BeeBonds
BUILD TOGETHER

Project ‘Egmont House’ – Vastgoedpromotie

Obligatie-uitgifte

Door Egmont Capital SRL/BV

Michaël Wedner

Alban Déjardin-Verkinder

Document opgemaakt door

Deloitte.
Private

September 2022

Inhoudstafel

I.	Synthese	p.3
II.	De projectdragers	p.4
III.	Hun track record	p.5
IV.	De beschrijving van het project	p.7
V.	De ligging	p.11
VI.	Het uitvoeringsplan	p.12
VII.	De verwachte rentabiliteit	p.13
VIII.	De lopende financieringen	p.15
IX.	De toekomstige financieringen	p.16
X.	Het cashflow plan: werving van 1.200.000 €	p.17
XI.	De jaarrekeningen van de BV/SRL Egmont Capital	p.18
XII.	Disclaimer	p.19

I. Synthese

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 Michaël Wedner en Alban Déjardin-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

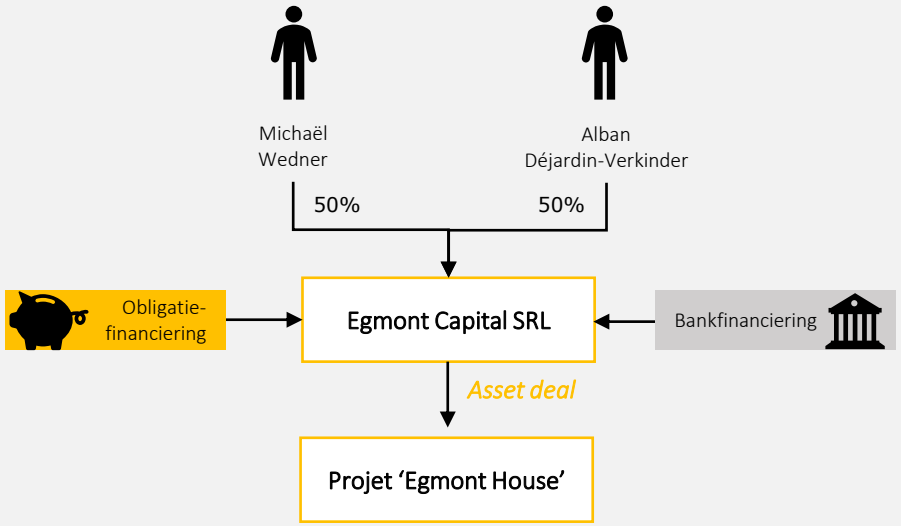
- Vastgoedcomplex gelegen in Elsene in de regio van Brussel-Hoofdstad
- Gelegen op minder dan 5km van de Grote Markt en van de Europese Wijk alsook op minder dan 1km van de Zavelmarkt, één van de meest begeerde wijken van centrum Brussel
- Goede bereikbaarheid te voet, met de wagen en met het openbaar 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

II. De projectdragers

Juridische structuur



Opmerking: alleen de projectonderneming Egmont House is betrokken (scope van deze nota)

- **Naam en rechtsvorm:** Egmont Capital SRL/BV
- **Oprichting :** opgericht op 24 mei 2022 met een kapitaal van 2.500€
- **Ondernemingsnummer:** BE 0786.74.35.41
- **Adres :** Capouilletstraat 9, 1060 Sint-Gillis
- **Bestuurders :** Michaël Wedner en Alban Déjardin-Verkinder
- **Activiteit :** Bedrijf voor vastgoedontwikkeling en -promotie

Management

Alban Déjardin-Verkinder

Alban Déjardin-Verkinder is een jonge ondernemer die zijn ervaring opdeed op de Luxemburgse financiële markten.

In 2018 verliet hij de financiële wereld om zijn opgedane expertise in het structureren en beheren van fondsen ten dienste te stellen van het project 'Our Crib'; een co-living concept gebaseerd op woningen gelegen in levendige Brusselse wijken zoals het studentenkwartier van de begraafplaats van Elsene of de wijk van het Stéphanieplein

Michaël Wedner

Michaël Wedner heeft een diploma economie en financiën van de ULB. Vastgoed is altijd zijn werkterrein geweest.

Hij is nu een specialist in vastgoedinvesteringen, die hij jarenlang heeft geadviseerd in verschillende family offices, bij Cushman & Wakefield en vervolgens bij ING, waar hij van 2008 tot maart 2022 heeft gewerkt.

Alban en Michaël hebben al met succes twee fondsen opgehaald via BeeBonds voor de "Our Crib"-projecten via de onderneming M²A Invest (één ronde is al terugbetaald). Een derde financiering is momenteel lopend voor het project "Sablon Houses" via SRL Sablon Capital.

III. Hun track record (niet exhaustief)

1 Our Crib

Via het bedrijf M²A hebben de projectleiders het project "Our Crib" ontwikkeld, waarvan het bijzondere kenmerk de **renovatie** van eengezinswoningen voor CoLiving is.

CoLiving maakt deel uit van de trend 'vastgoed als een dienst' en beantwoordt aan een snel groeiende vraag van de millennials. Naast het verhuren van ieders eigen kamer met eigen of gedeelde badkamer, wordt het huis een plaats van "samenleven" die verschillende klassieke gemeenschappelijke ruimten omvat zoals de keuken, de eetkamer, de woonkamer of andere meer specifieke ruimten zoals een sportkamer, een kantoor, een thuisbioscoop, enz.

De onderneming heeft reeds 5 eigendommen, waarvan er 2 worden gerenoveerd. Daarvan zijn er 3 gefinancierd, onder meer via BeeBonds:

- ✓ 1 eigendom gelegen Oude Graanmarkt in Centrum Brussel verbouwd in **19 CoLiving eenheden**;
- ✓ 1 eensgezinswoning gelegen Generaal Dr. Derache in Elsene verbouwd in **8 CoLiving eenheden**;
- ✓ 1 eensgezinswoning gelegen in de Bosquetstraat te Sint-Gillis verbouwd in **8 CoLiving eenheden**.

