Projet ‘Egmont House’ – Promotion immobilière

Emission obligataire

Par Egmont Capital SRL

Michaël Wedner

Alban Déjardin-Verkinder

Note descriptive réalisée par

Deloitte. Private

Septembre 2022

Table des matières

I.	La synthèse	p.3
II.	Le porteur de projet	p.4
III.	Les projets antérieurs	p.5
IV.	La description du projet	p.7
V.	La localisation	p.11
VI.	Le planning d’exécution	p.12
VII.	La rentabilité attendue	p.13
VIII.	Les financements en cours	p.15
IX.	Les financements à venir	p.16
X.	Le plan de trésorerie	p.17
XI.	Les comptes annuels de la SRL Egmont Capital	p.19
XII.	Disclaimer	p.20

I. La synthèse

L'objet du financement

- Projet 'Egmont House' : Acquisition d'un hôtel de maître, incluant une parcelle constructible, et développement de 7 appartements haut de gamme destinés à la revente
- Bien acquis par la SRL Egmont Capital, créée en mai 2022 et dédiée à la réalisation de ce projet. La société est détenue par Michaël Wedner et Alban Déjardin-Verkinder
- L'emprunt obligataire servira uniquement au financement d'une partie de l'acquisition et des travaux

Le bien immobilier

- Transformation de l'hôtel de maître existant en 4 appartements de 1 à 3 chambres
- Construction d'un immeuble de 3 appartements de 1 à 3 chambres sur la parcelle constructible de l'hôtel de maître existant
- Introduction du permis prévue à la passation de l'acte de vente du bien en novembre 2022 (permis pas encore introduit)

Les chiffres clefs *

- Vente totale : 6.332 k€
- Coûts d'acquisition avec droits : 2.223 k€
- Coûts des travaux/commercialisation : 2.336 k€
- Frais financiers : 718 k€
- ROI : 20%

Le financement obligataire

- Montant min. du prêt : 1.200 k€
- Montant max. du prêt : 1.800 k€
- Taux d'intérêts : 10,00% / an
- Durée : 3 ans
- Garantie : Caution personnelle

* Au vue de l'absence actuelle du permis, la faisabilité et la timeline restent hypothétique

La localisation

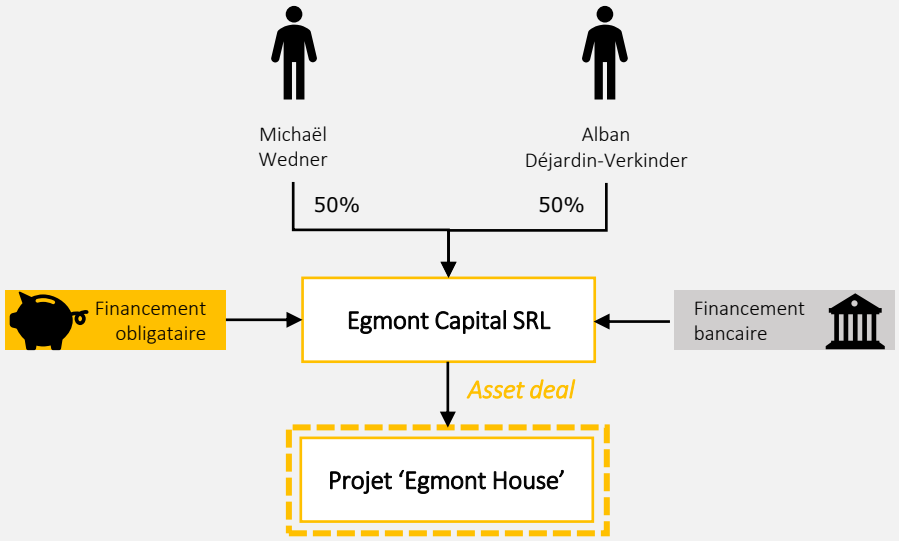
- Ensemble immobilier situé à Ixelles dans la région de Bruxelles Capitale
- Situé à moins de 5km de la Grand Place de Bruxelles et du Quartier Européen ainsi qu'à moins de 1km de la place du Sablon, un des quartiers prisés de Bruxelles
- Bonne accessibilité à pied, en voiture et en transport en commun

Le calendrier *

- T4 2022 — Acquisition (acte) et introduction de la demande de permis
- T3 2023 — Obtention du permis et début des travaux
- T2 2024 — Début des ventes
- T2 2025 — Fin des travaux et des ventes

II. Le porteur de projet

Structure juridique



Note : seule la société du projet Egmont House est inclue (scope de la présente note)

- **Nom et forme juridique :** Egmont Capital SRL
- **Constitution :** créée en mai 2022 avec un capital de 2.500€
- **N° d'entreprise :** BE 0786.74.35.41
- **Adresse :** Rue Capouillet 9, 1060 Saint-Gilles
- **Administrateurs :** Michaël Wedner et Alban Déjardin-Verkinder
- **Activité :** Société de développements et de promotions immobilières

Management

Alban Déjardin-Verkinder

Alban Déjardin-Verkinder est un jeune entrepreneur qui a acquis son expérience sur les marchés financiers luxembourgeois.

Il a quitté le monde financier en 2018 pour mettre son expertise acquise dans la structuration et la gestion de fonds au service du projet 'Our Crib' ; un concept de co-living axé sur des maisons localisées dans des quartiers bruxellois animés tels que le quartier du cimetière d'Ixelles ou celui de la Place Stéphanie.

Michaël Wedner

Michaël Wedner est diplômé en économie et finances de l'ULB. L'immobilier a toujours été son terrain d'action.

Il est aujourd'hui un spécialiste des investissements immobiliers pour les avoir conseillés de nombreuses années au sein de différents Family Offices, chez Cushman & Wakefield et ensuite chez ING où il a exercé de 2008 à mars 2022.

Alban et Michaël ont déjà réalisé avec succès deux levées de fonds par l'intermédiaire de BeeBonds pour les projets 'Our Crib' via la société M²A Invest (une d'entre elles est déjà remboursée). Un troisième financement est actuellement en cours pour le projet 'Sablon Houses' au travers de la SRL Sablon Capital.

III. Les projets antérieurs (non exhaustif)

1 Our Crib

Au travers de la société M²A, les porteurs du projet ont développé le projet 'Our Crib' dont la particularité est la **rénovation** de maisons unifamiliales à destination de **CoLiving**.

