



Projet d'investissement immobilier

'Les Dames Blanches' : Transformation d'une grange du XVIIIème siècle avec aménagement de 8 duplex à Rhisnes

Par Créons Ensemble 1 SRL

Barbara Barré

Pierre Hariga

RAPPORT TRIMESTRIEL T2 2022

Deloitte.
Private

Réalisé en novembre 2022

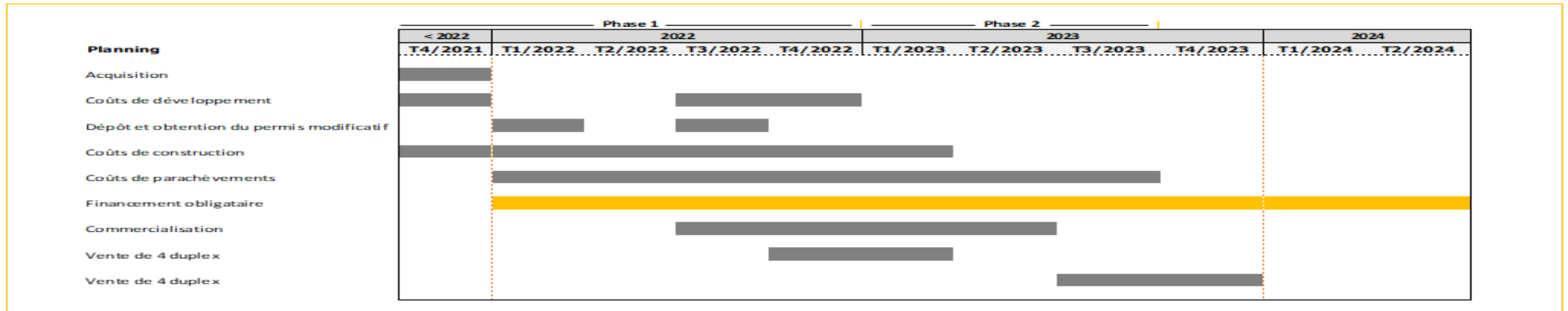


Table des matières

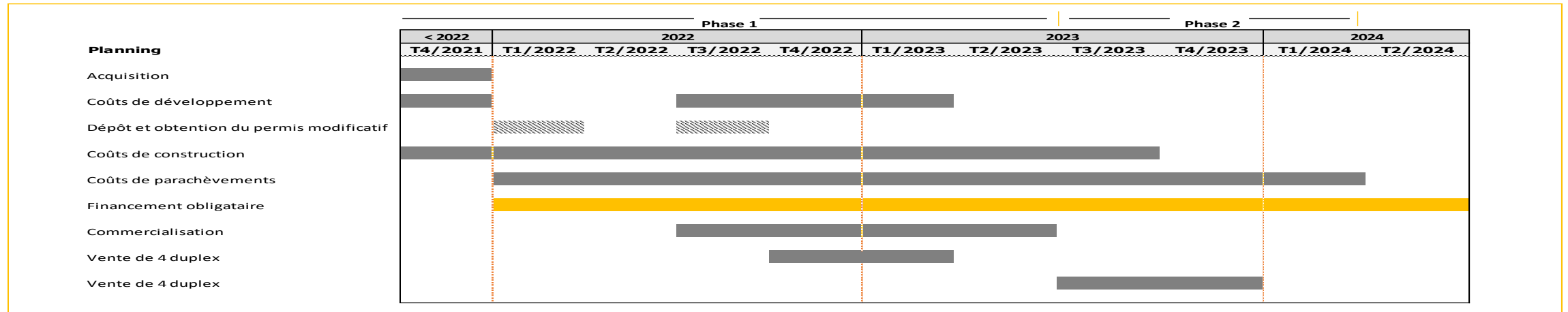
- I. Timeline mise à jour
- II. Revenus et coûts mis à jour
- III. Etat des financements du projet
- IV. Avancement ventes, coûts et cash
- V. État d'avancement des travaux en photo

I. Timeline mise à jour

Timeline de la note descriptive



Timeline mise à jour – T2 2022



Commentaires :

- Aucun accord ne sera finalement signé concernant l'acquisition du bâtiment adjacent dont fait mention le rapport trimestriel précédent ;
- Aucune demande de permis modificatif n'a été déposée car :
 - Le programme finalement choisi pour l'aménagement des parkings ne demande pas de permis modificatif (8 carports avec toitures en escaliers et 8 emplacements de parking) ;
 - Les autorités ont donné leur feu vert sans demande de permis modificatif pour les ascenseurs ;
- Par ailleurs, les travaux ont commencé mais un retard de 8 semaines est anticipé (la phase 1 se terminera au T2 2023 au lieu du T4 2022).

