

Vastgoedinvesteringsproject

Gebouwen Tervuerenlaan en Keltenlaan met parkings Frankenstraat in Etterbeek

Door InSide Development

Carlos de Meester de Betzenbroeck

Xavier de Rosée

DRIEMAANDELIJKS RAPPORT

Q4 2021

Maart 2022

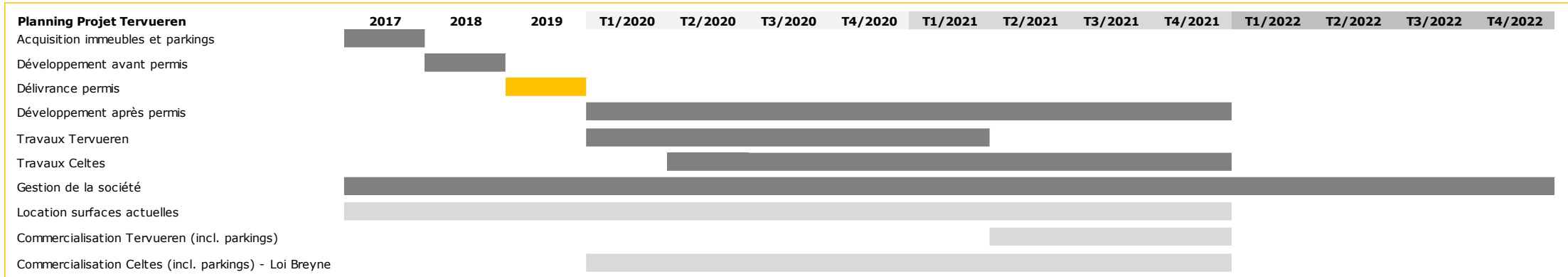


Inhoudstafel

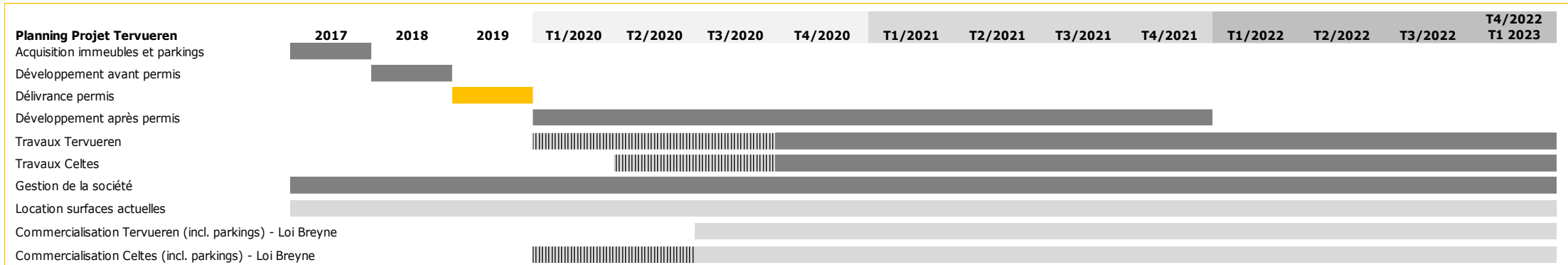
- I. Timeline update
- II. Inkomsten en kosten : update
- III. Status van de projectfinanciering
- IV. Voortgang verkopen, kosten en cash

I. Timeline update

Timeline van de beschrijvende nota



Timeline update – Q4 2021



Commentaar :

- Als gevolg van economische omstandigheden in verband met Covid heeft de bouw vertraging opgelopen (zie vorige nota). Verwacht wordt dat het in Q4 2022-Q1 2023 klaar zal zijn; De twee delen Tervueren en Kelten worden verkocht onder de wet Breyne.

II. Inkomsten en kosten : update

Inkomsten en kosten van de beschrijvende nota

Ventes - En EUR			
	Prix de vente total	# m ²	Prix de vente / m ² *
Avenue de Tervueren Bureau	1 225 000 €	392	3 125 €
Avenue de Tervueren	6 675 000 €	1 282	5 207 €
Avenue des Celtes	7 354 000 €	1 712	4 295 €
Surfaces commerciales	785 000 €	319	2 461 €
	Prix de vente total	# unités	Prix de vente / unité
Parkings Tervueren	800 000 €	20	40 000 €
Parkings Celtes	600 000 €	15	40 000 €
Caves (deux non vendues)	105 000 €	21	5 000 €
Total Ventes inclus parkings et caves	17 544 000 €	3 737	4 695 €
Total m² hors bureaux Tervueren et commerces		3 026	

* Prix moyen Bureau, appartements et Duplex

Coûts de développement - En EUR				
	% / coûts totaux	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition inclus droits et brokers fees	59%	8 133 790 €	3 737	2 177 €
Coûts de rénovation	25%	3 400 000 €	3 026	1 124 €
Honoraires développement (inclus TVA non déduc.)	7%	948 832 €	3 737	254 €
Honoraires de commercialisation	6%	793 450 €	3 026	262 €
Loi Breyne	0%	12 798 €	3 026	4 €
Frais administratifs et taxes	3%	401 673 €	3 737	107 €
Total frais de construction	100%	13 690 543 €	3 737	3 664 €

Frais financiers et impôts - En EUR	
Intérêts investisseurs	226 389 €
Intérêts Beebonds + Rémunérations	510 906 €
Intérêts avances à terme - Banque	412 764 €
Frais banque	14 060 €
Total frais financiers	1 164 119 €
Impôts estimés	858 360 €

**ROI
18,1%**

Inkomsten en kosten: update- Q4 2021

Ventes - En EUR			
	Prix de vente total	# m ²	Prix de vente / m ² *
Avenue de Tervueren Bureau	1.225.000 €	392	3.125 €
Avenue de Tervueren	6.675.000 €	1.282	5.207 €
Avenue des Celtes	7.478.840 €	1.712	4.368 €
Surfaces commerciales	785.000 €	319	2.461 €
	Prix de vente total	# unités	Prix de vente / unité
Parkings Tervueren	800.000 €	20	40.000 €
Parkings Celtes	600.000 €	15	40.000 €
Caves (deux non vendues)	144.250 €	21	6.869 €
Total Ventes inclus parkings et caves	17.708.090 €	3.737	4.739 €
Total m² hors bureaux Tervueren et commerces		3.026	

* Prix moyen Bureau, appartements et Duplex

Coûts de développement - En EUR				
	% / coûts totaux	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition inclus droits et brokers fees	56%	8.133.790 €	3.737	2.177 €
Coûts de rénovation	31%	4.418.133 €	3.026	1.460 €
Honoraires développement	4%	570.992 €	3.737	153 €
Honoraires de commercialisation	6%	898.817 €	3.026	297 €
Loi Breyne	0%	24.000 €	3.026	8 €
Frais administratifs et taxes	3%	401.673 €	3.737	107 €
Total frais de construction	100%	14.447.405 €	3.737	3.866 €

Frais financiers et impôts - En EUR	
Intérêts investisseurs	271.389 €
Intérêts Beebonds + Rémunérations	495.816 €
Intérêts avances à terme - Banque	444.909 €
Frais banque	14.060 €
Total frais financiers	1.226.174 €
Impôts estimés	764.981 €

**ROI
13%**

Commentaar : Alle eenheden worden verkocht onder registratierechten met een niet-terugvorderbare BTW van 6% op de bedragen van de werkzaamheden en 21% op de honoraria. Voorheen was het de bedoeling de delen van de Keltenlaan onder de BTW te verkopen en het deel van de Tervurenlaan onder de registratierechten. De verkoop en de kosten zijn aangepast in de tabel hiernaast (raming). De langere duur heeft gevolgen voor de ROI van het project.

IIIa. Status van de projectfinancieringen

Lopende bankfinanciering

Krediet : BNP Paribas Fortis SA/NV

Toekenningsdatum : 8 juni 2017

Datum van aanpassing: 23 juli 2017

Aard van de lening : Roll Over

Vervaldatum : 31/12/2021

Bedrag : 8.980.000 eur

Doel : 7.401.000 eur voor de aankoop van het gebouw (+/- 90% van de aankoopsprijs)
1.579.000 eur voor de renovatiewerken

Rente : Referentierente + 1,3%

Zekerheden :

- Hypotheek van 27.500 eur in hoofdsom en toebehoren in rang 1 op het gehele gefinancierde eigendom
- Hypotheekmandaat van 9.504.000 euro in hoofdsom en toebehoren op het gefinancierde eigendom
- Verbintenis van de investeerders-aandeelhouders – liquiditeitstekort
- - Verklaring van achterstelling tot een bedrag van EUR 1.291.000 (voor beleggers met aandeelhouders)
- Verpanding van alle huidige en toekomstige vorderingen op een verzekeringsmaatschappij
- Pandrecht op alle huidige en toekomstige vorderingen op derden uit hoofde van een gesloten of te sluiten koopakte voor het betrokken project
- Kostenoverschrijding van de aandeelhouder-investeerders
- Hypothecair mandaat van 346.500 euro in hoofdsom en toebehoren op het gefinancierde eigendom

Terugbetalingen : 97% van de opbrengst van de verkoop van de kavels zal worden gebruikt voor de terugbetaling van de lening (3% gaat naar de makelaarskosten).

Commentaar : De BNP lening is nog steeds van kracht vanwege de voortgang van de bouw. Dankzij het aandeel van de groundbank in de verkopen kon de lening echter sneller worden terugbetaald dan verwacht. Als gevolg daarvan heeft de onderneming in januari 2022 aanvullende financiering verkregen om voldoende cashflow te garanderen. De details van deze uitbreiding zijn als volgt:

- Vervaldatum op 31/12/2022
- Bedrag van 2.000.000 eur (betaalbaar na voorlegging van facturen)
- Referentierente + 1,5%

IIIb. Status van de projectfinancieringen

Onveranderd

De volgende financieringen werden verwezenlijkt door de aandeelhouders investeerders :

Fonction	Apport en compte courant 2017*	Apport en compte courant T2 2021**	Total Avances
Opérationnel	- €	- €	- €
Opérationnel	- €	- €	- €
Apporteur de fonds	157.500 €	105.000 €	254.114 €
Apporteur de fonds	208.125 €	138.750 €	335.794 €
Apporteur de fonds	140.625 €	93.750 €	226.888 €
Apporteur de fonds	112.500 €	75.000 €	181.510 €
Apporteur de fonds	112.500 €	75.000 €	181.510 €
Apporteur de fonds	112.500 €	75.000 €	181.510 €
Apporteur de fonds	56.250 €	37.500 €	90.755 €
	900.000 €	600.000 €	1.500.000 €

Commentaar : De terugbetaling van EUR 900k voorzien in Q1 2021 heeft nog niet plaatsgevonden.

* Teneinde de aankoop te financieren.

** In de loop van het project om de werken te financieren.

Aan deze voorschotten zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Onbepaalde duur gekoppeld aan de voltooiing van het project;
- Rente tegen een jaarlijkse rentevoet van 5% bruto te betalen aan het einde van het project;
- Verleende garanties: Kostenoverschrijding en kastekort op eerste verzoek;
- Voorschotten die zijn achtergesteld bij de terugbetaling van alle huidige of toekomstige openstaande schulden die de kredietnemer verschuldigd is of kan zijn aan een of meer kredietinstellingen;
- De € 600.000 eur is achtergesteld bij de obligatiefinanciering.

IIIc. Status van de projectfinancieringen

De geplande financiering voor de uitvoering van het project bedraagt :

- Netto huurprijzen van de commerciële ruimte (ongewijzigd) en van een reeds voltooid kantoor;
- Voorverkoop van de projecten Tervueren en Keltenlaan (verkocht in het kader van de wet Breyne);
- **Momenteel zijn 13 appartementen (9 ondertekende akten en 4 ondertekende compromissen), 11 kelders, 7 parkings en 2 kantoren verkocht/gereserveerd.**
- **Voorts is een principe-akkoord bereikt over de verkoop van 10 parkeerterreinen (afronding van de overeenkomsten is aan de gang).**
- BeeBonds financiering van EUR 1,6m.