> Obligatielening van 900 k€ reeds terugbetaald

} Obligatielening van 500 k€ aan de gang

Source : Management

III. Het track record (niet exhaustief)

2 Sablon Houses

Na de lancering van het co-living concept 'Our Crib', via de BV M²A Invest, zetten Alban Déjardin-Verkinder en Michaël Wedner hun kwalitatieve vastgoedinvesteringen verder.

Zij hebben, via SRL/BV Sablon Capital, een vastgoedvennootschap verworven die eigenaar is van **2 prachtige gerenoveerde huizen** in de **Zavelwijk** (in het centrum van Brussel), met een totale oppervlakte van +/- 400 m², met de bedoeling ze **te huur aan te bieden**.

De aankoop van deze reeds gerenoveerde woningen zal hen in staat stellen om op middellange termijn hun concept van verhuur van luxe ruimtes in stedelijke kwaliteitsgebieden te vestigen:

- ✓ Het huis gevestigd in de Sint- Annastraat beschikt over 4 kamers/studios bestemd tot het verhuur op korte termijn op maandbasis;
- ✓ Het huis in de Ruysbroeckstraat daarentegen heeft 4 kamers die bestemd zijn tot een dagelijks verhuur volgens het 'AirBnB' model.

} Obligatielening van 600 k€ aan de gang

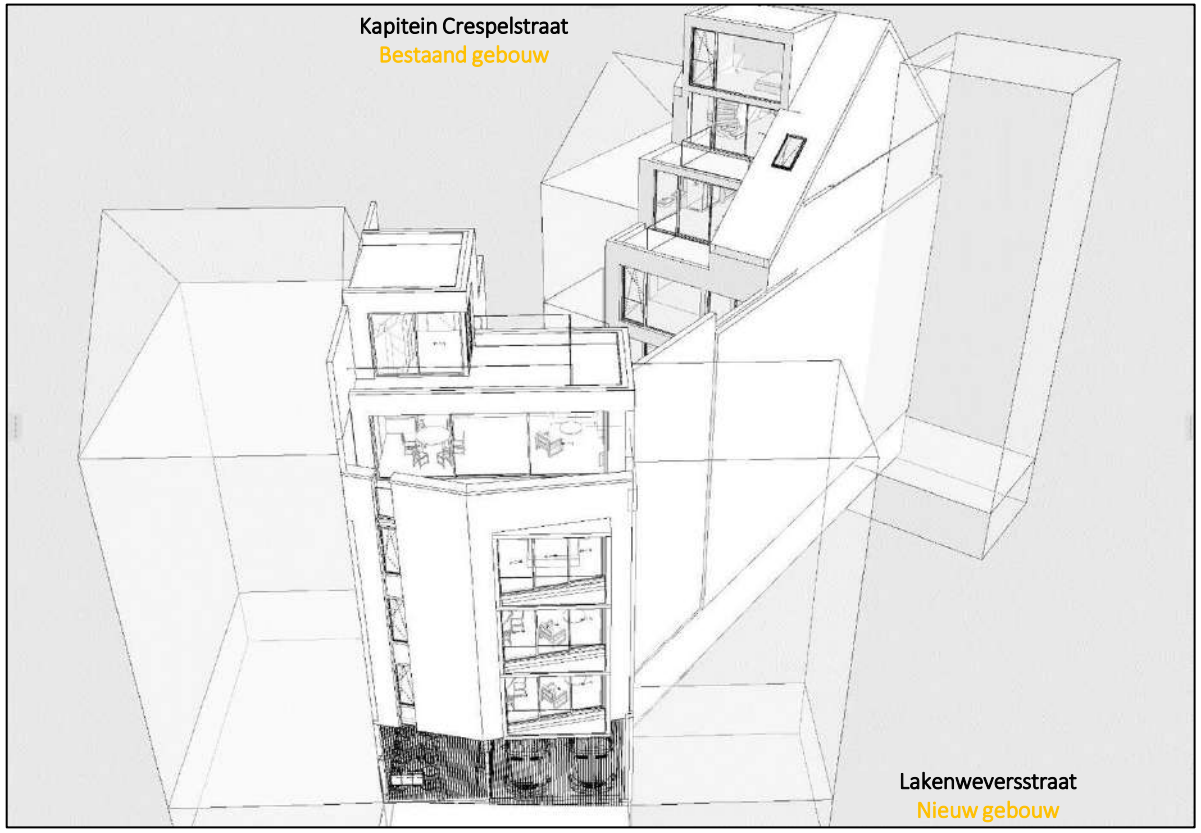
Huis Sint-Anna

Huis Ruysbroeck

Bron : Management

IV. Beschrijving van het project

‘Egmont House’ in het kort…



Aankoop van een herenhuis met als doel de ontwikkeling van 7 appartementen (4 appartementen in het bestaand gebouw en 3 appartementen te bouwen op het bouwperceel)

Gelegen Kapitein Crespelstraat nr 8 te Elsene (het bouwperceel bevindt zich in de Lakenweversstraat)

Gelegen op het perceel met nummer A376d8 voor een totale oppervlakte van 354m²

In april 2022, werden het bestaand gebouw en het bouwperceel geschat op 1.960.000€. Deze waarde houdt geen rekening met de waarde van het project na de verbouwing en het nieuw te bouwen pand.

Architect ‘TIPI architectes SRL’

De projectleiders hebben de opportuniteit gehad om dit beschreven eigendom te kopen vooraleer het op de markt werd gebracht. De SRL/BV Egmont Capital werd dus opgericht op 24 mei 2022 om exclusief dit project Egmont House op zich te nemen.

Het is echter mogelijk dat dezelfde onderneming zal worden gebruikt voor andere vastgoedprojecten naarmate zich potentiële kansen voordoen.

