

PROJET
Egmont Capital

Émission obligataire du
12/10/2022

Mise à jour trimestrielle au
30/09/2023

Présentée par : Egmont Capital SRL

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.

La présente note doit être mise à disposition de BeeBonds dans les 20 jours de la fin du trimestre concerné.

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 clés *

- 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 vu 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 **ped, 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 la dernière mise à jour

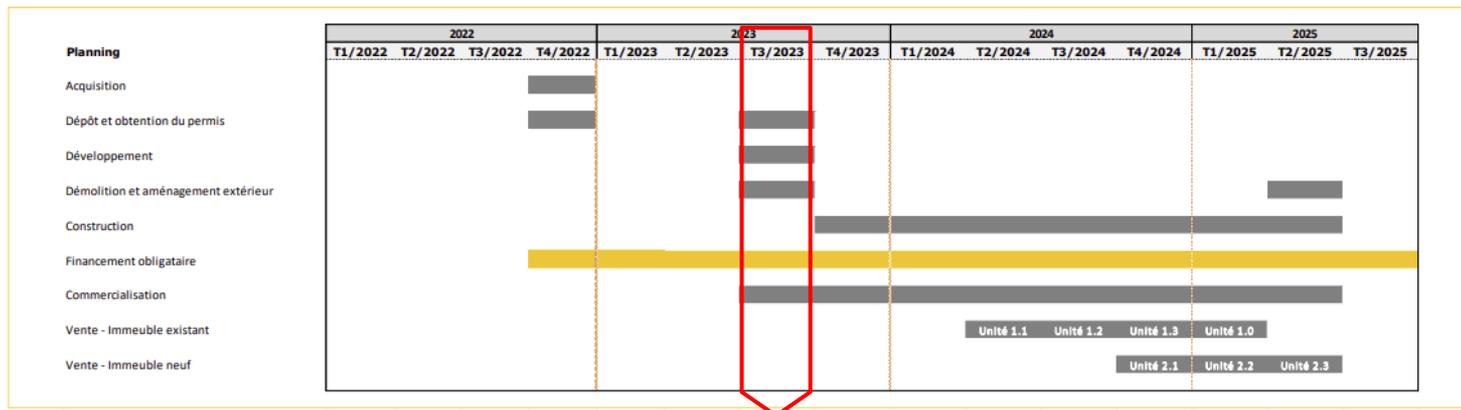
- *Le projet se déroule conformément au planning*
- *Suite à des discussions entre la commune et notre juriste spécialisée en urbanisme nous avons décidé de faire évoluer le projet neuf vers un hôtel de maître contemporain de standing de 300m² avec une superbe terrasse au dernier étage de 40m². En effet la commune souhaitait diminuer le gabarit du bâtiment en hauteur afin de réduire le vis-à-vis ce qui ne nous aurait pas permis de développer de beaux appartements et de maintenir le nombre. Cette modification permet de maintenir un projet cohérent entre les deux unités et de maintenir le même niveau de rentabilité du projet.*

3. Déroulement des travaux

- Conformément à la dernière mise à jour nous avons déposé le permis à la commune et l'expert PEB a pu remettre son rapport.

Unité	Consommation énergie	PEB
Unité 1	52,73kwh/m2	B
Unité 2	43,30Kwh/m2	A+
Unité 3	50Kwh/m2	B
Unité 4	62,13Kwh/m2	B
Immeuble neuf	34,64Kwh/m2	A+

4. Calendrier mis à jour



Commentaire:

- Le retard pris à cause du dossier PEB devrait être rattrapé puisque la commune nous a fait savoir que le dossier était complet.

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														
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

**Trésorerie
au 30/09
890.500 €**

Commentaire:

- Pas de modifications depuis la dernière mise à jour trimestrielle.

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 :*
 - Les financements prévus hors BeeBonds sont en places
 - Les coûts de constructions prévues 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 et sur base de nos connaissances de l'état du projet à cette date, nous ne prévoyons pas de 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.*