Le CoLiving s'inscrit dans une tendance de 'property as a service' et répond à une demande en forte croissance de la génération Millennials. En plus de louer chacun sa chambre avec salle de bain privative ou commune, la maison devient un lieu de 'vivre ensemble' qui inclus différents espaces communs classiques tels que la cuisine, la salle à manger, le salon ou d'autres espaces plus spécifiques comme une salle de sport, un bureau, un home cinéma, etc.

La société a déjà 5 biens dont 2 sont en cours de rénovation. Parmi ceux-ci 3 ont été financés, entre autres, par l'intermédiaire de BeeBonds :

- ✓ 1 immeuble situé rue du Vieux Marché aux Grains à Bruxelles-Centre transformé en **19 unités** de CoLiving ; → Emprunt obligataire de 900 k€ remboursé
- ✓ 1 maison unifamiliale située avenue Général Médecin Derache à Ixelles transformée en **8 unités** de CoLiving ;
- ✓ 1 maison unifamiliale située rue Bosquet à Saint-Gilles transformée en **8 unités** de CoLiving.

} Emprunt obligataire de 500 k€ en cours

Source : Management

III. Les projets antérieurs (non exhaustif)

2 Sablon Houses

Après avoir lancé le concept de co-living 'Our Crib', via la SRL M²A Invest, Alban Déjardin-Verkinder et Michaël Wedner ont poursuivi leurs investissements immobiliers de qualité.

Ils ont acquis, via la SRL Sablon Capital, une société immobilière détenant **2 magnifiques maisons rénovées** dans le quartier du **Sablon** (à Bruxelles-centre), d'une superficie totale de +/- 400 m² en vue de les offrir à la **location.**

L'acquisition de ces biens déjà rénovés leur a permis d'y implanter leur concept de mise en location de surfaces de standing dans des quartiers urbains de qualité :

- ✓ La maison localisée rue Sainte Anne est composée de 4 chambres/studios destinées à de la location court terme sur base mensuelle ;
- ✓ La maison rue de Ruysbroeck est, quant-à-elle, composée de quatre chambres qui sont destinées à de la location journalière sur le modèle 'AirBnB'.

} Emprunt obligataire de 600 k€ en cours

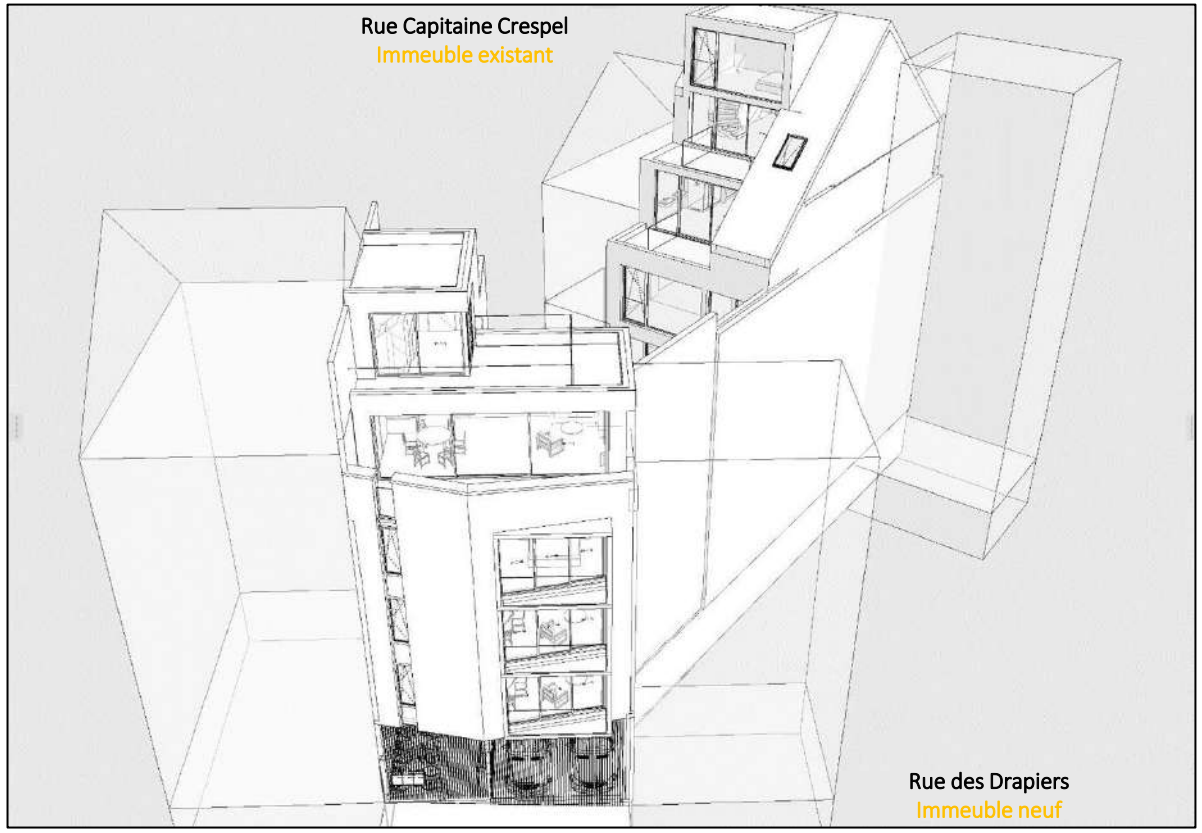
Maison Sainte Anne

Maison de Ruysbroeck

Source : Management

IV. La description du projet

‘Egmont House’ en bref…



Acquisition d’un hôtel de maître avec parcelle constructible et développement de 7 appartements (4 appartements dans l’immeuble existant et 3 appartements à construire sur la parcelle constructible)

Localisé rue Capitaine Crespel n°8 à Ixelles (la parcelle constructible donne sur la rue des Drapiers)

Situé sur une parcelle numérotée A376d8 d’une superficie totale de 354m²

En avril 2022, le bien existant et sa parcelle constructible ont été expertisés à 1.960.000€. Cette valeur ne prend pas en compte la valeur du projet après travaux ainsi que le nouvel immeuble à construire

Architecte ‘TIPI architectes SRL’

Les porteurs de projet ont eu l’opportunité d’acheter le bien décrit ci-après avant sa mise sur le marché. La SRL Egmont Capital a donc été constituée en mai 2022 pour entreprendre exclusivement la réalisation du projet Egmont House.

Toutefois, il est possible que cette même société soit utilisée pour d'autres projets immobiliers compte tenu des opportunités potentielles qui se présenteront.

