



Projet « Zenhomes »

Acquisition, rénovation et revente de trois biens situés à Bruxelles et à Bruges.

Document réalisé par BeeBonds et revu par BDO.

Février 2024



INDEX



Disclaimer	P. 3
I. Résumé du projet et de l'opération	P. 4
II. Qui ?	
Le porteur de projet	P. 6
Organigramme	P. 7
III. Le Projet	
Le concept Zenhomes	P. 9
Le sous-projet rue du Dam	P. 10
Le sous-projet Engelsestraat	P. 13
Le sous-projet Ste Gertrude	P. 16
Le planning du Projet	P. 19
Forces et points d'attention du Projet	P. 20
IV. Aspects financiers	
Les crédits bancaires	P. 23
L'emprunt obligataire	P. 24
Le résumé financier du Projet	P. 25
Le plan de trésorerie du Projet	P. 27
Etats financiers de Zenhomes SRL	P. 29
Annexes	P. 31



Disclaimer

Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du projet **Zenhomes** (ci-après le « Projet »), consistant en trois sous-projets (rue du Dam, Engelsestraat et rue Ste Gertrude), a été rédigée par BeeBonds SRL (ci-dessous « BeeBonds ») à partir de documents et informations transmis par l'organe de gestion ou la direction du porteur de projet **Zenhomes SRL**. 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 relu 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 d'effectuer 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. RESUME DU PROJET ET DE L'OPERATION



Le Projet

Le Projet **Zenhomes** consiste en :

- l'acquisition de 3 immeubles ;
- leur rénovation ;
- leur revente en bloc ou à la découpe.



La localisation

- Au cœur de Bruxelles, rue du Dam, près de la Grand-Place.
- Rue Ste Gertrude, près du parc du Cinquantenaire.
- Engelsestraat dans le centre de Bruges.



Les chiffres clés

- Coût total du projet : 3 987 k EUR
- Produit total estimé (1) : 4 813 k EUR
- Marge avant impôts : 826 k EUR

(1) Ventes des biens, loyers et primes à la rénovation



Le financement obligataire

Un financement de 850 k EUR pour 30 mois, structuré en 2 émissions :

- Une émission de 350 k EUR minimum et 500 k EUR maximum, à capital 100% assurés, rémunérée à 7,0% brut par an.
- Une émission de 200 k EUR minimum et 350 k EUR maximum, sans sûretés, rémunérée à un taux de 9,5% brut par an.



Le planning

- Acquisition des biens T2 à T4 2022
- Travaux T1 2023 à T2 2025
- Début des ventes T3 2024
- Derniers actes de vente T2 2026
- Remboursement obligataires: août 2026

II. QUI ?



II. 1. LE PORTEUR DE PROJET : ZENHOMES SRL

Zenhomes SRL a été créée par Raven De Nolf en 2017. Il en est propriétaire à 50% (via sa société Zenbuilt SRL, qu'il a créée en 2014) ; l'autre actionnaire de Zenhomes est son partenaire financier, M. Henri Stiller (via sa société Histen Riller International SRL). Ensemble, Zenhomes SRL et Zenbuilt SRL constituent le **groupe Zenhomes**.



Zenhomes développe de l'immobilier durable et de qualité pour les investisseurs et les particuliers dans les principales villes belges. Elle facilite une vie zen grâce au développement résidentiel.

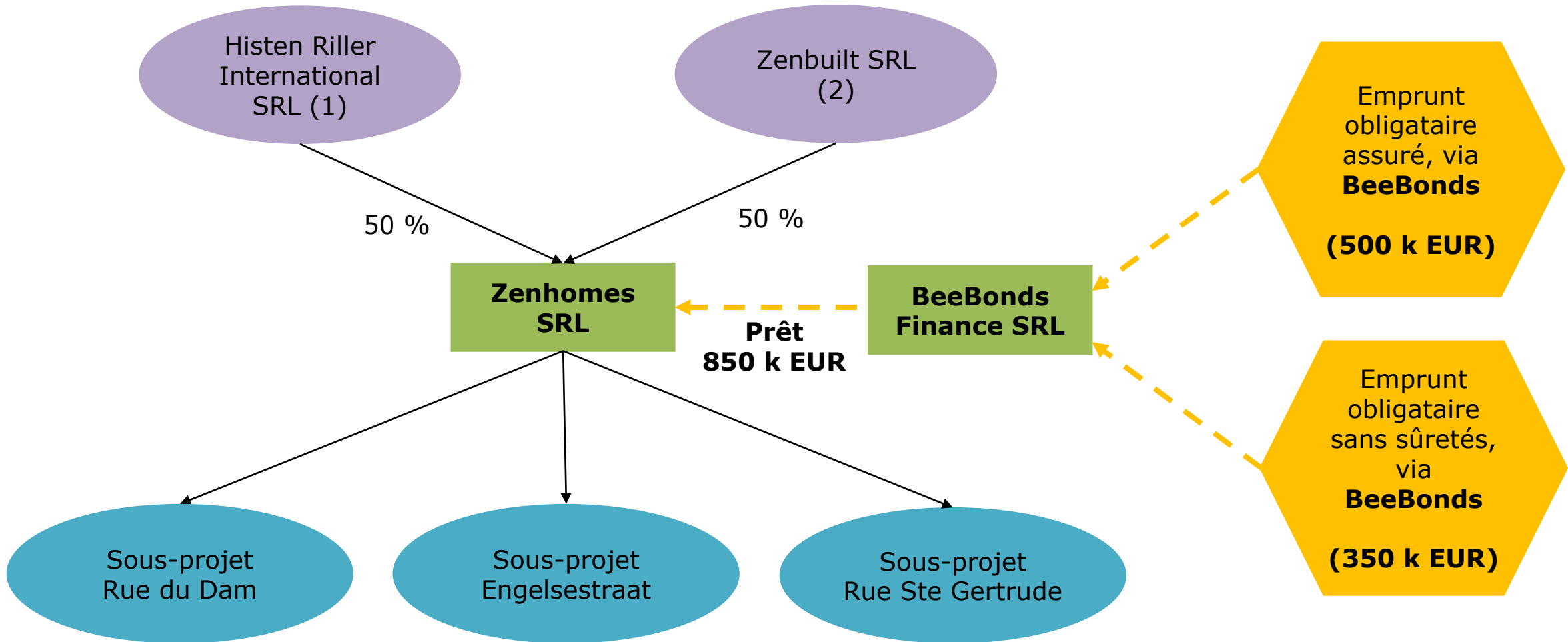
Le représentant du porteur de projet, **Raven De Nolf**, a une longue expérience dans le domaine de l'immobilier. Il est le CEO de Zenhomes SRL et est entouré d'une équipe expérimentée et dédiée de 7 personnes.

Son profil en quelques lignes :

- Master en sociologie
- Licence IPI ([Institut Professionnels des agents Immobiliers](#))
- Spécialisé en ventes immobilières (110 ventes immobilières à son actif et 9 projets en cours de réalisation)
- Expérience internationale (2 ans en Inde et aux Etats-Unis)
- Domaines d'expertise : finance, vente, social business, gestion de projets
- Secteurs économiques : immobilier, conseil, économie sociale, non-for-profit



II. 2. ORGANIGRAMME



(1) Détenue à 100% par Histen Riller SA (France), elle-même détenue à 99% par Henri Stiller (partenaire financier de Raven De Nolf) et à 1% par son fils Edgar Stiller.

(2) Détenue à 100 % par Raven De Nolf. Auparavant dénommée Brussels at Home SRL; nom changé fin décembre 2023.

