

# Rapport trimestriel du projet 'Eco City'

Démolition d'une maison de fonction et construction de deux villas haut de gamme à Rhode-Saint-Genèse

Par Eco-City SRL

**RAPPORT TRIMESTRIEL T4/2022 publié par l'émetteur à la suite de la levée de fonds de 600.000 € au T1/2022**

Février 2023



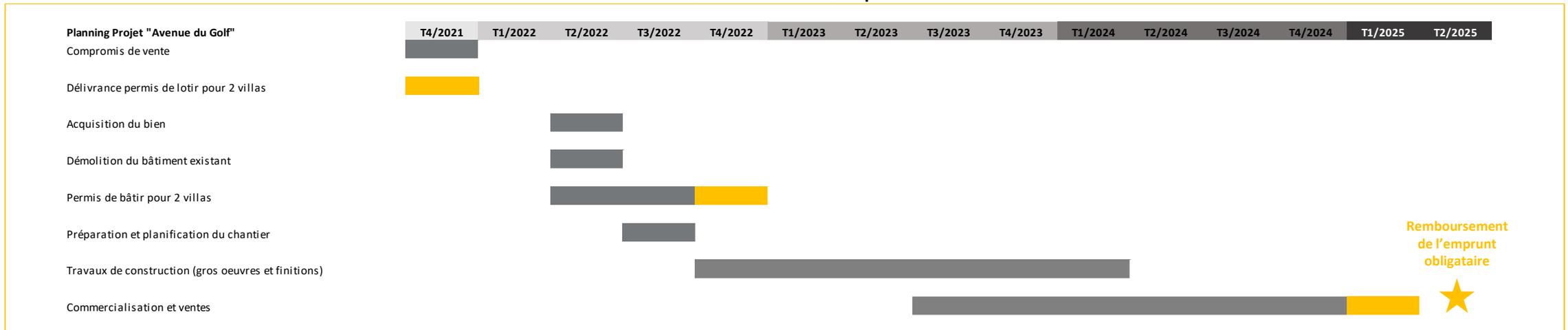
# Table des matières

---

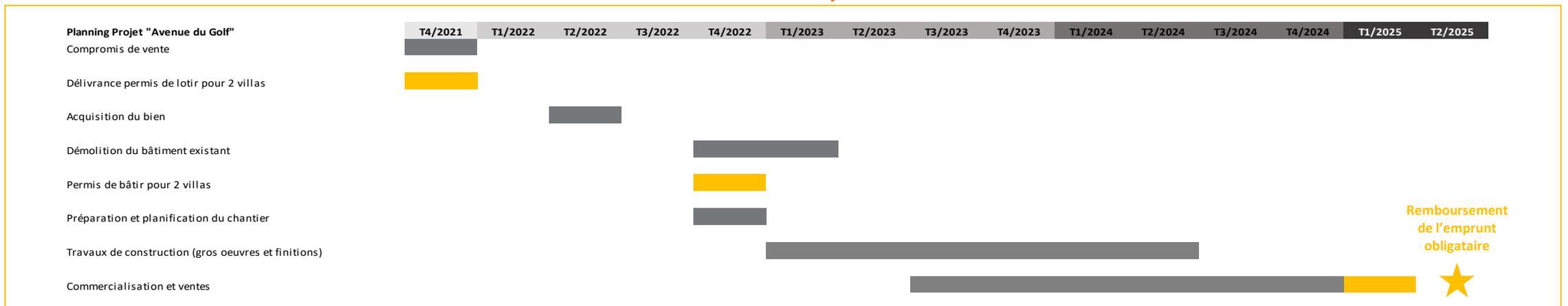
- I. Timeline mise à jour
- II. Revenus et coûts mis à jour
- III. Etat des financements du projet
- IV. Avancement ventes, coûts et cash
- V. Photos de l'avancement du projet

