PROJET
DAME BLANCHE

Émission obligataire du
11/02/2022

Mise à jour annuelle au
31/12/2022

Présentée par :
CREONS ENSEMBLE 1 SRL

Informations de l'émetteur pour la mise à jour annuelle au 31/12/22

Disclaimer

- *La présente mise à jour annuelle a été rédigée par CREONS ENSEMBLE 1 SRL (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 11/02/2022 dans le cadre du projet DAME BLANCHE (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 rapprt*

PROJET DAME BLANCHE

Mise à jour annuelle au : 31/12/2022

Table des matières

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 : 11/02/2022
Date d'échéance : 10/08/2024

Total de l'émission obligataire : EUR 750.000

L'objet du financement

- Projet 'Les Dames Blanches' : Transformation d'une grange avec aménagement de 8 duplex, de 7 parkings extérieurs ouverts et de 8 garages extérieurs fermés
- Bien acquis par la SRL Créons Ensemble 1, une structure détenue à 100% par Vauban Invest SC, qui est exclusivement dédiée à la réalisation de ce projet
- Les fonds récoltés serviront uniquement au financement du projet 'Les Dames Blanches'

Les chiffres Clefs

- Ventes : 4.169 k€
- Coûts travaux : 3.430 k€
- Frais financiers : 350 k€
- ROI : Entre 10% et 14%

Le financement obligataire

- Montant max. du prêt : 750 k€
- Taux d'intérêts : 8,00% / an
- Durée : 2,5 ans
- Montant min. du prêt : 500 k€

Le calendrier

< 2021	Acquisition en T1 2020, permis purgé de tout recours et début des travaux (interrompus du au Covid)
T2 2021	Reprise des travaux
T1 2022	Introduction d'un permis modificatif (garages et ascenseurs)
T4 2022	Fin des travaux de 4 duplex et premières ventes
T3 2023	Fin des travaux des 4 derniers duplex
T4 2023	Fin des ventes des 8 duplex

La localisation

- Ensemble immobilier situé à La Bruyère (Rhisnes) dans la province de Namur
- Idéalement situé dans un quartier résidentiel calme et agréable à vivre
- À proximité de grands axes (E42 et E411) et de grandes villes (Namur et Charleroi)

Le site immobilier

- Ensemble immobilier composé de 2 parcelles d'une superficie totale de 5.316m²
- Réalisation de 8 duplex représentant une surface brute habitable de 2.037m²
  - Rez-de-chaussée & +1 : 4 duplex 3 chambres avec balcon, terrasse et jardin
  - Etages +2 & +3 : 4 duplex 2 chambres avec deux balcons

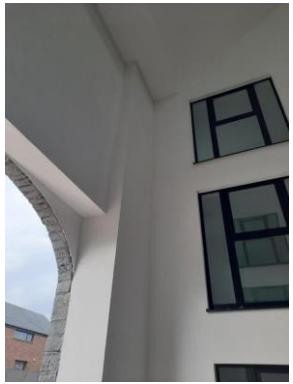
2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis son démarrage

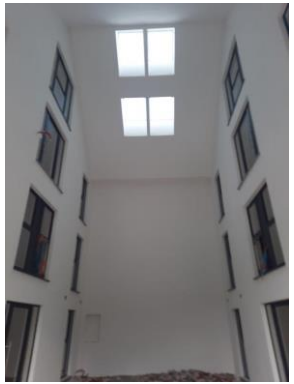
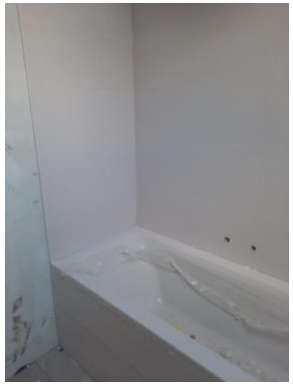
- *Pour les baies en façades, l'acier Corten a été abandonné au profit d'un crepi assorti à la sous-toiture; les balcons sont de couleur noire pour être assortis aux chassis*
- *Les négociations avec les voisins dans le but de leur acheter l'annexe à notre projet n'ont malheureusement pas abouties; en définitive le projet proposeras 8 carports en gradins et 7 emplacements de parkings.*
- *La zone de secours compétente nous ayant imposé une zone de manœuvre, les abords extérieurs ont dû être modifiés et un permis modificatif devra être introduit (mi-février).*
- *Les marches des escaliers Patio de distribution nous sont imposées en bois pour des questions de meilleurs résistance au feu dans le temps, cela ne devrait pas engendrer de coûts supplémentaires*

3. Déroulement des travaux

- *Toitures/échafaudages - Menuiserie extérieure – Plafonnage - Carrelages – Perres – Parquets - Menuiseries intérieures - Cuisine appartement témoin:* ***Travaux terminés***
- *Gros-œuvre :* ***travaux terminés à 95 %*** *(Reste fosse ascenseur et raccordements), 100 % fini mi-février*
- *Chauffage–sanitaires–ventilations :* ***travaux terminés à 75 %*** *(reste équipement), 100 % fini mi-février*
- *Electricité :* ***travaux terminés à 95 %*** *(vidéophonie, équipement final), 100% fini fin janvier*
- *Ascenseur – Infrastructures métalliques :* ***Travaux effectués 0 %,*** *Etudes et prise de mesures terminées, 100 % fini fin mars*
- *Carports – abords – éclairage extérieur :* ***Travaux effectués 0 %,*** *Etudes et plans ascensoriste terminés, en attente retour ingénieur, début de la mise en œuvre prévue mi-janvier,*
- *fin des travaux Phase I 100 % fin mars*