II. Revenus et coûts mis à jour

Revenus et coûts de la note descriptive

Ventes estimées - En EUR					
	% des ventes	Prix de vente	# m ² ou unité	# m ² extérieur	Prix/m ² ou unité
Parkings privés	1,1%	45.500 €	7		6.500 €
Garages privés	2,9%	120.000 €	8		15.000 €
Logements	95,1%	3.963.644 €	1.019	429	3.213 €
Duplex 3 chambres - 1		535.800 €	138	101	2.842 €
Duplex 3 chambres - 2		521.981 €	147	104	2.623 €
Duplex 3 chambres - 3		502.250 €	135	100	2.715 €
Duplex 3 chambres - 4		549.600 €	133	100	3.003 €
Duplex 2 chambres - 5		456.925 €	116	6	3.840 €
Duplex 2 chambres - 6		474.513 €	124	6	3.736 €
Duplex 2 chambres - 7		436.250 €	113	6	3.761 €
Duplex 2 chambres - 8		486.325 €	113	6	4.192 €
Participations raccord. - Acte	1,0%	40.000 €			
Total ventes estimées		4.169.144 €			
<i>* m² nets hors balcons, terrasses et jardins</i>					
<i>** m² extérieurs sont valorisés à 50% dans le calcul du prix/m²</i>					
Coûts du projet - En EUR					
	% des coûts	Coûts	# m ²		Coûts / m ²
Acquisition inclus droits et frais de notaire	32,3%	1.107.579 €	5.316		208 €
Développement	7,8%	268.309 €	2.037		132 €
Construction (inclus parkings, garages et aménagements extérieurs)	29,1%	997.482 €	2.037		490 €
Parachèvement	30,1%	1.031.757 €	2.037		507 €
Commercialisation	0,7%	25.000 €			
Total coûts du projet		3.430.127 €			
<i>* m² construits correspondant au total des m² bruts des duplex et des m² extérieurs</i>					
Financement - En EUR					
Crédit bancaire		2.065.000 €			
Emprunt obligatoire via BeeBonds		750.000 €			
Capitaux propres		819.540 €			
Total financement		3.634.540 €			
Frais financiers - En EUR					
Intérêts sur crédit bancaire		146.784 €			
Intérêts sur emprunt obligatoire via BeeBonds		150.000 €			
Frais bancaires et de financement		52.815 €			
Total frais financiers		349.599 €			

