

PROJECT
DAMES BLANCHES

Obligatie-uitgifte van
11/02/2022

Driemaandelijke update per
30/06/2023

Voorgesteld door:
CREONS ENSEMBLE 1 BV

*Informatie van de emittent voor de
kwartaalupdate Q2 op 30/06/23*

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door CREONS ENSEMBLE 1 BV (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en uitsluitend voor gebruik door beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 11/02/2022 in het kader van het DAMES BLANCHES Project (het "Project").*
- *Deze update wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Emittent, die als enige verantwoordelijk is voor de hierin opgenomen informatie.*
- *Het bevat geen enkele evaluatie of analyse of aanbeveling door BeeBonds BV met betrekking tot de ontwikkeling van het Project en de wenselijkheid van het kopen, verkopen of aanhouden van de in verband met het Project uitgegeven obligaties.*
- *BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik van dit rapport.*

Inhoudstafel

**Driemaandelijkse update per:
30/06/2023**

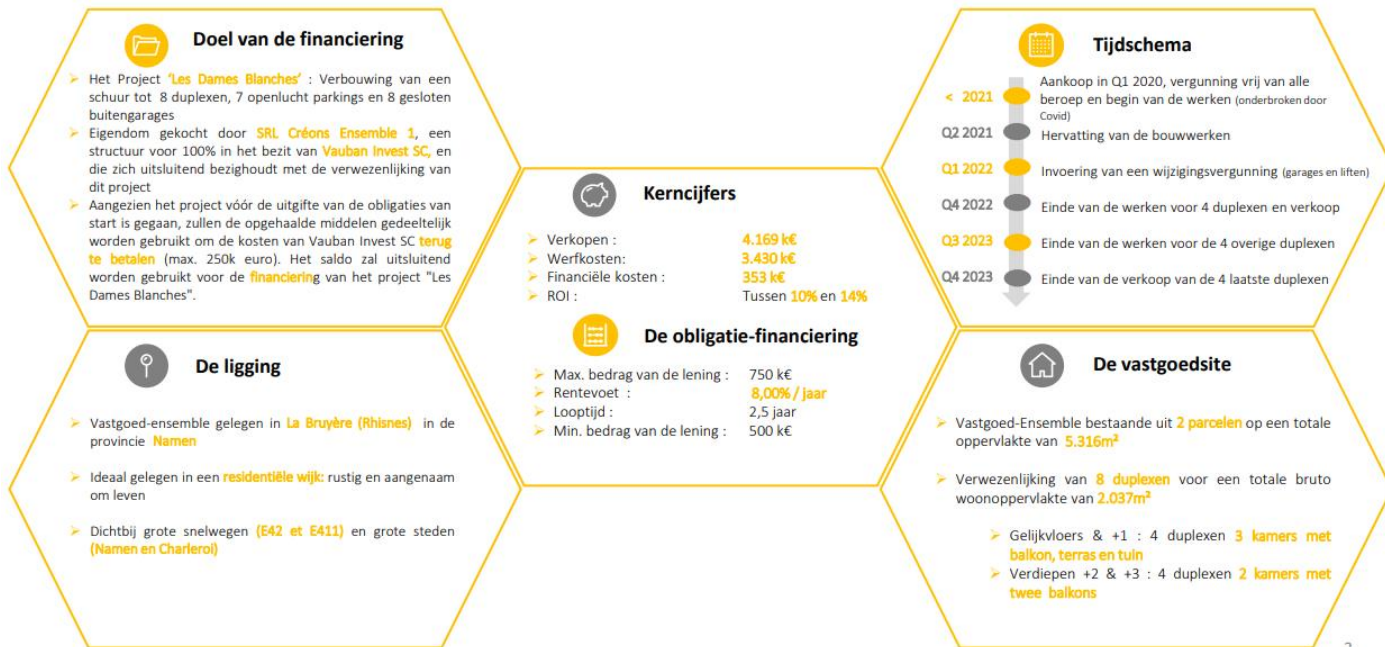
- 1. Herhaling van het Project**
- 2. Belangrijke feiten mbt het project sinds de laatste update.**
- 3. Voortgang van de werken**
- 4. Timeline update**
- 5. Caashflowplan update**
- 6. Conclusies**

