

## **PV de la Réunion Teams du 16.12.22 pour BCV Concept**

**En présence de Camille Castagné, porteur du projet BCV Concept et son avocat, Maître Bruno Dessart, et Joël Duysan, CEO de BeeBonds**

*Motifs avancés par Mr Castagné pour expliquer le retard accusé par le chantier :*

La fin du chantier était prévue 18 mois après la levée de fonds de 700.000 € en juin 2019. La première vente a eu lieu en juin 2020 au lieu de 2019. En plein confinement de crise Covid, les maisons avec jardin sont plus recherchées que les appartements. De juin à août 2020, 5 compromis de vente sont signés. Ces ventes ont permis d'obtenir le crédit chez Belfius et de commencer le chantier. En décembre 2020 le timing était quasi respecté avec un dépassement de chantier de 116.000 €.

Le gros œuvre devait être terminé pour le printemps 2021, il le fut finalement l'été 2021, avec un retard raisonnable.

En mai 2021, gros coup dur, le gestionnaire de chantier a eu un infarctus sur le chantier. En outre, durant l'été 2021 la banque Belfius a cafouillé dans la gestion du crédit et ampute le budget de 225K de liquidités nécessaires pour honorer les factures. Cette situation n'a été rectifiée que 5 mois plus tard, en janvier 2022 avec pour conséquence que tous les travaux de parachèvement qui auraient dû être lancés en septembre 2021 ne l'ont été qu'en janvier 22.

En janvier 2022 une pénurie de main d'œuvre a été à déplorer; il ne restait plus que 3 ouvriers.

Dès mai 2022, date prévue pour la livraison de chantier, des indemnités de retard de 6€/m<sup>2</sup>, soit 18.000 €/mois ont commencé à courir.

Outre les retards, il y a eu changement d'entreprise en cours de chantier.

Le dépassement est à ce jour de plus d'1M €, ce qui était à la base, l'objectif de marge bénéficiaire.

Le chantier a fermé ce 16 décembre 2022. La réception du chantier, des communs, est attendue pour janvier 2023. Les 16 lots sont vendus, pré réception est prévue au plus tard fin février 2023.

Il est rappelé que l'obligation BeeBonds est subordonnée au crédit bancaire Belfius. A ce stade, il faut attendre l'état des lieux définitif du chantier et évaluer ses surcoûts exacts pour y voir clair et proposer une date définitive de remboursement aux obligataires. Outre les problèmes de chantier et le cafouillage de Belfius décrits, il y a encore d'autres contentieux avec des prestataires suite au Covid etc.

*JD :Malgré le retard, les obligataires peuvent-ils espérer être remboursés totalement ?*

La garantie loi Breyne de 3,6M €, pourra être levée dès que les 16 réceptions seront réalisées.

L'émetteur fait part également d'autres sources de revenus venant d'autres projets.

Le risque existe vu l'écart important entre le résultat de marge escompté et la réalité et les nombreuses contraintes à gérer notamment celles des acquéreurs.

Il y a des solutions, soit au niveau de la recapitalisation de BCV, soit au niveau d'une restructuration de son passif. Mais ces solutions ne pourront être analysées et proposées qu'à la réception des travaux.

JD : La plupart des biens ont été vendus, c'est ce qui avait été précisé par Camille Castagné, donc logiquement l'argent du produit des ventes est sur le compte Belfius. Vous nous dites qu'une fois qu'il y aura la réception vous ferez un point quant au montant encore disponible ? Donc l'argent est là, donc le produit des ventes est là ?

Maître Dessart rappelle que l'argent se trouvant sur le compte servira à rembourser d'abord la banque qui se servira en premier, la dette obligataire étant subordonnée. Bien que Belfius soit en partie responsable du retard, il est inutile d'embarquer la société BCV dans des procédures vaines contre sa banque.

JD : La hausse des coûts des matières premières a-t-elle été répercutée sur le prix de vente ?

Malgré tous les dépassements, le prix de vente des lots n'a pas été modifié.

JD : Quelle est l'information à donner aux investisseurs en lien avec tous ces soucis ?

Ce qui est important dans l'immédiat, c'est de pouvoir assurer le chantier et répondre à l'inventaire de toutes les remarques encore à lever et de livrer au plus vite aux acquéreurs, parce que de ce côté aussi les procédures commencent à être lancées.

JD : Jusqu'à présent, seul le problème de délai avait été évoqué, jamais le problème de coût. Pourquoi nous avoir caché ce problème alors qu'il était connu depuis un certain temps ? Une remarque d'un obligataire qui dit que les dernières informations reçues par rapport à des courriers qui avaient été échangés promettait le remboursement pour fin décembre 2022.

Tout est dû aux surcoûts et indemnités de retard à payer avec plus d'1 million d'euros de dépassement. Le prix des matériaux qui pour certains ont doublé et des problèmes de parachèvements avec nos deux sous-traitants. Il était prévu de faire une maison par semaine. Cela n'a pas été possible; il aura fallu 2 ou 3 semaines par maison.

JD : Serait-il possible d'avoir début janvier un tableau clair de trésorerie qui permet d'appréhender la situation, de voir l'impact des surcoûts sur les possibilités de remboursement? Ce tableau peut-il reprendre le solde et voir quels sont les montants bloqués chez Belfius.

Mr Castagné s'engage à consacrer les deux semaines suivantes uniquement à cela et de remettre tous les chiffres début janvier.

JD : Peut-on s'attendre à un paiement d'intérêts encore en décembre ? Donc six mois d'intérêts calculés sur 12% d'intérêts annuels.

Oui, mais le paiement se fera en janvier 2023