

Projet d'investissement immobilier

Immeubles Avenue de Tervueren et Avenue des Celtes avec parkings Rue des Francs à Etterbeek

Par InSide Development

Carlos de Meester de Betzenbroeck

Xavier de Rosée

RAPPORT TRIMESTRIEL

T1 2022

Mai 2022

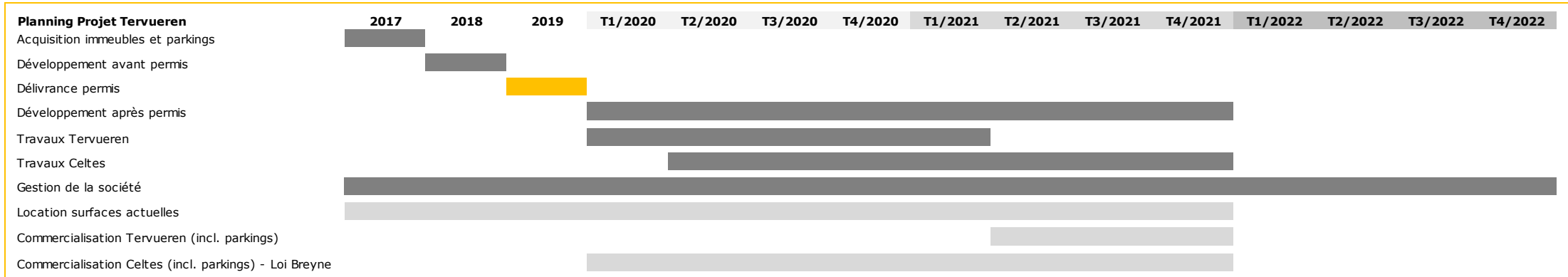


Table des matières

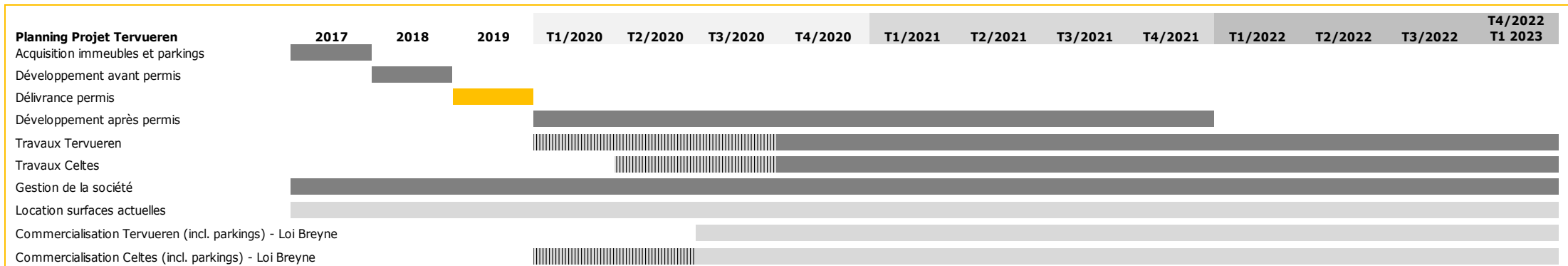
- I. Timeline mise à jour
- II. Revenus et coûts mis à jour
- III. Etat des financements du projet
- IV. Avancement ventes, coûts et cash

I. Timeline mise à jour

Timeline de la note descriptive



Timeline mise à jour – T1 2022



Commentaires :

- En raison des circonstances économiques liées au Covid, le chantier a pris du retard (voir note précédente). La fin des travaux est prévue pour le T1 2023 ;
- Les deux parties Tervueren et Celtes sont vendues sous Loi Breyne.

II. Revenus et coûts mis à jour

Inchangé

Revenus et coûts de la note descriptive

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%**

Revenus et coûts mis à jour – T1 2022

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%**

Commentaire : L'ensemble des unités sont vendues sous les droits d'enregistrement avec une TVA de 6% non récupérable sur les montants des travaux et 21% sur les honoraires. Précédemment, il était prévu une vente sous régime TVA pour les unités Avenue des Celtes et sous le régime des droits d'enregistrement pour la partie Tervueren. Les ventes et les coûts ont été adaptés sur le tableau de droite (estimation). L'allongement de la durée impacte le ROI projet.

IIIa. Etat des financements du projet

Inchangé

Financement bancaire en cours

Crédit : BNP Paribas Fortis SA

Date d'octroi : 8 juin 2017

Date d'adaptation : 23 juillet 2017

Type de crédit : Roll Over

Échéance : 31/12/2021

Montant : 8.980.000 eur

Objet : 7.401.000 eur pour l'acquisition du bâtiment (+/- 90% du prix d'acquisition)
1.579.000 eur pour les travaux de rénovation

Taux : Taux de référence + 1,3%

Sûretés :

- Hypothèque de 27.500 eur en principal et accessoires en rang 1 sur la totalité du bien financé
- Mandat hypothécaire de 9.504.000 eur en principal et accessoires sur le bien financé
- Engagement des actionnaires investisseurs - Cash Deficiency
- Déclaration de subordination à concurrence de 1.291.000 eur (pour les investisseurs actionnaires)
- Affectation en gage de toutes les créances actuelles et futures à charge d'une compagnie d'assurance
- Affectation en gage de toutes les créances actuelles et futures sur des tiers du chef de tout acte de vente conclu ou à conclure pour le projet concerné
- Cost overrun des actionnaires-investisseurs
- Mandat hypothécaire de 346.500 eur en principal et accessoires sur le bien financé

Remboursements : **97% des produits liés à la vente des lots seront affectés au remboursement du crédit (3% étant alloués aux frais d'agence).**

Commentaire : le crédit BNP est toujours en place en raison de l'avancement des constructions. Toutefois, la quotité terrain des ventes a permis de rembourser le crédit plus rapidement que prévu. Par conséquent, en janvier 2022, la société a obtenu un financement supplémentaire afin d'assurer une trésorerie suffisante. Les détails de cette prolongation sont les suivants :

- Échéance au 31/12/2022
- Montant de 2.000.000 eur (tirable sur présentation de factures)
- Taux de référence + 1,5%

IIIb. Etat des financements du projet

Inchangé

Les financements suivants ont été réalisés par les actionnaires investisseurs :

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 €

Commentaire : Le remboursement de EUR 900k prévu en T1 2021 n'a pas encore eu lieu.

* Afin de financer l'acquisition.

** En cours de projet afin de financer les travaux.

Les conditions liées à ces avances sont les suivantes :

- Durée indéterminée liée à la réalisation du projet ;
- Intérêts au taux annuel de 5% brut exigibles à la clôture du projet ;
- Sûretés consenties : Cost Overrun et Cash Deficiency à première demande ;
- Avances subordonnées aux remboursements de l'ensemble des dettes ouvertes présentes ou futures dont l'emprunteur est ou deviendrait être redevable envers un ou plusieurs établissements de crédit ;
- Les 600.000 eur sont subordonnés au financement obligataire.

IIIc. Etat des financements du projet

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

- Loyers nets provenant des surfaces commerciales (inchangées) et d'un bureau déjà finalisé ;
- Préventes provenant des projets Tervueren et Avenue des Celtes (vendus sous Loi Breyne) ;
- **Actuellement, 13 appartements (12 actes signés et 1 compromis signés), 11 caves, 7 parkings et 2 bureaux sont vendus/réservés.**
- **De plus, un accord de principe a été conclu pour la vente de 10 parkings (Projet de compromis en cours).**
- **Aucune vente supplémentaire n'a été conclue au T1 2022.**
- Financement BeeBonds de EUR 1,6m.

IV. Avancement ventes, coûts et 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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(858 360)
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	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

Situation Note descriptive

	Cumulé
Préventes	EUR 17,5m
Coûts totaux*	EUR 23,1m
Cash banque	EUR 6,1m

* Hors loyers et charges locatives

Situation actuelle

	Cumulé
Préventes	EUR 8,4m
Coûts totaux*	EUR 11,7m
Cash banque	EUR 312k

* Hors loyers et charges locatives

Commentaires :

- Comme mentionné au slide précédent, aucune vente n'a été réalisée au T1 2022 ;
- Le montant des ventes ne comprend pas l'accord de principe sur la vente des 10 emplacements de parking. Le projet de compromis en cours comprend un prix de 40.000€ par parking.