



Promotion immobilière

Projet « Manoir »

Construction d'un ensemble de 2 immeubles à appartements et 1 immeuble de bureaux sur un terrain rejoignant la chaussée de Bruxelles à l'avenue du Manoir à Waterloo (limite Rhode-St-Genèse)

Emission obligataire

par **Home-Concept SA**

Document préparé par **BeeBonds**
et revu par **BDO**

Octobre 2024



Table des matières

	Disclaimer	P. 3
I.	Résumé du Projet	P. 4
II.	Description générale du projet	P. 5
III.	Localisation	P. 6
IV.	Phase 1 – Bâtiment B	P. 7
V.	Planning d'exécution	P. 14
VI.	Financement bancaire	P. 15
VII.	Financement obligataire	P. 16
VIII.	Rentabilité attendue et résumé financier du Projet	P. 17
IX.	Résumé des coûts et du financement	P. 18
X.	Plan de trésorerie	P. 19
XI.	Le porteur de projet et ses représentants	P. 23
XII.	Projets antérieurs	p. 24
XIII.	Points forts et points d'attention du Projet	P. 26
	Annexes	P. 27



Disclaimer

Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du projet « **Manoir** » (ci-après le « **Projet** »), a été rédigée par BeeBonds SRL (ci-après « BeeBonds ») à partir de documents et informations transmis par l'organe de gestion ou la direction du porteur de projet **Home-Concept SA** (ci-après « l'émetteur »). L'organe de gestion est seul responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses ou autres informations.

Le cabinet d'audit et de conseil BDO a revu la note descriptive et n'a pas identifié d'élément portant à croire qu'elle ne reflète pas de façon fidèle les informations transmises par l'organe de gestion.

La rédaction de la note descriptive ne comporte aucune évaluation ni recommandation de l'opportunité d'investir et d'acheter les obligations émises par l'émetteur. Si un investisseur décide d'investir, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu de faire sa propre analyse indépendante. Le Projet comporte des risques commerciaux, financiers et de construction pour lesquels BeeBonds n'assume aucune responsabilité.

Tout investisseur - utilisateur de cette note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre BeeBonds ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait de (ou serait liée à) la note descriptive ou à son utilisation.

La présente clause ne porte pas préjudice aux obligations contractuelles souscrites par BeeBonds à l'égard des investisseurs ni au respect par BeeBonds des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

I. Résumé du Projet



Le Projet « Manoir »

- Le Projet **Manoir**, porté par **Home-Concept SA**, consiste en la construction d'un ensemble de 2 immeubles de 12 appartements chacun et d'un immeuble de bureaux, des sous-sols, caves et parkings, ainsi que l'aménagement des abords (plantation d'arbres et création d'un étang).
- Le terrain, propriété de **ICM SRL** depuis le 13/03/2019, est situé à Waterloo entre la chaussée de Bruxelles et l'avenue du Manoir (limite avec Rhode-St-Genèse). L'ensemble des travaux sera géré par **Home-Concept SA**.
- Les deux sociétés sont détenues par **Vitor Gama et Alain Dissy**. Ils ont une longue expérience en immobilier à travers différentes sociétés, dont 2 projets qui ont déjà fait l'objet d'un financement obligataire via BeeBonds (à La Hulpe et St-Gilles).



L'objet du financement

- **Home-Concept SA** sollicite les investisseurs BeeBonds à concurrence de 2.000 k EUR via un emprunt obligataire pour la réalisation de la **phase 1** du projet qui consiste en la construction des sous-sols pour les 2 immeubles à appartements, ainsi que la construction d'un immeuble de 12 appartements (Bâtiment B).
- Le permis d'urbanisme a été obtenu en mai 2024.
- Le foncier appartient à **ICM SRL**. Un accord de cession du droit de superficie à Home-Concept SRL avec renonciation au droit d'accession (RDA) a été signé entre les deux sociétés.
- Les travaux commenceront en octobre 2024 et devraient durer 24 mois.
- La vente des appartements sur plans (selon la loi Breyne) commencera en même temps que les travaux.



Les chiffres clés du Projet (HTVA) (1)

- Ventes: **17 990 k EUR**
- Coûts totaux (incl. frais financiers): **11 837 k EUR**
- Marge brute attendue: **6 153 k EUR**



Le financement obligataire (via BeeBonds)

- Montant maximum: **2 000 k EUR**
- Montant minimum: **1 500 k EUR**
- Taux d'intérêt brut: **10 % / an**
- Durée: **30 mois**
- Garantie à 1^{ère} demande de **ICM SRL**, propriétaire du foncier.
- Garantie personnelle à 1^{ère} demande de Vitor Gama et Alain Dissy.

(1) Chiffres clés totaux, incluant la partie « terrain » qui revient à ICM et la partie « construction » qui revient à Home-Concept, l'émetteur de l'obligation.



Le planning de la phase 1

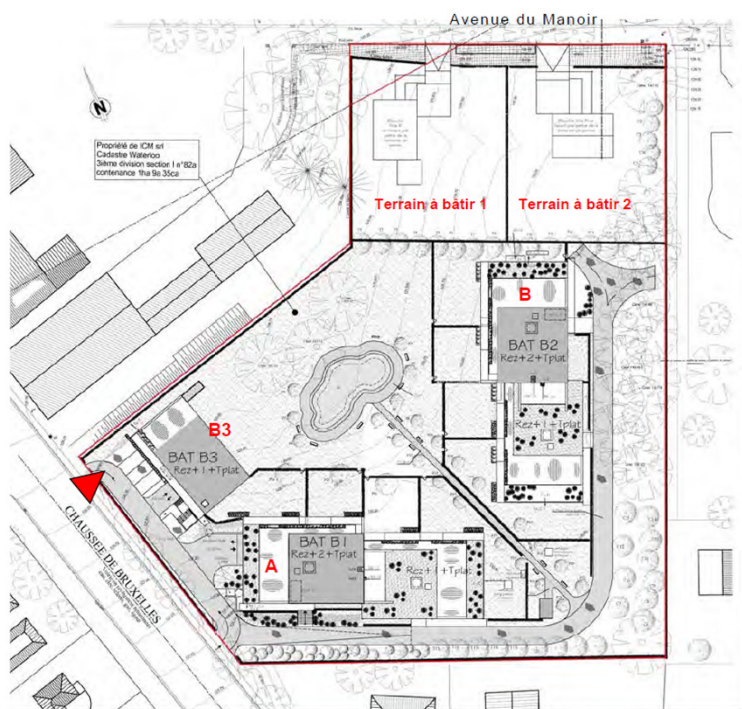
- T1 2019** ● Signature de l'acte notarié d'achat
- T2 2024** ● Obtention du permis d'urbanisme
Emission de l'emprunt obligataire
- T4 2024** ● Début des travaux
Mise en vente des appartements (sur plans)
- T4 2026** ● Fin des travaux
- T1 2027** ● Signature derniers actes notariés
- T2 2027** ● Remboursement de l'emprunt obligataire



La localisation

- Le terrain à bâtir d'une superficie totale de 1ha 10a est situé entre les numéros 4 et 12 de la rue du Manoir à Waterloo, avec un accès à la chaussée de Bruxelles (à droite du numéro 1).
- L'immeuble de 12 appartements sera construit en intérieur d'îlot, avec un accès par la Chaussée de Bruxelles.
- Les biens sont situés dans le quartier « Faubourg », à cheval sur les communes de Waterloo et de Rhode-Saint-Genèse. Transports en commun et petits centres commerciaux à proximité immédiate.
- L'avenue du Manoir est une artère arborée, exclusivement résidentielle de villas de standing.
- La chaussée de Bruxelles est, quant à elle, une artère à trafic intense mélangeant villas, maisons et immeubles mixtes.

II. Description générale du projet



- Le promoteur envisage un produit **haut de gamme, soigné** dans le souci du détail et de **haute performance énergétique**.
- Les 2 terrains (**Terrain à bâtir 1** et **Terrain à bâtir 2**) à front de l'avenue du Manoir seront vendus séparément.
- L'immeuble de bureaux (**B3**) et 4 parkings extérieurs sont implantés à front de la chaussée de Waterloo, les deux immeubles résidentiels étant implantés en intérieur d'îlot.
- Les 2 immeubles (**A** et **B**) de 12 appartements chacun seront 2 immeubles 4 façades de gabarit rez/+2 et rez/+3. Quasi identiques. Ils comprendront un sous-sol commun de 2.806m², 326m² de communs hors sol, 4.064m² d'appartements (24 unités) et 1.374m² de terrasses.
- L'immeuble de bureaux (**B3**) sera un immeuble 4 façades de gabarit rez/+1 comprenant 528m² de sous-sol, 451,40m² de bureaux hors-sol et 59,50m² de terrasses.
- Toutes les unités résidentielles sont de **grandes superficies** et bénéficient de **terrasses de grandes dimensions**, les unités des rez-de-chaussée bénéficiant par ailleurs de **jardins privés**.
- L'accès aux immeubles et aux parkings souterrains se fera par une voie privative au départ de la chaussée de Bruxelles.
- Un **jardin commun** sera aménagé et agrémenté d'un **plan d'eau**.
- Les immeubles seront construits dans le même esprit architectural.
- Ces logements sont équipés d'une isolation renforcée **au-delà des normes PEB en vigueur en Wallonie**, assurant ainsi une **performance énergétique optimale**. Le **triple vitrage** et **l'utilisation de matériaux de construction spécifiques** permettent de réduire les déperditions thermiques tout en assurant un confort maximal à chaque saison.
- Chaque appartement sera équipé d'une **chaudière individuelle haute performance à condensation**, de **panneaux solaires** et d'un **système de ventilation de dernière génération**, garantissant une réduction significative de la consommation d'énergie.
- La construction des immeubles à appartements se fera en 2 phases. La **phase 1** débutera vers ce mois d'octobre et la durée des travaux est estimée à ± 2 ans soit vers la fin octobre 2026.
- Les bureaux seront construits après réalisation et vente des appartements.

Construction en 3 phases:

- 2025-26 **Phase 1** : construction des sous-sols des immeubles **A** et **B** et construction de l'immeuble **B** (12 appartements)
- 2026-27 **Phase 2** : construction de l'immeuble **A** (12 appartements)
- 2028 **Phase 3** : construction de l'immeuble **B3** (bureaux)

III. Localisation

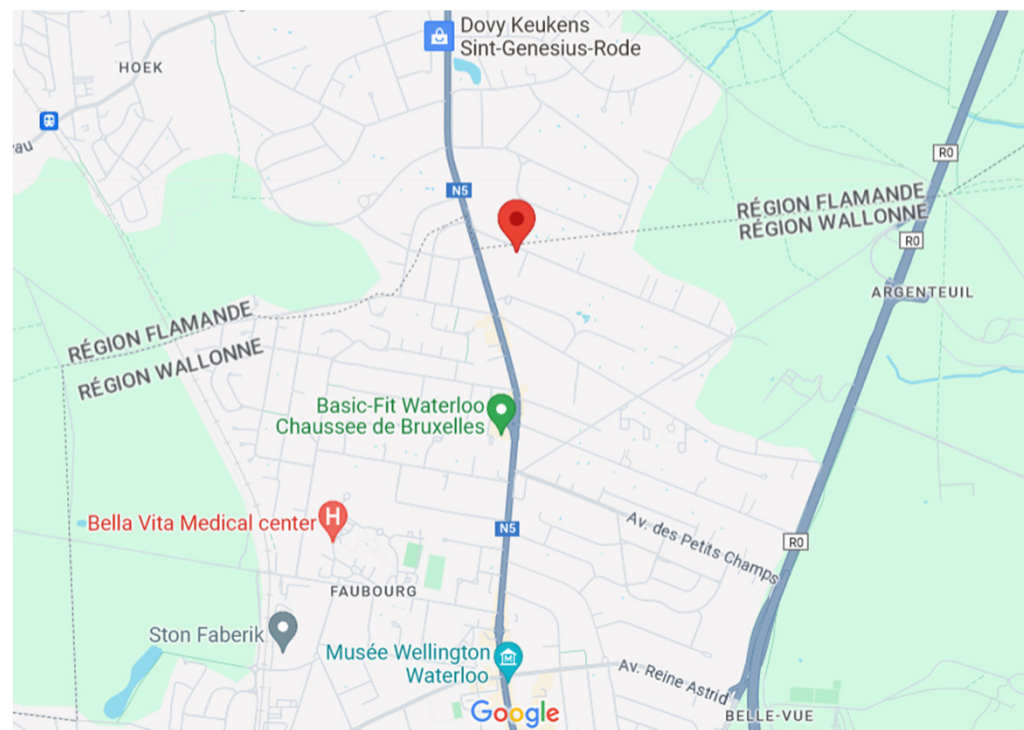
Avenue du Manoir (entre les numéros 4 et 12), 1410 Waterloo



- Le terrain est délimité par les lignes rouges.
- L'avenue du Manoir est une zone résidentielle « haut de gamme » avec de nombreuses villas, à proximité de la forêt de Soignes.
- La chaussée de Waterloo est considérée comme une zone mixte commerces, bureaux et habitations.

Source: Google Maps

Situé à la limite entre Waterloo et Rhode-St-Genèse

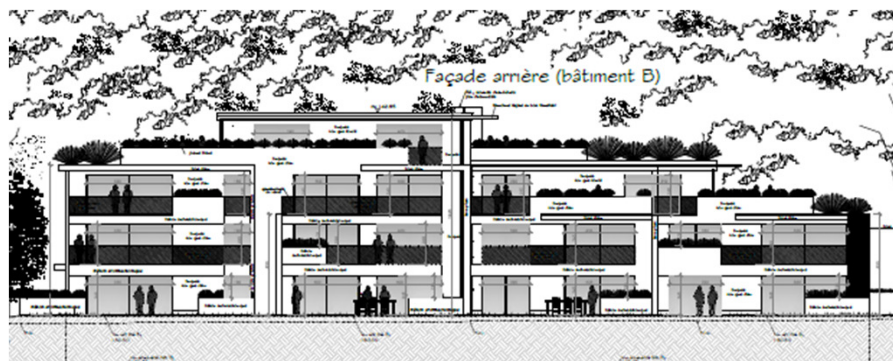


- La situation est idéale à proximité de nombreux commerces chaussée de Waterloo (boulangerie et pharmacie à 300m), à 1,8km du centre de Waterloo et 5,5km du centre de Rhode-St-Genèse.
- Gare SNCB de Waterloo à 2,8km et lignes TEC et De Lijn à 300m.

IV. Phase 1 – Bâtiment B (1/7)



Façade entrée Bâtiment B.



Façade arrière Bâtiment B.

- Le bâtiment B comprendra:
 - Sous-sol commun avec, par immeuble, 12 doubles boxes avec une cave annexe et 8 simples boxes avec cave annexe dont 1 pour PMR, ainsi que 13 parkings « visiteurs ».
 - Rez-de-chaussée : 2 noyaux avec hall d'entrée et dégagement d'ascenseur et cage d'escalier. 4 appartements 2 chambres, 2 salles de bains avec jardin privatif.
 - 1er étage : 2 noyaux avec ascenseur et cage d'escalier. 2 appartements 3 chambres, 2 salles de bains avec vaste terrasse vers l'intérieur d'îlot et 2 appartements 2 chambres, 2 salles de bains avec vaste terrasse vers l'intérieur d'îlot.
 - 2ème étage : 2 noyaux avec ascenseur et cage d'escalier. 2 appartements 2 chambres, 2 salles de bains avec vaste terrasse vers l'intérieur d'îlot et 1 appartement 3 chambres, 2 salles de bains avec vaste terrasse vers l'intérieur d'îlot.
 - 3ème étage : 1 noyau avec ascenseur et cage d'escalier. 1 penthouse 2 chambres, 2 salles de bains avec vaste terrasse périphérique.
- Façades en briques sur isolant rythmées de ton clair et de ton foncé avec bardage en bois au niveau des pignons et terrasses béton armé recouvertes de dalles sur plots et/ou de bois exotique avec garde-corps en vitrage sécurisé.
- Soubassement et seuils de porte en pierre bleue.
- Châssis de porte et de fenêtre en aluminium thermolaqué noir.
- Porte sectionnelle motorisée vers le parking souterrain commun aux deux immeubles.
- Toitures plates végétalisées avec panneaux photovoltaïques
- La construction des appartements est assurée grâce à la garantie d'achèvement conclue avec ING (garantie selon la loi Breyne).
- La fin des travaux est prévue pour fin 2026 (durée: 24 mois).
- La mise en vente des appartements (sur plans, selon la loi Breyne) commencera dès le début des travaux, via l'agence immobilière **Find Immo**. Le porteur de projet a déjà reçu des marques d'intérêt.

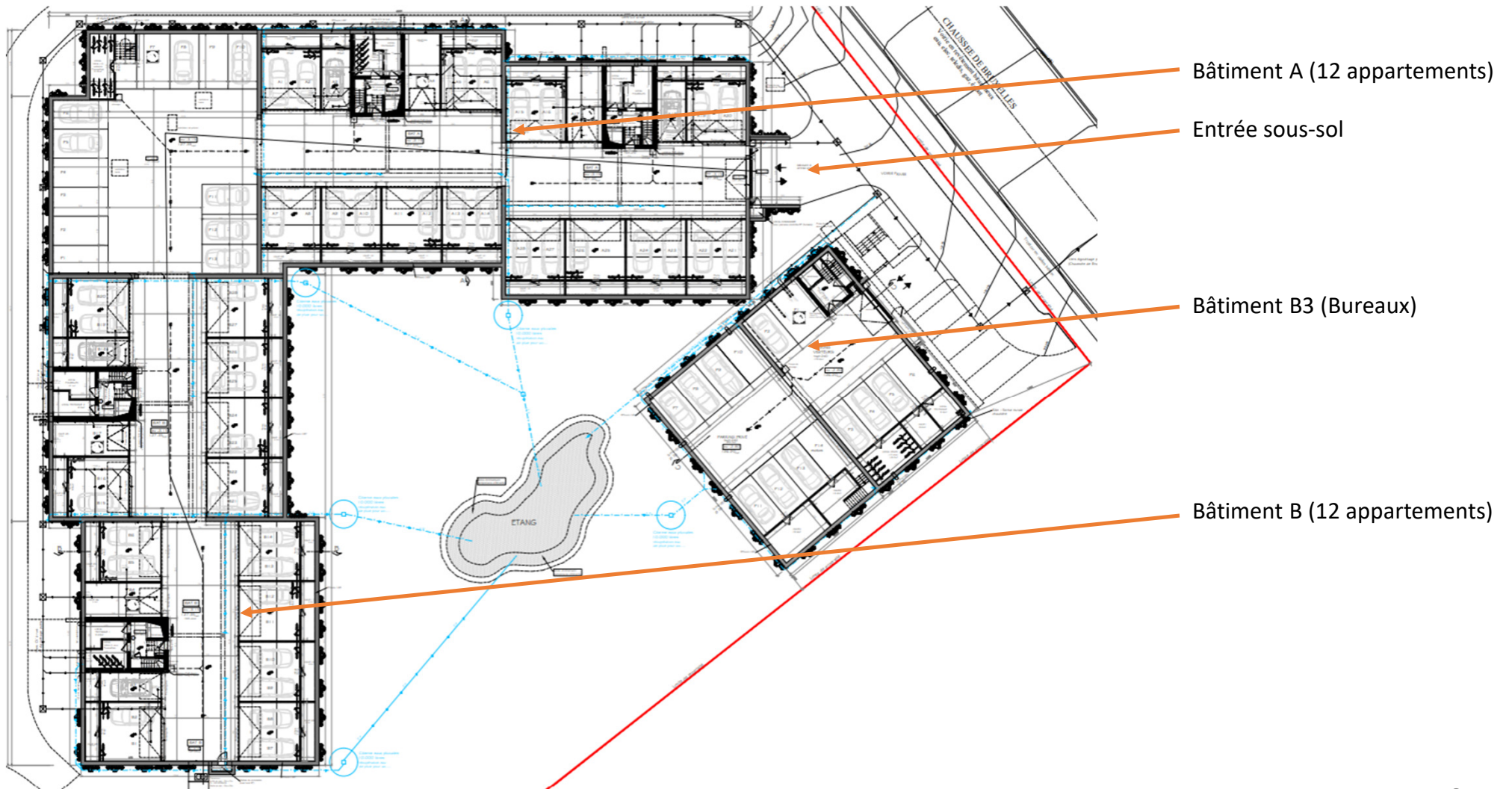
IV. Phase 1 – Bâtiment B (2/7) : Description des appartements