III. LE PROJET



III. 1. LE CONCEPT ZENHOMES

La spécialité de Zenhomes est la réhabilitation de biens immobiliers (ayant déjà quelques années) en « Zenhomes » (maisons zen) écologiques de haute qualité qui facilitent une vie consciente. Ceci est basé sur 3 axes :

1. Investissement Zen

Zenhomes vise à soulager les investisseurs des tracas chronophages et inquiétants de l'investissement immobilier. Elle guide les investisseurs tout au long du processus, de la recherche et l'achat de propriétés à la rénovation, la location ou la vente, en assurant un retour sur investissement supérieur avec des biens immobiliers qui embrassent les valeurs Zenhomes. Avec un bilan éprouvé, une projection détaillée de retour sur investissement, un réseau d'experts et une équipe professionnelle, elle assure la qualité et l'envergure de chaque projet.

2. Ecologie

Bonne isolation, pompes à chaleur, panneaux solaires, réutilisation des ressources, faibles charges de services publics... Zenhomes cherche continuellement à améliorer l'empreinte écologique de ses biens, conformément à sa vision du logement dans une économie circulaire.

3. Mindful Living

Zenhomes se concentre sur des rénovations de haute qualité et offre une garantie d'un an sur son travail supervisé par un architecte et un designer d'intérieur. Ses rénovations mêlent design intérieur moderne et éléments vintage pour créer une atmosphère de charme. Elle assure un haut niveau de confort avec des isolations thermique et acoustique élevées, tout en minimisant les coûts récurrents pour les espaces communs et les consommations énergétiques. Enfin, elle cherche à encourager la communauté dans ses projets pour créer une atmosphère dynamisante et harmonieuse.

III. 2. DESCRIPTION DU SOUS-PROJET RUE DU DAM À BRUXELLES

Le sous-projet rue du Dam consiste en :

- L'acquisition d'un bien (terrain + maison) situé rue du Dam 32 à 1000 Bruxelles.
- Sa rénovation.
- La revente à la découpe ou en bloc des 4 appartements.

L'acquisition du bien a été faite par Zenhomes SRL pour 500 k EUR (hors frais d'enregistrement et de notaire) en mai 2022. Le permis d'urbanisme avait été obtenu par la propriétaire précédente ; une demande de permis modificatif est en cours. Celui-ci devrait être obtenu en mars 2024. Le porteur de Projet a reçu un avis positif de la commission de concertation le 31 octobre 2023.



Photo du bien, délimité par les lignes rouges.

III. 2. DESCRIPTION DU SOUS-PROJET RUE DU DAM À BRUXELLES

Les travaux de rénovation ont commencé en mars 2023 et devraient se terminer en mai 2024 (rénovation en profondeur). Leur coût estimé est de 371 k EUR TVAC.

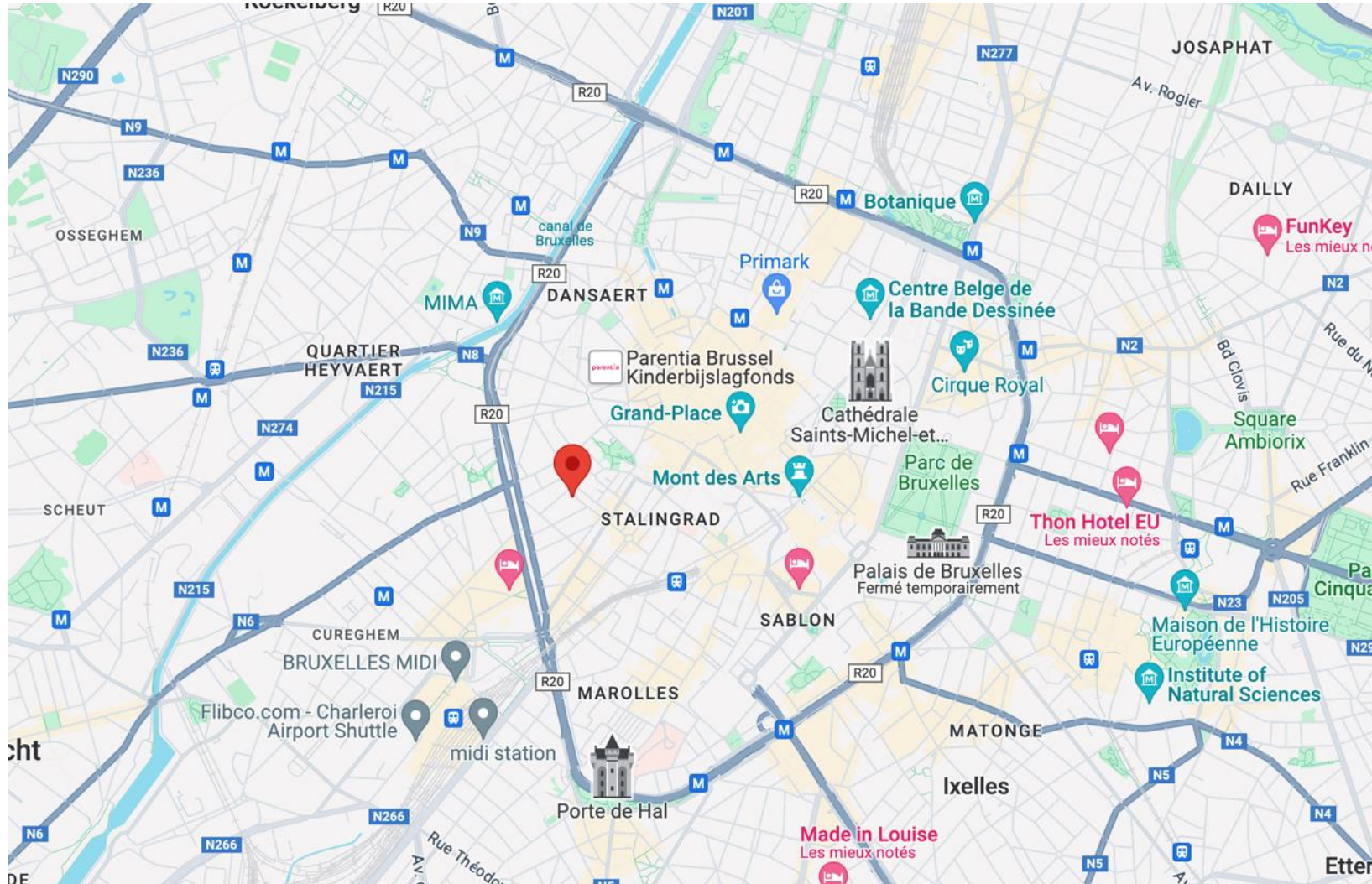
Les travaux de rénovation incluent l'isolation complète de la façade et l'installation d'une pompe à chaleur.

Le certificat PEB prévu pour les appartements est B.

La vente des appartements commencera quand les travaux seront terminés, soit en juin 2024, et devrait se terminer en T2 2025 (signature des derniers actes notariés).

Résumé des appartements Rue du Dam	Nbre chambre(s)	Surface (m²)	Prix attendu TVAC	Prix / m²	Commentaires
Appartement rez-de-chaussée	1	60	€ 310.000	€ 5.167	Avec grande terrasse
Appartement 1er étage	1 + bureau	75	€ 345.000	€ 4.600	
Appartement 2ème étage	1 + bureau	75	€ 345.000	€ 4.600	
Duplex 3ème étage + combles	3	120	€ 495.000	€ 4.125	Avec terrasse
Total	6 + 2 bureaux	330	€ 1.495.000	€ 4.530	

III. 2. LA LOCALISATION – RUE DU DAM 32 À 1000 BRUXELLES



Le bien est situé rue du Dam 32, à 1000 Bruxelles. L'emplacement du bien est privilégié, au centre de Bruxelles, à 5 minutes à pied de la place St Géry, de la Bourse, de la place Roupe et du piétonnier.

