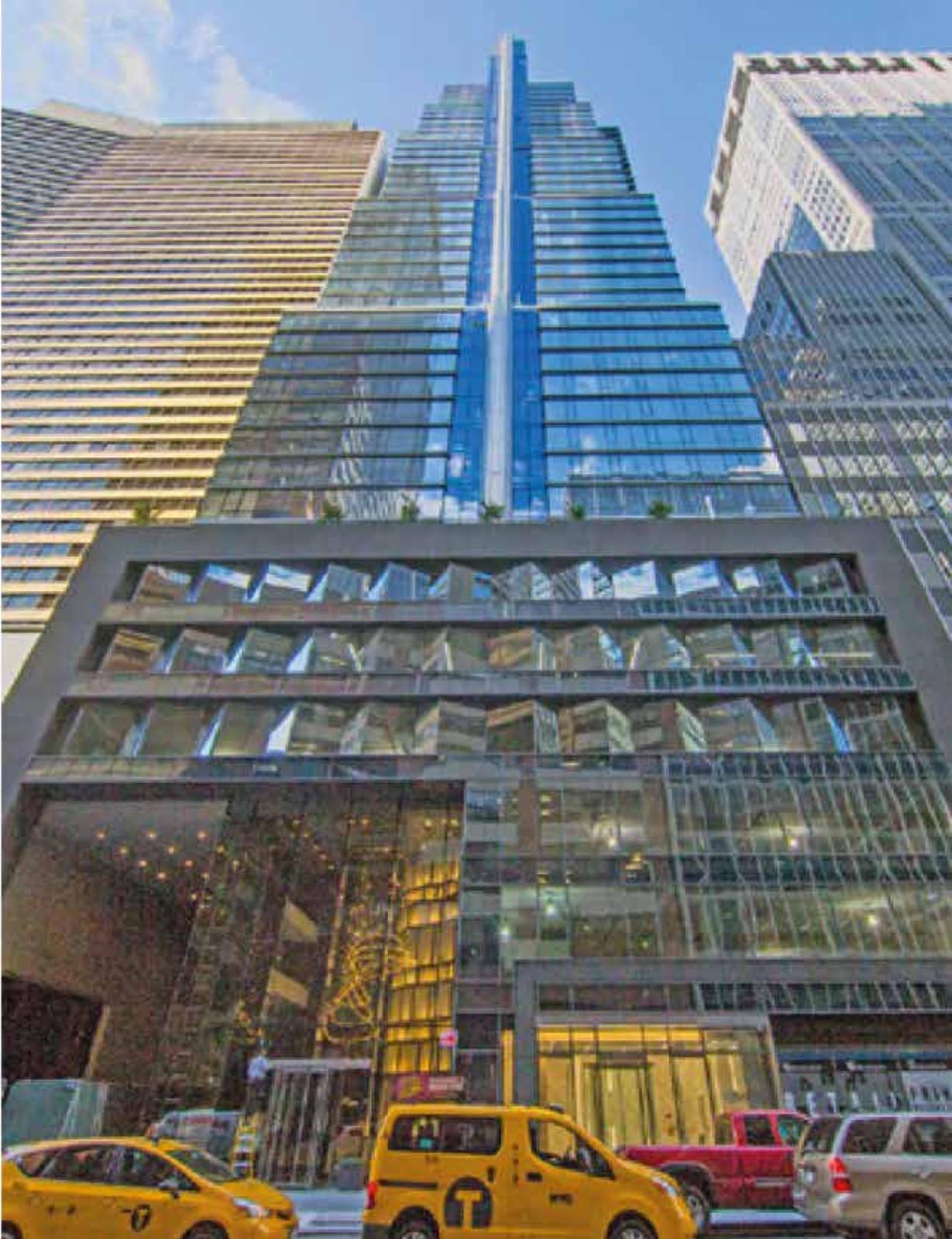


**FIRST STONE  
REUNION LLC**

**RAPPORT  
D'ACTIVITÉ  
2018-2019**





## PRÉSENTATION

### Fiche signalétique

- **Date constitution** : 16 décembre 2005
- **Forme** : SAS
- **Siège** : 170 South East 14th Street, Suite 1002  
FL 33131 – Miami
- **Gérant** : *Koytcha Immo USA LLC*
- **Nombre d'associés** : 95

### Partenaires

- **Expert comptable** : *EXCO US*  
Aline DARMOUNI  
Court House Tower,  
44 West Flagler Street - Suite 2300  
Miami, FL, 33130.  
Tel : 305 600 4405 / [www.atriumcpa.com](http://www.atriumcpa.com)
- **Banque** : *First Citizens Bank Coral Gables Office*  
Ana M. Polar (Sales Services Rep. III)  
250 Palermo Avenue Coral Gables  
Fl. 33134  
Tel : 305 639 7200 / [ana.polar@firstcitizens.com](mailto:ana.polar@firstcitizens.com)

## BILAN

### Situation actuelle & chiffres-clés

Créée en 2013, *First Stone Réunion LLC* a investi pour près de 16 M\$ au travers de 95 actionnaires à ce jour.

Le montant total collecté s'élève à \$ 15.863.963 :  
- \$ 8.509.900 lors de la première collecte en 2013  
- \$ 7.354.063 lors d'une augmentation de capital réalisée en 2014

### Chiffre d'affaires

En 2018, le chiffre d'affaires s'est élevé à \$ 2 459 555 contre \$ 1.324.950 en 2017, soit une variation de + \$ 1.134.605.

