

Driemaandelijks Rapport van het project 'Eco City'

Afbraak van een woning voor de bouw van 2 high-end villa's in Sint-Genesius-Rode

Door Eco-City BV

DRIEMAANDELIJKS RAPPORT Q4/2022 gepubliceerd door de uitgevende instelling nav. de fondsenwerving van 600.000 € in Q1/2022

Februari 2023

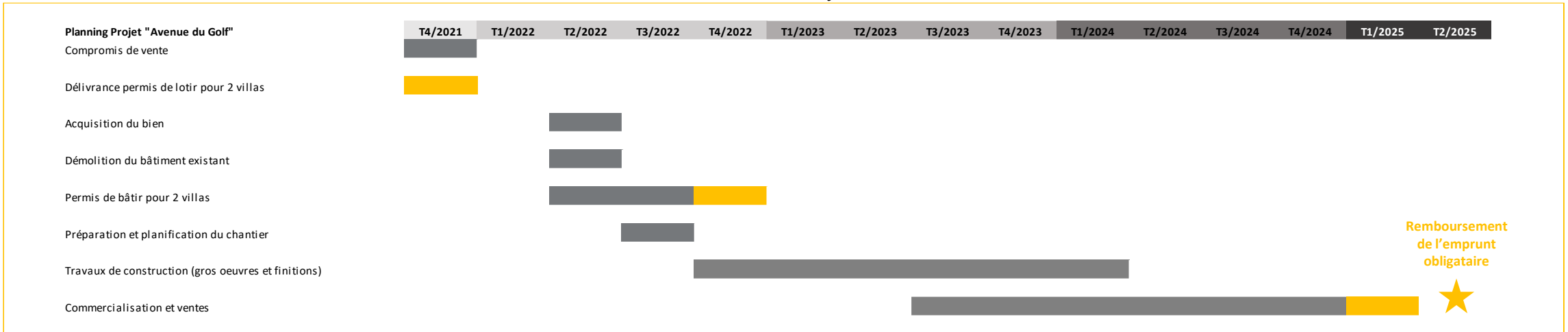


Inhoudstafel

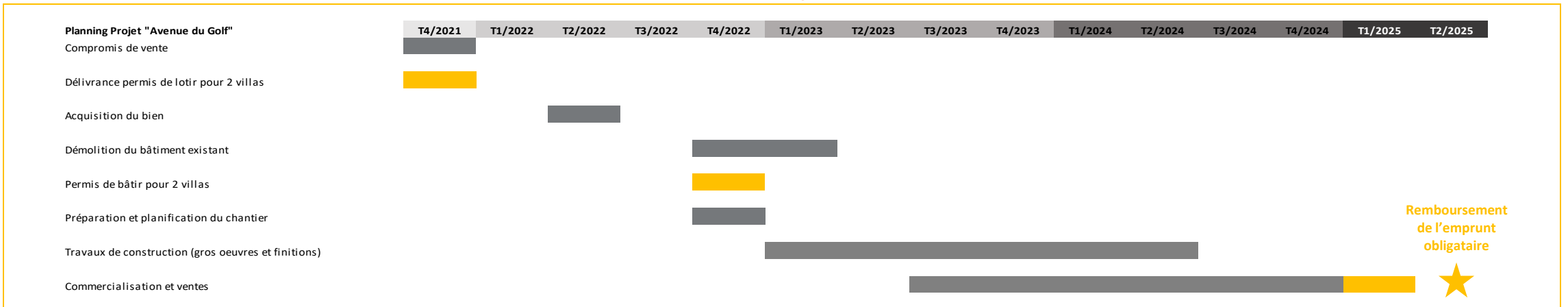
- I. Timeline update
- II. Opbrengsten en kosten update
- III. Status van de projectfinancieringen
- IV. Vooruitgang van verkoop, kosten en cash
- V. Foto vooruitgang van het project

I. Timeline update

Timeline van de Beschrijvende Nota



Timeline update



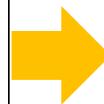
Commentaar:

- De verkoopakte vond plaats op 20 april 2022 (Q2/2022) en het pand werd verworven voor € 1.100.000 (exclusief kosten en lasten);
- De bouwvergunning werd verkregen in Q4/2022. Hierna kon worden begonnen met de sloop- en bouw voorbereidingsfase;
- De sloop werd voltooid in Q1/2023. Tijdens deze fase werden de voorbereiding en de planning van de bouwwerf uitgevoerd;
- Als gevolg hiervan zijn de bouwwerkzaamheden met een kwartaal vertraagd. Deze zullen starten in Q1/2023 en eindigen in Q2/2024.