Descriptif des appartements	Surface brute (m ²)	Terrasse / jardin	Prix	Surface pondérée (1)	Prix/m ² (S pondérée)
B.01 - 2 chambres + 2 sdb + jardin	163.40	44,60 + jardin	1,400,000 €	185.70	7,539 €
B.02 - 2 chambres + 2 sdb + jardin	153.10	39,20 + jardin	1,300,000 €	172.70	7,528 €
B.03 - 2 chambres + 2 sdb + jardin	153.20	39,20 + jardin	1,300,000 €	172.80	7,523 €
B.04 - 2 chambres + 2 sdb + jardin	163.40	41,60 + jardin	1,400,000 €	184.20	7,600 €
B.11 - 3 chambres + 2 sdb	179.80	44.60	1,450,000 €	202.10	7,175 €
B.12 - 2 chambres + 2 sdb	153.10	35.70	1,250,000 €	170.95	7,312 €
B.13 - 2 chambres + 2 sdb	153.10	34.30	1,250,000 €	170.25	7,342 €
B.14 - 3 chambres + 2 sdb	179.80	39.10	1,450,000 €	199.35	7,274 €
B.21 - 3 chambres + 2 sdb	199.10	183.00	2,000,000 €	290.60	6,882 €
B.22 - 2 chambres + 2 sdb	153.10	32.60	1,250,000 €	169.40	7,379 €
B.23 - 2 chambres + 2 sdb	179.80	39.10	1,450,000 €	199.35	7,274 €
B.31 - Penthouse 2 chambres + 2 sdb	201.00	350.00	2,350,000 €	376.00	6,250 €
Total / moyenne appartements	2,031.90		17,850,000 €	2,493.40	7,159 €
Descriptif des sous sol	Surface nette (m ²)	Etage	Prix	Prix / unité	Prix/m ²
2 box PMR + cave annexe	N/C	ss	70,000 €	35,000 €	
2 box + cave annexe	N/C	ss	70,000 €	35,000 €	
12 double box + cave annexe	N/C	ss	inclu dans prix appart.	N/A	
Total sous sol	N/C		140,000 €		
Grand total	2,031.90		17,990,000 €		

(1) Surface pondérée des appartements: appartement x 100% + terrasses x 50% hors jardins

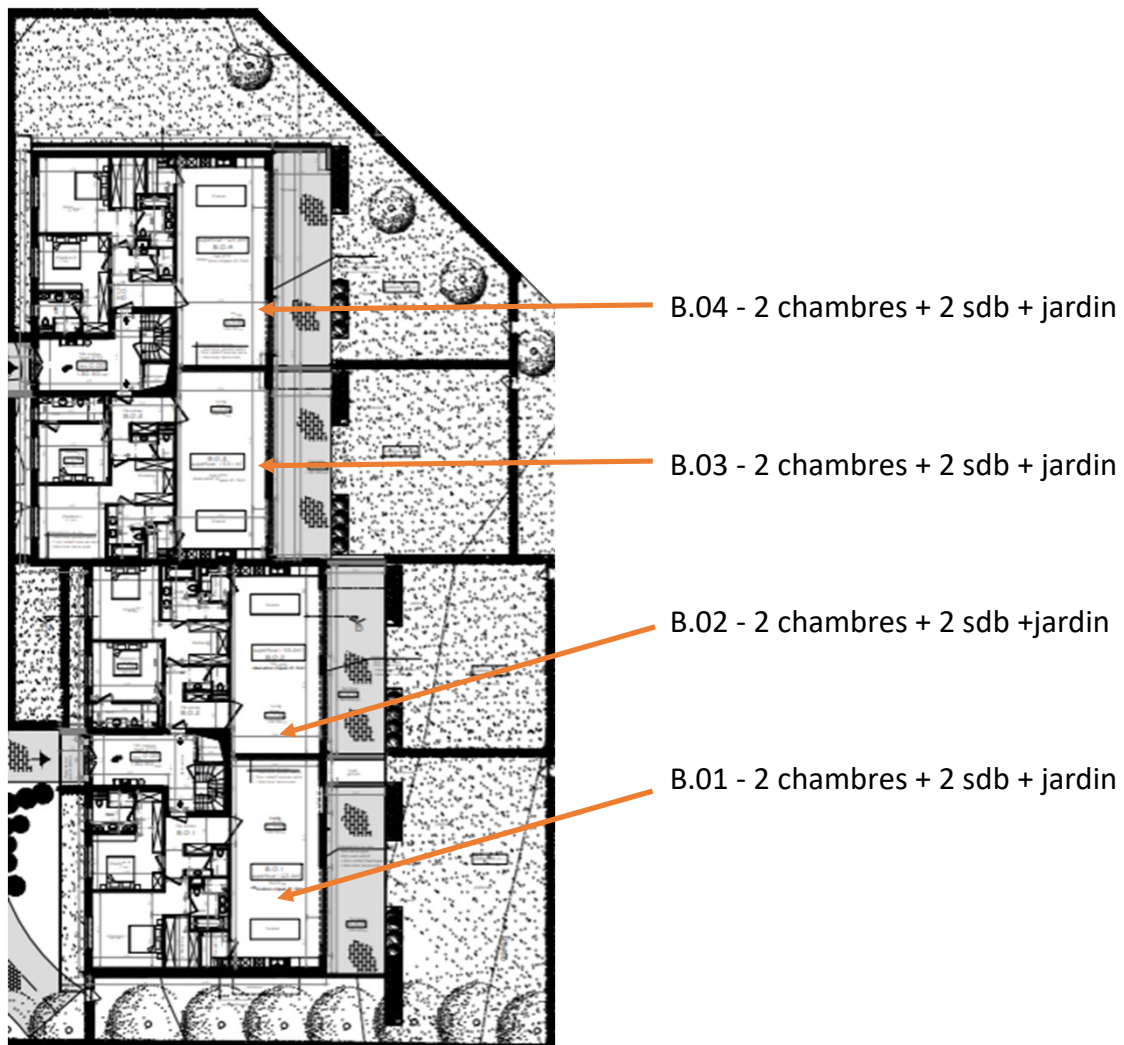
- Les appartements compteront 2 à 3 chambres, une ou plusieurs terrasses et jardin privatif pour les appartements au rez de chaussée; leur prix s'élèvera de 1.250 k EUR à 2.350 k EUR HTVA (parkings et caves compris).
- 4 boxes supplémentaires seront également mis en vente.
- Le prix moyen par m² est de 7.159 EUR/m².