- Cette forte augmentation s'explique par le résultat exceptionnel dégagé en 2018 *via* les cessions d'actifs réalisées :
  - revente de l'immeuble Van Buren
  - revente de 6 maisons sur Atlanta pour un total de 896 K\$
- Les charges de l'exercice s'élèvent à 588 K€ contre 623 K\$ en 2017.

- Les amortissements des actifs immobiliers ont été comptabilisés pour un montant de 292 K\$.

- Les honoraires de *Koytcha Immo USA* se portent à 227 K\$ contre 107 K\$ l'année dernière. Cette variation à la hausse s'explique par les ventes en plus-values réalisées sur les actifs de Van Buren et les maisons d'Atlanta.

- Le résultat comptable de l'exercice 2018 s'élève à 517 K\$ (suite aux cessions en plus-values réalisées) contre une perte de 605 K\$ en 2017. Pour rappel, celle-ci s'expliquait par la quote-part de résultat déficitaire des investissements réalisés sur certains actifs en prise de participation. En effet, les amortissements et travaux sur ces biens ont créé du déficit foncier que nous avons remonté dans les compte de *First Stone Réunion LLC*.

### Cash flow versés

Nous avons versé les *cash flow* suivants au titre des loyers perçus sur l'année 2018 :

- Juillet 2018 : un montant de \$ 459.500
- Janvier 2019 : un montant de \$ 451.600

=> TOTAL CASH FLOW : \$ 911.100  
Soit un rendement net de 5,74%.

## Calcul des frais de gestion de Koytcha Immo USA et *cash flow*

Le tableau ci-après présente les montants exacts encaissés et décaissés sur l'exercice 2018.

Au total, le cash-flow annuel dégagé sur 2018 s'élève à \$ 1.514.651, et ce compris les plus-values de cessions d'actifs réalisées.

Nous avons donc arrêté les frais de gestion à un montant de \$ 227 198, soit 15% des revenus nets tels que prévus dans les statuts de *First Stone Reunion* dans le cas où le rendement net est supérieur à 6%.

### First Stone Réunion - Calcul Management Fees KI USA 2018

	En \$
Loyers encaissés	\$795 215
Interets	\$208 524
Charges liées aux actifs	-\$371 164
<b>LOYERS NETS :</b>	<b>\$632 575</b>
Other income	\$7 842
Other expense	-\$5 034
<b>AUTRES REVENUS</b>	<b>\$2 808</b>
<b>REVENUS TOTAUX</b>	<b>\$635 383</b>
Revenus des filiales	\$57 541
Plus-values / actifs cédés	\$821 727
<b>REVENUS TOTAUX GLOBAUX</b>	<b>\$1 514 651</b>
<b>Total Investi</b>	<b>\$15 863 967</b>
<b>Rendement net</b>	<b>9,55%</b>
<b>Frais de gestion KI USA</b>	<b>\$227 198</b>

## POINT INVESTISSEMENTS

### État du parc immobilier

Afin de faire face à un marché immobilier que nous considérons en surchauffe sur la Floride notamment, nous avons étendu notre stratégie d'investissement à d'autres secteurs géographiques et auprès d'autres partenaires avec un double objectif :

- la recherche d'un niveau de rentabilité nette supérieure à ceux des actifs sécuritaires actuels,
- une diversification du portefeuille nous permettant une meilleure dilution du risque.

Le marché de Miami ayant repris de façon importante, nous avons donc investi dans des villes périphériques à plus fort potentiel et notamment la ville d'Hollywood au nord de Miami (Floride).

Nous nous sommes aussi intéressés, comme vous le savez, à des villes comme New York, Austin et Houston (Texas).

C'est ainsi qu'à fin 2018, le portefeuille d'investissement de *First Stone Reunion* est composé des actifs suivants :

# FIRST STONE REUNION LLC

- 45 villas sur Atlanta pour un montant de \$ 5.861.683,
  - 1 multifamily à Miami pour un montant de \$ 887.364,
  - 1 plateau de bureaux à Brickell Miami pour un montant de \$ 924.983,
  - 1 note (prêt avec un taux d'intérêt à 8% l'an) à Miami (2211 Meridian) pour un montant de \$ 1.754.000,
  - Apartments of Hollywood : 900 K\$ investis en 2016 sur un portefeuille de 68 appartements sur Hollywood North Miami,
  - 1 note (prêt avec un taux d'intérêt à 8% l'an) au Sud de Miami sur Douglas Road pour un montant résiduel de \$ 852.554 suite au refinancement bancaire intervenu en décembre 2017 et au remboursement de \$ 1.375.150 en principal et \$ 297.408 d'intérêts à *First Stone Reunion*),
  - l'acquisition de parts sociales dans une société immobilière ayant acheté un vaste immeuble de bureaux à Birmingham en Alabama pour près de \$ 51.000.000. (Notre participation s'élève à un montant de \$ 250.000. Au regard des 16 M\$ levés en apport pour acquérir l'immeuble, notre quote-part est donc très limitée),
  - l'acquisition de parts sociales pour \$ 500.000 dans trois ensembles immobiliers multifamily situés à Miami (pourcentage de détention : 83,04% dans la *LLC GHG 110*), ces sommes
- provenant de la plus-value réalisée sur l'immeuble de Van Buren,
  - la prise de participation sur un immeuble de 120 logements à Austin Texas pour un montant de 952.590 \$,
  - l'acquisition de parts sociales dans une société immobilière ayant acheté un vaste immeuble de bureaux à Riverwalk Jupiter pour un montant de \$ 310.000 loué entièrement à la banque *Sun Trust*, une des plus importantes banques de Floride,
  - la prise de participation dans la *LLC West Village*, un fond spécialisé sur les immeubles aux loyers plafonnés sur Manhattan New York pour un montant de \$ 1.000.000,
  - *GHG on 162 LLC* : Prise de participation à hauteur de \$ 100.000 (soit 15,38%) dans une LLC ayant acquis un immeuble de bureaux près de la 162ème rue à North Miami Beach (Notre partenaire GHG qui nous a présenté l'opportunité d'investissement est également présent dans la LLC à hauteur de 69,24%),
  - *Run Stone LLC* : Prise de participation à hauteur de 685 K\$ (soit 34,68%) dans la *LLC Run Stone* ayant consenti une note de 2 M\$ avec notre partenaire *ESJ* et rémunérée à 9%, échéance juillet 2020,
  - *Reuny LLC* : Détenu à 100% par *First Stone Reunion*, la société *Reuny LLC* a investi 200 K\$

