

PROJECT
PLACE FAVRESSE

Obligatie-uigifte van
15/03/2022

Driemaandelijke update per
31/03/2023

Voorgesteld door:
I.C.M. BV

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door I.C.M. BV (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 15/03/2022 in het kader van 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 evaluatie of analyse of aanbeveling door BeeBonds BV met betrekking tot de ontwikkeling van het Project en de raadgeving van het kopen, verkopen of houden van de obligaties uitgegeven in verband met het Project.*
- *BeeBonds BV aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik dat van dit verslag moet worden gemaakt.*

Inhoudstafel

Nota : Het staat de Emittent vrij de hoofdlijnen van dit document te wijzigen, maar de punten hiernaast moeten allemaal aan bod komen. Deze nota moet binnen 20 dagen na het einde van het betrokken kwartaal ter beschikking van BeeBonds worden gesteld.

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke feiten die invloed hadden sinds het laatste rapport
3. Voortgang van de werken
4. Timeline update
5. Cashflowplan update
6. Conclusies

1. Herhaling van het Project

Uitgiftedatum: 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 Waals 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

- Verkoppen : 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 : Voltooiing 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 31/03/2023

2. Belangrijke feiten die het project beïnvloed hebben sinds de laatste update

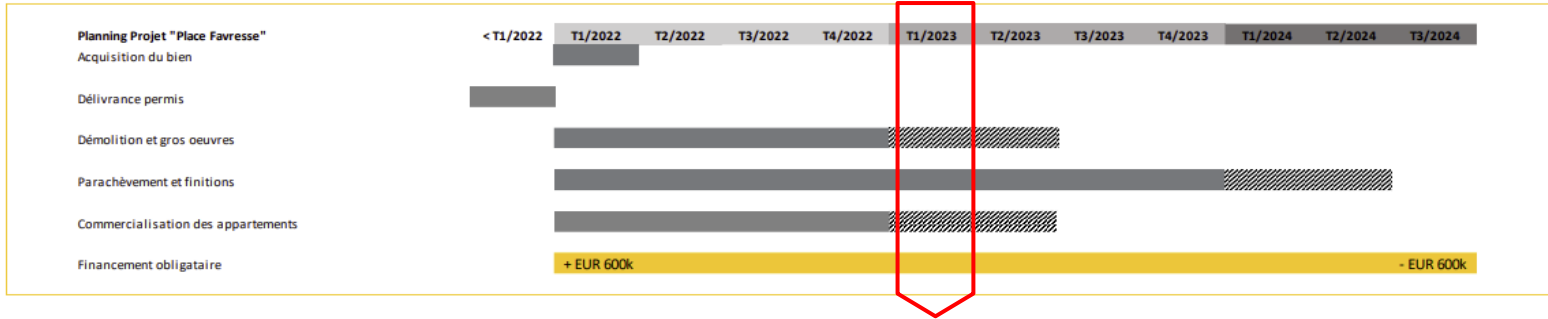
- *Het project verloopt conform de planning van de laatste driemaandelijke update*
- *We blijven de achterstand inhalen*

3. Voortgang van de werken

- Niveau – 2 voltooid



4. Timeline update tov rapport Q4-2022



Commentaar:

- Geen nieuwe vergunningen getekend
- De commercialisering is vertraagd door de vertraging in de bouwwerken, de kelderfase is commercieel gezien het moeilijkst.

5. Cashflowplan 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 | Q1-2023 |
|---------------|---------|
| Verkopen | 4.338 K |
| Totale kosten | 4.236 K |
| Cash bank | 1.614 K |

Huidige situatie

| Cumulatif | Q1-2023 |
|---------------|---------|
| Verkopen | 1.038 K |
| Totale kosten | 1.702 K |
| Cash bank | 0 K |

Commentaar:

- Straight Loan van 1.483.000€ beschikbaar

5. Cashflowplan update - vervolg

- *Commentaar op de voornaamste verschillen tussen de oorspronkelijke planning en de update:*
 - *De geplande financieringen (buiten BeeBonds) werden verkregen*
 - *De geplande bouwkosten sinds Q4 worden nagekomen*
 - *De verwachte verkoopprijzen zijn nog steeds van kracht*
 - *De emittent voorziet geen kasstroomproblemen die zijn vermogen om de obligatiehouders terug te betalen zouden kunnen beïnvloeden.*

6. Conclusies

- *Op de datum van de update en op basis van onze kennis, voorzien wij geen moeilijkheden om:*
 - *De jaarlijkse verschuldigde rente aan de BeeBonds-obligatiehouders op de geplande data te betalen;*
 - *De geleende hoofdsom van de BeeBonds-obligatiehouders op de geplande vervaldatum terug te betalen.*