IV. Phase 1 – Bâtiment B (3/7) : Plan du sous-sol



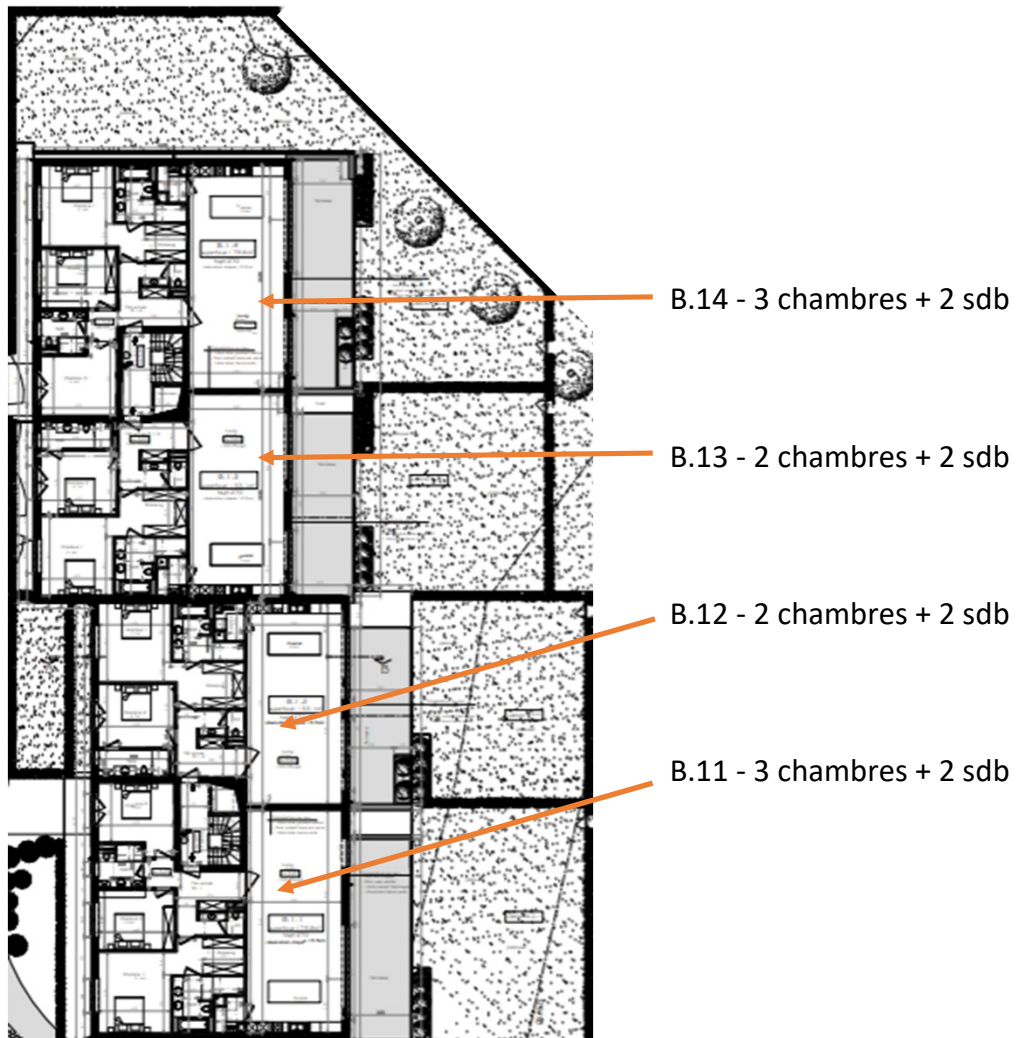
Source : Management

IV. Phase 1 – Bâtiment B (4/7) : Plan du rez-de-chaussée



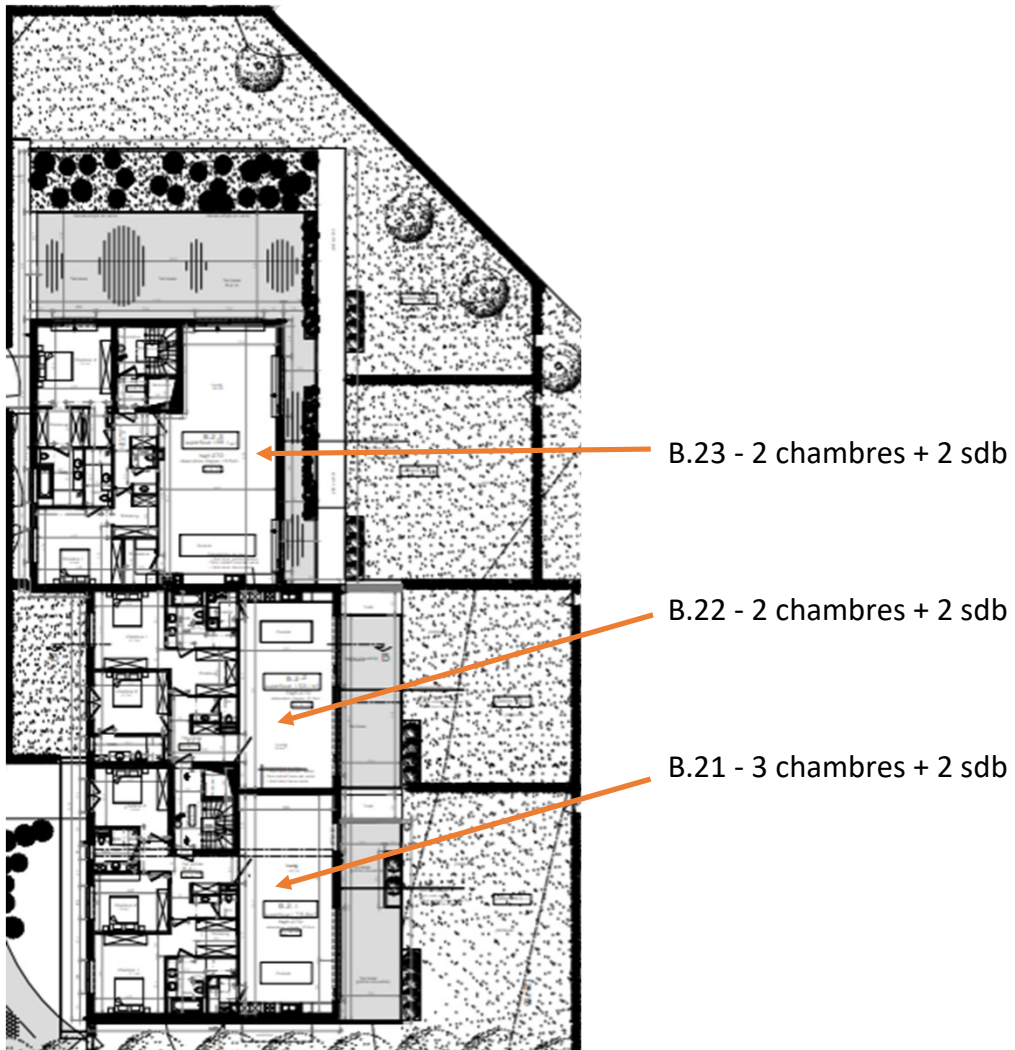
Source : Management

IV. Phase 1 – Bâtiment B (5/7) : Plan du 1^{er} étage



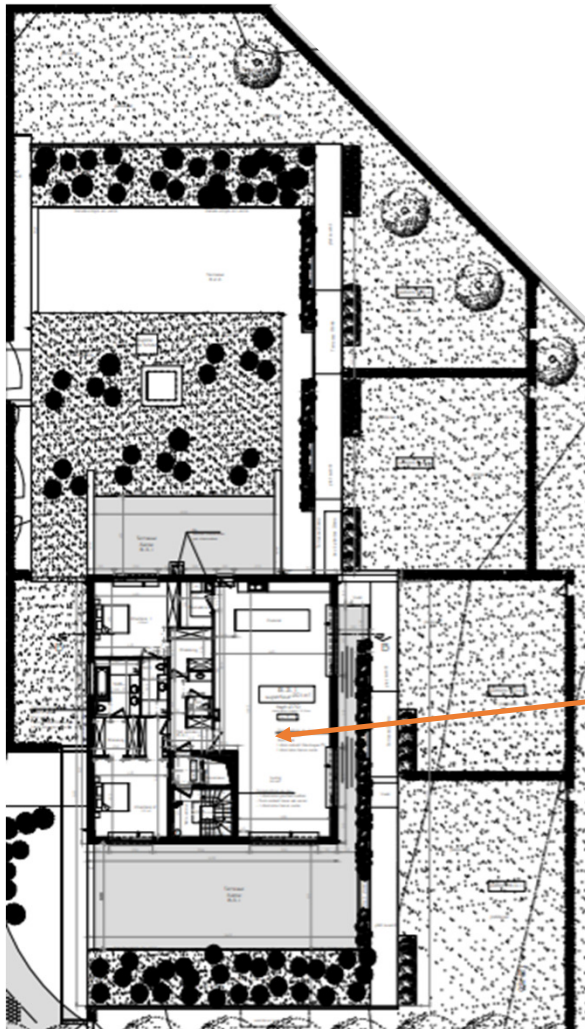
Source : Management

IV. Phase 1 – Bâtiment B (6/7): Plan du 2^e étage



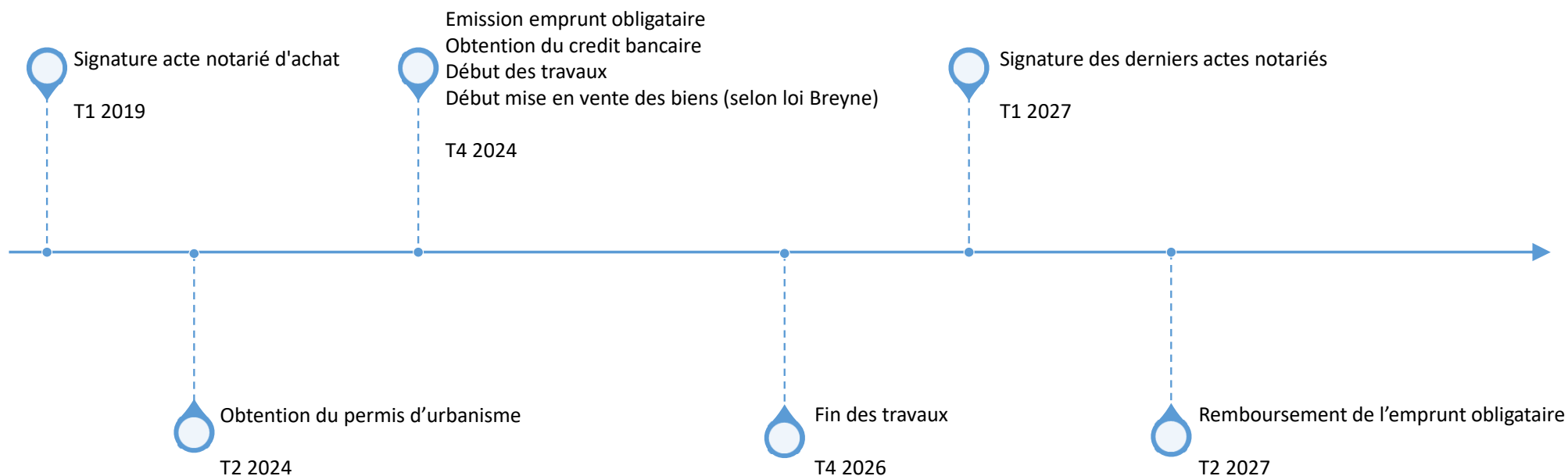
Source : Management

IV. Phase 1 – Bâtiment B (7/7): Plan du 3^e étage (1 penthouse)



B.31 - Penthouse 2 chambres + 2 sdb

V. Planning d'exécution



Remarques complémentaires

- La délivrance du **permis de bâtir** a eu lieu en mai 2024.
- Home-Concept SRL commencera les **travaux** en octobre 2024 avec la construction des sous-sols des 2 immeubles à appartements. La fin des travaux est prévue fin 2026.
- **La commercialisation** des appartements commencera dès fin 2024, après le début des travaux. Le porteur de projet a déjà reçu des marques d'intérêt.
- **L'émission de l'emprunt obligataire** aura lieu en octobre 2024; les fonds seront levés pour une durée de deux ans et demi.

Source: Management

VI. Financement bancaire

1/ ING Belgique SA a fait un crédit à ICM SRL pour l'acquisition du terrain en date du 1^{er} mars 2019 :

- Une ligne de financement par avances (straight loans) et par un crédit de caisse de 125 000 EUR (supprimé quand tirage sur straight loans)
- Montant :
Pour achat du terrain : 2 662 500 EUR; effort propre de 1 237 335 EUR requis
Pour financement des intérêts intercalaires: 175 000 EUR
- Echéance : 28 février 2021 (prolongé depuis)
- Taux annuel : Euribor 1 à 6 mois + 1,62% (estimé à 5,00%/an)
- Tirage : à l'acte, avances d'une durée de 1, 2, 3, ou 6 mois
- Garanties : Hypothèque de 1er rang à concurrence de 25 000 EUR sur le projet (terrain, droit de superficie et constructions à y ériger).
Mandat hypothécaire notarié à concurrence de 3 137 500 EUR.
Nantissement des créances relatives à la vente future des biens (terrain et constructions).
- Engagements & covenants : Engagement d'informer la banque de toute modification importante qui surviendrait et de respecter la date de livraison prévue (fin juin 2026).
Engagement d'assurer à tout moment le projet de manière adéquate.

2/ ING Belgique SA a fait une proposition de crédit à Home-Concept pour le financement des travaux :

- Une ligne de garantie d'achèvement (selon la loi Breyne) de 12 110 000 EUR = 110% du budget de construction « all-in »
- Pour les constructions: 7 449 500 EUR (dont 725 000 EUR pour les intérêts; effort propre de 1 462 665 EUR requis)
- Conditions, garanties, engagements et covenants: mêmes conditions de taux avec une commission trimestrielle de 0,0625% sur le montant du crédit accordé.