(135 K\$ en equity et 65 K\$ en note hypothécaire) dans un projet de bureaux à New York avec notre partenaire Gabriel Amiel. La partie note est rémunérée à hauteur de 10% / an.

## Villas Atlanta

Suite aux cessions réalisées notamment sur l'année 2018, le portefeuille résidentiel d'Atlanta s'élève à 45 maisons à fin décembre 2018.

Seules 4 maisons sont vacantes à fin 2018.



# FIRST STONE REUNION LLC



La société *First Stone Reunion* ayant pu bénéficier d'un taux de rendement supérieur à 6% sur ces actifs depuis leur acquisition et face à l'augmentation des dépenses de rénovation ou gros travaux sur le portefeuille, notre stratégie consiste en la mise en vente des maisons vacantes en l'état ou suite à de menues réparations.

Vous trouverez ci-dessous la liste des maisons cédées ainsi que les plus-values réalisées pour près de 221 K\$ sur 8 maisons uniquement (soit + 17%) :

## Atlanta portfolio - Track record à fin décembre 2018

Adress	Owner	Purchase price (KC Fees included)	Closing date	Net to Seller	+/- value (\$)	+/- value (%)
40 Lark Rd	First Stone Reunion LLC	\$ 123 686,00	02/16/2018	\$ 153 412,60	\$ 29 726,60	19,4%
309 Rosewood Ln	First Stone Reunion LLC	\$ 136 927,00	05/28/2018	\$ 147 235,97	\$ 10 308,97	7,0%
148 S Winds Dr	First Stone Reunion LLC	\$ 133 218,00	10/26/2018	\$ 144 955,15	\$ 11 737,15	8,1%
299 Berkley	First Stone Reunion LLC	\$ 115 369,00	08/01/2017	\$ 120 063,44	\$ 4 694,44	3,9%
90 Heatherstone	First Stone Reunion LLC	\$ 101 421,50	11/21/2017	\$ 120 333,64	\$ 18 912,14	15,7%
10 Shadowbrook Ln	First Stone Reunion LLC	\$ 113 697,00	10/26/2018	\$ 129 037,77	\$ 15 340,77	11,9%
153 Tricias	First Stone Reunion LLC	\$ 109 232,80	05/30/2018	\$ 123 591,10	\$ 14 358,30	11,6%
769 Newport Dr	First Stone Reunion LLC	\$ 103 653,00	10/26/2018	\$ 136 602,94	\$ 32 949,94	24,1%
<b>Total</b>		<b>\$ 1 084 248,80</b>		<b>\$ 1 304 784,35</b>	<b>\$ 220 535,55</b>	<b>16,9%</b>

En 2019, nous avons poursuivi la vente de villas d'Atlanta à la fois par des ventes isolées (villa par villa) mais aussi par la cession d'une partie du portefeuille en bloc (21 villas).

## Floride / Immeubles acquis ce jour

### 431 NE 29th Street, Miami

Sur 2018, le rendement de cet immeuble de bureaux s'élève à 4,32%, ce qui est légèrement inférieur aux prévisions initiales (5%).

Nous avons par le passé travaillé à l'amélioration du taux de vacance de cet immeuble dont les 4 *units* ont été louées sur 2018.

Néanmoins, confrontés à un marché locatif tendu sur de l'immobilier de bureaux à Miami et suite à la multiplication d'impayés sur cet immeuble conjuguée à une augmentation de charges d'entretien et de travaux sur le bâtiment, nous avons fait le choix de sonder le marché en proposant ce bien à la revente.

# FIRST STONE REUNION LLC

En 2019, cet actif a effectivement été vendu pour 807 K\$ net vendeur, sans plus-value, mais nous avons préféré le céder en raison de soucis récurrents avec les locataires qui rendait cet actif de plus en plus difficile à gérer.

## Bureaux de Brickell, 170 SE 14th Street, Suite 1001 et 1002, Miami

La situation de ce local de bureaux est idéale au cœur du quartier des affaires de Brickell. Une revalorisation de 3% du montant du loyer s'effectue chaque année.

Notre partenaire, la société *C12F*, paie son loyer de façon régulière, ce qui permet de maintenir un niveau de rendement élevé de 10,5% sur 2018.

## Note, 2211 Meridian avenue, Miami

Une note d'un montant initial de \$ 1.300.000 a été consentie à la *LLC 2211 Meridian* le 11 mai 2015.

