

PROJET JEANNE

Émission obligataire du
19/07/2022

Mise à jour annuelle au
30/09/2023

Présentée par :
NBOURG MANAGEMENT SA

Disclaimer

- *La présente mise à jour annuelle a été rédigée par NBOURG MANAGEMENT SA (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 19/07/2022 dans le cadre du projet JEANNE (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 : 19/07/2022
Date d'échéance : 18/07/2025

Total de l'émission obligataire : EUR 600.000



PROJET JEANNE

Mise à jour annuelle au 30/09/2023

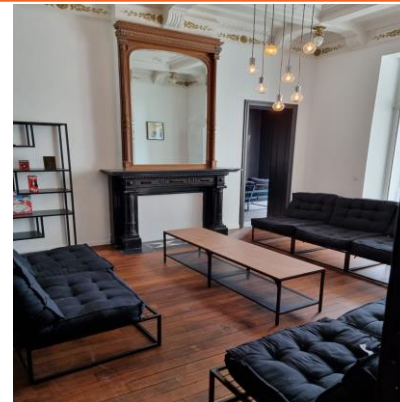
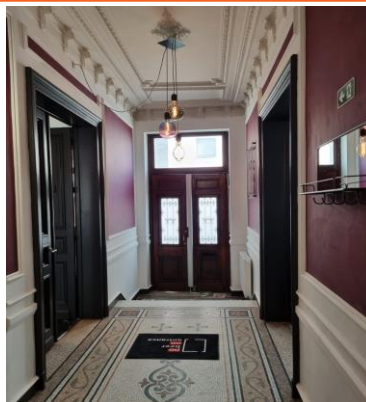
2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis la dernière mise à jour

- *La rénovation a pris plus de temps que prévus (4 mois) dans le business plan étant donné le changement d'entreprise générale et le contexte économique international.*
- *La flambée du coup de l'énergie a entraîné une inflation qui s'est naturellement répercuté sur le coup de construction. Nous avons néanmoins pu contrôler cette hausse pour n'avoir au final qu'un surplus de 15,859.08 euro sur le budget initial.*
- *Le projet est aujourd'hui terminé (rénovation + meubles) et est proposé à la location.*
- *Le chiffre d'affaire à également été revu à la hausse étant donné une augmentation générale des loyers et de la demande. Nous estimons que le bien sera entièrement loué endéans les 5 semaines.*



- *Depuis de mois de septembre, l'immeuble est occupé dans sa quasi totalité (11 studios sur 13).*
- *Conformément à ce qui avait été annoncé, les loyers sont en légères hausses par rapport au business plan.*
- *Il semble que nous atteignons une rentabilité satisfaisante et conforme à ce qui avait été annoncée.*

3. Déroulement des travaux

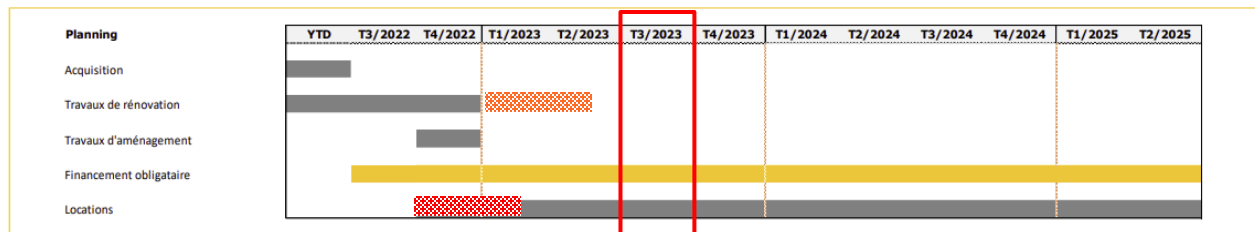


PROJET JEANNE

Mise à jour annuelle au 30/09/2023

4. Calendrier mis à jour

Planning d'exécution



Source : management

Commentaires:

- Décalage des travaux de rénovation est de 4 mois
- Décalage de la mise en location de 4 mois également.