1. Herhaling van het Project

Emissiedatum: 11/02/2022

Vervaldatum: 10/08/2024

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 750.000



2. Belangrijke feiten mbt het project sinds de laatste update

- *Voor de nissen in de gevels is afgezien van cortenstaal ten gunste van een pleisterlaag die past bij de onderdaken. De balkons zijn zwart, passend bij de ramen.*
- *De onderhandelingen met de burens om het bijgebouw van ons project te kopen zijn helaas mislukt; uiteindelijk zal het project 8 getrapte carports en 7 parkeerplaatsen voorstellen.*
- *Aangezien het betreffende noodgebied vereist dat wij een manoeuvreerruimte hebben, moest de externe omgeving worden aangepast en een wijzigingsvergunning zal moeten ingediend worden (half februari) .*
- *De treden van de patio distributietrap moeten van hout zijn voor een betere brandwerendheid op termijn, dus er zouden geen extra kosten moeten zijn.*

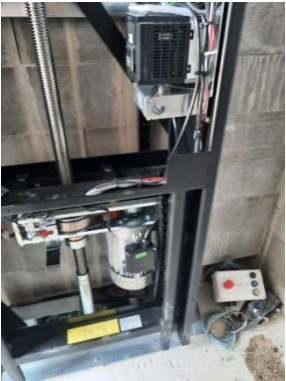
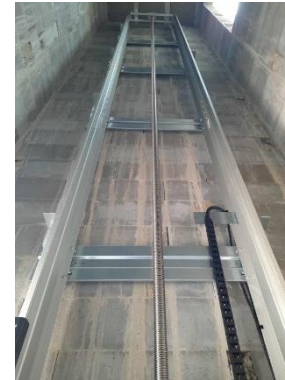
2. Belangrijke feiten mbt het project sinds de laatste update (vervolg)

- *Een deel van de metalen structuur - liftglas/distributietrap - werd vervangen ten gunste van conventioneel metselwerk.*
- *De stabiliteitsingenieur legde een verhoogde structuur van stalen blokken op om het gewicht van de liftschacht te verdelen naar de zijkanten van de patio en niet in het midden vanwege de ondergrondse doorgang van kanalen, kabels en leidingen.*
- *De extra kosten die zijn gemaakt en nog moeten worden gemaakt, betekenen dat het einde van de werkzaamheden anders moet worden gepland en dat de afwerking van de buitenomgeving moet worden gefaseerd.*

3. Voortgang der werken

- *Dakbedekking/steigerwerk - Buitenschrijnwerk - Pleisterwerk - Tegelwerk - Balken - Parketwerk - binnenschrijnwerk - Keuken : **werkzaamheden voltooid***
- *Ruwbouw: **werken voltooid à 99%** (Nog enkele aansluitingen), **100%** klaar tegen midden oktober*
- *Verwarming-sanitair-ventilatie: **werken 100% voltooid***
- *Elektriciteit : **werken voltooid à 95%** (video-intercom, definitieve uitrusting), **100%** klaar midden oktober*
- *Lift - Metalen infrastructuur: **uitgevoerde werkzaamheden 90%**, einde van de montage aan de gang, **100%** klaar midden juli*
- *Carports - omgeving - buitenverlichting: **Werkzaamheden 0%** uitgevoerd, studies en plannen voltooid, begin van de uitvoering gepland voor midden augustus, **100%** voltooid tegen begin/half oktober (behalve het uitstel van bepaalde werkzaamheden in fase II).*
- *Werkzaamheden van fase I **100%** voltooid voor begin/half oktober (afgezien van enkele werkzaamheden die naar fase II zijn verschoven)*