Il s'agit d'une promotion immobilière pour la construction d'une villa de type contemporaine. Le taux du prêt est de 8% net annuel.



Nous avons replacé \$ 130.000 de trésorerie en janvier 2018 aux mêmes conditions, soit un nominal cumulé de \$ 1.754.000 au 31/12/2018.

En 2019, la société *First Stone Reunion LLC* a racheté au promoteur à la seule valeur de la totalité de l'encours bancaire (capital + intérêts courus + budget pour finition des travaux) et elle est aujourd'hui propriétaire de cette magnifique villa qui sera achevée milieu 2020. Une fois livrée, nous arbitrerons entre une revente ou la mise en location de cet actif premium situé face au plus beau golf de Miami Beach.

## GHG 110 LLC (Verona Apartments, Monterrey Apartments, Pris Apartments.



Afin de valoriser une partie de la plus-value réalisée sur l'immeuble de Van Buren, *First Stone Réunion* a acquis un portefeuille de 78 appartements répartis

sur 3 résidences (surface totale de 4977 m<sup>2</sup>) au terme d'une participation dans la société *GHG 110 LLC* de 500 K\$. Tous sont situés en plein cœur de la ville de Miami.

## > Appartements Verona

L'ensemble des dix-huit appartements du block Verona représente un total de 910 m<sup>2</sup>, non loin du North Bay Village et de Miami Beach.



## > Appartements Monterrey

Le 575 NE 143rd Street offre quant à lui 24 appartements d'une surface totale de 2 473 m<sup>2</sup> dans le nord de Miami, près du quartier côtier de Keystone islands.



# FIRST STONE REUNION LLC

## > Appartements Pris

Le lot « appartements Pris » est en réalité composé de trois blocks distincts, réunissant 1 594 m<sup>2</sup> au total répartis en 36 appartements.



# FIRST STONE REUNION LLC

Les prévisions de rentabilité à court terme de *GHG* sont supérieures à 7% une fois de légers travaux de rénovation effectués et le taux d'occupation des logements améliorés.

## GHG on 162 LLC



# FIRST STONE REUNION LLC

## PRÉVISIONNEL D'EXPLOITATION LOCATIVE

### Revenus localifs

	Surface (Sqft)	Montants actuels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Loyers GHG	2 000		\$ 36 000	\$ 40 000	\$ 44 000	\$ 48 000	\$ 52 000
Autres loyers	6 200		\$ 111 600	\$ 111 600	\$ 124 000	\$ 136 400	\$ 142 600
Charges refacturées			\$ 46 166	\$ 46 412	\$ 46 740	\$ 47 150	\$ 47 478
<b>Total Loyers bruts</b>			<b>\$ 193 766</b>	<b>\$ 198 012</b>	<b>\$ 214 740</b>	<b>\$ 231 550</b>	<b>\$ 242 078</b>
Vacance locative (hors GHG)			70%	30%	15%	15%	15%
<b>Total Loyers nets</b>			<b>\$ 58 130</b>	<b>\$ 138 608</b>	<b>\$ 182 529</b>	<b>\$ 196 818</b>	<b>\$ 205 766</b>

### Charges d'exploitation

Taxe foncière	\$	16 128	\$ 16 128	\$ 16 451	\$ 16 780	\$ 17 115	\$ 17 457
Assurances	\$	17 500	\$ 17 500	\$ 17 500	\$ 17 500	\$ 17 500	\$ 17 500
Eau (parties communes)	\$	1 200	\$ 4 200	\$ 4 200	\$ 4 200	\$ 4 200	\$ 4 200
Electricité (parties communes)	\$	2 500	\$ 4 200	\$ 4 200	\$ 4 200	\$ 4 200	\$ 4 200
Taxes d'enlèvement d'ordures	\$	5 400	\$ 5 400	\$ 5 400	\$ 5 400	\$ 5 400	\$ 5 400
Maintenance	\$	12 500	\$ 12 500	\$ 12 500	\$ 12 500	\$ 12 500	\$ 12 500
Frais de gestion	\$	-	\$ 4 649	\$ 11 561	\$ 15 176	\$ 16 314	\$ 17 317
Nettoyage et entretien	\$	6 000	\$ 6 000	\$ 6 000	\$ 6 000	\$ 6 000	\$ 6 000
Annuités d'emprunt	\$	56 963	\$ 28 481	\$ 56 963	\$ 72 891	\$ 72 891	\$ 72 891
<b>Total Charges d'exploitation</b>	<b>\$</b>	<b>118 191</b>	<b>\$ 99 058</b>	<b>\$ 134 775</b>	<b>\$ 154 647</b>	<b>\$ 156 120</b>	<b>\$ 157 465</b>
<b>CAF d'exploitation</b>	<b>\$</b>	<b>-118 191</b>	<b>\$ -40 928</b>	<b>\$ 3 833</b>	<b>\$ 27 882</b>	<b>\$ 40 698</b>	<b>\$ 48 301</b>
<b>Rentabilité des fonds propres</b>		<b>-8,53%</b>	<b>-6,30%</b>	<b>1,35%</b>	<b>9,78%</b>	<b>14,28%</b>	<b>16,95%</b>

En novembre 2018, *First Stone Réunion* a investi 100 K\$ dans la société *GHG on 162 LLC* qui a acquis un immeuble situé au niveau de la 162<sup>ème</sup> rue, à North Miami Beach.

