


<p><b>Principales caractéristiques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Support d'investissement : obligations émises par la SAS weeXimmo Le Jardin des Capucins</li> <li>✓ 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</li> <li>✓ L'investissement est sécurisé par une délégation de paiement de la SCCV Le Jardin des Capucins</li> <li>✓ Montant levé : 460.000 €</li> <li>✓ Nombre d'investisseurs : 99</li> <li>✓ Taux d'intérêt : 9 à 10 % par an selon le montant souscrit, coupon payable au remboursement des obligations</li> <li>✓ Date d'émission : 25/01/18</li> <li>✓ Echéance contractuelle : 31/07/19</li> </ul>
<p><b>Grandes lignes de l'opération de promotion</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le programme est conduit à Vernon par le groupe Horus, opérateur immobilier local bien établi et référencé par la Banque Populaire Val de France.</li> <li>✓ 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).</li> <li>✓ 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.</li> <li>✓ 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.</li> </ul>
<p><b>Avancement au 15 mai 2018</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Démarré en mars 2017, le chantier sera achevé en juin/juillet 2018 et livré en septembre. Le planning technique a été bien tenu, après un retard initial dû à des contraintes techniques et au retard d'un chantier voisin.</li> <li>✓ La commercialisation a atteint 100 % dès juin 2017 et tous les lots sont actés.</li> <li>✓ La trésorerie positive et l'avancement technique ont permis au promoteur de demander à la banque une première remontée de fonds propres, qui servira à rembourser en priorité les investisseurs du premier tour. Le solde des 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.</li> <li>✓ Au remboursement des obligations, il sera proposé aux investisseurs soit de récupérer leur investissement, soit de le conserver (les intérêts courus étant versés), les fonds étant alors réemployés sur un autre projet de Joubeaux Immobilier, déjà identifié à ce jour, et qui présentera le niveau de sécurité habituel des opérations weeXimmo. Le taux d'intérêt des obligations sera alors relevé au taux usuel weeXimmo (10 à 11 % selon le montant souscrit) et les fonds seront remboursés sur un horizon de 12 mois.</li> </ul>