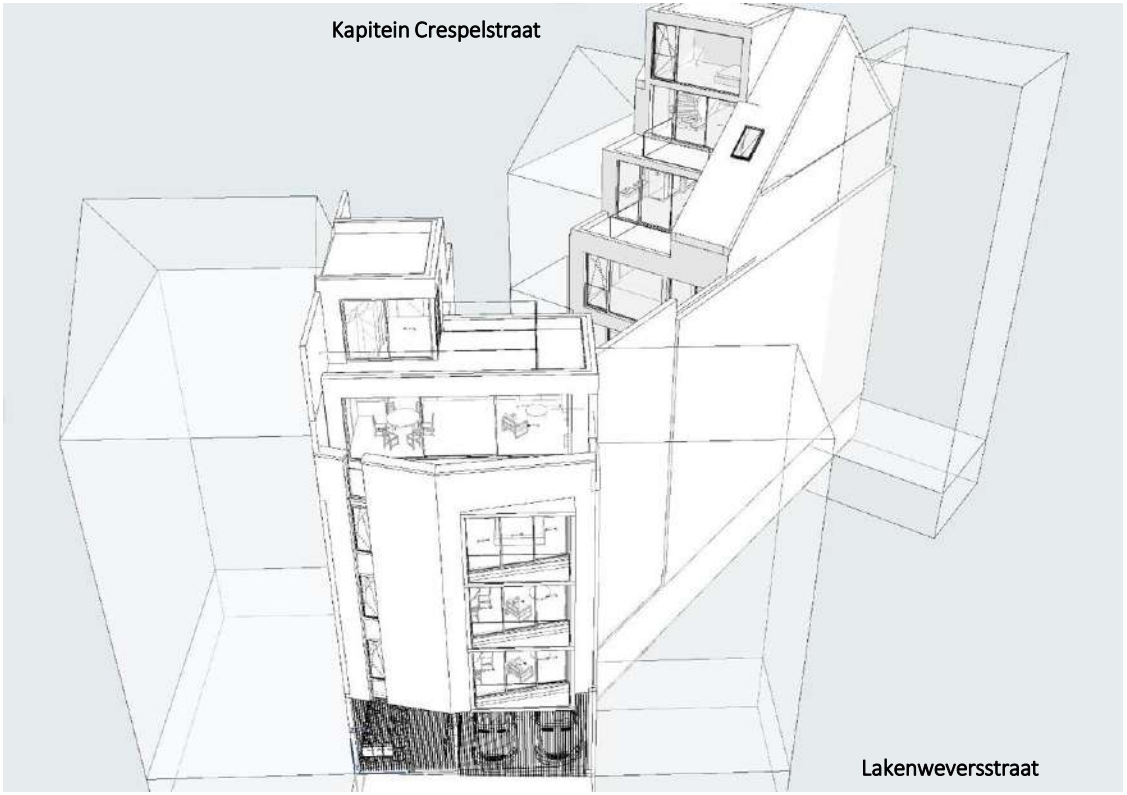
IV. Beschrijving van het project

'Egmont House' vandaag…

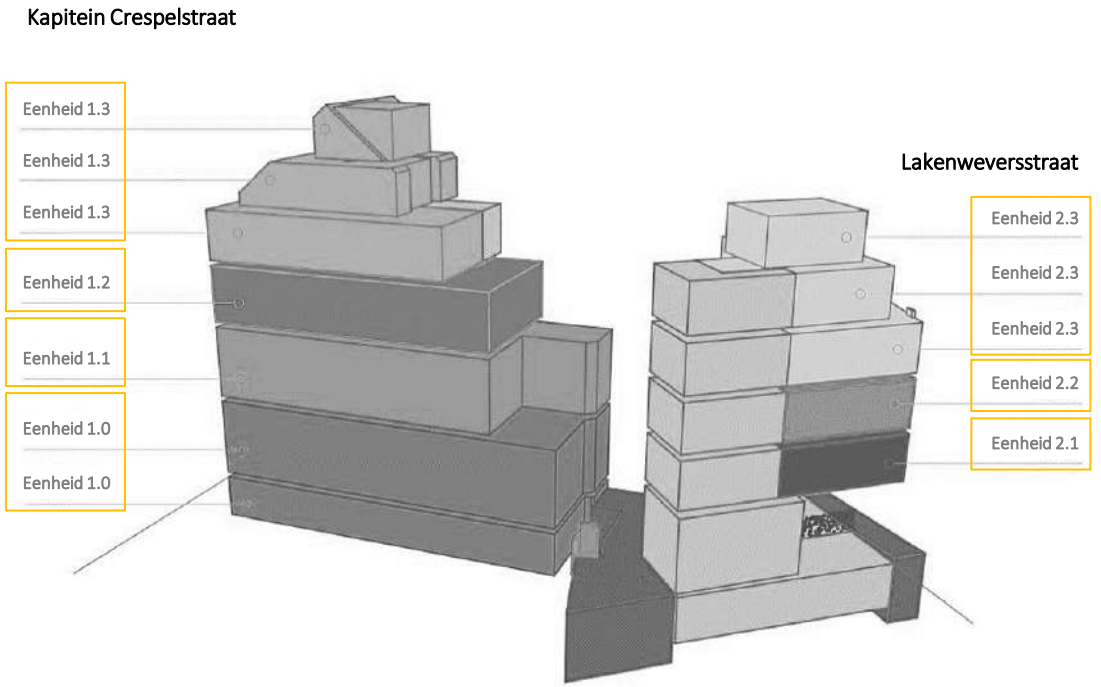
IV. Beschrijving van het project

‘Egmont House’ morgen…

Het vastgoedcomplex in 3D



Volumes van het vastgoedcomplex



Het project zal o.a. bestaan uit:

- ✓ elektrische laadpalen om elektrische wagens te heropladen;
- ✓ driedubbele beglazing voor een betere thermische isolatie;
- ✓ groene daken die vele voordelen bieden, zoals een betere waterdichtheid, thermische isolatie, regenwaterfiltering, enz;
- ✓ een systeem voor het opvangen van regenwater met talrijke gebruiksmogelijkheden en een reële economische winst.