Grâce à son emplacement central et à son accès facile, North Miami Beach est l'une des zones commerciales les plus dynamiques du Sud de la Floride du Sud et l'un des sites les plus prisés pour les locataires de bureaux professionnels.

Les parcs, les plages et les baies y abondent, ainsi qu'un large éventail d'activités récréatives, culturelles et de restauration. En conséquence, les loyers demandés pour cette zone sont particulièrement élevés.

Preuve de la qualité du bien ciblé, *GHG* a contribué à hauteur de 64,24% dans son acquisition et souhaite y occuper une surface de 2 000 sqft, soit 25% de la surface totale du bien, pour ses bureaux professionnels.

## REUNY LLC

La société *Reuny LLC*, détenue à 100% par *First Stone Réunion LLC*, a investi 200 K\$ (135 K\$ en equity et 65 K\$ en note hypothécaire) dans un Office Building de Classe A de 55 663 Square Feet, en plein centre de Manhattan.

Ce projet nous a été proposé par notre partenaire *Capital Invest* (Gabriel AMIEL).

La partie note est rémunérée à hauteur de 10% / an.

Ci-dessous les principales caractéristiques de l'investissement :

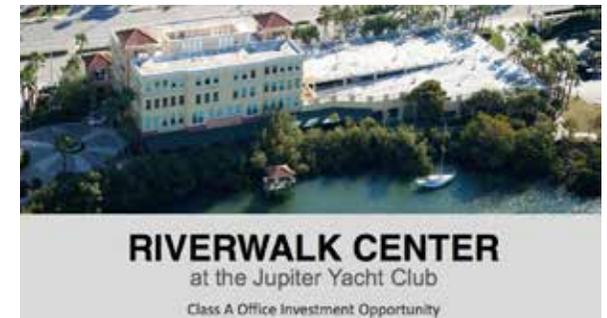
- Equity:	\$ 8.000.000
- Senior Dette:	\$ 37.250.000
- Junior Dette:	\$ 14.000.000

> Total: \$ 59.250.000

Il s'agit d'un immeuble livré début 2018 avec un objectif de loyer de base de \$ 70/SQF. Toutes les charges sont refacturées aux locataires (baux triples nets).

Ce projet avec création de valeur s'accompagne d'une stratégie de refinancement prévue en année 3 ou 4 si nous souhaitons conserver l'actif plus longtemps.

# FIRST STONE REUNION LLC



## Run Stone LLC

Notre partenaire *ESJ* nous a proposé de placer 2 M\$ au total sur une note hypothécaire rémunérée à 9% et dont l'échéance est prévue en juillet 2020. Cette note était destinée à financer une opération de locaux commerciaux dans le quartier de West Little River à Miami.

*First Stone Réunion* a pris une participation à hauteur de 685 K\$ (soit 34,68%) dans la *LLC Run Stone* qui a souscrit à cette note.

Cet actif devrait être revendu vers avril-mai 2020 et le prêt sera intégralement remboursé à cette date.

## Immeuble Riverwalk

En partenariat avec *ESJ*, nous sommes en participation sur l'achat du Centre de Riverwalk au *Jupiter Yacht Club*.

Immeuble de cinq étages de bureaux totalisant 3 282 m<sup>2</sup>, la propriété est actuellement louée en totalité à un seul preneur avec un bail allant jusqu'à mars 2022.

Le locataire est la société *GenSpring*, une société de gestion de patrimoine appartenant à 100% à *SunTrust Banks, Inc.*

Cet emplacement sert de siège social à *GenSpring* et de centre d'opérations back-office. Le bail bénéficie d'une augmentation annuelle de 3% du loyer de base. Le locataire est responsable de 100% des charges d'exploitation de l'immeuble et la Banque *SunTrust* est garante du prêt.

*First Stone Reunion LLC* a pris une participation de \$ 310 000 sur les 3,275 M\$ d'apport, soit près de 9,5% de l'opération.

Sur 2018, le rendement net de cette participation s'élève à 5,07%.

Cet immeuble devrait être revendu fin 2020 après que le bail ait été renégocié et prolongé courant 2020.

## MDB 4131 South Douglas Road

*First Stone Reunion* a placé en note pour un montant de \$ 852.554 en capital.

Il s'agit d'une villa de prestige de près de 700 m<sup>2</sup> équipée de 6 chambres, 6 salles de bains, d'une piscine et d'un jacuzzi extérieur. Ce bien d'exception bénéficie d'une situation idéale au sein du quartier résidentiel très prisé de Coconut Grove à Miami.

La note MDB, d'environ 1 800 K\$ au départ, a fait l'objet d'un remboursement partiel fin 2017. Le solde résiduel de la note s'élève à 852.554 \$ pour *First Stone Reunion*.



Le taux d'intérêt est ainsi passé à 8% depuis le 13/12/2017.

La construction est terminée et la villa est actuellement louée le temps d'être vendue. Elle a été mise sur le marché dernier trimestre 2019.

## Bureau 1800 International Park Drive Birmingham, AL 35243 (Park & Blue Lake Center)

Il s'agit d'un immense terrain de 35 000 m<sup>2</sup> très bien placé et noté « A » en termes d'emplacement et de qualité.

L'immeuble a été construit en 1999 et des travaux d'amélioration sont en cours pour accroître le rendement locatif existant. Nous participons à hauteur de \$ 250.000 sur ce projet.



## FIRST STONE REUNION LLC



Evolution :

- Rendement annuel 2018 : 7,42%
- Rendement réel final : entre 12 et 15% du fait de l'effet de levier lié au refinancement bancaire.

