PROJET
PLACE d'ARMES

Émission obligataire du
11/10/2019

Mise à jour trimestrielle au
30/09/23

Présentée par :
PLACE d'ARMES S.A.

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par PLACE d'ARMES S.A. (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 11/10/2019 dans le cadre du projet PLACE d'ARMES (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 rapprt*

Table des matières

1. Rappel du Projet
2. Événements 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

Note : l'Émetteur est libre de modifier le canevas du présent document mais les points repris à droite doivent tous être couverts.
La présente note doit être mise à disposition de BeeBonds dans les 20 jours de la fin du trimestre concerné.

1. Rappel du Projet

Date d'émission : 11/10/2019 Total de l'émission obligataire : EUR 2.670.000
Date d'échéance : 10/10/2023 ***Prolongé jusqu'en 2025 suivant plan de restructuration homologué le 23/12/2022***

DESCRIPTIF DU PROJET IMMOBILIER

LA LOCALISATION

Idéale, en plein cœur de Gand, Kouter 150.
Le bâtiment fait le coin de Kouter et Korte Meer.

Le Kouter, vaste place qui s'appelait Place d'Armes à l'époque napoléonienne, appartient au patrimoine culturel le plus célèbre de la ville. Au Moyen Age, c'était un lieu de rencontre publique, un marché de chevaux, un terrain de compétition pour les guildes de tireurs et une place de fête. Depuis 1772, un marché aux fleurs hebdomadaire a lieu le dimanche.

LES LOGEMENTS

Il s'agit donc ici d'un hôtel de 119 chambres, catégorie 3 étoiles de la marque Moxy (groupe Marriott).
http://moxy-hotels.marriott.com

2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis la dernière mise à jour en T1 2021

- Interruption du chantier en T2 2021 compte tenu de la crise du coronavirus ayant affecté le groupe hôtelier CAYMAN
- 18/11/2021: entrée de la SA PLACE D'ARMES en procédure de réorganisation judiciaire
- 23/12/2022: homologation du plan de restructuration de la SA PLACE D'ARMES
- 2022-23: soutien de Marriott et confirmation d'une reprise du secteur hôtelier dépassant les performances antérieures à la crise du coronavirus. A fin septembre 2023, les 14 hôtels en exploitation du groupe présentait une occupation moyenne de 77% et un prix moyen de 92 €. Sur la même période, l'occupation était identique en 2019 mais le prix moyen s'élevait à 69 €, soit une augmentation de 33%.

3. Déroulement des travaux

- 07/2023: obtention d'un permis d'urbanisme modificatif dont les modifications principales sont les suivantes:
  - Alignement des façades
  - Augmentation du nombre de sorties de secours

- Compte tenu de la mise à jour du cahier de charges et de la phase de mobilisation, la reprise du chantier est prévue pour T2 2024.

- Les travaux « gros-œuvre fermés » seront finalisés en premier lieu.
  Après réception de ces travaux, les travaux liés aux techniques spéciales (électricité, HVAC, sanitaire) et au parachèvement pourront être lancés.

4. Calendrier mis à jour

Le plan de réorganisation prévoit le calendrier suivant:

- 12/2022: paiement des intérêts rémunératoires et des intérêts de retard 2022 (réalisé en date du 29/12/2022)
- 10/2023: paiement des intérêts rémunératoires et des intérêts de retard 2023 (réalisé en date du 9/10/2023)
- 10/2024: paiement des intérêts rémunératoires et des intérêts de retard 2024 (à réaliser)
- 10/2025: paiement des intérêts rémunératoires et des intérêts de retard 2025
- Au plus tard le 22/12/2025, à la vente des immeubles sis à Gand, paiement du montant dû en principal pour un total de 2.670.000 EUR et des intérêts rémunératoires et de retard 2021

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

La SA PLACE D'ARMES a été constituée pour y loger le MOXY de GENT et son exploitation.

Les fonds levés par l'émission ont permis le paiement de l'entreprise générale.

Le business plan du MOXY de GENT prévoit un chiffre d'affaires de 4,5 M € en année 1 d'ouverture et un EBITDA de 1,6 M €

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Commentez les variations principales entre les prévisions initiales et la mise à jour, en ayant une attention particulière aux points suivants :*

  En 2022 et 2023, l'exploitation des 14 hôtels du groupe a permis de générer des résultats qui ont dépassé le prévisionnel des plans de restructuration pour ces sociétés.

6. Conclusions

Au 30/09/2023, les deux premières échéances de paiement ont été respectées.

Hormis l'instabilité actuelle du marché, aucune difficulté n'est prévue pour le respect des échéances telles qu'indiquées au calendrier.