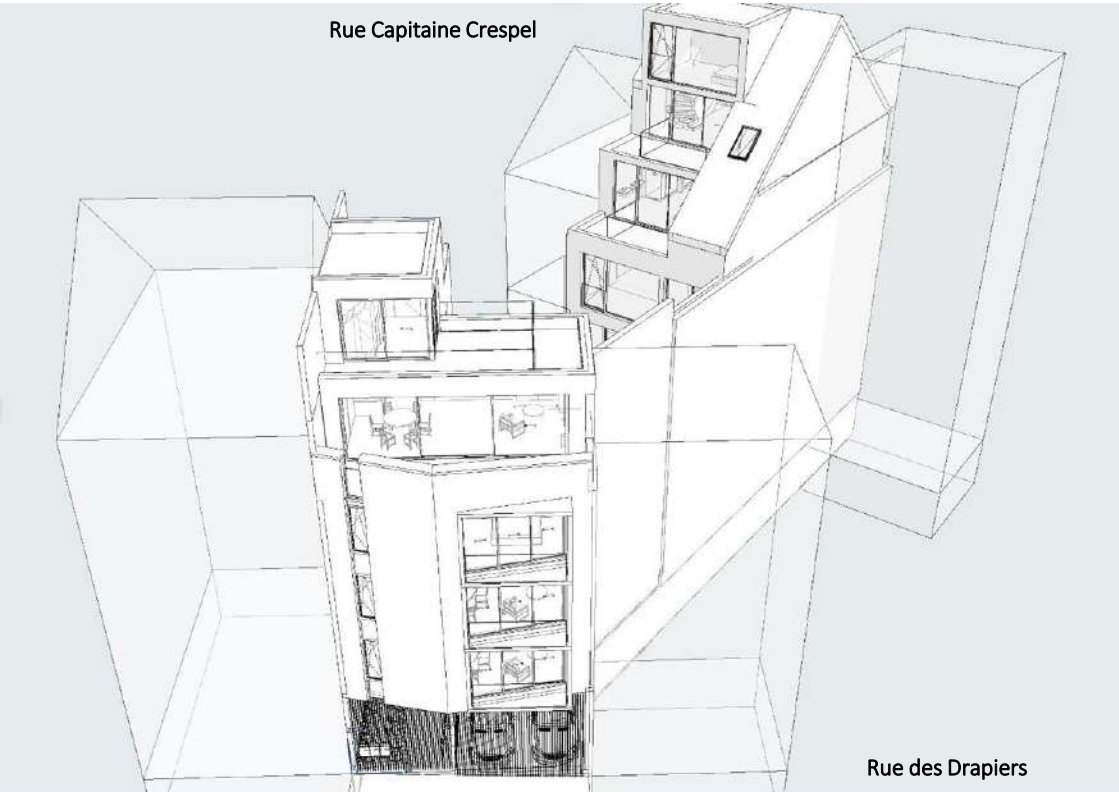
IV. La description du projet

'Egmont House' aujourd'hui…

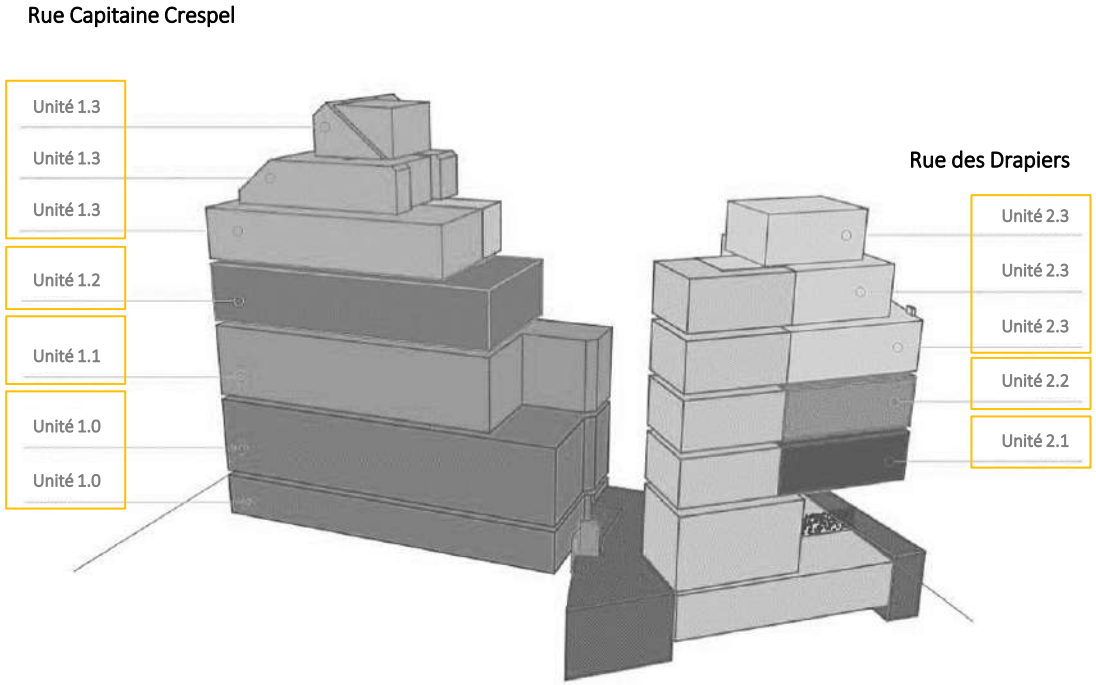
IV. La description du projet

‘Egmont House’ demain…

3D de l’ensemble immobilier



Volumes de l’ensemble immobilier



Le projet comprendra entre autres :

- ✓ des bornes électriques afin de recharger des véhicules électriques ;
- ✓ du triple vitrage afin de bénéficier d’une meilleure isolation thermique ;
- ✓ des toitures vertes offrant de nombreux avantages tels qu’une meilleure étanchéité, isolation thermique, filtration des eaux de pluies, etc. ;
- ✓ un système de récupération des eaux de pluie permettant de nombreuses utilisations et un réel gain économique.

