

PROJET
ECO-CITY

Émission obligataire du
12/04/2022

Mise à jour trimestrielle au
31/03/2023

Présentée par :
Eco-City SRL

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par Eco-City Srl (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 12/04/2022 dans le cadre du projet ECO-CITY (le « Projet »).*
- *La présente mise à jour est publiée sous la responsabilité exclusive de l'Émetteur qui est l'unique responsable des informations qui y sont reprises.*
- *Elle ne comporte aucune évaluation ou analyse ni recommandation de la part de BeeBonds SRL quant à l'évolution du Projet et l'opportunité d'acheter, vendre ou conserver les obligations émises dans le cadre du Projet.*
- *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 sera faite de ce rapport*

Table des matières

Note : l'Émetteur est libre de modifier le canevas du présent document mais les points repris à droite doivent tous être couverts.

La présente note doit être mise à disposition de BeeBonds dans les 20 jours de la fin du trimestre concerné.

1. Rappel du Projet
2. Événements majeurs ayant affecté le Projet depuis son démarrage
3. Déroulement des travaux
4. Calendrier mis à jour
5. Prévisions de trésorerie mises à jour
6. Conclusions

1. Rappel du Projet

Date d'émission : 22/04/2022

Total de l'émission obligatoire : EUR 600.000

Date d'échéance : 21/04/2025



L'objet du financement

- Projet '**Avenue du Golf**' : Démolition d'une maison de fonction et construction de **2 villas 4 façades** haut de Gamme avec piscine et 'rooftop'
- Bien acquis par la **SRL Eco-City**
- Eco-City SRL **renoncera au Droit d'Accession** pour les constructions au profit de **City Global BV (société sœur)**
- Les fonds récoltés serviront uniquement au **financement** du projet 'Avenue du Golf'



La localisation

- Le terrain se situe à **Rhode-Saint-Genèse** dans la province de **Brabant flamand**
- Idéalement situé **dans un quartier de qualité** calme et agréable à vivre
- À proximité de **grands axes** (E411 et Ring Ouest) , de **grandes villes** (Bruxelles et Wavre) et de **endroits de détente** (bois, forêts,...)



Le financement obligatoire via BeeBonds sera logé dans la SRL Eco-City

- Montant max. du prêt : **600 k€**
- Taux d'intérêts : **8,00% / an**
- Durée : **3 ans**
- Montant min. du prêt : **500 k€**
- Suretés : **Garantie personnelle des actionnaires de la SRL Eco-City**



Les chiffres clés

- Ventes : **4,5 m€**
- Coût acquisition : **1,2 m€**
- Coûts travaux et développement : **2,0 m€**
- Frais financiers : **0,3 m€**
- ROI : **29%**



Le calendrier

- T4 2021** ● Compromis de vente et permis de lotir
- T2 2022** ● Acquisition et introduction permis de bâtir
- T4 2022** ● Permis de bâtir et début des travaux
- T1 2024** ● Fin des travaux
- T2 2025** ● 100% vendu et remboursement du prêt obligatoire



Le site immobilier

- Acquisition d'une parcelle de **30 ares** comprenant 1 bâtiment à démolir
- Démolition et séparation de la parcelle **en 2 lots de 15 ares**
- **Construction de 2 Villas 4 façades haut de gamme** de 500m² comprenant piscine, parking intérieur, 'rooftop',...

PROJET ECO-CITY

Mise à jour trimestrielle au 31/03/23

2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis son démarrage

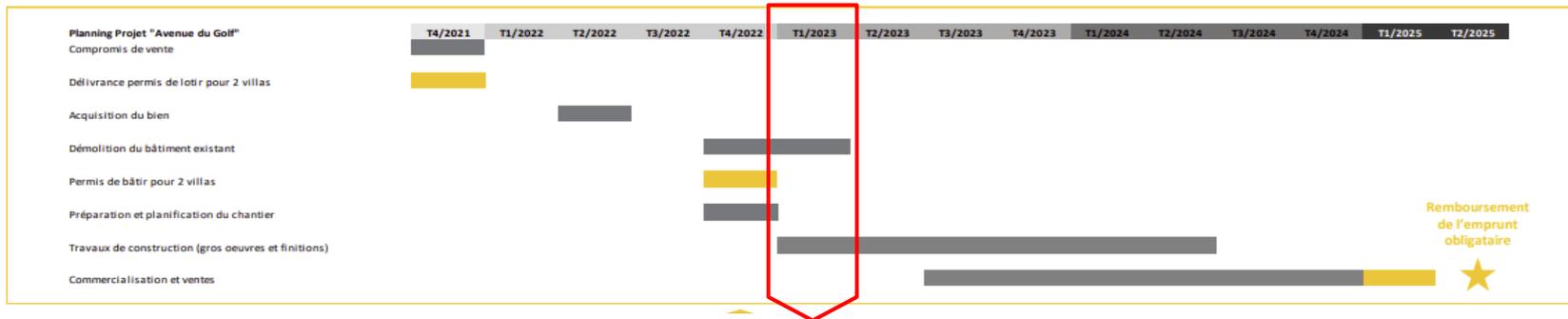
- *Le projet se déroule conformément à la dernière mise à jour trimestrielle*

3. Déroulement des travaux

- *Les travaux se déroulent conformément à la dernière mise à jour trimestrielle*

4. Calendrier mis à jour

- *Comparez le calendrier inclus dans la note descriptive et un calendrier mis à jour. Commenter si nécessaire.*



Commentaires:

- Le calendrier est respecté

5. Prévisions des coûts et revenus mise à jour

- Comparer le tableau de trésorerie prévisionnel inclus dans la note descriptive et un tableau mis à jour. Commenter

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%		

Commentaire:

- Le plan prévisionnel est respecté

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

- Comparez le tableau de trésorerie prévisionnel inclus dans la note descriptive et un tableau mis à jour. Commentez

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)	-
Mise de fonds émission obligatoire - Levée de fonds	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)	-
Crédit bancaire	875	-	345	325	229	186	140	140	-	-	-	(2.240)	-	-
Frais financiers														
Intérêts émission obligatoire - Levée de fonds	(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

Commentaire :

- Les coûts sont respectés
- La Trésorerie fin Q1-2023 est de 492.500€

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Commentez les variations principales entre les prévisions initiales et la mise à jour, en ayant une attention particulière aux points suivants :*
 - *Les financements prévus (hors BeeBonds) ont-ils été obtenus (banques, equity, ...)? → OUI*
 - *Les coûts de construction prévus ont-ils / seront-ils tenus? → OUI*
 - *Les prix de vente prévus ont-ils /seront-ils obtenus? → OUI*
 - *L'émetteur prévoit-il des difficultés de trésorerie qui pourraient impacter sa capacité à rembourser les obligataires? → NON*
 - *Etc.*

6. Conclusions

- *à la date de la mise à jour et sur base de nos connaissances de l'état du projet à cette date, nous ne prévoyons pas de difficultés pour :*
 - *Payer les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds aux dates prévues;*
 - *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue*