

Projet d'investissement immobilier

Réhabilitation d'un immeuble en 'ECO-Résidence H²O à Verviers

Par la SRL 'ECO – Résidence H²O'

RAPPORT TRIMESTRIEL

Février 2021



Table des matières

- I. Timeline mise à jour
- II. Revenus et coûts mis à jour
- III. Etat des financements du projet
- IV. La situation financière à ce jour

I. Timeline mise à jour

Timeline de la note descriptive

| | 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 | T1 2022 | T2 2022 | T3 2022 | T4 2022 | T1 2023 | T2 2023 | T3 2023 |
|-------------------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Acquisition | ■ | | | | | | | | | | | | | | | |
| Permis | ■ | | | | | | | | | | | | | | | |
| Développement | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | |
| Travaux | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | |
| Commercialisation | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | |



Timeline mise à jour – T4/2020

| | 2019 | T1 2020 | T2 2020 | T3 2020 | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 | T1 2022 | T2 2022 | T3 2022 | T4 2022 | T1 2023 | T2 2023 | T3 2023 |
|-------------------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Acquisition | ■ | | | | | | | | | | | | | | | |
| Permis | ■ | | | | | | | | | | | | | | | |
| Développement | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | |
| Travaux | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | |
| Commercialisation | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | |

Commentaires :

Les plans d'exécution ayant du être revus avant démolition, les travaux n'ont commencé qu'au T1/2021.

II. Revenus et coûts mis à jour

Revenus et coûts de la note descriptive

| Ventes | M ² | Prix de vente/m ² | Total (EUR) |
|--|----------------|------------------------------|------------------|
| Rue de la Cité (Avec parking & cave) | 3.794 | 1.855 | 7.038.150 |
| TOTAL | 3.794 | 1.855 | 7.038.150 |
| Coûts | | | Total (EUR) |
| Coûts d'acquisition (asset deal) | 3.794 | 95 | 360.147 |
| Coûts de construction et de développement | 3.794 | 1.370 | 5.198.437 |
| Frais financiers | | | 640.270 |
| Impôts estimés | | | 209.824 |
| TOTAL | | | 6.408.678 |
| ROI estimé | | | 14% |



Revenus et coûts mis à jour – T4/2020

| Ventes | M ² | Prix de vente/m ² | Total (EUR) |
|--|----------------|------------------------------|------------------|
| Rue de la Cité (Avec parking & cave) | 3.794 | 1.855 | 7.038.150 |
| TOTAL | | | |
| Coûts | | | Total (EUR) |
| Coûts d'acquisition (asset deal) | 3.794 | 95 | 360.147 |
| Coûts de construction et de développement | 3.794 | 1.370 | 5.198.437 |
| Frais financiers | | | 640.270 |
| Impôts estimés | | | 209.824 |
| TOTAL | | | 6.408.678 |
| ROI estimé | | | 14% |

Commentaires : Aucun changement d'ordre financier à remarquer à ce jour

IIIa. Etat des financements du projet

Financement bancaire en cours dans la SRL

| | |
|-------------------------|---|
| Crédit : | Triodos Bank NV |
| Date d'octroi : | 01/07/2020 sous réserve des conditions suspensives |
| Type de crédit : | Bullet Loan |
| Échéance : | Max 36 mois soit le 01/07/2023 |
| Montant : | EUR 3.900.000 |
| Objet : | Ce crédit sera affecté exclusivement au financement sur 36 mois de l'acquisition + travaux de rénovation de l'ancien entrepôt de laine complètement désaffecté, situé rue de la Cité n° 14 à Verviers. Après réhabilitation du bâtiment, l'édifice sera composé de 34 appartements à consommation basse énergie. |
| Taux : | Taux de référence Euribor 3 mois + 2,90% (0,6% de commission de réservation) |
| Sûretés : | <p>Une hypothèque en premier rang pour un montant en principal de 25.000,00 EUR sur le(s) bien(s) immobilier(s) suivant(s) : Le terrain et bâtiment sis rue de la Cité 14 à Verviers (Est de la Ville). Après démolition du bâtiment existant, l'édifice sera composé de 34 appartements à consommation basse énergie.</p> <p>Un mandat hypothécaire pour un montant de 3.875.000,00 EUR sur le(s) bien(s) immobilier(s) suivant(s) : Le terrain et bâtiment sis rue de la Cité 14 à Verviers (Est de la Ville). Après démolition du bâtiment existant, l'édifice sera composé de 34 appartements à consommation basse énergie.</p> <p>Le nantissement au profit de la Banque de la totalité des parts du capital social de ECO-RESIDENCE H2O SRL détenues par INVEST & CORPORATE S.A. et par BATI + S.A.</p> |
| Remboursements : | Le crédit doit être remboursé par 97% du produit de chaque vente des appartements. En tout cas, il sera remboursé par un remboursement en capital de maximum EUR 3.900.000,00, qui interviendra au plus tard à la date d'échéance du crédit fixée au 01/07/2023. |

IIIb. Etat des financements du projet

Les financements suivants ont été réalisés par les actionnaires investisseurs :

- Les 242.000€ d'avance actionnaire I&C ont bien été remboursés, comme décrit dans la note descriptive.
- La participation actionnaire s'élève donc actuellement à 400.000€, tel que décrit dans la note descriptive.