ROI imprévus 5% phase 1 et 10% phase 2	10%
--	-----

ROI imprévus 5% phase 2	13%
-------------------------	-----

ROI remboursement anticipé	14%
----------------------------	-----

Revenus et coûts mis à jour – T2 2022

Ventes estimées - En EUR					
	% des ventes	Prix de vente	# m ² ou unité	# m ² extérieur	Prix/m ² ou unité
Parkings privés	1,1%	45.500 €	7		6.500 €
Garages privés	2,9%	120.000 €	8		15.000 €
Logements	95,1%	3.963.644 €	1.019	429	3.213 €
Duplex 3 chambres - 1		535.800 €	138	101	2.842 €
Duplex 3 chambres - 2		521.981 €	147	104	2.623 €
Duplex 3 chambres - 3		502.250 €	135	100	2.715 €
Duplex 3 chambres - 4		549.600 €	133	100	3.003 €
Duplex 2 chambres - 5		456.925 €	116	6	3.840 €
Duplex 2 chambres - 6		474.513 €	124	6	3.736 €
Duplex 2 chambres - 7		436.250 €	113	6	3.761 €
Duplex 2 chambres - 8		486.325 €	113	6	4.192 €
Participations raccord. - Acte	1,0%	40.000 €			
Total ventes estimées		4.169.144 €			
<i>* m² nets hors balcons, terrasses et jardins</i>					
<i>** m² extérieurs sont valorisés à 50% dans le calcul du prix/m²</i>					
Coûts du projet - En EUR					
	% des coûts	Coûts	# m ²		Coûts / m ²
Acquisition inclus droits et frais de notaire	32,2%	1.107.579 €	5.316		208 €
Développement	8,0%	274.472 €	2.037		135 €
Construction (inclus parkings, garages et aménagements extérieurs)	29,0%	997.482 €	2.037		490 €
Parachèvement	30,0%	1.031.757 €	2.037		507 €
Commercialisation	0,7%	25.000 €			
Total coûts du projet		3.436.290 €			
<i>* m² construits correspondant au total des m² bruts des duplex et des m² extérieurs</i>					
Financement - En EUR					
Crédit bancaire		2.065.000 €			
Empunt obligatoire via BeeBonds		750.000 €			
Capitaux propres		819.540 €			
Total financement		3.634.540 €			
Frais financiers - En EUR					
Intérêts sur crédit bancaire		146.784 €			
Intérêts sur emprunt obligatoire via BeeBonds		150.000 €			
Frais bancaires et de financement		52.815 €			
Total frais financiers		349.599 €			

ROI Imprévus 5,4% phase 1 et 10% phase 2	10%
--	-----

ROI imprévus 5% phase 2	11%
-------------------------	-----

ROI remboursement anticipé	11%
----------------------------	-----

Commentaires :

- Malgré une phase 1 conclue en enveloppe fermée, les surcoûts à la fin du T2 2022 sont de l'ordre de +/- 85.000€. Ceux-ci sont liés à deux éléments à prendre en compte pour éviter un retard trop important du chantier :
 - ✓ le porteur de projet, avec l'accord de l'architecte, a supporté une partie de l'augmentation globale des prix de certains matériaux ;
 - ✓ le porteur de projet a décidé de changer certains matériaux suite à des délais trop longs pour les matériaux initiaux ;
- A noter que ces surcoûts sont majoritairement absorbés par un poste de réserve pris en compte lors de l'établissement du budget initial (5% des coûts de construction de la phase 1). Le surplus de +/- 5.000€ est quant à lui pris en compte dans la mise à jour de la rentabilité ci-dessus.
- En conclusion, même si le ROI « de base » reste à 10%, les ROI normalisés (qui tiennent compte d'une sécurité pour imprévus de 5% uniquement pour la phase 2) sont en baisse.

III. Etat des financements du projet

➤ Fonds propres de 819.540 € injectés au 31/12/2021. Ce montant restera ouvert pour un minimum de 604.872 k€ à la demande de la banque.

Commentaire : Les autres dettes au 31/12/2021 s'élèvent à plus de EUR 970k.

➤ **Financement bancaire :**

- **Crédit :** Triodos
- **Date d'octroi :** 01/01/2020
- **Type de crédit :** Crédit à terme
- **Échéance :** 01/01/2023 – Un accord de principe a déjà été reçu concernant l'extension de la date d'échéance du crédit. Une demande d'extension officielle sera introduite fin 2022 pour une échéance au 01/01/2025 (Cette échéance ne pourra être postérieure à l'échéance de l'emprunt obligataire)
- **Montant :** 1.630.000 €
- **Objet :** Ce crédit est affecté à l'acquisition d'une ancienne grange du XVIIIème siècle à l'état de gros-œuvre ouvert et à son redéveloppement en 8 duplex avec 7 parkings et 8 garages
- **Taux :** 3,45 %
- **Sûretés :**
 - Hypothèque en premier rang pour un montant de 25.000 € sur le bien immobilier sis Rue des Chapelles 7 à Rhisnes
 - Mandat hypothécaire pour un montant de 1.605.000 € sur le bien immobilier sis Rue des Chapelles 7 à Rhisnes
- **Avenant :** Crédit initial majoré de 435.000 € en T4 2021 utilisable sous la forme d'un crédit à terme pour une durée de 1 an (échéance au 01/01/2023) mais avec un taux de 3,55%. Les modalités précitées restent en vigueur. Outre les conditions mentionnées ci-dessus, les suivantes seront également d'application :
 - Cautionnement solidaire et indivisible de Vauban Invest SC pour un montant de 2.065.000 €
 - Mandat hypothécaire pour un montant de 435.000 € sur le bien immobilier sis Rue des Chapelles 7 à Rhisnes
 - Nantissement au profit de la banque de la totalité des parts du capital social de Créons Ensemble 1 pour un capital garanti de 2.065.000 €, augmenté des accessoires d'un montant de 206.500 €

Commentaire : Un rendez-vous est fixé avec la banque fin T3 2022 afin d'introduire une demande d'extension (prolongation de 6 mois pour un montant de EUR 435k).

