



Nouveau Projet : « WeKare S.A. »

Résumé du projet et avis du Comité de Sélection du 19/01/2019, mis à jour le 18/02/2019 pour l'aspect bilantaire.

1) La Société

WeKare S.A. est une société détenue par M. Steeve Simonetti qu'il utilise pour ses nombreuses activités de développement et promotion immobilière au Grand-Duché de Luxembourg. La société est domiciliée à Luxembourg avec le numéro d'entreprise R.C.S. B224.959.

M. Simonetti est très actif dans l'immobilier à Luxembourg et aussi en France depuis 20 ans tout en menant une carrière en audit et expertise comptable et fiscale dans les cabinets de la place. Il consacre l'essentiel de son temps à l'immobilier depuis 2015.

Il dispose d'une licence d'agent immobilier, promotion immobilière et syndic au Luxembourg (à travers cette même société WeKare S.A.).

2) Ses réalisations

Voici les dossiers récemment conclus ou en cours.

Chaque projet est en général localisé dans une société constituée pour le dossier.

La marge moyenne réalisée est de beau niveau, à 23%.

<u>Lieu</u>	<u>Marge en %</u>	<u>Marge en Mio</u>	<u>Statut</u>
Luxembourg – Walferdange (Rue de Dikirch)	25%	2	Terminé
Luxembourg – Itzig	30%	0,5	Terminé
Luxembourg – Cessange	20%	8	Terminé
Luxembourg ville (Route de Thionville)	25%	2,3	En cours, 2020
Luxembourg – Beggen (rue de Beggen)	17%	1,2	En cours, 2021
Luxembourg – Helmsange	25%	1,5	En cours, 2020
Luxembourg – Walferdange	25%	2,5	En cours, 2020
Luxembourg – Walferdange	20%	2	Terminé
Luxembourg – Hesperange	22%	1,4	En cours, 2019

3) La demande

WeKare S.A. s'est adressée à BeeBonds pour l'aider à lever un montant de € 2,5 millions sur 3 années.



L'objectif est de financer en complément de financements bancaires ad-hoc (pour lesquels il a déjà les accords de principe mais restant à finaliser selon le montant effectivement levé via la présente opération) des projets identifiés ou futurs tels que les 2 suivants :

Projet situé sur la commune de Beggen

- Acquisition de 2 maisons rue de Beggen et construction d'une résidence de 1500m² nets
- Prix d'acquisition : 4,8M€ soit 5,3 M€ tout compris
- Construction pour 4,4 M€, honoraires pour 0,6 M€ et charges financières de 0,3M€
- Prix de vente estimé à 12,9 M€
- Soit marge sur projet de 22%
- Date planifiée de fin de projet : Q3-Q4 2021

Projet à Luxembourg ville (Pfaffental-Kirchberg)

- Localisation prime
- Acquisition d'une maison et réhabilitation en 5 appartements (330 m² nets)
- Prix d'acquisition : 1M€ soit 1,2 M€ tout compris
- Construction pour 0,9 M€, honoraires pour 0,2 M€ et charges financières de 0,1M€
- Prix de vente estimé à 3,1 M€
- Soit marge sur projet de 30%
- Date planifiée de fin de projet : Q3-Q4 2021

Ces projets seront construits par des entreprises générales luxembourgeoises de premier plan avec qui M. Simonetti a l'habitude de travailler.

4) Les comptes de la SA

La société affiche les comptes suivants à fin 2018. Simples et robustes :

Wekare SA	RCSL B 224 959			
en '000 euros	31/12/18			
	Immob. corporelles	8	Fonds propres	286
	Immob. Financières	42	Provisions et impôts différés	
	Stocks		Dettes bancaires +1an	
	Créances	2 305	Dettes bancaires <1an	
	Cash	401	Dettes fournisseurs et fisc	89
			Autres dettes	2 382
			Cptes régul	
		2 756		2 756

Les postes « autres dettes » et « autres créances » sont liés à des projets immobiliers dans lesquels M. Simonetti participe.

Dans « autres créances » il y a un prêt de 2 M effectué à une société active dans des projets immobiliers aux Luxembourg et en Europe. M. Simonetti participe avec eux



via WeKare dans un projet de développement d'envergure au bord du Danube. Le poste « Autres dettes » est essentiellement lié à ce projet car 1,75M sur les 2M ci-dessus ont été apportés par un partenaire investisseur.

