

PROJECT
PLACE FAVRESSE

Obligatie-uitgifte van
15/03/2022

Driemaandelijke update per
30/09/2023

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

- Verkopen : 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 30/09/2023

2. Belangrijke feiten die het project beïnvloeden sinds de laatste update

- *Het project blijft normaal vorderen*
 - *De belangstelling voor het project groeit naarmate het werk vordert*
- 
- *We halen nog steeds een achterstand in*
 - *Het project verloopt volgens plan*

3. Voortgang der werken



Commentaar 30/06/23

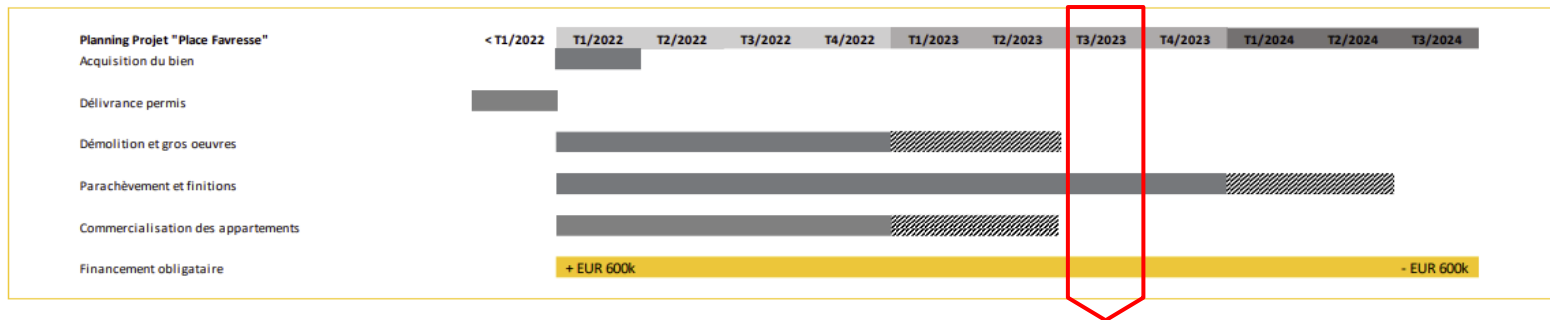
- *Niveau 1 voltooid - de betontegel op de begane grond wordt in augustus gegoten*
- *De werken verlopen conform de planning*

PROJECT PLACE FAVRESSE

- *Grondplaat van de begane grond voltooid*
- *De betonplaat voor de 1e verdieping zou eind oktober worden gegoten.*
- *De werkzaamheden verlopen volgens plan*

Driemaandelijks update op 30/09/2023

4. Timeline update tov rapport Q4-2022



Commentaar 30/06/23:

- Niveau – 1 voltooid
- Twee nieuwe verkopen getekend A12 en A31
- De verkoop van het appartement A03 werd geannuleerd (We verkopen de flat voor €385.000 in plaats van €280.000, dat is €105.000 meer dan de prijs die de gemeente had afgesproken.
- We gaan door met het inhalen van de achterstand op de werf.



Commentaar:

- Begane grond wordt afgewerkt
- Appartement A02 werd met garage en kelder verkocht voor €80.000 meer dan verwacht omdat het buiten de voorwaarden van de gemeente werd verkocht.

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 Breynne	(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	Q2-2023
Verkopen	310 K€
Totale kosten	273 K€
Cash bank	1.650 K€



Huidige situatie

Cumulatief	Q3-2023
Verkopen	0 K€
Totale kosten	271 K€
Cash bank	1310 K€

PROJECT PLACE FAVRESSE

Driemaandelijke update op 30/09/2023

5. Cashflowplan update - vervolg

- *De helft van de appartementen werd verkocht sinds de aanvang van de commercialisering*
- *De geplande bouwkosten sinds Q1 worden nagekomen*
- *De verwachte verkoopprijzen zijn gestegen na de annulering van flat A03, waarmee € 105.000 is gewonnen*
- *Compromis met de gemeente op een tweede appartement*
- *De emittent voorziet geen kasstroomproblemen die van invloed kunnen zijn op zijn vermogen om obligatiehouders terug te betalen*



- *Geef commentaar op de belangrijkste variaties tussen de oorspronkelijke prognoses en de bijgewerkte versie, met bijzondere aandacht voor de volgende punten:*
 - *JA*
 - *De sinds Q2 voorspelde bouwkosten zijn gehandhaafd.*
 - *De verwachte verkoopprijs is gestegen na de verkoop van de A02, met €80.000.*
 - *De emittent voorziet geen cashflowproblemen die van invloed zouden kunnen zijn op haar vermogen om obligatiehouders terug te betalen.*

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.*