VII. Financement obligataire

- Emetteur: Home-Concept SA
- Montant de l'emprunt: 2 000 k EUR (minimum 1 500 k EUR).
- Durée des obligations: 30 mois à partir de la date d'émission des obligations.
- Taux d'intérêt annuel brut: 10%, payé annuellement.
- Emission d'obligations soumises au droit belge.
- L'objet de la levée de fonds concerne la réalisation de la phase 1 du Projet « Manoir » par Home-Concept SA. Les fonds seront utilisés uniquement pour le Projet, pour financer une partie du coût des travaux de construction.
- Les représentants du porteur de projet s'engagent à ce que ni Home-Concept SA ni ICM SRL ne démarrent d'autres projets tant que les obligataires ne sont pas remboursés.
- Les représentants du porteur de projet ont remboursé l'émission obligataire « Place Favresse », émise par ICM SRL en 2021 – montant: 600k€ le 16/09/2024.
- Garanties:
 - Garantie à première demande donnée par ICM SRL (propriétaire du foncier) aux obligataires
 - Garantie personnelle à première demande donnée par Vitor Gama et Alain Dissy aux obligataires.
 - Garantie d'achèvement (ING) donnée aux acheteurs des appartements (dans le cadre de la loi Breyne), ce qui favorisera la vente des appartements sur plans.
- Les fonds empruntés seront intégralement remboursés à la date d'échéance finale du placement.
- Les ventes du Projet seront utilisées pour rembourser l'emprunt obligataire (après remboursement des crédits bancaires).
- Le remboursement des avances actionnaires sera subordonné au remboursement de l'emprunt obligataire.
- Envoi à BeeBonds d'un rapport trimestriel (qui sera mis à disposition des obligataires).

VIII. Rentabilité attendue et résumé financier du Projet

Ventes	Prix de vente	Surface m ²	Prix/m ²	Home-Concept	ICM
Ventes - partie terrain	3,300,000 €			- €	3,300,000 €
Ventes - partie construction	14,690,000 €			14,690,000 €	- €
Total ventes estimées	17,990,000 €			14,690,000 €	3,300,000 €
dont partie appartements	17,850,000 €	2,493	7,159 €		
dont sous-sols					
dont parkings	140,000 €		PM		
Note: surfaces brutes pondérée pour les appartements, hors garages					
Coûts du Projet	Coûts			Home-Concept	ICM
Acquisition des biens (frais inclus)	1,366,410 €			- €	1,366,410 €
Travaux de construction (sous-sols)	1,336,300 €			1,336,300 €	
Travaux de construction (appartements)	5,915,744 €	2,493	2,373 €	5,915,744 €	
Honoraires et frais divers	1,404,917 €			1,404,917 €	
Frais de vente	539,700 €			440,700 €	99,000 €
Total coûts du projet (avant frais fin.)	10,563,071 €			9,097,661 €	1,465,410 €
Marge avant frais financiers	7,426,929 €			5,592,339 €	1,834,590 €
ROI avant frais financiers	41.3%			38.1%	55.6%
Frais financiers	Montant	En % total		Home-Concept	ICM
Intérêts sur crédits bancaires	310,436 €			91,363 €	219,073 €
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	500,000 €			500,000 €	- €
Frais loi Breyne (garantie achèvement)	299,723 €			299,723 €	- €
Frais de financement	164,186 €			161,186 €	3,000 €
Total frais financiers	1,274,344 €			1,052,272 €	222,073 €
Coût total (avec frais financiers)	11,837,416 €			10,149,933 €	1,687,483 €
Marge avant impôts	6,152,584 €			4,540,067 €	1,612,517 €
ROI avant impôts	34.2%			30.9%	48.9%
Financement	Montant	En % total		Home-Concept	ICM
Crédit bancaire	3,091,528 €	26%		1,976,795 €	1,114,732 €
Emprunt obligataire via BeeBonds	2,000,000 €	17%		2,000,000 €	- €
Avances actionnaires	1,937,335 €	16%		700,000 €	1,237,335 €
Total financement externe	7,028,863 €	59%		4,676,795 €	2,352,067 €
Autofinancement	4,808,553 €	41%		5,473,137 €	- 664,584 €
Total financement	11,837,416 €	100%		10,149,933 €	1,687,483 €
Loan to value =(crédit bancaire+emprunt obligataire)/ventes)		28%		27%	34%

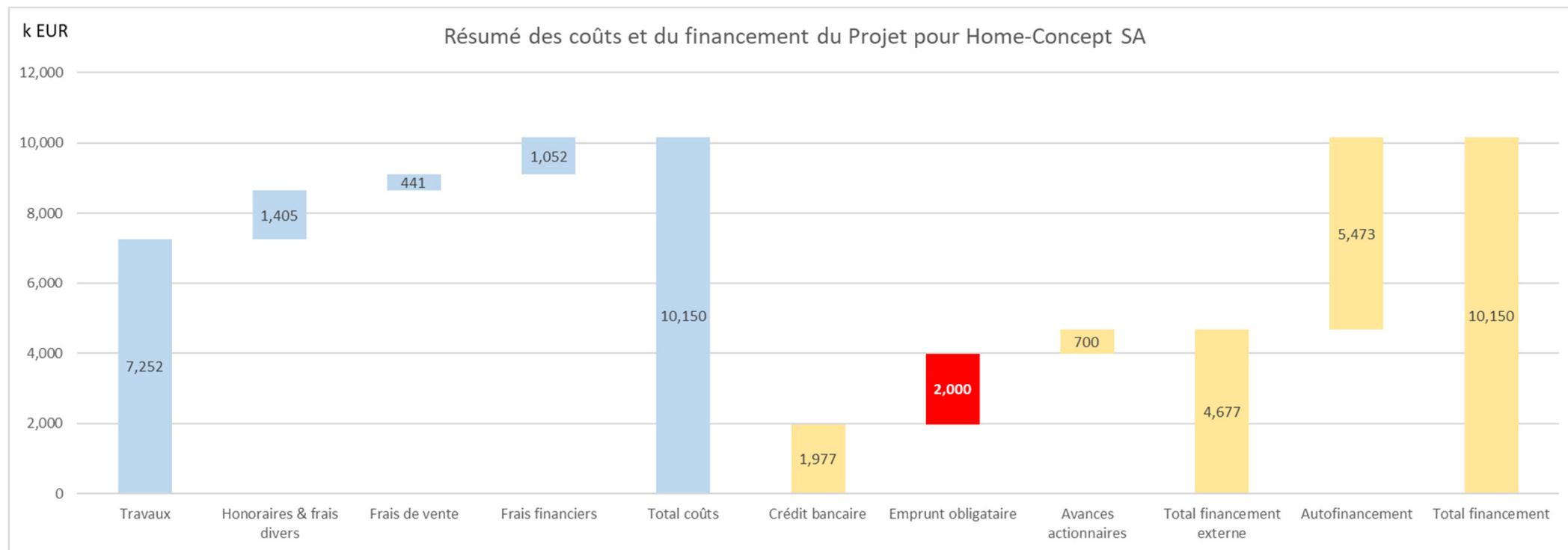
Note: chiffres HTVA

Source : Management

Remarques concernant la rentabilité et le financement

- Le foncier (totalité du terrain = 1ha10a) a été acquis par ICM SRL en 2019 au prix de 3 478 k EUR (frais inclus) – la partie terrain correspondant au Bâtiment B (phase 1) sera revendue au prix de 3 300 k EUR; au total (phase 1 + phase 2 + phase 3), ICM SA revendra le terrain pour la somme de 8 400 k EUR, soit un profit de 4 670 k EUR (frais inclus). La quote-part pour la phase 1 est de 1 835 k EUR.
- ICM SRL a cédé à Home-Concept SA le droit de superficie avec renonciation au droit d'accession (RDA) par acte authentique du 23/09/2024.
- Home-Concept SRL sera en charge de la construction et percevra le montant des ventes correspondant à la partie construction, estimée à 14 690 k EUR.
- Le coût des travaux de construction du nouvel immeuble est estimé à 5 916 k EUR (hors sous-sol) soit 2 373 EUR/m².
- Les honoraires et frais divers comprennent entre autres: coordinateur chantier 300 k EUR; imprévus 426 k EUR; géomètre 54 k EUR et architecte 300 k EUR.
- La marge du Projet (avant impôts) s'élève à 6 153 k EUR ou 34.2% (marge avant impôts / total ventes estimées), dont 4 540 k EUR pour Home-Concept SA.
- Les avances actionnaires du Projet s'élèvent à 1 937 k EUR, principalement pour couvrir les charges d'intérêts du prêt pour l'acquisition du terrain en 2019.
- Le montant emprunté auprès d'ING variera dans le temps, selon l'avancement des travaux et selon la signature des actes de vente. Home-Concept SA ne tirera qu'une partie du montant de la ligne de crédit mise à sa disposition.
- 41% du coût total du Projet est autofinancé, grâce à la vente sur plans (selon le régime de la loi Breyne).

IX. Résumé des coûts et du financement du Projet pour Home-Concept



Chiffres HTVA
Source : Management

X. Plan de trésorerie – Hypothèses de vente & de facturation des biens

Facturation clients		Valeur Terrain	Valeur Constructions	TOTAL
T1 2025	B11 B12 B23	828,000 €	664,400 €	1,492,400 €
T2 2025	B01 B02	512,000 €	1,264,100 €	1,776,100 €
T3 2025	B03	248,000 €	1,352,500 €	1,600,500 €
T4 2025	B04	264,000 €	2,107,600 €	2,371,600 €
T1 2026	B31	322,000 €	2,392,200 €	2,714,200 €
T2 2026	B13 B14	538,000 €	2,918,400 €	3,456,400 €
T3 2026	B21	320,000 €	2,190,400 €	2,510,400 €
T4 2026	B22 + 4 emplacements	268,000 €	1,800,400 €	2,068,400 €
TOTAL A SIGNER		3,300,000 €	14,690,000 €	17,990,000 €

- Le tableau ci-dessus concerne la totalité de la phase 1 du Projet (Home-Concept + ICM consolidés).
- Par prudence, les prévisions de ventes ont été retardées d'un trimestre par rapport aux données initiales émanant des porteurs du projet.
- A chaque trimestre, le montant des facturations pour la partie construction comprend un montant pour chacun des biens déjà vendus; le montant est calculé en fonction de l'avancement des travaux et de ce qui a déjà été facturé. Le terrain est facturé entièrement à la signature de l'acte.
- Le montant des ventes concerne uniquement les biens de la ligne en question.
- Chiffres HTVA; l'impact de la TVA sur le plan de trésorerie n'a pas été étudié.

