

Projet d'investissement immobilier

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

Par la SRL 'ECO – Résidence H²O'

RAPPORT TRIMESTRIEL

Mai 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 – T1/2021

	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 commencés 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 – T1/2021

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	5.398.437
Frais financiers			640.270
Impôts estimés			209.824
TOTAL			6.408.678
ROI estimé			14%

Commentaires : Suite à la pénurie des matières premières, liée à la crise sanitaire du COVID-19, le bois, matière première des murs porteurs, a subi une importante augmentation (+EUR 200k). Le projet est actuellement repensé afin de pouvoir prendre en compte ces augmentations de coûts.

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 EUR 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 EUR 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 de 8% a été réclamé par I&C. Conformément à la note descriptive, aucun paiement n'est prévu tant que la banque et les prêts 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 T1/2021 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 Breyne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 T1/2021 Note descriptive

	T1/2021 cumulé
Préventes	0
Coûts totaux	EUR 4.017 K
Cash banque	EUR 96 K

Situation T1/2021 actuelle

	T1/2021 cumulé
Préventes	0
Coûts totaux	EUR 1.138 k
Cash banque	EUR 756 k

Commentaires : Au vu de l'avancement des coûts, le crédit bancaire n'a pas encore été tiré.