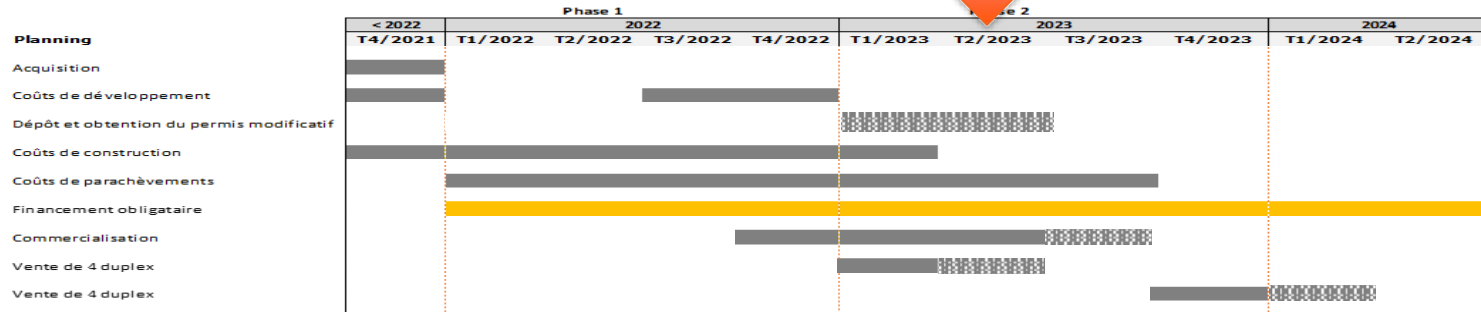
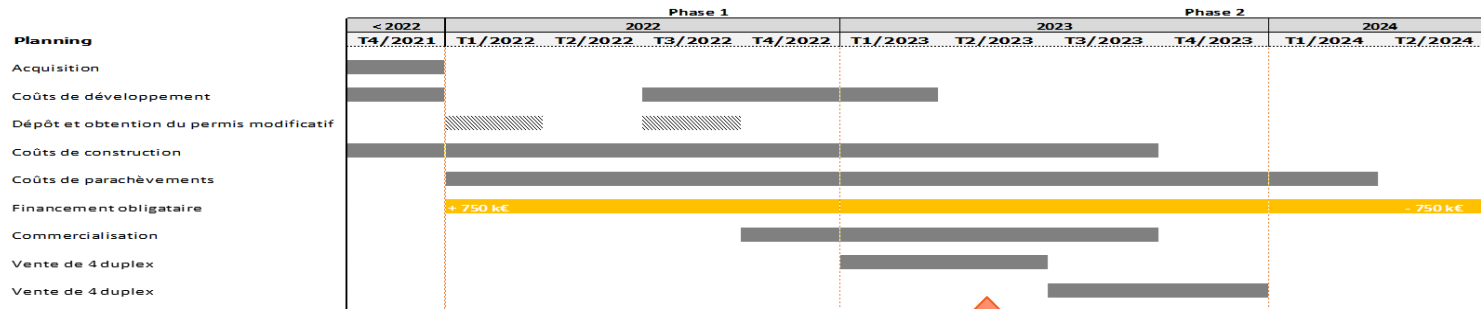
3. Voortgang (Vervolg)



PROJECT DAMES BLANCHES

Driemaandelijkse update per 30/06/2023

4. Timeline update



Commentaar:

- De vertraging in de voortgang van de werkzaamheden is voornamelijk te wijten aan de genoemde onderhandelingen en aan de opgelegde manoeuvreerruimte, en de extra kosten voor het aanpassen van buitenvoorzieningen (fase 1 zal in het Q4.2023 voltooid zijn in plaats van in Q4.2022);
- Op 11 mei 2023 werd een wijzigingsvergunning verleend voor de carports en taludwerkzaamheden om de vereiste manoeuvreerruimte te creëren;
- Als gevolg van deze vertraging zijn de marketing en de eerste bezoeken begonnen in Q1 2023 in plaats van Q3 2022. Als gevolg hiervan is de verkoop van de appartementen ook vertraagd.

