

**PROJET**  
***Egmont Capital***

Émission obligataire du  
12/10/2022

Mise à jour trimestrielle au  
31/12/2023

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 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

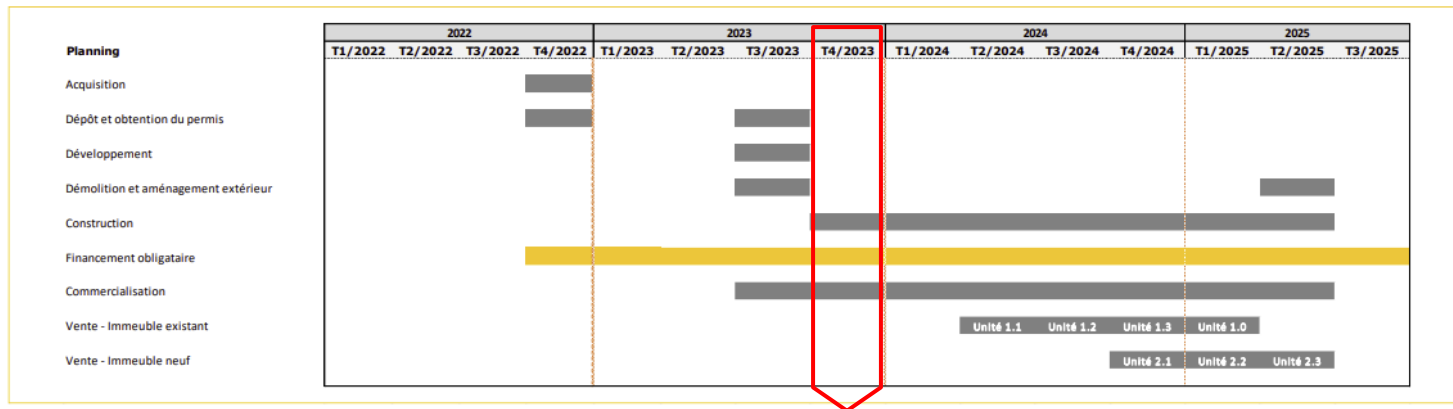
## 2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis la dernière mise à jour

- *Le projet se déroule conformément au plan et à la dernière mise à jour trimestrielle.*

### 3. Déroulement des travaux

- *Conformément à la dernière mise à jour trimestrielle le permis a été déposé, l'enquête publique a eu lieu sans remarque d'aucun riverain, si ce n'est une, nous demandant de veiller aux nuisances sonores pendant la durée des travaux.*
- *Le permis doit être délivré au Q1 2024 pour un début des travaux également au Q1 2024.*

## 4. Calendrier mis à jour



### Commentaires:

- Le retard pris lors de l'été concernant les dernières modalités permettant l'introduction du permis a été rattrapé suite à la réception d'un dossier complet par la commune ainsi qu'une enquête publique positive.
- Le permis doit être octroyé au Q1 pour un début des travaux à la même période.

## 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
<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

### Situation Note Descriptive (cumulé)

Poste	Q4-2023
Coût de développement & de vente	- 256.261 €
Ventes	0 €
Cash fin de période	640.984 €



### Situation au 31/12 (cumulé)

Poste	Q4-2023
Coût de développement & de vente	- 75.300 €
Ventes	0 €
Cash fin de période	815.200€

PROJET Egmont Capital

Mise à jour trimestrielle au 31/12/23



## 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
  - Les coûts de construction prévus au Q4 2023 sont décalés au Q1 2024
  - 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*