

<p>Principales caractéristiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Support d'investissement : obligations émises par la SAS weeXimmo Le Jardin des Capucins ✓ weeXimmo Le Jardin des Capucins a consenti un prêt à la société Groupe Horus pour le refinancement de ses fonds propres dans l'opération de promotion immobilière Le Jardin des Capucins à Vernon (27), déjà bien engagée ✓ L'investissement est sécurisé par une délégation de paiement de la SCCV Le Jardin des Capucins ✓ Montant levé : 460.000 € ✓ Nombre d'investisseurs : 99 ✓ Taux d'intérêt : 9 à 10 % par an selon le montant souscrit, coupon payable au remboursement des obligations ✓ Date d'émission : 25/01/18 ✓ Echéance contractuelle : 31/07/19
<p>Grandes lignes de l'opération de promotion</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le programme est conduit à Vernon par le groupe Horus, opérateur immobilier local bien établi et référencé par la Banque Populaire Val de France. ✓ Le marché de l'immobilier neuf de Vernon (24.000 hab, 55.000 pour la communauté d'agglomération) porte sur environ 100 lots par an; la demande émane principalement de jeunes actifs locaux et est soutenue par la proximité avec Paris. Vernon est logiquement éligible au Pinel en B1 (zone tendue). ✓ L'opération est développée sur une ZAC montée sur les terrains d'une ancienne caserne à 1 km du centre-ville L'opération y bénéficie d'un bon emplacement. Sur la base d'un prix de foncier maîtrisé, le prix de revient permet d'offrir une grille de vente compétitive et un niveau de marge confortable. Le mix-produit est bon. ✓ Le programme développe 44 lots (dont 36 T2 et T3) sur deux bâtiments, les parkings étant de plain-pied. Le prix de vente moyen est de 2.922 €/m2.
<p>Avancement au 25 septembre 2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Démarré en mars 2017, le chantier sera livré en octobre prochain. ✓ La commercialisation a atteint 100 % dès juin 2017 et tous les lots sont actés. ✓ Les fonds propres promoteur et la marge de l'opération (environ 1.000 k €) seront remontés en septembre et, par le jeu de la délégation de créances, viendront directement rembourser le prêt de weeXimmo Le Jardin des Capucins. ✓ Il a été proposé aux investisseurs, le 18/09/18, de réaffecter les fonds prêtés à Groupe Horus sur un autre projet du promoteur, Les Vergers de Bizy, qui présente un bon niveau de sécurité. 88 investisseurs sur 100, représentant 89 % du montant initialement collecté ont donné suite à cette proposition. Le taux d'intérêt des obligations a été relevé d'un point, pour tenir compte de la durée d'immobilisation supplémentaire. L'échéance des obligations est maintenue au 31/07/19.  