

PROJET
PLACE FAVRESSE

Émission obligataire du
15/03/2022

Mise à jour annuelle au
31/12/2022

Présentée par :
I.C.M. SRL

Disclaimer

- *La présente mise à jour annuelle a été rédigée par I.C.M. SRL (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 15/03/2022 dans le cadre du projet PLACE FAVRESSE (le « Projet »).*
- *La présente mise à jour est publiée sous la responsabilité exclusive de l'Émetteur qui est l'unique responsable des informations qui y sont reprises.*
- *Elle ne comporte aucune évaluation ou analyse ni recommandation de la part de BeeBonds SRL quant à l'évolution du Projet et l'opportunité d'acheter, vendre ou conserver les obligations émises dans le cadre du Projet.*
- *BeeBonds SRL n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelque dépense que ce soit à la suite de l'utilisation qui sera faite de ce rapport*

Table des matières

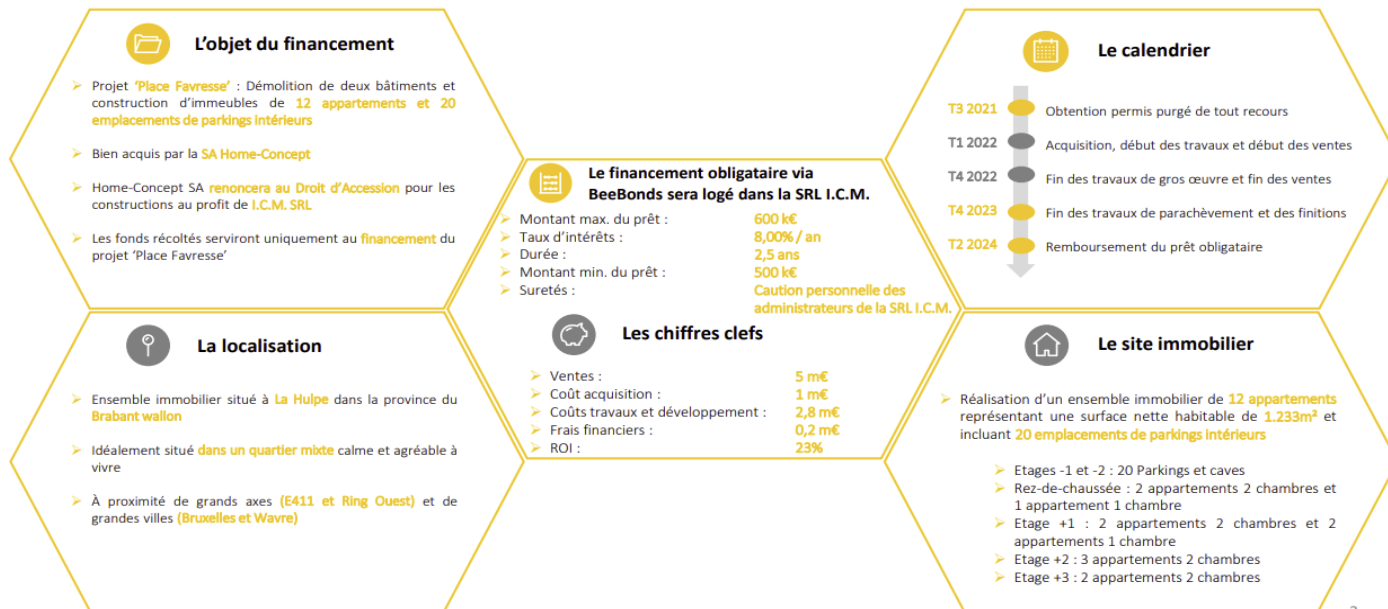
Note : l'Émetteur est libre de modifier le canevas du présent document mais les points repris à droite doivent tous être couverts.

1. Rappel du Projet
2. Événements majeurs ayant affecté le Projet depuis son démarrage
3. Déroulement des travaux
4. Calendrier mis à jour
5. Prévisions de trésorerie mises à jour
6. Conclusions

1. Rappel du Projet

Date d'émission : 15/03/2022
Date d'échéance : 14/09/2024

Total de l'émission obligatoire : EUR 600.000



3

PROJET PLACE FAVRESSE

Mise à jour annuelle au 31/12/2022

2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis reporting

- *Début de chantier retardé par l'entrepreneur qui s'occupait de la destruction des bâtiments existants ainsi que des terrassements, et ce dernier a malheureusement fait faillite, mais avons retrouvé une nouvelle société de confiance qui a repris le chantier.*
- *Le retard sera rattrapé partiellement.*
- *aucun impacte sur la rentabilité du projet.*

3. Déroulement des travaux

- La phase ancrage des pieux est terminée.
- Le terrassement est presque terminé.

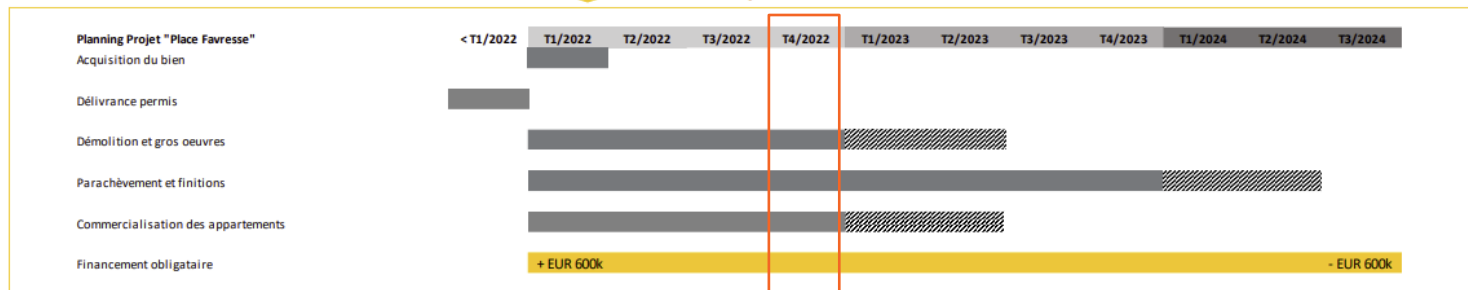


PROJET PLACE FAVRESSE

Mise à jour annuelle au 31/12/2022

4. Calendrier mis à jour par rapport à Q3-2022

Timeline mise à jour – T3/2022



Commentaires :

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

3

Commentaires:

- La phase du terrassement se termine.
- L'acte de l'appartement A21 a été signé.
- Les actes pour les appartements A02 et A03 seront signés en T2 2023
- Pas de nouveaux compromis signés à ce jour

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

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

Situation Note Descriptive

Cumulatif	Q4-2022
Ventes	4.028 K
Coûts Totaux	3.963 K
Cash en banque	290 K

Situation actuelle

Cumulatif	Q4-2022
Ventes	1.038 K
Coûts Totaux	1.389 K
Cash en banque	0 K

Commentaire :

- La totalité du straight loan 1.779.000,00€ est toujours disponible

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Commentaire des variations principales entre les prévisions initiales et la mise à jour :*
 - *Les financements ING prévus (hors BeeBonds) ont été obtenus*
 - *Tous les matériaux ont augmenté, nous avons déjà prévu une certaine marge, nous avons néanmoins augmenté les prix des appartements restants*
 - *Selon le marché actuel et les prix de vente de la région, nous restons concurrentiels malgré cette légère augmentation*
 - *A ce jour, nous n'avons aucune difficulté de trésorerie, comme expliqué ci-dessus nous gardons la même marge bénéficiaire*

6. Conclusions

- *Nous ne prévoyons aucune difficulté pour :*
 - *Payer les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds aux dates prévues. Le premier coupon de l'émission obligataire a été retenu lors de la mise en disposition du montant des 600.000,00€.*
 - *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue selon l'état actuel d'avancement du chantier ainsi que des ventes.*