

# Rapport trimestriel du projet 'Place Favresse'

Participez au financement de la construction de 12 appartements au centre de La Hulpe

**Par I.C.M. SRL**

**Rapport trimestriel T3/2022 publié par l'émetteur à la suite de la levée de fonds de 600.000 € en date du 15/03/2022**

Janvier 2023



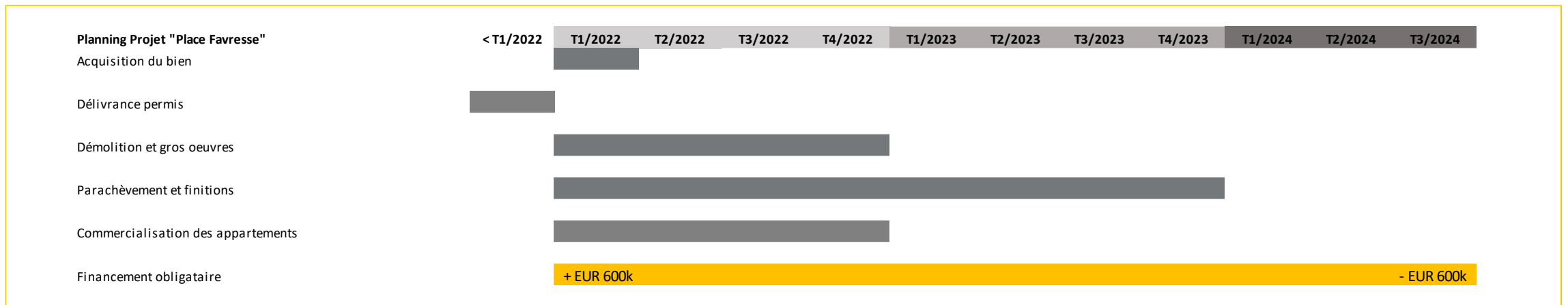
# Table des matières

---

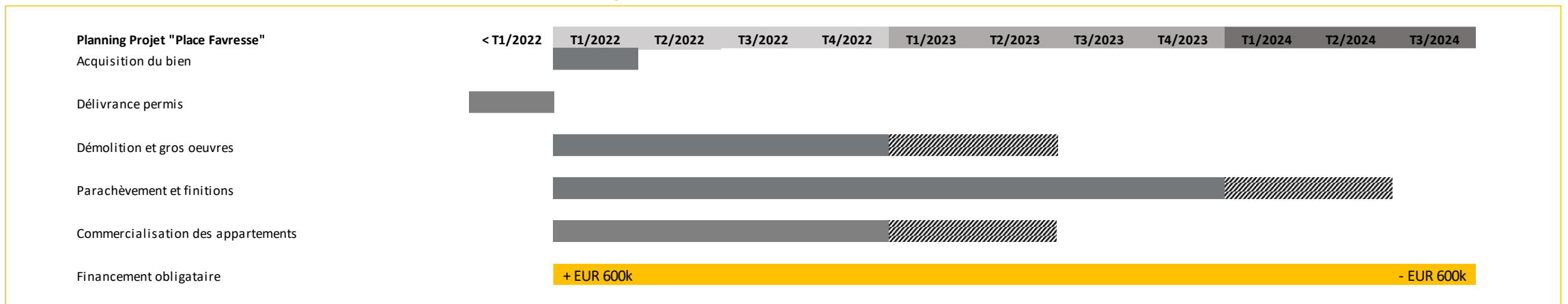
- I. Timeline mise à jour
- II. Revenus et coûts mis à jour
- III. Etat des financements du projet
- IV. Avancement ventes, coûts et cash
- V. État d'avancement des travaux en photo

# I. Timeline mise à jour

## Timeline de la note descriptive



### Timeline mise à jour – T3/2022



#### Commentaires :

- L'acte d'achat a été signé le 29 mars 2022 ;
- La phase pieux sécants est terminée mais la phase de terrassement a pris du retard. Une nouvelle étude est en cours afin de déplacer la terre polluée. Dès lors, la fin des travaux est décalée au T2/2023 ;
- L'acte de vente de deux des trois appartements déjà vendus (offres signées) à la date de la levée de fonds ont eu lieu au T2/2022. Il s'agit des appartements A13 et A22 ;
- Aucune offre d'achat n'a été signée au T3/2022 mais deux actes de vente sont encore à venir (A12 et A 21) dont un est prévu au T4 2022 (A21) ;
- Les appartements A02 et A03 bénéficient d'un prix préférentiel et sont mis en vente par la commune. Sous réserve d'un accord, les actes passeront au T1 ou T2/2023.

## II. Revenus et coûts mis à jour

### Revenus et coûts de la note descriptive

#### Calcul de rentabilité

Ventes - En EUR			
	Prix de vente total	# m <sup>2</sup> ou unités	Prix de vente / m <sup>2</sup> ou unités
Appartement 0.1 RDC - 2 chambres	425.000 €	115	3.707 €
Appartement 0.2 RDC - 1 chambre	235.000 €	92	2.554 €
Appartement 0.3 RDC - 2 chambres	280.000 €	108	2.590 €
Appartement 1.1 étage 1 - 2 chambres	399.000 €	103	3.883 €
Appartement 1.2 étage 1 - 1 chambre	265.000 €	66	4.009 €
Appartement 1.3 étage 1 - 1 chambre	235.000 €	66	3.561 €
Appartement 1.4 étage 1 - 2 chambres	435.000 €	116	3.758 €
Appartement 2.1 étage 2 - 2 chambres	399.000 €	102	3.896 €
Appartement 2.2 étage 2 - 2 chambres	325.000 €	109	2.984 €
Appartement 2.3 étage 2 - 2 chambres	440.000 €	116	3.801 €
Appartement 3.1 étage 2 - 2 chambres	445.000 €	110	4.034 €
Appartement 3.2 étage 2 - 2 chambres	495.000 €	130	3.814 €
Emplacements simples parkings intérieurs	540.000 €	18	30.000 €
Emplacements 6 et 7 parkings intérieurs	40.000 €	2	20.000 €
Caves	30.000 €	10	3.000 €
Caves 8 et 9	10.000 €	2	5.000 €
<b>Total Ventes appartements</b>	<b>4.378.000 €</b>	<b>1.233</b>	<b>3.552 €</b>
<b>Total Ventes inclus parkings et caves</b>	<b>4.998.000 €</b>		

Coûts d'acquisition - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Acquisition (asset deal) + frais	36%	1.020.000 €	705	1.447 €
Coûts de construction et de développement - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Coûts de construction	78%	2.181.320 €	1.648	1.324 €
Honoraires de développement	22%	627.935 €	1.648	381 €
<b>Total coûts de construction</b>	<b>100%</b>	<b>2.809.255 €</b>	<b>1.648</b>	<b>1.705 €</b>

Frais financiers et impôts - En EUR	
Intérêts émission obligataire	120.000 €
Intérêts et frais de financement	56.337 €
Frais Loi Breyne	28.907 €
<b>Total frais financiers</b>	<b>205.244 €</b>
Impôts estimés	246.875 €

Rentabilité attendue	716.626 €
ROI	23,88%

### Revenus et coûts mis à jour – T3 2022

#### Calcul de rentabilité

Ventes - En EUR				
	Prix de vente total	# m <sup>2</sup> ou unités	Prix de vente / m <sup>2</sup> ou unités	Vente réalisée
Appartement 0.1 RDC - 2 chambres	425.000 €	115	3.707 €	
Appartement 0.2 RDC - 1 chambre	235.000 €	92	2.554 €	
Appartement 0.3 RDC - 2 chambres	280.000 €	108	2.590 €	
Appartement 1.1 étage 1 - 2 chambres	399.000 €	103	3.883 €	
Appartement 1.2 étage 1 - 1 chambre	265.000 €	66	4.009 €	265.000 €
Appartement 1.3 étage 1 - 1 chambre	235.000 €	66	3.561 €	235.000 €
Appartement 1.4 étage 1 - 2 chambres	435.000 €	116	3.758 €	
Appartement 2.1 étage 2 - 2 chambres	399.000 €	102	3.896 €	399.000 €
Appartement 2.2 étage 2 - 2 chambres	325.000 €	109	2.984 €	325.000 €
Appartement 2.3 étage 2 - 2 chambres	440.000 €	116	3.801 €	
Appartement 3.1 étage 2 - 2 chambres	445.000 €	110	4.034 €	
Appartement 3.2 étage 2 - 2 chambres	495.000 €	130	3.814 €	
Emplacements simples parkings intérieurs	540.000 €	18	30.000 €	60.000 €
Emplacements 6 et 7 parkings intérieurs	40.000 €	2	20.000 €	40.000 €
Caves	30.000 €	10	3.000 €	12.000 €
Caves 8 et 9	10.000 €	2	5.000 €	
<b>Total Ventes appartements</b>	<b>4.378.000 €</b>	<b>1.233</b>	<b>3.552 €</b>	<b>1.224.000 €</b>
<b>Total Ventes inclus parkings et caves</b>	<b>4.998.000 €</b>			<b>1.336.000 €</b>

Coûts d'acquisition - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Acquisition (asset deal) + frais	36%	1.020.000 €	705	1.447 €
Coûts de construction et de développement - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Coûts de construction	78%	2.181.320 €	1.648	1.324 €
Honoraires de développement	22%	627.935 €	1.648	381 €
<b>Total coûts de construction</b>	<b>100%</b>	<b>2.809.255 €</b>	<b>1.648</b>	<b>1.705 €</b>

Frais financiers et impôts - En EUR	
Intérêts émission obligataire	120.000 €
Intérêts et frais de financement	56.337 €
Frais Loi Breyne	28.907 €
<b>Total frais financiers</b>	<b>205.244 €</b>
Impôts estimés	246.875 €

Rentabilité attendue	716.626 €
ROI	23,88%

#### Commentaires :

- Deux actes de vente sont signés à la fin du T3/2022 (parkings et caves inclus) ;
- Deux offres d'achat sont également signées à la fin du T3/2022 (parkings et caves inclus) ;
- Aucun coût supplémentaire n'a été enregistré jusqu'à la fin du T3/2022. Toutefois, compte tenu du retard dans les travaux, les coûts financiers pourraient augmenter.

### III. Etat des financements du projet

---

➤ Financement bancaire :

- **Crédit :** ING
- **Date d'octroi :** 18/02/2022
- **Type de crédit :**
  - Straightloan de 640.000,00 EUR pour financement du terrain dans Home-Concept SA
  - Straightloan de 1.779.000,00 EUR pour financement des constructions dans I.C.M. SRL
  - Crédit de caisse de 125.000,00 EUR dans I.C.M. SRL
- **Échéance :** 28/02/2025
- **Montant :** 2.544.000,00 EUR
- **Objet :** Ce crédit est affecté à l'acquisition des bâtiments situés Place Favresse 44-46 à 1310 La Hulpe et au financement des travaux du Projet 'Place Favresse'
- **Taux :** 1,80% pour les straightloans et 9,90% pour le crédit de caisse
- **Sûretés :**
  - Une hypothèque en premier rang pour un montant en principal de 25.000,00 EUR sur le bien immobilier suivant : le terrain et bâtiments sis Place Favresse 44-46 à 1310 La Hulpe ;
  - Un mandat hypothécaire pour un montant de 3.388.000,00 EUR sur le terrain (à l'exception des quotes-parts appartenant à Even More), le droit de superficie et les bâtiments y érigés ou à y ériger sis Place Favresse 44-46 à 1310 La Hulpe ;
  - Nantissement des créances de Home-Concept SA et de I.C.M. SRL des acheteurs actuels et futurs des biens immeubles qui font partie du projet financé ;
  - Mise en gage des avoirs de Home-Concept SA et de I.C.M. SRL

### III. Etat des financements du projet

---

➤ **Financement obligataire :**

- Montant du prêt : 600.000 € ;
- Emission d'obligations soumise au droit belge ;
- 2,5 années à partir du versement des fonds sur le compte de I.C.M. SRL;
- Intérêts de 8,00% annuel brut payés annuellement ;
- Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement ;
- Subordonnés aux financements bancaires ;
- Objet de la levée de fonds ne concernera que le **remboursement partiel** des frais engendrés dans le projet susmentionné « Place Favresse » de I.C.M. SRL ainsi que son financement ;
- Possibilité de **remboursement anticipé** moyennant indemnité de 2,00% sur le montant en principal remboursé la 1<sup>ère</sup> année et une indemnité de 1,00% sur le montant en principal remboursé la 2<sup>ème</sup> année pour I.C.M. SRL ;
- **Paiements des coupons** assurés par les cash flows du projet ;
- **Rapport trimestriel** envoyé à BeeBonds ;
- **Suretés** : Caution personnelle des administrateurs de I.C.M. SRL
- Selon les informations communiquées par le Management, tous les comptes courants créditeurs non interco dans I.C.M. SRL et dans Home-Concept SA seront subordonnés au remboursement des emprunts bancaires et de l'emprunt obligataire de la présente note ;
- De même, la levée de fonds ne pourra pas servir au financement ou au refinancement d'autres projets hors du Projet « Place Favresse » (exemple : projet 'Manoir').

## IV. Avancement ventes, coûts et cash



Cash planning - en kEUR	T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	Total
	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	
<b>Cash début de période</b>	-	112	117	124	290	1.614	1.650	1.688	1.326	1.341	1.341	-
<b>Projet</b>												
Ventes - Partie constructions	54	323	715	1.167	310	310	310	310	-	-	-	3.499
Ventes - Partie terrains	277	319	425	478	-	-	-	-	-	-	-	1.499
Acquisitions	(1.020)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.020)
Coûts de construction	(182)	(409)	(409)	(409)	(193)	(193)	(193)	(193)	-	-	-	(2.181)
Coûts de développement et de commercialisation	(78)	(78)	(78)	(78)	(78)	(78)	(78)	(78)	-	-	-	(628)
Coûts Loi Breyne	(9)	(7)	(5)	(3)	(2)	(2)	(1)	-	-	-	-	(29)
Impôts	-	-	-	-	-	-	-	-	(247)	-	-	(247)
<b>Financement</b>												
Cash investisseurs - Actionnaires	400	-	-	-	-	-	-	(400)	-	-	-	-
<b>Mise de fonds émission obligataire - Levée de fonds</b>	<b>600</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)	-
Crédit bancaire	443	176	(136)	(484)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Frais financiers</b>												
<b>Intérêts émission obligataire - Levée de fonds</b>	-	-	-	-	(48)	-	-	-	(48)	-	(24)	(120)
Intérêts et frais de financement	(42)	(7)	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	(56)
Créances sur ventes	(331)	(311)	(499)	(505)	1.336	-	-	-	310	-	-	(0)
<b>Cash fin de période</b>	<b>112</b>	<b>117</b>	<b>124</b>	<b>290</b>	<b>1.614</b>	<b>1.650</b>	<b>1.688</b>	<b>1.326</b>	<b>1.341</b>	<b>1.341</b>	<b>717</b>	<b>717</b>



### Situation Note descriptive

Cumulatif	T3/2022
Ventes	EUR 2.113 k
Coûts totaux	EUR 3.473 k
Cash banque	EUR 124 k

### Situation actuelle

Cumulatif	T3/2022
Ventes	EUR 606 k
Coûts totaux	EUR 1.288 k
Cash banque	EUR 150 k

### Commentaires :

- Aucun acte de vente n'a été passé au T3/2022. Dès lors, les ventes n'ont pas augmenté par rapport au T2/2022 ;
- Les coûts n'ont pas évolué comme prévu compte tenu du retard observé pour la phase de terrassement (Etude en cours afin de déplacer la terre polluée).

## V. État d'avancement des travaux en photo

Photos prises fin septembre





# Disclaimer

---

Le présent rapport trimestriel, transmis par BeeBonds, est publié sous la responsabilité exclusive de I.C.M SRL. Il ne comporte aucune évaluation ou analyse ni recommandation de la part de BeeBonds quant à l'opportunité d'investir et d'acheter les obligations émises par I.C.M SRL. Il est basé sur les informations transmises par l'Émetteur et BeeBonds n'est en rien responsable de leur exactitude ou exhaustivité. L'Émetteur est l'unique responsable des informations reprises au sein de ce rapport. BeeBonds n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelque dépense que ce soit à la suite de l'utilisation qui serait faite de ce rapport.