



## Vastgoedontwikkeling project « Manoir »

Bouw van een complex met 2 appartementsgebouwen en 1 kantoorgebouw op een terrein dat de Steenweg op Brussel verbindt met avenue du Manoir/Ridderhoflaan in Waterloo (grens Sint-Genesius-Rode)

---

**Obligatie-uitgifte**

door **Home-Concept SA**

Document opgesteld door  
**BeeBonds**

en herzien door **BDO**

Oktober 2024



# Inhoudsopgave

---

	Disclaimer	P. 3
I.	Samenvatting van het project	P. 4
II.	Algemene beschrijving van het project	P. 5
III.	Ligging	P. 6
IV.	Fase 1 - Gebouw B	P. 7
V.	Uitvoeringsschema	P. 14
VI.	Bankfinanciering	P. 15
VII.	Obligatiefinanciering	P. 16
VIII.	Verwachte winstgevendheid en financieel overzicht	P. 17
IX.	Overzicht van kosten en financiering	P. 18
X.	Cashflowplan	P. 19
XI.	De Projectdrager en zijn bestuurders	P. 23
XII.	Eerdere projecten	p. 24
XIII.	Sterke punten en aandachtspunten project	P. 26
	Bijlagen	P. 27



# Disclaimer

---

Deze Beschrijvende Nota, die een financiële en commerciële voorstelling bevat van project « **Manoir** » (hierna het "**Project**"), is opgesteld door BeeBonds BV (hierna "BeeBonds") op basis van documenten en informatie verstrekt door het management of de directie van **Home-Concept SA** (hierna "de **Projectdrager**"). Het management is als enige verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.

BDO, het audit- en advieskantoor, heeft de Beschrijvende Nota doorgenomen en heeft geen redenen gevonden om aan te nemen dat deze geen getrouw beeld geeft van de informatie die door het bestuursorgaan is verstrekt.

De opstelling van de Beschrijvende Nota omvat geen beoordeling of aanbeveling ten aanzien van de wenselijkheid van een investering in en aankoop van de door de Projectdrager uitgegeven obligaties. Indien een investeerder beslist om te investeren, doet hij dit op eigen en volledige verantwoordelijkheid en is hij verplicht om zijn eigen onafhankelijke analyse te maken.

Het Project houdt commerciële, financiële en constructierisico's in waarvoor BeeBonds geen enkele verantwoordelijkheid draagt.

Elke belegger-gebruiker van deze Beschrijvende Nota verbindt zich ertoe geen enkele vordering in te stellen of actie te ondernemen tegen BeeBonds of te dreigen met dergelijke acties die voortvloeien uit (of in verband staan met) de Beschrijvende Nota of het gebruik ervan.

Deze clausule doet geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen van BeeBonds tegenover beleggers of de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving door BeeBonds.

# I. Samenvatting van het project



## Het Project « Manoir »

- Het project **Manoir**, ontwikkeld door **Home-Concept SA**, bestaat uit de bouw van 2 gebouwen met elk 12 flats en een kantoorgebouw, opbergruimtes en parkeerplaatsen, evenals de inrichting van de ruimtes errond (aanplanting bomen en aanleg vijver).
- De site, sinds 13/03/2019 van **ICM SRL**, bevindt zich in Waterloo tussen de steenweg op Brussel en de avenue du Manoir/Ridderhoflaan (St-Genesius-Rode). **Home-Concept SA** beheert alle werken.
- Beide bedrijven zijn eigendom van **Vitor Gama en Alain Dissy**. Ze hebben een uitgebreide vastgoederervaring via verschillende bedrijven, waaronder 2 projecten die al het voorwerp uitmaakten van een obligatiefinanciering via BeeBonds (in La Hulpe en St-Gillis).



## Doel van de financiering

- **Home-Concept SA** vraagt investeerders via BeeBonds om maximaal 2 000k op te halen via een obligatie-uitgifte voor de voltooiing van **fase 1** van het project, die uit de bouw van het ondergrondse verdiep van de 2 gebouwen bestaat en de bouw van een gebouw met 12 flats (Gebouw B).
- De bouwvergunning werd verkregen in mei 2024.
- De bouwgrond is eigendom van **ICM SRL**. Een deal om het opstalrecht over te dragen aan Home-Concept SA met opheffing van het recht op toetreding werd tussen de twee ondertekend.
- De werken beginnen in oktober 2024 en zullen volgens de planning 24 maanden duren.
- De verkoop van de flats op plan (onder de wet Breyne) zal gelijktijdig beginnen als de werken.



## Kerncijfers project (excl. btw) (1)

- Verkopen: **17 990 k EUR**
- Totale kosten (incl. fin. kosten): **11 837 k EUR**
- Verwachte brutomarge: **6 153 k EUR**



## De obligatiefinanciering (via BeeBonds)

- Maximumbedrag: **2 000 k EUR**
- Minimumbedrag: **1 500 k EUR**
- Bruttorente: **10 % / jaar**
- Looptijd: **30 maanden**
- Garantie op 1<sup>e</sup> verzoek van **ICM SRL**, eigenaar van de grond.
- Persoonlijke garantie op 1<sup>e</sup> verzoek van Vitor Gama en Alain Dissy.

(1) Totale kerncijfers met inbegrip van het gedeelte « terrein » die toekomt aan ICM SRL en het gedeelte « bouw » die toekomt aan Home-Concept SA, de emittent van de obligatie.



## Planning van fase 1

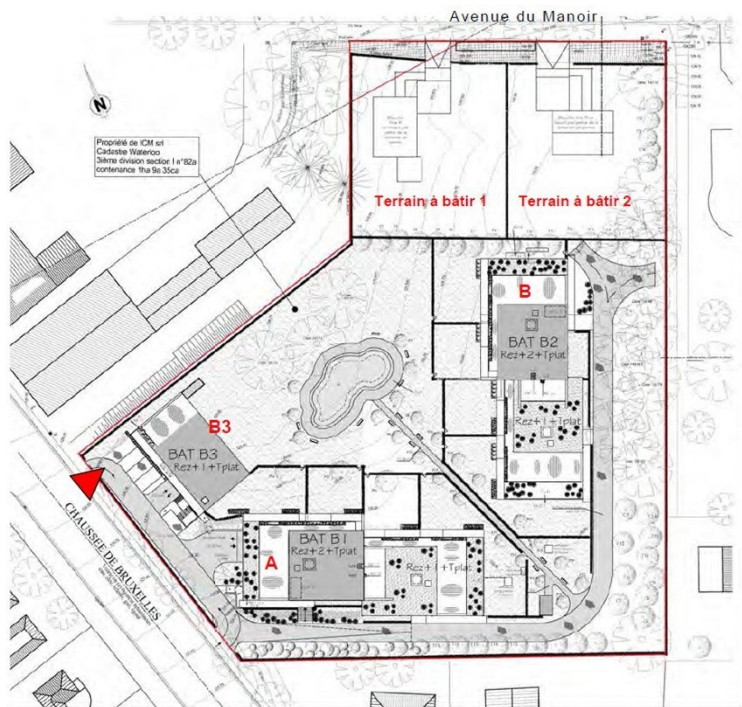
- Q1 2019** ● Ondertekening van de notariële koopakte
- Q2 2024** ● Verkrijgen van de bouwvergunning
- Q4 2024** ● Emissie obligatie-uitgifte  
Start van de werken  
Flats ter verkoop aangeboden (op plan)
- Q4 2026** ● Einde van de werken
- Q1 2027** ● Ondertekening laatste notariële akten notariés
- Q2 2027** ● Terugbetaling obligatielening



## De ligging

- De bouwgrond met een totale oppervlakte van 1ha 10a ligt tussen de nummers 4 en 12 van de Avenue du Manoir in Waterloo, met toegang tot de steenweg op Brussel (rechts van nummer 1).
- Het gebouw met 12 appartementen wordt gebouwd in het midden van een blok, met toegang vanaf de steenweg op Brussel.
- De woningen liggen in de wijk "Faubourg", op de grens tussen de gemeenten Waterloo en Sint-Genesius-Rode. Openbaar vervoer en kleine winkelcentra in de directe omgeving.
- Avenue du Manoir/Ridderhoflaan is een met bomen omzoomde doorgang van luxe villa's. De steenweg op Brussel is een drukke verkeersader met een mix van villa's, huizen en gebouwen voor gemengd gebruik.

## II. Algemene beschrijving van het project



### Bouw in 3 fasen:

- 2025-26 **Fase 1:** bouw van de gebouwen **A** en **B** en de bouw van gebouw **B** (12 appartementen)
- 2026-27 **Fase 2:** bouw van gebouw **A** (12 appartementen)
- 2028 **Fase 3:** bouw van gebouw **B3** (kantoren)

- De ontwikkelaar plant een **topproduct** met aandacht voor detail en **hoge energieprestaties**.
- De 2 kavels (**Bouwkavel 1** en **Bouwkavel 2**) aan de Avenue du Manoir worden apart verkocht.
- Het kantoorgebouw (**B3**) en de 4 buitenparkings kijken uit op de Waterloolaan, terwijl de twee woongebouwen zich binnen het blok bevinden.
- De 2 gebouwen (**A** en **B**), elk met 12 appartementen, worden 2 gebouwen met 4 gevels en een begane grond/+2 en begane grond/+3 plattegrond. Bijna identiek. Ze zullen bestaan uit een gemeenschappelijke kelder van 2 806m<sup>2</sup>, 326m<sup>2</sup> bovengrondse gemeenschappelijke ruimtes, 4 064m<sup>2</sup> appartementen (24 eenheden) en 1 374m<sup>2</sup> terrassen.
- Het kantoorgebouw (**B3**) wordt een gebouw met 4 gevels met een gelijkvloers/één verdieping bestaande uit 528m<sup>2</sup> kelder, 451,40m<sup>2</sup> bovengrondse kantoren en 59,50m<sup>2</sup> terrassen.
- Alle wooneenheden **zijn vrij ruim** en hebben **grote terrassen**. De woningen op de begane grond hebben ook **een eigen tuin**.
- De gebouwen en ondergrondse parkeergarages zullen toegankelijk zijn via een privélaan aan de steenweg op Brussel.
- Er wordt een **gemeenschappelijke tuin** aangelegd met een **vijver**.
- De gebouwen zullen in dezelfde bouwstijl worden opgetrokken.
- Deze woningen zijn voorzien van een versterkte isolatie **die de huidige Waalse vereisten rond EPC-rating overtreft**, waardoor **optimale energieprestaties** gegarandeerd zijn. **Driedubbele beglazing** en **het gebruik van specifieke bouwmaterialen** beperken het warmteverlies en zorgen voor een maximaal comfort op elk moment van het jaar.
- Elke flat wordt uitgerust met een **individuele condensatieketel met hoge prestaties, zonnepanelen** en een **ventilatiesysteem van de nieuwste generatie**, wat een aanzienlijke vermindering van het energieverbruik garandeert.
- De flatgebouwen worden in 2 fasen gebouwd. **Fase 1** begint deze oktober en de geschatte duur van de werken is ± 2 jaar, d.w.z. tegen eind oktober 2026.
- De kantoren worden gebouwd zodra de flats klaar en verkocht zijn.

