

Emission obligataire NDCS BB sprl
0,5 Mio EUR 07-2019 / 07-2022
Reporting trimestriel à fin T1 2021

Trésorerie et affectation des montants levés dans le cadre de l'obligation

Au 2^{ème} trimestre aucun paiement n'est intervenu dans l'attente de la réception des permis modificatif et d'optimisation du projet d'Eupen qui permet entre autres d'augmenter le nombre d'appartements. Le montant disponible actuellement est donc de 41 k€.

Nous restons actuellement dans une position identique à celle à la fin du Q1 2021.

Le compte séquestre du projet d'Eupen dispose aussi d'un montant restant de 40.000 € permettant d'honorer la prochaine échéance de l'obligation prévue en juillet 2021.

Les intérêts obligataires ont - pour des raisons techniques liés à des problèmes internes à Triodos- été versés seulement ce 28/07/2021. Malgré nos informations transmises le 19 juillet 2021 à la banque. Nous avons exprimé de manière forte notre manque de satisfaction à l'égard de la Banque Triodos concernant le délai de traitement de notre demande de paiement des intérêts ainsi que de l'impact de leur problèmes internes dans notre relationnel avec nos Investisseurs Obligataires.

TVA à 6% sur le projet d'Eupen

Etant donné les dispositions du gouvernement Fédéral en matière de TVA sur les opérations de démolition/reconstruction impliquent que le projet d'Eupen pourra bénéficier de l'application d'une TVA à seulement 6% sur l'ensemble du prix de vente aux acquéreurs tiers en lieu et place des droits d'enregistrements à 12,5% sur le terrain et 21% sur les constructions.

Cette décision initialement exclusivement applicable à un certain nombre de villes

a été élargie à tout le territoire jusque fin 2022.

Ceci représente une diminution du coût TVA incluse de 15% sur un prix de vente total hors TVA aux acquéreurs finaux de 3M€. Soit une différence de 450.000 €. Ceci implique en pratique un ajustement des prix de ventes visant à prendre également en compte la croissance des prix de l'immobilier en général et permettra d'améliorer fort probablement la marge définitive calculée en fin d'opération que nous estimons de l'ordre de 225.000 €.

Adaptation des plans et vérifications des plans de stabilité avant lancement du chantier (PAS DE CHANGEMENT)

La Commission Royale des Monuments a approuvé le projet modifié et la Ville d'Eupen s'est engagé à réaliser à ces frais certains emplacements extérieures permettant de légèrement réduire le budget initialement prévu pour les aménagements et abords.

Le dossier de PEB pour le nouveau projet est terminé et implique que nous nous conformerons aux nouvelles règles en vigueur en matière de Performance énergétique des Bâtiments entré en vigueur en Wallonie depuis le permis obtenu précédemment. Ceci sera certainement un argument commercial supplémentaire puisque les appartements seront tous de PEB A voir A+.

Malgré les obligations en termes de performance énergétique plus élevées suite à l'entrée en vigueur du Q-zen en Wallonie au 1^{er} janvier 2021 nous avons réussi par l'optimisation des plans et du budget de construction à négocier avec l'entreprise générale de la région une révision des prix bénéfique pour le projet global.

Activité commerciale sur la période (PAS DE CHANGEMENT)

La mise en ligne sur les différents sites tels (Immoweb, Zimmo, Vlan etc...) des 11 appartements sera réalisée après l'octroi du permis afin d'éviter des frais inutiles en cas de certaines conditions formulées dans le permis.

Activité de développement sur la période (PAS DE CHANGEMENT)

Etant donné que des plans modifiés seront introduits auprès de la Ville d'Eupen nous avons également intégré un ensemble de modifications permettant d'envisager une optimisation des coûts de réalisation. Il s'agit par exemple de la superposition verticale des pièces d'eau, cuisines espaces techniques etc... Actuellement l'économie déjà identifiée avec l'entrepreneur est un montant de 89 k€ d'économies par rapport au budget initialement approuvé dans le plan financier.

Financement bancaire (PAS DE CHANGEMENT)

NDCS BB a reçu une proposition de financement bancaire à des conditions légèrement plus favorables terme de taux d'intérêt (2,15%), de durée (36 mois) et de garanties (seulement 10% d'hypothèque). Ceci représente une économie sur la durée du financement de l'ordre de 8 k€.