Au niveau accessibilité, le bien est situé à environ 1 km de la gare du Midi, entre les stations de métro Clémenceau (lignes 2 et 6) et De Brouckère (lignes 1 et 5), près des lignes de tram N°3, 4 et 51, et des lignes de bus N°46 et 89, et à proximité de la petite ceinture.

Il est situé à proximité du parc Nino Annessens et du parc de la Rosée, ainsi que de nombreux restaurants et commerces.

III. 3. DESCRIPTION DU SOUS-PROJET ENGELSESTRAAT À BRUGES

Le sous-projet Engelsestraat consiste en :

- L'acquisition d'un bien (terrain + maison) situé Engelsestraat 17 à Bruges.
- Sa rénovation.
- La revente à la découpe ou en bloc des 3 appartements.

L'acquisition du bien a été faite par Zenhomes SRL pour 700 k EUR (hors frais d'enregistrement et de notaire) en octobre 2022. Le permis d'urbanisme a été obtenu en juillet 2023.

Une expertise a été réalisée en octobre 2021 et valorise le bien à 874 k EUR dans son état actuel et à 1 809 k EUR après travaux (vente de gré à gré).

Le bien a généré des loyers jusque fin avril 2023, date de sortie des locataires.



Photo du bien, délimité par les lignes rouges.

III. 3. DESCRIPTION DU SOUS-PROJET ENGELSESTRAAT À BRUGES

Les travaux de rénovation ont commencé en octobre 2023 et devraient se terminer fin T3 2024. Leur coût estimé est de 398 k EUR.

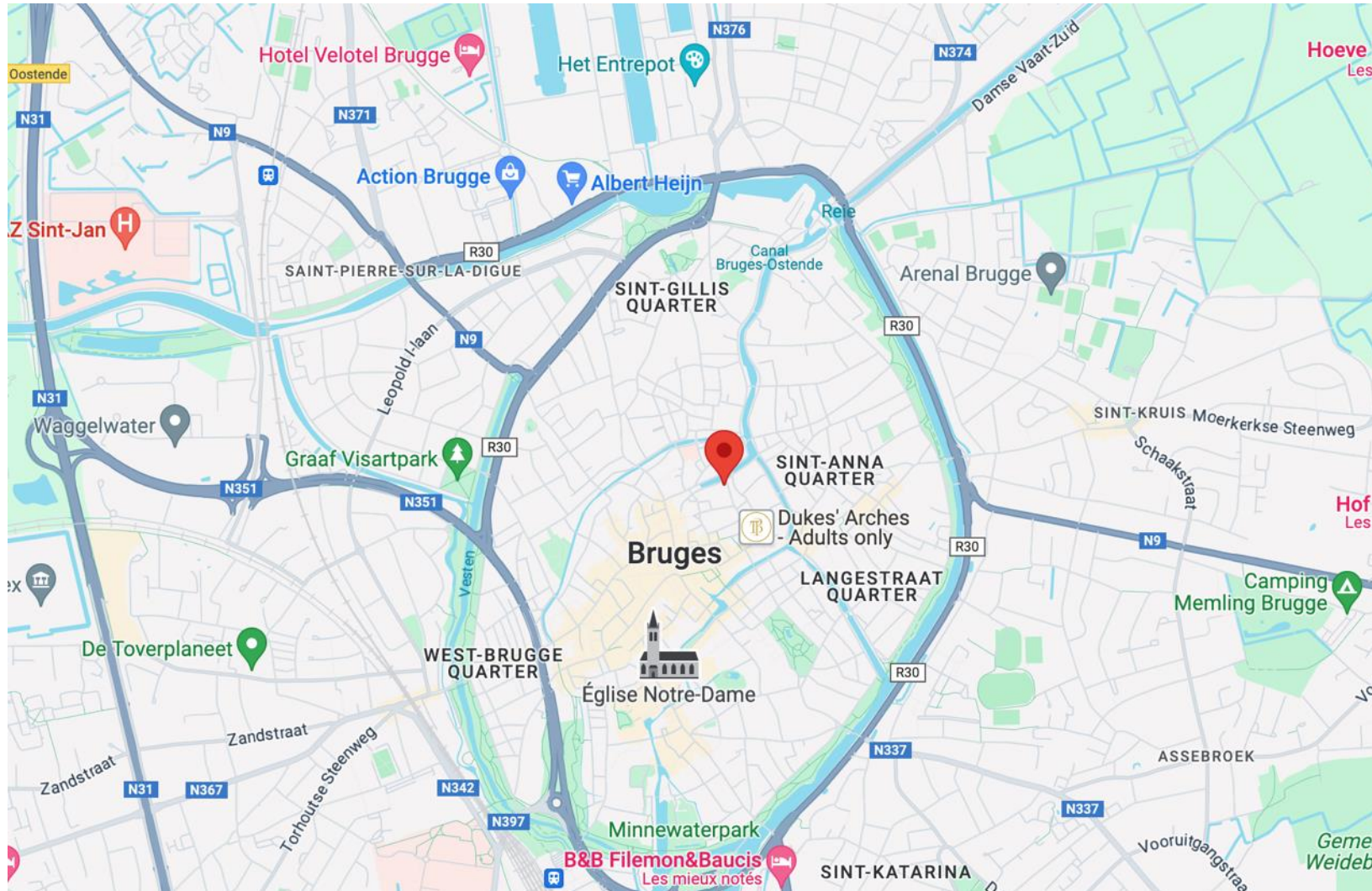
Les travaux incluent l'isolation complète des façades et l'installation d'une pompe à chaleur, ainsi que des finitions haut de gamme.

Le certificat PEB prévu pour les appartements est A.

La vente des appartements commencera quand les travaux seront terminés, soit en T4 2024, et devrait se terminer début 2026 (signature des derniers actes notariés).

<u>Résumé des appartements Engelsestraat</u>	<u>Nbre chambre(s)</u>	<u>Surface (m²)</u>	<u>Prix attendu TVAC</u>	<u>Prix / m²</u>	<u>Commentaires</u>
Appartement rez-de-chaussée	1	90	€ 445.000	€ 4.944	Avec cour
Appartement 1er étage	2	96	€ 495.000	€ 5.156	Avec terrasse
Duplex 2ème étage + combles	4	156	€ 695.000	€ 4.455	Avec terrasse
Total	7	342	€ 1.635.000	€ 4.781	

III. 3. LA LOCALISATION – ENGELSESTRAAT 17 À 8000 BRUGES



Le bien est situé Engelsestraat 17, 8000 Bruges, au coin avec la Spinolarei. Le bien est très bien situé dans le centre de la jolie ville de Bruges, à proximité de la place Jan van Eyck et avec vue sur le canal du Spiegelrei. Il est situé dans le **quartier Sint-Anna**, le quartier le plus prisé de Bruges (localisation AAA).

Il est situé à proximité de nombreux commerces, bars et restaurants.

Au niveau des transports, le bien est tout proche des lignes de bus N° 1 et 2 et à environ 1 km de la gare de Bruges.

