

**PROJET
VERSIGNY**

Émission obligataire du
6-12-2022

Mise à jour trimestrielle au
31/12/2023

Présentée par :
MANTRA CANNE SAS

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par MANTRA CANNE SAS (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 6-12-2022 dans le cadre du projet VERSIGNY (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 : 06-12-2022

Total de l'émission obligatoire : EUR 999.500

Date d'échéance : 05-12-2025

Une émission obligatoire destinée à financer la rénovation d'un ancien corps de ferme en 8 habitations et 3 unités commerciales

Le projet

- La société de droit français, **SAS Mantra Cannes**, souhaite procéder à une émission obligatoire de **€1.5M** via la plateforme BeeBonds pour financer la rénovation d'un corps de ferme en plusieurs lots.
- Le projet se situe à Versigny, un village rural situé à **29km** seulement de l'aéroport de Roissy.
- Le projet est porté par Marylaure Garcia-Tressel. Celle-ci est issue d'une famille d'entrepreneurs immobiliers spécialisés dans la **rénovation de biens historiques**. Elle a déjà réalisé un 1^{er} projet de rénovation d'un appartement haut de gamme à Paris.

Business plan

en k€	Cumulé	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	TOTAL
Capital	1.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200)
PVé actionnaire	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(400)
Actif de terrain	(1.200)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200)
Soit coûts (coûts architecte, permis de construire, ...)	-	(245)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(245)
Expertes & frais de notaires	(20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)
Coûts de construction initiaux - Station d'épuration	-	(150)	(150)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(300)
Coûts de construction initiaux - Installation piscines	-	(80)	(80)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(160)
Coûts de construction initiaux - Réhabilitation des toitures	-	(84)	(84)	(84)	-	-	-	-	-	(97)	(97)	-	-	-	(354)
Coûts de construction initiaux - Autres charges diverses	(48)	(586)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(634)
Coûts de construction - Coûts Murs	-	-	(358)	-	(118)	(833)	(271)	(1.070)	(251)	(311)	-	-	-	-	(3.813)
Frais de commercialisation	-	-	(39)	(40)	(62)	(118)	(227)	(87)	(38)	(44)	-	-	-	-	(853)
Ventes	-	-	551	61	888	1.705	3.238	1.245	544	632	-	-	-	-	8.881
Emission obligatoire BeeBonds - Capital	-	1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.500)
Emission obligatoire BeeBonds - Intérêt (9%)	-	(735)	-	-	-	-	-	-	-	(138)	-	-	-	-	(135)
Emission obligatoire BeeBonds - Frais de dossier	-	(87)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87)
Mouvements de cash sur la période		457	(244)	(183)	57	541	802	3.748	89	25	144	-	-	-	(2.215)
Position de trésorerie fin de période		321	748	564	385	632	1.804	2.645	6.768	4.874	4.936	5.074	4.874	5.074	1.843

Caractéristiques de l'émission obligatoire



Émission obligatoire : **€0.6M - €1.5M**



Taux d'intérêt annuel : **9%**



Horizon d'investissement : **3 ans**



Une garantie hypothécaire de **1^{er} rang** octroyée par l'Emetteur telle que décrite dans la note d'information.

Chiffres clés du projet



Projet Versigny – Note descriptive
BeeBonds

* Revenu / m² net ; Coût / m² brut (les m² bruts sont estimés – nous estimons que les m² nets sont en moyenne de à 85% des m² bruts)

Octobre 2022
5

PROJET VERSIGNY

Mise à jour trimestrielle au 31/12/23

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

Q3-2023

- Les travaux n'ont pas débuté à la période convenue lors de l'émission.
- Les règles édictées par le PLU (plan local d'urbanisme) n'ont nullement été adaptées à cet espace contraint de 8 grandes habitations autour d'une cour d'honneur. Ledit PLU nous obligeant à réaliser 68 parkings dans la cour avec leur matérialisation ce qui est impossible à réaliser et absurde pour 8 logements.
- Le périmètre est inscrit dans une OAP qui fixe des règles précises sur lesquelles nous nous conformons depuis le début du projet. A l'initiation du projet, nous n'avions alors pas connaissance de notre obligation de suivre OAP ainsi que le PLU. En effet, les règles OAP, différentes du PLU, dans le cas présent, continuent de s'appliquer. (En annexe le mail du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.)
- Aussi, une occupation illégale des lieux a généré un retard dans les travaux. (Pièces justificatives en annexes)
- Ces événements ont impacté le calendrier des travaux cependant, les travaux ont démarré récemment et le bâtiment est échaffaudé.

Q4-2023

- 
- *La problématique liée aux règles du nombre de parkings a affecté le début des travaux.*

3. Déroulement des travaux

Q3-2023

- Les travaux ont débuté avec le ravalement de façade. Photos en annexes.
- Le règlement de copropriété est mis en place avec état descriptif de division.
- Le DTG (diagnostic technique général) a aussi été actualisé.
- La mise hors d'eau du bâtiment, les travaux de purge des enduits défectueux et la mise en œuvre d'un gobetis vont aussi pouvoir démarrer.
- La totalité du projet est par ailleurs différée. Le retard est estimé à un an. La première vente avec le lot 10 est prévue pour février 2023.