Les loyers vont donc s'améliorer régulièrement dans le temps, avec un objectif à terme d'au moins 7% annuels.

En 2019, une partie de l'immeuble a été revendue avec une plus-value de 14,5% et First Stone Réunion LLC a récupéré 157 K\$ de capital sur cet investissement initial de 250 K\$. L'immeuble restant devrait être mis sur le marché en 2020.



# FIRST STONE REUNION LLC

## Immeuble d'habitation Red River Street (Austin, Texas)



Prise de participation dans l'achat d'un building de 120 logements construit en 2008 à proximité immédiate de la 6th Street, une

des artères les plus fréquentées d'Austin.

Situé à proximité immédiate de l'université du Texas qui comptabilise 52 000 étudiants ainsi qu'un corps professoral important, dont l'annexe médicale inaugurée en 2016 représente elle-même plus de 15 000 nouveaux emplois, ce building dispose d'un excellent vivier de locataires potentiels.

*First Stone Reunion LLC* a pris une participation de \$ 952.590 sur les 12 M\$ d'apport, soit près de 8% de l'opération.

Ce bien devrait être revendu en 2020 avec une plus-value et un retour sur investissement amélioré du fait du prêt contracté à un taux inférieur à 4%.

### Caractéristiques :

- Nombre d'unités : 120 appartements à rénover
- Locataires : particuliers diffus
- Date d'achat : 16 Février 2015
- Prix d'achat : \$ 31.215.000
- Horizon d'investissement : 5 ans
- Rentabilité nette 2018: 3,08%

## NEW-YORK WEST VILLAGES

Ce projet d'investissement à New York avait pour objectif de profiter de l'effet levier induit par le déplafonnement des loyers de certains appartements faisant l'objet d'une législation spécifique (« *Rent*

*stabilized apartments* »).

Il s'agit de 4 immeubles situés à Manhattan, soit 88 lots (5 commerces et 83 appartements) répartis sur environ 5 400 m<sup>2</sup>, pour un investissement total de 59 M\$.

En rachetant les baux, en déplafonnant le loyer et en effectuant de légers travaux de rénovation, les biens immobiliers acquis verront leur valeur multipliée par 4 voire 5 fois, dans un objectif de revente sous 5 ans.

Pour mémoire, *First Stone* a investi au total \$ 1.000.000 dans le fonds West Village Apartments LP.

A fin 2018, le CRD du prêt bancaire s'élevait à 26,4 M\$, au taux moyen de 3,2%. Le ratio *Loan to Value* s'élève ainsi à 44%.

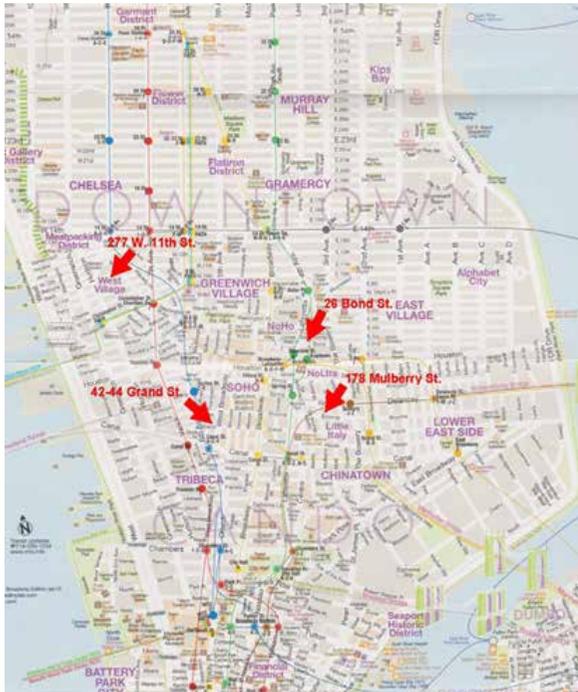
Les loyers ont été augmentés de 780 K\$ entre 2017 et 2018, passant ainsi de 1.611 K\$ à 2.391 K\$.

Ces chiffres permettent de donner de véritables indications quant au potentiel de croissance du portefeuille.

À noter : West Village Apartments ne prévoit pas de distribution de *cash flow* aux associés pour le moment. Les flux de trésorerie générés par les biens immobiliers sont réinvestis dans les projets afin de payer les frais de rénovation et les primes d'éviction, et ce, dans un objectif de forte plus-value à la revente.

# FIRST STONE REUNION LLC

## PLAN DE SITUATION



## NEW-YORK WEST VILLAGES 42-44 Grand Street – Soho District



*First Stone*, via notre société commune *West Village Apartments LLC*, a investi dans l'acquisition d'un immeuble de 10 150 GSF (soit 943 m<sup>2</sup> environ).

Idéalement situé dans le très chic quartier de Soho entre Thompson Street et West Broadway, où les prix locatifs sont les plus élevés de Manhattan, le bâtiment est composé d'un local commercial et de

16 appartements pour un prix d'acquisition total de \$ 12.100.000, soit \$ 1.192 / GSF.

Cet investissement est prometteur : les loyers mensuels initialement pratiqués dans cet immeuble s'élèvent en moyenne à \$ 1.600 alors que la moyenne du marché s'élève à \$ 3.750.

## NEW-YORK WEST VILLAGES 26 Bond Street – Noho

*West Village Apartments LP* a par ailleurs investi dans un petit immeuble situé au 26 Bond Street, entre la Rue Lafayette et Bowery, dans le Quartier Noho (voir le plan de situation).

