

PROJECT
ARCHE

Obligatie-uitgifte van
15-02-2023

Driemaandelijke update per
30/09/2023

Voorgesteld door
PICAROON NV

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door PICAROON NV (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 15-02-2023 in het kader van het ARCHE project (het "Project").*
- *Deze update wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Emittent, die als enige verantwoordelijk is voor de hierin opgenomen informatie.*
- *Het bevat geen evaluatie of analyse of aanbeveling door BeeBonds BV met betrekking tot de ontwikkeling van het Project en de raadzaamheid van het kopen, verkopen of houden van de obligaties uitgegeven in verband met het Project.*
- *BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik dat van dit verslag moet worden gemaakt.*

Inhoudstafel

Opmerking: Het staat de Emittent vrij om de hoofdlijnen van dit document te wijzigen, maar de punten hiernaast moeten allemaal aan bod komen.

Deze nota moet ter beschikking gesteld worden van BeeBonds binnen de 20 dagen na het einde van het betreffende kwartaal.

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke feiten die invloed hadden op het project sinds haar start
3. Voortgang werken
4. Timeline update
5. Cashflowprognoses update
6. Conclusies

1. Herhaling van het Project

Emissiedatum: 15-02-2023

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 3.000.000

Vervaldatum : 14-02-2025

Een groene obligatie-uitgifte voor de financiering van coliving project in Luxembourg, met een belangrijke milieudimensie

Het project

- Het project « Arche » is het eerste coliving project geleid door het bedrijf Picaroon S.A., met als doel een nieuwe hoogwaardige woonoplossing te bieden, gebaseerd op een gemeenschap van bewoners die gemeenschappelijke leefruimten delen.
- Het project is op verschillende niveaus vernieuwend. Het gebouw stelt niet alleen een nieuwe manier van samenleven voor, maar wordt ook ontworpen met het oog op een minimale impact op het milieu en zelfvoorziening op energiegebied.
- Het gebouw zal worden gekocht door één institutionele belegger.
- De BeeBonds obligatie-uitgifte gaat om €3m met een rentevoet van 9%. De rentebetaling is jaarlijks en gespreid over 2 jaar. De investeerders in BeeBonds worden beschermd door een eerste hypotheek op de grond.

Kenmerken van de obligatie-uitgifte



Obligatie-uitgifte : €3m



Jaarlijkse rente: 9%



Investeringshorizon: 2 jaar

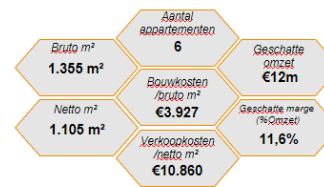


Beleggers in BeeBonds zullen profiteren van een hypotheek van eerste rang op de grond bij de vrijgave van de uitstaande hypotheeken in februari 2023.

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	615	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(615) -
Coût des terrains	(2.065)	(300)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.365) -
Mise à jour des plans d'exécution	-	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-	(50) -
Coûts de construction	-	-	(478)	(1.224)	(1.224)	(798)	(1.064)	(266)	(266)	-	(5.321) -
Frais annexes liés au projet	(185)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	-	(5.381) -
Matériaux 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)	(10)	(200) -
Ventes	-	-	3.000	-	3.000	-	3.000	-	3.000	-	12.000 -
Frais de commercialisation	-	-	(300)	-	-	-	-	-	-	-	(300) -
Emprunt bancaire	1.220	(1.220)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais financiers	(182)	-	-	-	(31)	-	-	-	(31)	-	(243) -
Emission obligataire	3.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.000) -
Intérêts BeeBonds (9%)	-	(270)	-	-	-	-	-	-	-	-	(270) (840) -
Frais de dossier BeeBonds (0%)	-	(175)	-	-	-	(4)	-	-	-	-	(4) (182) -
Mouvements de cash sur la période	4	645	2.056	(1.344)	1.926	(922)	1.921	(381)	2.588	(494)	1.444
Position de trésorerie fin de période	4	649	2.705	1.361	2.986	2.065	3.986	3.504	6.093	1.444	1.444

