

PROJECT
DAMES BLANCHES

Obligatie-uitgifte van
11/02/2022

Driemaandelijkse update per
30/09/2023

Voorgesteld door:
CREONS ENSEMBLE 1 BV

*Informatie van de emittent voor de
kwartaalupdate Q3 op 30/09/23*

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:
30/09/2023**

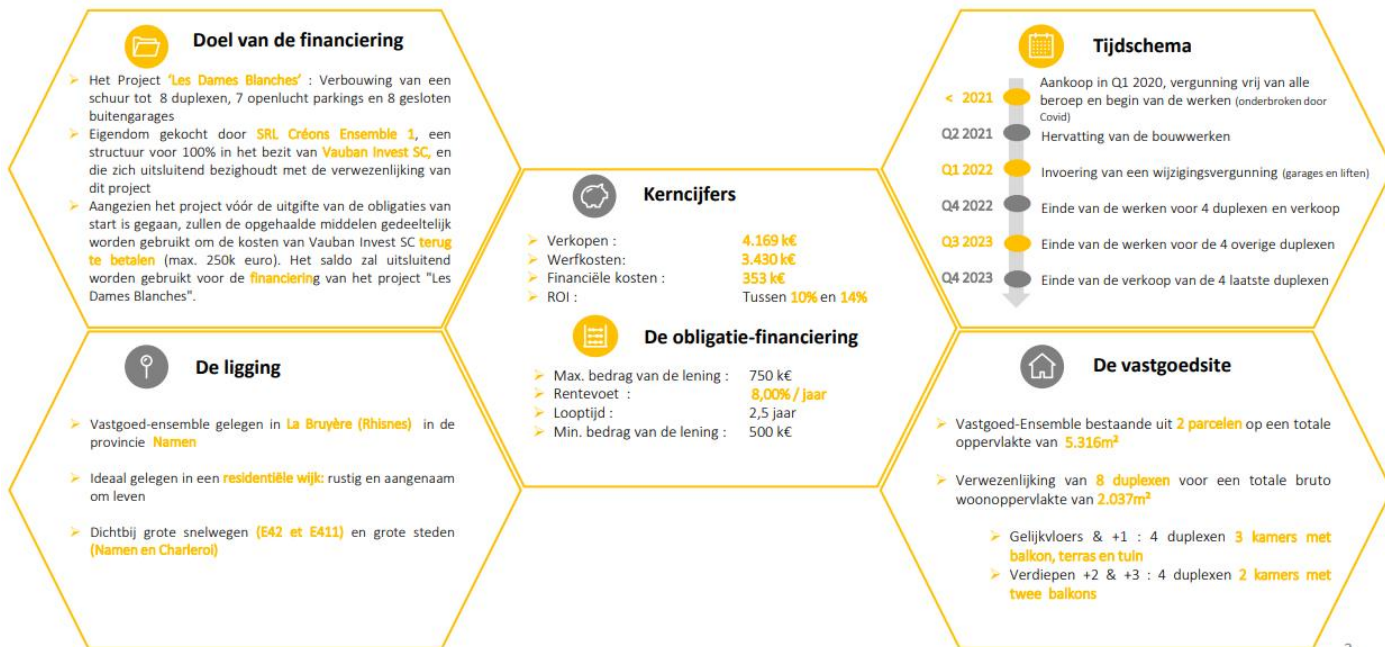
- 1. Herhaling van het Project**
- 2. Belangrijke feiten mbt het project sinds de laatste update.**
- 3. Voortgang van de werken**
- 4. Timeline update**
- 5. Caashflowplan update**
- 6. Conclusies**

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.*

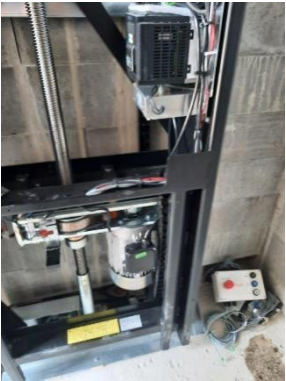
2. Belangrijke feiten mbt het project sinds de laatste update (vervolg)

- *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.*
- *De eerste 4 duplexen hebben nog geen koper gevonden en we willen de verkoop stimuleren. Daarom hebben we een tweede makelaar ingehuurd en contact gelegd met verkoopplatforms op de markt.*

3. Voortgang der werken

- *Dakbedekking/steigerwerk - Buitenschrijnwerk - Pleisterwerk - Tegelwerk - Balken - Parketwerk - binnenschrijnwerk - Keuken kijkflat, verwarming-sanitair-ventilatie :*
 - *Werkzaamheden 100% voltooid*
- *Ruwbouw: werken voltooid à 99% (Nog enkele aansluitingen)*
- *Elektriciteit : werken voltooid à 95% (video-intercom nog te doen, definitieve uitrusting)*
- *Lift - Metalen infrastructuur: uitgevoerde werkzaamheden 90%*
- *Carports - omgeving - buitenverlichting: Werkzaamheden 0% uitgevoerd, studies en plannen voltooid*
 - *Werkzaamheden momenteel uitgesteld in afwachting van een financieringsoplossing.*

