

Driemaandelijks Rapport van het project 'Place Favresse'

Neem deel aan de financiering van de bouw van 12 appartementen in het centrum van La Hulpe

Door I.C.M. BV

Driemaandelijks Rapport Q2/2022 gepubliceerd door de Emittent nav. de fondsenwerving van 600.000 € op 15/03/2022

Januari 2023

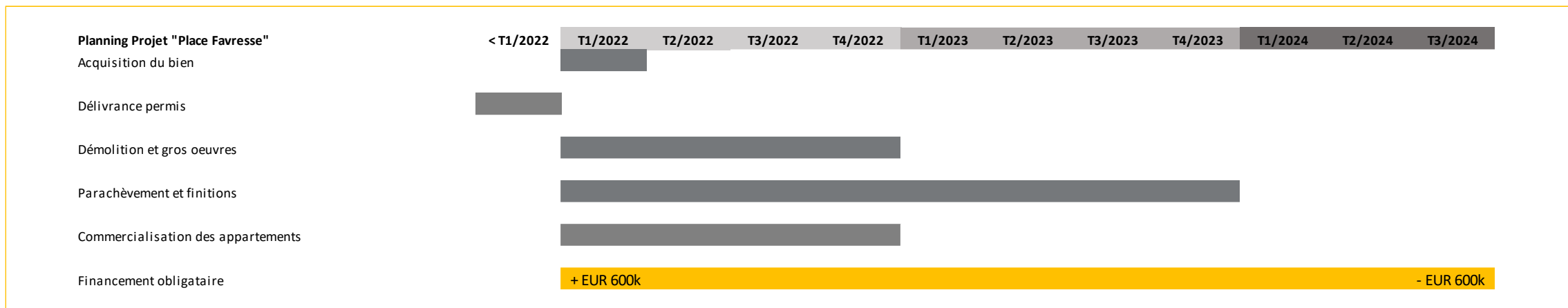


Inhoudstafel

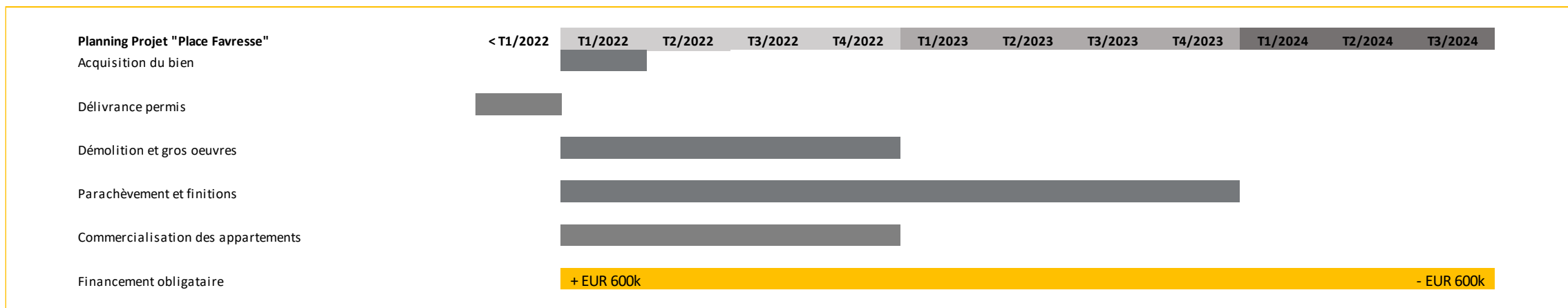
- I. Timeline update
- II. Opbrengsten en kosten update
- III. Status van de financieringen van het project
- IV. Voortgang verkopen, kosten en cash
- V. Foto's voortgang der werken

I. Timeline update

Timeline van de Beschrijvende Nota



Timeline update – Q2 2022



Commentaar :

- De aankoopakte werd ondertekend op 29 maart 2022 ;
- De afbraakfase is beëindigd en de fase van de secanspalen is aan de gang. De bouw begint in Q3.2022;
- De verkoopakte voor twee van de drie appartementen die ten tijde van de fondsenwerving reeds waren verkocht (ondertekende biedingen) vond plaats in Q2/2022. Dit zijn de flats A13 en A22 (inclusief parkeerplaats en kelders);
- Aangezien in Q2/2022 een aanvullend aanbod is ondertekend, komen er twee verkoopakten (A12 en A21), waarvan één gepland voor Q4/2022 (inclusief parkeerplaats en kelders);
- De flats A02 en A03 worden door de gemeente te koop aangeboden tegen een voorkeursprijs. Onder voorbehoud van overeenstemming worden de akten in Q1 of Q2/2023 doorgevoerd..

II. Opbrengsten en kosten update

Opbrengsten en kosten van de Beschrijvende Nota

Calcul de rentabilité				
Ventes - En EUR				
	Prix de vente total	# m ² ou unités	Prix de vente / m ² 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 €	
Total Ventes appartements	4.378.000 €	1.233	3.552 €	
Total Ventes inclus parkings et caves	4.998.000 €			

Coûts d'acquisition - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
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 ²	Coûts / m ²
Coûts de construction	78%	2.181.320 €	1.648	1.324 €
Honoraires de développement	22%	627.935 €	1.648	381 €
Total coûts de construction	100%	2.809.255 €	1.648	1.705 €

Frais financiers et impôts - En EUR	
Intérêts émission obligataire	120.000 €
Intérêts et frais de financement	56.337 €
Frais Loi Breyné	28.907 €
Total frais financiers	205.244 €
Impôts estimés	246.875 €

Rentabilité attendue	716.626 €
ROI	23,88%



Opbrengsten en kosten update – Q2 2022

Calcul de rentabilité					
Ventes - En EUR					
	Prix de vente total	# m ² ou unités	Prix de vente / m ² 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 €	Offre signée	265.000 €
Appartement 1.3 étage 1 - 1 chambre	235.000 €	66	3.561 €	Acte de vente signé	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 €	Offre signée	399.000 €
Appartement 2.2 étage 2 - 2 chambres	325.000 €	109	2.984 €	Acte de vente signé	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 €		
Total Ventes appartements	4.378.000 €	1.233	3.552 €		1.224.000 €
Total Ventes inclus parkings et caves	4.998.000 €				1.336.000 €

Coûts d'acquisition - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
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 ²	Coûts / m ²
Coûts de construction	78%	2.181.320 €	1.648	1.324 €
Honoraires de développement	22%	627.935 €	1.648	381 €
Total coûts de construction	100%	2.809.255 €	1.648	1.705 €

Frais financiers et impôts - En EUR	
Intérêts émission obligataire	120.000 €
Intérêts et frais de financement	56.337 €
Frais Loi Breyné	28.907 €
Total frais financiers	205.244 €
Impôts estimés	246.875 €

Rentabilité attendue	716.626 €
ROI	23,88%

Commentaar :

- Tot eind Q2/2022 zijn er geen extra kosten geboekt.

III. Status van de financieringen van het project

➤ Bankfinanciering :

- Krediet : ING
- Toekenningsdatum: 18/02/2022
- Soort krediet :
 - Straightloan van 640.000,00 EUR voor financiering van de grond in Home-Concept SA
 - Straightloan van 1.779.000,00 EUR voor financiering van de bouw in I.C.M. SRL
 - Kaskrediet van 125.000,00 EUR in I.C.M. SRL
- Vervaldatum : 28/02/2025
- Bedrag : 2.544.000,00 EUR
- Doel : Dit krediet dient ter dekking van de aankoop van de gebouwen aan het Favresseplein 44-46 in Terhulpen 1310 en van de financiering van het project "Place Favresse
- Rente : 1,80% voor de straightloans en 9,90% voor het kaskrediet
- Zekerheden :
 - Een hypotheek in eerste rang voor een hoofdsom van 25.000,00 EUR op het volgende onroerend goed: de grond en de gebouwen gelegen aan de Place Favresse 44-46 in 1310 La Hulpe;
 - Een hypothecair mandaat voor een bedrag van 3.388.000,00 EUR op de grond (met uitzondering van de aandelen die aan Even More toebehoren), het opstalrecht en de daarop opgerichte of op te richten gebouwen gelegen te Place Favresse 44-46 in 1310 La Hulpe;
 - Verpanding van de vorderingen van Home-Concept SA en I.C.M. SRL op de huidige en toekomstige kopers van het onroerend goed dat deel uitmaakt van het gefinancierde project;
 - Verpanding van de activa van Home-Concept SA en I.C.M. SRL

III. Status van de financieringen van het project

➤ Obligatiefinanciering :

- Minimum en maximum bedrag van de lening : 500.000 € en 600.000 € ;
- Obligatie-uitgifte onderworpen aan Belgisch recht ;
- 2,5 jaar vanaf de betaling van de fondsen op de rekening van I.C.M. SRL;
- Jaarlijkse bruto-interesten van 8,00% jaarlijks betaald;
- Geleend kapitaal volledig afgelost op de eindvervaldag van de investering ;
- Achtergesteld aan de bankfinancieringen ;
- Het doel van de fondsenwerving zal beperkt blijven tot de gedeeltelijke terugbetaling van de kosten van het bovengenoemde project "Place Favresse" van I.C.M. SRL en de financiering ervan;
- Mogelijkheid tot vervroegde aflossing met een vergoeding van 2,00% op het in het eerste jaar afgeloste hoofdbedrag en een vergoeding van 1,00% op het in het tweede jaar afgeloste hoofdbedrag voor I.C.M. SRL;
- Betalingen van coupons verzekerd door de cash flows van het project ;
- Driemaandelijks rapport opgestuurd naar BeeBonds ;
- Zekerheden : Persoonlijke borgstelling van de bestuurders van I.C.M. SRL
- Volgens de door de directie verstrekte informatie zullen alle niet-interco lopende rekeningen bij I.C.M. SRL en Home-Concept SA worden achtergesteld bij de terugbetaling van de bankleningen en de obligatielening van deze nota;
- Evenzo kunnen de fondsen niet worden gebruikt voor de financiering of herfinanciering van andere projecten buiten het "Place Favresse"-project (bij voorbeeld het "Manoir"-project).

IV. Voortgang verkopen, kosten en 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	
Cash début de période	-	112	117	124	290	1.614	1.650	1.688	1.326	1.341	1.341	-
Projet												
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)
Financement												
Cash investisseurs - Actionnaires	400	-	-	-	-	-	-	(400)	-	-	-	-
Mise de fonds émission obligataire - Levée de fonds	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)	-
Crédit bancaire	443	176	(136)	(484)	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais financiers												
Intérêts émission obligataire - Levée de fonds	-	-	-	-	(48)	-	-	-	(48)	-	(24)	(120)
Intérêts et frais de financement	(42)	(7)	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	(56)
Créances sur ventes	(331)	(311)	(499)	(505)	1.336	-	-	-	310	-	-	(0)
Cash fin de période	112	117	124	290	1.614	1.650	1.688	1.326	1.341	1.341	717	717



Situatie Beschrijvende Nota

Cumulatief	Q2/2022
Verkopen	EUR 973 k
Totale kosten	EUR 2.475 k
Cash bank	EUR 117 k

Huidige situatie

Cumulatief	Q2/2022
Verkopen	EUR 606 k
Totale kosten	EUR 1.138 k
Cash bank	EUR 250 k

V. Foto's voortgang der werken

Foto's van eind maart 2022



Disclaimer

Dit Driemaandelijks Rapport, dat door BeeBonds wordt verstrekt, wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van I.C.M SRL. Het bevat geen enkele evaluatie of analyse of aanbeveling van BeeBonds met betrekking tot de wenselijkheid van een belegging in en aankoop van de door I.C.M SRL uitgegeven obligaties. Het is gebaseerd op informatie verstrekt door de Emittent en BeeBonds is niet verantwoordelijk voor de juistheid of volledigheid ervan. De Emittent is als enige verantwoordelijk voor de informatie in dit verslag. BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik van dit verslag.