

# 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 Q3/2022 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



## II. Opbrengsten en kosten update

### Opbrengsten en kosten van de Beschrijvende Nota

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%

### Opbrengsten en kosten update – Q3 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%

#### Commentaar :

- Twee verkoopakten zijn getekend op het einde van Q3/2022 (inclusief parkings en kelders) ;
- Twee koopaanbiedingen zijn eveneens getekend op het einde van Q3/2022 (inclusief parkings en kelders) ;
- Tot eind Q3/2022 zijn er geen extra kosten geboekt. Gezien de vertraging bij de werkzaamheden zouden de financiële kosten echter kunnen oplopen..

### 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	
<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>



### Situatie Beschrijvende Nota

Cumulatief	Q3/2022
Verkopen	EUR 2.113 k
Totale kosten	EUR 3.473 k
Cash bank	EUR 124 k

### Huidige situatie

Cumulatief	Q3/2022
Verkopen	EUR 606 k
Totale kosten	EUR 1.288 k
Cash bank	EUR 150 k

### Commentaar :

- Er waren geen verkooptransacties in Q3/2022. De verkoop is dus niet gestegen ten opzichte van Q2/2022;
- De kosten zijn niet geëvolueerd zoals verwacht door de vertraging in de fase van de grondwerken (studie aan de gang om vervuilde grond te verplaatsen).

## V. Foto's voortgang der werken

Foto's van eind september 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.