PROJET
CARRIERES 10

Émission obligataire du
05/03/2021

Mise à jour trimestrielle au
30/06/2023

Présentée par : CARRIERE 10 SARL

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par Carrière 10 SARL (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 05/03/2021 dans le cadre du projet Carrières 10 (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 ni de PwC quant à l'évolution du Projet et l'opportunité d'acheter, vendre ou conserver les obligations émises dans le cadre du Projet.*
- *BeeBonds ni PwC n'assume(nt) 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.

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 : 05/03/2021
Date d'échéance : 04/03/2024

Total de l'émission obligataire : EUR 1.200.000 Eur

Carrières 10: un projet immobilier de 12 appartements dans le quartier d'affaires à Luxembourg

Le projet

- Carrières 10 est **un projet immobilier à but résidentiel** dans le quartier de **Kirchberg à Luxembourg (Grand-Duché).**
- Kirchberg est le **quartier d'affaires luxembourgeois** situé sur **un plateau surplombant le centre historique** de la ville de Luxembourg. Le quartier regroupe notamment les institutions européennes.
- **MaçonLux** et **CIAS s'associent** d'une part pour la **construction** et d'autre part pour la **promotion immobilière** du projet.
- Le terrain où la démolition de l'ancienne bâtisse est prévue abritera **3 résidences** de 4 appartements chacune, soit **12 appartements** ainsi que **6 parkings intérieurs**.

Localisation

Projet Carrières 10

Chiffres clés

Nombre de m² total	**640**
Nombre d'appartements	**12**
Nombre de résidences	**3**
Nombre de parkings intérieurs	**6**
CA estimé	**8.4M€**
Marge estimée (%CA)	**30.3%**

Financement BeeBonds

Investissement: **1.2M€**
Taux d'intérêt annuel: **9%**
Durée: **3 ans**

Source & utilisation des fonds

en K€	Coût
Chiffre d'affaires des ventes	8,447
Fonds propres investisseurs	1,400
Crédit bancaire	2,500
Récupération taxe d'enregistrement	180
Acquisition du foncier	(3,324)
Coût de la construction et taxes	(1,656)
Frais d'études et architectes	(163)
Frais financiers et divers	(924)
Remboursement capital investisseurs	(3,900)
Marge prévisionnelle	**2,560**
En % du CA	*30.3%*

Besoin en fonds propres

en K€	Coût
Terrain	(500)
Frais d'actes	(364)
Commissions	(59)
Etudes diverses	(34)
Architectes	(78)
Honoraires de gestion et structure	(32)
Assurances	(14)
Frais financiers	(279)
Aléas	(34)
TOTAL	**(1,394)**
BESOIN EN FP	**1,400**
BeeBonds	1,200
CIAS	200

Carrières 10 - Note descriptive
BeeBonds

Février 2021
5

PROJET *CARRIERE 10*

Mise à jour trimestrielle au 30/06/23

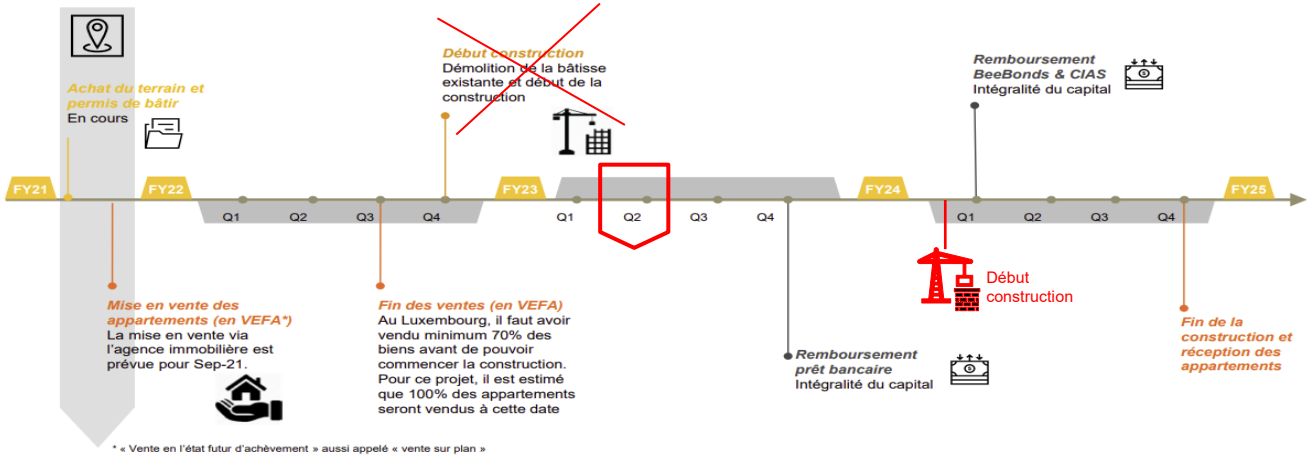
2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis la dernière mise à jour

- *Le projet s'est agrandi suite à l'acquisition d'une maison adjacente à la parcelle initialement acquise.*
- *Cette acquisition permettait d'améliorer significativement la rentabilité du projet.*
- *Suite à cette acquisition, les architectes ont dû retravailler un nouveau projet ce qui a retardé le processus.*
- *Le permis englobant les 2 parcelles a été déposé.*
- *Suite au retour communal positif, nous avons demandé le morcellement pour séparer le terrain en 3 lots correspondant à chacune des 3 résidences.*

3. Déroulement des travaux

- *Le projet est en phase permis.*

4. Calendrier mis à jour



Commentaires:

- Le projet a pris un peu de retard suite à l'acquisition de la parcelle adjacente ce qui a engendré la modification du permis de bâtir et la demande communale.
- Nous prévoyons cependant actuellement de rembourser les obligataires dans le délai.

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

- *Comparer le tableau de trésorerie prévisionnel inclus dans la note descriptive et un tableau mis à jour. Commenter*

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)
1 Dépenses liées à la construction	-	-	-	-	-	-	-	(184)	(184)	(184)	(184)	(184)	(184)	(184)	(184)	(184)	(1,656)
2 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)
3 Intérêts BeeBonds	-	-	-	-	(108)	-	-	-	(108)	-	-	-	(108)	-	-	-	(324)
4 Remboursement crédit bancaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,500)	-	-	-	-	(2,500)
5 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

Etant donné que la commercialisation n'a pas commencé, nous n'avons pas encore le fruit des ventes comme mentionné dans le plan de trésorerie ci-dessus.
Nous avons sur le compte +/- EUR 130.000 pour les dépenses diverses.

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *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? → Augmentation prevue de +/- 15%*
  - *Les prix de vente prévus ont-ils /seront-ils obtenus? → Oui, rentabilité améliorée*
  - *L'émetteur prévoit-il des difficultés de trésorerie qui pourraient impacter sa capacité à rembourser les obligataires? → Non*

6. Conclusions

- *Veuillez indiquer à la date de la mise à jour si vous prévoyez ou 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 prevue → Non*