



## Vastgoedinvestering

‘Les Dames Blanches’ : Transformatie van een XVIIIe eeuwse schuur met 8 duplexen te Rhisnes

### Door Créons Ensemble 1 SRL

Barbara Barré

Pierre Hariga

## DRIEMAANDELIJKS RAPPORT Q2 2022

**Deloitte.**  
Private

Opgemaakt in november 2022



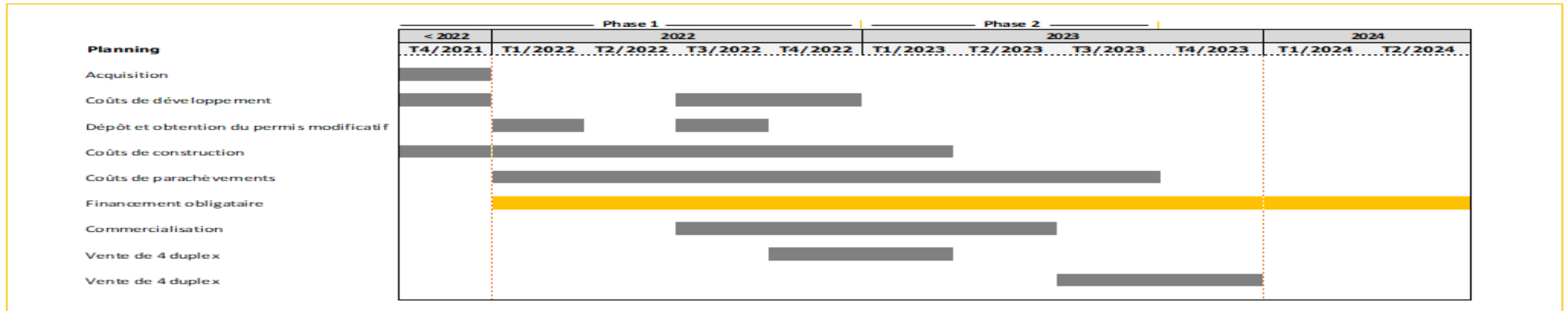
# Inhoudstafel

---

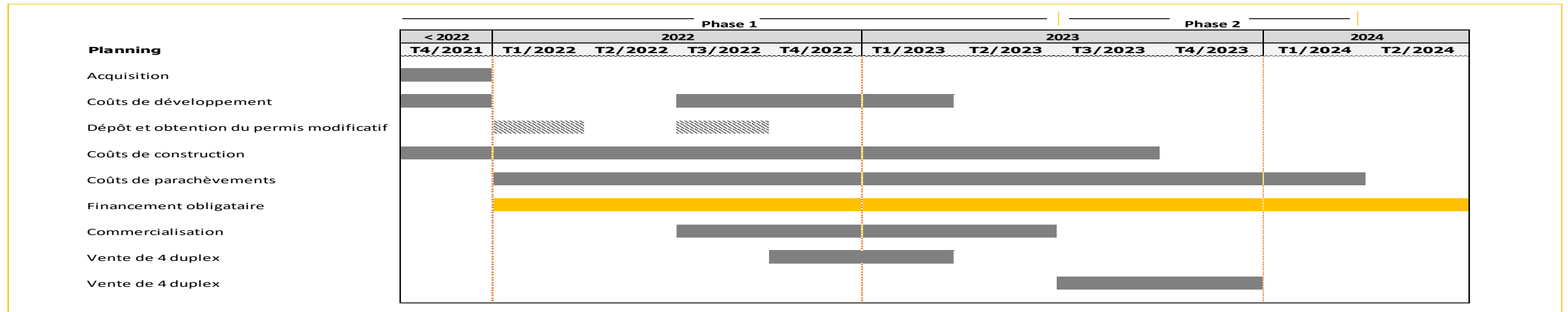
- I. Timeline update
- II. Opbrengsten en kosten update
- III. Status van de projectfinancieringen
- IV. Voortgang verkopen, kosten en cash
- V. Fotoreportage status voortgang werkzaamheden

# I. Timeline update

Timeline van de beschrijvende nota



Timeline update – Q2 2022



**Commentaar :**

- Er zal uiteindelijk geen overeenkomst worden ondertekend over de aankoop van het aangrenzende gebouw dat in het vorige kwartaalverslag werd vermeld. ;
- Er is geen aanvraag voor een wijzigingsvergunning ingediend want :
  - voor het uiteindelijk gekozen programma voor de aanleg van de parkeerplaatsen is geen afwijkingsvergunning nodig (8 carports met trapdaken en 8 parkeerplaatsen);
  - de autoriteiten gaven het groene licht voor de liften zonder een wijzigingsvergunning aan te vragen;
- Bovendien zijn de werkzaamheden begonnen, maar er wordt een vertraging van 8 weken verwacht (fase 1 zal in Q2 2023 worden afgerond in plaats van Q4 2022).

## II. Opbrengsten en kosten update

### Opbrengsten en kosten van de beschrijvende nota

Ventes estimées - En EUR					
	% des ventes	Prix de vente	# m <sup>2</sup> ou unité	# m <sup>2</sup> extérieur	Prix/m <sup>2</sup> ou unité
Parkings privés	1,1%	45.500 €	7		6.500 €
Garages privés	2,9%	120.000 €	8		15.000 €
<b>Logements</b>	<b>95,1%</b>	<b>3.963.644 €</b>	<b>1.019</b>	<b>429</b>	<b>3.213 €</b>
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 €			
<b>Total ventes estimées</b>		<b>4.169.144 €</b>			
<i>* m<sup>2</sup> nets hors balcons, terrasses et jardins</i>					
<i>** m<sup>2</sup> extérieurs sont valorisés à 50% dans le calcul du prix/m<sup>2</sup></i>					
Coûts du projet - En EUR					
	% des coûts	Coûts	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>	
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 €			
<b>Total coûts du projet</b>		<b>3.430.127 €</b>			
<i>* m<sup>2</sup> construits correspondant au total des m<sup>2</sup> bruts des duplex et des m<sup>2</sup> extérieurs</i>					
Financement - En EUR					
Crédit bancaire		2.065.000 €			
Emprunt obligataire via BeeBonds		750.000 €			
Capitaux propres		819.540 €			
<b>Total financement</b>		<b>3.634.540 €</b>			
Frais financiers - En EUR					
Intérêts sur crédit bancaire		146.784 €			
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds		150.000 €			
Frais bancaires et de financement		52.815 €			
<b>Total frais financiers</b>		<b>349.599 €</b>			

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

ROI imprévu 5% phase 2	13%
------------------------	-----

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

### Opbrengsten en kosten update – Q2 2022

Ventes estimées - En EUR					
	% des ventes	Prix de vente	# m <sup>2</sup> ou unité	# m <sup>2</sup> extérieur	Prix/m <sup>2</sup> ou unité
Parkings privés	1,1%	45.500 €	7		6.500 €
Garages privés	2,9%	120.000 €	8		15.000 €
<b>Logements</b>	<b>95,1%</b>	<b>3.963.644 €</b>	<b>1.019</b>	<b>429</b>	<b>3.213 €</b>
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 €			
<b>Total ventes estimées</b>		<b>4.169.144 €</b>			
<i>* m<sup>2</sup> nets hors balcons, terrasses et jardins</i>					
<i>** m<sup>2</sup> extérieurs sont valorisés à 50% dans le calcul du prix/m<sup>2</sup></i>					
Coûts du projet - En EUR					
	% des coûts	Coûts	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>	
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 €			
<b>Total coûts du projet</b>		<b>3.436.290 €</b>			
<i>* m<sup>2</sup> construits correspondant au total des m<sup>2</sup> bruts des duplex et des m<sup>2</sup> extérieurs</i>					
Financement - En EUR					
Crédit bancaire		2.065.000 €			
Empunt obligataire via BeeBonds		750.000 €			
Capitaux propres		819.540 €			
<b>Total financement</b>		<b>3.634.540 €</b>			
Frais financiers - En EUR					
Intérêts sur crédit bancaire		146.784 €			
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds		150.000 €			
Frais bancaires et de financement		52.815 €			
<b>Total frais financiers</b>		<b>349.599 €</b>			

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

ROI imprévu 5% phase 2	11%
------------------------	-----

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

#### Commentaar :

- Ondanks een fase 1 die in een gesloten enveloppe is afgesloten, bedragen de extra kosten aan het eind van het tweede kwartaal van 2022 +/- 85.000 euro. Deze houden verband met twee elementen waarmee rekening moet worden gehouden om een buitensporige vertraging van de bouwplaats te voorkomen:
  - ✓ de projecteigenaar heeft, met instemming van de architect, een deel van de algemene prijsstijging van bepaalde materialen voor zijn rekening genomen;
  - ✓ besloot de projecteigenaar bepaalde materialen te vervangen vanwege de lange doorlooptijd van de oorspronkelijke materialen;
- Er zij op gewezen dat deze extra kosten grotendeels worden opgevangen door een reservepost waarmee bij de opstelling van de oorspronkelijke begroting rekening is gehouden (5% van de bouwkosten van fase 1). Met het overschot van +/- 5.000€ is rekening gehouden in de bijwerking van de rentabiliteit hierboven.
- Kortom, zelfs als het "basis"-rendement op 10% blijft, dalen de genormaliseerde rendementen (die alleen voor fase 2 rekening houden met een onvoorziene situatie van 5%).

### III. Status van de projectfinancieringen

- Eigen middelen van 819.540 € geïnjecteerd op 31/12/2021. Dit bedrag blijft op verzoek van de bank minimaal 604 872 euro openstaan.