III. 4. DESCRIPTION DU SOUS-PROJET STE GERTRUDE À BRUXELLES

Le sous-projet rue Ste Gertrude consiste en :

- L'acquisition d'un bien (terrain + maison) situé rue Ste Gertrude 5 à 1040 Bruxelles (Etterbeek).
- Sa rénovation.
- La revente à la découpe ou en bloc des 3 appartements.

L'acquisition du bien a été faite par Zenhomes SRL en vente publique pour 607 k EUR (hors frais d'enregistrement et de notaire) fin 2022. Il s'agit d'une belle maison de maître avec intérieur de style Art déco. Le permis d'urbanisme a été obtenu en décembre 2023.

Une expertise a été réalisée en octobre 2022 et valorise le bien à 758 k EUR dans son état actuel et à 1 556 k EUR après travaux (vente de gré à gré).

Le bien a généré des loyers jusque fin décembre 2022.



Photo du bien, délimité par les lignes rouges.

III. 4. DESCRIPTION DU SOUS-PROJET STE GERTRUDE À BRUXELLES

Les travaux de rénovation commenceront début avril 2024 et devraient se terminer fin T1 2025 (rénovation en profondeur). Leur coût estimé est de 398 k EUR TVAC.

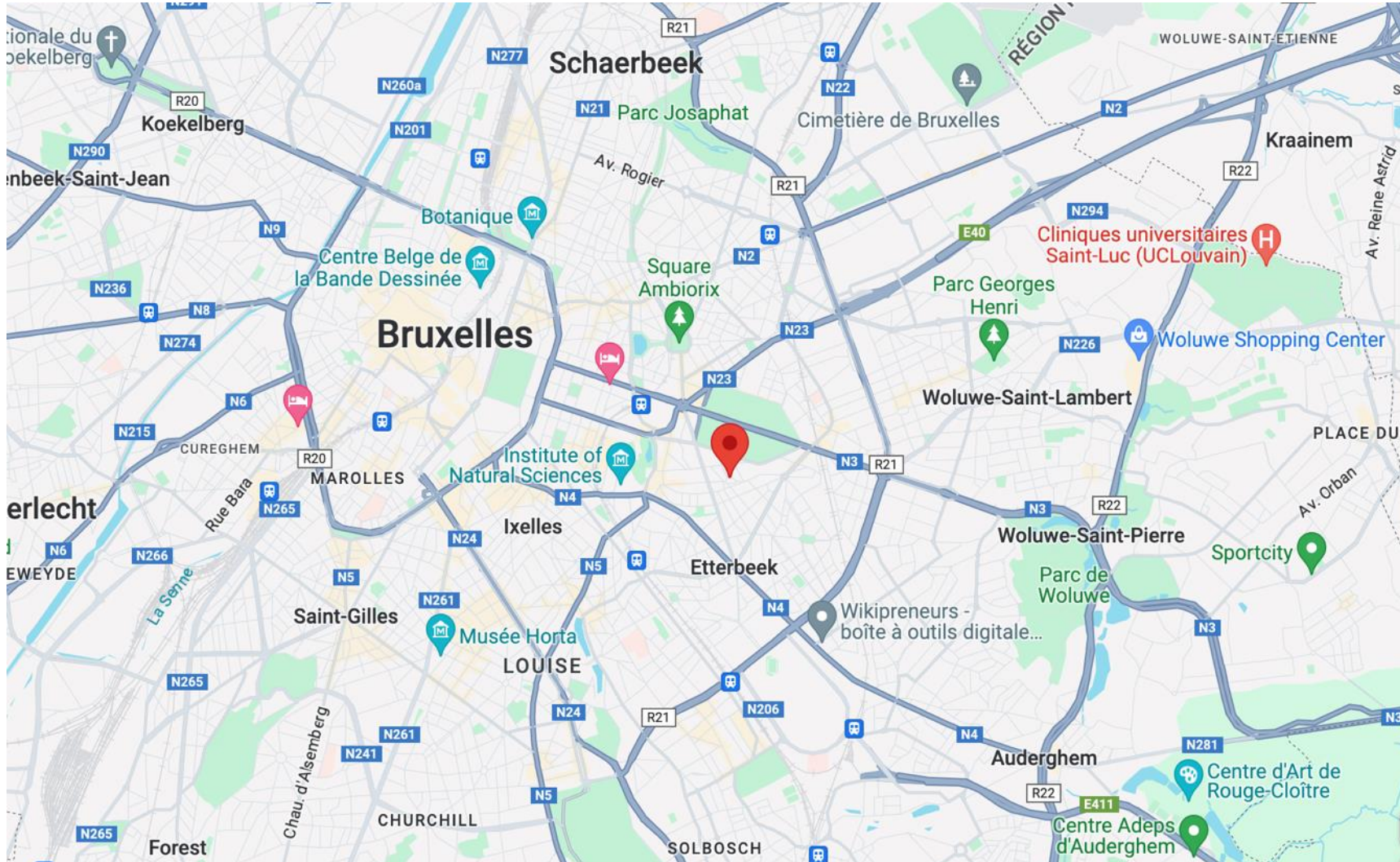
Les travaux de rénovation incluent l'isolation complète de la façade et l'installation d'une pompe à chaleur. Ils veilleront à mettre en valeur les hauts plafonds, les moulures, les cheminées et autres éléments de style Art déco.

Le certificat PEB prévu pour les appartements est B.

La vente des appartements commencera quand les travaux seront terminés, soit en T2 2025, et devrait se terminer en T2 2026 (signature des derniers actes notariés).

<u>Résumé des appartements rue Ste Gertrude</u>	<u>Nbre chambre(s)</u>	<u>Surface (m²)</u>	<u>Prix attendu TVAC</u>	<u>Prix / m²</u>	<u>Commentaires</u>
Appartement rez-de-chaussée	3	132	€ 675.000	€ 5.114	Avec grande terrasse
Appartement 1er étage	1	72	€ 395.000	€ 5.486	
Duplex 2ème étage + combles	2	97	€ 545.000	€ 5.619	
Total	6	301	€ 1.615.000	€ 5.365	

III. 4. LA LOCALISATION – RUE STE GERTRUDE 5 À 1040 BRUXELLES



Le bien est situé rue Ste Gertrude 5, à 1040 Etterbeek. L'emplacement du bien est privilégié, à proximité du quartier européen (Schuman), du centre de Bruxelles, et tout proche du parc du Cinquanteenaire.

Au niveau accessibilité, le bien est tout proche de l'avenue d'Auderghem, à environ 1 km de la gare de Bruxelles Schuman, entre les stations de métro Schuman et Mérode (lignes 2 et 5), près des lignes de bus N°27, 36, 80, 81, 543, à proximité de l'avenue de Tervuren et de la petite ceinture, et d'accès aisé aux autoroutes.

Il est situé à proximité des écoles St Joseph, St Stanislas et St Michel, ainsi que de nombreux restaurants et commerces.

III. 5. LE PLANNING DU PROJET

Planning des 3 sous-projets	2022	2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026
Acquisition des biens	■												
Formalités d'obtention des permis	■	■											
Travaux de rénovation		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Utilisation des crédits bancaires	■	■	◆	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Emission emprunt obligataire													
Ventes des appartements						■	■	■	■	■	■	■	◆
Remboursement emprunt obligataire													

Le premier sous-projet (en termes de timing) est rue du Dam, suivi d'Engelsestraat, puis de Ste Gertrude.

La durée totale du Projet (à partir de l'émission de l'emprunt obligataire) sera d'environ deux ans et demi; les trois sous-projets progresseront en parallèle, avec un décalage de quelques mois entre eux.