II. Opbrengsten en kosten update

Opbrengsten en kosten van de Beschrijvende Nota

Calcul de rentabilité				
Ventes - En EUR				
	Prix de vente total	# m ² ou unités	Prix de vente / m ² ou unités	
Villa gauche	2.254.500 €	501	4.500 €	
Villa droite	2.254.500 €	501	4.500 €	
Total Ventes villas	4.509.000 €	1.002	4.500 €	
Coûts d'acquisition - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition (asset deal) + frais	63%	1.243.000 €	2.763	450 €
Coûts de construction et de développement - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
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	- €
Total coûts de construction	100%	1.966.636 €	1.002	1.963 €
Frais financiers et impôts - En EUR				
Intérêts émission obligataire		144.000 €		
Intérêts et frais de financement		155.393 €		
Total frais financiers		299.393 €		
Impôts estimés		262.443 €		
RENTABILITE				
Rentabilité attendue		737.528 €		
ROI		28,50%		



Opbrengsten en kosten update

Calcul de rentabilité				
Ventes - En EUR				
	Prix de vente total	# m ² ou unités	Prix de vente / m ² ou unités	
Villa gauche	2.254.500 €	501	4.500 €	
Villa droite	2.254.500 €	501	4.500 €	
Total Ventes villas	4.509.000 €	1.002	4.500 €	
Coûts d'acquisition - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition (asset deal) + frais	63%	1.243.000 €	2.763	450 €
Coûts de construction et de développement - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
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	- €
Total coûts de construction	100%	1.966.636 €	1.002	1.963 €
Frais financiers et impôts - En EUR				
Intérêts émission obligataire		144.000 €		
Intérêts et frais de financement		155.393 €		
Total frais financiers		299.393 €		
Impôts estimés		262.443 €		
RENTABILITE				
Rentabilité attendue		737.528 €		
ROI		28,50%		

Commentaar :

- Aangezien de werkzaamheden in Q1/2023 van start gaan, zijn de kosten voor het project aan het eind van Q4/2022 lager dan de in de nota geraamde kosten (zie cijfers op blz. 8);
- In dit stadium worden geen budgetoverschrijdingen geraamd.

➤ **Acquisitie bankfinanciering:**

- **Krediet :** BNP Paribas Fortis SA
- **Toekenningsdatum:** 22/03/2022
- **Type krediet:** Roll-over
- **Vervaldatum :** 30/09/2023 – Indien het project op die datum niet is voltooid, verbinden de aandeelhouders zich ertoe een herfinancieringsoplossing te vinden.
- **Bedrag :** 875.000,00 EUR
- **Doel :** Dit krediet is toegewezen aan de aankoop van het onroerend goed gelegen in de Golfiaan 44 te 1640 Sint-Genesius-Rode
- **Rente :** Euribor Rente + 1,40%
- **Zekerheden :**
 - Hypotheek voor EUR 27.500 van eerste rang op het onroerend goed gelegen in B-1640 Sint-Genesius-Rode, Golfiaan 44.
 - Mandaat om een hypotheek tot EUR 935.000 te verlenen op bovengenoemd onroerend goed. Dit onroerend goed is onderworpen aan een inschrijving van maximaal EUR 27.500 ten gunste van BNP Paribas Fortis SA.
 - Verpanding ten gunste van BNP Paribas Fortis SA door Eco-City SRL van alle huidige en/of toekomstige vorderingen op derden met betrekking tot elke gesloten of te sluiten verkoopakte van uw onroerend goed gelegen te 1640 Sint-Genesius-Rode, Golfiaan 44.

III. Status van de projectfinancieringen

➤ Bankfinanciering voor de werken (in afwachting) :

- Krediet : BNP Paribas Fortis NV
- Toekenningsdatum: in afwachting van de kredietbrief
- Type krediet: in afwachting van de kredietbrief
- Vervaldatum : in afwachting van de kredietbrief
- Bedrag : 1.335.000,00 EUR
- Doel : Dit krediet dient ter financiering van de werkzaamheden aan het project "Golflaan/Avenue du Golf".
- Rente : in afwachting van de kredietbrief
- Zekerheden: in afwachting van de kredietbrief

Commentaar :

- De kredietaanvraag vond plaats in Q4/2022 en werd aanvaard in Q1/2023 (kredietbrief te ontvangen van de bank) voor een bedrag van k€ 1.335.

