

**PROJECT**  
*Egmont Capital*

Obligatie-uitgifte van  
12/10/2022

Driemaandelijks Rapport per  
30/09/2023

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 de laatste update 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 de laatste update hebben beïnvloed

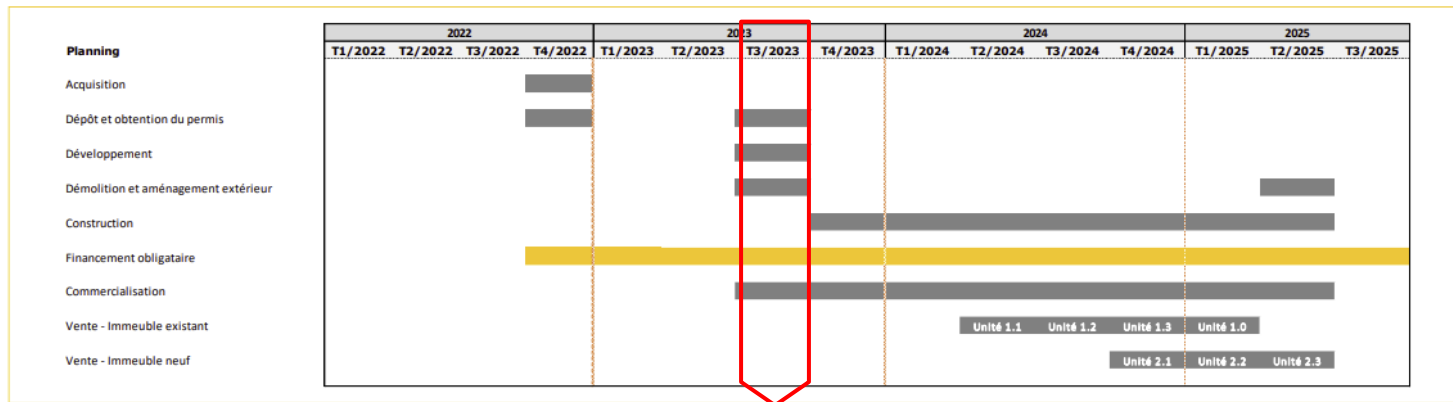
- *Het project verloopt volgens plan*
- *Na overleg tussen de gemeente en onze juridisch adviseur, gespecialiseerd in stedenbouw, besloten we het nieuwe project te ontwikkelen tot een eigentijds luxe herenhuis van 300m<sup>2</sup> met een prachtig terras van 40m<sup>2</sup> op de bovenste verdieping. Het gemeentebestuur wilde de hoogte van het gebouw verkleinen om de inkijk te verminderen, waardoor we geen mooie appartementen hadden kunnen ontwikkelen en het aantal appartementen hadden kunnen behouden. Door deze wijziging kunnen we een samenhangend project tussen de twee eenheden behouden en dezelfde rentabiliteit van het project behouden.*

### 3. Voortgang der werken

- *In overeenstemming met de laatste update hebben we de vergunning ingediend bij de gemeente en heeft de EPB-expert zijn rapport kunnen indienen.*

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. Timeline update



### Commentaar:

- De door het EPB-dossier veroorzaakte vertraging moet worden ingehaald, aangezien de lokale overheid ons heeft laten weten dat het dossier volledig is.

## 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
<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

**Cashflow  
op 30/09  
890.500 €**

### Commentaar:

- Geen wijzigingen sinds de laatste driemaandelijkse update.



## 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*