MISE A JOUR (12/02/2019): Il est précisé aux investisseurs que la société WeKare S.A., souhaitant développer exclusivement des projets immobiliers luxembourgeois, s'engage à transférer, pour le 15/02, cette double opération (dette/créance) vers une autre entité. Dès lors, elles n'apparaîtront plus dans les comptes de la société WeKare S.A. au 1er jour de la levée de fonds prévue pour la fin février 2019. BeeBonds sera en mesure de présenter les preuves que les cessions de cette double opération auront bien été enregistrées dans les comptes de la société à cette date.

MISE A JOUR (18/02/2019): BeeBonds atteste avoir reçu, en date du 18/02/2019 et effective au 16/02/2019, la convention de cession de dettes et de créances relative à l'opération susmentionnée.

5) Les prévisions de cash de la SA

Wekare SA, GD Luxembourg														
Récapitulatif - Recettes - Dépenses en K EUR														
Période - mois	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Σ
Cash de départ dans Wekare SA	600													600
Emission obligatoire	2 500													2 500
Produit des ventes Beggen 185-187									3 236	3 236	3 236	3 236		12 945
Dépenses liées à l'achat du terrain Beggen 185-187	-5 269													-5 269
Dépenses liées à la construction Beggen 185-187		-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644	-644					-5 148
Financement bancaire 80% des coûts Beggen 185-187	4 215	515	515	515	515	515	515	515	515					8 334
Produit des ventes Projet Ménager									763	763	763	763		3 053
Dépenses liées à l'achat du terrain Projet Ménager	-1 166													-1 166
Dépenses liées à la construction Projet Ménager		-142	-142	-142	-142	-142	-142	-142	-142					-1 139
Financement bancaire 80% des coûts Projet Ménager	933	114	114	114	114	114	114	114	114					1 844
Remboursement banque et intérêts					-65				-3 265	-3 200	-3 200	-647		-10 375
Paiements associés à l'obligation	-600												-2 725	-3 325
Mouvements de cash sur la période	1 213	-157	-157	-157	-223	-157	-157	-157	578	800	800	3 353	-2 725	2 853
Position de trésorerie fin de période	1 213	1 056	899	741	519	362	205	47	625	1 425	2 225	5 578	2 853	

Les coûts totaux pour les 2 projets s'élèvent selon prévisions à 13,74 M, les financements bancaires devraient se monter à 10,18M. Le solde à financer par le promoteur est de 3,57M : la levée obligatoire intervient ainsi pour 2,5M sur les 3,57M. Le promoteur reste ainsi largement investi dans le projet.

6) Conclusion

BeeBonds valide une émission obligatoire de 2,5 M pour 3 ans de janvier-février 2019 à janvier-février 2022.



Moyennant les conditions suivantes :

- Que les actions de WeKare ne soient pas gagées
- Que les fonds propres de WeKare ne baissent pas sous le niveau de fin 2018
- Que Wekare s'engage à avoir sur ses comptes bancaires lors de la levée obligatoire au moins 0,6M et s'engage à ne pas les affecter à autre chose qu'aux projets concernés

La rémunération proposée est un coupon annuel brut de **9%**.

Les Obligations constituent des instruments de dette. Un investissement dans les Obligations implique des risques. En souscrivant aux Obligations, les Investisseurs prêtent de l'argent à l'Émetteur qui s'engage à payer des intérêts et à rembourser le montant en principal à la Date d'Echéance. En cas de faillite ou de défaut de l'Émetteur, les Investisseurs sont susceptibles de ne pas récupérer les montants dus et risquent de perdre tout ou partie de leur investissement. Les Obligations sont destinées à des Investisseurs capables d'évaluer les risques à la lumière de leurs connaissances et leur expérience financière. Il est fait tout particulièrement référence au fait que les Obligations sont subordonnées. Les Investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion sur l'Émetteur ainsi que sur les conditions de l'offre, en prenant en compte, entre autres, les avantages et les risques liés à un tel investissement et en se faisant aider, le cas échéant par un conseiller professionnel.

L'offre des Obligations WEKARE S.A., société anonyme de droit luxembourgeois, **ne constitue pas une offre publique** au sens de l'article 3 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Ainsi, la documentation y relative n'a pas fait l'objet d'une approbation préalable de la FSMA.

L'offre des Obligations est limitée à maximum 149 Investisseurs.