3. Déroulement (Suite)

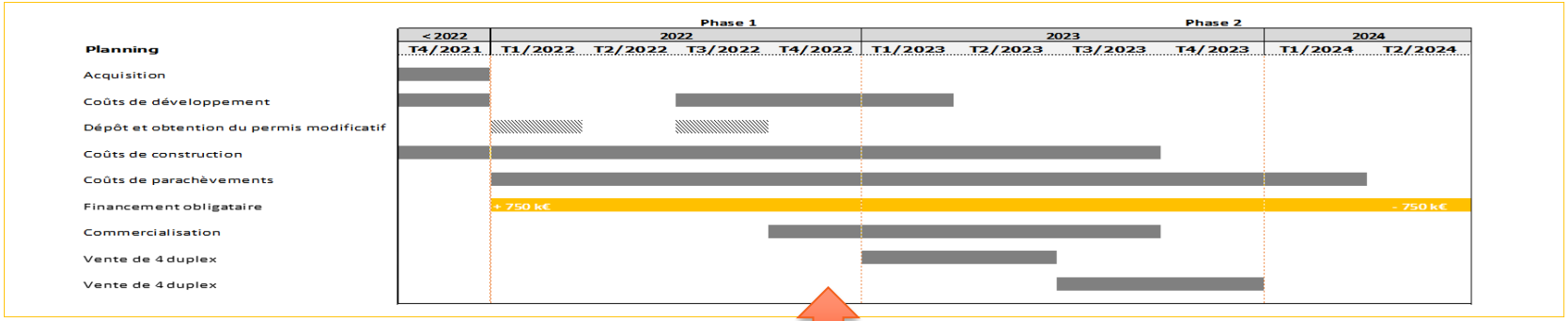


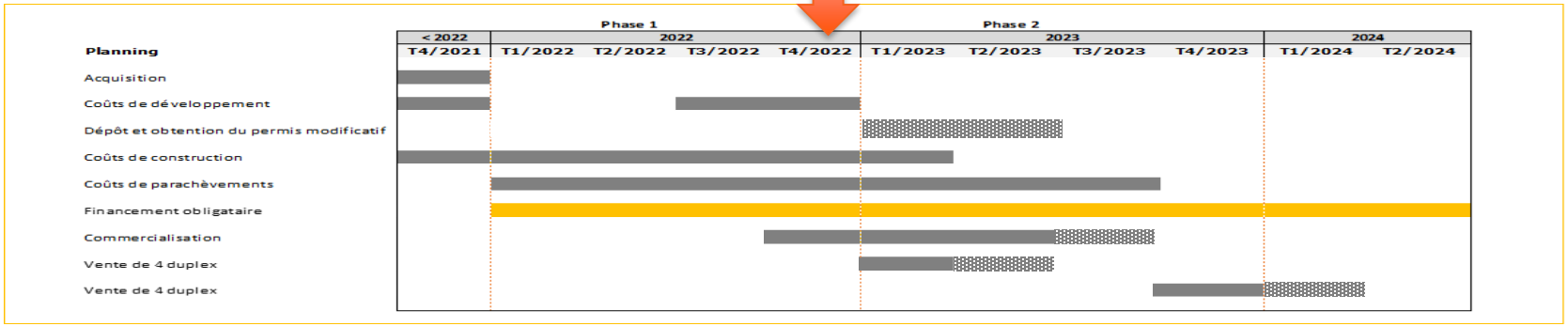



PROJET DAME BLANCHE

Mise à jour annuelle au 31/12/2022

4. Calendrier mis à jour





Commentaires:

- Le retard dans l'avancement des travaux est dû majoritairement aux négociations évoquées et à la zone de manœuvre imposée (la phase 1 se terminera au T2 2023 au lieu du T4 2022) ;
- Une demande de permis modificatif devra en définitive être déposée courant février, compte tenu des travaux de talutage pour aménager la zone de manœuvre imposée ;
- Suite à ce retard, la commercialisation débutera en T1 2023 et non en T3 2022. Dès lors, les ventes des appartements sont également décalées.

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

		Phase 1				Phase 2								
Cash planning - EUR	**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**	**Total**
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	

Détails de la situation :

- Compte tenu du retard dans les travaux, les coûts totaux établis à 2.998.832 € au 31/12/2022, sont inférieurs à ce qui avait été prévu, malgré le dépassement de 5,37 % constaté.
- La position cash au 31/12/22 est de 34.997,94 €; l'extension de la ligne de 435.000 € va être activée dans les prochains jours
- Compte tenu du retard dans les travaux, aucune vente n'a pu encore avoir lieu

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *L'extension de la ligne supplémentaire de 435.000 € a bien été obtenue, la ligne devrait être effective en ce début Janvier.*
- *Les coûts de construction restent sous contrôle, nous constatons à ce jour entre les économies réalisées, les imprévus imposés par le chantier ou les concepteurs et les inévitables augmentations, une variation de l'ordre de 5,37 % pour la Phase I (léger dépassement par rapport au poste imprévu budgété de 5%)*
- *Les prix de vente sont maintenus, à l'exception de ceux des garages, abandonnés au profit de carports (non encore fixes à ce stade).*
- *Malgré une augmentation probable du prix de la structure métallique ascenseur/escalier de distribution, nous ne prévoyons pas de problèmes de trésorerie.*

6. Conclusions

- *Nous ne prévoyons pas de difficultés particulières en termes financiers*
  - *La seconde ligne de crédit devant être activée ce début Janvier, le financement du solde des travaux est bien assuré.*
  - *Les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds seront bien versés aux dates prévues;*
  - *Le remboursement aux obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue ne devrait pas poser de problèmes.*