Les conditions liées à ces avances sont les suivantes :

- L'actionnaire ne sera remboursé qu'après le remboursement de la banque et des prêt obligataires. Pas de changement à prévoir.
- Un intérêt pourrait encore être réclamé par I&C, comme décrit dans la note descriptive. À l'heure actuelle, cet intérêt n'est pas encore demandé. Quoi qu'il arrive, cet intérêt ne sera pas payé à I&C, tant que la banque et les prêt obligataires ne sont pas remboursés.

IIIc. Etat des financements du projet

Les financements prévus dans la SRL permettant de mener à bien le projet sont :

- Le phasage de la commercialisation en privilégiant un premier groupe d'unités afin de les parachever plus rapidement et ainsi participer au financement des parachèvements des unités suivantes.
- **Le financement obligataire (via la plateforme BeeBonds)**
 - Montant du prêt : **EUR 1,6m** ;
 - Emission d'**obligations** soumise au droit belge ;
 - **3 années** à partir du versement des fonds sur le compte de la SRL 'ECO-Résidence H²O';
 - Intérêts de **8% annuel brut** payés annuellement ;
 - Les capitaux empruntés seront **remboursés intégralement à la date d'échéance finale** du placement ;
 - **Subordonnés** aux financements bancaires ;
 - L'objet de la levée de fonds concerne uniquement le financement du projet d'ECO-Résidence H²O ;
 - Possibilité de **remboursement anticipé** moyennant indemnité ;
 - **Pas de garantie spécifique** ;
 - **Le paiement du premier coupon** pourra être assuré par la levée de fonds organisée par BeeBonds, les paiements des coupons 2 et 3 seront possibles grâce aux produits perçus des ventes d'appartements ;
 - **Rapport trimestriel** envoyé à BeeBonds.

Note importante :

Le projet devrait être remboursé après deux ans. Par prudence, le promoteur a prévu un remboursement après 3 ans pour se prémunir de circonstances imprévues qui pourraient retarder le projet. Dans le cas d'un remboursement anticipé après deux ans, une prime de 1% sera versée aux investisseurs (tel que prévu dans la convention).

IV. La situation financière à ce jour

Situation T4/2020 Note descriptive

| Cash planning - EUR | <= T3-T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 | T1 2022 | T2 2022 | T3 2022 | T4 2022 | T1 2023 | T2 2023 | T3 2023 | T4 2023 | Total |
|--|------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | Budget | Budget | Budget | Budget | Budget | Budget | Budget | Budget | Budget | Budget | Budget | Budget | Budget | |
| Cash début de période | - | 60.969 | 96.140 | 132.322 | 169.435 | 79.174 | 115.372 | 149.828 | 182.626 | 670.959 | 1.819.128 | 2.967.296 | 2.967.296 | - |
| Ventes lots | - | - | - | 1.110.831 | 1.235.219 | 1.173.025 | 1.173.025 | 1.173.025 | 1.173.025 | - | - | - | - | 7.038.150 |
| Acquisitions | (346.547) | - | (13.600) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (360.147) |
| Coûts de construction | (2.513.779) | (578.935) | (555.885) | (516.885) | (341.360) | - | - | - | - | - | - | - | - | (4.506.843) |
| Coûts de développement | (397.297) | (46.718) | (46.959) | (41.410) | (10.069) | (24.857) | (24.857) | (24.857) | (24.857) | (24.857) | (24.857) | - | - | (691.594) |
| Coûts Loi Breyné | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Impôts | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (209.824) | (209.824) |
| Intérêts actionnaires investisseurs | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Intérêts émission obligataire (via BeeBonds) | - | - | - | - | (128.000) | - | - | - | (128.000) | - | - | - | (128.000) | (384.000) |
| Intérêts et frais de financement | (116.944) | (18.008) | (21.886) | (25.456) | (27.854) | (21.944) | (15.270) | (8.908) | - | - | - | - | - | (256.270) |
| Cash investisseurs - Actionnaires | 400.000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (400.000) | - |
| Compte courant | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Crédit bancaire | 1.435.536 | 678.831 | 674.512 | 620.864 | 417.022 | (1.027.834) | (1.160.635) | (1.106.463) | (531.835) | - | - | - | - | - |
| Mise de fonds émission obligataire (via BeeBonds) | 1.600.000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (1.600.000) | - |
| TVA (compte courant) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Garanties locatives | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Créances sur ventes | - | - | - | (1.110.831) | (1.235.219) | (62.194) | 62.194 | - | - | 1.173.025 | 1.173.025 | - | - | (0) |
| Cash fin de période | 60.969 | 96.140 | 132.322 | 169.435 | 79.174 | 115.372 | 149.828 | 182.626 | 670.959 | 1.819.128 | 2.967.296 | 2.967.296 | 629.472 | 629.472 |

Situation T4/2020 Note descriptive

| | T4/2020 cumulé |
|--------------|----------------|
| Préventes | 0 |
| Coûts totaux | EUR 3.374 K |
| Cash banque | EUR 60 K |



Situation T4/2020 actuelle

| | T4/2020 cumulé |
|--------------|----------------|
| Préventes | 0 |
| Coûts totaux | EUR 1.193k |
| Cash banque | EUR 797k |