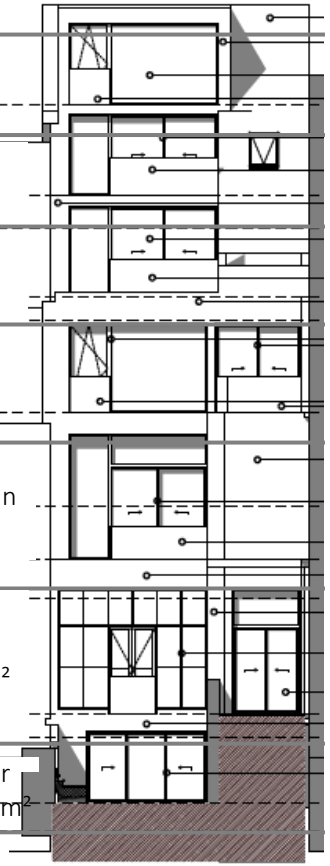
IV. Beschrijving van het project

‘Egmont House’ morgen…

De oppervlakten van het bestaand gebouw (Kapitein Crespelstraat)

- Gebouw met 4 eenheden

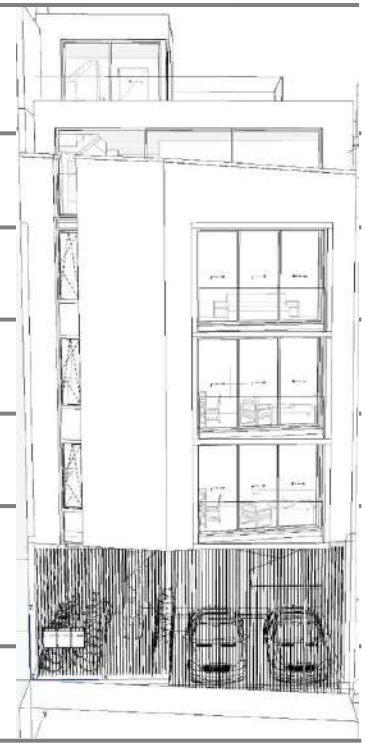
Eenheid 1.3	G +5	1 kamer + badkamer van 20m²		
	G +4	1 woonkamer van 72m²	1 terras van 11m²	
	G +3	2 kamers + bdk tussen 22m² en 34m²	1 terras van 11m²	
Eenheid 1.2	G +2	1 kamer + bdk van 44m²	1 woonkr van 58m²	1 terras van 12m²
Eenheid 1.1	G +1	1 kamer + bdk van 41m²	1 woonkr van 64m²	1 terras van 12m²
Eenheid 1.0	GVL	2 recepties van 33m²	1 woon-kamer van 47m²	1 terras van 22m²
	G -1	2 kamers + bdk van 35m²	4 individuele kelders	1 koer van 9m²



De oppervlakten van de nieuwbouw (Lakenweversstraat)

- Gebouw met 3 eenheden

G +5	1 kamer + bdk van 20m²	1 terras van 12m²	
G +4	1 kamer + bdk van 25m²	1 terras van 14m²	
G +3	1 kamer + bdk van 17m²	1 woonkamer van 35m²	
G +2	1 kamer + bdk van 17m²	1 woonkamer van 34m²	
G +1	1 kamer + bdk van 17m²	1 woonkamer van 34m²	
GVL	1 parking voor 2 wagens	1 kelder voor +/- 8 fietsen	
G -1	1 parking voor 2 wagens	3 individuele kelders	