# I. Timeline mise à jour

Timeline de la note descriptive



Timeline mise à jour



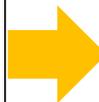
**Commentaires :**

- L'acte de vente a eu lieu le 20 avril 2022 (T2/2022) et le bien a été acquis pour un montant de 1.100.000€ (hors droits et frais) ;
- Le permis de bâtir a été obtenu au T4/2022. Suite à quoi, les phases de démolition et de préparation de chantier ont pu débuter ;
- La démolition s'est terminée au T1/2023. Pendant celle-ci la préparation et la planification du chantier ont été réalisées ;
- Par conséquent, les travaux de constructions sont décalés de un trimestre. Ceux-ci débuteront au T1/2023 et finiront au T2/2024.

## II. Revenus et coûts mis à jour

### Revenus et coûts de la note descriptive

Calcul de rentabilité				
<b>Ventes - En EUR</b>				
	Prix de vente total	# m <sup>2</sup> ou unités	Prix de vente / m <sup>2</sup> ou unités	
Villa gauche	2.254.500 €	501	4.500 €	
Villa droite	2.254.500 €	501	4.500 €	
<b>Total Ventes villas</b>	<b>4.509.000 €</b>	<b>1.002</b>	<b>4.500 €</b>	
<b>Coûts d'acquisition - En EUR</b>				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Acquisition (asset deal) + frais	63%	1.243.000 €	2.763	450 €
<b>Coûts de construction et de développement - En EUR</b>				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Coûts de construction	78%	1.536.066 €	1.002	1.533 €
Honoraires de développement et divers	4%	75.570 €	1.002	75 €
Démolition	3%	50.000 €	0	- €
Abords et piscine	6%	120.000 €	0	- €
Commercialisation	7%	135.000 €	0	- €
Divers	3%	50.000 €	0	- €
<b>Total coûts de construction</b>	<b>100%</b>	<b>1.966.636 €</b>	<b>1.002</b>	<b>1.963 €</b>
<b>Frais financiers et impôts - En EUR</b>				
Intérêts émission obligataire		144.000 €		
Intérêts et frais de financement		155.393 €		
<b>Total frais financiers</b>		<b>299.393 €</b>		
<b>Impôts estimés</b>		<b>262.443 €</b>		
<b>RENTABILITE</b>				
Rentabilité attendue		737.528 €		
ROI		28,50%		



### Revenus et coûts mis à jour

Calcul de rentabilité				
<b>Ventes - En EUR</b>				
	Prix de vente total	# m <sup>2</sup> ou unités	Prix de vente / m <sup>2</sup> ou unités	
Villa gauche	2.254.500 €	501	4.500 €	
Villa droite	2.254.500 €	501	4.500 €	
<b>Total Ventes villas</b>	<b>4.509.000 €</b>	<b>1.002</b>	<b>4.500 €</b>	
<b>Coûts d'acquisition - En EUR</b>				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Acquisition (asset deal) + frais	63%	1.243.000 €	2.763	450 €
<b>Coûts de construction et de développement - En EUR</b>				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Coûts de construction	78%	1.536.066 €	1.002	1.533 €
Honoraires de développement et divers	4%	75.570 €	1.002	75 €
Démolition	3%	50.000 €	0	- €
Abords et piscine	6%	120.000 €	0	- €
Commercialisation	7%	135.000 €	0	- €
Divers	3%	50.000 €	0	- €
<b>Total coûts de construction</b>	<b>100%</b>	<b>1.966.636 €</b>	<b>1.002</b>	<b>1.963 €</b>
<b>Frais financiers et impôts - En EUR</b>				
Intérêts émission obligataire		144.000 €		
Intérêts et frais de financement		155.393 €		
<b>Total frais financiers</b>		<b>299.393 €</b>		
<b>Impôts estimés</b>		<b>262.443 €</b>		
<b>RENTABILITE</b>				
Rentabilité attendue		737.528 €		
ROI		28,50%		

#### Commentaires :

- Etant donné que les travaux débiteront au T1/2023, les frais engendrés pour le projet à la fin du T4/2022 sont inférieurs qu'à ceux estimés dans la note (cfr. chiffres page 8) ;
- A ce stade aucun dépassement de budget n'est estimé.

