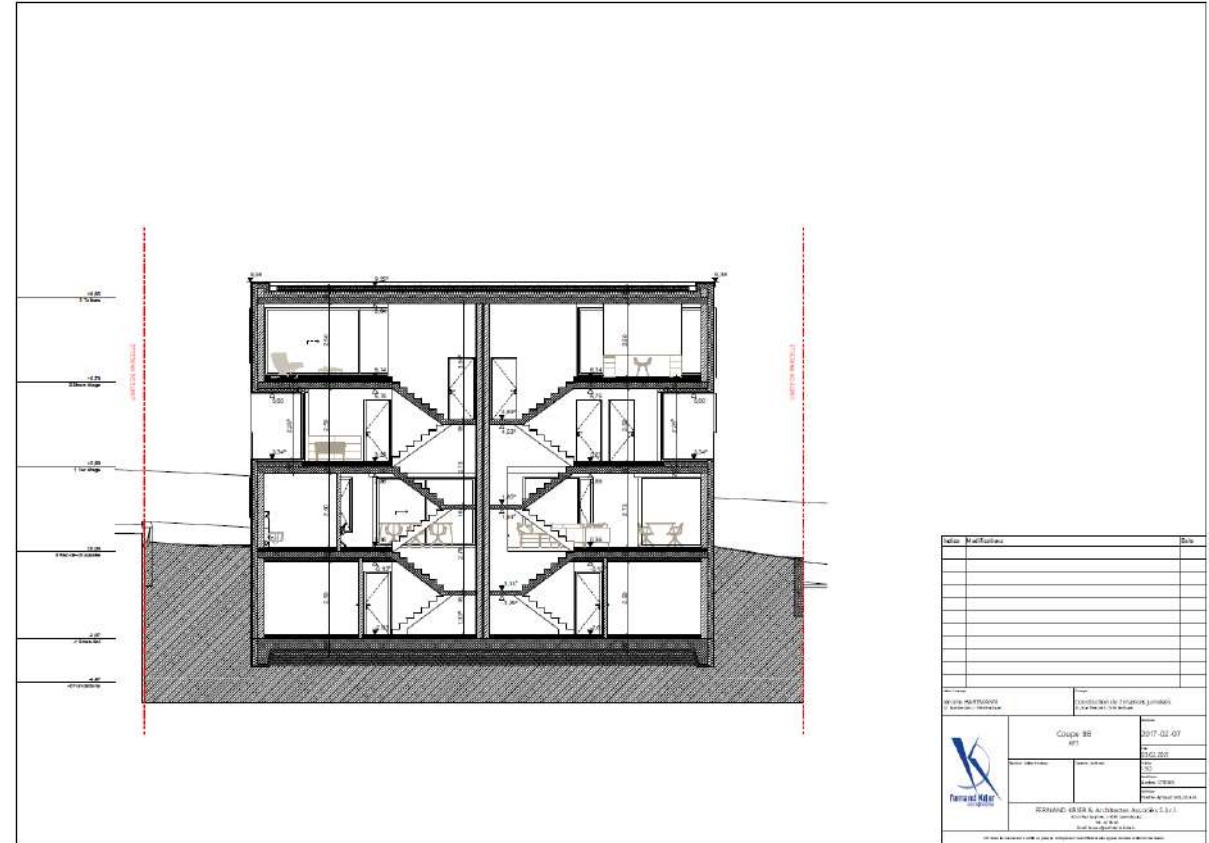


Plans du projet

Coupe AA



Coupe BB



Plans du projet

Coupe CC





BeeBonds

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