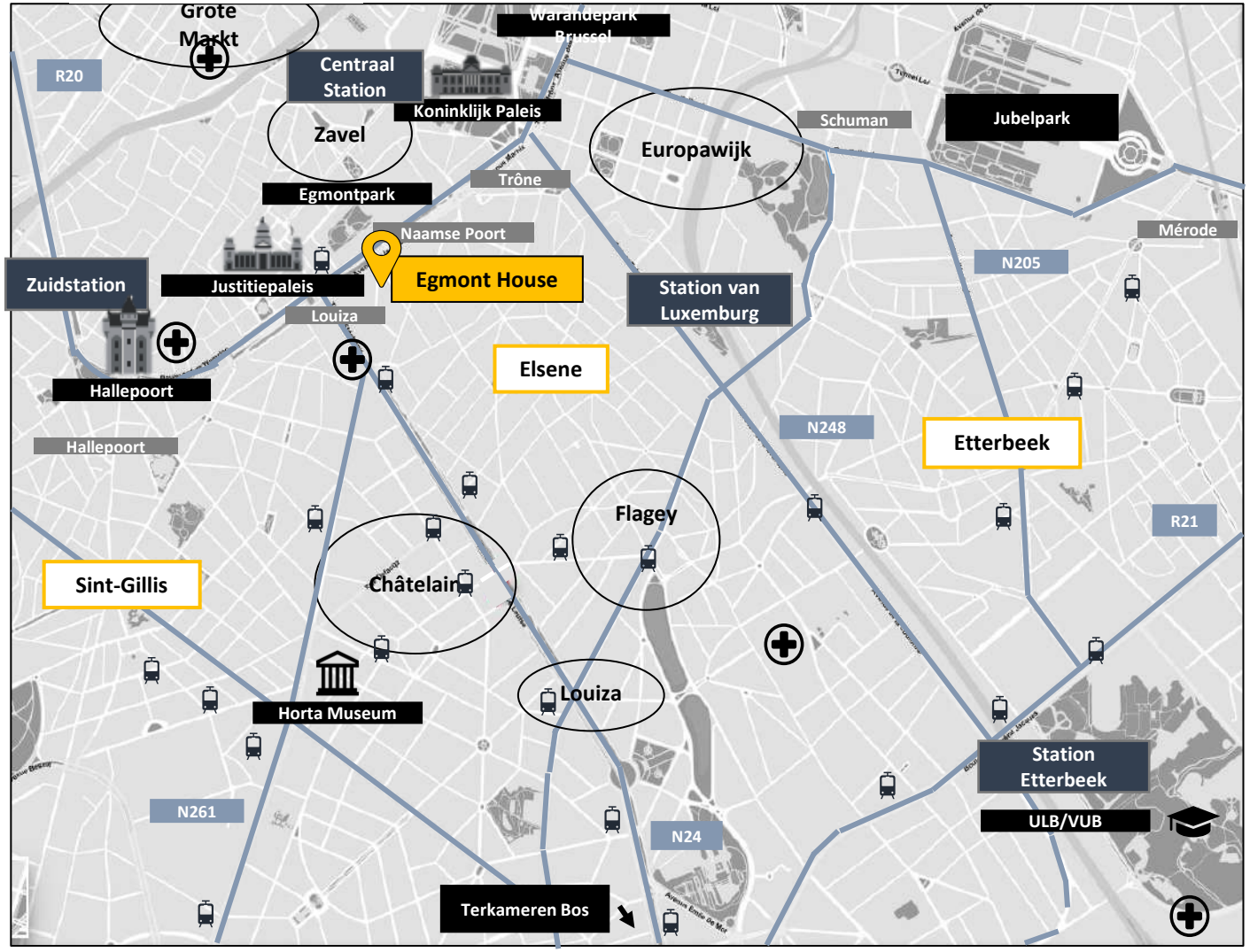
Eenheid 2.3 Eenheid 2.2 Eenheid 2.1

Opmerking: De parkeerplaatsen in het nieuwe gebouw (Lakenweversstraat) zullen samen met de duplex in het bestaande gebouw (Kapitein Crespelstraat 1.0) worden verkocht om een evenwicht te creëren en de binnenplaats en de parkeerplaatsen te laten samenvallen.

De parkeerplaats is een autolift, waardoor de eigenaar tot 4 auto's kan parkeren.

V. De ligging

De site is gelegen op minder dan 5km van de Grote Markt en van de Europawijk, alsook op minder dan 1km van de Zavelmarkt, één van de meest begeerde wijken van Brussel. Hij beschikt tevens van een makkelijke bereikbaarheid te voet, met de wagen en met het openbaar vervoer.



L'environnement

Het project is gelegen in een **residentiële wijk** nabij:

- de Zavel, de Europawijk, Châtelain, Louiza en het Flageyplein ;
- groenzones (Egmontpark, Warandepark Brussel en het Jubelpark) ;
- meerdere klinieken (CHU Sint-Pieters, CHU Brugmann, enz.) ;
- scholen (Europese) en de universiteiten VUB (Vrije Universiteit Brussel) en ULB (Université Libre de Bruxelles)

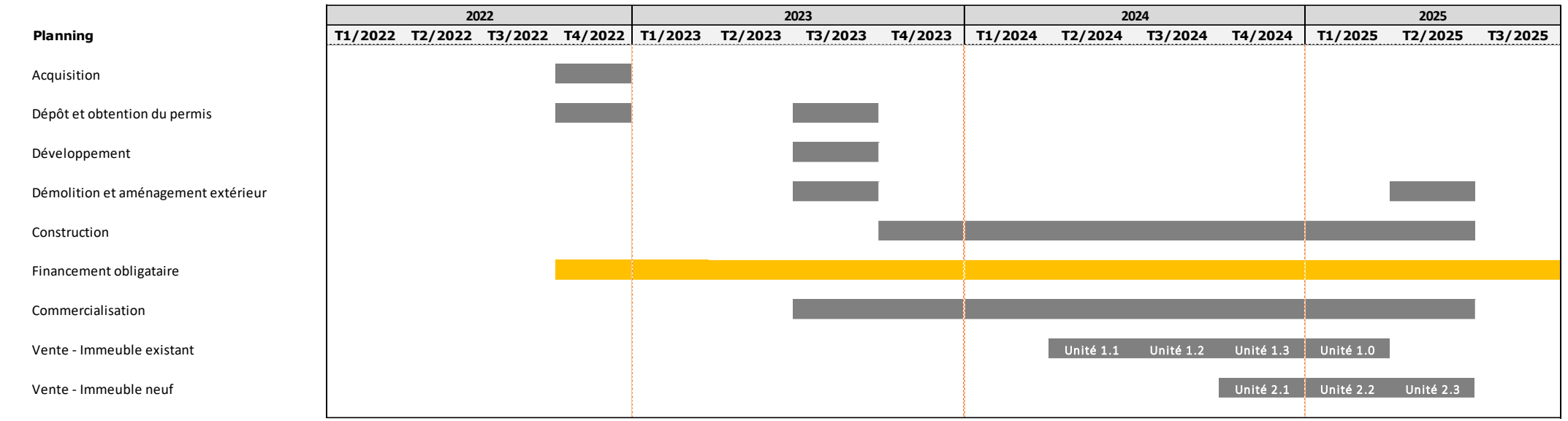
Bereikbaarheid

Tram en metro : talrijke tramhaltes (lijnen 8/81/92/93) en metrolijnen (1/2/5/6) dichtbij;

Treinen : Zuidstation, Centraal Station, Station van Luxemburg en Station Etterbeek liggen op minder dan 5km, en bieden een brede waaier van connecties naar alle belangrijke steden in België (NMVB, MIVB) alsook een internationale verbinding (Eurostar, Thalys, TGV) ;

Voetgangers : de site ligt vlak naast het chique shopping district van de Gulden Vlieslaan en de Louizalaan.

VI. Het uitvoeringsplan



Bron : management

- Het compromis werd getekend in augustus 2022 en de verkoopakte zal in november 2022 plaatsvinden;
- De vergunning zal worden ingediend op het moment van de verkoopakte van het onroerend goed en de vergunning zal naar schatting in Q3 2023 worden verkregen;
- De ontwikkeling en de werkzaamheden zullen starten bij de toekenning van de vergunning;
- De fondsenwerving via BeeBonds zal eind september 2022 plaatsvinden teneinde een deel van de acquisitie en de werken te financieren;
- De commercialisering van de appartementen zal starten in Q3 2023. Er wordt geschat dat:
  - ✓ vanaf het tweede kwartaal van 2024 1 appartement per kwartaal zal verkocht worden voor de appartementen van het verbouwde pand (Kapitein Crespelstraat)
  - ✓ Vanaf het vierde kwartaal van 2024 1 appartement per kwartaal zal verkocht worden in het nieuwbouwgedeelte (Lakenweversstraat)
  - ✓ Aangezien het tijdschema afhankelijk is van het verkrijgen van een vergunning, blijft het onzeker.

