

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

Trésorerie

Au 1^{er} 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 Q4 2020 à l'exception du montant des intérêts nets versés aux investisseurs obligataires et le précompte mobilier de 30% à l'état pour un montant de 40.000 euros bruts.

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

Achats sur la période

La plateforme opérationnelle Next Day Management qui preste les services nécessaires au bon suivi du développement à également provisoirement suspendu ces facturations jusqu'à l'entame effective du chantier. Next Day Management continue cependant dans l'intervalle bien évidemment à mettre ces collaborateurs à disposition de NDCS BB pour les missions dont elle a la responsabilité.

Adaptation des plans et vérifications des plans de stabilité avant lancement du chantier.

La Commission Royale des Monuments a approuvé le projet modifié et la Ville d'Eupen s'est engagée à réaliser à ses frais certains emplacements extérieurs 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.

Par ailleurs au 1^{er} trimestre 2021 l'entreprise générale a continué ses travaux de préparation et de protection des éléments classés à la suite de l'impact entre autres des intempéries et de l'hiver. Ainsi les pierres et briques ont été démontées sur plusieurs murs et conservés pour ensuite être ultérieurement remis en place lors du chantier. Vous trouverez ci-après quelques photos de ces travaux.





Activité commerciale sur la période

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

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

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).