

# PROJET *DAME BLANCHE*

Émission obligataire du  
*11/02/2022*

Mise à jour trimestrielle au  
*30/09/2023*

Présentée par :  
*CREONS ENSEMBLE 1 SRL*

*Informations de l'émetteur pour la mise à jour  
trimestrielle au 30/09/23*

---

# 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 30/09/2023

## 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 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 devra être introduit (mi-février).*
- *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 son démarrage (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.*
- *Les surcoûts constatés et le manque de trésorerie du Groupe Vauban imposent de suspendre temporairement les travaux, le temps de restructurer la suite du projet avec la banque avec qui des discussions sont en cours.*
- *Les 4 premiers duplex n'ont pas encore trouvé acquéreur et nous souhaitons dynamiser les ventes d'où l'engagement d'un second agent immobilier et la prise de contact avec des plateformes de vente sur le marché.*

### 3. Déroulement des travaux

- *Toitures/échafaudages - Menuiserie extérieure - Plafonnage - Carrelages - Perres - Parquets - Menuiseries intérieures - Cuisine appartement témoin, Chauffage-sanitaires-ventilations :*
- *Travaux terminés à 100 %*
- *Gros-œuvre : travaux terminés à 99 % (Reste Certains raccordements)*
- *Electricité : travaux terminés à 95 % (reste la vidéophonie, équipement final)*
- *Ascenseur - Infrastructures métalliques : Travaux effectués à 90 %*
- *Carports - abords - éclairage extérieur : Travaux effectués 0 %, Etudes et plans terminés*
- *Travaux mis en attente aujourd'hui en attente d'une solution de financement.*

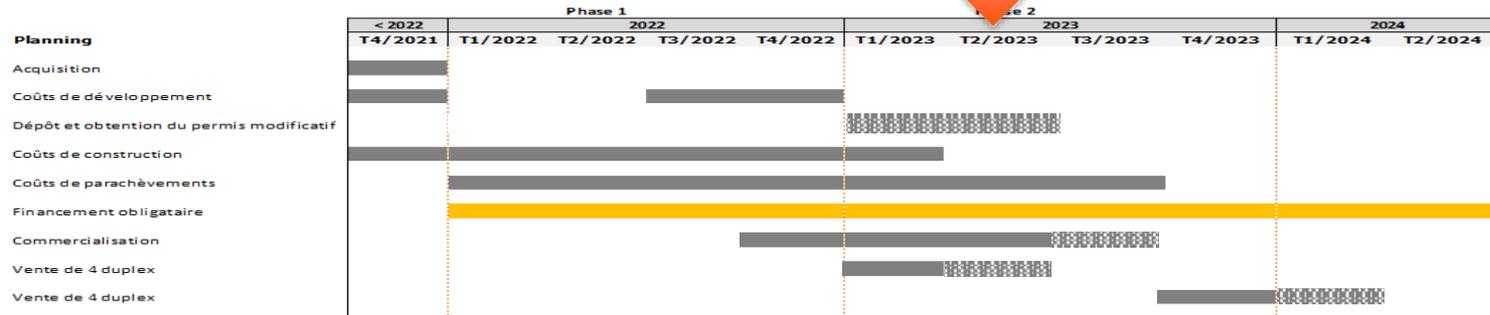
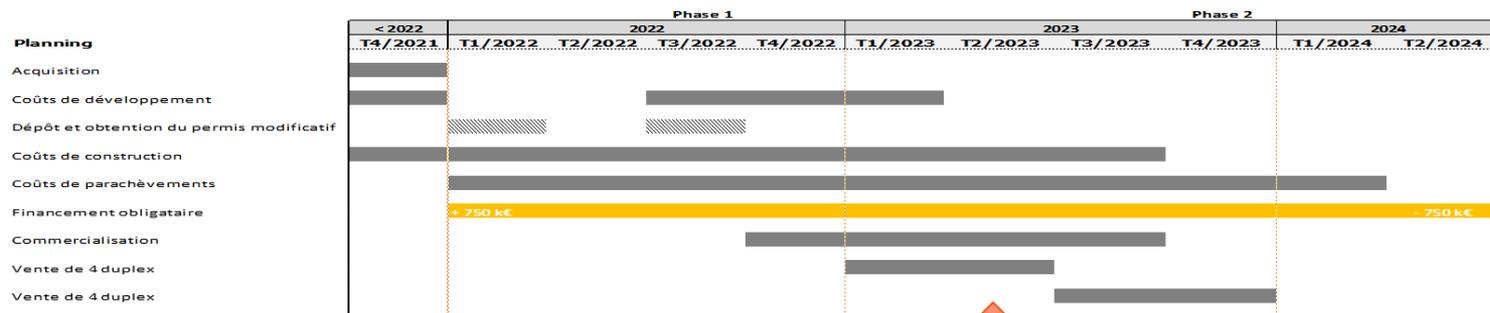
### 3. Déroulement (Suite) / Photos des derniers travaux au moment de leur arrêt



PROJET DAMES BLANCHES

Mise à jour trimestrielle au 30/09/2023

## 4. Calendrier mis à jour



### Commentaires:

- Le retard dans l'avancement des travaux, le manque de trésorerie et les négociations en cours avec la banque, ne permettent pas à ce stade d'actualiser le calendrier.;

PROJET DAMES BLANCHES

Mise à jour trimestrielle au 30/09/2023

## 5. Prévisions de trésorerie mises à jour

Cash planning - EUR	YTD	Phase 1				Phase 2				T4/2023	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)	(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)	(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	-	

### Détails de la situation :

- Compte tenu du retard dans les travaux, et du recul de la phase II, les coûts totaux au 30/09/2023 sont de 3.157.474,62 €, 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 30/09/23 nous amène à des discussions avec la banque afin de finaliser les travaux

## 5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Concernant les coûts de construction, 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)*
- *Compte tenu de la hausse des taux d'intérêts et de la politique bancaire fortement rigidifiée, les prix de vente devront être revus à la baisse afin de faciliter la commercialisation; plusieurs agences ont été contactées pour fixer au mieux ceux-ci.*
- *Au vu des coûts de réalisation des fondations d'ascenseur imposées par l'ingénieur et de ceux liés aux aménagements extérieurs imposés par la zone de secours, la ligne de crédit subsistant ne sera pas suffisante. Certains travaux seront en conséquence postposés en Phase II , permettant de réduire le delta pour finir la Phase I et procéder aux ventes; cela permettra en outre de préserver les revêtements sols pendant les travaux de la Phase II.*

## 6. Conclusions

- *Certains aménagements financiers sont nécessaires au niveau des travaux encore à réaliser*
  - *La seconde ligne de crédit activée ne sera pas suffisante pour réaliser l'intégralité des travaux prévus en Phase I. Les travaux d'abords extérieurs seront scindés en deux étapes, cela ne devrait pas être un frein pour les ventes.*
  - *Créons ensemble 1 ne disposant pas à ce jour des liquidités nécessaires pour le reste des travaux, la Direction se concerta avec la banque Triodos afin de dégager une solution et de négocier au mieux cette dernière ligne droite; cela peut prendre cependant plusieurs semaines.*
  - *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.*