➤ Obligatiefinanciering:

- Bedrag van de lening: 600.000 EUR ;
- Uitgifte van obligaties onderworpen aan het belgisch recht;
- 3 jaar vanaf de storting van de fondsen op de rekening van Eco-City SRL/BV;
- Jaarlijkse bruto-rente van 8,00% jaarlijks betaald;
- Leningkapitaal volledig terugbetaald op de eindvervaldag van de investering ;
- Achtergesteld aan de bankfinancieringen;
- Het doel van de fondsenwerving zal beperkt zijn tot de gedeeltelijke terugbetaling van de kosten van het project "Golflaan" van Eco-City SRL en de financiering ervan ;
- Mogelijkheid tot **vervroegde terugbetaling** mits rentevergoeding van 2,00% op de terugbetaling van de hoofdsom het eerste jaar en een vergoeding van 1,00% op de terugbetaling van de hoofdsom het 2de jaar voor Eco-City SRL ;
- **Betaling van de coupons** verzekerd door de aandeelhoudersvoorschotten;
- **Driemaandelijke reporting** verstuurd naar BeeBonds ;
- **Zekerheden:** de twee aandeelhouders van de emittent, namelijk de heren Bilal Amyay en Abderrahime Zekhnini, stellen zich hoofdelijk borg voor de terugbetalingsverplichtingen van de obligaties van de emittent;
- Volgens de door het management verstrekte informatie zullen alle niet-geïntegreerde lopende rekeningen in Eco-City SRL en Global City BV worden achtergesteld bij de terugbetaling van de bankleningen en de obligatielening van deze nota;
- Evenzo mogen de opgehaalde fondsen niet worden gebruikt voor de financiering of herfinanciering van andere projecten buiten het project «Golflaan » (bvb voor het project 'Van der Bruggen');
- Indien de bouwvergunning niet in Q4/2022 wordt verleend, heeft de uitgevende instelling 6 maanden de tijd (tot Q2/2023) om deze vergunning te verkrijgen. Indien de vergunning niet wordt verkregen tegen Q2/2023, verbindt de emittent zich ertoe de volledige obligatielening vervroegd af te lossen (met schadeloosstellingen);
- Ingeval de bankfinanciering voor het gedeelte werken niet wordt toegekend in Q4/2022 (bij de vergunning), zal de emittent een periode van 6 maanden (tot Q2/2023) worden gelaten om financiering te verkrijgen om de werken te kunnen uitvoeren. Indien tegen Q2/2023 geen financiering is verkregen, verbindt de emittent zich ertoe de volledige obligatielening vervroegd terug te betalen (met schadeloosstellingen).

IV. Vooruitgang verkopen, kosten en 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	
Cash début de période	-	66	63	561	462	385	318	261	204	142	128	114	2.248	-
Projet														
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)
Financement														
Cash investisseurs - Actionnaires	-	-	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)	-
<i>Mise de fonds émission obligataire - Levée de fonds</i>	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)	-
Crédit bancaire	875	-	345	325	229	186	140	140	-	-	-	(2.240)	-	-
Frais financiers														
<i>Intérêts émission obligataire - Levée de fonds</i>	(48)	-	-	-	-	-	-	-	(48)	-	-	-	(48)	(144)
Intérêts et frais de financement	(43)	(3)	(8)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(14)	(14)	(14)	-	-	(155)
Créances sur ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.509)	4.509	-	-
Cash fin de période	66	63	561	462	385	318	261	204	142	128	114	2.248	738	738

Situatie Beschrijvende Nota

Cumulatief	Q4/2022
Verkopen	EUR 0 k
Totale kosten	EUR 1.860 k
Cash bank	EUR 561 k

Huidige situatie

Cumulatief	Q4/2022
Verkopen	EUR 0 k
Totale kosten	EUR 1.485 k
Cash bank	EUR 590 k

Commentaar :

- De kosten die tot eind Q4/2022 voor het project zijn gemaakt, hebben betrekking op de aankooprij (inclusief honoraria en kosten), kosten voor architecten/ landmeters, sloop- en voorbereidingskosten en andere diverse kosten, alsmede financiële kosten.
- De totale kosten van deze uitgaven zijn lager dan geraamd, aangezien de werkzaamheden in Q1/2023 van start zullen gaan.

V. Foto van de voortgang van het project



Disclaimer

Dit driemaandelijks rapport van BeeBonds wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van Eco-City BV. Het bevat geen enkele evaluatie of analyse of aanbeveling van BeeBonds met betrekking tot de wenselijkheid om te investeren in en de aankoop van de door Eco-City BV uitgegeven obligaties. Het is gebaseerd op informatie verstrekt door de Emittent en BeeBonds is niet verantwoordelijk voor de juistheid of volledigheid ervan. Alleen de Emittent is verantwoordelijk voor de informatie in dit verslag. BeeBonds aanvaardt geen verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik van dit verslag.