III. 6. FORCES DU PROJET

- ✓ Solide expérience du porteur de projet en immobilier (dont un projet déjà réalisé avec BeeBonds en 2020 – voir « Réalisations du porteur de projet » en annexe).
- ✓ Marge élevée du Projet.
- ✓ Localisation des biens.
- ✓ Forte demande de biens rénovés, avec bon certificat PEB.
- ✓ Capital et intérêts 100 % assurés par Atradius pour l'émission obligataire de 500 k EUR.

III. 6. POINTS D'ATTENTION DU PROJET

Risques liés au développement : le risque de développement est quasi nul :

- Pour Engelsestraat : le permis a été obtenu en juillet 2023.
- Pour la rue du Dam : un premier permis et un avis positif de la commission de Concertation ont déjà été obtenus ; seul un permis modificatif doit encore être obtenu (prévu pour avril 2024).
- Pour la rue Ste Gertrude: le permis a été obtenu en décembre 2023.

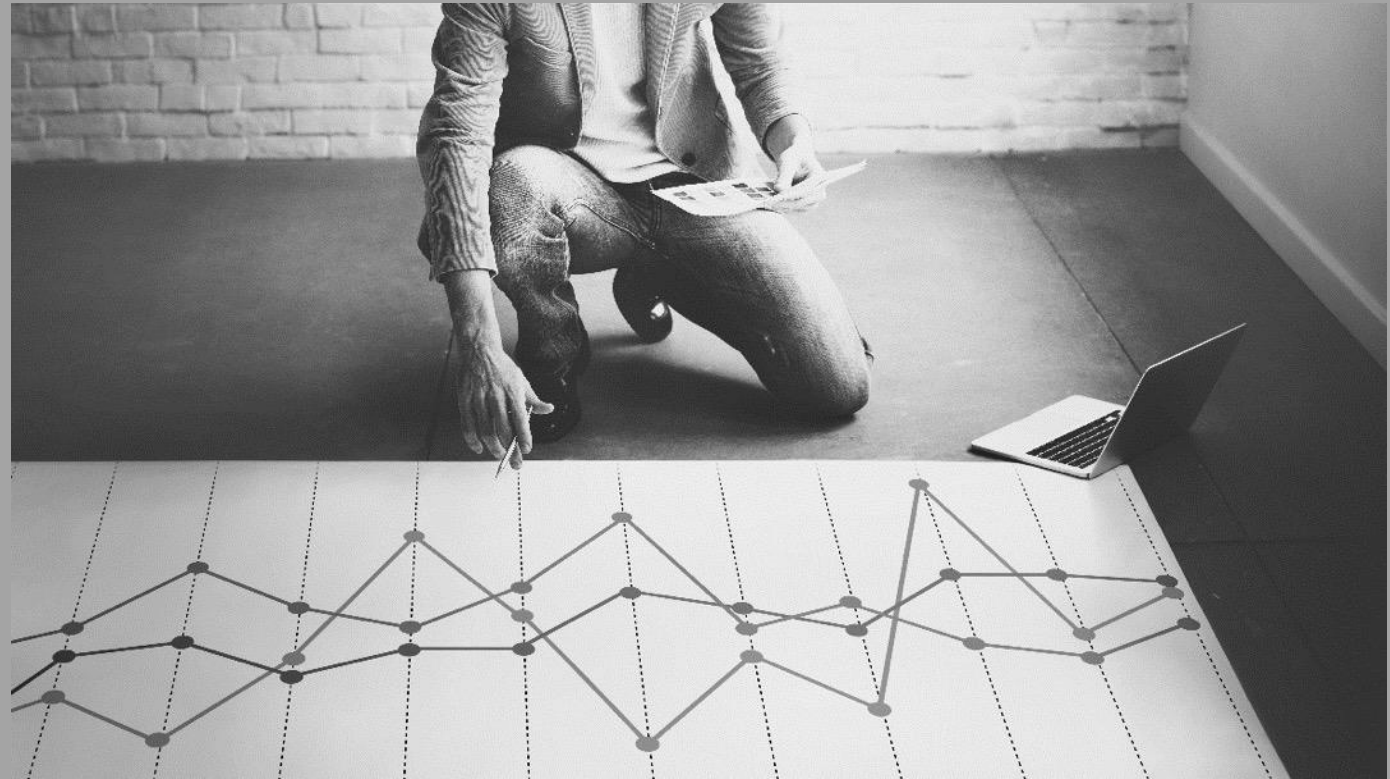
Risque de construction : bien qu'il s'agisse d'un porteur de Projet expérimenté, il peut y avoir un risque sur les travaux de rénovation lié au coût des matériaux, aux imprévus, aux sous-traitants défaillants, aux intempéries, etc.

Risque de commercialisation : le risque de commercialisation est moyen compte tenu du marché immobilier actuel et de la localisation des sous-projets.

Risque de taux d'intérêt : taux variables des crédits Belfius.

Zenhomes SRL et Zenbuilt SRL, actives dans les opérations immobilières, continueront à acquérir des biens. Leurs coûts seront financés par diverses ressources telles que des emprunts bancaires, de l'emprunt obligataire, des avances diverses et les marges des projets. La rentabilité de ces projets futurs ne peut être estimée et pourrait impacter la capacité de Zenhomes SRL à rembourser les obligataires.

IV. ASPECTS FINANCIERS



IV. 1. LES CREDITS BANCAIRES

Sous-projet	Rue du Dam	Engelsestraat	Rue Ste Gertrude
Banque	Belfius Bank NV	Belfius Bank NV	Belfius Bank NV
Date accord octroi du credit	23 mai 2022	17 août 2022	29 novembre 2022
Type de crédit	Business Immo Flex	Business Immo Flex	Business Immo Flex
Montant	725 k EUR (dont 350 k EUR tirés lors de l'achat)	870 k EUR (dont 520 k EUR tirés lors de l'achat).	810 k EUR (dont 607 k EUR tirés lors de l'achat).
Taux d'intérêt estimé	5,55%/an (Euribor + 1,55 %)	5,59%/an (Euribor + 1,59 %)	6,93%/an (Euribor + 2,93 %)
Durée	24 mois, prolongeable	24 mois, prolongeable	24 mois, prolongeable
Remboursement	Le crédit sera remboursé au fur et à mesure des ventes des appartements	Le crédit sera remboursé au fur et à mesure des ventes des appartements	Le crédit sera remboursé au fur et à mesure des ventes des appartements
Garanties & sûretés	<ul style="list-style-type: none"> • Hypothèque de premier rang de 25 k EUR sur le bien situé rue du Dam à Bruxelles • Mandat hypothécaire de 700 k EUR • Garantie personnelle de Raven De Nolf à concurrence de 100 k EUR • Garantie personnelle de Henri Stiller à concurrence de 100 k EUR 	<ul style="list-style-type: none"> • Hypothèque de premier rang de 25 k EUR sur le bien situé Engelsestraat à Bruges. • Mandat hypothécaire de 845 k EUR 	<ul style="list-style-type: none"> • Hypothèque de premier rang de 25 k EUR sur le bien situé rue Ste Gertrude à Bruxelles. • Mandat hypothécaire de 785 k EUR



IV. 2. L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

- Emetteur : BeeBonds Finance SRL (qui accordera ensuite un prêt à Zenhomes SRL d'un même montant et d'une même durée).
- Montant et taux de l'emprunt obligataire : 850 k EUR répartis en 2 émissions :
 - Emission à capital 100% assuré : montant min. de l'emprunt 350 k EUR, montant max. de l'emprunt 500 k EUR à 7,0% d'intérêt annuel brut.
 - Emission sans sûretés : montant min. de l'emprunt 200 k EUR, montant max. de l'emprunt 350 k EUR à 9,5% d'intérêt annuel brut.
- Durée : 30 mois à partir de la date de versement des fonds sur le compte de l'émetteur.
- Emission d'obligations soumises au droit belge.
- Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement.
- Subordonné aux financements bancaires des sous-projets visés dans cette note, étant entendu que les financements futurs ne pourront pas empêcher le remboursement obligataire à son terme. Le cas échéant, l'emprunteur s'engage à informer BeeBonds d'une solution de refinancement.
- Garanties & sûretés : Atradius assure le capital pour l'émission obligataire de 500 k EUR (voir annexe 2).
- Les fonds perçus de l'emprunt obligataire seront exclusivement utilisés pour les sous-projets présentés dans cette note. Ils serviront à la poursuite de la réalisation des sous-projets et au remboursement d'une partie des avances actionnaires.
- Les ventes des trois sous-projets serviront à rembourser l'emprunt obligataire (après le remboursement des dettes bancaires).
- Communication d'un rapport trimestriel à BeeBonds (qui sera mis à la disposition des obligataires).

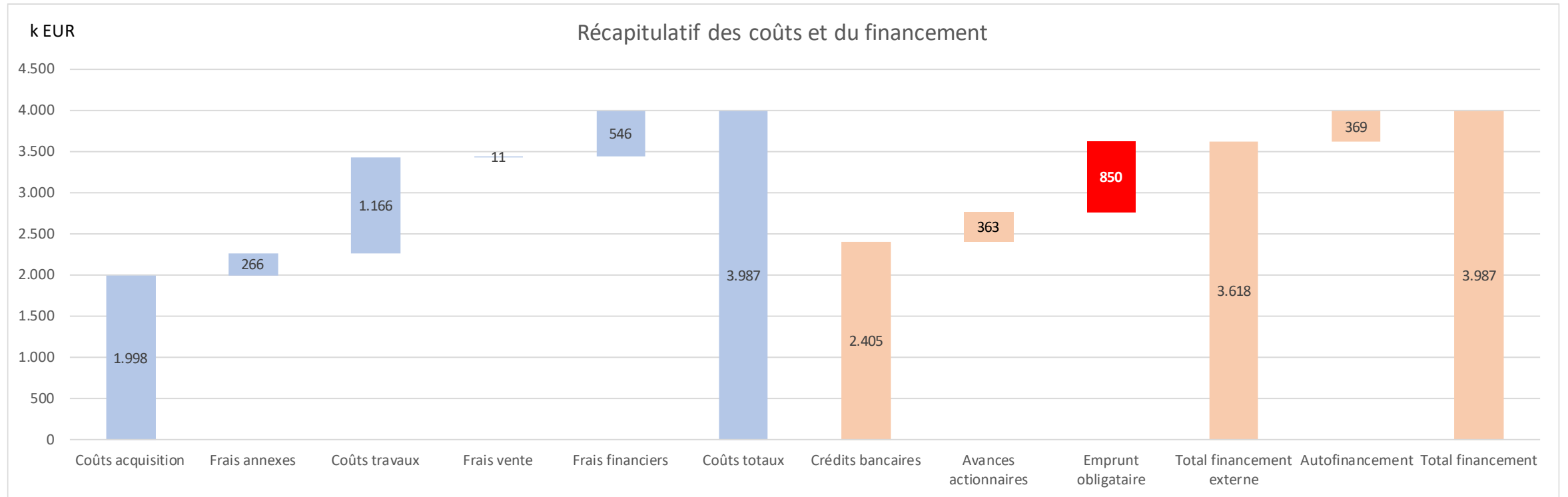
IV. 3. LE RESUME FINANCIER DU PROJET

Postes (chiffres TVAC)	Rue du Dam	Engelsestraat	Ste Gertrude	Total	
Vente des appartements	1.495.000 €	1.635.000 €	1.615.000 €	4.745.000 €	
Loyers	- €	7.920 €	6.780 €	14.700 €	
Primes rénovation	24.580 €	11.594 €	17.580 €	53.754 €	
Total produits estimés	1.519.580 €	1.654.514 €	1.639.360 €	4.813.454 €	
Superficie (m ²)	330	342	301	973	
Prix de vente par m ²	4.530 €	4.781 €	5.365 €	4.877 €	
Coûts du projet				Total	
Acquisition des biens (incl. frais)	572.656 €	737.802 €	687.721 €	1.998.179 €	
Frais annexes (architectes, etc.)	90.969 €	87.577 €	87.360 €	265.906 €	
Travaux de rénovation (TVAC)	371.000 €	397.500 €	397.500 €	1.166.000 €	
Frais de vente	3.000 €	3.000 €	5.000 €	11.000 €	
Total coûts du projet (avant financier)	1.037.625 €	1.225.879 €	1.177.581 €	3.441.085 €	
Marge avant frais financiers	481.955 €	428.635 €	461.779 €	1.372.369 €	
ROI avant frais financiers	46,4%	35,0%	39,2%	39,9%	
Frais financiers				Total	En % total
Intérêts sur crédits bancaires et emprunt obligataire via BeeBonds	137.939 €	160.426 €	189.268 €	487.633 €	89,3%
Frais de financement	17.337 €	17.187 €	23.777 €	58.300 €	10,7%
Total frais financiers	155.275 €	177.613 €	213.045 €	545.933 €	100,0%
Total coûts du projet (incl. financier)	1.192.901 €	1.403.492 €	1.390.626 €	3.987.018 €	
Marge avant impôts	326.680 €	251.022 €	248.734 €	826.436 €	
ROI avant impôts	27,4%	17,9%	17,9%	20,7%	
Financement				Total	En % total
Crédit bancaire	725.000 €	870.000 €	810.000 €	2.405.000 €	60,3%
Emprunt obligataire via BeeBonds	250.000 €	250.000 €	350.000 €	850.000 €	21,3%
Avances actionnaires	217.901 €	145.406 €	- €	363.307 €	9,1%
Total financement externe	1.192.901 €	1.265.406 €	1.160.000 €	3.618.307 €	90,8%
Autofinancement	0 €	138.085 €	230.626 €	368.711 €	9,2%
Total financement	1.192.901 €	1.403.492 €	1.390.626 €	3.987.018 €	100%

Note: surfaces brutes hors communs; chiffres TVAC

- Les prix de vente des appartements rue du Dam varient entre 310 k EUR et 495 k EUR, soit des prix par m² allant de 4 125 EUR/m² à 5 167 EUR/m².
- Les prix de vente des appartements Engelsestraat varient entre 445 k EUR et 695 k EUR, soit des prix par m² allant de 4 455 EUR/m² à 5 156 EUR/m².
- Les prix de vente des appartements rue Ste Gertrude varient entre 395 k EUR et 675 k EUR, soit des prix par m² allant de 5 114 EUR/m² à 5 619 EUR/m².
- Les coûts des travaux de rénovation sont compris entre 1 124 EUR TVAC/m² (Dam) et 1 321 EUR TVAC/m² (Ste Gertrude). Les coûts des travaux sont basés sur des offres reçues des entrepreneurs.
- Le taux de rentabilité global sur l'investissement (ROI) est de 20,7% avant impôts.
- Les sous-projets Engelsestraat et Ste Gertrude sont en partie financés par la trésorerie disponible du / des sous-projet(s) précédent(s).