### III. Etat des financements du projet

Inchangé

#### ➤ Financement bancaire acquisition :

- **Crédit :** BNP Paribas Fortis SA
- **Date d'octroi :** 22/03/2022
- **Type de crédit :** Roll-over
- **Échéance :** 30/09/2023 – Si le Projet n'est pas terminé à cette date, les actionnaires s'engagent à trouver une solution de refinancement
- **Montant :** 875.000,00 EUR
- **Objet :** Ce crédit est affecté à l'acquisition du bien situé Avenue du Golf 44 à 1640 Rhode-Saint-Genèse
- **Taux :** Taux Euribor + 1,40%
- **Sûretés :**
  - Hypothèque de EUR 27.500 en rang 1 sur le bien immobilier situé à B-1640 Rhode-Saint-Genèse, Avenue du Golf 44.
  - Mandat de conférer une hypothèque à concurrence de EUR 935.000 sur le bien immobilier susmentionné. Ce bien immobilier étant au maximum grevé d'une inscription à concurrence de EUR 27.500 au profit de BNP Paribas Fortis SA.
  - Mise en gage au profit de BNP Paribas Fortis SA par Eco-City SRL de toutes créances actuelles et/ou futures sur des tiers du chef de tout acte de vente conclu ou à conclure pour votre bien sis à 1640 Rhode-Saint-Genèse, Avenue du Golf 44.

### III. Etat des financements du projet

---

➤ **Financement bancaire travaux (en attente) :**

- **Crédit :** BNP Paribas Fortis SA
- **Date d'octroi :** En attente de la lettre de crédit
- **Type de crédit :** En attente de la lettre de crédit
- **Échéance :** En attente de la lettre de crédit
- **Montant :** 1.335.000,00 EUR
- **Objet :** Ce crédit est affecté au financement des travaux du Projet 'Avenue du Golf'
- **Taux :** En attente de la lettre de crédit
- **Sûretés :** En attente de la lettre de crédit

**Commentaire :**

- La demande de crédit a eu lieu au T4/2022 et a été acceptée au T1/2023 (lettre de crédit à recevoir de la banque) pour un montant de EUR 1.335k.

➤ **Financement obligataire :**

- Montant du prêt : 600.000 EUR ;
- Emission d'obligations soumise au droit belge ;
- 3 années à partir du versement des fonds sur le compte de Eco-City SRL ;
- Intérêts de 8,00% annuel brut payés annuellement ;
- Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement ;
- Subordonnés aux financements bancaires ;
- Objet de la levée de fonds ne concernera que le remboursement partiel des frais engendrés dans le projet susmentionné « Avenue du Golf » de Eco-City SRL ainsi que son financement ;
- Possibilité de remboursement anticipé moyennant indemnité de 2,00% sur le montant en principal remboursé la 1<sup>ère</sup> année et une indemnité de 1,00% sur le montant en principal remboursé la 2<sup>ème</sup> année pour Eco-City SRL ;
- Paiements des coupons assurés par des avances des actionnaires ;
- Rapport trimestriel envoyé à BeeBonds ;
- Suretés : les deux actionnaires de l'émetteur, à savoir M. Bilal Amyay et M. Abderrahime Zekhnini, se portent solidairement garants des obligations de remboursement des obligations de l'émetteur ;
- Selon les informations communiquées par le Management, tous les comptes courants créditeurs non 'intra-groupe' dans Eco-City SRL et dans City Global BV seront subordonnés au remboursement des emprunts bancaires et de l'emprunt obligataire de la présente note ;
- De même, la levée de fonds ne pourra pas servir au financement ou au refinancement d'autres projets hors du Projet « Avenue du Golf » (exemple : projet 'Van der Bruggen') ;
- Dans le cas où le permis de bâtir purgé de tout recours n'est pas octroyé en T4/2022, un délai de 6 mois (jusqu'au T2/2023) sera laissé à l'émetteur pour obtenir ce permis. Si le permis n'est pas acquis au T2/2023, l'émetteur s'engage à rembourser anticipativement la totalité du prêt obligataire (avec indemnités) ;
- Dans le cas où le financement bancaire pour la partie travaux n'est pas octroyé en T4/2022 (au permis), un délai de 6 mois (jusqu'au T2/2023) sera laissé à l'émetteur pour obtenir un financement permettant la réalisation des travaux. Si le financement n'est pas obtenu au T2/2023, l'émetteur s'engage à rembourser anticipativement la totalité du prêt obligataire (avec indemnités).

