



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

Octobre 2020

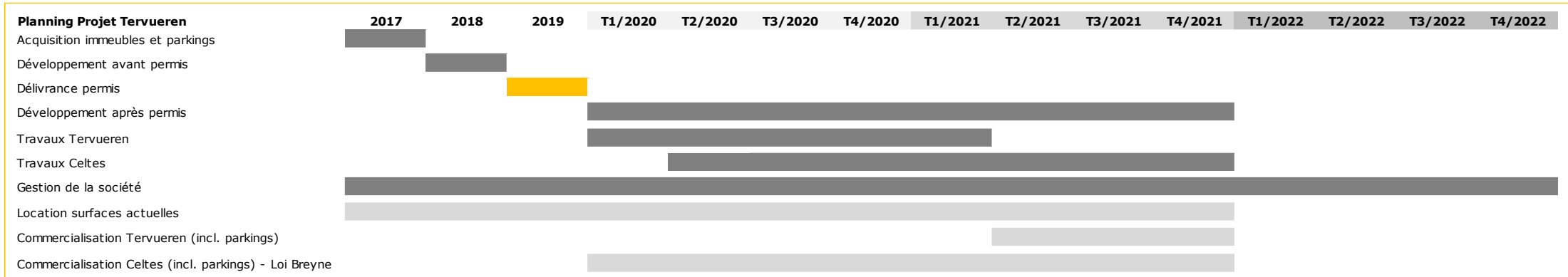


Table des matières

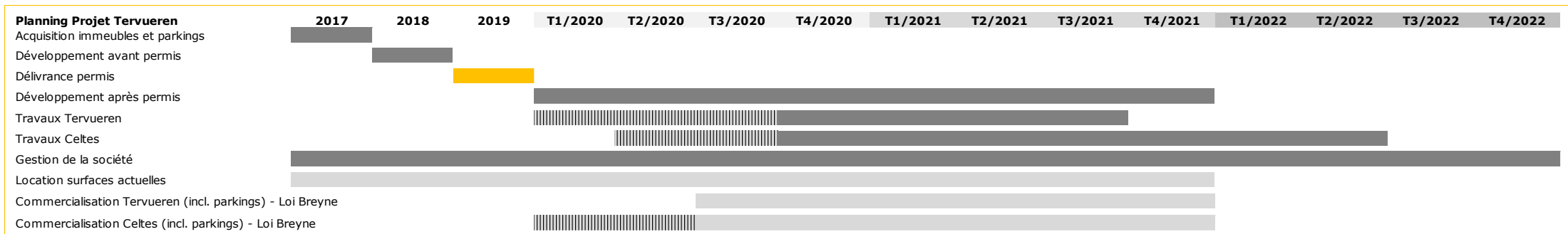
- I. Timeline mise à jour
- II. Revenus et coûts mis à jour
- III. Etat des financements du projet
- IV. Plan de trésorerie mis à jour

I. Timeline mise à jour

Timeline de la note descriptive



Timeline mise à jour – Octobre 2020



Commentaires :

Un léger retard des travaux a été pris suite au Covid (décalage de 2-3 trimestres).

Les préventes ont débuté fin mai 2020 pour les deux lots et les chantiers sont prévus pour octobre 2020.

Les deux parties Tervueren et Celtes seront vendues sous Loi Breyne.

II. Revenus et coûts mis à jour

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 – Octobre 2020

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	7.503.000 €	1.712	4.382 €
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	17.732.250 €	3.737	4.745 €
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	57%	8.133.790 €	3.737	2.177 €
Coûts de rénovation	25%	3.557.500 €	3.026	1.176 €
Honoraires développement	8%	1.146.791 €	3.737	307 €
Honoraires de commercialisation	6%	867.404 €	3.026	287 €
Loi Breyne	0%	39.000 €	3.026	13 €
Frais administratifs et taxes	3%	401.673 €	3.737	107 €
Total frais de construction	100%	14.146.157 €	3.737	3.785 €

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
15,5%**

Commentaires : L'ensemble des unités seront 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).

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 :	<ul style="list-style-type: none">- 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).

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 2019**	Total Avances
Opérationnel	- €	- €	- €
Opérationnel	- €	- €	- €
Apporteur de fonds	157 500 €	105 000 €	262 500 €
Apporteur de fonds	208 125 €	138 750 €	346 875 €
Apporteur de fonds	140 625 €	93 750 €	234 375 €
Apporteur de fonds	112 500 €	75 000 €	187 500 €
Apporteur de fonds	112 500 €	75 000 €	187 500 €
Apporteur de fonds	112 500 €	75 000 €	187 500 €
Apporteur de fonds	56 250 €	37 500 €	93 750 €
	900 000 €	600 000 €	1 500 000 €

*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 redevable envers un ou plusieurs établissements de crédit ;
- Les 600.000 eur sont subordonnés au financement BeeBonds.

