

Vastgoedprojectfinanciering

Rehabilitatie van een gebouw tot een 'ECO-Residentie' H²O te Verviers

Door de SRL 'ECO –Résidence H²O'

DRIEMAANDELIJKS RAPPORT Q4/2021

Opgemaakt in maart 2022



Inhoudstafel

- I. Timeline update
- II. Inkomsten en uitgaven update
- III. Status van de projectfinancieringen
- IV. De huidige financiële situatie

I. Timeline update

Timeline van de beschrijvende nota

	2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023
Aankoop	█															
Vergunning	█															
Ontwikkeling	█	█	█	█												
Werken					█	█	█	█	█	█	█					
Commercialisering								█	█	█	█	█	█			

Timeline update- Q4/2021



	2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023
Aankoop	█															
Vergunning	█															
Ontwikkeling	█	█	█	█	█											
Werken						█	█	█	█	█	█	█	█			
Commercialisering								█	█	█	█	█	█	█		

Commentaar : De werkzaamheden gaan door (ruwbouw) en de commercialisering is in volle gang. De werkzaamheden hebben echter een vertraging van een kwartaal opgelopen als gevolg van een stijging van de kosten van de materialen en de beperkte beschikbaarheid ervan. Deze vertraging zal naar verwachting niet langer duren dan tot het einde van Q4 2022

II. Inkomsten en uitgaven update

Inkomsten en uitgaven van de beschrijvende nota

Verkopen	M ²	Verkoops- prijs/m ²	Totaal (EUR)
Rue de la Cité (Met parking & kelder)	3.794	1.855	7.038.150
TOTAAL	3.794	1.855	7.038.150
Kosten			Totaal (EUR)
Aankoopkosten (asset deal)	3.794	95	360.147
Bouw- en ontwikkelingskosten	3.794	1.370	5.198.437
Financiële kosten			640.270
Raming belastingkosten			209.824
TOTAAL			6.408.678
Geraamde ROI			14%



Inkomsten en uitgaven update – Q4/2021

Verkopen	M ²	Verkoops- prijs/m ²	Totaal (EUR)
Rue de la Cité (Met terrassen/tuinen en kelders)	4.636	1.721	7.978.500
Parkings (eenheden)	35	5.000	175.000
TOTAAL			8.153.500
Kosten			Totaal (EUR)
Aankoopkosten (asset deal)	3.794	95	360.147
Bouw- en ontwikkelingskosten	3.794	1.502	5.698.437
Financiële kosten (ramingen)			740.270
Raming belastingkosten			363.660
TOTAAL			7.162.514
Geraamde ROI			14%

Commentaar : De prijs van de bouw is naar boven herzien als gevolg van de economische situatie.

IIIa. Status van de projectfinancieringen

Lopende bankfinanciering in de SRL (BV)

Krediet :	Triodos Bank NV
Toekenningsdatum :	01/07/2020 onder opschortende voorwaarden
Soort lening :	Bullet Loan
Looptijd :	Max 36 maanden, dus tot 01/07/2023
Bedrag :	EUR 3.900.000
Doel :	Dit krediet zal uitsluitend worden gebruikt voor de financiering, over een periode van 36 maanden, van de aankoop + de renovatie van het voormalige wolpakhuis, dat volledig in onbruik is geraakt, gelegen aan de Rue de la Cité nr. 14 te Verviers. Na de renovatie van het gebouw zal het bestaan uit 34 lage-energie-appartementen.
Rente :	Referentierente Euribor 3 maanden + 2,90% (0,6% boekingskosten)
Zekerheden :	<p>Een hypotheek van eerste rang voor een hoofdsom van EUR 25.000,00 op het (de) volgende eigendom(men): De grond en het gebouw gelegen aan de rue de la Cité 14 in Verviers (ten oosten van de Stad). Na afbraak van het bestaande gebouw zal het gebouw bestaan uit 34 lage-energie-appartementen</p> <p>Een hypothecair mandaat voor een bedrag van 3.875.000,00 EUR op het (de) volgende eigendom(men): de grond en het gebouw gelegen rue de la Cité 14 te Verviers (in het Oosten van de stad). Na de afbraak van het bestaande gebouw, zal het pand over 34 lage-energie-appartementen beschikken.</p> <p>Verpanding ten gunste van de Bank van alle aandelen in het kapitaal van ECO-RESIDENCE H2O SRL die in handen zijn van INVEST & CORPORATE S.A. en BATI + S.A.</p>
Terugbetalingen :	De lening moet worden terugbetaald met 97% van de opbrengst van elke verkoop van de appartementen. In elk geval zal zij worden terugbetaald door een kapitaalaflossing van maximum EUR 3.900.000,00, die uiterlijk op de vervaldag van de lening, vastgesteld op 01/07/2023, zal plaatsvinden.

