

Projet GIA Immobilier – Les Terrasses de Gatti

www.lesterrassesdegatti.be

Résumé du projet et avis du Comité de sélection

Date : 31/10/2017

- a. Le projet : projet résidentiel portant sur une construction (Rez + 3) neuve de standing de 28 appartements idéalement situé au centre de la commune d’Uccle. Les travaux ont déjà bien avancé (ils sont arrivés à la mise sous toit à ce jour).
- b. Le promoteur : GIA Immobilier est un acteur résidentiel bien connu et bien implanté depuis plus de 10 ans sur Bruxelles et la Wallonie avec des projets à Uccle (2), Evere, Namur, Auderghem, Genval, Waterloo
www.gia-immobilier.eu
- c. Le dossier analysé : il porte sur le refinancement par BeeBonds de fonds apportés par des tiers « family & friends » qui vont être partiellement réaffectés à d’autres projets menés par GIA Immobilier mais qui ne disposent pas encore de permis (condition sine qua non pour une émission par BeeBonds), notamment Waterloo et Genval.
- d. La localisation : excellente, à Uccle, rue Gatti de Gamond 145, à un jet de pierre de la Maison Communale, à proximité immédiate des commerces, d’écoles et de transports en commun.
- e. Les appartements : une superficie moyenne de l’ordre de 107m², donc de bonne taille, avec bonne répartition entre les 1 chambre (8 unités), 2 chambres (10 unités) et 3 chambres (10 unités dont un très grand appartement de 234 m² qui a déjà été vendu).

- f. Les prix de vente : en moyenne à 3 460 euros le m², en ligne avec les prix du marché local : en effet, la moyenne des projets en cours hors extrêmes se situe selon nos mesures Immoweb à 3 550 euros le m². Compte tenu de la qualité du projet (localisation, produit basse énergie, conception de qualité avec belles finitions, bonne orientation, beaux extérieurs, ..), nous aurions pu nous attendre à des prix légèrement supérieurs à ceux pratiqués pour les projets actuels sur Uccle (hors extrêmes).
- g. L'architecture : agréable, contemporaine, devrait attirer l'attention. Tout comme les extérieurs et l'environnement direct.
- h. Les données financières

Le terrain a été acheté pour 3,3 M frais compris.

La construction est estimée à un prix tout compris de 8,0 M (fees de project management inclus, d'un montant tout à fait raisonnable de 240K, dont 70% a déjà été couvert).

Soit un coût complet de 11,3 M.

Commentaire au niveau des prix de construction au m² : de l'ordre de 1 350 à 1 400 euros le m², ce qui est élevé même pour un haut niveau de finitions. On peut donc en déduire que le projet ne devrait pas réserver de mauvaises surprises de ce côté là.

La marge espérée sur l'ensemble du projet est de 16% sur coûts (en ligne avec pratique du marché qui est de 15-20% de marge sur coûts).

- i. Le planning du projet

10 appartements sur les 28 sont à ce jour (octobre 2017) déjà vendus, dont le plus spacieux.

Cela a sécurisé déjà 36% (soit 4,7M) du CA total attendu (13,2 M) sur les ventes.

Selon le planning, les constructions seront achevées fin du 1^{er} semestre 2018 avec les premières livraisons des appartements à cette période. A fin octobre 2017, les travaux sont au stade de la mise sous toit.

Au niveau des ventes, je considère réaliste une vente de 8-10 appartements d'ici fin juin 2018 ; le solde soit de 8-10 appartements sur les 12 mois suivants, soit mi 2019 (d'où une maturité de l'obligation proposée de fin 2019).

j. La structure juridique

Le terrain est détenu par Alpha Line et les quotités terrains seront vendues sous régime de droits d'enregistrement.

Les constructions sont logées dans l'Immobilière Gatti de Gamond qui vendra les briques sous régime TVA.

C'est cette dernière qui sera l'émetteur de l'obligation.

k. La structuration financière

Pour financer ces 11,3 M, le plan financier établi par les promoteurs prévoit ceci :

- Préventes de 1,7 M (réalisées)
- Effort propre de 2,0 M (réalisé)
- Financement projet par ING (accordé) pour 7,6 M

L'effort propre de 2,0 M a été pour l'essentiel apporté par le réseau habituel de partenaires privés autour de GIA Immobilier ainsi que par l'entreprise générale.

Comme il est prévu que ces fonds soient affectés à d'autres projets menés par GIA Immobilier, BeeBonds va mettre en communication GIA Immobilier et des investisseurs privés avertis et/ou investisseurs institutionnels pour lever un montant de 1,7 M par émission obligataire.

- I. L'avis : projet de qualité que je recommande pour BeeBonds – je propose une levée obligataire de € 1.7 million pour 24 mois (à pd de décembre 2017) à un taux brut de 8%, coupon payable annuellement. Cette rémunération est basée sur la durée de l'obligation, le track record des promoteurs, la qualité du projet, le stade d'avancement de celui-ci, l'effort propre résiduel des promoteurs (les 3 associés).