### III. Ligging

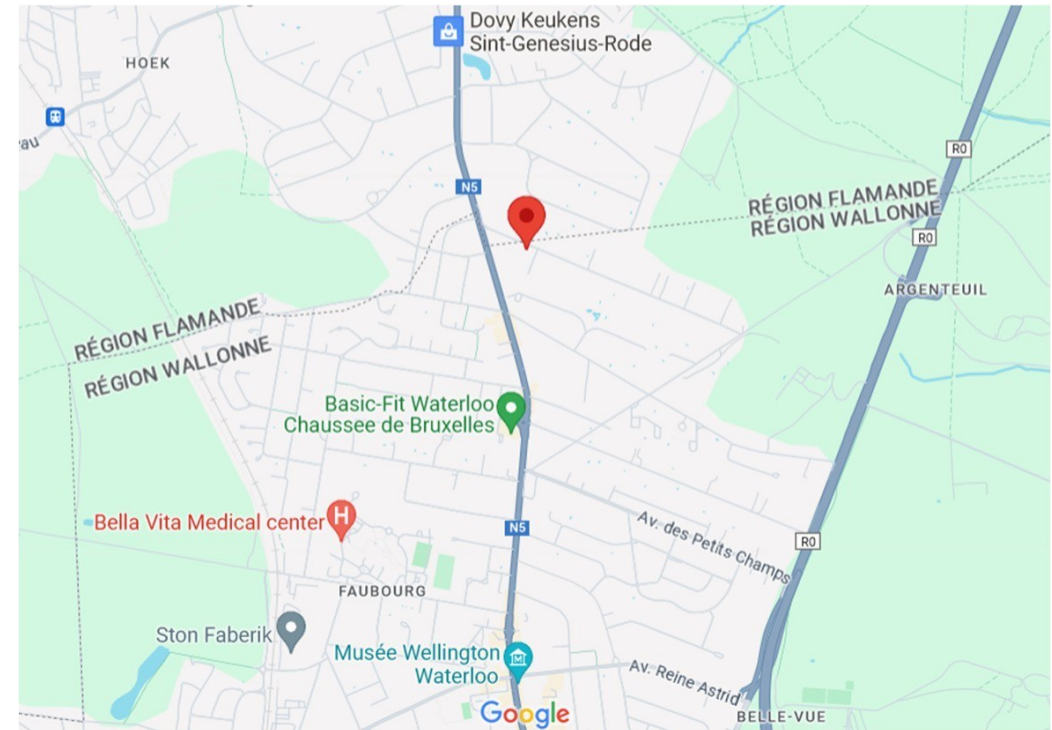
#### Avenue du Manoir (tussen nummer 4 en 12), 1410 Waterloo



- Het terrein is met rode lijntjes aangegeven.
- Avenue du Manoir is een chique woonwijk met veel villa's, vlakbij het Zoniënwoud.
- De Waterloolaan wordt beschouwd als een gemengde commerciële, kantoor- en woonwijk.

➤ Bron: Google Maps

#### Gelegen op de grens tussen Waterloo en Sint-Genesius-Rode

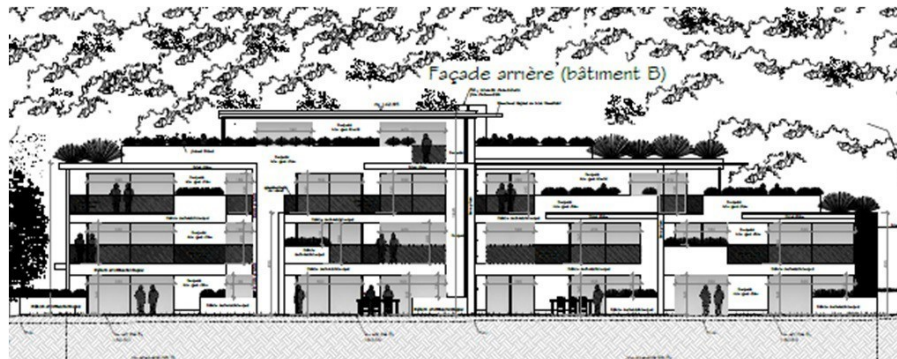


- De ligging is ideaal, dicht bij een breed scala aan winkels op de Waterlosesteenweg (bakker en apotheek op 300 m), op 1,8 km van het centrum van Waterloo en op 5,5 km van het centrum van Sint-Genesius Rode.
- NMBS-station Waterloo op 2,8 km afstand en TEC- en De Lijn-lijnen op 300 meter afstand.

## IV. Fase 1 - Gebouw B (1/7)



Entree gevel, Gebouw B.



Achtergevel Gebouw B.

- Gebouw B zal bestaan uit:
  - Gedeelde kelder met, per gebouw, 12 dubbele boxen met een kelder en 8 enkele boxen met een kelder, waaronder 1 voor PBM, en 13 "bezoekers"-parkeerplaatsen.
  - Begane grond: 2 kernen met entree, lift en trappenhuis. 4 appartementen met 2 slaapkamers en 2 badkamers met privétuinen.
  - 1e verdieping: 2 kernen met lift en trappenhuis. 2 flats met 3 slaapkamers, 2 badkamers met groot terras aan binneneiland en 2 flats met 2 slaapkamers, 2 badkamers met groot terras aan binneneiland.
  - 2e verdieping: 2 kernen met lift en trappenhuis. 2 flats met 2 slaapkamers en 2 badkamers met groot terras op het binnenste eiland en 1 flat met 3 slaapkamers en 2 badkamers met groot terras op het binnenste eiland.
  - 3e verdieping: 1 kern met lift en trappenhuis. 1 penthouse met 2 slaapkamers en 2 badkamers met groot omringend terras.
- Bakstenen gevels met lichte en donkere isolatie, houten gevelbekleding en terrassen van gewapend beton bedekt met flagstones en/of exotisch hout met leuning van veiligheidsglas.
- Onderkant en dorpels van blauwe steen.
- Deur- en raamkozijnen van aluminium met zwarte poedercoating.
- Gemotoriseerde sectionaaldeur naar de ondergrondse parkeergarage die gedeeld wordt door de twee gebouwen.
- Platte groene daken met fotovoltaïsche panelen
- De bouw van de flats wordt gegarandeerd door de opleveringsgarantie die ING heeft ondertekend (garantie onder de wet Breyne).
- De voltooiing is gepland voor eind 2026 (duur: 24 maanden).
- De verkoop van de appartementen (op basis van plannen de Breyne-wet) zal beginnen zodra de werken beginnen, via het makelaarskantoor **Finf Immo**. De Projectdrager heeft al blijken van belangstelling ontvangen.

## IV. Fase 1 - Gebouw B (2/7) : Beschrijving van de appartementen

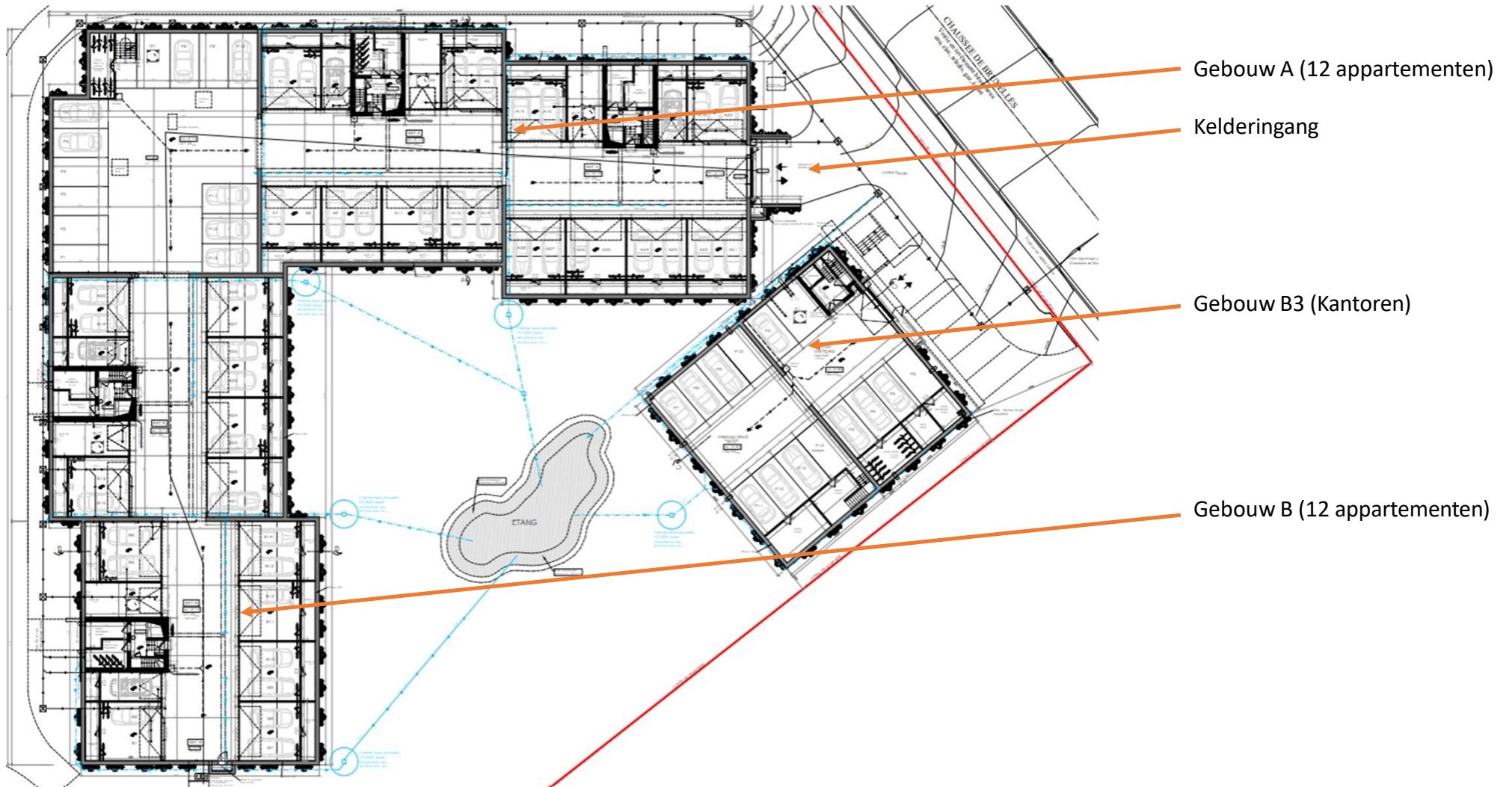
Beschrijving van de appartementen	Bruto oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Terras / tuin	Prijzen	Gewogen oppervlakte (1)	Prijs/m <sup>2</sup> (gewogen S)
B.01 - 2 slaapkamers + 2 badkamers + tuin	163.40	44,60 + tuin	1,400,000€	185.70	7,539€
B.02 - 2 slaapkamers + 2 badkamers + tuin	153.10	39,20 + tuin	1,300,000€	172.70	7,528€
B.03 - 2 slaapkamers + 2 badkamers + tuin	153.20	39,20 + tuin	1,300,000€	172.80	7,523€
B.04 - 2 slaapkamers + 2 badkamers + tuin	163.40	41,60 + tuin	1,400,000€	184.20	7,600€
B.11 - 3 slaapkamers + 2 badkamers	179.80	44.60	1,450,000€	202.10	7,175€
B.12 - 2 slaapkamers + 2 badkamers	153.10	35.70	1,250,000€	170.95	7,312€
B.13 - 2 slaapkamers + 2 badkamers	153.10	34.30	1,250,000€	170.25	7,342€
B.14 - 3 slaapkamers + 2 badkamers	179.80	39.10	1,450,000€	199.35	7,274€
B.21 - 3 slaapkamers + 2 badkamers	199.10	183.00	2,000,000€	290.60	6,882€
B.22 - 2 slaapkamers + 2 badkamers	153.10	32.60	1,250,000€	169.40	7,379€
B.23 - 2 slaapkamers + 2 badkamers	179.80	39.10	1,450,000€	199.35	7,274€
B.31 - Penthouse 2 slaapkamers + 2 badkamers	201.00	350.00	2,350,000€	376.00	6,250€
<b>Totaal / gemiddelde flats</b>	<b>2,031.90</b>		<b>17,850,000€</b>	<b>2,493.40</b>	<b>7,159€</b>
Beschrijving van kelders	Netto oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Vloer	Prijzen	Prijs per eenheid	Prijs/m
2 PMR lockers + aangrenzende kelder	N/C	ss	70,000€	35,000€	
2 dozen + aangebouwde kelder	N/C	ss	70,000€	35,000€	
12 dubbele boxen + aangebouwde kelder	N/C	ss	inbegrepen in de prijs van het appartement.	N.V.T.	
<b>Totaal ondergronds</b>	<b>N/C</b>		<b>140,000€</b>		
<b>Totaal</b>	<b>2,031.90</b>		<b>17,990,000€</b>		

- De flats zullen 2 tot 3 slaapkamers hebben, een of meer terrassen en een privétuin voor de gelijkvloerse flats; hun prijs zal variëren van 1.250 k EUR tot 2.350 k EUR exclusief btw (inclusief parkeerplaatsen en kelders).
- 4 extra boxen zullen ook te koop worden aangeboden.
- De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> is 7.159 EUR/m<sup>2</sup>.

(1) Gewogen oppervlakte van flats: flat x 100% + terrassen x 50% exclusief tuinen

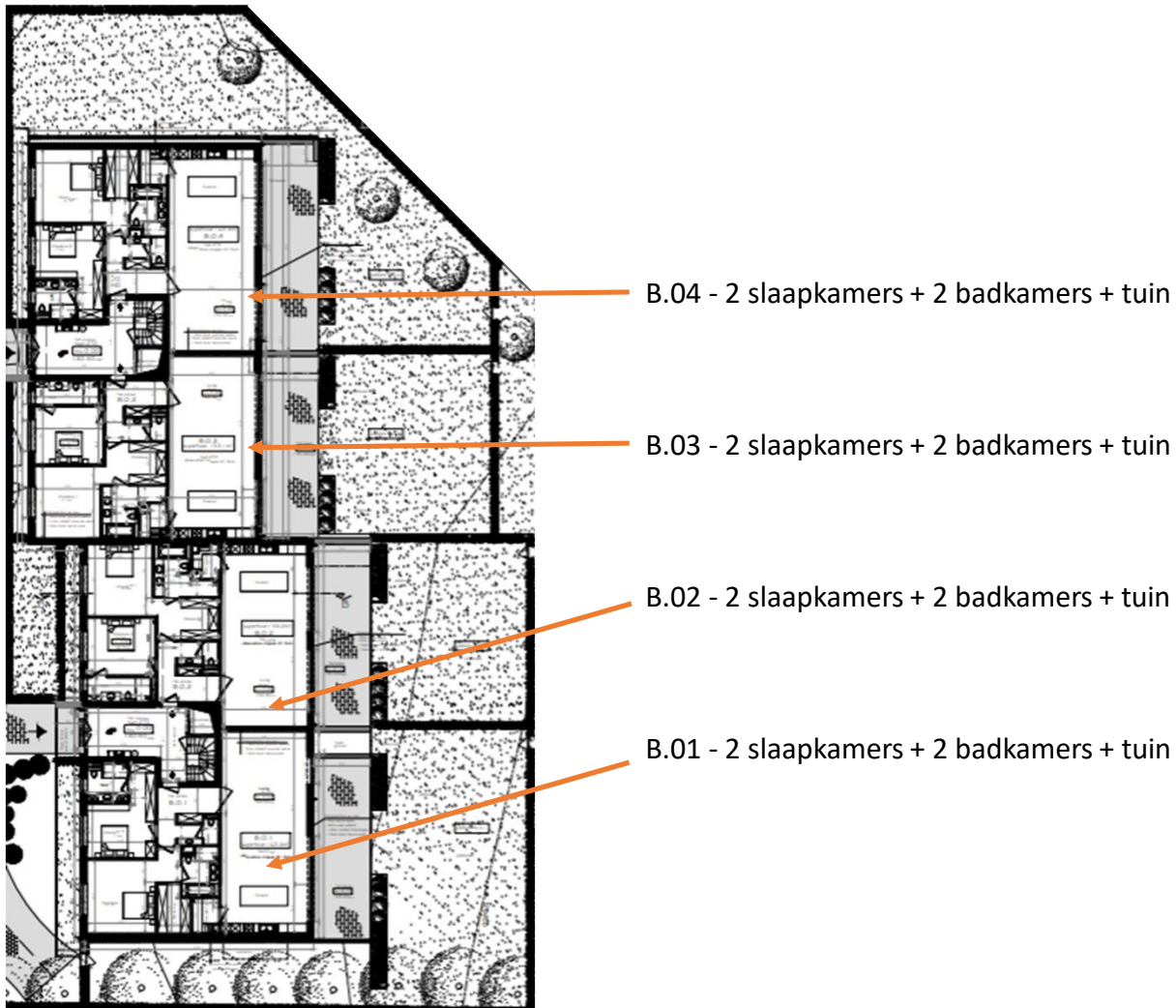


## IV. Fase 1 - Gebouw B (3/7) : Kelderplan



## IV. Fase 1 - Gebouw B (4/7) : Plattegrond begane grond

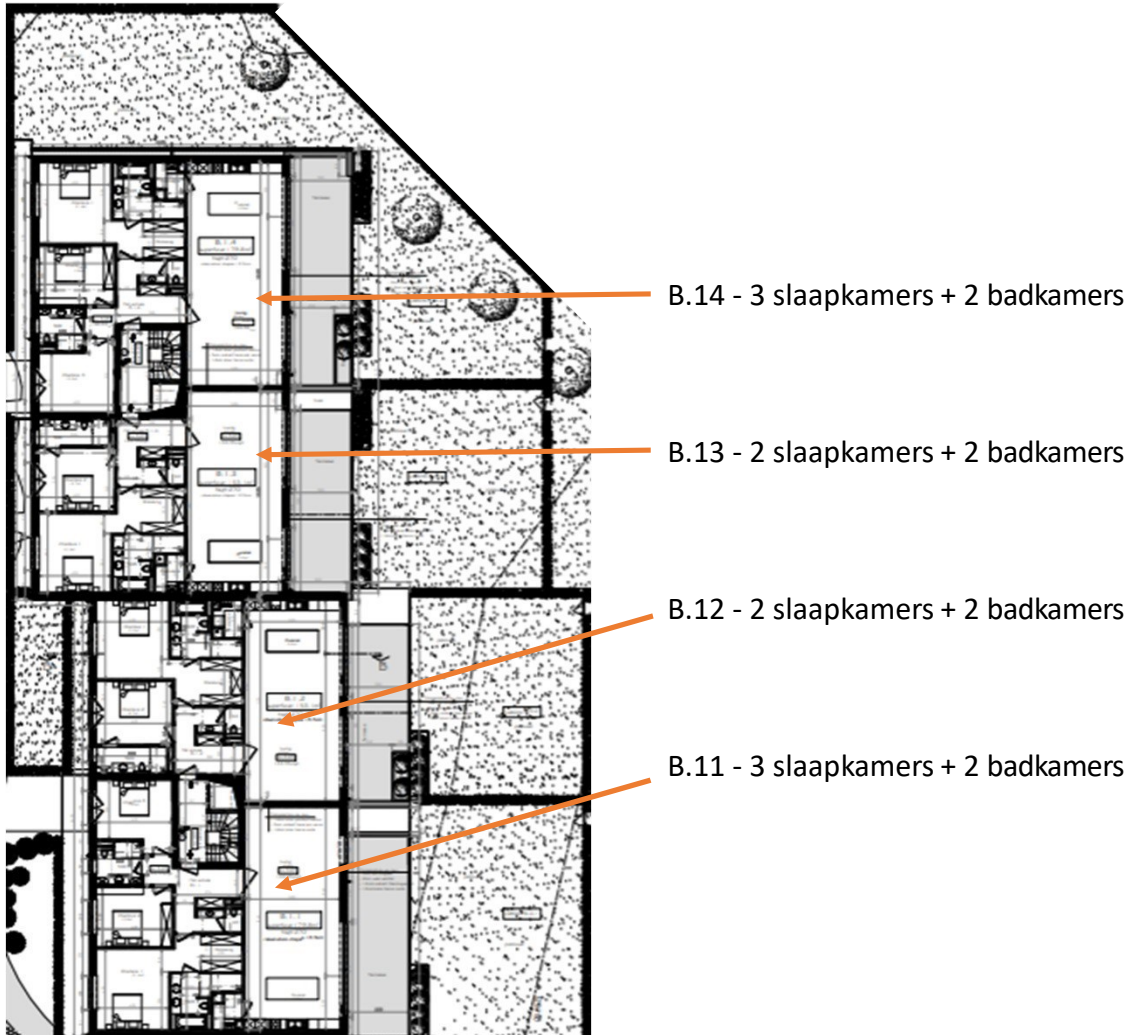
---



Bron :  
Management

## IV. Fase 1 - Gebouw B (5/7) : Plattegrond van de 1e verdieping

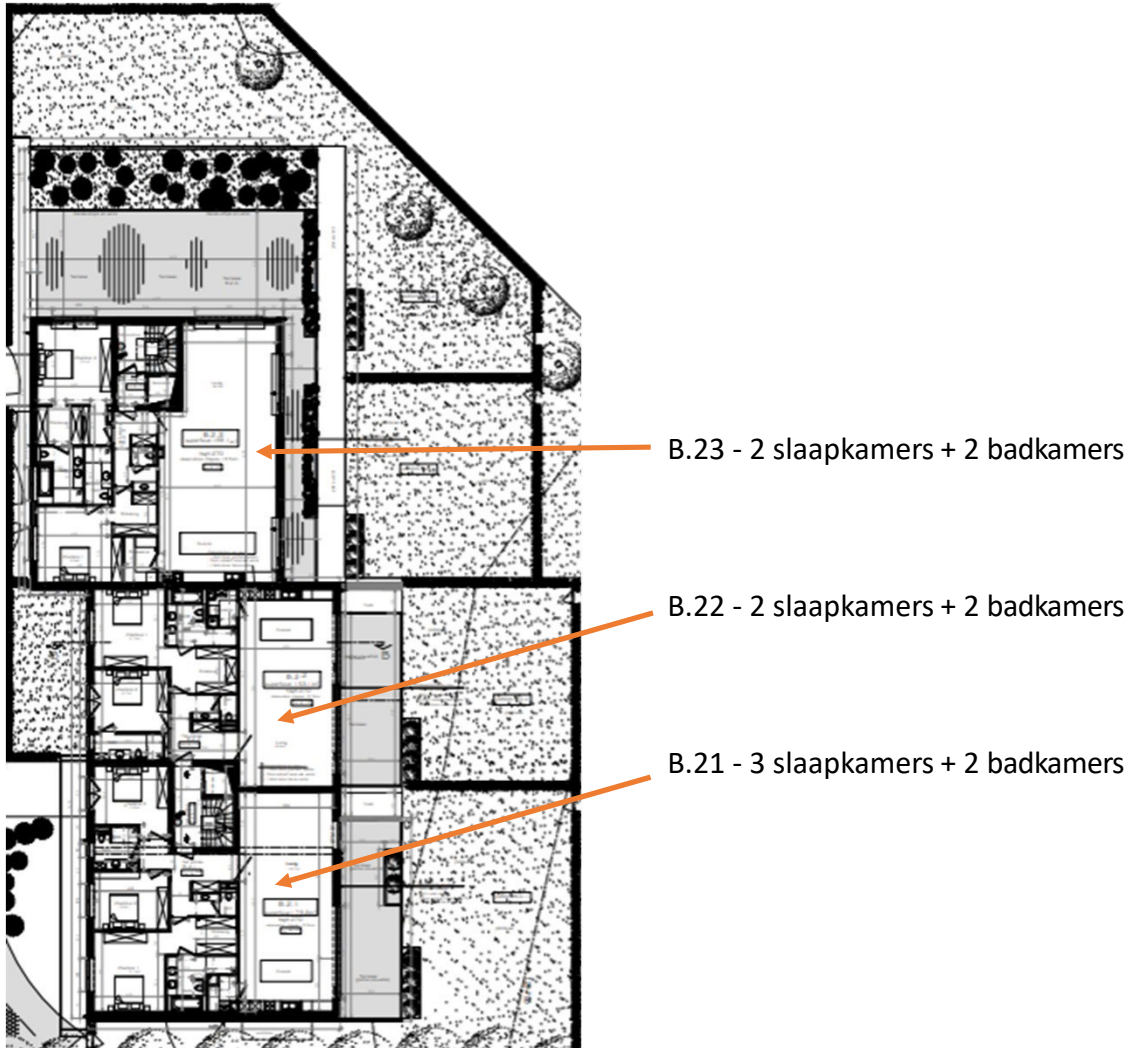
---



Bron :  
Management

## IV. Fase 1 - Gebouw B (6/7): Plan van de 2-verdieping

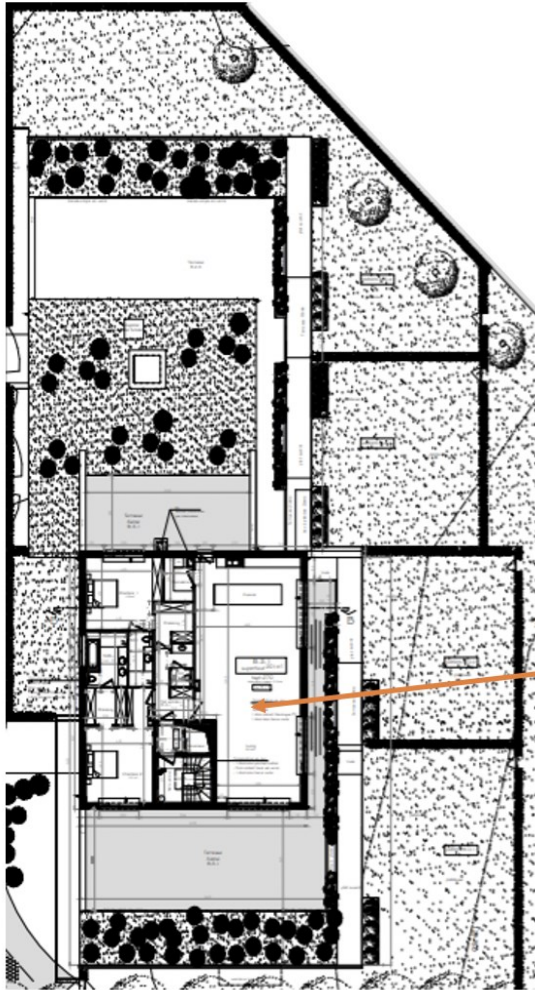
---



Bron:  
Management

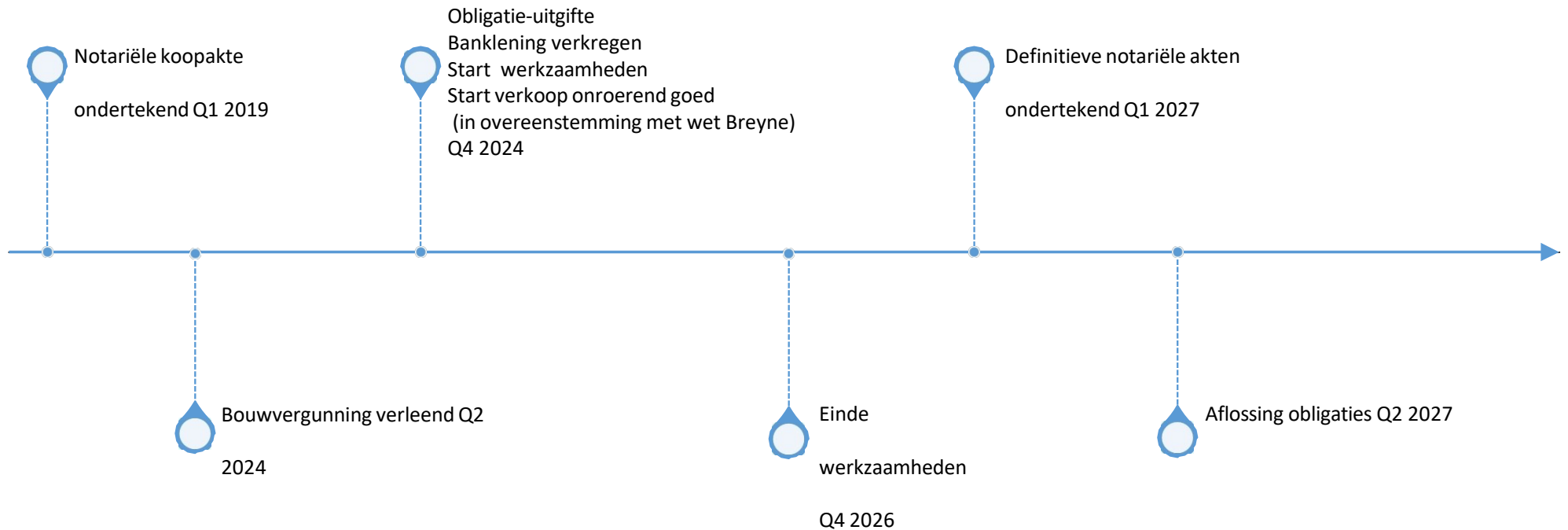
## IV. Fase 1 - Gebouw B (7/7): Plattegrond van de 3 verdiepingen (1 penthouse)

---



B.31 - Penthouse 2 slaapkamers + 2 badkamers

## V. Uitvoeringsschema



### Aanvullende opmerkingen

- **De bouwvergunning** werd verleend in mei 2024.
- Home-Concept SA zal in oktober 2024 beginnen met de bouw van het ondergrondse verdiep van de 2 flatgebouwen. De oplevering is gepland voor eind 2026.
- De flats gaan eind 2024 **in de verkoop**, van zodra de bouw is begonnen. De Projectdrager heeft al blijken van belangstelling ontvangen.
- **De obligatie-uitgifte** vindt plaats in oktober 2024; het geld wordt opgehaald voor een periode van tweeënhalf jaar.

Bron: Management

## VI. Bankfinanciering

---

1/ ING België NV heeft een lening verstrekt aan ICM SRL voor de aankoop van de grond op 1 maart 2019:

- Een financieringslijn bestaande uit gewone leningen (straight loans) en een rekening-courantkrediet van 125 000 EUR (wordt geannuleerd wanneer gewone leningen worden opgenomen)
- Bedrag : Aankoop grond: 2 662 500 EUR; eigen bijdrage van 1 237 335 EUR vereist  
Voor de financiering van tussentijdse rente: 175 000 EUR
- Vervaldatum : 28 februari 2021 (sindsdien verlengd)
- Jaarlijks tarief : Euribor 1 tot 6 maanden + 1,62% (geschat op 5,00%/jaar)
- Trekking : Bij de akte, voorschotten voor 1, 2, 3 of 6 maanden
- Onderpand: 1e rangs hypotheek tot 25 000 EUR op het project (grond, bouwrechten en daarop op te richten gebouwen). Notarieel hypotheekmandaat ter waarde van 3 137 500 EUR.  