Q4-2023



Les travaux prévus ont débuté et en fin juin 2024, ceux de toiture et de façades seront achevés.

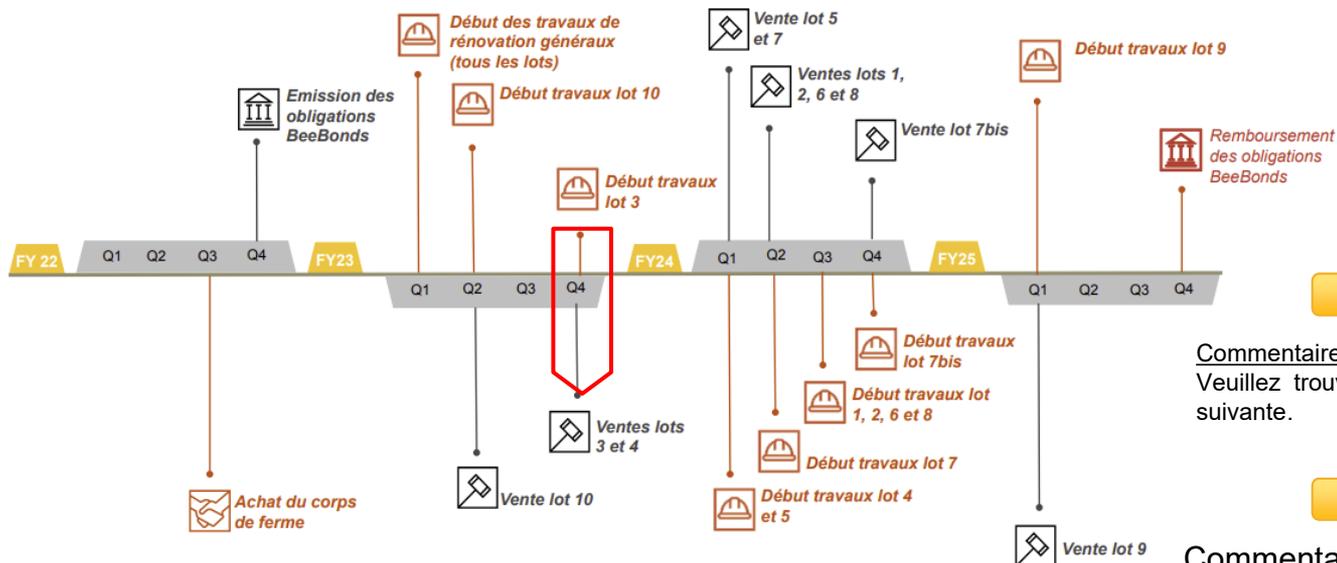
3. Photos des travaux



PROJET VERSIGNY

Mise à jour trimestrielle au 31/12/23

4. Calendrier mis à jour



Q3-2023

Commentaires:

Veillez trouver le calendrier mis à jour à la page suivante.

Q4-2023

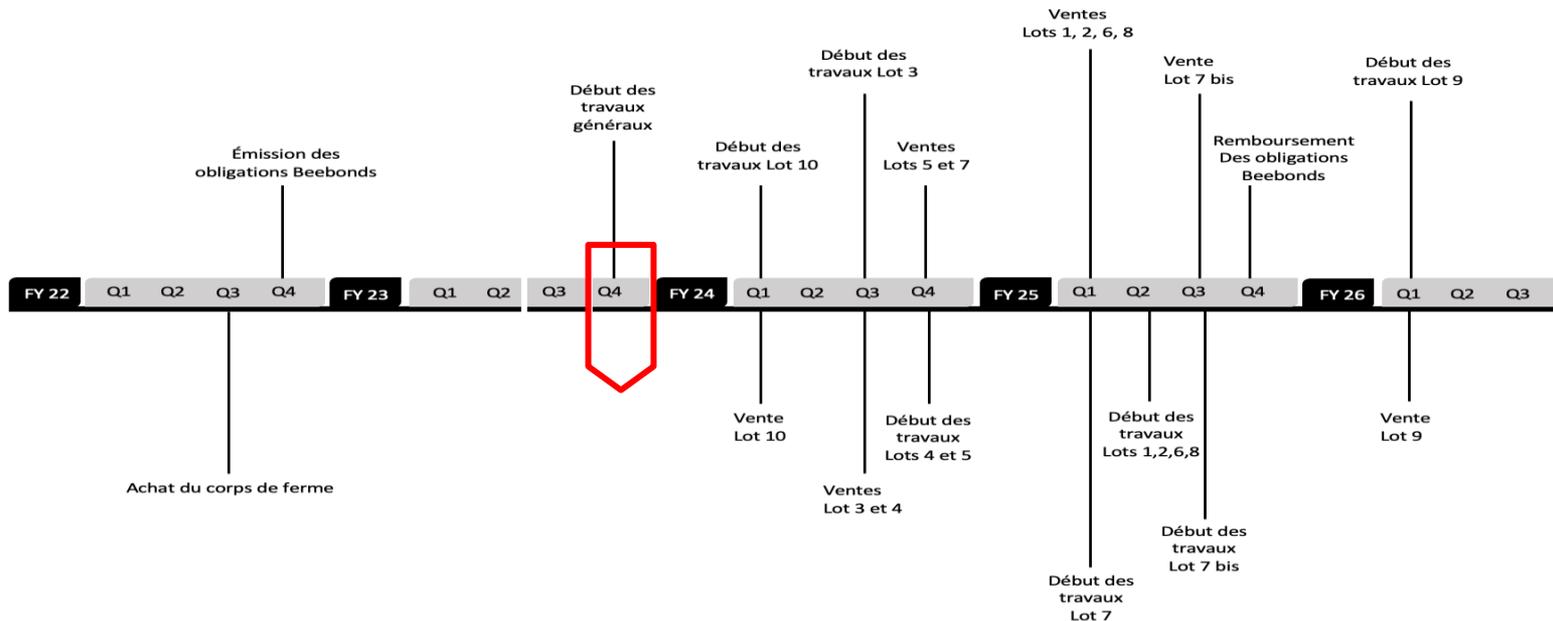
Commentaire:

- Début des travaux reporté (+ 6 mois)
- Vente du 1er lot au 1er semestre 2024

PROJET VERSIGNY

Mise à jour trimestrielle au 31/12/23

4. Calendrier mis à jour



5. Prévisions de trésorerie mises à jour

- [Comparer le tableau de trésorerie prévisionnel de la note descriptive ci-dessous et un tableau mis à jour. Commenter]

en k€		Cumulé	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	TOTAL	
1	Capital	1.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200)	-	
	Prêt actionnaire	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(400)	-	
	Achat du terrain	(1.200)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200)	
2	Soft costs (coûts architecte, permis de construire, ...)	-	(245)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(245)	
	Expertises & frais de notaires	(20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)	
	Coûts de construction initiaux - Station d'épuration	-	-	(150)	(150)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(300)	
3	Coûts de construction initiaux - Installation piscines	-	-	(80)	(80)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(160)	
	Coûts de construction initiaux - Réaffectation des toitures	-	-	(64)	(32)	-	(64)	-	-	-	(97)	(97)	-	-	-	(354)	
	Coûts de construction initiaux - Autres charges diverses	(49)	(566)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(615)	
4	Coûts de construction - Coûts futurs	-	-	-	(359)	-	(118)	(633)	(271)	(1.070)	(251)	(311)	-	-	-	(3.013)	
	Frais de commercialisation	-	-	-	(39)	(4)	(62)	(119)	(227)	(87)	(38)	(44)	-	-	-	(620)	
5	Ventes	-	-	-	551	61	886	1.705	3.238	1.246	544	632	-	-	-	8.861	
6	Emission obligatoire Beebonds - Capital	-	1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.500)	-	
	Emission obligatoire Beebonds - Intérêts (9%)	-	(135)	-	-	-	-	-	-	-	(135)	-	-	-	(135)	(405)	
	Emission obligatoire Beebonds - Frais de dossier	-	(87)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87)	
Mouvements de cash sur la période			487	(294)	(109)	67	841	952	2.740	88	23	180	-	-	(3.235)	1.843	
Position de trésorerie fin de période			331	799	504	396	462	1.094	2.046	4.786	4.874	4.899	5.078	5.078	5.078	1.843	1.843

Commentaires:

- Le plan de trésorerie reste inchangé dans son déploiement. Seuls les mouvements sont décalés dans le temps en raison du retard pris. Disponible 514800 €

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

Q3-2023

- La somme totale engagée est de 78 500 € (géomètre, notaire et architecte et Mr FAURE 6 000 €), des acomptes aux entreprises ont été réglés pour 100,000 € environ
- La trésorerie disponible est de 738 000 €
- Le plan de trésorerie reste inchangé dans son déploiement. Seuls les délais sont modifiés en raison du retard.
- Nous avons fait un placement sur des titres LCI pour atténuer la dépense de l'intérêt de l'emprunt, car nous ne souhaitons pas continuer à dépenser les 9% sans rentabilité.



Q4-2023

- *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 été obtenus.*
 - *Les coûts de construction prévus seront tenus mais avec du retard.*
 - *Les prix de vente prévus seront obtenus sur les 3 premiers lots.*
 - *Pas de difficultés de trésorerie qui pourraient impacter notre capacité à rembourser les obligataires.*

6. Conclusions

Q3-2023

- Nous confirmons que les fonds prêtés sont encore disponibles.
- Nous confirmons que les fonds collectés via BeeBonds dans le cadre exclusif de la réalisation de ce projet n'ont pas été utilisés à d'autres fins.
- Nous confirmons que nous serons en mesure de payer aux obligataires BeeBonds, les intérêts annuels aux dates anniversaires prévues.
- Nous confirmons que nous serons en mesure de rembourser le capital prêté à la date d'échéance prévue.
- Aucune difficulté n'est à ce stade perçue pour le respect des obligations auprès des obligataires de BeeBonds.



Q4-2023

- *à 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 : OUI*
 - *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue : VOIRE dès le 3^{ème} TRIMESTRE 2024.*