Bond Street est une rue fortement recherchée, entourée par des *condominiums* de luxe, des boutiques hautes de gamme et des restaurants mondiaux reconnus.

Situé à quelques minutes à pied des quartiers voisins du Bowery, Soho, Nolita et Greenwich Village, cet endroit figure parmi les plus chers et les plus prisés des quartiers voisins de Manhattan.

Le bâtiment construit en 1915 comprend environ 10.000 GSF (soit 929 m<sup>2</sup> environ), répartis comme suit:

- une unité commerciale
- 6 appartements dont 3 loyers sont déplafonnés et 3 réglementés.

## FIRST STONE REUNION LLC



Pour rappel, le prix d'achat était de \$ 10.800.000 ce qui représente approximativement \$ 1.080 / GSF. 50 % des unités résidentielles étant en loyers réglementés (loyers extrêmement bas), le building possède un fort potentiel de valeur ajoutée.

Ce potentiel s'illustre par la disparité du loyer moyen de l'immeuble au regard du loyer du marché :

- Loyer mensuel moyen sur l'immeuble : 2.950 \$
- Loyer mensuel moyen du marché : 9.300 \$

### NEW-YORK WEST VILLAGES 178 Mulberry Street – NoLita District



En 2016, *West Village Apartments LP* a également investi dans un petit immeuble situé au 178 Mulberry Street, dans NoLita District près de Little Italy (cf. carte) et bénéficiant d'un emplacement central à proximité immédiate des quartiers prisés de Bowery, Soho et Chinatown.

Le bâtiment contient 14.931 GSF (soit environ 1.387 m<sup>2</sup>) et comprend 3 locaux commerciaux et 24 appartements (11 loyers déplafonnés et 13 réglementés). Le prix d'acquisition était de \$ 15.200.000, soit un prix très attractif de \$ 1.180 / GSF.

### NEW-YORK WEST VILLAGES 277 West 11th Street West Village

Début 2017, *West Village Apartments LP* a renforcé son portefeuille d'actifs à New-York en acquérant, en co-investissement avec la société *Ridge Place*, un immeuble situé entre West 4th Street et Bleecker Street, au coeur du West Village, à proximité immédiate du réseau de métro du Port Authority Trans-Hudson qui relie l'arrondissement de Manhattan aux villes voisines de l'État du New Jersey.

À noter : la société *Ridge Place* détient 35,5% de l'immeuble.

Le bâtiment présente une surface d'environ 2.108 m<sup>2</sup> répartis en 37 appartements (dont 16 en loyers réglementés). Le prix d'acquisition était de \$ 21.250.000 financés en partie *via* un prêt bancaire de \$ 9.600.000.



## ARBITRAGES 2018

---

### VAN BUREN – Miami

Pour rappel, cet immeuble a été acquis pour \$ 1.462.500 (\$ 1.753.000 acte en mains) *via* une société, *LLC Van Buren Heights*, que nous possédions à 90%.

Après analyse des prix du marché, nous avons décidé de vendre la totalité de l'immeuble au prix de \$ 2.500.000, avec un objectif de vente minimum de \$ 2.300.000.

Nous vous annonçons en juillet 2017 qu'une offre ferme à \$ 2.450.000 avait été proposée.

Persuadés qu'une plus-value supérieure pouvait être tirée de cet actif, nous avons poursuivi les discussions durant plusieurs semaines.

Après de longues négociations, nous avons finalement trouvé preneur au prix de \$ 2.550.000.

La plus-value dégagée sur la vente de ce bien se porte à 760 K\$ pour *First Stone Reunion*, soit une performance réalisée de +45% en seulement 3 ans de détention.

## FIRST STONE REUNION LLC

Cette plus-value a été réinvestie pour 500 K\$ dans un projet d'immeuble de bureaux professionnels avec notre partenaire *GHT « GHG 110 LLC »* et le reliquat de 260 K\$ a été versé en cash à *First Stone*.

## RÉARBITRAGE À COURT TERME

---

### STRATÉGIE 2019

#### VILLAS ATLANTA

Nous avons voulu tester le marché à la revente sur les maisons d'Atlanta. Pour ce faire, dès 2017, nous avons procédé à la revente de la villa située au 299, Berkley, réalisant au passage une plus-value de 11%. En raison des frais de maintenance pouvant affecter le rendement final des maisons, nous procéderons de façon systématique à la revente des villas dès lors qu'une plus-value est possible.

C'est ainsi que nous avons été sollicités par un fonds d'investissement pour la cession d'un portefeuille de 19 villas d'Atlanta (voir la liste page suivante).

Nous avons pour cela négocié le prix de vente du

# FIRST STONE REUNION LLC

portefeuille et avons obtenu un accord pour \$ 2.940.000 net vendeur.

Pour rappel, le prix d'acquisition s'élevait à \$ 2.513.236, ce qui équivaut à une plus-value de \$ 426.764, soit 14,5%.

