

PROJECT
PLACE FAVRESSE

Obligatie-uitgifte van
15/03/2022

Driemandelijke update per
31/12/2022

Voorgesteld door:
I.C.M. BV

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door I.C.M. BV (de "Emittent") op de hieronder vermelde voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor de beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 15/03/2022 in verband met het Place Favresse-project (het "Project").*
- *Deze update wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Emittent, die als enige verantwoordelijk is voor de hierin opgenomen informatie.*
- *Het bevat geen beoordeling of analyse of aanbeveling door BeeBonds BV met betrekking tot de voortgang van het Project en de raadgeving van het kopen, verkopen of houden van de obligaties uitgegeven in het kader van het Project.*
- *BeeBonds BV aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik van dit verslag.*

Inhoudstafel

Opmerking: de Emittent is vrij om de hoofdlijnen van dit document te wijzigen maar de punten hiernaast moeten allemaal aan bod komen.

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke gebeurtenissen die het project sinds de start hebben beïnvloed
3. Voortgang der werken
4. Timeline update
5. Cash Flow Plan update
6. Conclusies

1. Herhaling van het Project

Emissiedatum: 15/03/2022

Vervaldatum: 14/09/2024

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 600.000



Doel van de financiering

- Project 'Place Favresse': Afbraak van twee gebouwen en bouw van pand met **12 appartementen** en **20 binnenparkeerplaatsen**
- Eigendom aangekocht door SA Home-Concept
- Home-Concept SA zal afzien van het **recht van toetreding voor de bouwwerken ten gunste van I.C.M. SRL**
- De ingezamelde fondsen zullen exclusief dienen voor de **financiering** van het project 'Place Favresse'



De ligging

- Vastgoedcomplex gelegen in **La Hulpe (Terhulpen)** in de provincie **Waal Brabant**
- Heel gunstig gelegen in de kalme en aangename **gemengde buurt**
- In de nabijheid van de grote hoofdwegen (**E411** en **Westring**) en de grote steden (**Brussel** en **Waver**)



De obligatiefinanciering via BeeBonds zal worden ondergebracht in de SRL I.C.M.

- Max. bedrag van de lening : **600 k€**
- Rentevoet : **8,00% / jaar**
- Looptijd : **2,5 jaar**
- Min. bedrag van de lening : **500 k€**
- Zekerheden : **Persoonlijke borgstelling van de bestuurders van de SRL I.C.M.**



De kerncijfers

- Verkoop : **5 m€**
- Kosten aankoop : **1 m€**
- Kosten werken en ontwikkeling : **2,8 m€**
- Financiële kosten : **0,2 m€**
- ROI : **23%**



De kalender

- Q3 2021 Het verkrijgen van de vergunning zonder beroep
- Q1 2022 Aankoop, begin van de werken en aanvang verkopen
- Q4 2022 Beëindiging van de ruwbouw en einde van de verkopen
- Q4 2023 Volttooiing van de afwerkzaamheden
- Q2 2024 Terugbetaling van de obligatielening



De vastgoedsite

- Bouw van een vastgoedcomplex met **12 appartementen** met netto woonoppervlakte van **1.233m²** et inclusief **20 overdekte parkeerplaatsen**
 - Verdiepen -1 en -2 : 20 Parkings en kelders
 - Gelijkvloers : 2 appartementen 2 kamers en 1 appartement 1 kamer
 - Verdieping +1 : 2 appartementen 2 kamers en 2 appartementen 1 kamer
 - Verdieping +2 : 3 appartementen 2 kamers
 - Verdieping +3 : 2 appartementen 2 kamers

3

PROJECT PLACE FAVRESSE

Driemaandelijks update per 31/12/22

2. Belangrijke gebeurtenissen die het project sinds de start hebben beïnvloed

- *De start van de werkzaamheden werd vertraagd door de aannemer die belast was met de sloop van de bestaande gebouwen en de grondwerken, die helaas failliet ging, maar we hebben een nieuw betrouwbaar bedrijf gevonden dat het werk heeft overgenomen.*
- *De vertraging zal gedeeltelijk worden ingehaald.*
- *Geen gevolgen voor de rentabiliteit van het project.*

3. Voortgang der werken

- De verankering van de palen is voltooid.
- Het grondwerk is bijna klaar.



PROJECT PLACE FAVRESSE

Driemaandelijkse update per 31/12/22

4. Update timeline tgo rapport Q3-2022



Commentaar Q4.2022:

- De grondwerkzaamheden worden afgerond.
- De akte voor flat A21 is getekend.
- De akten voor de flats A02 en A03 worden in Q2 2023 ondertekend.
- Geen nieuwe compromissen ondertekend tot op heden

5. Cash Flow Plan update

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

Situatie Beschrijvende Nota

Cumulatief	Q4-2022
Verkopen	4.028 K
Totale kosten	3.963 K
Cash bank	290 K

Huidige situatie

Cumulatief	Q4-2022
Verkopen	1.038 K
Totale kosten	1.389 K
Cash bank	0 K

Commentaar :

- De volledige straight loan van € 1.779.000,00 is nog beschikbaar.

5. Cash Flow Plan update - vervolg

- *Commentaar op de belangrijkste verschillen tussen de oorspronkelijke ramingen en de update :*
 - *De geplande ING-financiering (exclusief BeeBonds) is verkregen.*
 - *Alle materialen zijn gestegen, we hadden al een bepaalde marge gepland, maar we hebben toch de prijzen van de resterende flats verhoogd*
 - *Volgens de huidige markt en verkoopprijzen in de regio blijven wij concurrerend ondanks deze lichte verhoging*
 - *Tot op heden hebben wij geen cashflowproblemen, zoals hierboven uitgelegd behouden wij dezelfde winstmarge*

6. Conclusies

- *Wij voorzien geen moeilijkheden om :*
 - *de jaarlijkse rente aan de BeeBonds-obligatiehouders op de geplande data te betalen. De eerste coupon van de obligatie-uitgifte werd ingehouden toen de € 600.000,00 ter beschikking werd gesteld.*
 - *de BeeBonds-obligatiehouders het geleende kapitaal op de vervaldag terug te betalen volgens de huidige stand van de werf en de verkoop.*