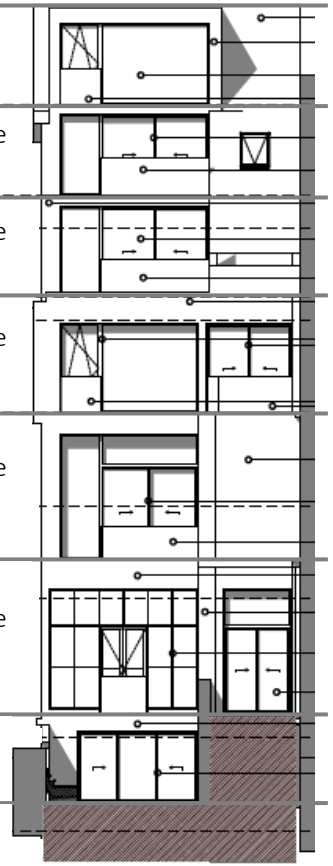
IV. La description du projet

‘Egmont House’ demain…

Les surfaces de l’immeuble existant (rue Capitaine Crespel)

- Immeuble composé de 4 unités

Unité 1.3	R +5	1 chambre + sdb de 20m²		
	R +4		1 séjour de 72m²	1 terrasse de 11m²
	R +3	2 chambres + sdb entre 22m² et 34m²		1 terrasse de 11m²
Unité 1.2	R +2	1 chambre + sdb de 44m²	1 séjour de 58m²	1 terrasse de 12m²
Unité 1.1	R +1	1 chambre + sdb* de 41m²	1 séjour de 64m²	1 terrasse de 12m²
Unité 1.0	RDC	2 réceptions de 33m²	1 séjour de 47m²	1 terrasse de 22m²
	R -1	2 chambres + sdb de 35m²	4 caves individuelles	1 cour de 9m²

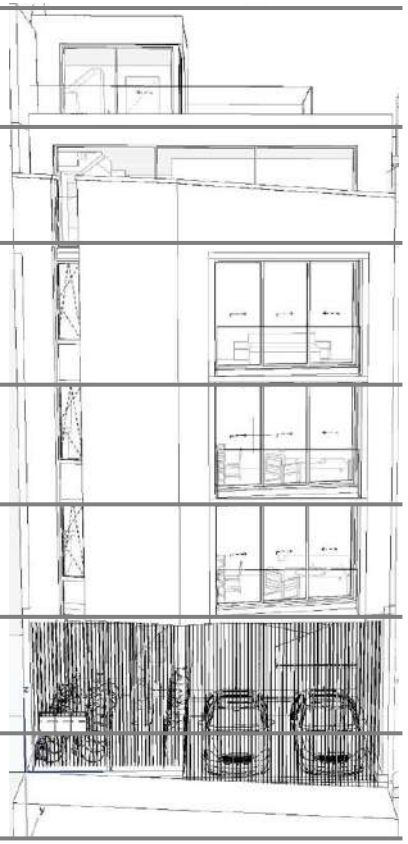


* Sdb = Salle de bain

Les surfaces de l’immeuble neuf (rue des Drapiers)

- Immeuble composé de 3 unités

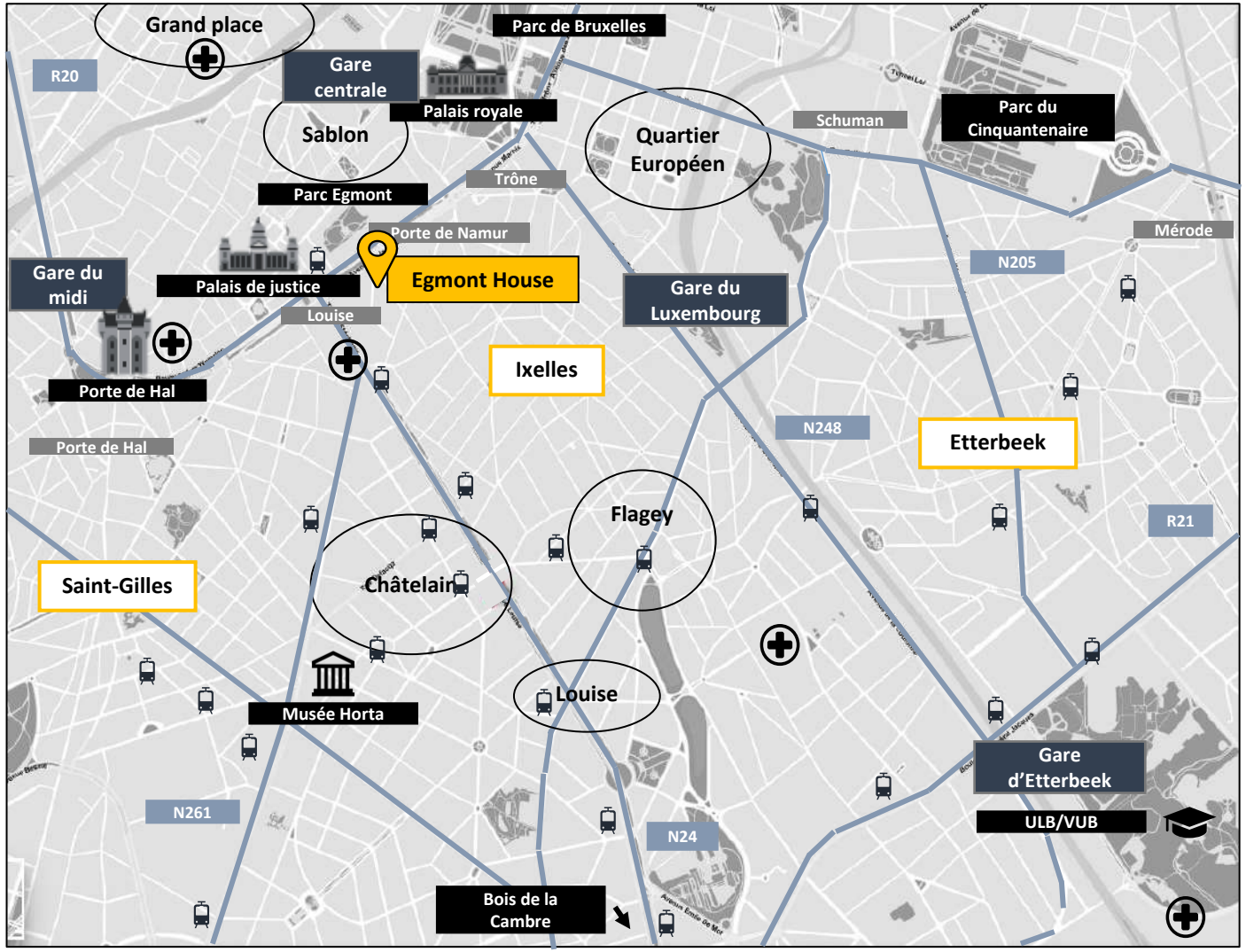
Unité 2.3	R +5	1 chambre + sdb de 20m²	1 terrasse de 12m²
	R +4	1 chambre + sdb de 25m²	1 terrasse de 14m²
	R +3	1 chambre + sdb de 17m²	1 séjour de 35m²
Unité 2.2	R +2	1 chambre + sdb de 17m²	1 séjour de 34m²
Unité 2.1	R +1	1 chambre + sdb de 17m²	1 séjour de 34m²
	RDC	1 parking de 2 voitures	1 cave pour +/- 8 vélos
	R -1	1 parking de 2 voitures	3 caves individuelles



Note : Les parkings de l’immeuble neuf (rue des Drapiers) seront vendus avec le duplex de l’immeuble existant (rue Capitaine Crespel 1.0) afin de créer un équilibre et de faire coïncider la court et les parkings.
Le parking étant un ascenseur à voiture, il permettra au propriétaire de stationner jusqu’à 4 voitures.

