

PROJET Our Crib

Émission obligataire du
02/06/2020

Mise à jour trimestrielle au
31/03/2023

Présentée par : M²A Invest SRL

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par M²A Invest SRL (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 02/06/2020 dans le cadre du projet Our Crib (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 : 02/06/2020

Total de l'émission obligataire : EUR 500.000

Date d'échéance : 01/06/2024



Le Projet

Le projet immobilier consiste en la rénovation de deux maisons unifamiliales de caractère qui seront transformées en 16 unités de coliving, puis revendues avec possibilité pour le promoteur de garder la gestion des biens sous l'enseigne « Our Crib ».



La Localisation

Les biens sont localisés dans les quartiers « branchés » d'Ixelles et de Saint Gilles.



Les Chiffres Clés

Vente :	2,58 m€
Coût travaux :	0,45 m€
ROI :	17,30 %



Le Financement BeeBonds

Montant du prêt :	500.000 €
Taux d'intérêts :	8 % / an
Durée :	4 ans



Le Planning

Oct 2019 :	Acquisitions
Déc 2019 :	Début des travaux
Juillet 2020 :	Fin des travaux
Août 2020 :	Mise en location
Fin 2021 :	Vente Bosquet
Q2 2024 :	Vente Derache



« Our Crib »

Le coliving ou la nouvelle manière d'habiter en ville.

PROJET Our Crib

Mise à jour trimestrielle au 31/03/23

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

- *Le projet se déroule conformément au plan et à la dernière mise à jour trimestrielle.*

3. Déroulement des travaux

- *Les travaux se déroulent conformément au plan et à la dernière mise à jour trimestrielle. En effet les travaux sont terminés depuis l'été 2020 et les bâtiments sont loués depuis lors.*

4. Calendrier mis à jour



Commentaires:

- Pas de modification depuis la dernière mise à jour trimestrielle.

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

Période - mois	01 2019	02 2019	01 2020	02 2020	03 2020	04 2020	01 2021	02 2021	03 2021	04 2021	01 2022	02 2022	03 2022	04 2022	01 2023	02 2023	03 2023	04 2023	01 2024	02 2024
Cash début de période		1.517.458	491.275	245.750	97.725	100.750	117.163	140.888	123.577	148.035	355.630	364.394	331.881	340.893	350.031	359.297	327.291	336.815	346.471	356.259
Fonds propres de départ	300.000																			
Prêt actionnaires investisseurs	1.220.000																			
Loyers (incl. indexation annuelle)					12.150	27.338	36.450	36.815	37.183	37.554	12.364	12.487	12.612	12.738	12.866	12.994	13.124	13.255	13.388	13.522
Charges locatives					- 3.600	- 5.400	- 7.200	- 7.200	- 7.200	- 7.200	- 3.600	- 3.600	- 3.600	- 3.600	- 3.600	- 3.600	- 3.600	- 3.600	- 3.600	- 3.600
Vente Immeuble Bosquet										1.482.766										
Vente Immeuble Derache																				1.098.588
Acquisition Immeubles	- 1.500.000																			
Coûts des travaux		- 237.500	- 212.500																	
Remboursement prêt actionnaires investisseurs		- 820.000	- 400.000																	
Intérêts actionnaires investisseurs	- 2.542	- 2.500																		
Financement bancaire	1.300.000																			
Intérêts et frais bancaires	- 3.683	- 5.525	- 5.525	- 5.525	- 5.525	- 5.525	- 5.525	- 5.525	- 5.525	- 5.525										
Remboursement financement bancaire										- 1.300.000										
Emission obligatoire Beebonds			500.000																	
Fees et intérêts Beebonds			- 30.000					41.400												- 41.400
Remboursement émission obligatoire BeeBonds																41.400				- 500.000
Cash fin de période	1.517.458	491.275	245.750	97.725	100.750	117.163	140.888	123.577	148.035	355.630	364.394	331.881	340.893	350.031	359.297	327.291	336.815	346.471	356.259	923.769

Prévision

Poste	Montant
Loyer	12.866 €
Charges	3.600 €

Réalisation

Poste	Montant
Loyer	€39.900
Charges	€3.040

Commentaires:

- Les loyers sont supérieurs aux prévisions
- Les charges commencent à diminuer suite aux dernières diminution des prix de l'énergies

PROJET Our Crib

Mise à jour trimestrielle au 31/03/23

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 immeubles sont loués avec des loyers légèrement supérieurs à la dernière mise à jour trimestrielle*
 - *Les charges commencent à diminuer suite aux baisses des prix de l'énergie depuis quelques semaines.*
 - *Le montant des loyers pour les deux bâtiments était de 39.900€ pour le Q1-2023*

6. Conclusions

- à la date de la mise à jour nous ne prévoyons pas des 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