VII. De verwachte rentabiliteit

Ventes estimées - En EUR	% des ventes	Prix de vente	# unité ou m²	Prix/unité ou m² *
Caves	0,6%	35.000 €	7	5.000 €
Parkings	2,4%	150.000 €	2	75.000 €
Logements	97,1%	6.146.827 €	1.151	
Crespel 1.0 - Duplex 2 chambres		*1.545.500 €*	*306*	*5.500 €*
Crespel 1.1 - Appartement 1 chambre		*775.353 €*	*149*	*5.426 €*
Crespel 1.2 - Appartement 1 chambre		*692.890 €*	*135*	*5.375 €*
Crespel 1.3 - Triplex 3 chambres		*1.210.550 €*	*234*	*5.413 €*
Drapiers 2.1 - Appartement 1 chambre		*450.100 €*	*78*	*5.934 €*
Drapiers 2.2 - Appartement 1 chambre		*447.600 €*	*78*	*5.901 €*
Drapiers 2.3 - Triplex 3 chambres		*1.024.833 €*	*171*	*6.365 €*
Total ventes estimées		**6.331.827 €**		

** m² nets inclus terrasses*

*** m² terrasses sont valorisés à 50% dans le calcul du prix/m²*

Coûts du projet - En EUR	% des coûts	Coûts	# m²	Coûts / m²
Acquisition inclus droits et frais de notaire	48,8%	2.223.000 €		
Développement	3,8%	174.556 €		
Démolition et aménagement extérieur	2,5%	113.410 €		
Construction TVAC - Immeuble existant	25,9%	1.180.300 €	853	1.384 €
Construction HTVA - Immeuble neuf	14,7%	668.000 €	388	1.722 €
Commercialisation	4,4%	200.000 €		
Total coûts du projet		**4.559.267 €**		

** m² construits correspondant au total des m² bruts*

Financement - En EUR	
Crédit bancaire	1.556.000 €
Empunt obligataire via BeeBonds	1.800.000 €
Capitaux propres / Ventes	1.921.111 €
Total financement	**5.277.111 €**

Frais financiers et impôt - En EUR	
Intérêts sur crédit bancaire	56.794 €
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	540.000 €
Frais bancaires et de financement	121.050 €
Total frais financiers	**717.844 €**
Impôts estimés	**263.679 €**