V. La localisation

Le site est situé à moins de 5km de la Grand Place et du Quartier Européen ainsi qu'à moins de 1km de la place du Sablon, un des quartiers prisés de Bruxelles. Il bénéficie également d'une bonne accessibilité à pied, en voiture et en transport en commun.



L'environnement

Le projet est situé dans un **quartier résidentiel** à proximité immédiate :

- du Sablon, du Quartier Européen, du Châtelain, de Louise et de place Flagey ;
- d'espaces verts (Parc Egmont, Parc de Bruxelles et Parc du Cinquantenaire) ;
- de plusieurs hôpitaux (CHU Saint-Pierre, CHU Brugmann, etc.) ;
- d'écoles (européennes) et de l'Université Libre de Bruxelles (ULB)/Vrije Universiteit Brussel (VUB).

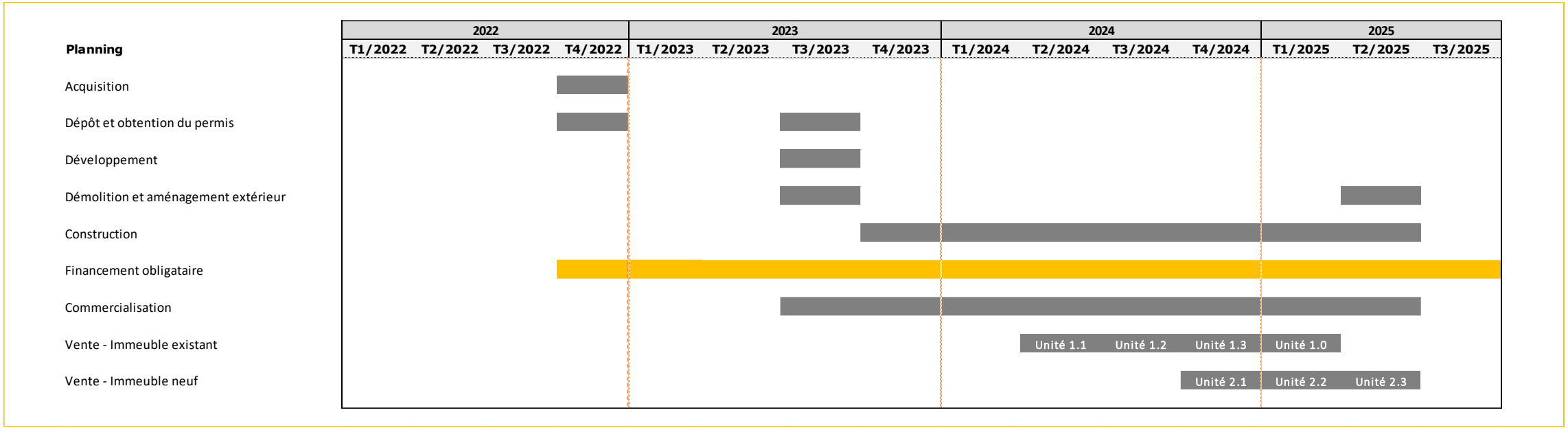
L'accessibilité

Tram et métro : de nombreuses stations de tram (lignes 8/81/92/93) et de métro (lignes 1/2/5/6) sont à proximité ;

Trains : la Gare du Midi, la Gare Centrale, la Gare du Luxembourg et la Gare d'Etterbeek se trouvent à moins de 5km, offrant un large éventail de connections vers toutes les villes importantes de Belgique (SNCB, STIB) ainsi qu'une liaison européenne (Eurostar, Thalys, TGV) ;

Piétons : le site est accessible à pied en 15 minutes des artères commerciales du bas de la ville (avenue de la Toison d'Or et avenue Louise).

VI. Le planning d'exécution



Source : management

- Le compromis a été signé en août 2022 et l'acte de vente sera passé en novembre 2022 ;
- Le permis sera déposé au moment de l'acte d'achat du bien immobilier et l'obtention du permis est estimée pour le T3 2023 ;
- Le développement et les travaux débuteront à l'obtention du permis ;
- La levée de fonds via BeeBonds aura lieu fin septembre 2022 afin de financer une partie de l'acquisition et des travaux ;
- La commercialisation des appartements débutera en T3 2023. Il est estimé que :
  - ✓ les appartements de l'immeuble transformé (rue Capitaine Crespel) seront vendus au rythme de 1 appartement par trimestre à partir du deuxième trimestre 2024 ;
  - ✓ les appartements de l'immeuble construit (rue des Drapiers) seront vendus au rythme de 1 appartement par trimestre à partir du quatrième trimestre 2024.
- La timeline étant conditionnée à l'obtention du permis, celle-ci reste incertaine.

VII. La rentabilité attendue

Ventes estimées - En EUR	% des ventes	Prix de vente	# unité ou m²	Prix/unité ou m² *
Caves	0,6%	35.000 €	7	5.000 €
Parkings	2,4%	150.000 €	2	75.000 €
Logements	97,1%	6.146.827 €	1.151	
Crespel 1.0 - Duplex 2 chambres		*1.545.500 €*	*306*	*5.500 €*
Crespel 1.1 - Appartement 1 chambre		*775.353 €*	*149*	*5.426 €*
Crespel 1.2 - Appartement 1 chambre		*692.890 €*	*135*	*5.375 €*
Crespel 1.3 - Triplex 3 chambres		*1.210.550 €*	*234*	*5.413 €*
Drapiers 2.1 - Appartement 1 chambre		*450.100 €*	*78*	*5.934 €*
Drapiers 2.2 - Appartement 1 chambre		*447.600 €*	*78*	*5.901 €*
Drapiers 2.3 - Triplex 3 chambres		*1.024.833 €*	*171*	*6.365 €*
Total ventes estimées		**6.331.827 €**		