IV. 3. LE RESUME FINANCIER DU PROJET



IV. 4. LE PLAN DE TRÉSORERIE DU PROJET - HYPOTHESES

- Les acheteurs paieront la totalité du prix des appartements lors de la signature des actes notariés (hypothèse : 3 mois après la signature du compromis d'achat).
- Par prudence, les montants des paiements des appartements ont été lissés sur les périodes estimées des ventes ; en réalité les paiements pour la vente des 10 appartements auront lieu à des moments précis, et leurs montants varieront d'un trimestre à l'autre.
- Pour le plan de trésorerie, le porteur de Projet a supposé que les montants des paiements seront répartis ainsi dans le temps :

Paiements des appartements	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	Total
Rue du Dam	166.111 €	498.333 €	498.333 €	332.222 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.495.000 €
Engelsestraat	0 €	0 €	297.273 €	445.909 €	445.909 €	445.909 €	0 €	0 €	1.635.000 €
Ste Gertrude	0 €	0 €	0 €	0 €	323.000 €	484.500 €	484.500 €	323.000 €	1.615.000 €
Total	166.111 €	498.333 €	795.606 €	778.131 €	768.909 €	930.409 €	484.500 €	323.000 €	4.745.000 €

IV. 4. LE PLAN DE TRÉSORERIE DU PROJET (*)

Cash planning - EUR	A fin déc 23	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	Total
Cash début de période	0 €	151.238 €	364.426 €	303.635 €	245.550 €	98.983 €	301.814 €	624.579 €	927.864 €	1.365.336 €	1.760.593 €	2.083.593 €	
Projets													
Acquisition des biens	-1.998.179 €												-1.998.179 €
Coûts travaux et annexes	-560.546 €	-174.667 €	-240.882 €	-213.382 €	-121.215 €	-121.215 €	0 €						-1.431.906 €
Loyers	14.700 €												14.700 €
Primes de rénovation				24.580 €	11.594 €		17.580 €						53.754 €
Vente des biens				166.111 €	498.333 €	795.606 €	778.131 €	768.909 €	930.409 €	484.500 €	323.000 €	0 €	4.745.000 €
Frais de vente			-3.000 €		-3.000 €		-5.000 €						-11.000 €
Financement													
Avance actionnaires	913.307 €	-550.000 €										-363.307 €	0 €
Crédits bancaires	1.860.400 €	166.823 €	213.382 €	-1.715 €	-498.333 €	-357.828 €	-445.909 €	-449.818 €	-484.500 €	-2.500 €	0 €	0 €	0 €
Emprunt obligataire via BeeBonds		850.000 €										-850.000 €	0 €
Frais financiers													
Intérêts bancaires et sur emprunt obligataire via BeeBonds	-75.894 €	-27.968 €	-30.291 €	-33.679 €	-33.946 €	-112.032 €	-22.037 €	-15.806 €	-8.437 €	-85.043 €	0 €	-42.500 €	-487.633 €
Frais de financement	-2.550 €	-51.000 €	0 €	0 €	0 €	-1.700 €	0 €	0 €	0 €	-1.700 €	0 €	-1.350 €	-58.300 €
Cash flow de la période	151.238 €	213.188 €	-60.791 €	-58.085 €	-146.567 €	202.831 €	322.765 €	303.285 €	437.472 €	395.257 €	323.000 €	-1.257.157 €	826.436 €
Cash fin de période	151.238 €	364.426 €	303.635 €	245.550 €	98.983 €	301.814 €	624.579 €	927.864 €	1.365.336 €	1.760.593 €	2.083.593 €	826.436 €	826.436 €

Source: management

Note: selon ce plan, le porteur de projet serait en mesure de rembourser l'emprunt obligataire en T1 2026. Par mesure de prudence, il a été décidé de planifier ce projet sur 30 mois afin de garder une marge de manœuvre.

(*) Ce plan de trésorerie ne tient pas compte des impacts TVA.

IV. 5. ETATS FINANCIERS DE ZENHOMES SRL

Bilans au 30-06 (situation pro forma au 30-11-23) - EUR

Bilan	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-11-23 PF
Actif				
Frais d'établissement	0	0	0	0
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Actifs circulants	859.367	816.765	2.524.497	2.775.719
Stocks et commandes en cours d'exécution	857.458	572.656	2.305.557	2.562.754
Valeurs disponibles	1.909	244.108	218.940	212.965
Total actifs	859.367	816.765	2.524.497	2.775.719
Passif				
Capitaux propres	-49.176	177.011	146.739	131.683
Apport	50.000	50.000	50.000	50.000
Bénéfice (perte) reporté(e)	-99.176	127.011	96.739	81.683
Provisions et impôts différés	0	0	0	0
Dettes	908.543	639.753	2.377.758	2.644.036
Dettes à plus d'un an	0	0	0	0
Dettes à un an au plus	908.543	639.753	2.377.758	2.644.036
Dettes financières	560.000	350.000	1.602.725	1.860.399
Dettes commerciales	1.542	10.433	10.238	20.698
Dettes fiscales, salariales et sociales	0	63.039	0	0
Autres dettes	347.000	216.281	764.796	762.939
Total passif	859.367	816.765	2.524.497	2.775.719
Ratio de solvabilité (capitaux propres / bilan)	-6%	22%	6%	5%

PF = Pro forma

Commentaires sur le bilan

- Les Stocks et commandes en cours d'exécution se composent des immeubles en cours de rénovation ; à fin juin et fin novembre 2023 : rue du Dam, Engelsestraat et rue Ste Gertrude.
- Les dettes financières consistent en des crédits contractés pour l'acquisition et la rénovation des biens.
- Les autres dettes consistent principalement en une dette (compte courant) envers l'actionnaire Histen Riller International SRL. Elle s'élève à 771 k EUR au 30-06-23 et au 30-11-23.

IV. 5. ETATS FINANCIERS DE ZENHOMES SRL

Compte de résultats (situation au 30-11-23 pro forma) - EUR

Compte de résultats	2020-21	2021-22	2022-23	Jui - nov 23
	<u>12 mois</u>	<u>12 mois</u>	<u>12 mois</u>	<u>5 mois</u>
Nombre de mois				
Chiffre d'affaires	0	1.223.740	1.001	0
+ Variation en-cours de fabrication & commandes en cours	0	-865.630	1.689.505	257.197
+ Autres produits d'exploitation	900	15.933	9.174	0
- Approvisionnements et marchandises	0	-33.154	-1.689.505	-257.197
= Marge brute	900	340.889	10.175	0
- Services & biens divers	-21.752	-51.912	-38.360	-13.846
- Autres charges d'exploitation	-1.689	-998	-767	-960
= EBITDA	-22.541	287.978	-28.951	-14.807
- Amortissements & réductions de valeurs	0	0	0	0
= EBIT (= résultat d'exploitation)	-22.541	287.978	-28.951	-14.807
+ Produits financiers	0	1.438	0	0
- Charges financières	-20.173	-16.254	-1.324	-250
= Résultat avant impôts	-42.714	273.162	-30.275	-15.057
- Impôts	0	-46.975	3	0
= Résultat net de l'exercice	-42.714	226.187	-30.272	-15.057

Commentaires sur le compte de résultats

- Exercices du 1er juillet au 30 juin.
- Le chiffre d'affaires dépend des ventes de biens ; il n'y en a eu qu'en 2021-22 (vente d'un autre immeuble rue du Dam 20 à Bruxelles), ce qui explique les moins bons résultats des autres périodes.
- Les approvisionnements & marchandises pour la rénovation des immeubles sont compensés par l'augmentation des stocks & commandes en cours d'exécution qui en résulte en 2022-23 et en juillet-novembre 2023.

