

Carrières 10

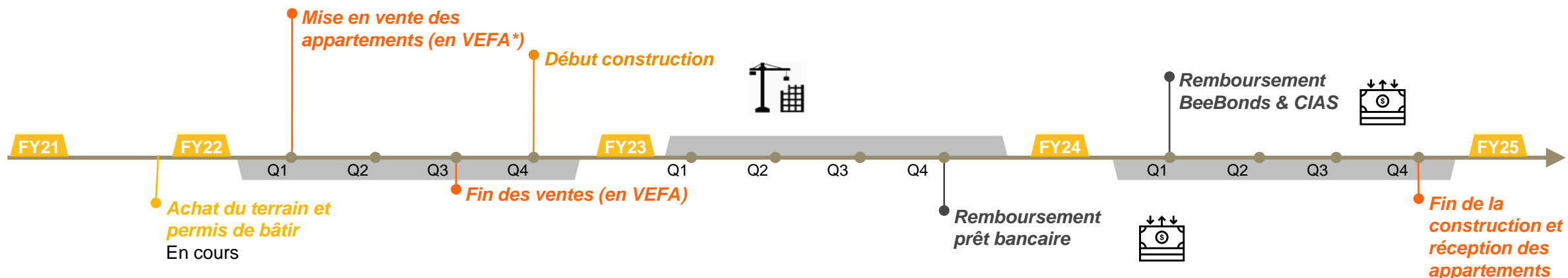
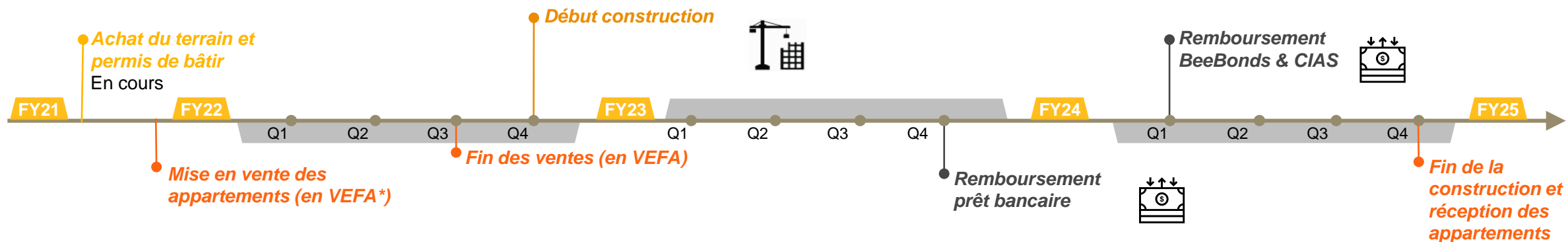
Note trimestrielle par **PwC**
Décembre 2021



Disclaimer

- La présente Note Descriptive est publiée par PwC Enterprise Advisory bv conjointement avec la Direction de BeeBonds SRL (la "Direction") aux conditions énoncées ci-dessous à l'usage exclusif des personnes à qui elle est adressée et de leurs conseillers dans le cadre de l'emprunt obligataire ("Transaction") pour Carrière 10 SARL (ci-après la "Société").
- Le seul but de cette Note Descriptive est d'aider le destinataire à décider s'il souhaite procéder à une enquête plus approfondie sur la société. Il ne constitue pas un avis professionnel et n'est pas destiné à servir de base à une décision d'investissement ou d'achat d'actions de la société.
- Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée par PwC, la direction, leurs conseillers respectifs ou l'un de leurs administrateurs ou employés respectifs ou toute autre personne quant à (i) l'exactitude ou l'exhaustivité du contenu de cette Note Descriptive (ii) l'exactitude ou l'exhaustivité des projections incluses dans cette Note Descriptive ou de tout autre document ou information fournie à tout moment en relation avec la Transaction proposée de la Société, ou toute autre information contenue dans le présent protocole ou tout autre document de ce type restant inchangé après son émission. Dans les limites autorisées par la loi, PricewaterhouseCoopers et la Direction, leurs conseillers respectifs ou l'un de leurs directeurs ou employés et agents respectifs n'acceptent ni n'assument aucune responsabilité ou devoir de diligence pour les conséquences de votre action ou de celle de toute autre personne agissant ou s'abstenant d'agir sur la base des informations contenues dans la présente Note Descriptive ou pour toute décision fondée sur celles-ci.
- Ni la réception de la présente Note Descriptive par une personne, ni les informations qu'elle contient ou qui sont fournies ou communiquées ultérieurement à une personne en rapport avec la Transaction proposée par la Société ne constituent, ou ne doivent être considérées comme constituant, la fourniture de conseils en investissement par PwC à une telle personne. Chacune de ces personnes doit procéder à sa propre évaluation indépendante du bien-fondé ou non d'un investissement dans la Transaction dans la Société et doit suivre ses propres conseils professionnels.

La propriété d'une petite parcelle du terrain doit être clarifiée et retarde l'obtention du permis et le début des ventes



* « Vente en l'état futur d'achèvement » aussi appelé « vente sur plan »

Commentaire :

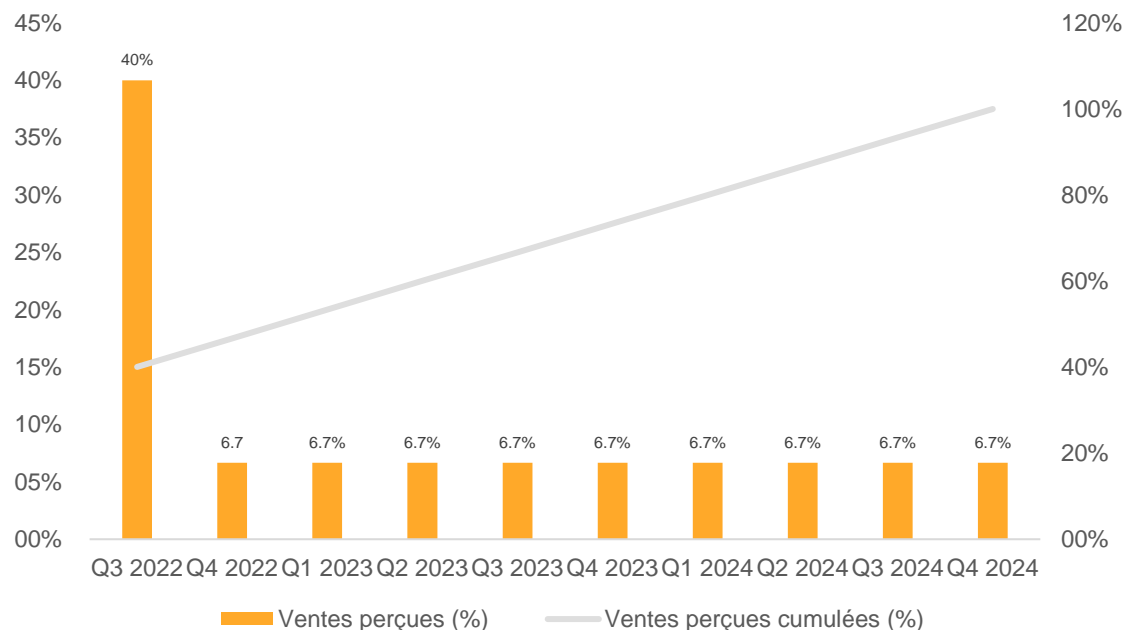
La propriété d'une petite parcelle du terrain n'est pas claire. Le propriétaire doit donc être retrouvé pour s'assurer du bon alignement du futur bâtiment. Par conséquent, l'obtention du permis et la mise en vente (en VEFA) sont légèrement retardées. Cependant, le management s'attend à recevoir le permis de bâtir dans le courant du mois de Décembre.

Malgré la modification du timeline, l'évolution des ventes et l'étude de faisabilité restent inchangées

Explication de l'évolution des ventes:

- Malgré les légères modifications du timeline du projet, l'évolution des ventes reste inchangée.
- Comme prévu dans la note descriptive, le management s'attend à percevoir 40% des revenus des ventes durant le Q3 2022.
- Après le Q3 2022, 6,7% des revenus des ventes seront perçus chaque quadrimestre jusqu'à fin 2024.

