



## **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**

Janvier 2021



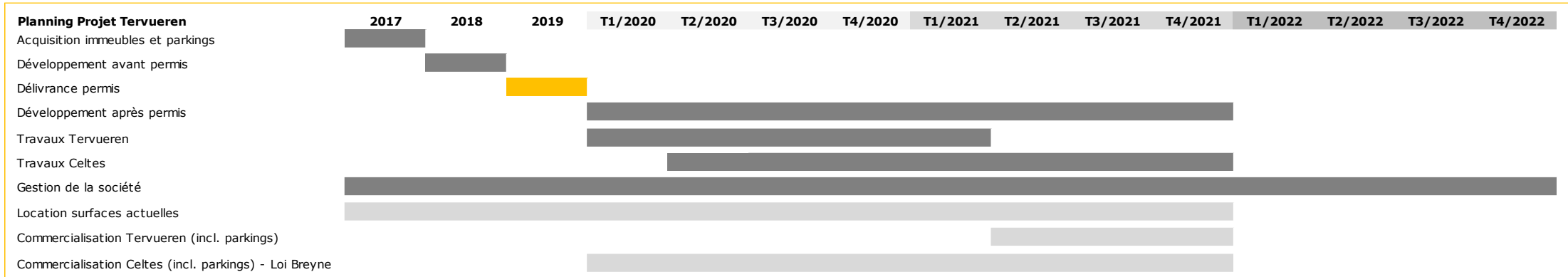
# Table des matières

---

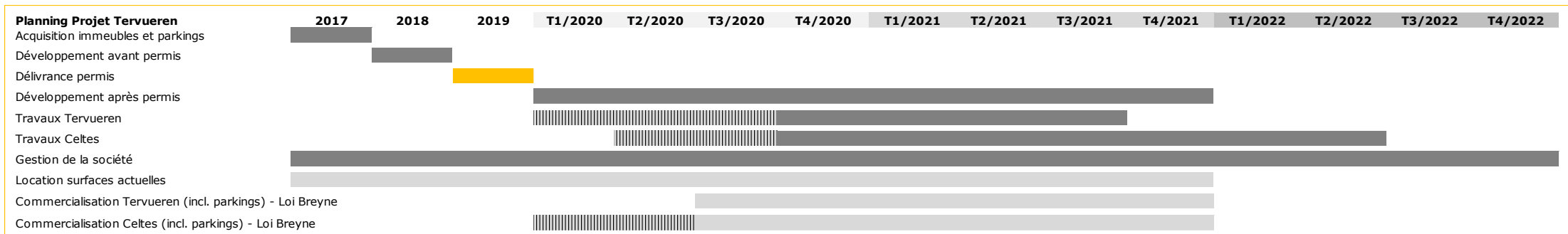
- I. Timeline mise à jour
- II. Revenus et coûts mis à jour
- III. Etat des financements du projet
- IV. Avancement ventes, coûts et cash

# I. Timeline mise à jour

## Timeline de la note descriptive



## Timeline mise à jour – Janvier 2021



### Commentaires :

Le chantier a démarré mi-novembre 2020 pour une durée de 420 jours ouvrables hors intempéries.

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 <sup>2</sup>	Prix de vente / m <sup>2</sup> *
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 €
<b>Total Ventes inclus parkings et caves</b>	<b>17 544 000 €</b>	<b>3 737</b>	<b>4 695 €</b>
<b>Total m<sup>2</sup> hors bureaux Tervueren et commerces</b>		<b>3 026</b>	

\* Prix moyen Bureau, appartements et Duplex

Coûts de développement - En EUR				
	% / coûts totaux	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
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 €
<b>Total frais de construction</b>	<b>100%</b>	<b>13 690 543 €</b>	<b>3 737</b>	<b>3 664 €</b>

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 €
<b>Total frais financiers</b>	<b>1 164 119 €</b>
<b>Impôts estimés</b>	<b>858 360 €</b>

**ROI  
18,1%**

### Revenus et coûts mis à jour – Janvier 2021

Ventes - En EUR			
	Prix de vente total	# m <sup>2</sup>	Prix de vente / m <sup>2</sup> *
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 €
<b>Total Ventes inclus parkings et caves</b>	<b>17.732.250 €</b>	<b>3.737</b>	<b>4.745 €</b>
<b>Total m<sup>2</sup> hors bureaux Tervueren et commerces</b>		<b>3.026</b>	

\* Prix moyen Bureau, appartements et Duplex

Coûts de développement - En EUR				
	% / coûts totaux	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
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 €
<b>Total frais de construction</b>	<b>100%</b>	<b>14.146.157 €</b>	<b>3.737</b>	<b>3.785 €</b>

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 €
<b>Total frais financiers</b>	<b>1.226.174 €</b>
<b>Impôts estimés</b>	<b>764.981 €</b>

**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

<b>Crédit :</b>	BNP Paribas Fortis SA
<b>Date d'octroi :</b>	8 juin 2017
<b>Date d'adaptation :</b>	23 juillet 2017
<b>Type de crédit :</b>	Roll Over
<b>Échéance :</b>	31/12/2021
<b>Montant :</b>	8.980.000 eur
<b>Objet :</b>	7.401.000 eur pour l'acquisition du bâtiment (+/- 90% du prix d'acquisition) 1.579.000 eur pour les travaux de rénovation
<b>Taux :</b>	Taux de référence + 1,3%
<b>Sûretés :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hypothèque de 27.500 eur en principal et accessoires en rang 1 sur la totalité du bien financé</li><li>- Mandat hypothécaire de 9.504.000 eur en principal et accessoires sur le bien financé</li><li>- Engagement des actionnaires investisseurs - Cash Deficiency</li><li>- Déclaration de subordination à concurrence de 1.291.000 eur (pour les investisseurs actionnaires)</li><li>- Affectation en gage de toutes les créances actuelles et futures à charge d'une compagnie d'assurance</li><li>- 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</li><li>- Cost overrun des actionnaires-investisseurs</li><li>- Mandat hypothécaire de 346.500 eur en principal et accessoires sur le bien financé</li></ul>
<b>Remboursements :</b>	<b>97% des produits liés à la vente des lots seront affectés au remboursement du crédit (3% étant alloués aux frais d'agence).</b>

## 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 €
	<b>900 000 €</b>	<b>600 000 €</b>	<b>1 500 000 €</b>

\*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) ;
- ➔ **Actuellement, 6 appartements, 5 caves, 3 parkings et 2 bureaux sont vendus/réservés soit +/- 30% de préventes\***
- Financement BeeBonds de EUR 1,6m.

*\* Par rapport au rapport trimestriel précédent, la vente d'1 appartement et de parkings ne s'est pas concrétisée.*

## IV. Avancement ventes, coûts et cash

---

Situation T4/2020 Note descriptive

	T4/2020 cumulé
Préventes	EUR 3,1m
Coûts totaux*	EUR 11,9m
Cash banque	EUR 3k

\* Hors loyers et charges locatives

Situation T4/2020 actuelle

	T4/2020 cumulé
Préventes	EUR 3m
Coûts totaux*	EUR 10,4m
Cash banque	EUR 1,2m

\* Hors loyers et charges locatives