PROJET
ECO LOGIS

Émission obligataire du
23/03/2021

Mise à jour trimestrielle au
30/09/2023

Présentée par :
ECO LOGIS INVEST SRL

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par ECO LOGIS INVEST SRL (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 23/03/2021 dans le cadre du projet ECO LOGIS (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*

PROJET ECO LOGIS

Mise à jour trimestrielle au : 30/09/2023

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.

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 : 23/03/2021
Date d'échéance : 22/03/2024

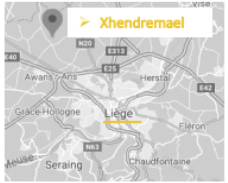
Total de l'émission obligataire : EUR 750.000

Le projet

- Réhabilitation d'une ancienne maison de repos en 18 appartements et 28 parkings
- Le bien est acquis par SOC Invest et revendu à Eco Logis Invest, une structure détenue à 100% par SOC Invest qui sera spécialement dédiée à la réalisation et à la gestion de ce projet
- Ce projet est motivé et conduit par deux dimensions fondamentales importantes : une démarche sociale et une prise en compte de l'impact environnemental

La localisation

- L'ensemble immobilier est situé à Xhendremael (Ans) dans la province de Liège



Les chiffres Clefs

- Ventes : 2.090 k€
- Coûts travaux : 1.455 k€
- Frais financiers : 276 k€
- ROI : 21%

Le financement obligataire

- Montant max. du prêt : 750 k€
- Taux d'intérêts : 8,00% / an
- Durée : 3 ans
- Montant min. du prêt : 600 k€
- Sûretés : Garantie à première demande

La Timeline

- T1 2021 — Acquisition
- T3 2021 — Délivrance du permis
- T4 2023 — Finalisation des travaux de rénovation
- T1 2024 — Ventes des appartements (cash in)

Le site immobilier

- L'ensemble immobilier est composé de 3 parcelles
- Le chantier se déroulera en 3 phases, la séparation cadastrale des blocs permettant la rénovation de chaque bâtiment séparément
- Les 18 appartements représentent une surface totale habitable de 2.685m²

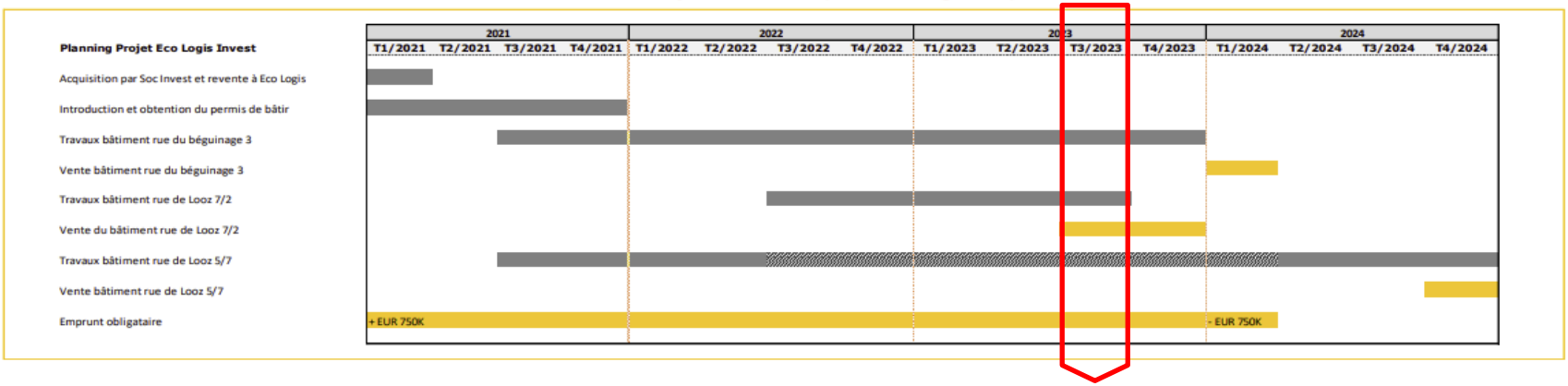
2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis la dernière mise à jour

- *Acte de base signé le 21/09/2023.*
- *Commercialisation immeuble rue de Looz 7 :*
- *Acte de vente appart n° 14 signé le 21/09/2023;*
- *Acte de vente appart n° 18 fixé le 9/10/2023;*
- *Compromis de vente appart n°15 signé le 5/10/2023 (sans clause suspensive);*
- *Compromis de vente appart n° 16 signé le 16/10/2023 (sans clause suspensive);*
- *Compromis de vente appart n° 17 signé le 4/10/2023 (accord de crédit en main).*

3. Déroulement des travaux

- *Les 5 appartements signés sont vendus casco au prix de 774.000€*

4. Calendrier mis à jour



<u>Commentaires:</u>

- 1 acte de vente signé le 21/9
- 1 acte de vente fixé le 9/10
- 3 compromis de vente signés (dont 2 sans clause de credit et le 3ème avec l'accord de credit en main)
- L'acte de base a été signé le 21/09/2023

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

Cash planning - EUR	YTD T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	Total
Cash début de période	-	26.375	203.389	63.466	35.479	110.684	460.519	
Projet								
Acquisitions	(664.045)	-	-	-	-	-	-	(664.045)
Travaux de rénovation								
Appartements rue du Béguinage 3	(67.932)	-	(37.500)	(37.500)	(90.429)	(90.429)	-	(323.790)
Appartements rue de Looz 7/2	(86.967)	-	(37.500)	(37.500)	(274.630)	-	-	(436.598)
Appartements rue de Looz 5/7	(31.601)	-	-	-	-	-	-	(31.601)
Ventes des appartements et parkings								
Appartements rue du Béguinage 3	-	-	-	-	-	-	816.132	816.132
Appartements rue de Looz 7/2	-	-	-	-	443.251	443.251	-	886.502
Appartements rue de Looz 5/7	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
Financement								
Crédit bancaire	405.000	-	-	-	-	-	(405.000)	-
Emprunt obligataire BeeBonds	750.000	-	-	-	-	-	(750.000)	-
Capital actionnaire	25.000	-	-	-	-	-	-	25.000
Avances Soc Invest	(171.500)	171.500	-	-	-	-	-	-
Avances actionnaires	-	8.500	-	50.000	-	-	-	58.500
Frais financiers								
Intérêts bancaires	(15.194)	(2.987)	(2.987)	(2.987)	(2.987)	(2.987)	(2.987)	(33.115)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	(60.000)	-	(60.000)	-	-	-	(60.000)	(180.000)
Frais bancaires et de financement	(56.386)	-	(1.936)	-	-	-	(1.936)	(60.258)
Cash fin de période	26.375	203.389	63.466	35.479	110.684	460.519	56.728	

Source : Management

Situation Note Descriptive

Libellé	Montant
Coûts des travaux	365 K€
Ventes	443,2 K€
Trésorerie	110,6 K€

Situation au 30-09

Libellé	Montant
Coûts des travaux	18,5 K€
Ventes	159 K€
Trésorerie	13,7 K€

PROJET ECO LOGIS

Mise à jour trimestrielle au 30/09/23

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Commentez les variations principales entre les prévisions initiales et la mise à jour:*
  - *Le remboursement à la banque a débuté avec le premier acte de vente et sera poursuivi au fur et à mesure des actes de vente des appartements,*
  - *Les coûts de construction seront tenus,*
  - *Les prix de vente seront obtenus,*
  - *L'émetteur ne prévoit pas des difficultés de trésorerie qui pourraient impacter sa capacité à rembourser les obligataires.*

6. Conclusions

- *A 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.*