

PROJET
Egmont Capital

Émission obligataire du
12/10/2022

Mise à jour trimestrielle au
31/12/2022

Présentée par : Egmont Capital SRL

*Informations de l'émetteur pour la mise à jour annuelle
au 31/12/22*

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par Egmont Capital SRL (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 12/10/2022 dans le cadre du projet Egmont Capital (le « Projet »).*
- *La présente mise à jour est publiée sous la responsabilité exclusive de l'Émetteur qui est l'unique responsable des informations qui y sont reprises.*
- *Elle ne comporte aucune évaluation ou analyse ni recommandation de la part de BeeBonds SRL quant à l'évolution du Projet et l'opportunité d'acheter, vendre ou conserver les obligations émises dans le cadre du Projet.*
- *BeeBonds n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelque dépense que ce soit à la suite de l'utilisation qui sera faite de ce rapport*

Table des matières

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

1. Rappel du Projet
2. 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

1. Rappel du Projet

Date d'émission : 12/10/2022

Date d'échéance : 11/10/2025

Total de l'émission obligataire : EUR 1.800.000



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 obligatoire

- 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

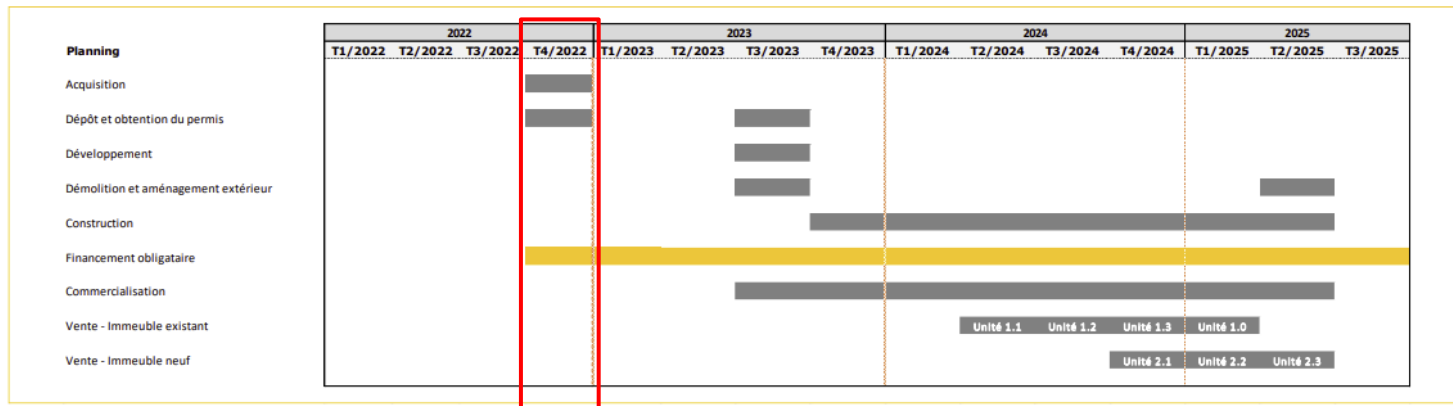
2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis son démarrage

Le projet se déroule conformément aux plans

3. Déroulement des travaux

- *Les Travaux se déroulent conformément aux plans : l'acte d'achat a été signé le 5 Décembre dernier*
- *Une première réunion de projet a eu lieu le 25 Novembre en présence des différentes administrations : La commune, la région (Urban), Bruxelles Environnement ainsi que les Monuments et site (Urban Patrimoine)*

4. Calendrier mis à jour



Commentaires:

Le calendrier est respecté comme indiqué, l'acquisition du bâtiment a été réalisée ainsi que les premières démarches auprès des différentes administrations permettant l'introduction du permis

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

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

Coûts supplémentaires

40.000 €

Commentaires:

- Plan de trésorerie légèrement revu suite aux coûts supplémentaires.
- Les Coûts supplémentaires non budgétisés au Q4-2022 sont répartis comme suit :
 - ✓ 20.000€ de marketing digital: création du site qui sera utilisé pour la commercialisation des appartements
 - ✓ 20.000€ en frais divers relatif au projet (consultance, architecte, ...)

PROJET Egmont Capital

Mise à jour trimestrielle au 31/12/22

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Commentaires des variations principales entre les prévisions initiales et la mise à jour :*
 - *Les financements prévus hors BeeBonds sont en places*
 - *Les coûts de construction prévus seront tenus*
 - *Les prix de vente prévus seront maintenus*
 - *Nous ne prévoyons pas des difficultés de trésorerie qui pourraient impacter notre capacité à rembourser les obligataires à ce stade*

6. Conclusions

- *à la date de la mise à jour nous ne prévoyons pas des difficultés pour :*
 - *Payer les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds aux dates prévues*
 - *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue*