

**VOTRE PARTENAIRE  
DE CONFIANCE**

**Découvrez notre nouveau  
projet à Seraing**

---

**Projet de 3 appartements avec  
terrasses et parkings.**



## L'expertise au service de votre patrimoine

Fondée par Thierry Hermesse, expert-comptable et fiscaliste, Hermesse Real Estate Development est née d'un constat simple : pour bâtir un patrimoine sécurisé et rentable, il faut combiner maîtrise financière, vision fiscale et excellence immobilière. C'est cette combinaison unique qui nous permet de vous proposer des investissements performants, sécurisés et durables.

## Une vision née de l'expérience

"Durant toute ma carrière de conseiller financier, j'ai accompagné mes clients dans l'optimisation de leurs revenus et la constitution de leur patrimoine. Ce qui m'a souvent amené devant le dilemme suivant : Protéger son patrimoine implique la prudence, Le faire fructifier exige de prendre des risques. Deux objectifs difficilement conciliables dans le monde des placements financiers classiques."

## Pourquoi l'immobilier ?

Les produits financiers dits sécurisés offrent, au mieux, un rendement de 2%. Pour viser 9%, il faut accepter de risquer 50% de son capital sur les marchés boursiers et sans aucune garantie.

L'immobilier, lui, offre un autre chemin :

- 4 à 5% de rendement locatif
- 3 à 5% de plus-value immobilière annuelle
- Jusqu'à 12% de rendement annualisé sur fonds propres
- Effet de levier grâce au crédit hypothécaire

## Une approche unique : allier rendement et qualité

Ce double objectif est rarement atteint par les sociétés de promotions classiques. Trop souvent, les biens visent soit la rentabilité brute, soit la qualité de vie.

La solution ? La créer moi-même.

J'ai fondé Hermesse Real Estate Development pour concevoir des projets répondant à ces deux exigences :

- Investissements sécurisés et rentables
- Biens où l'on aimerait vraiment vivre

## Une formule éprouvée

L'équation fonctionne. Nos projets séduisent à la fois :

- les investisseurs, qui apprécient le rendement stable et maîtrisé
- les habitants, qui recherchent le confort, la performance énergétique et des finitions soignées

## Un ancrage local fort

Nos projets sont concentrés en province de Liège, un marché que nous connaissons bien. Notre proximité nous permet de sélectionner les meilleurs emplacements et de maîtriser chaque étape du développement, sans rien laisser au hasard.

# PROJET SERAING



Une résidence proposant 3 appartements composés 2 ou 3 chambres. Chaque lot possède une terrasse, une cuisine équipée, un emplacement de parking et une cave.

**Adresse:** Rue André Renard , 4100 Seraing

## Cahier des Charges

- Appartements livrés prêts à vivre
- PEB A+, chaque appartement est équipé d'une installation de panneaux photovoltaïques
- Cuisine équipée avec Siemens (ou équivalent)
- SDB équipée avec Hans Grohe, villeroy et Boch, Sanijura
- Peinture et luminaires
- Châssis Schuco 82 mm 6 chambres
- Triple vitrage acoustique
- Ventilation double flux
- Pompe à chaleur air-eau
- Chauffage sol pour la pièce de vie et le couloir
- Ventilateur convecteur Jaga pour les chambres et la SDB
- Vidéo parlophonie
- Porte anti-effraction
- Toiture végétalisée

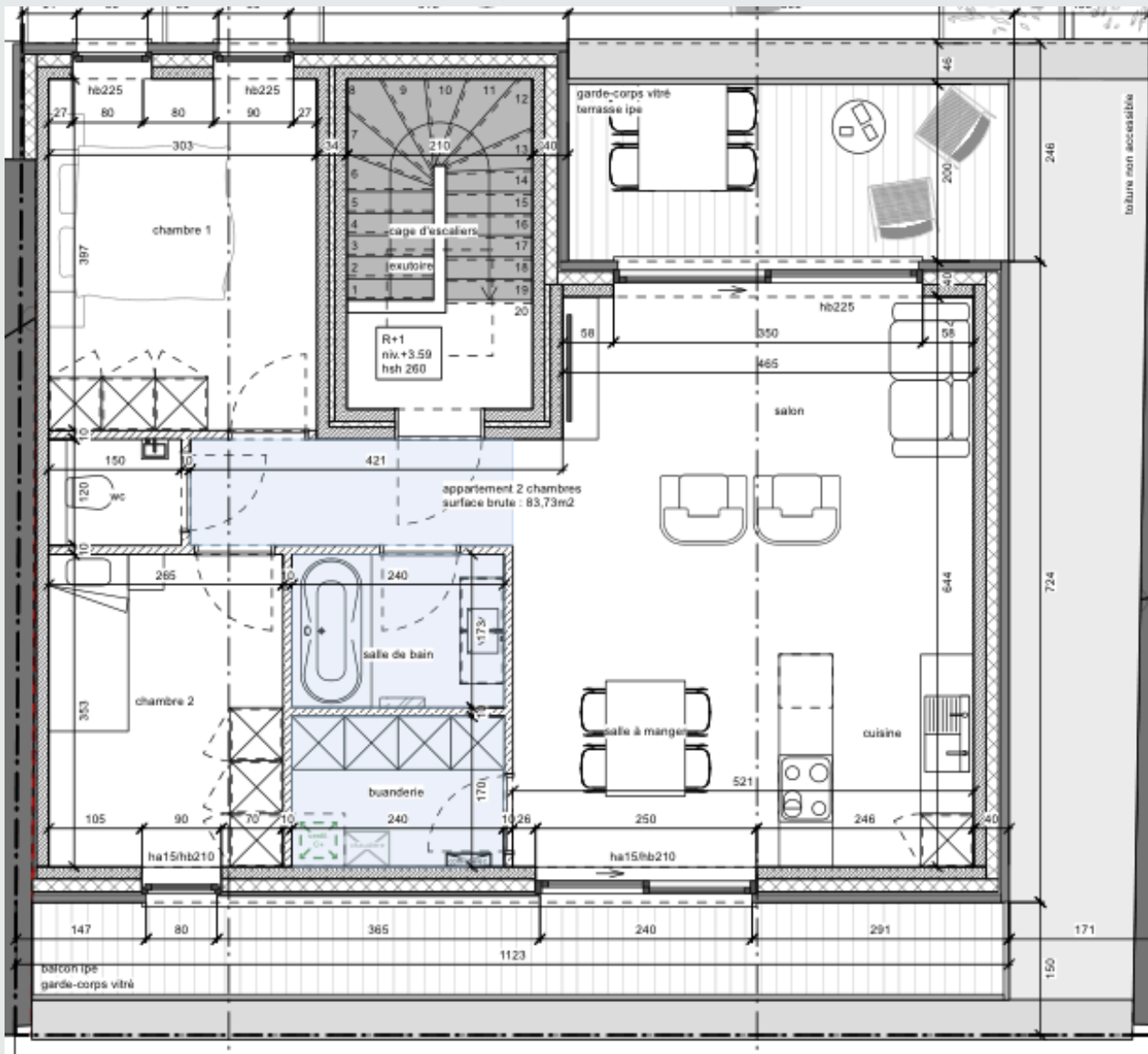




# PROJET SERAING

## Appartement 1.01

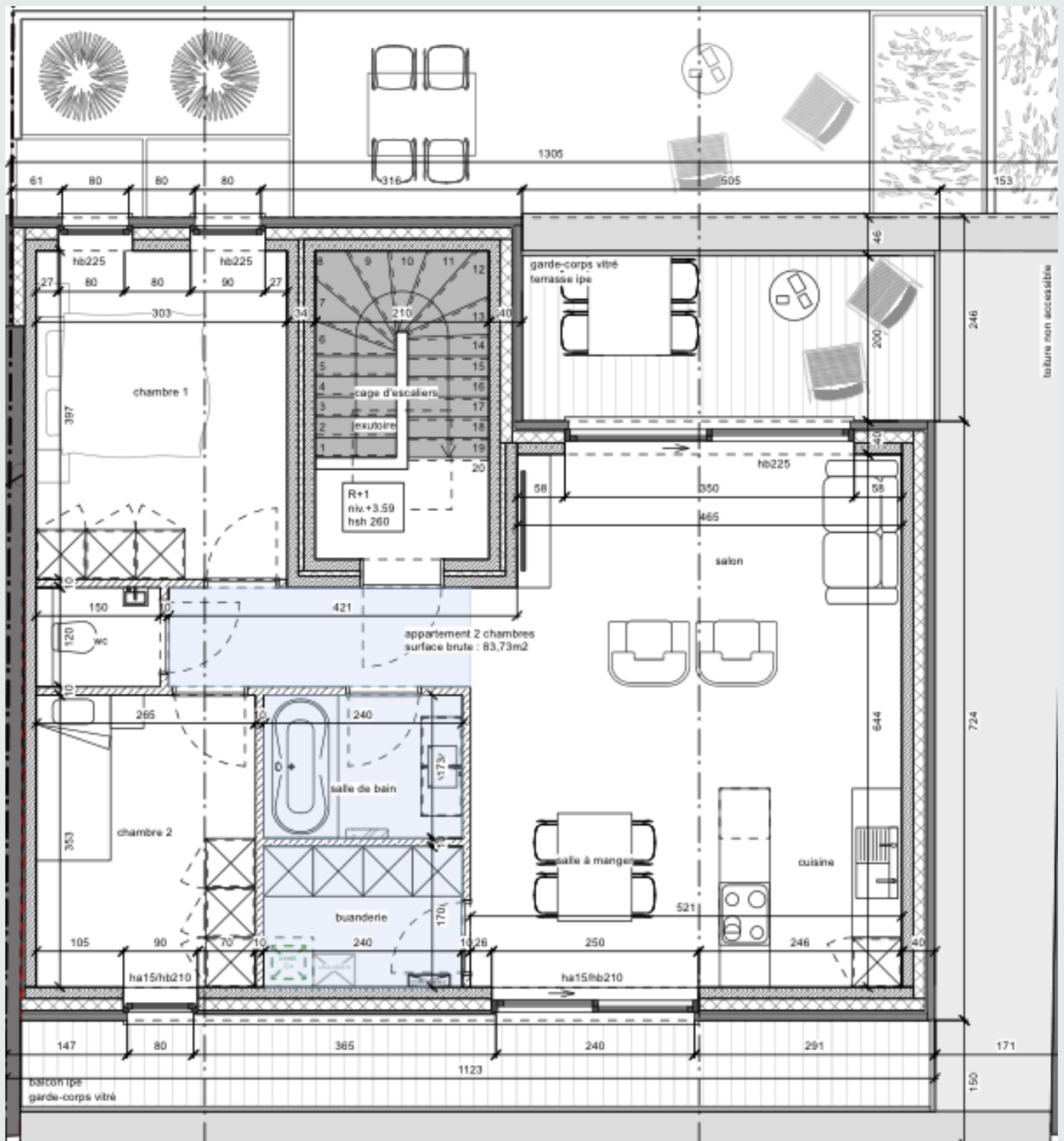
- 2ème étage
- 2 chambres
- 84 m<sup>2</sup>
- Terrasse 10 m<sup>2</sup>
- 1 place de parking
- 1 cave



# PROJET SERAING

## Appartement 2.01

- 2ème étage
- 3 chambres
- 113 m<sup>2</sup>
- Terrasse 13 m<sup>2</sup> (SO)
- 2 place de parking
- 1 cave



# PROJET SERAING

## Liste de prix

N° appart.	Etag e	Superficie brute (m2)	Chambres	Superficie terrasse(+ /- m2)	Terrain (Hors DE)	Construction (Hors TVA)	Total Hors Frais	Loyer*
App. 0.01	R-1	88	2	33	60.450 €	242 050€	<b>302 500€</b>	1.050 €
App 0.02	Rez	84	2	10	60.450 €	242 050€	<b>302 500€</b>	1.050 €
App. 0.03	R+1	113	3	13	65.975 €	266 525€	<b>332 500€</b>	1.250 €

- Régime TVA 21%
- Droits Enregistrement de 12,5% applicables sur la Quote Part Terrain
- Montants Totaux affichés hors Frais de Raccordements

\* Augmentation des Loyers d'ici livraison