

# PROJET CALLISTA

Émission obligataire du  
30/03/2022

Mise à jour Trimestrielle au  
30/09/2023

Présentée par :  
*LEUDELANGE 1 SARL*

---

# Disclaimer

---

- *La présente mise à jour annuelle a été rédigée par LEUDELANGE 1 SARL (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 30/03/2022 dans le cadre du projet CALLISTA (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*

# 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.*

*La présente note doit être mise à disposition de BeeBonds dans les 20 jours de la fin du trimestre concerné.*

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

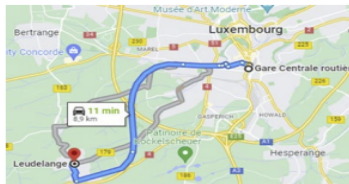
Date d'émission : 30/03/2022  
Date d'échéance : 29/03/2025

Total de l'émission obligataire : EUR 1.200.000

## Une émission obligataire dans le cadre du refinancement d'un nouveau projet immobilier au Grand-Duché du Luxembourg

### Le projet

- Le projet consiste en la construction d'un immeuble résidentiel situé à **Leudelange** (sud du Grand-Duché du Luxembourg). Le projet totalise **537m<sup>2</sup>** de surface habitable et comprendra **7 appartements**, à 10 minutes du centre de Luxembourg Ville.
- Le projet sera développé par « **The Agency** », une entreprise luxembourgeoise reconnue dont **Steve Simonetti**, entrepreneur à succès, est associé. Le bâtiment sera construit par la société **MaçonLux**.
- The Agency a récemment créé la société dédiée (« SPV » - « Special Purpose Vehicle ») « **Leudelage 1 SARL** ». Cette dernière souhaite lever **€1.2m** via Beebonds, sous forme d'un emprunt obligataire remboursable en 3 ans. L'émission obligataire permettra à l'entreprise de (1) rembourser partiellement les avances des actionnaires qui ont permis l'achat du terrain, (2) payer les charges d'intérêt des financements obtenus durant la période de commercialisation et (3) couvrir les frais de fonctionnement durant cette période. Le taux d'intérêt annuel sera de 9% brut.
- La marge brute estimée du projet est de **€952k** (19.6%) pour un CA estimé à **€4.9M**.



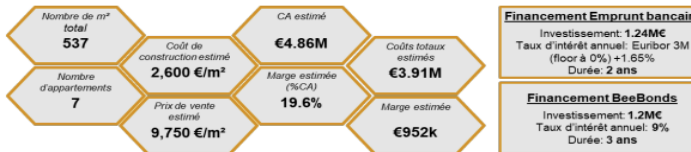
### Dépenses estimées

en K€	Montant
Charge foncière	1,836
Coûts de la construction	1,343
Frais divers	244
Frais financiers	489
<b>Coûts</b>	<b>3,911</b>

### Revenus estimés

en K€	Montant
Logements	4,614
Annexes	350
TVA non récupérable	-100
<b>Chiffre d'affaire</b>	<b>4,864</b>