IV. Voortgang verkopen, kosten en cash

Cash planning - EUR	2017	2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 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	Total
	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	
Cash début de période	-	100 253	160 419	190 713	139 636	31 248	408 573	1 646 431	1 092 029	288 872	3 315	552 223	663 931	2 524 946	6 392 369	6 099 808	6 082 518	6 004 468	-
Loyers	149 821	400 014	75 768	90 573	63 351	48 929	32 162	32 162	32 162	32 162	20 005	20 005	20 005	14 587	-	-	-	-	1 031 706
Charges locatives	(42 336)	(74 104)	(15 489)	(20 252)	(31 241)	(24 561)	(7 200)	(12 868)	(7 272)	(7 200)	(7 200)	(12 940)	(7 200)	(4 200)	(5 400)	(8 140)	-	-	(287 604)
Ventes lots	-	-	-	-	-	-	-	533 980	453 280	2 097 040	3 513 499	735 400	5 835 400	4 375 400	-	-	-	-	17 544 000
Acquisitions	(8 132 120)	-	-	-	-	-	(1 670)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8 133 790)
Coûts de construction/développement	(121 448)	(160 906)	(4 991)	(96 921)	(154 118)	(182 470)	(238 617)	(557 523)	(865 650)	(995 725)	(635 922)	(321 313)	(575 653)	(509 799)	(9 000)	(9 000)	(77 900)	(27 000)	(5 543 955)
Coûts Loi Breyné	-	-	-	-	-	-	-	-	(814)	(2 441)	(2 441)	(2 441)	(2 441)	(2 092)	(130)	-	-	-	(12 798)
Impôts	-	-	-	-	(10 000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(848 360)
Intérêts actionnaires investisseurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(226 389)
Fees et Intérêts Beebonds	-	-	-	-	-	-	(118 630)	-	-	-	(130 759)	-	-	-	(130 759)	-	-	(130 759)	(510 906)
Intérêts et frais bancaires	(54 664)	(104 837)	(24 994)	(24 477)	(13 879)	(27 073)	(25 150)	(25 150)	(25 150)	(25 150)	(25 150)	(25 150)	(25 150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(250)	(426 824)
Cash investisseurs - Actionnaires	852 080	-	-	-	37 500	562 500	-	-	-	-	(900 000)	-	-	-	-	-	-	(552 080)	-
Compte courant	47 920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47 920
Crédit bancaire	7 401 000	-	-	-	-	-	-	(626 733)	(397 157)	(1 698 509)	(1 297 608)	-	(3 380 994)	-	-	-	-	-	0
Beebonds	-	-	-	-	-	-	1 600 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 600 000)
TVA (compte courant)	-	-	-	-	-	-	(3 037)	101 728	7 443	314 265	14 484	(281 854)	(2 953)	(2 953)	(147 121)	-	-	-	0
Garanties locatives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3 370)	-	-	-	-	(3 370)
Créances diverses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 468
Cash fin de période	100 253	160 419	190 713	139 636	31 248	408 573	1 646 431	1 092 029	288 872	3 315	552 223	663 931	2 524 946	6 392 369	6 099 808	6 082 518	6 004 468	2 624 098	2 624 098

Situatie Q4/2021 Beschrijvende Nota

	Gecumuleerd
Voorverkopen	EUR 17,5m
Totale kosten*	EUR 22,8m
Cash bank	EUR 6,4m

* Exclusief huur en kosten

Huidige situatie Q4/2021

	Gecumuleerd
Voorverkopen	EUR 8,4m
Totale kosten*	EUR 11,3m
Cash bank	EUR 236k

* Exclusief huur en kosten

Commentaar : Het verkoopbedrag omvat niet het principeakkoord over de verkoop van de 10 parkeerplaatsen.