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) ;

	2017	2018	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
Travaux de construction			- 438.500,54 €	- 87.566,78 €	- 6.414,81 €	- 323.723,00 €	- 1.259.187,50 €	- 904.870,00 €	- 857.584,00 €	- 787.732,77 €	- 387.896,46 €	- 330.239,50 €	- 150.448,75 €	- 77.900,00 €	- 73.567,00 €
% Avancement travaux	0,0%	0,0%	7,7%	9,3%	9,4%	15,1%	37,2%	53,1%	68,2%	82,1%	88,9%	94,7%	97,3%	98,7%	100,0%
% Préventes cumulées	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,0%	30,0%	45,0%	55,0%	65,0%	75,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Facturation foncier				- €	- €	- €	- €	1.595.902,50 €	354.645,00 €	354.645,00 €	354.645,00 €	886.612,50 €	- €	- €	- €
Facturation construction				- €	- €	- €	- €	2.375.082,25 €	1.769.517,08 €	2.144.365,11 €	2.441.593,57 €	3.877.997,92 €	823.956,29 €	375.373,61 €	377.914,17 €

→ **Actuellement, 7 appartements, 7 caves, 6 parkings et 2 bureaux sont vendus/réservés soit +/- 30% de préventes**

- Financement BeeBonds de EUR 1,6m.

IV. Le plan de trésorerie mis à jour – Estimation

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	Réalisé	Réalisé	Réalisé	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	1.896.205	1.765.894	1.475.818	204.443	3.081.512	716.346	40.823	247.595	4.382.742	5.050.306	5.345.760	-
Loyers	149.821	400.014	75.768	90.573	63.351	48.929	26.271	32.162	27.862	32.162	20.005	20.005	20.005	20.478	-	-	-	-	1.027.406
Charges locatives	(42.336)	(74.104)	(15.489)	(20.252)	(31.241)	(24.561)	(9.895)	(32.767)	(27.171)	(7.200)	(7.200)	(12.940)	(7.200)	(4.200)	(5.400)	(5.445)	-	-	(327.402)
Ventes lots	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	3.968.042	2.121.970	2.067.482	2.498.506	5.502.695	822.936	373.232	377.388	17.732.250
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)	(87.567)	(6.415)	(323.723)	(1.259.188)	(904.870)	(592.809)	(665.350)	(782.803)	(330.240)	(149.776)	(77.877)	(73.567)	(5.975.037)
Coûts Loi Breyne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.000)	(8.000)	(8.000)	(7.000)	(3.000)	(1.000)	-	-	-	(39.000)
Impôts	-	-	-	-	(10.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(754.981)	(764.981)
Intérêts actionnaires investisseurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(271.389)
Fees et Intérêts BeeBonds	-	-	-	-	-	-	-	(102.910)	-	-	(130.759)	-	-	-	(130.759)	-	-	(131.389)	(495.816)
Intérêts et frais bancaires	(54.664)	(104.837)	(24.994)	(24.477)	(13.879)	(27.073)	(40.026)	(21.284)	(21.284)	(25.150)	(25.150)	(25.150)	(25.150)	(25.150)	(150)	(150)	(150)	(250)	(458.969)
Cash investisseurs - Actionnaires	852.080	-	-	-	37.500	562.500	-	-	-	-	-	-	-	-	(900.000)	-	-	(552.080)	(0)
Compte courant	47.920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.920
Crédit bancaire	7.401.000	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	(3.849.001)	(2.058.311)	(1.493.688)	-	-	-	-	0
BeeBonds	-	-	-	-	-	-	1.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.600.000)	-
TVA (compte courant)	-	-	-	-	-	-	(1.152)	903	-	-	-	-	-	-	-	-	249	-	0
Garanties locatives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.370)	-	-	-	-	(3.370)
Créances diverses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.468	4.468
Variation BFR	-	-	-	-	-	-	-	-	70.025	-	(35.000)	(35.025)	-	-	-	-	-	-	(0)
Autres variation	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.785)	-	-	15.785	-	-	-	-	-	-	0
Cash fin de période	100.253	160.419	190.713	139.636	31.248	408.573	1.896.205	1.765.894	1.475.818	204.443	3.081.512	716.346	40.823	247.595	4.382.742	5.050.306	5.345.760	2.342.290	2.342.290

Sur base d'une situation comptable au 31/09/2020

Commentaires : Suite au financement BeeBonds, le cash au 3^{ème} trimestre 2020 est de EUR 1.476k. Celui-ci permettra de débiter les travaux et de supporter les premiers frais de commercialisation.