PROJET BAH

Émission obligataire du
14/07/2020

Mise à jour trimestrielle au
31/12/2022

Présentée par :
BRUSSELS AT HOME SRL

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par BRUSSELS AT HOME SRL (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 14/07/2020 dans le cadre du projet BAH (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*

PROJET BAH

Mise à jour trimestrielle au : 31/12/2022

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.

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 : 14/07/2020
Date d'échéance : 13/07/2023

Total de l'émission obligataire : EUR 400.000

Le Projet

Le projet consiste en la rénovation de deux ensembles immobiliers constitués de plusieurs unités de logements de petites tailles en vue d'une revente à des particuliers.

Les Chiffres Clés

Vente : 2,9 m€
Coût travaux : 0,718 m€

Le Financement BeeBonds

Montant du prêt : 400.000 €
Taux d'intérêts : 8 % / an
Durée : 3 ans

La Localisation

Les biens sont localisés à Bruxelles et Brugge. L'un dans un quartier recherché de Schaerbeek (Parc Josaphat) et l'autre au cœur de Bruges, à deux pas de la gare, de la Grand Place et des artères commerçantes.

Le Planning

Q2 2020 : Acquisitions
Q4 2020 : Début des travaux
Q2 2021 : Fin travaux Schaerbeek et début des ventes
Q3 2021 : Fin travaux Bruges et début des ventes
Q1 2022 : Fin des ventes Schaerbeek
Q2 2022 : Fin des ventes Bruges

2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis le dernier Reporting Trimestriel

- *Projet Bruges :*
  - Le problème d'humidité a persisté, les deux phases d'injections de produit pour arrêter l'humidité prennent trop de temps pour avoir l'effet désiré. Nous avons du exécuté des travaux définitifs pour décaper le plâtre du RDC jusqu'à 1,5m, pour placer une barrière (film) anti-humidité et pour remettre du plâtre. Actuellement, le RDC est en train de sécher. Nous prévoyons de repeindre et de terminer le RDC avant la fin du mois.

- *Projet Schaerbeek : vendu et clôturé*

3. Déroulement des travaux

- *Projet Bruges (Voir le projet* https://www.zenhomes.be/fr/a-vendre*):*

  - Nous avons remplacé le chauffage électrique par une pompe à chaleur air-air par appartement, ce qui a permis une vaste amélioration du score PEB. Les travaux sont terminés, et nous recevrons les nouveaux PEB la semaine du 19 mars.

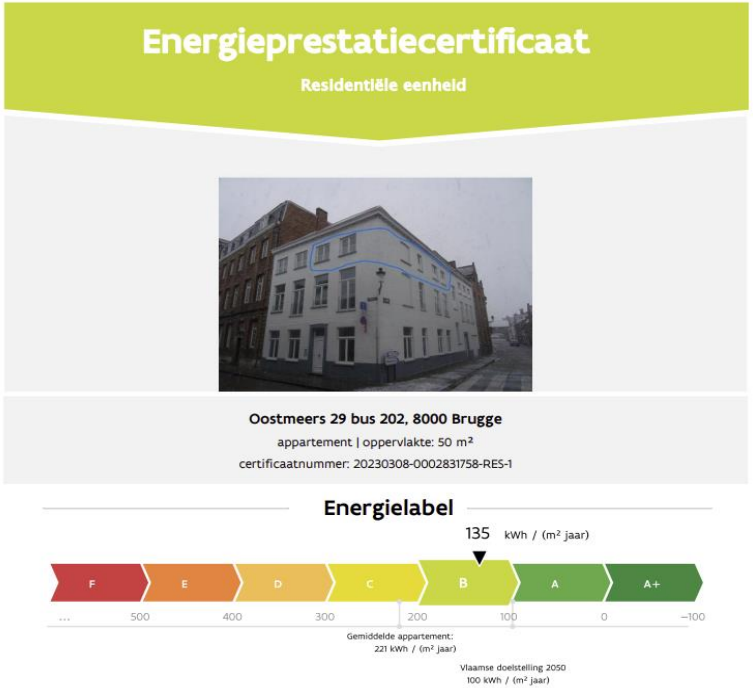
  - Le problème d'humidité a persisté, les deux phases d'injections de produit pour arrêter l'humidité prennent trop de temps pour avoir l'effet désiré. Nous avons du exécuté des travaux définitifs pour décaper le plâtre du RDC jusqu'à 1,5m, pour placer une barrière (film) anti-humidité et pour remettre du plâtre. Actuellement, le RDC est en train de sécher. Nous prévoyons de repeindre et de terminer le RDC avant la fin du mois.