PROJECT DAMES BLANCHES

Driemaandelijkse update per 30/06/2023

5. Cashflowplan update

Cash planning - EUR	YTD	Phase 1				Phase 2				T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	Total
		T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023					
Cash début de période	-	27.680	-	-	-	-	-	-	221.196	1.718.021	1.648.921	1.641.421	1.633.921	-
Projet														
Acquisitions	(1.107.579)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.107.579)
Coûts de développement	(171.405)	-	-	(48.452)	(48.452)	-	-	-	-	-	-	-	-	(268.309)
Coûts de construction	(426.150)	(205.984)	(139.943)	(94.526)	(94.526)	(36.353)	-	-	-	-	-	-	-	(997.482)
Coûts de parachèvement	-	(232.081)	(178.142)	(187.974)	(30.977)	(137.784)	(161.425)	(103.375)	-	-	-	-	-	(1.031.757)
Coûts de commercialisation	-	-	-	(6.250)	(6.250)	(6.250)	(6.250)	-	-	-	-	-	-	(25.000)
Ventes des appartements	-	-	-	-	1.031.906	1.063.313	-	569.600	1.504.325	-	-	-	-	4.169.144
Frais de fonctionnement	(212.837)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(302.837)
Variation BFR	60.718	(60.718)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financement														
Crédit bancaire	1.123.906	(153.203)	333.957	355.954	(827.128)	(799.594)	189.406	(223.298)	-	-	-	-	-	-
Emprunt obligataire BeeBonds	-	750.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(750.000)	-
Fonds propres	819.540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	819.540
Frais financiers														
Intérêts bancaires	(57.698)	(9.694)	(8.372)	(11.253)	(17.073)	(14.231)	(14.231)	(14.231)	-	-	-	-	-	(146.784)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	(60.000)	-	-	-	(60.000)	-	-	-	(60.000)	-	-	30.000	(150.000)
Frais bancaires et de financement	(815)	(48.500)	-	-	-	(1.600)	-	-	-	(1.600)	-	-	(300)	(52.815)
Cash fin de période	27.680	-	-	-	-	-	-	221.196	1.718.021	1.648.921	1.641.421	1.633.921	906.121	-

Details van de situatie:

- Rekening houdend met de vertraging van de werken en de achterstand in fase II, bedragen de totale kosten per 30/06/2023 3.134.729,17 €, hetgeen 6,51 % hoger is dan begroot. Toch is dit bedrag lager dan de uitgaven die op dezelfde datum voor fase I en II waren gepland.
- De kaspositie op 30/06/23 bedraagt 91,66 € et het creëren van een kaspositie wordt momenteel geanalyseerd
- Door de vertraging van de werken en de evolutie van de markt, heeft er nog geen verkoop plaatsgevonden.

5. Cashflowplan update - vervolg

- *Wat de bouwkosten betreft, is een afwijking van ongeveer 6,51% vastgesteld voor fase I (wat bescheiden blijft gezien het economische klimaat en de complexiteit van de werkzaamheden).*
- *Gezien de stijging van de rentevoeten en het zeer rigide bankbeleid zullen de verkoopprijzen naar beneden moeten worden bijgesteld om de marketing te vergemakkelijken; er is contact opgenomen met verschillende agentschappen om de beste prijzen te bepalen.*
- *Gezien de kosten voor de bouw van de door de ingenieur vereiste liftfunderingen en de kosten voor de externe werken die nodig zijn voor de noodzone, zal de resterende kredietlijn niet voldoende zijn. Een deel van de werkzaamheden zal daarom worden uitgesteld tot fase II, waardoor er minder tijd overblijft om fase I af te ronden en over te gaan tot de verkoop. Hierdoor kan ook de vloerbedekking behouden blijven tijdens de werkzaamheden aan fase II.*
- *De aandeelhouder van Créons ensemble I is in zijn herstelprogramma, dat is goedgekeurd door zijn samenwerkende partijen, bezig met het realiseren van bepaalde activa om de kasstroom van de Groep te stimuleren.*

6. Conclusies

- *Enkele financiële aanpassingen zijn gepland aan het nog te verrichten werk*
 - *De tweede kredietlijn is geactiveerd, maar is wellicht niet voldoende om alle in fase I geplande werkzaamheden te voltooien. De buitenwerken zullen worden opgesplitst in twee fasen, waarbij de carports en de definitieve vloerbedekking pas aan het einde van Fase II klaar zullen zijn.*
 - *Gezien het feit dat de verkoopprijzen naar beneden zullen worden herzien en de kortere duur van de werken voor Fase II, zouden de uitgestelde buitenwerken geen belemmering mogen vormen voor de verkoop.*
 - *De jaarlijkse rente aan de BeeBonds-obligatiehouders zal naar verwachting worden betaald op de vermelde data.*
 - *De terugbetaling van de geleende hoofdsom aan de BeeBonds-obligatiehouders blijft gepland op de vervaldagen.*