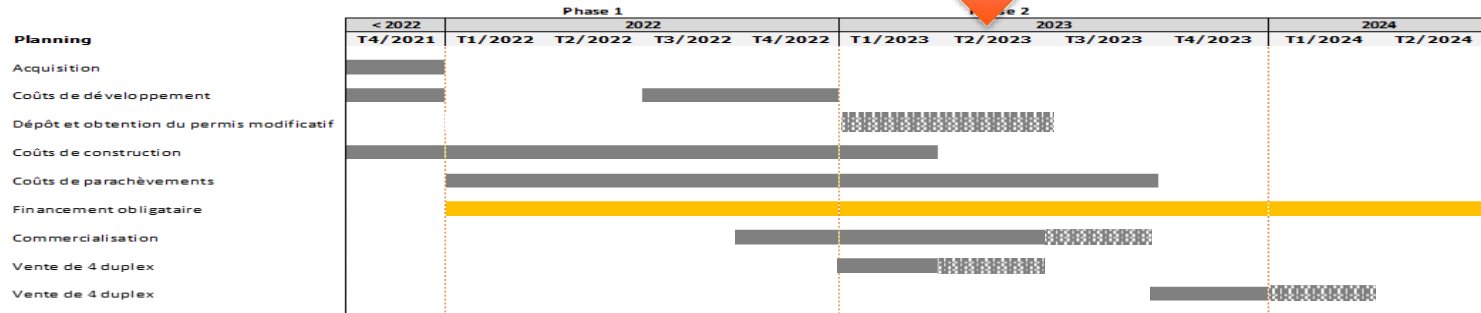
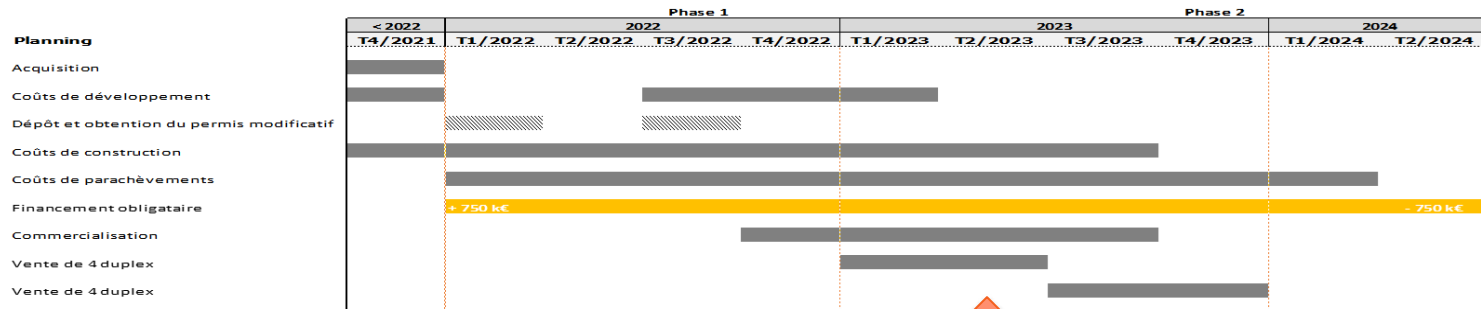
3. Voortgang (Vervolg) Foto's van de laatste werken bij het stoppen



PROJECT DAMES BLANCHES

Driemaandelijks update per 30/09/2023

4. Timeline update



Commentaar:

- Door de vertraging in de voortgang van de werkzaamheden, het gebrek aan liquide middelen en de lopende onderhandelingen met de bank kan het tijdschema op dit moment niet worden bijgewerkt;

5. Cashflowplan update

Cash planning - EUR	YTD	Phase 1				Phase 2				T4/2023	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)	(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 vertaging van de werken en de achterstand in fase II, bedragen de totale kosten per 30/09/2023 3.157.474,62 €, 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 30/09/23 heeft geleid tot besprekingen met de bank om het werk af te ronden.

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.*

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, wat geen belemmering zou mogen vormen voor de verkoop.*
 - *Créons ensemble 1 heeft momenteel niet de nodige liquiditeit voor de rest van de werkzaamheden, dus werkt het management samen met de Triodos bank om een oplossing te vinden en dit laatste stuk zo vlot mogelijk af te handelen; dit kan echter enkele weken duren.*
 - *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.*