Marge avant impôt	1.054.716 €

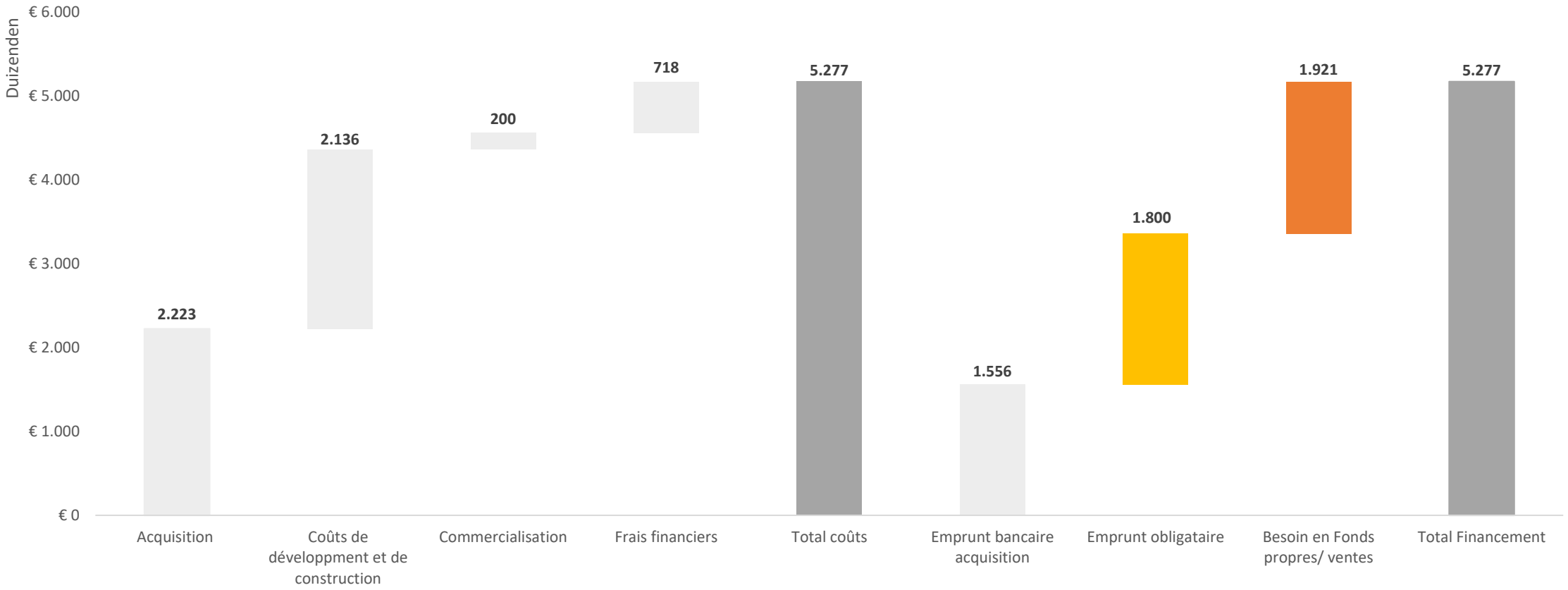
Bron : management

- De verkoopsprijzen per m² stemmen gemiddeld overeen met de marktprijzen voor appartementen in Elsene ;
- De appartementen van het bestaand gebouw (Kapitein Crespelstraat) zullen met registratierechten verkocht worden; de nieuwbouwappartementen (Lakenweversstraat) zullen onder BTW-regeling verkocht worden;
- De aankoopprijs bedraagt 1.950.000€ exclusief rechten en notariskosten;
- Er is nog geen contract getekend met een aannemer. De bouwkosten kunnen worden beïnvloed door vergunningseisen:
  - De bouwkosten van het bestaande gebouw worden geraamd op 1.500€/m² voor de appartementen en 700€/m² voor de terrassen (inclusief reserve). Zij houden rekening met een niet-aftrekbare BTW (of medecontractant) ;
  - De bouwkosten van de nieuwbouw worden geschat op 2.000€/m² voor de appartementen en op 800€/m² voor de terrassen (incl de reserve) ;
- BTW op ontwikkelings-, sloop- en inrichtingskosten is pro rata (64%) toegepast op de bouwkosten met betrekking tot het bestaande gebouw in de totale bouwkosten;
- De commercialisering zal verzekerd worden door een makelaar;
- De financiële kosten bestaan uit:
  - ✓ De interesten op het bankkrediet;
  - ✓ De interesten op de obligatielening gebaseerd op een fondsenwerving van 1.800 k€ à 10% op 3 jaar
  - ✓ De bankkosten gerelateerd aan het verstrekken van de lening, alsmede kosten gerelateerd aan de obligatie-uitgifte;
- Aangezien de directie niet wenst te werken volgens de wet-Breyne en bij gebrek aan een banklening voor de bouw, zou het vereiste eigen vermogen kunnen oplopen tot 1,9MEUR als het niet wordt gecompenseerd door verkopen (zie volgende bladzijde);
- De ROI van het project* à 20% ligt boven de standards van de markt (tussen 15% en 20% vóór de huidige conjonctuur).

** (Verkopen – (Kosten van het project + Financiële kosten)) / (Kosten van het project + Financiële kosten).*

VII. De verwachte rentabiliteit

De behoefte aan eigen middelen of verkopen



VIII. De lopende financieringen

➢ Bankfinanciering :

• Krediet:	BNP Paribas Fortis
• Toekenningsdatum:	Augustus 2022
• Soort krediet:	Revolving krediet
• Vervaldatum:	Juli 2024 (hernieuwbaar)
• Bedrag:	1.556.000 €
• Doel:	Deze lening dient voor de gedeeltelijke financiering van de aankoop van het pand gelegen aan de Kapitein Crespelstraat 8 te Elsene
• Variabel tarief:	Euribor nu 0% + 1,7%
• Zekerheden:	- Hypotheek van eerste rang voor een bedrag van 27.500 € op het eigendom gelegen Kapitein Crespelstraat 8 te Elsene - Hypothecair mandaat voor een bedrag van 1.684.000 € op het eigendom gelegen Kapitein Crespelstraat 8 te Elsene - Verklaring van achterstelling van voorschotten tot 664.500 euro - Verpanding ten gunste van de bank van alle huidige en toekomstige schuldvorderingen uit hoofde van brandverzekeringscontracten

IX. De toekomstige financieringen

➢ Obligatie financiering :

- Minimum en maximumbedrag van de lening: 1.200.000 € en 1.800.000 € . In het geval van een fondsenwerving van minder dan 1.800.000 euro maar meer dan 1.200.000 euro verbinden de aandeelhouders zich ertoe het verschil in te brengen (bijvoorbeeld in het geval van een fondsenwerving van 1.600.000 euro zullen de aandeelhouders 200.000 euro in aandeelhoudersvoorschotten inbrengen);
- Obligatie-uitgiften volgens Belgisch recht;
- 3 jaar vanaf de overschrijving van de fondsen op de rekening van Egmont Capital SRL/BV;
- Jaarlijkse bruto rente van 10,00% jaarlijks betaald;
- Geleende middelen volledig terugbetaald op de eindvervaldag van de investering;
- Achtergesteld aan bankfinancieringen;
- Persoonlijke en solidaire borgstelling van de aandeelhouders;
- Het doel van de fondsenwerving betreft de gedeeltelijke financiering van de aankoop en de ontwikkelings- en bouwkosten;
- Mogelijkheid tot vervroegde aflossing mits vergoeding;
- Driemaandelijks rapport opgestuurd naar BeeBonds en maandelijkse informatie over de ontwikkeling van de bankrekeningen van de onderneming;
- Indien de vergunning niet vóór het derde kwartaal van 2023 wordt goedgekeurd, verbindt de directie zich ertoe een van de volgende oplossingen toe te passen:
  - Een verlenging van de lening aanvragen bij de obligatiehouders (via BeeBonds) die dit kunnen aanvaarden of weigeren;
  - Het project te koop zetten door de obligatiehouders aan te tonen dat de verkoopprijs van het project voldoende is om de obligatielening terug te betalen;
  - De obligatielening terugbetalen.

Risico's :

- Vergunning : vergunning niet gegarandeerd en impact op de bouwkosten;
- Commercialisering: timing van de verkopen en prijzen van de verkopen;
- Constructie/financiering : gebrek aan eigen middelen voorzien in het cash flow plan indien de verkopen later moeten doorgaan

X. Het cash flow plan werving van 1.800.000 €

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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

- Een voorschot van 97.500€ werd overgeschreven bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst. Het saldo zal betaald worden bij de ondertekening van de verkoopakte;
- De bouwkosten zijn als volgt over de geraamde periode gespreid: 40% bij de start en 60% afgevlakt over de resterende periode ;
- De timing van de verkopen is gebaseerd op de raming van het uitvoeringsplan. Het cashflow-plan is hier sterk van afhankelijk, aangezien een vertraging in de verkoop of een lager verkoopniveau extra eigen vermogen zal betekenen voor de aandeelhouders;
- De terugbetaling van de bankfinanciering is voorzien voor Q3 2024 en de terugbetaling van de obligatielening voor Q3 2025;
- De BeeBonds-obligatiefinanciering zal het saldo van de aankoop-, ontwikkelings- en sloopkosten, de eerste bouwkosten, alsook de bankrente, de obligatierente en de financieringskosten voor het eerste jaar en een deel van het tweede jaar financieren.

