

**PROJET  
DAME BLANCHE**

Émission obligataire du  
*11/02/2022*

**Mise à jour trimestrielle au  
*31/03/2023***

Présentée par :  
*CREONS ENSEMBLE 1 SRL*

---

# Disclaimer

---

- *La présente mise à jour trimestrielle 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 DAMES BLANCHES (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*

# 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 obligatoire : 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'



## 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**)



## Les chiffres Clefs

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



## Le financement obligatoire

- 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



## Le site immobilier

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

PROJET DAMES BLANCHES

Mise à jour trimestrielle au 31/03/2023

## 2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis la dernière mise à jour

- *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 proposera 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 a été introduit en Mars*
- *Les marches des escaliers Patio de distribution nous sont imposées en bois pour des questions de meilleure résistance au feu dans le temps, cela ne devrait pas engendrer de coûts supplémentaires.*

## 2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis la dernière mise à jour (suite)

- *Une partie de la structure métallique - verre ascenseur/escaliers de distribution a été remplacée au profit d'une maçonnerie conventionnelle.*
- *L'ingénieur stabilité a imposé une structure surélevée acier - blocs afin de répartir le poids de la cage d'ascenseur sur les côtés du patio et non au centre compte tenu du passage souterrain de gaines, câbles et tuyaux.*

### 3. Déroulement des travaux

- *Toitures/échafaudages - Menuiserie extérieure - Plafonnage - Carrelages - Perres - Parquets - Menuiseries intérieures - Cuisine appartement témoin: **Travaux terminés***
- *Gros-œuvre : **travaux terminés à 98 %** (Reste les raccordements), 100 % fini mi-mai*
- *Chauffage-sanitaires-ventilations : **travaux terminés à 90 %**, 100 % fini fin avril*
- *Electricité : **travaux terminés à 95 %** (vidéophonie, équipement final), 100% fini fin mai*
- *Ascenseur - Infrastructures métalliques : **Travaux effectués 0 %**, fabrication en cours, assemblage mi-avril, 100 % fini mi-mai*
- *Carports - abords - éclairage extérieur : **Travaux effectués 0 %**, Etudes et plans terminés (à l'exception de l'éclairage), début de la mise en œuvre prévue fin avril, 100 % fini mi-juin / fin juin (sauf décalage de certains travaux en Phase II)*
- *fin des travaux Phase I 100 % fin-juin (sauf décalage de certains travaux en Phase II)*

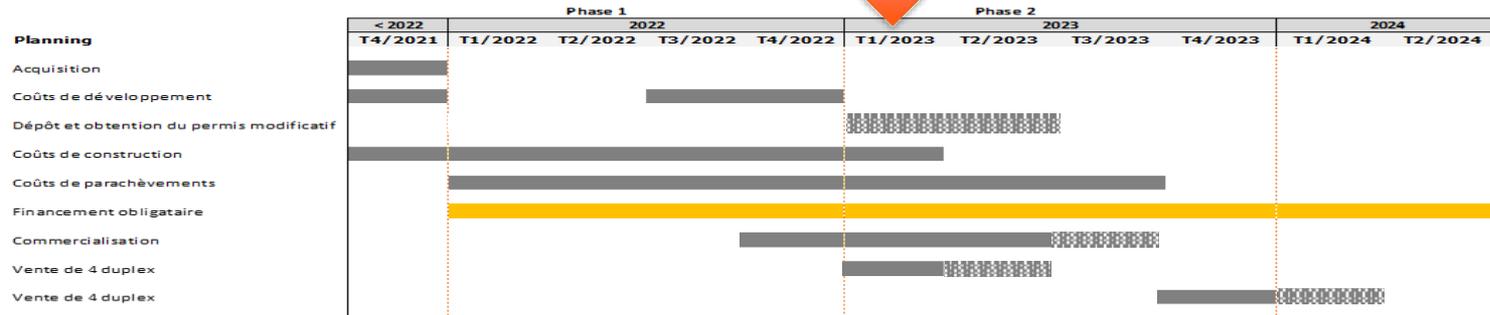
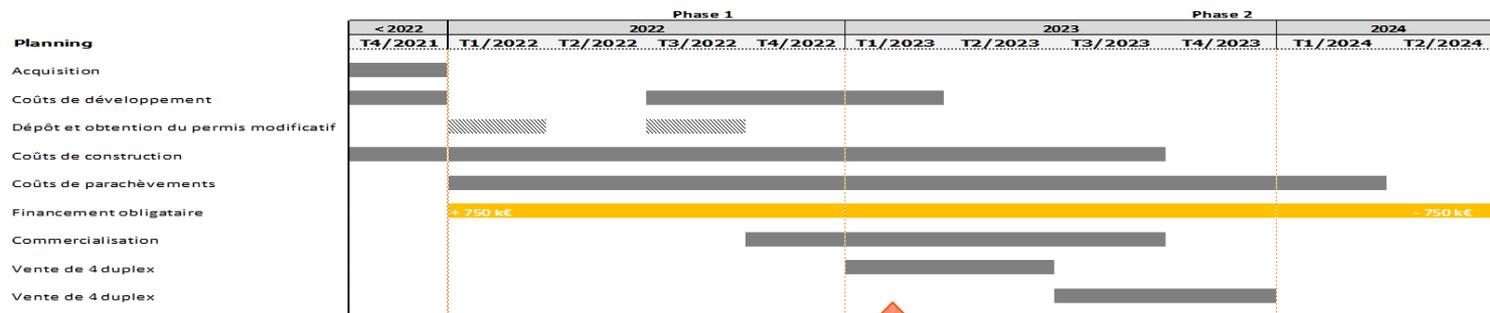
### 3. Déroulement (Suite)