** m² nets inclus terrasses*

*** m² terrasses sont valorisés à 50% dans le calcul du prix/m²*

Coûts du projet - En EUR	% des coûts	Coûts	# m²	Coûts / m²
Acquisition inclus droits et frais de notaire	48,8%	2.223.000 €		
Développement	3,8%	174.556 €		
Démolition et aménagement extérieur	2,5%	113.410 €		
Construction TVAC - Immeuble existant	25,9%	1.180.300 €	853	1.384 €
Construction HTVA - Immeuble neuf	14,7%	668.000 €	388	1.722 €
Commercialisation	4,4%	200.000 €		
Total coûts du projet		**4.559.267 €**		

** m² construits correspondant au total des m² bruts*

Financement - En EUR	Coûts
Crédit bancaire	1.556.000 €
Empunt obligataire via BeeBonds	1.800.000 €
Capitaux propres / Ventes	1.921.111 €
Total financement	**5.277.111 €**

Frais financiers et impôt - En EUR	Coûts
Intérêts sur crédit bancaire	56.794 €
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	540.000 €
Frais bancaires et de financement	121.050 €
Total frais financiers	**717.844 €**
Impôts estimés	**263.679 €**

Marge avant impôt	1.054.716 €

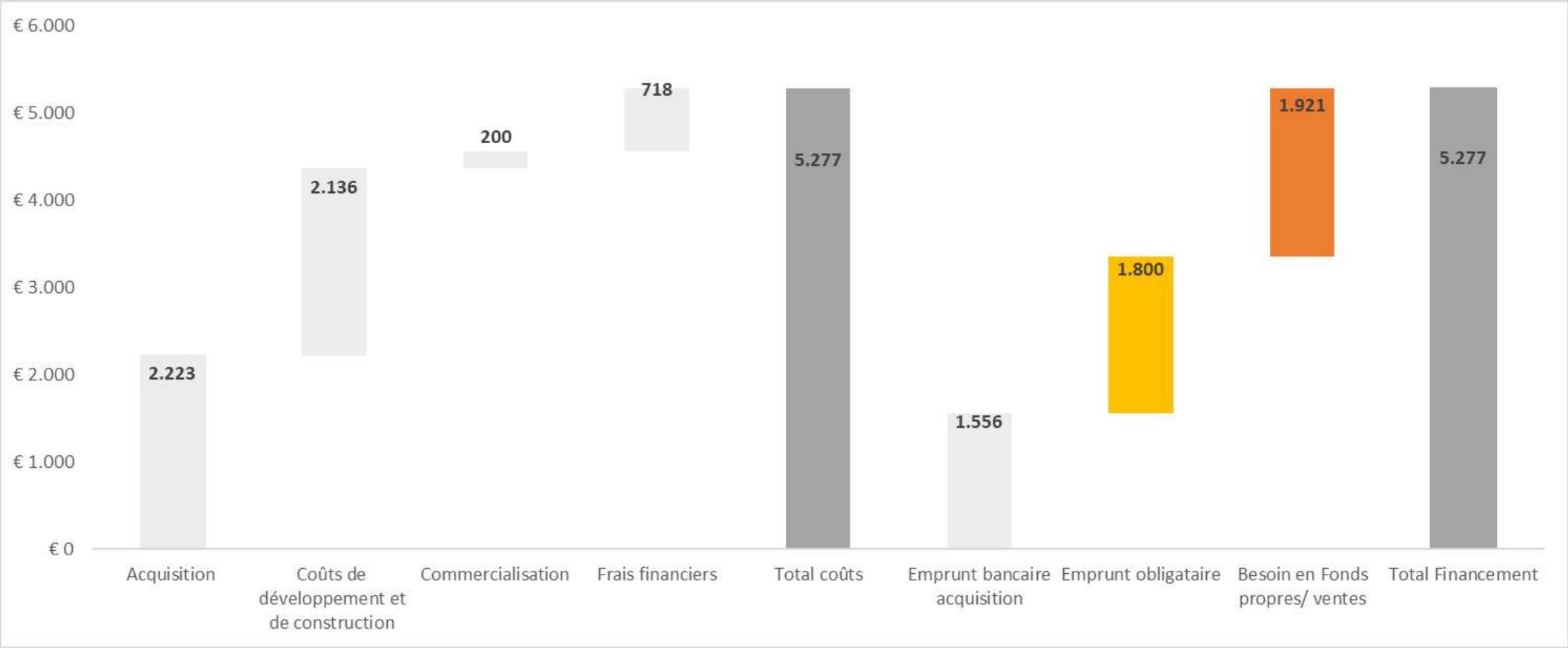
Source : management

- Les prix de ventes au m² correspondent en moyenne aux prix de marché pour des appartements à Ixelles ;
- Les appartements de l'immeuble existant (rue Capitaine Crespel) seront vendus avec droits d'enregistrement alors que les appartements de l'immeuble neuf (rue des Drapiers) seront vendus sous le régime TVA ;
- Le coût d'acquisition s'élève à 1.950.000€ hors droits et frais de notaire ;
- Aucun contrat n'a encore été signé avec un entrepreneur. Les coûts de construction pourraient être impactés par les exigences accompagnant l'octroi du permis :
  - ✓ Les coûts de construction relatifs à l'immeuble existant sont estimés à 1.500€/m² pour les appartements et à 700€/m² pour les terrasses (réserve inclue). Ils prennent en compte une TVA non déductible (ou cocontractant) ;
  - ✓ Les coûts de construction relatifs à l'immeuble à construire sont estimés à 2.000€/m² pour les appartements et à 800€/m² pour les terrasses (réserve inclue) ;
- La TVA sur les coûts de développement, de démolition et d'aménagement a été appliqué au prorata (64%) des coûts de construction liés à l'immeuble existant dans le total des coûts de construction ;
- La commercialisation sera assurée par une agence ;
- Les frais financiers se composent :
  - ✓ Des intérêts sur le crédit bancaire ;
  - ✓ Des intérêts sur l'emprunt obligataire basés sur une levée de fonds de 1.800 k€ à 10% sur 3 ans ;
  - ✓ Des frais de banque liés à l'octroi du crédit ainsi que des frais liés à l'emprunt obligataire ;
- Le management ne souhaitant pas travailler sous la Loi Breyne et en l'absence de crédit bancaire pour les constructions, le besoin en fonds propres pourrait atteindre 1,9 m€ si il n'est pas compensé par des ventes (cfr. page suivante) ;
- Le ROI du projet* de 20% est au dessus des standards du marché (entre 15% et 20% avant la conjoncture actuelle).

