

**PROJET**  
***ECO-CITY***

Émission obligataire du  
12/04/2022

Mise à jour trimestrielle au  
31/12/2023

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 500m<sup>2</sup> comprenant piscine, parking intérieur, 'rooftop',...

**PROJET ECO-CITY**

**Mise à jour trimestrielle au 31/12/23**

## 2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis la dernière mise à jour

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

### 3. Déroulement des travaux

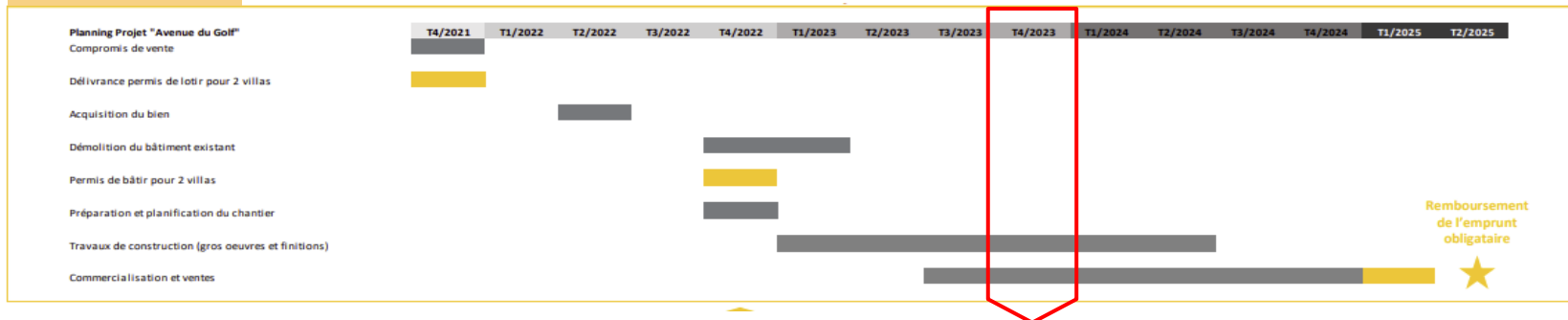
- *Les travaux se déroulent conformément à la dernière mise à jour trimestrielle*

## 4. Calendrier mis à jour

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

Le planning est-il respecté ?  
Commentez

### Planning Note Descriptive



### Commentaires:

- On termine le gros oeuvre. A cause des intempéries, l'avancement a été bloqué, ce qui à eu pour conséquence de retarder la commande des châssis. Nous sommes en attente de la pose de ces derniers pour débuter les finitions. Un retard de 2mois est à prévoir sur la reception provisoire.
- La commercialisation a débutée via affichage et plans 3D

## 5. Prévisions des coûts et revenus mise à jour

### Calcul de rentabilité

#### Ventes - En EUR

	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>

#### Coûts d'acquisition - En EUR

	% / 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 €

#### Coûts de construction et de développement - En EUR

	% / 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>

#### Frais financiers et impôts - En EUR

Intérêts émission obligataire	144.000 €
Intérêts et frais de financement	155.393 €
<b>Total frais financiers</b>	<b>299.393 €</b>
Impôts estimés	262.443 €

#### RENTABILITE

Rentabilité attendue	737.528 €
ROI	28,50%

Poste	Estimés	Réalisé au 31/12
Ventes	4.509 K€	0 K€
Coûts de construction	1.966 K€	1.064 K€
Rentabilité	737 K€	737 K€

### Commentaires :

- Pas de modification prévue



## 5. Prévisions de trésorerie mises à jour

Veuillez compléter cette page en mettant l'accent sur :

-L'évolution des coûts de construction et des ventes

-La position de la trésorerie au 31/12

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

### Commentaires:

- L'évolution des coûts de construction a été limitée, jusqu'ici, par le fait que nous avons un devis engageant l'entrepreneur.
- Au 31/12/2023, la trésorerie était de 280.861,43€

Trésorerie  
au 31/12  
280,8 K€

PROJET ECO-CITY

Mise à jour trimestrielle au 31/12/23

## 5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

*Veuillez compléter cette page en tenant compte des indications ci-dessous*

- *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*

## 6. Conclusions

- *Indiquez si, à la date de la mise à jour et sur base de vos connaissances de l'état du projet à cette date, vous prévoyez / ne prévoyez pas de difficultés pour :*
  - *Payer les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds aux dates prévues; → NON*
  - *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue. → NON*