X. Het cashflow plan – werving van 1.200.000 €

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	-	1.592.197	1.016.034	1.009.371	1.001.508	737.584	166.601	150.108	712.768	173.828	1.634.648	3.577.918	4.021.887	
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	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200.000)	-
Fonds propres - Avances actionnaires	697.500	-	-	-	-	200.000	200.000	-	650.000	-	-	-	(1.747.500)	-
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	(120.000)	-	-	-	-	-	-	-	(120.000)	-	-	-	(120.000)	(360.000)
Frais bancaires et de financement	(77.300)	(50)	(50)	(1.250)	(1.050)	(50)	(50)	(1.250)	(1.000)	-	-	(1.200)	-	(83.250)
Impôt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(318.129)	-	(318.129)
Cash fin de période	1.592.197	1.016.034	1.009.371	1.001.508	737.584	166.601	150.108	712.768	173.828	1.634.648	3.577.918	4.021.887	954.387	

Source : Management

- Bij een inzameling van meer dan 1.200.000 euro en minder dan 1.800.000 euro verbinden de aandeelhouders zich ertoe het verschil in te brengen. Uit het bovenstaande cashflowplan blijkt dat in het geval van een fondsenwerving van 1.200.000 euro, 600.000 euro door de aandeelhouders tegelijk met de werving moet worden geïnjecteerd.

XI. De jaarrekeningen van de BV/SRL Egmont Capital

Bilan	30/06/2022
ACTIF	**2.500**
ACTIFS IMMOBILISES	**0**
I. Frais d'établissement	**0**
II. Immobilisations incorporelles	**0**
III. Immobilisations corporelles	**0**
IV. Immobilisations financières	**0**
ACTIFS CIRCULANTS	**2.500**
V. Créances à plus d'un an	**0**
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	**0**
VII. Créances à un an au plus	**0**
A. Créances commerciales	0
B. Créances diverses	0
VIII. Placements de trésorerie	**0**
IX. Valeurs disponibles	**2.500**
X. Comptes de régularisation	**0**
PASSIF	**2.500**
CAPITAUX PROPRES	**-2.078**
I. Capital	**2.500**
II. Primes d'émission	**0**
III. Plus-values de réévaluation	**0**
IV. Réserves	**0**
V. Résultat reporté	**-4.578**
VI. Subsides en capital	**0**
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	**0**
VII. A. Provisions pour risques et charges	**0**
B. Impôts différés	**0**
DETTES	**4.578**
VIII. Dettes à plus d'un an	**0**
A. Dettes financières	0
B. Dettes commerciales	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0
D. Dettes diverses	0
IX. Dettes à un an au plus	**4.578**
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	0
B. Dettes financières	0
C. Dettes commerciales	4.578
D. Acomptes reçus sur commandes	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	0
F. Dettes diverses	0
X. Comptes de régularisation	**0**

Compte de résultats	30/06/2022
Bénéfice de l'exercice avant impôts	**-4.578**
Produits et charges d'exploitation	**-4.578**
I. Marge brute d'exploitation	**-4.578**
II. Rémunérations, charges sociales et pension	**0**
III. Amortissements et réductions de valeur	**0**
IV. Provisions pour risques et charges	**0**
V. Autres charges d'exploitation	**0**
VI. Charges d'exploitation non récurrentes	**0**
Produits financiers	**0**
VII. Produits financiers récurrents	**0**
VIII. Produits financiers non récurrents	**0**
Charges financières	**0**
IX. Charges financières récurrentes	**0**
X. Charges financières non récurrentes	**0**
Bénéfice de l'exercice à affecter	**-4.578**
XI. Impôts sur le résultat	**0**

Bron : Interne rekeningen proforma

Nota : De onderneming werd opgericht in mei 2022

XII. Disclaimer Deloitte

Deze Beschrijvende Nota is opgesteld door Deloitte Accountancy BV/SRL (hierna "Deloitte" of "Deloitte Private" genoemd) op basis van documenten en informatie met betrekking tot het toekomstige vastgoedproject (het "Project") van Egmont Capital SRL (de "Onderneming" of "Emittent"), die zijn verstrekt door het bestuursorgaan of de directie van de Emittent. Het beheersorgaan is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen (geraamde timing) of andere informatie.

De analyse van het Project door Deloitte Private en de opstelling van de Beschrijvende Nota omvatten geen evaluatie of aanbeveling met betrekking tot de wenselijkheid van een investering in of de aankoop van de door de emittent uitgegeven obligaties.

Deloitte heeft zich uitsluitend gebaseerd op de informatie die door de Emittent is verstrekt en is niet verantwoordelijk voor de nauwkeurigheid of volledigheid van die informatie.

Het project brengt zakelijke, financiële en bouwkundige risico's met zich mee waarvoor Deloitte geen verantwoordelijkheid aanvaardt.

Het is niet de verantwoordelijkheid van Deloitte om eventuele onnauwkeurigheden in de informatie waarvan Deloitte in de toekomst kennis zou kunnen krijgen, te corrigeren of aan Investeerders mee te delen. Het feit dat de beschrijvende Nota door de Emittent of BeeBonds ter beschikking wordt gesteld van de Investeerders betekent niet dat Deloitte een klantenrelatie aangaat met deze Investeerders of dat Deloitte enige verantwoordelijkheid op zich neemt ten aanzien van deze Investeerders. Bovendien is het niet de taak van Deloitte om de inhoud van andere dochterondernemingen van de groep te verifiëren.

Deloitte aanvaardt geen verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven als gevolg van het gebruik van deze Beschrijvende Nota. Indien een belegger ervoor kiest zich op dit document te baseren, doet hij dit op eigen risico en is hij verantwoordelijk voor het maken van zijn eigen onafhankelijke analyse.

Elke Investeerder die deze Beschrijvende Nota gebruikt, stemt ermee in geen vordering of actie tegen Deloitte in te stellen of te dreigen die voortvloeit uit (of verband houdt met) de Documenten of het gebruik ervan.