X. Plan de trésorerie du Projet pour Home-Concept

Cash planning - EUR	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	Total
Cash début de période	0 €	0 €	847,942 €	785,273 €	725,114 €	668,535 €	417,994 €	1,204,244 €	3,272,100 €	4,929,584 €	6,005,767 €	6,005,767 €
Projet												
Travaux de construction	-2,672,600 €	-1,183,149 €	-887,362 €	-887,362 €	-1,183,149 €	-591,574 €	-591,574 €	-295,787 €	-295,787 €	0 €	0 €	-8,588,344 €
Honoraires et frais divers	-300,000 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	0 €	0 €	-1,404,917 €
Frais de vente		-19,932 €	-37,923 €	-40,575 €	-63,228 €	-71,766 €	-87,552 €	-65,712 €	-54,012 €	0 €	0 €	-440,700 €
Ventes (partie construction)		664,400 €	1,264,100 €	1,352,500 €	2,107,600 €	2,392,200 €	2,918,400 €	2,190,400 €	1,800,400 €	0 €	0 €	14,690,000 €
Financement												
Avances actionnaires	700,000 €											700,000 €
Crédit bancaire	1,300,000 €	676,795 €	-200,701 €	-286,449 €	-723,109 €	-766,537 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Emprunt obligataire via BeeBonds	2,000,000 €										-2,000,000 €	0 €
Frais financiers												
Intérêts bancaires	-16,250 €	-24,710 €	-22,201 €	-18,621 €	-9,582 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-91,363 €
Frais garantie d'achèvement	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	0 €	0 €	-299,723 €
Frais de financement	-129,906 €	-4,656 €	-4,656 €	-4,656 €	-7,656 €	-4,656 €			-3,000 €		-2,000 €	-161,186 €
Intérêts sur emprunt obligataire					-200,000 €				-200,000 €		-100,000 €	-500,000 €
Cash flow période	0 €	847,942 €	-62,668 €	-60,160 €	-56,579 €	-250,540 €	786,249 €	2,067,856 €	1,657,484 €	1,076,184 €	0 €	-2,102,000 €
Cash fin de période (cumulé)	0 €	847,942 €	785,273 €	725,114 €	668,535 €	417,994 €	1,204,244 €	3,272,100 €	4,929,584 €	6,005,767 €	3,903,767 €	3,903,767 €

- Le tableau ci-dessus concerne uniquement la partie du Projet de Home-Concept. ICM a acheté le foncier et percevra la quote-part au fur-et-à-mesure des ventes.
- Home-Concept devra faire de petites avances à ICM pour que le cash de celle-ci reste positif (pour un total de 200 k EUR; voir plan de ICM p. suivante).
- Chiffres HTVA; l'impact de la TVA sur le plan de trésorerie n'a pas été étudié.

X. Plan de trésorerie du Projet pour ICM

Cash planning - EUR		T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	Total
Cash début de période	0 €	192,570 €	157,101 €	121,632 €	96,203 €	76,982 €	60,768 €	47,754 €	38,645 €	139,600 €	399,560 €	399,560 €	
Projet													
Acquisition du terrain (frais inclus)	-3,478,135 €												-3,478,135 €
Frais de vente	0 €	0 €	-24,840 €	-15,360 €	-7,440 €	-7,920 €	-9,660 €	-16,140 €	-9,600 €	-8,040 €	0 €	0 €	-99,000 €
Ventes (partie terrain)	0 €	0 €	828,000 €	512,000 €	248,000 €	264,000 €	322,000 €	538,000 €	320,000 €	268,000 €	0 €	0 €	3,300,000 €
Financement													
Avances actionnaires	1,237,335 €												1,237,335 €
Crédit bancaire	2,837,500 €	0 €	-803,160 €	-496,640 €	-240,560 €	-256,080 €	-312,340 €	-521,860 €	-206,860 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Emprunt obligataire via BeeBonds													0 €
Frais financiers													0 €
Intérêts bancaires	-401,130 €	-35,469 €	-35,469 €	-25,429 €	-19,221 €	-16,214 €	-13,013 €	-9,109 €	-2,586 €	0 €	0 €	0 €	-557,640 €
Frais de financement	-3,000 €												-3,000 €
Cash flow période	192,570 €	-35,469 €	-35,469 €	-25,429 €	-19,221 €	-16,214 €	-13,013 €	-9,109 €	100,954 €	259,960 €	0 €	0 €	
Cash fin de période (cumulé)	192,570 €	157,101 €	121,632 €	96,203 €	76,982 €	60,768 €	47,754 €	38,645 €	139,600 €	399,560 €	399,560 €	399,560 €	399,560 €

- Le tableau ci-dessus concerne uniquement la partie du Projet de ICM (qui a acquis l'entièreté du foncier en 2019 et percevra, dans un premier temps, la quote-part de la vente du terrain pour la partie relative à la phase 1, à savoir 3 300 k EUR, soit une plus-value de 1 835 k EUR).
- L'avance actionnaire de 1 237 k EUR reste dans ICM et servira à la construction du Bâtiment A (phase 2).
- Chiffres HTVA; l'impact de la TVA sur le plan de trésorerie n'a pas été étudié.

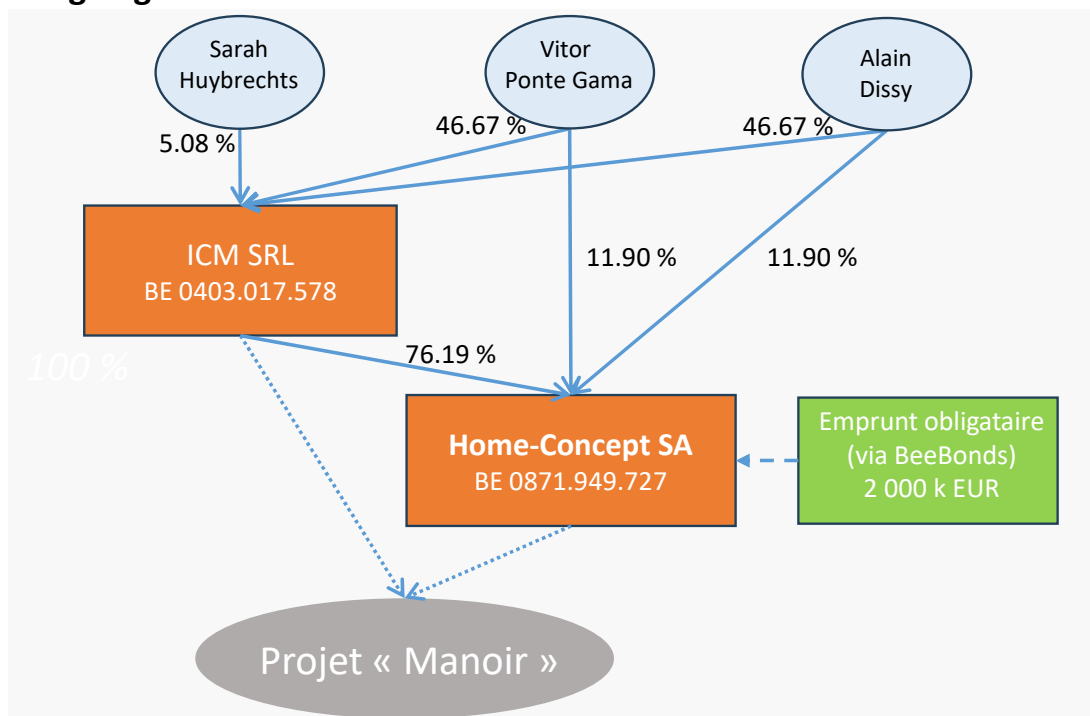
X. Plan de trésorerie consolidé du Projet

Cash planning - EUR		T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	Total
Cash début de période	0 €	192,570 €	1,005,043 €	906,905 €	821,317 €	745,516 €	478,762 €	1,251,998 €	3,310,745 €	5,069,183 €	6,405,327 €	6,405,327 €	
Projet													
Acquisition du terrain (frais inclus)	-3,478,135 €												-3,478,135 €
Travaux de construction & rénovation		-2,672,600 €	-1,183,149 €	-887,362 €	-887,362 €	-1,183,149 €	-591,574 €	-591,574 €	-295,787 €	-295,787 €	0 €	0 €	-8,588,344 €
Honoraires et frais divers		-300,000 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	0 €	0 €	-1,404,917 €
Frais de vente			-44,772 €	-53,283 €	-48,015 €	-71,148 €	-81,426 €	-103,692 €	-75,312 €	-62,052 €	0 €	0 €	-539,700 €
Ventes (partie terrain)			828,000 €	512,000 €	248,000 €	264,000 €	322,000 €	538,000 €	320,000 €	268,000 €	0 €	0 €	3,300,000 €
Ventes (partie construction)			664,400 €	1,264,100 €	1,352,500 €	2,107,600 €	2,392,200 €	2,918,400 €	2,190,400 €	1,800,400 €	0 €	0 €	14,690,000 €
Financement													
Avances actionnaires	1,237,335 €	700,000 €										0 €	1,937,335 €
Crédit bancaire	2,837,500 €	1,300,000 €	-126,365 €	-697,341 €	-527,009 €	-979,189 €	-1,078,877 €	-521,860 €	-206,860 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Emprunt obligataire via BeeBonds		2,000,000 €										-2,000,000 €	0 €
Frais financiers													
Intérêts bancaires	-401,130 €	-51,719 €	-60,179 €	-47,630 €	-37,842 €	-25,796 €	-13,013 €	-9,109 €	-2,586 €	0 €	0 €	0 €	-649,004 €
Frais garantie d'achèvement		-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	0 €	0 €	-299,723 €
Frais de financement	-3,000 €	-129,906 €	-4,656 €	-4,656 €	-4,656 €	-7,656 €	-4,656 €	0 €	0 €	-3,000 €	0 €	-2,000 €	-164,186 €
Intérêts sur emprunt obligataire						-200,000 €				-200,000 €	0 €	-100,000 €	-500,000 €
Cash flow période	192,570 €	812,473 €	-98,137 €	-85,589 €	-75,800 €	-266,754 €	773,236 €	2,058,747 €	1,758,438 €	1,336,144 €	0 €	-2,102,000 €	
Cash fin de période (cumulé)	192,570 €	1,005,043 €	906,905 €	821,317 €	745,516 €	478,762 €	1,251,998 €	3,310,745 €	5,069,183 €	6,405,327 €	6,405,327 €	4,303,327 €	4,303,327 €

- Le tableau ci-dessus concerne la totalité de la phase du Projet (Home-Concept + ICM consolidés) – à noter qu'en termes de cash-flows, les montants relatifs (1) à l'acquisition du foncier, (2) aux coûts de construction des sous-sols pour les bâtiments B et A; et (3) à la charge d'intérêt du crédit bancaire pour l'achat du foncier ont été pris dans leur intégralité, alors que dans les calculs de rentabilité de la phase 1, ces montants ont été ramenés à la part correspondante à cette phase.
- Chiffres HTVA; l'impact de la TVA sur le plan de trésorerie n'a pas été étudié.