Verpanding van vorderingen met betrekking tot de toekomstige verkoop van activa (terreinen en gebouwen).
- Convenanten : Verbintenis om de bank op de hoogte te stellen van alle materiële wijzigingen en om de geplande leveringsdatum (eind juni 2026) na te leven.  
Toezegging om te allen tijde te zorgen voor een adequate verzekering voor het project.

2/ ING België NV heeft een kredietvoorstel gedaan aan Home-Concept om de werkzaamheden te financieren:

- Een voltooiingsgarantielij (in overeenstemming met de wet Breyne) van 12 110 000 EUR = 110% van het "all-in" bouwbudget
- Voor gebouwen: 7 449 500 EUR (waarvan 725 000 EUR voor rente; eigen bijdrage van 1 462 665 EUR vereist)
- Voorwaarden, garanties, toezeggingen en convenanten: dezelfde rentevoorwaarden met een driemaandelijke commissie van 0,0625% over het verleende kredietbedrag.

## VII. Obligatiefinanciering

---

- Emittent: Home-Concept SA
- Leningbedrag: 2 000 k EUR (minimaal 1 500 k EUR).
- Looptijd van de obligaties: 30 maanden vanaf de datum van uitgifte van de obligaties.
- Bruto jaarlijkse rente: 10%, jaarlijks betaald.
- Obligatieleningen naar Belgisch recht.
- Het doel van de fondsenwerving is om Home-Concept SA in staat te stellen fase 1 van het "Manoir" Project te voltooien. De fondsen zullen uitsluitend worden gebruikt voor het Project, om een deel van de kosten van de bouwwerkzaamheden te financieren.
- De vertegenwoordigers van de Projectdrager verbinden zich ertoe dat noch Home-Concept SA noch ICM SRL andere projecten zullen opstarten totdat de obligatiehouders zijn terugbetaald.
- De vertegenwoordigers van de Projectdrager hebben de obligatielening "Place Favresse", uitgegeven door ICM SRL in 2021 - bedrag: 600k EUR op 16/09/2024 afgelost.
- Garanties:
  - Garantie op eerste verzoek van ICM SRL (eigenaar van de bouwgrond) aan de obligatiehouders
  - Persoonlijke garantie op eerste verzoek gegeven door Vitor Gama en Alain Dissy aan de obligatiehouders.
  - Voltooiingsgarantie (ING) voor kopers van appartementen (onder de wet Breyne), die de verkoop van appartementen op plan zal stimuleren.
- De geleende fondsen worden volledig terugbetaald op de eindvervaldag van de investering.
- De verkoop van het project wordt gebruikt om de obligatie terug te betalen (na terugbetaling van de bankleningen).
- De terugbetaling van de aandeelhoudersvoorschotten wordt achtergesteld bij de terugbetaling van de obligatie-uitgifte.
- Het sturen van kwartaalverslag aan BeeBonds (dat beschikbaar wordt gesteld aan obligatiehouders).



## VIII. Verwachte winstgevendheid en financieel overzicht van het project

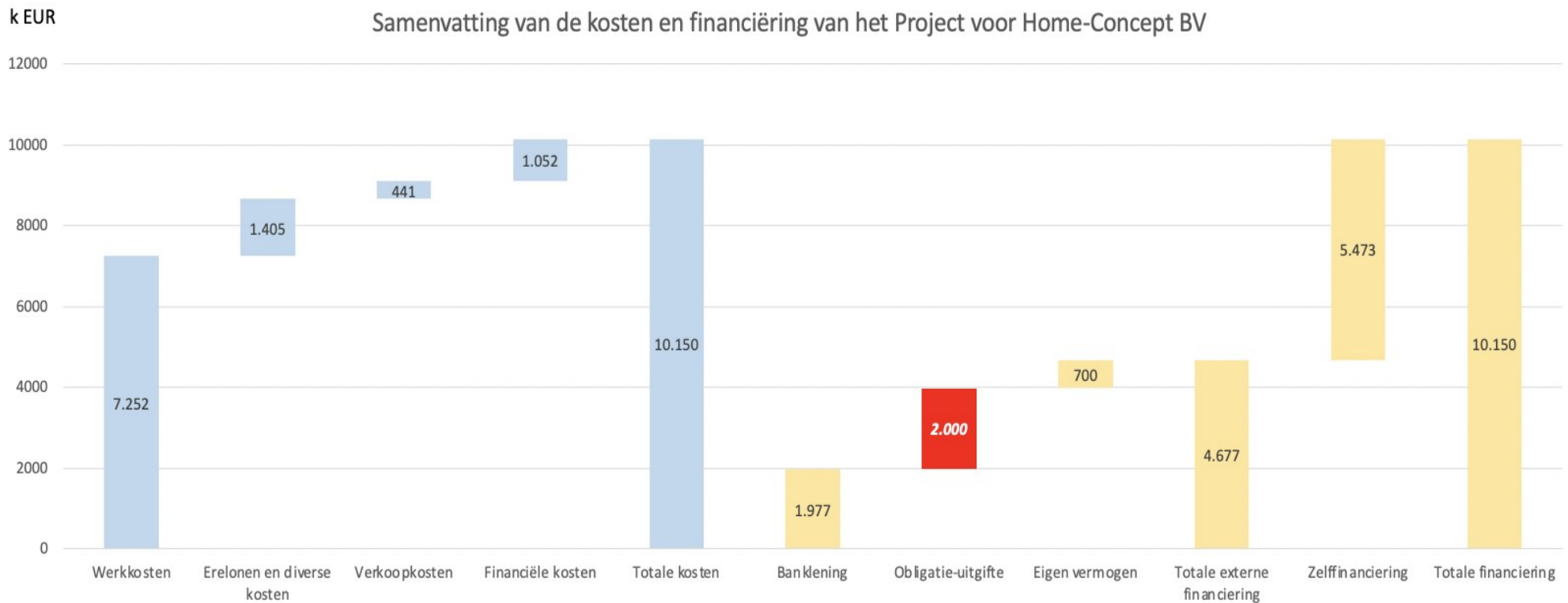
Verkoop	Verkoopprijs	Oppervlakte m <sup>2</sup>	Prijs/m <sup>2</sup>	Home-Concept	ICM
Verkoop - land	3,300,000€			-€	3,300,000€
Verkoop - bouw	14,690,000€			14,690,000€	-€
<b>Totale geschatte verkoop</b>	<b>17,990,000€</b>			<b>14,690,000€</b>	<b>3,300,000€</b>
waarvan flats	17,850,000€	2,493	7,159€		
waarvan kelders					
waarvan parkeerplaatsen	140,000€		PM		
Opmerking: gewogen bruto vloeroppervlak voor appartementen, exclusief garages					
Projectkosten	Kosten			Home-Concept	ICM
Aankoop van goederen (inclusief kosten)	1,366,410€			-€	1,366,410€
Bouwwerkzaamheden (kelders)	1,336,300€			1,336,300€	
Bouwwerkzaamheden (flats)	5,915,744€	2,493	2,373€	5,915,744€	
Vergoedingen en diverse uitgaven	1,404,917€			1,404,917€	
Verkoopkosten	539,700€			440,700€	99,000€
<b>Totale projectkosten (voor overhead)</b>	<b>10,563,071€</b>			<b>9,097,661€</b>	<b>1,465,410€</b>
Marge voor financiële lasten	7,426,929€			5,592,339€	1,834,590€
ROI vóór financiële kosten	41.3%			38.1%	55.6%
Financiële kosten	Bedrag	Als % van totaal		Home-Concept	ICM
Rente op bankleningen	310,436€			91,363€	219,073€
Rente op obligatie-uitgifte BeeBonds	500,000€			500,000€	-€
Breyne Act kosten (voltooiingsgarantie)	299,723€			299,723€	-€
Financieringskosten	164,186€			161,186€	3,000€
<b>Totale financiële kosten</b>	<b>1,274,344€</b>			<b>1,052,272€</b>	<b>222,073€</b>
<b>Totale kosten (inclusief financieringskosten)</b>	<b>11,837,416€</b>			<b>10,149,933€</b>	<b>1,687,483€</b>
<b>Marge vóór belastingen</b>	<b>6,152,584€</b>			<b>4,540,067€</b>	<b>1,612,517€</b>
ROI voor belastingen	34.2%			30.9%	48.9%
Financiering	Bedrag	Als % van totaal		Home-Concept	ICM
Bankkrediet	3,091,528€	26%		1,976,795€	1,114,732€
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	2,000,000€	17%		2,000,000€	-€
Voorschotten van aandeelhouders	1,937,335€	16%		700,000€	1,237,335€
<b>Totale externe financiering</b>	<b>7,028,863€</b>	<b>59%</b>		<b>4,676,795€</b>	<b>2,352,067€</b>
Zelffinanciering	4,808,553€	41%		5,473,137€	-664,584€
<b>Totale financiering</b>	<b>11,837,416€</b>	<b>100%</b>		<b>10,149,933€</b>	<b>1,687,483€</b>
Loan to value (=banklening + obligatielening)/verkopen		28%		27%	34%

Opmerking: cijfers zijn exclusief BTW

### Toelichting op winstgevendheid en financiering

- Het terrein (alle grond = 1ha10a) werd in 2019 door ICM SRL aangekocht voor 3 478 k EUR (inclusief kosten) - het deel van de grond dat overeenkomt met gebouw B (fase 1) zal worden doorverkocht voor 3 300 k EUR; in totaal (fase 1 + fase 2 + fase 3) zal ICM SRL de bouwgrond doorverkopen voor k€ 8 400, d.w.z. een winst van k€ 4 670 (inclusief kosten). Het aandeel voor fase 1 is k€ 1 835.
- ICM SRL heeft het opstalrecht met afstand van het recht van toetreding overgedragen aan Home-Concept SA bij akte van 23/09/2024.
- Home-Concept SA zal instaan voor de bouw en zal de verkoopopbrengst ontvangen die overeenstemt met het bouwgedeelte, geschat op 14 690 k EUR.
- De bouwkosten van het nieuwe gebouw worden geschat op 5 916 k EUR (exclusief kelder), d.w.z. 2.373 EUR/m<sup>2</sup>.
- Honoraria en diverse kosten omvatten: bouwplaatscoördinator 300 k eUR; onvoorzien uitgaven 426 k EUR; landmeter 54 k EUR en architect 300 k EUR.
- De Projectmarge (vóór belastingen) bedroeg 6 153 k EUR of 34,2% (marge vóór belastingen / totale geschatte omzet), waarvan 4 540 k EUR voor Home-Concept SA.
- De aandeelhoudersvoorschotten voor het Project bedroegen 1 937. k eUR, voornamelijk om de rentelasten te dekken van de lening voor de aankoop van de grond in 2019.
- Het geleende bedrag bij ING zal variëren in de tijd, afhankelijk van de vordering van de werken en de ondertekening van de verkoopakten. Home-Concept SA zal slechts een deel van het bedrag opnemen van de kredietlijn die haar ter beschikking wordt gesteld.
- 41% van de totale kosten van het project worden zelf gefinancierd, dankzij de verkoop van plannen (onder de wet Breyne).

## IX. Overzicht van projectkosten en financiering voor Home-Concept



Cijfers exclusief BTW  
Bron : Management

## X. Cashflowplan – Verwachte verkoop en facturering

Facturering aan klanten	Landwaarde	Waarde gebouwen	TOTAAL	
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 standplaatsen	268,000 €	1,800,400 €	2,068,400 €
<b>TOTAAL TE ONDERTEKENEN</b>		<b>3,300,000 €</b>	<b>14,690,000 €</b>	<b>17,990,000 €</b>

- De bovenstaande tabel heeft betrekking op de volledige fase 1 van het project (Home-Concept + geconsolideerde ICM).
- Uit voorzorg zijn de verkoopprognoses meteen kwartaal vertraagd ten opzichte van de oorspronkelijke gegevens van de Projectdragers.
- Elk kwartaal omvat het gefactureerde bedrag voor het bouwgedeelte een bedrag voor elk onroerend goed dat al verkocht is; het bedrag wordt berekend op basis van de voortgang van de werkzaamheden en wat al gefactureerd is. De grond wordt volledig gefactureerd wanneer de akte wordt ondertekend.
- Het verkoopbedrag heeft alleen betrekking op de goederen in de betreffende regel.
- Cijfers zijn exclusief btw; de impact van btw op het kasstroomplan is niet onderzocht.

## X. Project cashflowplan voor Home-Concept

Kasplanning - EUR	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	Totaal	
Geldmiddelen aan het begin van de periode	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 €	
<b>Project</b>													
Bouwwerkzaamheden	-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 €	
Vergoedingen en diverse uitgaven	-300,000 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	0 €	0 €	-1,404,917 €	
Verkoopkosten		-19,932 €	-37,923 €	-40,575 €	-63,228 €	-71,766 €	-87,552 €	-65,712 €	-54,012 €	0 €	0 €	-440,700 €	
Verkoop (bouwgedeelte)		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 €	
<b>Financiering</b>													
Voorschotten van aandeelhouders	700,000 €											700,000 €	
Bankkrediet	1,300,000 €	676,795 €	-200,701 €	-286,449 €	-723,109 €	-766,537 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	2,000,000 €										-2,000,000 €	0 €	
<b>Financiële kosten</b>													
Bankrente	-16,250 €	-24,710 €	-22,201 €	-18,621 €	-9,582 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-91,363 €	
Kosten uitvoeringsgarantie	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	0 €	0 €	-299,723 €	
Financieringskosten	-129,906 €	-4,656 €	-4,656 €	-4,656 €	-7,656 €	-4,656 €			-3,000 €		-2,000 €	-161,186 €	
Rente op obligaties					-200,000 €				-200,000 €		-100,000 €	-500,000 €	
<b>Kasstroom voor de periode</b>	<b>0 €</b>	<b>847,942 €</b>	<b>-62,668 €</b>	<b>-60,160 €</b>	<b>-56,579 €</b>	<b>-250,540 €</b>	<b>786,249 €</b>	<b>2,067,856 €</b>	<b>1,657,484 €</b>	<b>1,076,184 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-2,102,000 €</b>	
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode (cumulatief)</b>	<b>0 €</b>	<b>847,942 €</b>	<b>785,273 €</b>	<b>725,114 €</b>	<b>668,535 €</b>	<b>417,994 €</b>	<b>1,204,244 €</b>	<b>3,272,100 €</b>	<b>4,929,584 €</b>	<b>6,005,767 €</b>	<b>6,005,767 €</b>	<b>3,903,767 €</b>	

- Bovenstaande tabel heeft alleen betrekking op het Home-Concept gedeelte van het project. ICM heeft de bouwgrond gekocht en zal het aandeel ontvangen als en wanneer het wordt verkocht.
- Home-Concept zal ICM kleine voorschotten moeten geven om zijn kaspositie positief te houden (voor een totaal van 200.000 EUR; zie ICM-plan op de volgende pagina).
- Cijfers zijn exclusief btw; de impact van btw op het kasstroomplan is niet onderzocht.

## X. Projectfinancieringsplan voor ICM

Kasplanning - EUR		T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	Totaal
Geldmiddelen aan het begin van de periode	0 €	192,570 €	157,101 €	121,632 €	96,203 €	76,982 €	60,768 €	47,754 €	38,645 €	139,600 €	399,560 €	399,560 €	
<b>Project</b>													
Aankoop land (inclusief kosten)	-3,478,135 €												-3,478,135 €
Verkoopkosten	0 €	0 €	-24,840 €	-15,360 €	-7,440 €	-7,920 €	-9,660 €	-16,140 €	-9,600 €	-8,040 €	0 €	0 €	-99,000 €
Verkoop (landgedeelte)	0 €	0 €	828,000 €	512,000 €	248,000 €	264,000 €	322,000 €	538,000 €	320,000 €	268,000 €	0 €	0 €	3,300,000 €
<b>Financiering</b>													
Voorschotten van aandeelhouders	1,237,335 €												1,237,335 €
Bankkrediet	2,837,500 €	0 €	-803,160 €	-496,640 €	-240,560 €	-256,080 €	-312,340 €	-521,860 €	-206,860 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds													0 €
<b>Financiële kosten</b>													0 €
Bankrente	-401,130 €	-35,469 €	-35,469 €	-25,429 €	-19,221 €	-16,214 €	-13,013 €	-9,109 €	-2,586 €	0 €	0 €	0 €	-557,640 €
Financieringskosten	-3,000 €												-3,000 €
<b>Kasstroom voor de periode</b>	<b>192,570 €</b>	<b>-35,469 €</b>	<b>-35,469 €</b>	<b>-25,429 €</b>	<b>-19,221 €</b>	<b>-16,214 €</b>	<b>-13,013 €</b>	<b>-9,109 €</b>	<b>100,954 €</b>	<b>259,960 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode (cumulatief)</b>	<b>192,570 €</b>	<b>157,101 €</b>	<b>121,632 €</b>	<b>96,203 €</b>	<b>76,982 €</b>	<b>60,768 €</b>	<b>47,754 €</b>	<b>38,645 €</b>	<b>139,600 €</b>	<b>399,560 €</b>	<b>399,560 €</b>	<b>399,560 €</b>	<b>399,560 €</b>

- De bovenstaande tabel heeft alleen betrekking op het ICM-deel van het Project (dat de volledige bouwgrond in 2019 heeft verworven en in eerste instantie zijn aandeel in de verkoop van de grond zal ontvangen voor het deel dat betrekking heeft op fase 1, d.w.z. 3 300 k EUR, wat een meerwaarde van 1 835 k EUR vertegenwoordigt).
- De aandeelhouderslening van 1 237 k EUR blijft bij ICM en zal worden gebruikt voor de bouw van Gebouw A (fase 2).
- Cijfers zijn exclusief btw; de impact van btw op het kasstroomplan is niet onderzocht.

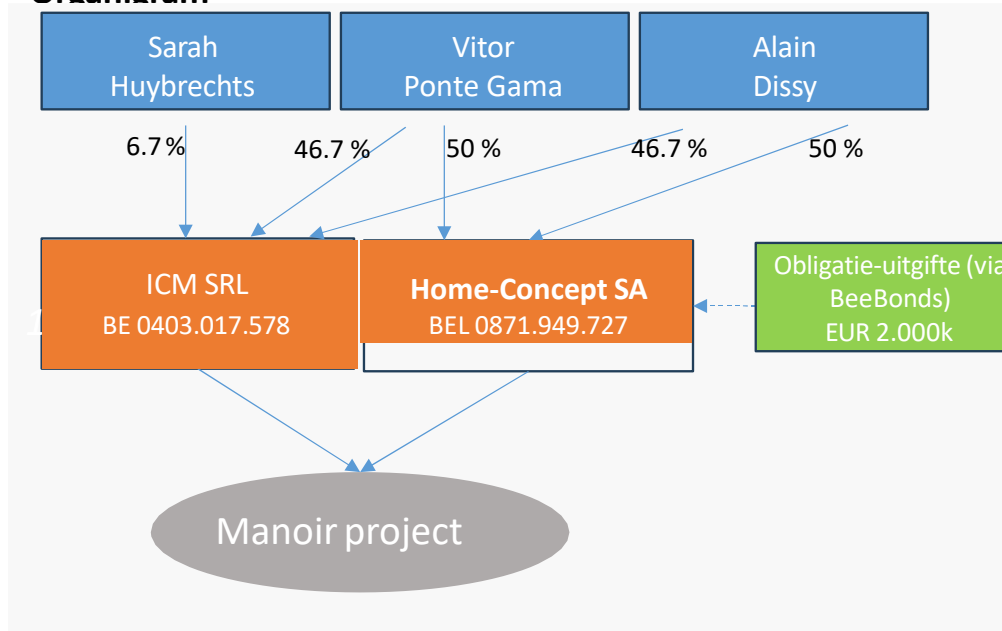
## X. Geconsolideerd kasstroomplan voor het project

Kasplanning - EUR	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	Totaal	
Geldmiddelen aan het begin van de periode	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 €	
<b>Project</b>													
Aankoop land (inclusief kosten)	-3,478,135 €											-3,478,135 €	
Bouw & renovatie		-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 €
Vergoedingen en diverse uitgaven		-300,000 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	-138,115 €	0 €	0 €	-1,404,917 €
Verkoopkosten			-44,772 €	-53,283 €	-48,015 €	-71,148 €	-81,426 €	-103,692 €	-75,312 €	-62,052 €	0 €	0 €	-539,700 €
Verkoop (landgedeelte)			828,000 €	512,000 €	248,000 €	264,000 €	322,000 €	538,000 €	320,000 €	268,000 €	0 €	0 €	3,300,000 €
Verkoop (bouwgedeelte)			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 €
<b>Financiering</b>													
Voorschotten van aandeelhouders	1,237,335 €	700,000 €										0 €	1,937,335 €
Bankkrediet	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 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds		2,000,000 €										-2,000,000 €	0 €
<b>Financiële kosten</b>													
Bankrente	-401,130 €	-51,719 €	-60,179 €	-47,630 €	-37,842 €	-25,796 €	-13,013 €	-9,109 €	-2,586 €	0 €	0 €	0 €	-649,004 €
Kosten uitvoeringsgarantie		-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	-33,303 €	0 €	0 €	-299,723 €
Financieringskosten	-3,000 €	-129,906 €	-4,656 €	-4,656 €	-4,656 €	-7,656 €	-4,656 €	0 €	0 €	-3,000 €	0 €	-2,000 €	-164,186 €
Rente op obligaties						-200,000 €				-200,000 €	0 €	-100,000 €	-500,000 €
<b>Kasstroom voor de periode</b>	<b>192,570 €</b>	<b>812,473 €</b>	<b>-98,137 €</b>	<b>-85,589 €</b>	<b>-75,800 €</b>	<b>-266,754 €</b>	<b>773,236 €</b>	<b>2,058,747 €</b>	<b>1,758,438 €</b>	<b>1,336,144 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-2,102,000 €</b>	
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode (cumulatief)</b>	<b>192,570 €</b>	<b>1,005,043 €</b>	<b>906,905 €</b>	<b>821,317 €</b>	<b>745,516 €</b>	<b>478,762 €</b>	<b>1,251,998 €</b>	<b>3,310,745 €</b>	<b>5,069,183 €</b>	<b>6,405,327 €</b>	<b>6,405,327 €</b>	<b>4,303,327 €</b>	<b>4,303,327 €</b>

- De bovenstaande tabel heeft betrekking op de volledige fase van het Project (Home-Concept + geconsolideerd ICM) - er moet worden opgemerkt dat in termen van kasstromen de bedragen met betrekking tot (1) de aankoop van de bouwgrond, (2) de bouwkosten van de kelders voor gebouwen B en A, en (3) de rentelasten van de banklening voor de aankoop van de bouwgrond in hun geheel zijn genomen, terwijl in de rentabiliteitsberekeningen voor fase 1 deze bedragen zijn teruggebracht tot het aandeel dat overeenkomt met deze fase.
- Cijfers zijn exclusief btw; de impact van btw op het kasstroomplan is niet onderzocht.

# XI. De Projectdrager en zijn bestuurders

## Organigram



### Home-Concept SA (obligatie-uitgever)

- **Naam en rechtsvorm:** Home-Concept SA
- **Oprichtingsdatum:** 17 februari 2005
- **Bedrijfsnummer:** BE 0871.949.727
- **Adres:** Congolaan 7, 1000 Brussel
- **Bestuurders:** Vitor Ponte Gama en Alain Dissy
- **Activiteiten:** Projectontwikkeling



Vitor Gama



Alain Dissy

## Home-Concept SA en ICM SRL

- ICM SRL heeft de bouwgrond in 2019 verworven (en zal de grondaandelen verkopen).
- Home-Concept SA zal verantwoordelijk zijn voor de bouw en het Management van het project en is de Projectdrager.

## Vitor Ponte Gama en Alain Dissy

- Vitor Ponte Gama is bestuurder van een aantal vastgoedvennootschappen (Home Concept, ICM, AG InvestmentFind Immo, Brusselsconstruct, D2G Property, enz.) Vitor is een IPI erkend vastgoedmakelaar en is sinds 1991 betrokken bij vastgoedontwikkeling en de bouw van nieuwe eigendommen. Tijdens zijn periode bij BIK-Immo van 1995 tot 2005 was hij betrokken bij de bouw van bijna 300 woningen, waarbij hij zich bezighield met plannen en metingen, klantenbeheer, verkoop, marketing en communicatie.
- Alain Dissy is al jarenlang de partner van Vitor Gama. Hij is ook IPI makelaar en is sinds 1991 actief in makelaardij en ontwikkeling. In 1996 richtte hij Immo Partners op om Brussel en omgeving te bestrijken. Zijn team is volledig gewijd aan de verkoop en de ontwikkeling van onroerend goed: van de schatting tot de voorlopige verkoopovereenkomst, tot de ondertekening van de notariële akte, voor alle residentiële eigendommen.

Partners sinds 2005, al hun projecten worden 100% uitgevoerd en gecontroleerd door hun structuren.

- Sarah Huybrecht werkt sinds 2017 nauw samen met Vitor Gama.

## XII. Eerdere projecten van Vitor Gama (niet volledig)

### 1 Project 'Residence Eleonore



-  19 flats
-  Brussels Hoofdstedelijk Gewest
-  Bebouwde oppervlakte\* van 3.242 m<sup>2</sup>.
-  Verkocht voor 4,5 mln EUR
-  Marge van ongeveer 15%.

Voltooid in 2017

### 3 Project 'LaVilla



-  10 flats
-  Provincie Waals-Brabant
-  Bebouwde oppervlakte\* van 2.138 m<sup>2</sup>.
-  Verkocht voor 3,9 mln EUR
-  Marge van zo'n 15%

Voltooid in 2021

### 2 Project 'Tuinen van Jodoigne



-  18 flats
-  15 eengezinswoningen
-  Provincie Brabant wallon
-  Bebouwde oppervlakte\* van 5.862 m<sup>2</sup>.
-  + aanleg van wegen
- Verkoopprijs van 9,2 miljoen EUR
- Marge van 4%.

Voltooid in 2021

### 4 Project 'Les Terrasses de Grez



-  12 luxe appartementen
-  Provincie Waals-Brabant
-  Bebouwde oppervlakte\* van 2.784 m<sup>2</sup>.
-  Verkoopprijs van 5,5 miljoen EUR
-  Marge van ongeveer 20%.

Voltooid in 2020

\*Bouwwerken omvatten gemeenschappelijke ruimtes, kelders, zolders, terrassen, parkeerplaatsen, enz.  
Marges als % van de omzet  
Bron : Management



## XII. Eerdere projecten van Vitor Gama (niet uitputtend)

### 5 Project Favresseplein\*\*



-  12 appartementen + 20 parkeerplaatsen
-  La Hulpe
-  Bebouwde oppervlakte\* van 1.233 m<sup>2</sup>
-  Projectwaarde: 5m EUR  
Verwachte marge 23
-  Einde Q3 2024

\*\* Obligatiefinanciering van EUR 600.000 via BeeBonds voltooid in maart 2022.

### 6 Project Vekemans



-  4 appartementen + 1 begane grond commercie
-  el Brussel
-  Bebouwde oppervlakte\* van 702 m<sup>2</sup>.
-  Verkocht voor 1,1 M EUR
-  Marge van 26%

### 7 Project De Mouten



-  25 appartementen, 2 lofts, 8 winkels, 44 overdekte parkeerplaatsen + 6 buitenparkeerplaatsen
-  Wolvenstem
-  Bebouwde oppervlakte\* van 7.227 m<sup>2</sup>.
-  Verkoopprijs van 10,3 M EUR  
Marge van 15%.

Voltooid in 2013

### 8 Project Residence Jade



-  8 appartementen + 1 magazijn + kelders en parkeerplaatsen
  -  Sint-Gillis
  -  Bebouwde oppervlakte\* van 1.779 m<sup>2</sup>
  -  Verkocht voor 4,4 mln
  -  Marge van 22%
- Einde bouw Q12026

\*Bouwwerken omvatten gemeenschappelijke ruimtes, kelders, zolders, terrassen, parkings, enz. Marges als % van de omzet

Bron : Management

## XIII. Sterke punten en aandachtspunten van het project

### Hoogtepunten

- Gedegen ervaring van de Projectdrager.
- Zeer goede locatie.
- Eén vergelijkbaar project in Waterloo, Sint-Genesius Rode, La Hulpe en Lasne.
- Sterke vraag naar nieuwe woningen met een goede EPC-rating (duurzame ontwikkeling).
- Uitstekende winstgevendheid verwacht van het project.
- Project ontworpen onder de wet Breyne (voor flats), daarom gedekt door een bankgarantie (verleend door ING).



### Aandachtspunten

- **Ontwikkelingsrisico** - er is geen ontwikkelingsrisico, aangezien er een bouwvergunning is verleend (na een beroep bij het Waals Gewest).
- **Bouwrisko** - hoewel dit een ervaren Projectdrager is, bestaat er een bouwrisko (materiaalkosten, onderaannemer die in gebreke blijft, slecht weer, enz.)
- **Renterisiko** - variabele rente op ING-krediet.
- **Marketingrisico** - het marketingrisico is gemiddeld gezien de huidige vastgoedmarkt en de locatie van de eigendommen. Luxe" marktsegment.



## Bijlage 1 - Gemiddelde prijzen voor nieuwe flats in de omgeving

- **De enige vergelijkbare ontwikkeling** (nieuwe luxeflats) die te koop werd gevonden in de omgeving: Waterloo, Sint-Genesius Rode, Lasne, La Hulpe, Genval of Rixensart, wat wijst op een zeer laag aanbod van dit type woning (zoekopdracht uitgevoerd midden augustus 2024).

Locatie	Beschrijving	Prijzen	Oppervlakte	Prijs/m	DE EPC-RATING	Reacties
Ernest Solvaylaan 7, 1310 Terhulpen	Begane grond 3 slaapkamers 3 badkamers + 55m <sup>2</sup> terras	1,985,000€	349.5	5,680€	A	LAUREL nieuwe promotie dichtbij Kasteel van La Hulpe met architect Marc Corbiau (opgeleverd in februari 2026)
	Begane grond 3 slaapkamers 3 badkamers + 71m <sup>2</sup> terras	1,985,000€	322.5	6,155€	A	
	Begane grond 2 slaapkamers 2 badkamers + 43m <sup>2</sup> terras en 46m <sup>2</sup> tuin	1,838,000€	281.5	6,529€	A	
	1e verdieping 3 slaapkamers 3 badkamers + 41m <sup>2</sup> terras	2,035,000€	312.5	6,512€	A	
	1e verdieping 3 slaapkamers 3 badkamers + 43m <sup>2</sup> terras	2,099,000€	321.5	6,529€	A	
	Penthouse (2e verdieping) 3-4bed. 3 baden + 184m <sup>2</sup> terras	3,255,000€	438.0	7,432€	A	
	Begane grond 3 slaapkamers 3 badkamers + 62m <sup>2</sup> terras	1,840,000€	285.0	6,456€	A	
	1e verdieping 3 slaapkamers 3 badkamers + 40m <sup>2</sup> terras	1,939,000€	284.0	6,827€	A	
	1e verdieping 3 slaapkamers 3 badkamers + 34m <sup>2</sup> terras	1,875,000€	276.0	6,793€	A	
	Penthouse (2e verdieping) 3-4bed. 3 baden + 161m <sup>2</sup> terras	3,068,000€	398.5	7,699€	A	
<b>Gemiddelde nieuwe flats</b>				<b>6,661€</b>		

\* gewogen oppervlakte (exclusief tuinen)

Opmerking: vraagprijzen zijn exclusief btw en registratierechten

## Bijlage 2 - Financiële staten: Balansen Home-Concept SA (de Projectdrager)

Activa	2023	2022	2021
Opzetkosten	20		
<b>Vaste activa</b>	<b>21/28</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
Immateriële vaste activa	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>22/27</b>		<b>804,639</b>
Terreinen en gebouwen	22		800,543
Installaties, machines en uitrusting	23		4,096
Meubilair en rollend materieel	24		
Financiële leases en soortgelijke rechten	25		
Overige materiële vaste activa	26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27		
<b>Financiële activa</b>	<b>28</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Flottende activa</b>	<b>29/58</b>	<b>854,616</b>	<b>1,032,414</b>
Vorderingen op meer dan één jaar	29	122,066	173,632
Handelsvorderingen	290		
Overige vorderingen	291	122,066	173,632
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	679,740	800,691
Aandelen	30/36	679,740	800,691
Bestellingen in uitvoering	37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	42,094	49,603
Handelsvorderingen	40	5,109	1,617
Overige vorderingen	41	36,985	47,986
Geldbeleggingen	50/53		
Beschikbare waarden	54/58	10,715	8,486
Aanpassingsrekeningen	490/1		
<b>Totaal activa</b>	<b>20/58</b>	<b>855,216</b>	<b>1,033,014</b>

Verplichtingen	2023	2022	2021
<b>Eigen vermogen</b>	<b>10/15</b>	<b>-682,147</b>	<b>-1,478,884</b>
Bijdrage / kapitaal	10/11	1,179,600	279,600
Kapitaal	10	1,179,600	279,600
Geplaatst kapitaal	100	1,179,600	279,600
Kapitaal niet opgeroepen	(-)		
Extern kapitaal (uitgiftepremie, etc.)	11		
Bijdrage			
Beschikbaar op	110		
Niet beschikbaar	111		
<b>Herwaarderingswinsten</b>	<b>12</b>		
<b>Reserves</b>	<b>13</b>		
Over te dragen winst/verlies	(+/-)	-1,861,747	-1,758,484
Kapitaalsubsidies	15		
Voorschot aan partners bij verdeling van netto-activa	19		
<b>Voorzieningen en uitgestelde belastingen</b>	<b>16</b>		
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5		
Uitgestelde belastingen	168		
<b>Schulden</b>	<b>17/49</b>	<b>1,537,364</b>	<b>2,511,898</b>
Schulden op meer dan één jaar	17	1,466,235	2,436,449
Financiële schuld	170/4	1,466,085	2,436,299
Kredietinstellingen, financiële leases en overige leningen	172/3	1,466,085	729,731
Overige leningen	174/0		1,706,568
Leveranciers	175		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176		
Overige verplichtingen	178/9	150	150
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	<b>42/48</b>	<b>71,128</b>	<b>75,449</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42		30,841
Financiële schuld	43		
Kredietinstellingen	430/8		
Overige leningen	439		
Handelsschuld	44	6,358	12,343
Leveranciers	440/4	6,358	12,343
Schulden aan kredietinstellingen	441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46		
Belasting-, salaris- en socialezekerheidsschulden	45	64,770	63,105
Belasting	450/3	64,770	63,105
Bezoldiging en sociale lasten	454/9		
Overige verplichtingen	47/48		
Aanpassingsrekeningen	492/3		
<b>Totaal passiva</b>	<b>10/49</b>	<b>855,216</b>	<b>1,033,014</b>

Bron : CompanyWeb

- Home-Concept voerde het project "Place Favresse" in Terhulpen uit, nog voor 680 k EUR aan activa (Voorraden)  
- een meerwaarde van 392 k EUR wordt verwacht (definitieve oplevering in november 2024, met nog 3 appartementen te koop).
- Naast het project "Favresse" zou Home-Concept ook beginnen met de bouw van het project "Manoir". Dit project liep vertraging op door de tijd die nodig was om een bouwvergunning te krijgen.
- ICM heeft in 2023 een kapitaalverhoging van 900 k EUR doorgevoerd om het eigen vermogen van het bedrijf te versterken. Diverse rekeningen-courant bij geassocieerde deelnemingen en zusterondernemingen in "Financiële schulden met een looptijd van meer dan een jaar, in totaal 899 k EUR, kunnen ook worden behandeld als eigen vermogen.
- Onder "Schuld op lange termijn" zijn ook twee bankvoorschotten (379 k EUR en 186 k EUR) opgenomen voor het Favresse project, die voor het einde van 2024 zullen worden terugbetaald.

## Bijlage 2 - Financiële staten: Resultatenrekeningen Home-Concept NV (de Projectdrager)

Resultatenrekening		2023	2022	2021
<b>Bedrijfsopbrengsten en -kosten</b>				
Brutomarge	(+/-)	9900	-28,956	4,665
Enmalige bedrijfsopbrengsten		76a		
Omzet (optioneel)		70		
Benodigdheden en diverse goederen en diensten		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+/-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, vaste activa en immateriële activa		630	6,065	26,904
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en vorderinge	(+/-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten	(+/-)	635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	1,024	19,711
Bedrijfskosten geactiveerd als herstructureringskosten	(-)	649		6,507
Enmalige bedrijfskosten		66a		
<b>Bedrijfswinst/verlies</b>	(+/-)	9901a	-29,981	-21,111
<b>Financiële inkomsten</b>		75/76b	3	2
Terugkerende financiële inkomsten		75	3	2
Waarvan: kapitaal- en rentesubsidies		753		
Niet-recurrente financiële inkomsten		76b		
<b>Financiële kosten</b>		65/66b	73,098	65,220
Terugkerende financiële kosten		65	73,098	65,220
Enmalige financiële kosten		66b		
<b>Winst/verlies over het jaar vóór belastingen</b>	(+/-)	9903	-103,076	-86,330
<b>Heffing op uitgestelde belastingen</b>	(+)	780		
<b>Overboeking naar uitgestelde belastingen</b>	(-)	680		
<b>Inkomstenbelasting</b>	(+/-)	67/77	186	199
<b>Winst/verlies over het jaar</b>	(+/-)	9904	-103,262	-86,529
<b>Onttrekking aan belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>	(+/-)	9905	-103,262	-86,529

- Het verlies in 2023 is te wijten aan het feit dat het "Favresse"-project nog niet volledig is afgerond, terwijl alle "terreinen" en rentelasten zijn geboekt.
- Het boekjaar 2024 zou met winst moeten worden afgesloten na de verwachte meerwaarde van 392 k EUR op de grond.

Bron : CompanyWeb

## Bijlage 2 – Financiële overzichten: Balans ICM SRL

Activa		2023	2022	2021	2020
Oprichtingskosten	20				
<b>Vaste activa</b>	<b>21/28</b>	<b>900.000</b>		<b>1.163.000</b>	<b>1.181.000</b>
Immateriele vaste activa	21				
Materiele vaste activa	22/27			<b>1.163.000</b>	<b>1.181.000</b>
Terreinen en gebouwen	22			1.163.000	1.181.000
Installaties, machines en uitrusting	23				
Meubilair en rollend materieel	24				
Leasing en soortgelijke rechten	25				
Overige materiële vaste activa	26				
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27				
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>28</b>	<b>900.000</b>			
<b>Vlottende activa</b>	<b>29/58</b>	<b>5.906.879</b>	<b>5.542.775</b>	<b>4.466.572</b>	<b>4.156.347</b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>	<b>29</b>	<b>628.931</b>	<b>1.456.580</b>	<b>964.342</b>	<b>569.289</b>
Handelsvorderingen	290				
Overige vorderingen	291	628.931	1.456.580	964.342	569.289
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>	<b>3</b>	<b>4.868.460</b>	<b>3.996.496</b>	<b>3.482.655</b>	<b>3.482.655</b>
Voorraden	30/36	4.868.460	3.996.496	3.482.655	3.482.655
Bestellingen in uitvoering	37				
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>94.320</b>	<b>78.608</b>	<b>8.516</b>	<b>14.560</b>
Handelsvorderingen	40	94.320	25.416	3.000	2.072
Overige vorderingen	41		53.192	5.516	12.487
<b>Geldbeleggingen</b>	<b>50/53</b>				
Liquide middelen	54/58	310.217	11.089	11.057	70.642
Overlopende rekeningen	490/1	4.950			19.200
<b>Totaal der activa</b>	<b>20/58</b>	<b>6.806.879</b>	<b>5.542.775</b>	<b>5.629.572</b>	<b>5.337.347</b>

Passiva		2023	2022	2021	2020
<b>Eigen vermogen</b>	<b>10/15</b>	<b>-108.610</b>	<b>-349.743</b>	<b>135.257</b>	<b>322.088</b>
<b>Inbreng / kapitaal</b>	<b>10/11</b>	<b>39.060</b>	<b>37.200</b>	<b>37.200</b>	<b>37.200</b>
Kapitaal	10				
Geplaatsd kapitaal	100				
Niet-opgevraagd kapitaal	(-)	101			
Buiten-Kapitaal (uitgiftepremies,...)	11		37.200		37.200
Inbreng					
Beschikbaar	110				
Onbeschikbaar	111	39.060		37.200	
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>	<b>12</b>			<b>725.000</b>	<b>725.000</b>
<b>Reserves</b>	<b>13</b>	<b>467.945</b>	<b>469.805</b>	<b>260.333</b>	<b>267.775</b>
Onbeschikbare reserves	130/1	4.729	6.589	6.589	6.589
Wettelijke reserve	130				
Statutair onbeschikbare reserves	131/1	4.729	6.589	6.589	6.589
Inkoop eigen aandelen	131/2				
Financiële steunverlening	131/3				
Overige	131/9				
Belastingvrije reserves	132	382.875	382.875	173.402	180.844
Beschikbare reserves	133	80.341	80.341	80.341	80.341
<b>Over te dragen winst/verlies</b>	<b>(+/-)</b>	<b>14</b>	<b>-615.616</b>	<b>-856.749</b>	<b>-707.886</b>
<b>Voorzieningen en uitgestelde belastingen</b>	<b>16</b>	<b>127.625</b>	<b>127.625</b>	<b>61.313</b>	<b>65.147</b>
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5				
<b>Uitgestelde belastingen</b>	<b>168</b>	<b>127.625</b>	<b>127.625</b>	<b>61.313</b>	<b>65.147</b>
<b>Schulden</b>	<b>17/49</b>	<b>6.787.865</b>	<b>5.764.894</b>	<b>5.433.001</b>	<b>4.950.111</b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	<b>17</b>	<b>3.942.932</b>	<b>3.030.811</b>	<b>2.713.035</b>	<b>2.215.974</b>
Financiële schulden	170/4	3.940.495	3.027.685	2.707.535	2.210.974
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	172/3			281.177	322.007
Overige leningen	174/0	3.940.495	3.027.685	2.426.357	1.888.966
Handelsschulden	175				
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176				
Overige schulden	178/9	2.436	3.126	5.500	5.000
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	<b>42/48</b>	<b>2.844.932</b>	<b>2.734.082</b>	<b>2.719.965</b>	<b>2.734.137</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	2.662.500	2.662.500	2.703.330	2.701.945
Financiële schulden	43		8.368	9.799	1.647
Kredietinstellingen	430/8		8.368	9.799	1.647
Overige schulden	439				
Handelsschulden	44	105.744	61.803	6.835	1.653
Leveranciers	440/4	105.744	61.803	6.835	1.653
Te betalen wissels	441				
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	931	931		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	75.756	478		28.890
Belastingen	450/3	75.756	478		28.890
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9				
Overige schulden	47/48				
Overlopende rekeningen	492/3				
<b>Totaal der passiva</b>	<b>10/49</b>	<b>6.806.879</b>	<b>5.542.775</b>	<b>5.629.572</b>	<b>5.337.347</b>

- ICM is de vennootschap waarin de grond voor het project “Manoir” werd verworven. Het is opgenomen onder de activa (Voorraden), samen met de gebouwen voor het project “Place Favresse” voor 1 169 k EUR.
- De vlottende activa van 900 k EUR komen overeen met de kapitaalverhoging in Home-Concept (hierboven beschreven).
- Aan de passiefzijde bestaan de “Schulden op meer dan één jaar” gedeeltelijk uit langetermijnleningen en zichtrekeningen met aandeelhouders en partners (voor een totaal van 2 136 k EUR), terwijl het saldo overeenkomt met ING voorschotten van k€ 804. De lopende rekeningen van aandeelhouders en partners kunnen worden behandeld als eigen vermogen.
- Schulden op ten hoogste één jaar” omvat het voorschot van ING voor de aankoop van de site Avenue du Manoir (2 663 k EUR).

## Bijlage 2 - Jaarrekening: Winst-en-verliesrekening ICM

Resultatenrekening		2023	2022	2021
<b>Bedrijfsopbrengsten en -kosten</b>				
Brutomarge	(+/-)	9900	460,402	473,016
Eenmalige bedrijfsopbrengsten		76a	3,600	
Omzet (optioneel)		70		
Benodigdheden en diverse goederen en diensten		60/61		
Bezoldiging, sociale lasten en pensioenen	(+/-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, vaste activa en immateriële activa		630		18,00
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en vordering	(+/-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten	(+/-)	635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	2,251	3,000
Bedrijfskosten geactiveerd als herstructureringskosten	(-)	649		4,226
Eenmalige bedrijfskosten		66a	3,600	1,700
<b>Bedrijfswinst/verlies</b>	(+/-)	9901a	<b>454,550</b>	<b>468,316</b>
<b>Financiële inkomsten</b>		75/76b	<b>0</b>	<b>4</b>
Terugkerende financiële inkomsten		75	0	4
Waarvan: kapitaal- en rentesubsidies		753		
Niet-recurrente financiële inkomsten		76b		
<b>Financiële kosten</b>		65/66b	<b>212,968</b>	<b>158,666</b>
Terugkerende financiële kosten		65	212,968	158,666
Eenmalige financiële kosten		66b		126,078
<b>Winst/verlies over het jaar vóór belastingen</b>	(+/-)	9903	<b>241,582</b>	<b>309,654</b>
<b>Heffing op uitgestelde belastingen</b>	(+)	780		<b>61,313</b>
<b>Overboeking naar uitgestelde belastingen</b>	(-)	680		<b>127,625</b>
<b>Inkomstenbelasting</b>	(+/-)	67/77	<b>449</b>	<b>3,344</b>
<b>Winst/verlies over het jaar</b>	(+/-)	9904	<b>241,132</b>	<b>239,998</b>
<b>Onttrekking aan belastingvrije reserves</b>		789		<b>173,402</b>
<b>Overboeking naar belastingvrije reserves</b>		689		<b>382,875</b>
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>	(+/-)	9905	<b>241,132</b>	<b>30,526</b>

- In 2023 zullen de activiteiten van ICM zich richten op het project Place Favresse.
- Het overgrote deel van de kosten en de start van de verkoop zijn opgenomen, wat resulteerde in een winst van 241 k EUR. Dit ondanks de rentekosten van de ING-lening om de grond voor het Manoir-project te verwerven.

Bron : CompanyWeb

---

BeeBonds  
Vrijwilligerslaan 19  
1160 Oudergem

+32 (0)2 896 92 98  
[Hello@beebonds.com](mailto:Hello@beebonds.com)

[beebonds.com](http://beebonds.com)