## IV. Avancement ventes, coûts et cash

Cash planning - en kEUR	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	T2/2025	Total
	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	
<b>Cash début de période</b>	-	66	63	561	462	385	318	261	204	142	128	114	2.248	-
<b>Projet</b>														
Ventes - Partie constructions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.156	-	-	3.156
Ventes - Partie terrains	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.353	-	-	1.353
Acquisitions	(1.243)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.243)
Coûts de construction	-	-	(432)	(406)	(286)	(233)	(175)	(175)	-	-	-	-	-	(1.706)
Coûts de développement et de commercialisation	(75)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(135)	-	(211)
Divers	-	-	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	-	-	-	-	-	(50)
Impôts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(262)	(262)
<b>Financement</b>														
Cash investisseurs - Actionnaires	-	-	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)	-
<i>Mise de fonds émission obligataire - Levée de fonds</i>	<b>600</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(600)</b>	-
Crédit bancaire	875	-	345	325	229	186	140	140	-	-	-	(2.240)	-	-
<b>Frais financiers</b>														
<i>Intérêts émission obligataire - Levée de fonds</i>	<b>(48)</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>(48)</b>	-	-	-	<b>(48)</b>	<b>(144)</b>
Intérêts et frais de financement	(43)	(3)	(8)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(14)	(14)	(14)	-	-	(155)
Créances sur ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.509)	4.509	-	-
<b>Cash fin de période</b>	<b>66</b>	<b>63</b>	<b>561</b>	<b>462</b>	<b>385</b>	<b>318</b>	<b>261</b>	<b>204</b>	<b>142</b>	<b>128</b>	<b>114</b>	<b>2.248</b>	<b>738</b>	<b>738</b>

### Situation note descriptive

Cumulatif	T4/2022
Ventes	EUR 0 k
Coûts totaux	EUR 1.860 k
Cash banque	EUR 561 k

### Situation actuelle

Cumulatif	T4/2022
Ventes	EUR 0 k
Coûts totaux	EUR 1.485 k
Cash banque	EUR 590 k

### Commentaires :

- Les frais intervenus pour le projet jusqu'à la fin du T4/2022 sont relatifs au prix d'acquisition (droits et frais inclus), aux frais d'architecte/de géomètre, aux frais de démolition et de préparation de chantier et à d'autres frais divers ainsi qu'aux frais financiers.
- Le coût total de ces frais est inférieur à ce qui était estimé étant donné que les travaux débiteront au T1/2023.

## V. Photo de l'avancement du projet

---



# Disclaimer

---

Le présent rapport trimestriel, transmis par BeeBonds, est publié sous la responsabilité exclusive de Eco-City SRL. Il ne comporte aucune évaluation ou analyse ni recommandation de la part de BeeBonds quant à l'opportunité d'investir et d'acheter les obligations émises par Eco-City SRL. Il est basé sur les informations transmises par l'Émetteur et BeeBonds n'est en rien responsable de leur exactitude ou exhaustivité. L'Émetteur est l'unique responsable des informations reprises au sein de ce rapport. BeeBonds 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 serait faite de ce rapport.