Commentaires:

- Le calendrier est conforme à la réalité
- Les travaux sont terminés
- La mise en location des studios a commence en avril. Le taux occupation fut progressif pour arriver une occupation presque total en septembre.

PROJET JEANNE

Mise à jour annuelle au 30/09/2023

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

Cash planning - EUR	YTD	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	T2/2025	Total
Cash début de période		236.540	468.379	465.380	196.565	161.596	174.108	187.619	198.804	163.835	176.347	189.858	201.043	
Coûts du projet														
Acquisition	(886.125)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(886.125)
Travaux	(141.735)	(317.407)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(459.142)
Flux opérationnels														
Loyers	-	-	8.450	25.350	25.350	25.350	25.350	25.350	25.350	25.350	25.350	25.350	25.350	261.950
Charges locatives refacturées	-	-	1.950	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	60.450
Charges locatives à refacturer	-	-	(1.300)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(3.900)	(40.300)
Frais de dossier et de gestion locative IKOAB	(15.000)	-	(845)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(2.535)	(41.195)
Précompte immobilier	-	-	-	(2.326)	-	-	-	(2.326)	-	-	-	(2.326)	-	(6.979)
Financement														
Crédit bancaire	726.907	(8.715)	(8.746)	(8.776)	(8.807)	(8.838)	(8.869)	(8.899)	(8.931)	(8.962)	(8.993)	(9.024)	(9.056)	620.292
Emprunt obligataire via BeeBonds	-	600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(600.000)
Avances actionnaires	560.000	-	-	(280.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280.000
Vente du projet Molière														
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	608.164	608.164
Frais financiers														
Intérêts bancaires	(6.877)	(2.523)	(2.493)	(2.462)	(2.432)	(2.401)	(2.370)	(2.339)	(2.308)	(2.277)	(2.246)	(2.214)	(2.183)	(35.126)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	-	-	-	(48.000)	-	-	-	(48.000)	-	-	-	-	(48.000)
Frais bancaires et de financement	(630)	(39.515)	(15)	(15)	(495)	(1.015)	(15)	(15)	(495)	(1.015)	(15)	(15)	(495)	(43.750)
Cash fin de période		236.540	468.379	465.380	196.565	161.596	174.108	187.619	198.804	163.835	176.347	189.858	201.043	174.238

Source : Management

Situation Note Descriptive

Poste	Q3-2023
Flux opérationnel	25,350 €
Flux de financement	- 8,838 €
Cash fin de période	174,108 €



Situation au 30 /09

Poste	Q3-2023
Flux opérationnel	21,425,5 €
Flux de financement	-8,838 €
Cash fin de période	97.000 €

PROJET JEANNE

Mise à jour annuelle au 30/09/2023

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Commentaires sur les variations principales entre les prévisions initiales et la mise à jour :*

- *Les financements prévus (hors BeeBonds) ont-ils été obtenus.*
- *Les coûts de construction ont été revus légèrement à la hausse de 15,859.08 Eur*
- *Le montant des loyers seront supérieurs aux prévisions suite à l'alignement sur les prix du marché.*
- *Nous ne prévoyons pas des difficultés de trésorerie qui pourraient impacter notre capacité à rembourser les obligataires*



- *La différence de trésorerie s'explique par deux éléments principaux, augmentation des coûts de rénovation et retard de livraison du chantier (retard du chiffre d'affaire) :*

- *Les financements prévus (hors BeeBonds) ont-ils été obtenus (banques, equity, ...)? Oui*
- *La trésorerie générée / consommée par les opérations est-elle conforme aux prévisions? Oui*
- *La trésorerie consommée par les investissements est-elle conforme aux prévisions? Non en hausse*
- *L'émetteur prévoit-il des difficultés de trésorerie qui pourraient impacter sa capacité à rembourser les obligataires? Non*

6. Conclusions

- *À la date de cette mise à jour et sur base de nos connaissances de l'état du projet, 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.*



- *A la date de la mise à jour et sur base de nos connaissances de l'état du projet/activité à cette date, nous ne prévoyez 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.*