

**PROJECT**  
***ECO-CITY***

Obligatie-uitgifte van  
*12/04/2022*

Driemaandelijke update per  
*31/03/2024*

Voorgesteld door :  
*Eco-City BV*

---

# Disclaimer

---

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door Eco-City BV (de "Emittent") onder de voorwaarden en bepalingen zoals hieronder uiteengezet en uitsluitend voor gebruik door beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 12/04/2022 in verband met het ECO-CITY project (het "Project").*
- *Deze update wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Emittent, die als enige aansprakelijk is voor de informatie die erin is opgenomen.*
- *Het bevat geen beoordeling, analyse of aanbeveling van BeeBonds SRL met betrekking tot de ontwikkeling van het Project of de raadzaamheid van het kopen, verkopen of aanhouden van de obligaties uitgegeven in verband met het Project.*
- *BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik van dit verslag.*

# Inhoudsopgave

Opmerking: het staat de uitgevende instelling vrij om de opzet van dit document te wijzigen, maar de punten aan de rechterkant moeten allemaal aan bod komen.

Deze nota moet binnen 20 dagen na het einde van het betreffende kwartaal aan BeeBonds ter beschikking worden gesteld.

1. Herhaling van het project
2. Belangrijke gebeurtenissen die het project sinds de start hebben beïnvloed
3. Voortgang der werken
4. Timeline update
5. Resultatenrekening en cashflowplan update
6. Conclusies

# 1. Herhaling van het project

Emissiedatum: 22/04/2022

Vervaldatum: 21/04/2025

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 600.000



## 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 500m<sup>2</sup> met zwembad, binnenparking, 'rooftop', ...

PROJECT ECO-CITY

Driemaandelijks update op 31/03/24

## 2. Belangrijke gebeurtenissen die van invloed zijn op het project sinds de laatste update

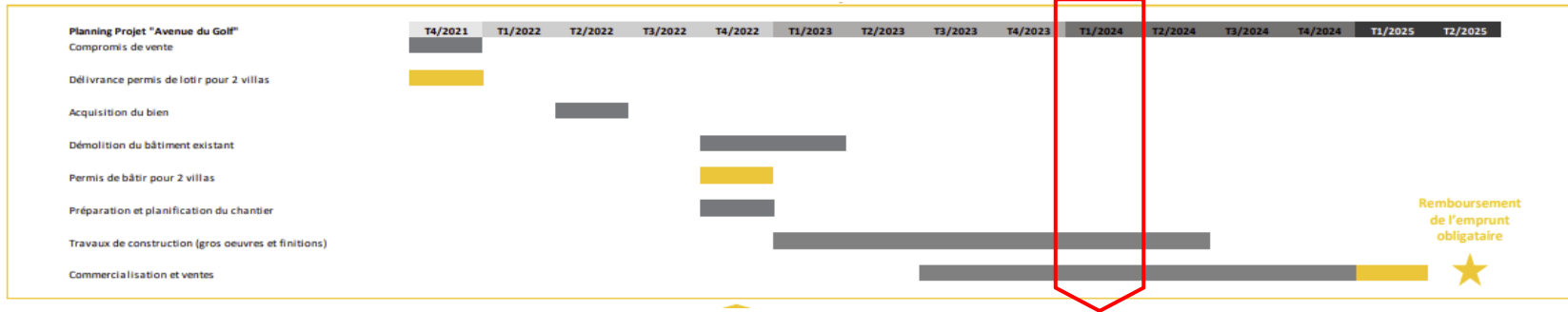
- *Te late levering van chassis*

### 3. Voortgang der werken

- *We zullen wat later zijn - we rekenen op 5 maanden - door de vertraging in de levering van de chassis. Bovendien kwamen sommige frames aan met meetproblemen en moesten we ze terugsturen. We wachten nu op de nieuwe levering, wat de voortgang op de bouwplaats vertraagt en de rest van het project vertraagt.*

## 4. Timeline update

### Planning Beschrijvende nota



### Commentaar:

- We zullen wat later zijn - we rekenen op 5 maanden - door de vertraging in de levering van de chassis. Bovendien kwamen sommige frames aan met meetproblemen en moesten we ze terugsturen. We wachten nu op de nieuwe levering, wat de voortgang op de bouwplaats vertraagt en de rest van het project vertraagt.*

## 5. Bijgewerkte prognoses van kosten en inkomsten

### 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%

Positie	Geschat	Op 31/03
Verkoop	4.509 K€	0 K€
Bouwkosten	1.966 K€	1.140 K€
Winstgevendheid	737 K€	0 K€

### Opmerkingen:

- Geen wijzigingen gepland



## 5. Cashflowplan update

- Vergelijk de tabel met verwachte kasstromen in de beschrijvende toelichting met een bijgewerkte tabel. Geef commentaar op

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>

### Prognose Beschrijvende nota

Positie	Bedrag
Bouwkosten	- 175 k€
Kaspositie	204 k€



### Op 31/03

Positie	Bedrag
Bouwkosten	- 1.140 k€
Kaspositie	234 k€

ECO-CITY PROJECT

Driemaandelijke update per 31/03/24

## 5. Cashflowplan update - vervolg

- *Geef commentaar op de belangrijkste verschillen tussen de oorspronkelijke prognoses en de bijgewerkte versie, en besteed daarbij vooral aandacht aan de volgende punten:*
  - *Is de geplande financiering (exclusief BeeBonds) verkregen (banken, eigen vermogen, enz.)? → JA*
  - *Werden/worden de geplande bouwkosten gehaald? → JA*
  - *Zijn/worden de verwachte verkoopprijzen verkregen? → JA*
  - *Verwacht de emittent cashflowproblemen die van invloed zouden kunnen zijn op zijn vermogen om obligatiehouders terug te betalen? → NEE*

## 6. Conclusies

- *Geef aan of u, op de datum van de actualisering en op basis van uw kennis van de stand van het project op die datum, moeilijkheden voorziet / niet voorziet voor :*
  - *Betaal de jaarlijkse rente aan de obligatiehouders van BeeBonds op de geplande data; → NEE*
  - *Betaal de houders van BeeBonds het geleende kapitaal terug op de geplande vervaldatum. → NEE*