

Projet BBR+ - Rue de Ligne

www.emaprod.com

Résumé du projet et avis du Comité de sélection

Date : 13/12/2017

- a. Le projet : acquisition d'un immeuble de bureaux appartenant à l'Etat et destiné à une reconversion en résidentiel haut de gamme.
- b. Le promoteur : BBR (avec sa marque « emaprod ») est un acteur immobilier résidentiel bien connu et réputé pour ses réalisations sur la place de Bruxelles. Il y est actif depuis 10 ans et a réalisé environ 30 000 m² et 350 unités. www.emaprod.com
- c. Le dossier analysé : il porte sur le refinancement partiel par BeeBonds des fonds propres apportés par BBR+ dans l'acquisition du foncier. Ce foncier sera développé en résidentiel haut de gamme et vendu par un acteur immobilier résidentiel bien connu en Belgique sur base d'une RDA avec droit de superficie et engagement de cet acteur d'acheter à l'échéance les quotités non vendues.
- d. La localisation : excellente, en plein Pentagone, face à la cathédrale des Saints Michel et Gudule. A l'angle des Rue de Ligne et rue du Bois Sauvage.
- e. Les données financières
Le foncier a été acheté avant frais à 4.2M.
Le coût de revient total du projet, yc donc le foncier, s'élève à 5.6M pour un prix de vente fixé avec cet acteur immobilier résidentiel bien connu en Belgique à 6.6M.

Voir tableau ci-dessous :

P&L			
prix d'acquisition		4.210.000	
droits d'enregistrement		446.820	
intermédiaires		72.600	
frais		4.975	
Précompte et taxes 2018		84.626	
droits d'enregistrement	-	105.250	
intermédiaires		221.000	
garantie marchand de biens KBC		26.250	
rbt comm apporteur	-	36.000	
frais financiers KBC		155.925	
honoraires BeeBonds et autres ext		115.500	sur base 1,5M
frais financiers obligation émise		360.000	sur base 1,5M
Coûts totaux		5.556.446	
Prix de Vente		6.580.000	
Marge brute		1.023.554	
Ratio marge brute sur coûts		18%	

La marge espérée sur l'ensemble du projet est de 18% sur coûts (en ligne avec pratique du marché qui est de 15-20% de marge sur coûts).

f. Le planning du projet

La demande de permis est en cours. Il est espéré pour fin 2018, début 2019.

La RDA a une durée de 24 mois à compter de l'obtention du permis.

Le financement KBC a une maturité à fin 2019. Cela signifie que la moitié des quotités terrain devrait avoir été vendue à l'été 2019. Je pense qu'il est prudent de considérer qu'il devra être quelque peu prolongé.

g. La structure juridique

Le foncier est détenu par BBR Plus SPRL, filiale de BBR Belgique, elle-même filiale de BBR Louvres.

Le projet résidentiel sera développé et vendu par cet acteur immobilier résidentiel bien connu en Belgique sur base d'une RDA

accordée par BBR+ combinée à un droit de superficie. Le prix de vente des quotités terrain est déterminé.

A l'échéance de la RDA (soit 24 mois après l'obtention des permis), cet acteur a l'obligation de racheter les quotités terrain non vendues.

C'est BBR+ qui sera l'émetteur de l'obligation.

h. La structuration financière

prix d'acquisition	4.210.000		
droits d'enregistrement	446.820		
intermédiaires	72.600		
frais	4.975		
<u>sous total coûts déjà payés</u>	<u>4.734.395</u>		
prêt kbc	- 3.300.000		
<u>effort propre déjà réalisé</u>	<u>1.434.395</u>		
Précompte et taxes 2018	84.626		à payer
droits d'enregistrement	- 105.250		à recevoir
intermédiaires	221.000		à payer
garantie marchand de biens KBC	26.250		à payer
rbt comm apporteur	- 36.000		à recevoir
frais financiers KBC	155.925		à payer
honoraires BeeBonds et autres ext	115.500	sur base 1,5M	à payer
frais financiers obligation émise	360.000	sur base 1,5M	à payer
<u>Total coûts encore à venir</u>	<u>822.051</u>		
<u>effort propre total (réalisé et à venir)</u>	<u>2.256.446</u>		

i. L'avis : projet de qualité que je recommande pour BeeBonds – je propose une levée obligataire de € 1.2 à 1.5 million pour 36 mois (Q1 2018 – Q1 2021) à un taux brut de 8%, coupon payable annuellement. Cette rémunération est basée sur le taux proposé pour des opérations récentes et bien souscrites, la durée de

l'obligation, le track record du promoteur, la qualité du projet, le risque permis et l'effort propre résiduel du promoteur.