

PROJECT
ECO-CITY

Obligatie-uitgifte van
12/04/2022

Driemaandelijkse upate op *31/12/2023*

Voorgesteld door:
Eco-City BV

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door Eco-City BV (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 12/04/2022 in het kader van het Eco-City 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 raadzaamheid van het kopen, verkopen of houden van de obligaties uitgegeven in verband met het Project.*
- *BeeBonds 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

Opmerking : de Emittent is vrij wijzigingen aan te brengen aan dit document, maar alle opgesomde rubrieken rechts moeten aangehaald worden.

Deze nota moet binnen 20 dagen na afloop van het betrokken kwartaal ter beschikking van BeeBonds worden gesteld.

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke feiten die invloed hadden op het project sinds de laatste update
3. Voortgang der werken
4. Timeline update
5. Bijgewerkte kosten- en inkomstenramingen
6. Cashflowplan update
7. Conclusies

1. Herhaling van het project

Emissiedatum: 22/04/2022

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 600.000

Vervaldatum: 21/04/2025



Doel van de financiering

- Project 'Golfiaan': Afbraak van een woning en bouw van 2 high-end villa's met zwembad en 'rooftop'
- Eigendom aangekocht door de SRL Eco-City
- Eco-City SRL zal afzien van het recht van toetreding voor de gebouwen ten gunste van City Global BV (zusteronderneming)
- De opgehaalde fondsen zullen enkel dienen tot de financiering van het project « Golfiaan »



De ligging

- De grond bevindt zich in Sint-Genesius-Rode in de provincie Vlaams-Brabant
- Ideaal gelegen in een kalme en aangename prachtwijk
- In de nabijheid van de grote wegenassen (E411 en Westring), de grote steden (Brussel en Waver) en ontspanningsoorden (bos, woud,...)



De obligatiefinanciering via BeeBonds zal worden ondergebracht in de BV/SRL Eco-City

- Max. bedrag van de lening: 600 k€
- Rentevoet: 8,00% / an
- Looptijd: 3 ans
- Min. bedrag van de lening: 500 k€
- Zekerheden: Persoonlijke garantie van de aandeelhouders van SRL Eco-City



De kerncijfers

- Verkopen: 4,5 m€
- Aankoopprijs: 1,2 m€
- Werk- en uitvoeringskosten: 2,0 m€
- Financiële kosten: 0,3 m€
- ROI: 29%



Timeline

- Q4 2021: Verkoopovereenkomst en verkavelingsvergunning
- Q2 2022: Aankoop en invoering van een bouwvergunning
- Q4 2022: Bouwvergunning en begin van de werken
- T1 2024: Einde van de werken
- T2 2025: 100% verkocht en terugbetaling van de obligatielening



Het vastgoedcomplex

- Aankoop van een perceel van 30 are met inbegrip van een af te breken gebouw
- Afbraak en splitsing van het perceel in 2 kavels van elk 15 are
- Bouw van 2 high-end villa's van 500m² met zwembad, binnenparking, 'rooftop',....

2. Belangrijke feiten sinds de laatste update

- *Het project verloopt conform de laatste driemaandelijks update*

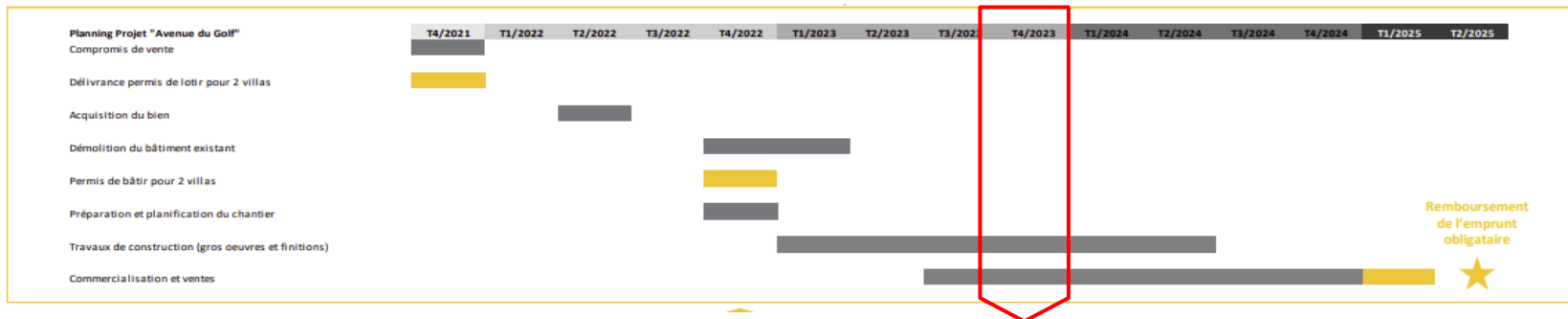
3. Voortgang der werken

- *De werken verlopen conform de laatste driemaandelijke update*

4. Timeline update

- *Vergelijking tussen de planning van de Beschrijvende Nota en de update*

Planning Beschrijvende Nota



Commentaar:

- We zijn de ruwbouw aan het afronden. Door het slechte weer is de voortgang vertraagd, waardoor de bestelling van de kozijnen vertraging heeft opgelopen. We wachten tot ze geplaatst zijn voordat we aan de afwerking kunnen beginnen.
- We kunnen een vertraging van 2 maanden verwachten op de voorlopige oplevering.
- De commercialisering is begonnen via advertenties en 3D-plannen

5. Bijgewerkte kosten- en inkomstenramingen

- Vergelijking tussen het cashflowplan van de Beschrijvende Nota en de bijgewerkte tabel

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%		

Positie	Geraamd	Verwezenlijkt op 31/12
Verkopen	4.509 K€	0 K€
Bouwkosten	1.966 K€	1.064 K€
Rentabiliteit	737 K€	737 K€

Commentaar:

- Geen wijziging voorzien

5. Cashflowplan update

- Vergelijking tussen het cashflowplan van de Beschrijvende Nota en de bijgewerkte tabel

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 débet 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

Commentaar:

- Cashflow eind Q4-2023 bedraagt 280.861,43 €
- Fluctuaties in de bouwkosten zijn tot nu toe beperkt door het feit dat we een bindend bestek hebben van de aannemer.

Cashflow
op 31/12
280,8 K€

5. Cashflowplan update - vervolg

- *Belangrijkste verschillen tussen de oorspronkelijke prognoses en de actualisering, met bijzondere aandacht voor de volgende punten:*
 - *Zijn de geplande financieringen (buiten BeeBonds) verkregen (bank, equity, ...)?* **JA**
 - *Zijn (zullen) de geraamde bouwkosten behouden (blijven)?* **JA**
 - *Zijn (zullen) de verkoopprijzen behaald (worden)?* **JA**
 - *Voorziet de emittent kasmoeilijkheden om in staat te zijn de obligatiehouders terug te betalen?* **NEEN**

6. Conclusies

- *Op de datum van deze update en op basis van onze huidige kennis van de status van het project voorzien wij geen moeilijkheden om:*
 - *de jaarlijkse rente aan de BeeBonds-obligatiehouders te betalen op de geplande data*
 - *de BeeBonds-obligatiehouders het geleende kapitaal terug te betalen op de geplande vervaldag.*