XI. Le porteur de projet et ses représentants

Organigramme



Home-Concept SA (société émettrice des obligations)

- **Nom et forme juridique:** Home-Concept SA
- **Date de création:** 17 février 2005
- **N° d'entreprise:** BE 0871.949.727
- **Adresse:** Avenue du Congo 7, 1000 Bruxelles
- **Administrateurs:** Vitor Ponte Gama et Alain Dissy
- **Activités:** Promotion immobilière



Vitor Gama



Alain Dissy

Home-Concept SA et ICM SRL

- ICM SRL a acquis le foncier en 2019 (et vendra les quotes-parts du terrain).
- Home-Concept SA sera en charge de la construction et de la gestion du projet; société émettrice de l'emprunt obligataire.

Vitor Ponte Gama et Alain Dissy

- Vitor Ponte Gama est administrateur de nombreuses sociétés dans le domaine immobilier (Home Concept, ICM, AG Investment, Find Immo, Brusselsconstruct, D2G Property, ...). Agent immobilier agréé IPI, Vitor est actif dans la promotion immobilière et la construction de nouveaux biens depuis 1991. Lors de sa collaboration chez BIK-Immo de 1995 à 2005, il a participé à la construction de près de 300 maisons, se chargeant notamment des plans et métrés, de la gestion de la clientèle, de la vente, du marketing et de la communication.
- Alain Dissy est l'associé historique de Vitor Gama. Également agent immobilier IPI, il est actif dans le courtage et la promotion depuis 1991. Il a créé « Immo Partners » en 1996 pour couvrir Bruxelles et sa périphérie. Son équipe se consacre pleinement à la vente et à la promotion immobilière: de l'expertise au compromis de vente en accompagnant jusqu'à la passation de l'acte authentique, et ce, pour tout ce qui touche au domaine résidentiel.

Associés depuis 2005, tous leurs projets sont réalisés et suivis à 100% par leurs structures.

- Sarah Huybrecht est la proche collaboratrice de Vitor Gama, elle collabore avec lui depuis 2017.

XII. Projets antérieurs réalisés par Vitor Gama (non exhaustif)

1 Projet 'Résidence Eleonore'



-  19 appartements
-  Région Bruxelles-Capitale
-  Surface bâtie* de 3 242 m²
-  Prix de vente de 4.5 M EUR
Marge d'environ 15%
-  Réalisé en 2017 **Terminé**

3 Projet 'LaVilla'



-  10 appartements
-  Province du Brabant wallon
-  Surface bâtie* de 2 138 m²
-  Prix de vente de 3.9 M EUR
Marge d'environ 15%
-  Réalisé en 2021 **Terminé**

2 Projet 'Les Jardins de Jodoigne'



-  18 appartements
15 maisons unifamiliales
-  Province du Brabant wallon
-  Surface bâtie* de 5 862 m²
+ création voiries
-  Prix de vente de 9.2 M EUR
Marge de 4%.
-  Réalisé en 2021 **Terminé**

4 Projet 'Les Terrasses de Grez'



-  12 appartements de standing
-  Province du Brabant wallon
-  Surface bâtie* de 2 784 m²
-  Prix de vente de 5.5 M EUR
Marge d'environ 20%
-  Réalisé en 2020 **Terminé**

*Les surfaces bâties comprennent les communs, les caves, les combles, les terrasses, les parkings, etc.
Marges en % des ventes
Source : Management

XII. Projets antérieurs réalisés par Vitor Gama (non exhaustif)

5 Projet Place Favresse**



-  12 appartements + 20 places de parking
-  La Hulpe
-  Surface bâtie* de 1 233 m²
-  Montant du projet: 5 M EUR
Marge prévue 23 %
-  Fin de la construction Q3 2024

** Financement obligatoire via BeeBonds à hauteur de 600 k EUR réalisé en mars 2022.

7 Projet De Mouterij



-  25 appartements, 2 lofts, 8 commerces, 44 parkings intérieurs + 6 parkings extérieurs
-  Wolvertem
-  Surface bâtie* de 7 227 m²
-  Prix de vente de 10.3 M EUR
Marge de 15%
-  Réalisé en 2013 **Terminé**

*Les surfaces bâties comprennent les communs, les caves, les combles, les terrasses, les parkings, etc.
Marges en % des ventes
Source : Management

6 Projet Vekemans



-  4 appartements + 1 rez commercial
-  Bruxelles
-  Surface bâtie* de 702 m²
-  Prix de vente de 1.1 M EUR
Marge de 26 %
-  Réalisé en 2009 **Terminé**

8 Projet Résidence Jade



-  8 appartements + 1 entrepôt + caves et parkings
-  Saint-Gilles
-  Surface bâtie* de 1 779 m²
-  Prix de vente de 4.4 M EUR
Marge de 22 %
-  Fin de la construction Q1 2026

XIII. Points forts et points d'attention du Projet

Points forts

- Solide expérience du porteur de projet.
- Très bonne localisation.
- Un seul projet comparable sur Waterloo, Rhode-St-Genèse, La Hulpe et Lasne.
- Forte demande pour des biens neufs avec bon certificat PEB (développement durable).
- Excellente rentabilité attendue du Projet.
- Projet conçu sous le régime de la loi Breyne (pour les appartements), par conséquent couvert par une garantie bancaire d'achèvement des travaux (accordée par ING).

Points d'attention

- **Risque de développement** – il n'y a aucun risque de développement, le permis de bâtir ayant été délivré (après recours auprès de la Région Wallonne).
- **Risque de construction** – bien qu'il s'agisse d'un porteur de projet expérimenté, il existe un risque lié à la construction (coût des matériaux, sous-traitant défaillant, intempéries, ...).
- **Risque de taux d'intérêt** – taux variable du crédit ING.
- **Risque de commercialisation** – le risque de commercialisation est moyen compte tenu du marché immobilier actuel et de la localisation des biens. Segment de marché « Luxe ».



Annexe 1 – Prix moyens pour des appartements neufs dans les environs

- **Seule promotion comparable** (appartements de luxe neufs) trouvée à vendre dans les environs: Waterloo, Rhode St Genèse, Lasne, La Hulpe, Genval ou Rixensart, ce qui indique une offre très faible pour ce type de bien. (recherche effectuée à la mi-août 2024)

Localisation	Description	Prix	Surface*	Prix/m ²	PEB	Commentaires
Avenue Ernest Solvay 7, 1310 La Hulpe	Rez 3ch 3sdb + 55m ² terrasse	1,985,000 €	349.5	5,680 €	A	LAUREL nouvelle promotion proche du Château de La Hulpe avec l'architecte Marc Corbiau (livré en février 2026)
	Rez 3ch 3sdb + 71m ² terrasse	1,985,000 €	322.5	6,155 €	A	
	Rez 2ch 2sdb + 43m ² terrasse et 46m ² jardin	1,838,000 €	281.5	6,529 €	A	
	1er ét. 3ch. 3 sdb + 41m ² terrasse	2,035,000 €	312.5	6,512 €	A	
	1er ét. 3ch. 3 sdb + 43m ² terrasse	2,099,000 €	321.5	6,529 €	A	
	Penthouse (2e ét.) 3-4ch. 3 sdb + 184m ² terrasse	3,255,000 €	438.0	7,432 €	A	
	Rez 3ch 3sdb + 62m ² terrasse	1,840,000 €	285.0	6,456 €	A	
	1er ét. 3ch. 3 sdb + 40m ² terrasse	1,939,000 €	284.0	6,827 €	A	
	1er ét. 3ch. 3 sdb + 34m ² terrasse	1,875,000 €	276.0	6,793 €	A	
	Penthouse (2e ét.) 3-4ch. 3 sdb + 161m ² terrasse	3,068,000 €	398.5	7,699 €	A	
Moyenne appartements neufs				6,661 €		

* surfaces pondérées (hors jardins)

Note: prix demandés, hors TVA et droits d'enregistrement

Annexe 2 – Etats financiers: Bilans Home-Concept SA (l'émetteur)

Actif		2023	2022	2021	Passif		2023	2022	2021
Frais d'établissement		20							
Actifs immobilisés	21/28	600	600	805,239	Capitaux propres	10/15	-682,147	-1,478,884	-1,392,355
Immobilisations incorporelles	21				Apport / capital	10/11	1,179,600	279,600	279,600
Immobilisations corporelles	22/27			804,639	Capital	10	1,179,600	279,600	279,600
Terrains et constructions	22			800,543	Capital souscrit	100	1,179,600	279,600	279,600
Installations, machines et outillage	23			4,096	Capital non appelé	(-)			
Mobilier et matériel roulant	24				En dehors du capital (primes d'émission,...)	11			
Location-financement et droits similaires	25				Apport				
Autres immobilisations corporelles	26				Disponible	110			
Immobil. en cours et acomp. versés	27				Indisponible	111			
Immobilisations financières	28	600	600	600	Plus-values de reevaluation	12			
Actifs circulants	29/58	854,616	1,032,414	292,635	Reserves	13			
Créances à plus d'un an	29	122,066	173,632	161,632	Bénéfice/perte a reporter	(+/-)	14	-1,861,747	-1,758,484
Créances commerciales	290				Subsides en capital	15			-1,671,955
Autres créances	291	122,066	173,632	161,632	Avance aux associés sur la répartition de l'actif net	19			
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	679,740	800,691	45,139	Provisions et impôts différés	16			
Stocks	30/36	679,740	800,691	45,139	Provisions pour risques et charges	160/5			
Commandes en cours d'exécution	37				Impôts différés	168			
Créances à un an au plus	40/41	42,094	49,603	72,746	Dettes	17/49	1,537,364	2,511,898	2,490,230
Créances commerciales	40	5,109	1,617	35,001	Dettes à plus d'un an	17	1,466,235	2,436,449	2,360,489
Autres créances	41	36,985	47,986	37,745	Dettes financières	170/4	1,466,085	2,436,299	2,360,339
Placements de trésorerie	50/53				Etablissements de crédit, dettes de locationfinancement et dett	172/3	1,466,085	729,731	370,731
Valeurs disponibles	54/58	10,715	8,486	13,116	Autres emprunts	174/0		1,706,568	1,989,607
Comptes de régularisation	490/1				Fournisseurs	175			
Total de l'actif	20/58	855,216	1,033,014	1,097,875	Acomptes reçus sur commandes	176			
					Autres dettes	178/9	150	150	150
					Dettes à un an au plus	42/48	71,128	75,449	129,741
					Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42			30,841
					Dettes financières	43			
					Etablissements de crédit	430/8			
					Autres emprunts	439			
					Dettes commerciales	44	6,358	12,343	37,920
					Fournisseurs	440/4	6,358	12,343	37,920
					Effets à payer	441			
					Acomptes reçus sur commandes	46			
					Dettes fiscales, salariales et sociales	45	64,770	63,105	60,979
					Impôts	450/3	64,770	63,105	60,979
					Rémunérations et charges sociales	454/9			
					Autres dettes	47/48			
					Comptes de régularisation	492/3			
					Total du passif	10/49	855,216	1,033,014	1,097,875