IIIb. Status van de projectfinancieringen

De volgende financieringen waren uitgevoerd door de aandeelhouders-beleggers :

- Het aandeelhoudersvoorschot van 242.000 EUR is terugbetaald, zoals beschreven in de beschrijvende nota.
- De aandelenparticipatie bedraagt derhalve momenteel EUR 400.000, zoals beschreven in de beschrijvende nota.

De voorwaarden gelinkt aan deze voorschotten zijn de volgende :

- De aandeelhouder zal pas terugbetaald worden na de terugbetaling van de bank en de obligatielening. Geen wijziging te voorzien.
- I&C heeft een rente van 8% gevorderd. Volgens de beschrijvende nota wordt geen betaling verwacht totdat de bank- en obligatieleningen zijn terugbetaald.

IIIc. Status van de projectfinancieringen

De financieringen die voorzien zijn in de SRL/BV voor de uitvoering van het project zijn :

- De fasering van de commercialisering door de voorkeur te geven aan een eerste groep eenheden om deze sneller te kunnen voltooien en aldus deel te nemen in de financiering van de voltooiing van de volgende eenheden.
- **De obligatie-financiering (via het platform BeeBonds)**
 - Bedrag van de lening: **EUR 1,6m** ;
 - **Obligatie-uitgiften** onderworpen aan het Belgisch recht ;
 - **3 jaar** vanaf de storting van de fondsen op de rekening van de SRL 'ECO-Résidence H²O';
 - **Jaarlijkse bruto-rente** van **8%** jaarlijks betaald ;
 - Het geleende kapitaal zal **volledig worden terugbetaald op de eindvervaldag** van de belegging;
 - **Achtergesteld** aan bankfinancieringen;
 - Het doel van de fondsenwerving betreft enkel de financiering van het projet d'ECO-Résidence H²O ;
 - Mogelijkheid tot **vervroegde aflossing** mits rentevergoeding;
 - **Geen specifieke garantie**;
 - **De betaling van de eerste coupon** kan worden gewaarborgd door de door BeeBonds georganiseerde fondsenwerving, de betalingen van coupons 2 en 3 zullen mogelijk zijn dankzij de opbrengsten uit de verkoop van appartementen ;
 - **Driemaandelijks rapport verstuurd** naar BeeBonds.

Belangrijke nota :

Verwacht wordt dat het project na twee jaar zal zijn terugbetaald. Bij wijze van voorzorgsmaatregel heeft de projectontwikkelaar een terugbetaling na drie jaar gepland om zich te beschermen tegen onvoorziene omstandigheden die het project zouden kunnen vertragen. In geval van vervroegde aflossing na twee jaar zal aan de investeerders een premie van 1% worden betaald (zoals in de overeenkomst is bepaald).

IV. De huidige financiële situatie

Situatie Q4/2021



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 débet 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



Situatie Q4/2021 Beschrijvende Nota

	Q4/2021 gecumuleerd
Voorverkopen	0
Totale kosten	EUR 8.094 K
Cash bank	EUR 79 K

Huidige situatie Q4/2021

	Q4/2021 gecumuleerd
Voorverkopen	EUR 0 k
Totale kosten	EUR 2.393 k
Cash bank	EUR 5 k

Commentaar :

- Momenteel is er belangstelling voor 4 flats, maar er is geen toezegging tot verkoop getekend
- De financiering van de extra kosten in verband met de stijging van de bouwkosten wordt overwogen (Bank of I&C via een achtergestelde lening).

V. De voortgang van de bouwwerken in foto's