**Commentaar :** De andere schulden op 31/12/2021 bedragen meer dan EUR 970k.

#### ➤ Bankfinanciering:

- Krediet : Triodos
- Toekenningsdatum: 01/01/2020
- Type krediet : Termijnlening
- Vervaldatum : 01/01/2023 – Over de verlenging van de looptijd van de lening is reeds een beginselakkoord bereikt. Eind 2022 wordt een officieel verzoek om verlenging ingediend voor een vervaldatum van 01/01/2025 (deze vervaldatum mag niet later vallen dan de vervaldatum van de obligatie).
- Bedrag : 1.630.000 €
- Doel : Dit krediet is bestemd voor de aankoop van een oude 18e-eeuwse schuur in open ruwbouw en de verbouwing ervan tot 8 duplexwoningen met 7 parkeerplaatsen en 8 garages.
- Rente : 3,45 %
- Zekerheden :
  - 1ste rangshypotheek voor een bedrag van 25.000 € op het onroerend goed gelegen Rue des Chapelles 7 te Rhisnes
  - Hypotheekir mandaat voor een bedrag van 1.605.000 € op het onroerend goed gelegen Rue des Chapelles 7 te Rhisnes
- Addendum: Oorspronkelijke lening verhoogd met €435.000 in Q4 2021 te gebruiken in de vorm van een termijnlening voor een periode van 1 jaar (eindigend op 01/01/2023) maar met een rentevoet van 3,55%. Bovenstaande voorwaarden blijven van kracht. Naast de bovengenoemde voorwaarden is ook het volgende van toepassing:
  - Hoofdelijke borgstelling van Vauban Invest SC voor een bedrag van € 2.065.000
  - Hypotheekmandaat voor een bedrag van € 435.000 op het onroerend goed gelegen aan de Rue des Chapelles 7 in Rhisnes.
  - Verpanding ten gunste van de bank van alle aandelen van het maatschappelijk kapitaal van Créons Ensemble 1 voor een gegarandeerd kapitaal van € 2.065.000, verhoogd met toebehoren ten bedrage van € 206.500

**Commentaar :** Eind Q3 2022 is een afspraak met de bank gepland om een verzoek tot verlenging in te dienen (6 maanden verlenging voor een bedrag van EUR 435.000).

### III. Status van de projectfinancieringen

---

➤ Obligatiefinanciering :

- Bedrag van de lening: 750.000 € ;
- Obligatie-uitgifte onderworpen aan het Belgisch recht;
- 2,5 jaar vanaf de storting van de fondsen op de rekening van Créons Ensemble 1 SRL;
- Jaarlijkse bruto-interesten van 8,00% jaarlijks betaald;
- Geleende middelen volledig terugbetaald op de eindvervaldag van de investering ;
- Achtergesteld aan bankfinancieringen ;
- Doel van de fondsenwerving betreft de gedeeltelijke terugbetaling van de kosten van Vauban Invest SC voor het bovengenoemde project van Créons Ensemble 1 SRL en de financiering ervan;
- Mogelijkheid tot de vervroegde terugbetaling mits vergoeding voor Créons Ensemble 1 SRL;
- Verpanding van 205.000 € voor het eerste jaar rente en het eventuele tekort bij toekomstige verkopen;
- Financiering van de coupons verzekerd door de cash flows van het project.

## IV. Voortgang verkopen, kosten en cash

Cash planning - EUR	Phase 1					Phase 2				Total				
	YTD	T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023		T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024
<b>Cash début de période</b>	-	27.680	-	-	-	-	-	-	221.196	1.718.021	1.648.921	1.641.421	1.633.921	
<b>Projet</b>														
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
<b>Frais de fonctionnement</b>	(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)
<b>Variation BFR</b>	60.718	(60.718)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Financement</b>														
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
<b>Frais financiers</b>														
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)
<b>Cash fin de période</b>	27.680	-	-	-	-	-	-	221.196	1.718.021	1.648.921	1.641.421	1.633.921	906.121	

Source : Management

### Situatie Beschrijvende Nota

Gecumuleerd	Q2/2022
Verkopen	EUR 0 k€
Totale kosten	EUR 2.874 k€
Cash bank	EUR 0 k€

### Huidige situatie

Gecumuleerd	Q2/2022
Verkopen	EUR 0 k€
Totale kosten	EUR 2.475 k€
Cash bank	EUR 47 k€

### Commentaar :

- Gezien de vertraging van de werkzaamheden zijn de kosten per 30/06/2022 lager dan verwacht (ondanks een geregistreerde extra kost van +/- 86.000 euro);
- De cashpositie op 30/06/2022 is +/- 47.000€.

## V. Fotoreportage van de voortgang van de werkzaamheden

Foto's genomen in Q3 2022

