PROJET
SABLON HOUSES

Émission obligataire du
30/07/2021

Mise à jour trimestrielle au
31/03/2023

Présentée par : SABLON CAPITAL SRL

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par SABLON CAPITAL SRL (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 30/07/2021 dans le cadre du projet SABLON HOUSES (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 : 30/07/2021
Date d'échéance : 29/07/2025

Total de l'émission obligataire : EUR 509.000

Le Projet

Le projet immobilier consiste en l'acquisition d'une société immobilière détenant 2 magnifiques maisons rénovées dans le quartier du Sablon, d'une superficie totale de +/- 400 m² en vue de les offrir à la location.

Les Chiffres Clés

Valorisation actifs (2021) : 1,85 m€
Revente (2025) : 2,51m€
ROI : 34,87% sur 4 ans

Le Financement BeeBonds

Montant du prêt : 600.000 €
Taux d'intérêts : 8 % / an
Durée : 4 ans

La Localisation

Les biens sont situés à deux pas de la Place du Grand Sablon, une des places les plus élégantes de Bruxelles, bordée d'antiquaires, de restaurants, de cafés et de boutiques renommés.

Le Calendrier

L'acquisition de la société immobilière Greenhouse SA est prévue durant le 3e trimestre 2021.
La mise en location des biens est prévue dès l'acquisition.
La revente des biens est prévue durant le 3ème trimestre 2025.

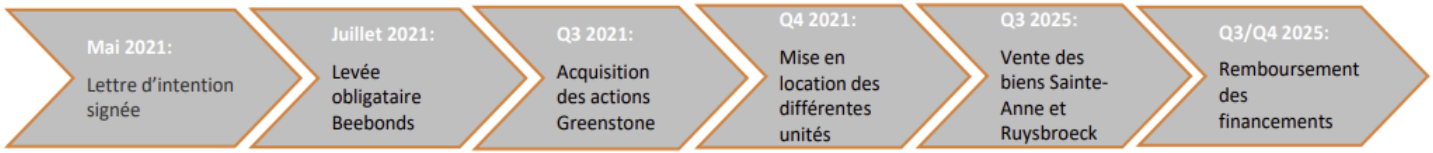
2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis le dernier reporting

- *Le projet se déroule conformément au plan. Il n'y a pas d'évenements nouveaux depuis la dernière mise à jour trimestrielle.*

3. Déroulement des travaux

- Les travaux se déroulent conformément au plan (les immeubles étaient déjà en exploitation à l'acquisition).

4. Calendrier mis à jour



Commentaire:

- Le calendrier est respecté

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 20224	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Total
Trésorerie de début de période	**0**	**7.821**	**14.642**	**21.463**	**28.284**	**35.105**	**41.925**	**48.746**	**55.566**	**14.387**	**21.207**	**28.028**	**34.849**	**-6.331**	**490**	**7.311**	**14.132**	**0**
Apport de capitaux permanents dans Sablon Capital SRL (1)	245.000																	245.000
Emission obligataire Beebonds	600.000																	600.000
Acquisition 100% des actions de Greenstone Company SA (2)	-450.000																	-450.000
Remboursement compte courant vendeurs (2)	-400.000																	-400.000
Trésorerie nette Greenstone Company SA (2)	90.000																	90.000
Loyers nets Rue Sainte Anne (7)	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	217.107
Loyers nets Rue de Ruysbroeck (8)	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	353.685
Frais d'administration et de gestion	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-85.000
Vente immeuble Ruysbroeck (3), (5)																	1.280.308	1.280.308
Vente immeuble St Anne (4), (5)																	1.277.100	1.277.100
Commission de vente (2%)																	-51.148	-51.148
Remboursement prêt actionnaires investisseurs																	-200.000	-200.000
Intérêts prêts actionnaires																	-32.000	-32.000
Intérêts et frais bancaires ING	-5.787	-5.702	-5.617	-5.531	-5.444	-5.358	-5.270	-5.183	-5.094	-5.006	-4.916	-4.827	-4.737	-4.646	-4.555	-4.463	-4.371	-86.507
Remboursement financement bancaire ING - capital	-15.968	-16.053	-16.138	-16.224	-16.311	-16.398	-16.485	-16.573	-16.661	-16.750	-16.839	-16.928	-17.019	-17.109	-17.200	-17.292	-813.874	-1.079.822
Fees et intérêts Beebonds (6)	-84.000								-48.000				-48.000				-48.000	-228.000
Remboursement émission obligataire Beebonds																	-600.000	-600.000
Trésorerie de fin de période	**7.821**	**14.642**	**21.463**	**28.284**	**35.105**	**41.925**	**48.746**	**55.566**	**14.387**	**21.207**	**28.028**	**34.849**	**-6.331**	**490**	**7.311**	**14.132**	**850.723**	**850.723**

Prévision

Poste	Montant
Loyer	33.576 €
Trésorerie	48.746 €

Réalisation

Poste	Montant
Loyer	41.815€
Trésorerie	37.000€

Commentaires:

- Plan de trésorerie conforme aux attentes. Les loyers pour la période Q1 sont suppérieurs aux attentes et suppérieurs au Q4-2022.
- La trésorerie a augmenté de manière proportionnelle à l'augmentation du chiffre d'affaire.

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- Commentaires sur les variations principales entre les prévisions initiales et la mise à jour :
  - Les financements bancaires étaient déjà en place lors de l'acquisition
  - Les bâtiments étaient déjà rénovés lors de l'acquisition et prêts pour l'exploitation
  - Les prix de vente sont pour le moment conformes aux prévisions.
  - Le chiffre d'affaire est supérieur aux prévisions

6. Conclusions

- à la date de la mise à jour du present rapport, nous ne prévoyons pas de difficultés à :
  - Payer les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds aux dates prévues;
  - Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue