

PROJECT
Egmont Capital

Obligatie-uitgifte van
12/10/2022

Driemaandelijks Rapport per
31/03/2023

Voorgesteld door: Egmont Capital BV

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door **Egmont Capital SRL/BV** (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor de beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 12/10/2022 in het project **Egmont Capital** (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 : Het staat de Emittent vrij de hoofdlijnen van dit document te wijzigen, maar de punten hiernaast moeten allemaal aan bod komen.

Deze nota moet binnen 20 dagen na het einde van het betrokken kwartaal ter beschikking van BeeBonds worden gesteld.

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke feiten die het Project sinds het begin hebben beïnvloed
3. Voortgang der werken
4. Timeline update
5. Cashflowplan update
6. Conclusies

1. Herhaling van het Project

Uitgiftedatum: 12/10/2022

Vervaldatum: 11/10/2025

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 1.800.000



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 **Michael Wedner** en **Alban Delardin-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 begeerde 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

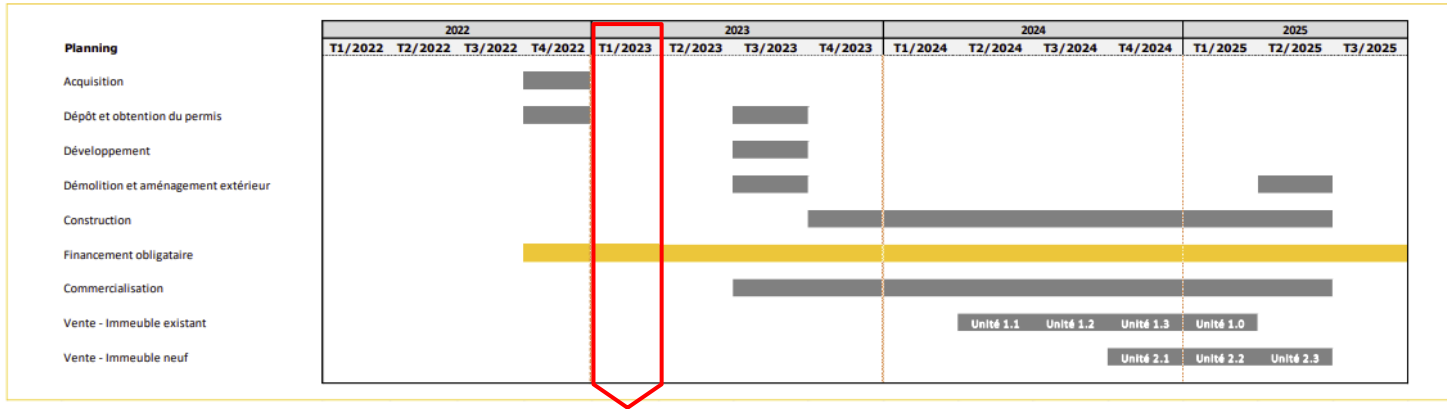
2. Belangrijke feiten die het project sinds het begin hebben beïnvloed

- *Het project verloopt volgens plan*

3. Voortgang der werken

- Een tweede vergadering van het project heeft plaatsgevonden op 3 februari in de aanwezigheid van verschillende administraties.
- Na deze vergadering zijn de gemeente en de erfgoedinstantie (Erfgoed Brussel/Urban) het gebouw komen bezoeken.
- Na dit bezoek en na het vertrek van de vorige eigenaars, die het gebruik van het gebouw nog hadden om hun verhuis te regelen, kwam de landmeter om alle nodige metingen te doen die nodig zijn voor de invoering van de stedenbouwkundige vergunning.
- De aanvraag voor vergunning zal doorgaan in de maand april.

4. Timeline update



Commentaar:

- Het uitvoeringsplan ligt op schema: de laatste stappen die nodig zijn voor de invoering van de vergunning worden in het eerste kwartaal afgerond, zodat de aanvraag begin tweede kwartaal kan plaatsvinden..

5. Cashflowplan 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
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

Commentaar

- Geen wijzigingen sinds de laatste driemaandelijks update, behalve een supplementaire kost voor de tussenkomst van de landmeter-expert voor 5.142,5€

5. Cashflowplan update - vervolg

- Opmerkingen over de belangrijkste verschillen tussen de oorspronkelijke planning en de update:
 - De geplande financieringen buiten BeeBonds zijn geregeld
 - De geplande bouwkosten zullen worden gedekt
 - De verkoopprijzen zullen worden gehandhaafd
 - Wij verwachten geen cashflowproblemen die ons vermogen om obligatiehouders terug te betalen in dit stadium zouden kunnen beïnvloeden.

6. Conclusies

Op de datum van de update voorzien wij geen moeilijkheden om:

- de verschuldigde jaarlijkse interesten aan de BeeBonds-obligatiehouders op de geplande datum te betalen
- de BeeBonds-obligatiehouders de geleende hoofdsom terug te betalen op de geplande vervaldag