III. Etat des financements du projet

➤ Financement obligataire :

- Montant du prêt : 750.000 € ;
- Emission d'obligations soumise au droit belge ;
- 2,5 années à partir du versement des fonds sur le compte de Créons Ensemble 1 SRL;
- Intérêts de 8,00% annuel brut payés annuellement ;
- Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement ;
- Subordonnés aux financements bancaires ;
- Objet de la levée de fonds concerne le remboursement partiel des frais engendrés par Vauban Invest SC dans le projet susmentionné de Créons Ensemble 1 SRL ainsi que son financement ;
- Possibilité de remboursement anticipé moyennant indemnité pour Créons Ensemble 1 SRL;
- Nantissement de 205.000 € couvrant les intérêts de la première année et le gap éventuel avec les ventes futures ;
- Financement des coupons assuré par les cash flows du projet.

IV. Avancement ventes, coûts et cash

Cash planning - EUR	YTD	Phase 1				Phase 2				Total				
		T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023					
Cash début de période	-	27.680	-	-	-	-	-	-	221.196	1.718.021	1.648.921	1.641.421	1.633.921	
Projet														
Acquisitions	(1.107.579)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.107.579)
Coûts de développement	(171.405)	-	-	(48.452)	(48.452)	-	-	-	-	-	-	-	-	(268.309)
Coûts de construction	(426.150)	(205.984)	(139.943)	(94.526)	(94.526)	(36.353)	-	-	-	-	-	-	-	(997.482)
Coûts de parachèvement	-	(232.081)	(178.142)	(187.974)	(30.977)	(137.784)	(161.425)	(103.375)	-	-	-	-	-	(1.031.757)
Coûts de commercialisation	-	-	-	(6.250)	(6.250)	(6.250)	(6.250)	-	-	-	-	-	-	(25.000)
Ventes des appartements	-	-	-	-	1.031.906	1.063.313	-	569.600	1.504.325	-	-	-	-	4.169.144
Frais de fonctionnement	(212.837)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(302.837)
Variation BFR	60.718	(60.718)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financement														
Crédit bancaire	1.123.906	(153.203)	333.957	355.954	(827.128)	(799.594)	189.406	(223.298)	-	-	-	-	-	-
Emprunt obligataire BeeBonds	-	750.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(750.000)	-
Fonds propres	819.540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	819.540
Frais financiers														
Intérêts bancaires	(57.698)	(9.694)	(8.372)	(11.253)	(17.073)	(14.231)	(14.231)	(14.231)	-	-	-	-	-	(146.784)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	(60.000)	-	-	-	(60.000)	-	-	-	(60.000)	-	-	30.000	(150.000)
Frais bancaires et de financement	(815)	(48.500)	-	-	-	(1.600)	-	-	-	(1.600)	-	-	(300)	(52.815)
Cash fin de période	27.680	-	-	-	-	-	-	221.196	1.718.021	1.648.921	1.641.421	1.633.921	906.121	

Source : Management

Situation Note descriptive

Cumulatif	T2/2022
Ventes	EUR 0 k€
Coûts totaux	EUR 2.874 k€
Cash banque	EUR 0 k€

Situation actuelle

Cumulatif	T2/2022
Ventes	EUR 0 k€
Coûts totaux	EUR 2.475 k€
Cash banque	EUR 47 k€

Commentaires :

- Compte tenu du retard dans les travaux, les coûts au 30/06/2022 sont inférieurs à ce qui avait été prévu (malgré un surcoût de +/- 86.000€ enregistré) ;
- La position cash au 30/06/2022 est de +/- 47.000€.

V. État d'avancement des travaux en photo

Photos prises au T3 2022

