

**PROJECT**  
*Egmont House*

Obligatie-uitgifte van  
12/10/2022

Driemaandelijks Rapport per  
31/12/2022

Voorgesteld door: Egmont Capital BV

*Informaties van de Emittent voor de driemaandelijkse  
update per 31/12/22*

---

# Disclaimer

---

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door EGMONT CAPITAL SRL/BV (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 12/10/2022 in het kader van het EGMONT HOUSE project (het "Project").*
- *Deze update wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Emittent, die als enige verantwoordelijk is voor de hierin opgenomen informatie.*
- *Het bevat geen evaluatie of analyse of aanbeveling door BeeBonds BV met betrekking tot de ontwikkeling van het Project en de raadzaamheid van het kopen, verkopen of houden van de obligaties uitgegeven in verband met het Project.*
- *BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik dat van dit verslag moet worden gemaakt.*

# Inhoudstafel

Opmerking : de Emittent is vrij wijzigingen aan te brengen aan dit document, maar alle opgesomde rubrieken rechts moeten aangehaald worden

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke gebeurtenissen die invloed hadden sinds de start van het Project
3. Voortgang der werken
4. Timeline update
5. Update Cash Flow Plan
6. Conclusies

# 1. Herhaling van het Project

Emissiedatum: 12/10/2022

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 1.800.000

Vervaldatum: 11/10/2025



## Het doel van de financiering

- > Project 'Egmont House': Aankoop van een herenhuis, met inbegrip van een bouwperceel, met als doel de ontwikkeling van 7 high-end appartementen voor wederverkoop
- > Pand aangekocht door de SRL/BV Egmont Capital, opgericht op 24 mei 2022 en gewijd aan de verwezenlijking van dit project. De onderneming is eigendom van Michaël Wedner en Alban Déjardin-Verkinder.

- > De obligatielening zal enkel dienen tot de financiering van een deel van de aankoop en de werken.



## Het vastgoedeigendom

- > Verbouwing van het bestaand herenhuis in 4 appartementen van 1 à 3 kamers
- > Nieuwbouw van een gebouw met 3 appartementen van 1 à 3 kamers op het bouwperceel van het bestaande herenhuis.
- > Invoering van de vergunning voorzien bij de ondertekening van de verkoopakte van het onroerend goed in november 2022 (vergunning nog niet ingediend)



## De kerncijfers\*

- > Totale verkoop: 6.332 k€
- > Aankoopkosten met rechten: 2.223 k€
- > Werkkosten: 2.336 k€
- > Financiële kosten: 718 k€
- > ROI: 20%



## De obligatie-financiering

- > Min. bedrag van de lening: 1.200 k€
- > Max. bedrag van de lening: 1.800 k€
- > Bruto-interest: 10,00% / jaar
- > Looptijd: 3 jaar
- > Garantie: Persoonlijke garantie

\* Aangezien er momenteel geen vergunning is, blijven de haalbaarheid en het tijdschema hypothetisch



## De ligging

- > Vastgoedcomplex gelegen in Elsene in de regio van Brussel-Hoofdstad
- > Gelegen op minder dan 5km van de Grote Markt en van de Europese Wijk alsook op minder dan 1km van de Zavelmarkt, één van de meest bevoerde wijken van centrum Brussel
- > Goede bereikbaarheid te voet, met de wagen en met het openbaar vervoer



## De kalender\*

- Q4 2022: Aankoop (akte) en invoering van de bouwvergunning
- Q3 2023: Verkrijgen van de vergunning en start der werken
- Q2 2024: Begin van de verkopen
- Q2 2025: Einde van de werken en van de verkopen

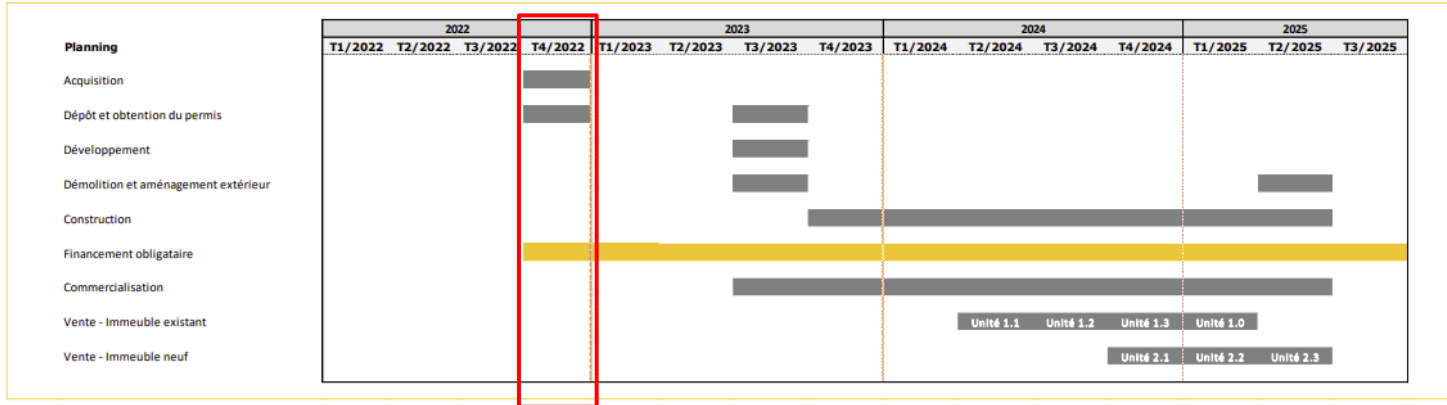
## 2. Belangrijke gebeurtenissen die invloed hadden sinds de start van het Project

*Het project verloopt volgens de plannen*

### 3. Voortgang der werken

- *De werken verlopen volgens de plannen: de aankoopakte werd op 5 december 2022 ondertekend*
- *Een eerste projectvergadering vond plaats op 25 november in aanwezigheid van de verschillende administraties: De gemeente, het gewest (Urban), Leefmilieu Brussel alsook de Monumenten en Site (Urban Erfgoed).*

## 4. Update Timeline



### Commentaar:

Het tijdschema wordt nageleefd zoals aangegeven, de aankoop van het gebouw is gebeurd, evenals de eerste stappen bij de verschillende administraties die de invoering van de vergunning mogelijk maken.

## 5. Cash Flow Plan Update

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
<b>Cash début de période</b>	-	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	
<b>Projet</b>														
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
<b>Financement</b>														
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)	-
<b>Frais financiers</b>														
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)
<b>Impôt</b>														
Impôt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(263.679)	-	(263.679)
<b>Cash fin de période</b>	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

Extra kosten

40.000 €

### Commentaar:

- Cashflowplan licht herzien vanwege extra kosten
- De extra niet-gebudgetteerde kosten in Q4-2022 zijn als volgt verdeeld:
  - ✓ 20.000€ digitale marketing: creatie van de website die zal worden gebruikt om de appartementen op de markt te brengen
  - ✓ 20.000€ aan diverse kosten in verband met het project (advies, architect, ...)

PROJECT Egmont House

Driemaandelijkse update per 31/12/22



## 5. Cash Flow Plan Update - vervolg

- *Opmerkingen over de belangrijkste verschillen tussen de oorspronkelijke prognose en de actualisering:*
  - *De geplande financiering buiten BeeBonds is geregeld*
  - *De geplande bouwkosten zullen worden nagekomen*
  - *De geplande verkoopprijzen zullen worden gehandhaafd*
  - *Wij verwachten geen cashflowproblemen die ons terugbetalingsvermogen van obligatiehouders in dit stadium zouden kunnen beïnvloeden.*

## 6. Conclusies

- *Bij de update van dit verslag voorzien wij geen moeilijkheden in :*
  - *De jaarlijkse rente aan de BeeBonds-obligatiehouders betalen op de geplande data;*
  - *de obligatie-houders van BeeBonds de geleende hoofdsom terugbetalen op de geplande vervaldag*