

PROJET
ARCHE

Émission obligataire du
15-02-2023

Mise à jour trimestrielle au
30/09/2023

Présentée par :
PICAROON SA

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par PICAROON SA (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 15-02-2023 dans le cadre du projet ARCHE (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 : 15-02-2023

Total de l'émission obligataire : EUR 3.000.000

Date d'échéance : 14-02-2025

Une émission obligataire verte destinée à financer un projet de co-living au Luxembourg, avec une dimension environnementale importante

Le projet

- Le projet « Arche » est le premier projet de co-living porté par la société **Picaroon S.A.**, dont l'objectif est de proposer une nouvelle solution résidentielle haut de gamme s'appuyant sur une communauté de résidents partageant les lieux de vie communs.
- Le projet se veut novateur à plusieurs niveaux. En plus de proposer une nouvelle formule de vivre ensemble, le bâtiment sera conçu avec une ambition d'impact environnemental minimum et un objectif d'autosuffisance énergétique.
- Le bâtiment sera acheté par un investisseur institutionnel unique.
- L'émission obligataire **BeeBonds** sera de **€3m** avec un taux d'intérêt de **9%**. Le paiement des intérêts sera annuel et s'étalera sur **2 ans**. Les investisseurs BeeBonds seront protégés par une **hypothèque de premier rang sur le terrain**.

Caractéristiques de l'émission obligataire



Émission obligataire : **€3m**



Taux d'intérêt annuel : **9%**



Horizon d'investissement : **2 ans**

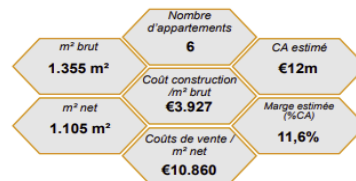


Les investisseurs BeeBonds bénéficieront d'une garantie hypothécaire de 1^{er} rang sur le terrain.

Business plan

en k€	Initial	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Total
Cash	750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(750)
Apport des associés	815	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(815)
Coût des terrains	(2.065)	(300)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.365)
Mise à jour des plans d'exécution	-	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-	(50)
Coûts de construction	-	-	(479)	(1.224)	(1.224)	(798)	(1.064)	(266)	(266)	-	(6.321)
Frais annexes liés au projet	(185)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	-	(385)
Maîtrise d'oeuvre	-	(15)	(15)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	-	(210)
Assistance maîtrise d'ouvrage	(150)	(200)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	-	(700)
Assistance maîtrise d'usage	-	(100)	(15)	(15)	(15)	(15)	(10)	(10)	(10)	-	(200)
Ventes	-	-	3.000	-	3.000	-	3.000	-	3.000	-	12.000
Frais de commercialisation	-	-	(360)	-	-	-	-	-	-	-	(360)
Emprunt bancaire	1.220	(1.220)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais financiers	(182)	-	-	-	(31)	-	-	-	(31)	-	(243)
Emission obligataire	-	3.000	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.000)
Intérêts BeeBonds (9%)	-	(270)	-	-	-	-	-	-	-	-	(270)
Frais de dossier BeeBonds (6%)	-	(175)	-	-	-	(4)	-	-	-	-	(182)
Mouvements de cash sur la période	4	645	2.056	(1.344)	1.826	(922)	1.821	(381)	2.588	(4.849)	1.444
Position de trésorerie fin de période	4	649	2.705	1.361	2.966	2.065	3.886	3.504	6.093	1.444	1.444

Chiffres clés du projet



PROJET ARCHE

Mise à jour trimestrielle au 30/09/23

2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis son démarrage

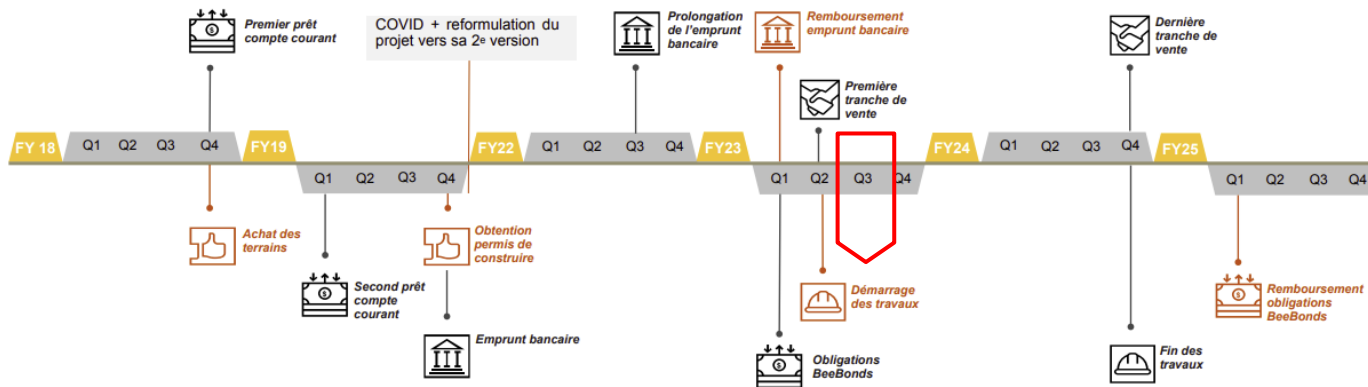
- *Les emprunts bancaires préalablement contractés par l'emprunteur ont été comme prévu intégralement remboursés via le produit de l'émission obligataire.*
- *Le porteur de projet est en discussion active depuis le mois d'avril 2023 avec une société luxembourgeoise de premier plan qui souhaite se porter acquéreur du projet pour y loger une partie de son personnel. Les discussions sont très avancées et portent autant sur ce projet que sur un programme plus large de développement de résidences de coliving au Luxembourg (2 nouveaux projets en préparation qui porteront à 100 le nombre de suites résidentielles mises à disposition de l'investisseur putatif dès 2026).*
- *L'acquisition du premier projet est entrée en phase de « due diligence » depuis le mois d'octobre avec un objectif de finalisation de la vente en Q1 2024. Les modalités de la vente (VEFA, vente à terme avec paiement d'un « bouquet » permettant le remboursement de l'émission obligataire, asset ou share deal) seront dans le cadre de la « due diligence ».*

