

Projet « Tervuren 150 »

Résumé du projet et avis du Real Estate Advisor

Date : 25/10/2018

- a. Le projet : projet résidentiel haut de gamme portant sur une petite rénovation & construction neuve de standing de 6 appartements, idéalement situé Avenue de Tervuren à Woluwe Saint Pierre. Il s'agit de rénover et rehausser un hôtel de maître existant.
- b. Le promoteur : Il s'agit de la SPRL Frime Invest (RPM 0653 883 334) de Monsieur Charles Meuron, actif dans l'immobilier comme entrepreneur général et développeur depuis de longues années.

<https://www.rbconstruction.be/projets>

- c. Le dossier analysé : il porte sur le financement mezzanine par BeeBonds de 450 K pour permettre à Frime Invest de boucler son financement.
- d. La localisation : excellente, au 150 de la prestigieuse Avenue de Tervuren à Woluwe Saint Pierre (1150 Bruxelles), près du Square Montgomery.
- e. Les appartements : au nombre de 6. Au rez, on aura un 1 chambre de 89 m<sup>2</sup>; au 1<sup>er</sup> étage ce sera un appartement 2 chambres de 97 m<sup>2</sup>. Aux étages 2, 3 et 4, on retrouvera des 2 chambres de 93 m<sup>2</sup>. Au 5<sup>e</sup> étage démarrera le magnifique et incroyable triplex de 3 chambres et 1 bureau sur 245 m<sup>2</sup>. Le triplex disposera d'un double garage.
- f. Les prix de vente : en moyenne à 4 900 euros le m<sup>2</sup>, prix qui se justifie largement par la localisation très courue, la qualité des travaux et des

finitions. On est dans du haut de gamme. Les points de comparaison sur Woluwe Saint Pierre vont de 3 600 à 6 000 euros le m2.

g. L'architecture : agréable, contemporaine, devrait attirer l'attention. Tout comme les extérieurs et l'environnement direct.

Avant et après :



Situation existante  
Façade avant - 1/200



Situation projeté  
Façade avant - 1/200

h. Les données financières

Le budget à financer du projet Tervuren 150 se situe à 3 M € : 1.4M pour le bâtiment existant, 1.6M pour la rénovation/construction. Hors frais de financement bancaire et obligatoire (de l'ordre de 0.18M). Les ventes devraient générer 3.7M, après commissions de vente.

La marge brute est attendue à 0.7M, soit 23% sur coûts. Ce qui est d'un bon niveau et permet de couvrir tous les coûts de financement et dépassements éventuels.

i. Le planning du projet

Le permis d'urbanisme a été obtenu et les travaux peuvent débuter. L'achat du bâtiment a été signé, le compromis et l'acte notarié étant à planifier dans les prochaines semaines.

j. Le plan de trésorerie

Tervuren 150											
Récapitulatif - Recettes - Dépenses en K EUR											
Période - mois	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Σ
Cash de départ via associés	234										234
Emission obligataire via BeeBonds	450										450
Produit des ventes								1 941	1 767		3 708
Dépenses liées à l'achat du bâtiment existant	-1 427	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 427
Dépenses liées à la construction		-300	-300	-300	-300	-300	-77			-	-1 577
Financement bancaire	1 170	246	246	246	246	246	66	-	-	-	2 466
Remboursement banque et intérêts		-20	-6	-7	-8	-9	-9	-1 950	-534		-2 545
Paiements associés à l'obligation	-63								-486		-549
Mouvements de cash sur la période	130	-74	-60	-61	-62	-63	-20	-9	747	-	527
Position de trésorerie fin de période	364	290	230	168	106	43	23	14	761	761	
										-	

k. La structure juridique

L'obligation subordonnée recommandée ici sera émise par Frime Invest SPRL.

l. La structuration financière

Le projet sera financé à hauteur de 2.5M par BNPP Fortis.

Les coûts directs étant de 3M et ceux liés aux financements de 0.2M, le solde à financer est donc de 0.7M.

BeeBonds organisera ainsi une levée de 0.45M (65% de l'effort propre), le solde étant à charge du développeur.

- m. **L'avis**: projet de qualité que je recommande pour BeeBonds – je propose une levée obligataire de € 0,45 million pour 24 mois (à pd de mi-décembre 2018 jusque mi-décembre 2020) à un taux brut de 8%, coupon payable annuellement.

Cette rémunération est basée sur la durée de l'obligation, le track record du promoteur, la qualité du projet, l'effort propre résiduel des associés.

*Les Obligations constituent des instruments de dette. Un investissement dans les Obligations implique des risques. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs prêtent de l'argent à l'Émetteur qui s'engage à payer des intérêts et à rembourser le montant en principal à la Date d'Échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'Émetteur, les investisseurs sont susceptibles de ne pas récupérer les montants dus et risquent de perdre tout ou partie de leur investissement. Les Obligations sont destinées à des investisseurs capables d'évaluer les risques à la lumière de leurs connaissances et leur expérience financière. Il est fait tout particulièrement référence au fait que les Obligations sont subordonnées. Les investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion sur l'Émetteur ainsi que sur les conditions de l'offre, en prenant en compte, entre autres, les avantages et les risques liés à un tel investissement et en se faisant aider, le cas échéant par un conseiller professionnel. L'offre portant sur ces Obligations ne constitue pas une offre publique au sens de l'article 3 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés et la documentation y relative n'a pas fait l'objet d'une approbation préalable de la FSMA.*