** (Ventes – (Coûts du projet + Frais financiers)) / (Coûts du projet + Frais financiers).*

VII. La rentabilité attendue

En k EUR – Estimation des besoins et des ressources



VIII. Les financements en cours

- Financement bancaire :

Crédit :	BNP Paribas Fortis
Date d'octroi :	Août 2022
Type de crédit :	Crédit revolving
Échéance :	Juillet 2024 (renouvelable)
Montant :	1.556.000 €
Objet :	Ce crédit est affecté au financement partiel de l'acquisition du bien immobilier sis Rue Capitaine Crespel 8 à Ixelles
Taux variable :	Euribor actuellement 0% + 1,7%
Sûretés :	- Hypothèque en premier rang pour un montant de 27.500 € sur le bien immobilier sis Rue Capitaine Crespel 8 à Ixelles - Mandat hypothécaire pour un montant de 1.684.000 € sur le bien immobilier sis Rue Capitaine Crespel 8 à Ixelles - Déclaration de subordination d'avances à concurrence de 664.500 € - Affectation en gage au profit de la banque de toute créances actuelles et futures découlant des contrats d'assurance incendie

IX. Les financements à venir

- Financement obligataire :

  - Montant minimum et maximum du prêt : 1.200.000 € et 1.800.000 €. Dans le cas d'une levée inférieure à 1.800.000 € mais supérieure à 1.200.000 €, les actionnaires s'engagent à injecter la différence (ex : Dans le cas d'une levée de 1.600.000 €, les actionnaires injecteront 200.000 € en avances actionnaires) ;
  - Emission d'obligations soumise au droit belge ;
  - 3 années à partir du versement des fonds sur le compte de Egmont Capital SRL;
  - Intérêts de 10,00% annuel brut payés annuellement. Le premier coupon sera déduit de la levée de fonds et placé sur un compte « bloqué » ;
  - Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement ;
  - Subordonnés aux financements bancaires ;
  - Caution personnelle et solidaire des actionnaires ;
  - Objet de la levée de fonds concerne le financement partiel de l'acquisition et des coûts de développement et de construction ;
  - Possibilité de remboursement anticipé moyennant indemnité ;
  - Communication à BeeBonds d'un rapport trimestriel et des informations mensuelles sur l'évolution des comptes bancaires de la société ;
  - Dans le cas où le permis n'est pas purgé de tout recours pour T3 2023, le Management s'engage à mettre en place l'une des solutions suivantes :
    - Demander une prolongation du prêt aux obligataires (via BeeBonds) qui pourront accepter ou refuser ;
    - Mettre en vente le projet en démontrant aux obligataires que le prix de vente du projet permet de rembourser le prêt obligataire ;
    - Rembourser le prêt obligataire.

Risques :

- Permis : obtention du permis non garantie et impact sur les coûts de construction ;
- Commercialisation : timing des ventes et prix des ventes ;
- Construction/financement : incapacité des porteurs de projet à fournir les fonds propres requis par le plan de trésorerie si les ventes sont décalées dans le temps.

X. Le plan de trésorerie – Levée de 1.800.000 €

Cash planning - EUR	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	T2/2025	T3/2025	Total
Cash début de période	-	1.496.197	920.034	913.371	904.908	640.984	70.001	53.508	615.568	16.628	1.477.448	3.420.718	3.918.537	
Projet														
Acquisition inclus droits et frais de notaire	(97.500)	(2.125.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.223.000)
Coûts de développement	-	-	-	-	(174.556)	-	-	-	-	-	-	-	-	(174.556)
Coûts de démolition et d'aménagement extérieur	-	-	-	-	(56.705)	-	-	-	-	-	-	(56.705)	-	(113.410)
Coûts de construction - Immeuble existant	-	-	-	-	-	(472.120)	(118.030)	(118.030)	(118.030)	(118.030)	(118.030)	(118.030)	-	(1.180.300)
Coûts de construction - Immeuble neuf	-	-	-	-	-	(267.200)	(66.800)	(66.800)	(66.800)	(66.800)	(66.800)	(66.800)	-	(668.000)
Coûts de commercialisation	-	-	-	-	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	-	(200.000)
Ventes des appartements - Immeuble existant	-	-	-	-	-	-	-	780.353	697.890	1.215.550	1.700.500	-	-	4.394.293
Ventes des appartements - Immeuble neuf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	455.100	452.600	1.029.833	-	1.937.533
Financement														
Crédit bancaire	-	1.556.000	-	-	-	-	-	-	(1.556.000)	-	-	-	-	-
Emprunt obligataire via BeeBonds	1.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.800.000)	-
Fonds propres - Avances actionnaires	97.500	-	-	-	-	200.000	200.000	-	650.000	-	-	-	(1.147.500)	-
Frais financiers														
Intérêts bancaires	(10.503)	(6.613)	(6.613)	(6.613)	(6.613)	(6.613)	(6.613)	(6.613)	-	-	-	-	-	(56.794)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	(180.000)	-	-	-	-	-	-	-	(180.000)	-	-	-	(180.000)	(540.000)
Frais bancaires et de financement	(113.300)	(50)	(50)	(1.850)	(1.050)	(50)	(50)	(1.850)	(1.000)	-	-	(1.800)	-	(121.050)
Impôt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(263.679)	-	(263.679)
Cash fin de période	1.496.197	920.034	913.371	904.908	640.984	70.001	53.508	615.568	16.628	1.477.448	3.420.718	3.918.537	791.037	

Source : Management

- Un acompte de 97.500€ a été versé lors de la signature du compromis de vente. Le solde sera payé lors de la passation de l'acte de vente ;
- Les coûts de construction ont été scindés de la manière suivante sur la période estimée : 40% au démarrage et 60% lissés sur la période restante ;
- Le timing des ventes est basé sur l'estimation du planning d'exécution. Le plan de trésorerie dépend fortement de celui-ci car un retard dans les ventes ou un niveau moins élevé impliquera un apport en fonds propres supplémentaire de la part des actionnaires ;
- Le remboursement du financement bancaire est estimé pour le T3 2024 et le remboursement du financement obligataire est prévu pour le T3 2025 ;
- Le financement obligataire via BeeBonds financera le solde de l'acquisition, les coûts de développement et de démolition, les premiers frais de construction ainsi que les intérêts bancaires, les intérêts sur l'emprunt obligataire et les frais de financement de la première année et d'une partie de la deuxième année.