3. Déroulement des travaux

- *L'équipe technique de conception-construction a mis à jour les plans d'exécutions détaillés au regard d'un nouveau dispositif retenu pour la superstructure en ossature-bois (préfabrication hors-site intégralement robotisée). Les nouveaux plans feront l'objet au mois de novembre d'une demande d'adaptation du permis de construire déjà octroyé.*
- *L'investisseur putatif souhaite pouvoir apporter des aménagements mineurs au projet initial. A ce titre, il a été décidé de différer le début de la construction à Q1 2024 pour permettre l'expression de ces modifications et en tenir compte dans les plans d'exécutions détaillés finaux.*
- *Les entreprises qui seront impliquées dans les premières phases de la construction (terrassement – stabilisation - gros œuvre béton en sous-sol) sont déjà sélectionnées et réservées à cet effet pour 2024.*

4. Calendrier mis à jour

- Comparez le calendrier inclus dans la note descriptive et un calendrier mis à jour.



Commentaires :

- Remboursement des emprunts effectués
- Finalisation de la vente différée à Q1 2024
- Démarrage des travaux différé à Q1 2024

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

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

en k€	Initial	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Total
Cash	750	-	-	-	-	-	-	-	-	(750)	-
Coût des terrains	(2.065)	(300)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.365)
Mise à jour des plans d'exécution	-	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-	(50)
Coûts de construction	-	-	(479)	(1.224)	(1.224)	(798)	(1.064)	(266)	(266)	-	(5.321)
Frais annexes liés au projet	(275)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	-	(475)
Maitrise d'oeuvre	-	(15)	(15)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	-	(210)
Assistance maitrise d'ouvrage	(150)	(200)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	-	(700)
Assistance maitrise d'usage	-	(100)	(15)	(15)	(15)	(15)	(10)	(10)	(10)	(10)	(200)
Ventes	-	-	3.000	-	3.000	-	3.000	-	3.000	-	12.000
Frais de commercialisation	-	-	(360)	-	-	-	-	-	-	-	(360)
Comptes courants	615	-	-	-	-	-	-	-	-	(615)	-
Emprunt bancaire	1.220	(1.220)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais financiers	(92)	-	-	-	(31)	-	-	-	(31)	-	(153)
Emission obligataire	-	3.000	-	-	-	-	-	-	-	(3.000)	-
Intérêts BeeBonds (9%)	-	(270)	-	-	-	-	-	-	-	(270)	(540)
Frais de dossier BeeBonds (6%)	-	(175)	-	-	-	(4)	-	-	-	(4)	(182)
Mouvements de cash sur la période	4	645	2.056	(1.344)	1.626	(922)	1.821	(381)	2.588	(4.649)	1.444
Position de trésorerie fin de période	4	649	2.705	1.361	2.986	2.065	3.886	3.504	6.093	1.444	1.444

Situation Note Descriptive

Libellé	Montant
Coûts de construction	- 479 K€
Ventes	3.000 K€
Trésorerie	2.705 K€

Situation au 30-09

Libellé	Montant
Construction (études)	-200 K€
Ventes	0 K€
Trésorerie	650 K€

PROJET ARCHE

Mise à jour trimestrielle au 30/09/23

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Les premiers produits de la vente n'interviendront que suite à la signature définitive avec l'investisseur putatif (soit Q1 2024). Les prix de vente initialement estimés ne font pas l'objet d'une anticipation de variations notables à ce jour. Suite à la phase de « due diligence », une information définitive sur le prix de vente pourra être fournie aux obligataires (prochain rapport semestriel).*
- *Les charges liées à la construction sont également différées (Q1 2024). Les coûts de construction initialement estimés ne font pas l'objet d'une anticipation de variations notables à ce jour. Une mise à jour précise sera fournie aux obligataires à l'occasion du prochain rapport semestriel.*
- *Les frais de commercialisation sont également différés à Q1 2024.*

6. Conclusions

- *À la date de cette mise à jour et sur base de ces connaissances de l'état du projet, le porteur de projet ne prévoit pas de 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.*