> Maisons cédées en avril 2019 :

1 103 Cardell Farms Rd	Locust Grove
2 135 Coach Dr	Griffin
3 1358 Buckingham Dr	Hampton
4 139 Creekwood Dr	Carrollton
5 15 Pin Oak Pl	Covington
6 1505 Evergreen Hollow Ln	Conyers
7 190 Fairview Chase	Covington
8 218 Providence Dr	Carrollton
9 251 Diamond Ct	Carrollton
10 2695 Rainey Rd	Temple
11 2791 Willow Tree Overlook	Douglasville
12 289 Christian Cir	Carrollton
13 307 Birch Ct	Carrollton
14 310 Willow Way	Griffin
15 327 Ivy Brook Dr	Dallas
16 40 Manor Oak Dr	Covington
17 411 Amy Blvd	Temple
18 469 Old Tree Dr	Jackson
19 8753 Homewood Ct	Riverdale

## 431 NE 29th St

Pour les raisons évoquées plus haut - marché locatif tendu, impayés, coût d'entretien de l'immeuble... - et compte-tenu d'un rendement qui nous paraissait insuffisant, nous avons procédé à la revente de l'actif en juin 2019 pour \$ 807.616 net vendeur.

## NOTES

> 2211 Meridian :

Afin d'obtenir une meilleure maîtrise des frais de l'opération, nous avons proposé au promoteur de solder le prêt bancaire de la *LLC TRK BID* (2211 Meridian) puis de transformer la note hypothécaire en *equity* en mai 2019.

*First Stone LLC* détient ainsi désormais 100% des parts de la société de promotion au coût de revient, ce qui nous permettra de percevoir l'intégralité du produit de la revente de l'actif.

Il s'agit d'un véritable actif premium idéalement situé sur le Golf de Miami Beach. Le potentiel de revente ou de location de cette villa de luxe évaluée à plus de 4 M\$ est réel.

La villa devrait être achevée milieu 2020.

# Annexe: Bilan et compte de résultat First Stone Reunion LLC

(Voir le tableau page suivante)

# FIRST STONE REUNION LLC

	Jan - Dec 18	Jan - Dec 17		Jan - Dec 18	Jan - Dec 17
<b>Ordinary Income/Expense</b>					
Income			<b>Total 665000 - Result from k-1</b>	313,909.00	760,720.00
705000 - Interest Income	208,524.34	282,146.52	665500 - Other regularisation K1	21,110.00	0.00
706000 - Rental Income	795,214.85	777,868.38	681000 - Depreciation Expense	199,509.00	211,520.00
751100 - other income			681100 - Amortization pre-opening cost	92,262.00	92,262.00
751101 - Late fees Income	0.00	400.00	<b>Total Other Expense</b>	738,352.59	1,065,545.00
751109 - other income - Other	560,315.60	1,034.65	<b>Net Other Income</b>	-719,979.70	-1,111,112.32
<b>Total 751100 - other income</b>	560,315.60	1,434.65	<b>Net Income</b>	517,358.45	-605,307.70
775000 - Sales of properties	895,500.00	263,500.00			
<b>Total Income</b>	2,459,554.79	1,324,949.55			
Cost of Goods Sold					
658200 - Settlement charges	0.00	16,796.07			
675000 - Cost of Goods Sold	587,971.22	179,744.50			
675100 - Commission on sale	36,612.00	0.00			
675200 - Other costs on sale	9,505.46	0.00			
<b>Total COGS</b>	634,088.68	196,540.57			
<b>Gross Profit</b>	1,825,466.11	1,128,408.98			
Expense					
602000 - Utilities	11,146.59	16,072.84			
605000 - Supplies	1,850.17	0.00			
611000 - Cleaning expense	8,378.95	0.00			
614100 - Condominium fees	16,085.93	15,990.98			
615000 - Repairs and Maintenance	79,254.00	121,147.93			
615100 - Small Equipment	16,468.87	19,698.17			
615300 - Lawn service	7,992.43	0.00			
616100 - Insurance Expense	33,356.46	54,656.20			
622100 - Commission Realtor	65,242.17	66,464.28			
622200 - Management fees	200,120.00	106,975.13			
622210 - Management fees property manage	12,243.87	4,936.12			
622640 - Professional Fees					
622600 - Legal fees	717.00	450.50			
622620 - Accounting Fees	28,898.00	21,540.00			
622640 - Professional Fees - Other	620.50	833.50			
<b>Total 622640 - Professional Fees</b>	30,235.50	22,824.00			
626000 - Postage and Delivery	38.38	0.00			
627100 - Bank service charge	3,255.97	3,873.62			
630000 - Taxes and Licences	352.50	352.50			
635100 - Property taxes	104,665.78	102,288.38			
661100 - Interest paid	0.00	73,100.15			
666000 - Loss on Currency Exchange	7,430.49	14,224.06			
<b>Total Expense</b>	588,127.96	622,604.36			
<b>Net Ordinary Income</b>	1,237,338.15	805,804.62			
Other Income/Expense					
Other Income					
704000 - Collection and Allowance	126.36	111.35			
765300 - K1 Other Income	10,465.00	-49,135.00			
766000 - Exchange gain	7,781.53	3,456.33			
<b>Total Other Income</b>	18,372.89	-45,567.32			
Other Expense					
644000 - State Tax	215.34	0.00			
658000 - Other expenses	111,347.25	1,043.00			
665000 - Result from k-1					
665300 - Result from K1 - ordinary income	221,683.00	0.00			
665000 - Result from k-1 - Other	92,226.00	760,720.00			

**FIRST STONE REUNION LLC**  
 170 South East  
 14th Street, Suite 1002  
 FL 33131 - Miami  
 alexandre@koytchaconseil.com  
 0693 91 98 89  
 0262 97 96 07

**FIRST STONE  
REUNION LLC**

*FIRST STONE REUNION LLC*  
170 South East  
14th Street, Suite 1002  
FL 33131 - Miami