- *Projet Schaerbeek : vendu et clôturé*

3. Déroulement des travaux

- Images des travaux supplémentaires

Certificat PEB



PROJET BAH

Mise à jour trimestrielle au 31/12/22

4. Calendrier mis à jour

Prévus :

- Commercialisation des biens
  - Rue Henri Stacquet 30-32-34 – 1030 Schaerbeek
  - Oostmeers 29 – Zonnekemeers 20 – 8000 Bruges

Réalisés :

- Rue Henri Stacquet 30-32-34 – 1030 Schaerbeek → entièrement vendu
- Oostmeers 29 – Zonnekemeers 20 – 8000 Bruges → la vente est en cours

Commentaire :

- Compte tenu du ralentissement du marché des particuliers, le bâtiment* Oostmeers 29 est proposé en vente en un bloc à des investisseurs pour 1.850.000 €.

Commentaires:

- Nous avons refusé une offre de 1 500 000 EUR. Nous estimons que la valeur vénale du projet est de 1 850 000 EUR.
- Le score PEB était un vrai frein dans la vente (nouvelles réglementations en Flandre selon lesquelles les loyers des appartements avec un score de D ne peuvent être indexés que de 50%, et score E plus). Nous avons dû remplacer le système de chauffage ATERNO par des PAC air-air pour diminuer le score PEB.
- La stratégie est de remettre en vente en bloc le 15/03 avec les nouveaux PEB. Nous persistons à vouloir vendre en bloc, car c'est une opportunité d'investissement très unique. https://www.zenhomes.be/fr/a-vendre
- Si nous n'avons pas vendu en bloc d'ici le 01/05, nous vendrons à la découpe.

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

Période - mois	Q2 2020	Q3 2020	Q42020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023
Cash début de période		296 471	627 213	509 623	258 500	7 377	179 746	894 632	1 609 517	2 324 402	2 657 955	2 650 515	1 731 252	843 252
Fonds propres de départ	**116 153**													
Acquisition Immeubles:														
Acquisition Bruges	- 741 000													
Acquisition Schaerbeek		- 935 313												
Récupération droits d'enregistrement														75 315
Coûts de rénovation:														
Rénovation Bruges				- 130 383	- 130 383	- 130 383								
Rénovation Schaerbeek			- 109 250	- 109 250	- 109 250									
Loyers:														
Loyers Bruges	3 150	3 150	3 150											
Loyers Schaerbeek	10 395	10 395												
Précompte immobilier:														
PI Bruges	- 875	- 875	- 875	- 875	- 875	- 875	- 875	- 875	- 875	- 875				
PI Schaerbeek	- 625	- 625	- 625	- 625	- 625	- 625	- 625	- 625	- 625					
Charges Immeubles														
Charges Bruges	- 1 625	- 1 625	- 1 625	- 1 625	- 1 625	- 1 625	- 1 625	- 1 625	- 1 625	- 1 625				
Charges Schaerbeek	- 925	- 925	- 925	- 925	- 925	- 925	- 925	- 925	- 925					
Financements bancaires														
Prêt et remboursement Bruges	915 600											- 915 600		
Prêt et remboursement Schaerbeek		888 000											- 888 000	
Intérêts et frais bancaires														
Bruges	- 3 777	- 3 777	- 3 777	- 3 777	- 3 777	- 3 777	- 3 777	- 3 777	- 3 777	- 3 777	- 3 777			
Schaerbeek		- 3 663	- 3 663	- 3 663	- 3 663	- 3 663	- 3 663	- 3 663	- 3 663	- 3 663	- 3 663	- 3 663		
Emission obligataire BeeBonds		**400 000**												
Fees et intérêts BeeBonds		- 24 000				- 34 320				- 34 320				- 34 320
Remboursement émission obligataire BeeBonds														- 400 000
Vente Immeubles							377 813	377 813	377 813	377 813				
Vente Bruges						348 563	348 563	348 563	348 563					
Vente Schaerbeek														
Cash fin de période	296 471	627 213	509 623	258 500	7 377	179 746	894 632	1 609 517	2 324 402	2 657 955	2 650 515	1 731 252	843 252	484 247

Détails de la situation :

- le projet à Bruges encore en vente

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Commentaire des variations principales entre les prévisions initiales et la mise à jour :*
  - *Les coûts supplémentaires sont de 30.000 EUR par rapport au budget. Ce montant a été financé par les fonds propres*
  - *Les prix de vente prévus seront obtenus*
  - *Nous prévoyons de cloturer la vente avant l'été. Le marché se remet doucement, et le produit d'investissement à Bruges est vraiment unique et de qualité.*

6. Conclusions

- *À la date de cette mise à jour, nous ne prévoyons pas des 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.*