Revenus perçus des ventes



Etude de faisabilité projet Carrières 10

en K€	Coût
1) Coût d'acquisition du foncier	
Valeur du foncier	(3,000)
Frais d'acte foncier	(264)
Frais de notaire	(10)
Récupération enregistrement et surtaxe	180
Frais divers propres au foncier	(50)
Charge foncière	(3,144)
2) Frais relatifs à la construction des nouveaux bâtiments	
Etudes sols et existants	(29)
Construction	(1,614)
Etudes	(133)
Taxes relatives à la construction	(42)
Coût de la construction	(1,819)
3) Frais divers liés au projet et frais liés à la vente et au marketing	
Honoraires de gestion du programme	-
Frais de structure	(55)
Assurances	(27)
Frais de la vente	(283)
Frais divers	(365)
4) Frais de financement relatifs à l'emprunt bancaire	
Frais dossier emprunt	(10)
Coût du financement	(443)
Garantie bancaire acquéreurs	(106)
Frais financiers	(559)
Coût du projet	(5,887)
5) Revenus de la vente des biens	
Logements	8,184
Tertiaires	-
Résidence de services	-
Parkings	360
TVA non récupérable	(100)
Ventes	8,444
CHIFFRE D'AFFAIRE DU PROGRAMME IMMOBILIER	8,444
MARGE PREVISIONNELLE	2,557

Le cash flow prévisionnel est inchangé et les financements initialement prévus ont été obtenus

Business plan Carrières 10 – 2021 - 2024

Le cash flow prévisionnel est inchangé:

- Comme prévu dans la note descriptive, les €200k de CIAS ont été investis dans la société Carrières 10 le 21 Janvier 2021.
- Les €2.5m de prêt accordés par la Banque de Luxembourg à Carrières 10 ont bien été libérés au 22 Janvier 2021.

Selon les informations reçues de la part du management de Carrières 10, les prix de ventes de l'immobilier continue d'augmenter à Kirchberg ce qui pourrait avoir un impact positif sur les cash flow du projet.

en K€	Q1 2021 BP	Q2 2021 BP	Q3 2021 BP	Q4 2021 BP	Q1 2022 BP	Q2 2022 BP	Q3 2022 BP	Q4 2022 BP	Q1 2023 BP	Q2 2023 BP	Q3 2023 BP	Q4 2023 BP	Q1 2024 BP	Q2 2024 BP	Q3 2024 BP	Q4 2024 BP	TOTAL
Cash de départ	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12
Crédit bancaire	2,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,500
Fonds propres Investisseurs	1,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,400
Produit des ventes	-	-	-	-	-	-	3,378	563	563	563	563	563	563	563	563	563	8,444
Dépenses liées à l'achat du terrain	(3,324)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,324)
Dépenses liées à la construction	-	-	-	-	-	-	-	(184)	(184)	(184)	(184)	(184)	(184)	(184)	(184)	(184)	(1,656)
Dépenses liées aux frais de développements et financiers	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(644)
Intérêts BDL et CIAS	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	-	-	-	-	(119)
Intérêts BeeBonds	-	-	-	-	(108)	-	-	-	(108)	-	-	-	(108)	-	-	-	(324)
Remboursement crédit bancaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,500)	-	-	-	-	(2,500)
Remboursement des Investisseurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,400)	-	-	-	(1,400)
Récupération de la taxe d'enregistrement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	180	180
Liquidation et remboursement du capital actionnaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)	(12)
Mouvement de cash sur la période	538	(50)	(50)	(50)	(158)	(50)	3,327	329	221	329	329	(2,171)	(1,169)	339	339	507	2,557
Position de trésorerie fin de période	538	488	438	387	229	179	3,507	3,835	4,056	4,385	4,714	2,543	1,373	1,712	2,051	2,557	2,557



BeeBonds

B U I L D T O G E T H E R