X. Le plan de trésorerie – Levée de 1.200.000 €

Cash planning - EUR	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	T2/2025	T3/2025	Total
Cash début de période	-	1.592.197	1.016.034	1.009.371	1.001.508	737.584	166.601	150.108	712.768	173.828	1.634.648	3.577.918	4.021.887	
Projet														
Acquisition inclus droits et frais de notaire	(97.500)	(2.125.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.223.000)
Coûts de développement	-	-	-	-	(174.556)	-	-	-	-	-	-	-	-	(174.556)
Coûts de démolition et d'aménagement extérieur	-	-	-	-	(56.705)	-	-	-	-	-	-	(56.705)	-	(113.410)
Coûts de construction - Immeuble existant	-	-	-	-	-	(472.120)	(118.030)	(118.030)	(118.030)	(118.030)	(118.030)	(118.030)	-	(1.180.300)
Coûts de construction - Immeuble neuf	-	-	-	-	-	(267.200)	(66.800)	(66.800)	(66.800)	(66.800)	(66.800)	(66.800)	-	(668.000)
Coûts de commercialisation	-	-	-	-	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	-	(200.000)
Ventes des appartements - Immeuble existant	-	-	-	-	-	-	-	780.353	697.890	1.215.550	1.700.500	-	-	4.394.293
Ventes des appartements - Immeuble neuf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	455.100	452.600	1.029.833	-	1.937.533
Financement														
Crédit bancaire	-	1.556.000	-	-	-	-	-	-	(1.556.000)	-	-	-	-	-
Emprunt obligataire via BeeBonds	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200.000)	-
Fonds propres - Avances actionnaires	697.500	-	-	-	-	200.000	200.000	-	650.000	-	-	-	(1.747.500)	-
Frais financiers														
Intérêts bancaires	(10.503)	(6.613)	(6.613)	(6.613)	(6.613)	(6.613)	(6.613)	(6.613)	-	-	-	-	-	(56.794)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	(120.000)	-	-	-	-	-	-	-	(120.000)	-	-	-	(120.000)	(360.000)
Frais bancaires et de financement	(77.300)	(50)	(50)	(1.250)	(1.050)	(50)	(50)	(1.250)	(1.000)	-	-	(1.200)	-	(83.250)
Impôt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(318.129)	-	(318.129)
Cash fin de période	1.592.197	1.016.034	1.009.371	1.001.508	737.584	166.601	150.108	712.768	173.828	1.634.648	3.577.918	4.021.887	954.387	

Source : Management

- Dans le cas d'une levée supérieure à 1.200.000 € et inférieure à 1.800.000 €, les actionnaires s'engagent à injecter la différence. Le plan de trésorerie ci-dessus montre que dans le cas d'une levée de 1.200.000 €, 600.000 € devront être injectés par les actionnaires au même moment que la levée.

XI. Les comptes annuels de la SRL Egmont Capital

Bilan	30/06/2022
ACTIF	**2.500**
ACTIFS IMMOBILISES	**0**
I. Frais d'établissement	**0**
II. Immobilisations incorporelles	**0**
III. Immobilisations corporelles	**0**
IV. Immobilisations financières	**0**
ACTIFS CIRCULANTS	**2.500**
V. Créances à plus d'un an	**0**
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	**0**
VII. Créances à un an au plus	**0**
A. Créances commerciales	0
B. Créances diverses	0
VIII. Placements de trésorerie	**0**
IX. Valeurs disponibles	**2.500**
X. Comptes de régularisation	**0**
PASSIF	**2.500**
CAPITAUX PROPRES	**-2.078**
I. Capital	**2.500**
II. Primes d'émission	**0**
III. Plus-values de réévaluation	**0**
IV. Réserves	**0**
V. Résultat reporté	**-4.578**
VI. Subsides en capital	**0**
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	**0**
VII. A. Provisions pour risques et charges	**0**
B. Impôts différés	**0**
DETTES	**4.578**
VIII. Dettes à plus d'un an	**0**
A. Dettes financières	0
B. Dettes commerciales	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0
D. Dettes diverses	0
IX. Dettes à un an au plus	**4.578**
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	0
B. Dettes financières	0
C. Dettes commerciales	4.578
D. Acomptes reçus sur commandes	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	0
F. Dettes diverses	0
X. Comptes de régularisation	**0**

Compte de résultats	30/06/2022
Bénéfice de l'exercice avant impôts	**-4.578**
Produits et charges d'exploitation	**-4.578**
I. Marge brute d'exploitation	**-4.578**
II. Rémunérations, charges sociales et pension	**0**
III. Amortissements et réductions de valeur	**0**
IV. Provisions pour risques et charges	**0**
V. Autres charges d'exploitation	**0**
VI. Charges d'exploitation non récurrentes	**0**
Produits financiers	**0**
VII. Produits financiers récurrents	**0**
VIII. Produits financiers non récurrents	**0**
Charges financières	**0**
IX. Charges financières récurrentes	**0**
X. Charges financières non récurrentes	**0**
Bénéfice de l'exercice à affecter	**-4.578**
XI. Impôts sur le résultat	**0**

Source : Comptes internes proforma

Note : La société a été constituée en mai 2022

XII. Disclaimer Deloitte

Cette Note descriptive a été établie par Deloitte Accountancy BV/SRL (décrite ci-après 'Deloitte' ou 'Deloitte Private') à partir de documents et informations relatifs au projet immobilier futur (le 'Projet') de la SRL Egmont Capital (la 'Société' ou 'Emetteur'), qui ont été transmis par l'organe de gestion ou la direction de l'émetteur. L'organe de gestion est responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses (timing estimé) ou autres informations.

L'analyse du Projet par Deloitte Private et 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.

Deloitte s'est uniquement basé sur les informations transmises par l'émetteur et n'est en rien responsable de l'exactitude et du caractère complet de ces dernières.

Aucune analyse TVA n'a été réalisée par Deloitte.

Le Projet comporte des risques commerciaux, financiers et de construction pour lesquels Deloitte n'assume aucune responsabilité.

Il n'appartient pas davantage à la mission de Deloitte de rectifier des inexactitudes dans les informations, que Deloitte serait amené à constater à l'avenir ni de les communiquer aux Investisseurs. Le fait que la Note descriptive soit mise à disposition des Investisseurs par l'émetteur ou BeeBonds n'a pas pour effet que Deloitte entre en relation de clientèle avec ces Investisseurs ou que Deloitte assume une quelconque responsabilité envers ceux-ci. De plus, il n'appartient pas de la mission de Deloitte de vérifier la substance des autres filiales du groupe.

Deloitte n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelques dépenses que ce soit à la suite de l'utilisation qui serait faite de cette Note descriptive. Si un Investisseur décide de faire confiance à celle-ci, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu d'en faire sa propre analyse indépendante.

Tout Investisseur - utilisateur de cette Note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre Deloitte ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait des (ou serait liée aux) Documents, ou à son utilisation.