PROJET DAMES BLANCHES

Mise à jour trimestrielle au 31/03/2023

## 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 a été déposée en date du 07 mars 2023, compte tenu des travaux de talutage pour aménager la zone de manœuvre imposée ;
- Suite à ce retard, la commercialisation et les premières visites ont débutées en T1 2023 et non en T3 2022. Dès lors, les ventes des appartements sont également décalées.

## 5. Prévisions de trésorerie mises à jour

Cash planning - EUR	YTD	Phase 1				Phase 2				T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	Total
		T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023					
<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)	-	-	-	-	-	-	-	(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)	-	-	-	(150.000)
Frais bancaires et de financement	(815)	(48.500)	-	-	-	(1.600)	-	-	-	(1.600)	-	-	-	(300)
<b>Cash fin de période</b>	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, et du recul de la phase II, les coûts totaux au 31/03/2023 sont de 3.078.113,37 €, soit supérieurs de 6,51 % à ce qui était budgété. Néanmoins, ce montant est inférieur aux dépenses qui étaient prévues à la même date pour les phases I et II.
- La position cash au 31/03/23 est de 91,66 € ; l'extension de la ligne de 435.000 € a bien été activée
- 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 € est bien effective.*
- *Concernant les coûts de construction, entre les comptes et décomptes liés aux imprévus chantier ou concepteurs et les augmentations matériaux, une variation de l'ordre de 6,51 % pour la Phase I est constatée (ce qui reste modeste au vu de la conjoncture et de la complexité des travaux)*
- *Les prix de vente sont maintenus, à l'exception de ceux des garages, abandonnés au profit de carports dont le prix est fixé à 15.000 € /l'unité .*
- *Au vu des coûts de réalisation des fondations « aériennes » d'ascenseur imposées par l'ingénieur et de ceux qui seront liés aux travaux d'aménagement du site imposés par la zone de secours, nous prévoyons un probable dépassement de la ligne de crédit; nous étudions la possibilité de postposer certains travaux en Phase II, permettant en outre de préserver les dalles gazon et pavés drainants pendant les travaux de la Phase II.*

## 6. Conclusions

- *Nous prévoyons certains aménagements financiers au niveau des travaux encore à réaliser*
  - *La seconde ligne de crédit a bien été activée, elle ne sera peut-être pas suffisante pour réaliser l'intégralité des travaux prévus en Phase I.*
  - *Les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds devraient être versés aux dates prévues;*
  - *Le remboursement aux obligataires BeeBonds du capital prêté reste prévu aux dates d'échéances.*