### Chiffres clés



PROJET CALLISTA

Mise à jour trimestrielle au 30/09/2023

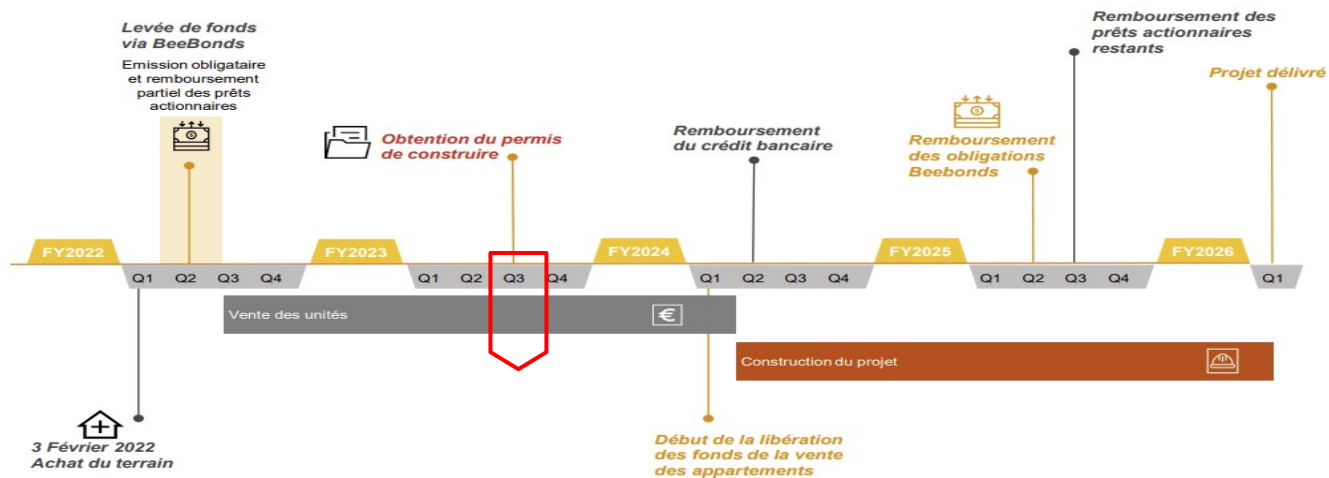
## 2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis la dernière mise à jour

- *Le projet se déroule conformément aux plans.*
- *Le permis a été déposé et nous répondons aux demandes communales qui découlent de leur analyse. Le dossier suit son cours normalement.*

### 3. Déroulement des travaux

- *Le projet est en phase permis.*

## 4. Calendrier mis à jour



### Commentaires:

- Nous sommes dans l'attente de la validation de la demande d'autorisation de bâtir de la part du conseil échevinal de la ville de Leudelange

## 5. Prévisions de trésorerie mises à jour

en k€	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Total
Cash de départ																		12
Liquidation et remboursement du capital actionnaire																	(12)	(12)
Dépenses liées à l'achat du terrain	(1,929)																	(1,929)
Récupération de la taxe d'enregistrement											93							93
Frais divers		(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(244)
Frais d'études et architectes		(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(137)
Dépenses liées à la construction										(151)	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)	(1,206)
Produit des ventes									1,945	365	365	365	365	365	365	365	365	4,864
Prêt actionnaires	1,917																	1,917
Intérêts prêt actionnaires		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)				(8)
Remboursements prêts actionnaires		(1,867)													(250)			(1,917)
Crédit bancaire		1,240																1,240
Frais de dossier emprunt et garantie bancaire		(35)																(35)
Intérêts emprunt bancaire		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)										(50)
Remboursement du crédit bancaire										(1,240)								(1,240)
Emission Beebonds		1,200																1,200
Frais d'émission Beebonds		(72)																(72)
Intérêts Beebonds		(108)								(108)					(108)			(324)
Remboursement des investisseurs Beebonds														(1,200)				(1,200)
<b>Mouvements de cash sur la période</b>		527	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	1,915	(1,158)	283	190	190	(1,118)	(60)	190	178	952
<b>Position de trésorerie fin de période</b>		527	497	466	435	405	374	343	2,258	1,100	1,382	1,572	1,762	643	584	774	952	952

Position de  
trésorerie finale  
(= marge brute)

### Commentaires:

- Le projet se déroule conformément au planning à ce stade.



## 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? **Oui***
  - *Les prix de vente prévus ont-ils /seront-ils obtenus? **Oui***
  - *L'émetteur prévoit-il des difficultés de trésorerie qui pourraient impacter sa capacité à rembourser les obligataires? **Non***
  - *Etc.*

## 6. Conclusions

- *Indiquez si à la date de la mise à jour et sur base de vos connaissances de l'état du projet à cette date, vous prévoyez / ne prévoyez 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 prévue. **Non***