ANNEXES



ANNEXE 1 - QUELQUES RÉALISATIONS DU PORTEUR DU PROJET

Zenbuilt SRL (actionnaire de Zenhomes SRL) a déjà conduit un projet « BAH » en collaboration avec BeeBonds en juillet 2020 ; il concernait les sous-projets de rénovation « Oostmeers » et « Zonnekemeers » à Bruges et rue Henri Stacquet à Bruxelles (voir détails ci-dessous). Le montant de l'émission obligataire était de 400 k EUR ; ce montant a été remboursé à l'échéance, en juillet 2023.

Projet Schoon Hoekstje

Oostmeers 29 + Zonnekemeers 20, Bruges
(réalisé par Zenbuilt SRL)



Rénovation et revente à la découpe
de 8 appartements
Durée : 3 ans
Budget : 1 360 k EUR
Rendement global du projet : 29,8%

Projet Zenneke 5

rue Henri Stacquet 30-32-34, Schaerbeek
(réalisé par Zenbuilt SRL)



Rénovation et revente à la découpe
de 6 appartements
Durée : 2,5 ans
Budget : 1 367 k EUR
Rendement global du projet : 32,3%

ANNEXE 1 - QUELQUES RÉALISATIONS DU PORTEUR DU PROJET

Outre ces projets, le groupe Zenhomes et Raven De Nolf ont réalisé de nombreux autres projets de rénovation, dont plusieurs projets rue du Dam à Bruxelles (liste de références non-exhaustive) :

Rue du Dam 22-24 Bruxelles



Rénovation de 2 maisons et revente à la découpe des 5 appartements.

Durée : 2 ans.
Budget : 689 k EUR
Rendement global : 23,3%

Rue du Dam 18-20 Bruxelles



Rénovation et revente à la découpe de 4 appartements.

Durée : 4 ans
Budget : 967 k EUR
Rendement global : 30,5%

Square Marie-Louise Bruxelles



Rénovation d'un appartement.

Durée du projet : 5 ans
(y compris location)
Budget : 234 k EUR
Rendement annuel : 10,3%

ANNEXE 1 - QUELQUES RÉALISATIONS DU PORTEUR DU PROJET

Outre ces projets, le groupe Zenhomes et Raven De Nolf ont réalisé de nombreux autres projets de rénovation (liste non-exhaustive) :

Rue du Houblon 67 Bruxelles



Rénovation d'une maison unifamiliale et transformation en colocation.

Durée du projet : 7 ans
(y compris location)
Budget : 401 k EUR
Rendement annuel : 9,4%

Rue de Cureghem 17 Bruxelles



Rénovation puis revente à la découpe de 3 appartements et 1 maison.

Durée : 3 ans
Budget : 945 k EUR
Rendement projet : 27,7%

Rue Jean Paquot 29a Ixelles



Rénovation et revente à la découpe de 3 appartements.

Durée : 2 ans et 7 mois
Budget : 950 k EUR
Rendement global : 33,7%

ANNEXE 2 – COUVERTURE D'ASSURANCE ATRADIUS

Le **groupe Atradius** propose des solutions d'assurance-crédit, de recouvrement et de caution dans le monde entier grâce à sa présence dans plus de 50 pays. Ses solutions protègent les entreprises et les créanciers contre les impayés. Atradius fait partie du Grupo Catalana Occidente, l'un des leaders de l'assurance en Espagne et de l'assurance-crédit dans le monde. Atradius est le n° 2 mondial de l'assurance-crédit. Le groupe Atradius est représenté en Belgique par sa filiale Atradius Credito y Caution SA de seguros y reaseguros, située à Namur.

atradius.be/fr

La **couverture d'assurance Atradius** porte sur le remboursement du capital aux obligataires. En cas de défaillance du porteur de projet, la compagnie d'assurance indemniserà l'investisseur à concurrence du montant assuré. Cette indemnisation n'est pas inconditionnelle et interviendra conformément à la police d'assurance qui prévoit notamment des clauses d'exclusion.

Veillez vous référer à nos CGU pour plus d'informations sur les Prêts à Capital Assuré, art 12.11.

ANNEXE 3– ANALYSE PRIX DE VENTE DE BIENS COMPARABLES

Rue du Dam (et environs), 1000 Bruxelles

Type bien	Adresse / quartier	Prix	Surface	Prix/m ²	Année	PEB	Agence	Commentaires
Appartement 1 ch	Rue du Dam 18-20	260.000 €	55	4.727 €	N.A.	entre C et E	Via Raven De Nolf	Vendu en 2021; cour de 15 m ²
Appartement 2 ch	Rue du Dam 18-20	295.000 €	70	4.214 €	N.A.	entre C et E	Via Raven De Nolf	Vendu en 2021
Duplex	Rue du Dam 18-20	367.000 €	100	3.670 €	N.A.	entre C et E	Via Raven De Nolf	Vendu en 2021; terrasse de 4 m ² ; prix estimé trop bas par le vendeur
Moyenne				4.204 €				

(benchmarking interne : biens vendus précédemment par Zenhomes ou Zenbuilt)

Engelsestraat (et environs), 8000 Bruges

Type bien	Adresse / quartier	Prix	Surface	Prix/m ²	Année	PEB	Agence	Commentaires
Appartement 2 ch	Guldenvlieslaan 10	549.000 €	138	3.978 €	2023	B	Immax	Fraichement rénové; cave; balcon
Appartement 2 ch	Langestraat 47 (projet Gouden Boom)	420.000 €	115	3.652 €	2013	B	Immax	Terrasse 20 m ² ; cave
Duplex 3 ch	Academiestraat 1	995.000 €	150	6.633 €	2023	B	Immax	Fraichement rénové; cave. Situation très comparable (Spinolarei)
Appartement 2 ch	Christine D'Haenenstraat 22	325.000 €	97	3.351 €	2007	B	Immax	Terrasse; cave. Sur le Damse Vaart
Appartement 2 ch (rez)	Verbrand Nieuwland 10 (projet Gouden Boom)	395.000 €	118	3.347 €	2013	B	Immax	Jardin + terrasse (33 m ²); cave
Appartement 3 ch	(près d'un canal)	695.000 €	118	5.890 €	2019	B	Immo Sleutel	
Appartement 2 ch	Krom Genthof 6	349.000 €	96	3.635 €	2008	A	Comfortimmo	Parking; cave; terrasse 16 m ²
Moyenne				4.355 €				

Source : www.immoweb.be/fr

ANNEXE 3– ANALYSE PRIX DE VENTE DE BIENS COMPARABLES

Rue Ste Gertrude (et environs), 1040 Etterbeek

Type bien	Adresse / quartier	Prix	Surface	Prix/m ²	Année	PEB	Agence	Commentaires
Penthouse 2 ch	Mérode (projet Tervuren Corner)	875.000 €	187	4.679 €	N.A.	D	Latour & Petit	Profondément rénové. Possibilité parking et cave en plus
Penthouse 3 ch	Mérode (projet Tervuren Corner)	995.000 €	220	4.523 €	N.A.	D	Latour & Petit	Profondément rénové. Possibilité parking et cave en plus
Duplex 3 ch	Mérode (av de Tervuren 123 A)	1.150.000 €	201	5.721 €	1913	B	Victoire	Avec rooftop. Entièrement rénové
Moyenne				4.974 €				

Source : www.immoweb.be/fr

BeeBonds
Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem

+32 (0)2 896 92 98
Hello@beebonds.com

beebonds.com