Source : CompanyWeb

- Home-Concept a porté le projet « Place Favresse » à La Hulpe, encore pour 680 k EUR à l'actif (Stocks) - on s'attend à une plus-value de 392 k EUR (livraison définitive en novembre 2024, il reste 3 appartements à vendre).
- Outre le projet « Favresse », Home-Concept était également sensée démarrer les travaux de construction pour le projet « Manoir ». Ce projet a pris du retard à la suite du délai pour l'obtention du permis.
- Une augmentation de capital de 900 k EUR a été effectuée en 2023 par ICM afin de renforcer les fonds propres de l'entreprise. Différents comptes courants associés et sociétés sœurs se retrouvant en « Dettes financières à plus d'un an » pour un total de 899 k EUR, peuvent également être assimilé aux fonds propres.
- Par ailleurs, également dans ce poste « Dettes financières à plus d'un an », deux avances bancaires (379 k EUR et 186 k EUR) pour le projet « Favresse » vont être remboursées avant la fin 2024.

Annexe 2 – Etats financiers: Comptes de résultats Home-Concept SA (l'émetteur)

Compte de résultats		2023	2022	2021
Produits et charges d'exploitation				
Marge Brute	(+/-)	9900	-28,956	4,665
Produits d'exploitation non récurrents		76a		
Chiffre d'affaires (facultatif)		70		
Approvisionnements et marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+/-)	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations		630	6,065	26,904
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances	(+/-)	631/4		
Provisions pour risques et charges	(+/-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	1,024	19,711
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66a		
Bénéfice/perte d'exploitation	(+/-)	9901a	-29,981	-21,111
Produits financiers		75/76b	3	2
Produits financiers récurrents		75	3	2
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76b		
Charges financières		65/66b	73,098	65,220
Charges financières récurrentes		65	73,098	65,220
Charges financières non récurrentes		66b		
Bénéfice/perte de l'exercice avant impôts	(+/-)	9903	-103,076	-86,330
Prélèvement sur les impôts différés	(+)	780		
Transfert aux impôts différés	(-)	680		
Impôts sur le résultat	(+/-)	67/77	186	199
Bénéfice/perte de l'exercice	(+/-)	9904	-103,262	-86,529
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	(+/-)	9905	-103,262	-86,529

Source : CompanyWeb

- La perte en 2023 est due au fait que le projet « Favresse » n'est pas complètement terminé, alors que l'entièreté du « terrain » et des charges d'intérêt y sont comptabilisés.
- L'exercice 2024 devrait se solder sur un bénéfice à la suite de la plus-value attendue sur le terrain de 392 k EUR.

Annexe 2 – Etats financiers: Bilans ICM SRL

Actif	2023	2022	2021	Passif	2023	2022	2021	
Frais d'établissement	20							
Actifs immobilisés	21/28	900,000	1,163,000	Capitaux propres	10/15	-108,610	-349,743	135,257
Immobilisations incorporelles	21			Apport / capital	10/11	39,060	37,200	37,200
Immobilisations corporelles	22/27		1,163,000	Capital	10			
Terrains et constructions	22		1,163,000	En dehors du capital (primes d'émission,...)	11		37,200	
Installations, machines et outillage	23			Apport				
Mobilier et matériel roulant	24			Disponible	110			
Location-financement et droits similaires	25			Indisponible	111	39,060		37,200
Autres immobilisations corporelles	26			Plus-values de reevaluation	12			725,000
Immobil. en cours et acomp. versés	27			Reserves	13	467,945	469,805	260,333
Immobilisations financières	28	900,000		Réserves indisponibles	130/1	4,729	6,589	6,589
				Réserves disponibles	130			
Actifs circulants	29/58	5,906,879	5,542,775	Réserves statutairement indisponibles	131/1	4,729	6,589	6,589
Créances à plus d'un an	29	628,931	1,456,580	Acquisition d'actions propres	1312			
Créances commerciales	290			Soutien financier	1313			
Autres créances	291	628,931	1,456,580	Autres	1319			
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	4,868,460	3,996,496	Réserves immunisées	132	382,875	382,875	173,402
Stocks	30/36	4,868,460	3,996,496	Réserves disponibles	133	80,341	80,341	80,341
Commandes en cours d'exécution	37			Benefice/perte a reporter	14	-615,616	-856,749	-887,275
Créances à un an au plus	40/41	94,320	78,608	Subsides en capital	15			
Créances commerciales	40	94,320	25,416	Avance aux associés sur la répartition de l'actif net	19			
Autres créances	41		53,192					
Placements de trésorerie	50/53			Provisions et impôts différés	16	127,625	127,625	61,313
Valeurs disponibles	54/58	310,217	11,089	Provisions pour risques et charges	160/5			
Comptes de régularisation	490/1	4,950		Impôts différés	168	127,625	127,625	61,313
Total de l'actif	20/58	6,806,879	5,542,775	Dettes	17/49	6,787,865	5,764,894	5,433,001
				Dettes à plus d'un an	17	3,942,932	3,030,811	2,713,035
				Dettes financières	170/4	3,940,495	3,027,685	2,707,535
				Etablissements de crédit, dettes de location/financement et dett	172/3			281,177
				Autres emprunts	174/0	3,940,495	3,027,685	2,426,357
				Fournisseurs	175			
				Acomptes reçus sur commandes	176			
				Autres dettes	178/9	2,436	3,126	5,500
				Dettes à un an au plus	42/48	2,844,932	2,734,082	2,719,965
				Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	2,662,500	2,662,500	2,703,330
				Dettes financières	43		8,368	9,799
				Etablissements de crédit	430/8		8,368	9,799
				Autres emprunts	439			
				Dettes commerciales	44	105,744	61,803	6,835
				Fournisseurs	440/4	105,744	61,803	6,835
				Effets à payer	441			
				Acomptes reçus sur commandes	46	931	931	
				Dettes fiscales, salariales et sociales	45	75,756	478	
				Impôts	450/3	75,756	478	
				Rémunérations et charges sociales	454/9			
				Autres dettes	47/48			
				Comptes de régularisation	492/3			
				Total du passif	10/49	6,806,879	5,542,775	5,629,572

Source : CompanyWeb

- ICM est la société dans laquelle a été acquis le terrain pour le projet « Manoir ». On le retrouve à l'actif (Stocks), avec les constructions du projet « Place Favresse » pour 1 169 k EUR.
- L'actif immobilisé de 900 k EUR correspond à l'augmentation de capital effectuée dans Home-Concept (décrite supra).
- Au passif, les « Dettes à plus d'un an » se composent pour une part de prêts et comptes courants long terme des actionnaires et partenaires (pour un total de 2 136 k EUR) le solde correspond à des avances ING pour un montant de 804 k EUR. Les comptes courants actionnaires et partenaires peuvent être assimilés à des fonds propres.
- En « Dettes à moins d'un an », on retrouve l'avance ING pour l'acquisition du terrain Avenue du Manoir (2 663 kEUR).

Annexe 2 – Etats financiers: Comptes de résultats ICM SRL

Compte de résultats		2023	2022	2021
Produits et charges d'exploitation				
Marge Brute	(+/-) 9900	460,402	473,016	-31,981
Produits d'exploitation non récurrents	76a	3,600		
Chiffre d'affaires (facultatif)	70			
Approvisionnements et marchandises, services et biens divers	60/61			
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+/-) 62			
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations	630			18,000
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances	(+/-) 631/4			
Provisions pour risques et charges	(+/-) 635/8			
Autres charges d'exploitation	640/8	2,251	3,000	4,226
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 649			
Charges d'exploitation non récurrentes	66a	3,600	1,700	
Bénéfice/perte d'exploitation	(+/-) 9901a	454,550	468,316	-54,208
Produits financiers				
Produits financiers récurrents	75/76b	0	4	
Dont: subsides en capital et en intérêts	753			
Produits financiers non récurrents	76b			
Charges financières				
Charges financières récurrentes	65/66b	212,968	158,666	126,078
Charges financières non récurrentes	66b			
Bénéfice/perte de l'exercice avant impôts	(+/-) 9903	241,582	309,654	-180,286
Prélèvement sur les impôts différés				
Transfert aux impôts différés	(+) 780		61,313	3,833
Transfert aux impôts différés	(-) 680		127,625	
Impôts sur le résultat	(+/-) 67/77	449	3,344	10,378
Bénéfice/perte de l'exercice	(+/-) 9904	241,132	239,998	-186,831
Prélèvement sur les réserves immunisées				
Prélèvement sur les réserves immunisées	789		173,402	7,442
Transfert aux réserves immunisées	689		382,875	
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	(+/-) 9905	241,132	30,526	-179,389

Source : CompanyWeb

- En 2023, l'activité d'ICM porte essentiellement sur le projet « Place Favresse ».
- La grande majorité des coûts et le début des ventes s'y retrouve pour déboucher sur un bénéfice de 241 k EUR. Et ce, malgré la charge d'intérêt de l'emprunt ING pour l'acquisition du terrain pour le projet « Manoir »

BeeBonds
Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem

+32 (0)2 896 92 98
Hello@beebonds.com

beebonds.com