Kerncijfers van het du project



PROJECT ARCHE

Driemaandelijke update per 30/09/23

2. Belangrijke feiten die invloed hadden op het project sinds de start

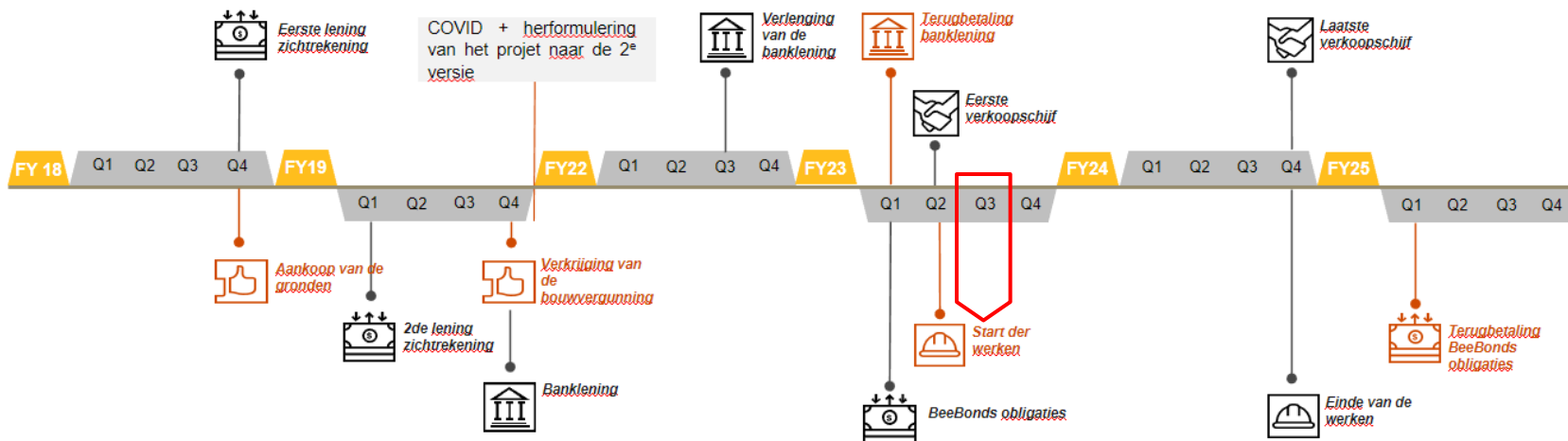
- *De eerder door de kredietnemer opgenomen bankleningen werden volledig afgelost, zoals gepland, met de opbrengst van de obligatie-uitgifte.*
- *Sinds april voert de projecteigenaar actieve gesprekken met een toonaangevend Luxemburgs bedrijf, dat geïnteresseerd is in de aankoop van het project om er een deel van zijn personeel in onder te brengen. De besprekingen bevinden zich in een zeer vergevorderd stadium en hebben zowel betrekking op dit project als op een breder programma voor de ontwikkeling van coliving-woningen in Luxemburg (2 nieuwe projecten in de pijplijn, waardoor het aantal woningen dat beschikbaar is voor de vermoedelijke investeerder tegen 2026 op 100 zal uitkomen).*
- *De aankoop van het eerste project is sinds oktober de formele due diligence fase ingegaan, met als doel de verkoop af te ronden voor Q1 2024. De voorwaarden van de verkoop (VEFA, termijnverkoop met betaling van een "boeket" dat terugbetaling van de obligatie-uitgifte mogelijk maakt, activa- of aandelentransactie) zullen deel uitmaken van de due diligence.*

3. Voortgang der werken

- *Het technisch ontwerp-bouwteam is gevraagd om de gedetailleerde uitvoeringsplannen bij te werken in het licht van een nieuw gekozen systeem voor de houtskeletbouw (volledig gerobotiseerde off-site prefabricage). De nieuwe plannen zullen het onderwerp zijn van een aanvraag in november om de reeds verleende bouwvergunning te wijzigen.*
- *De kandidaat-investeerder wil kleine aanpassingen aanbrengen in het oorspronkelijke project. Daarom is besloten om de start van de bouw uit te stellen tot Q1-2024, zodat deze aanpassingen kunnen worden uitgedrukt en meegenomen in de definitieve gedetailleerde uitvoeringsplannen.*
- *De bedrijven die betrokken zullen zijn bij de eerste fasen van de bouw (grondwerken - stabilisatie - betonnen ruwbouw in de kelder) zijn hiervoor al geselecteerd en gereserveerd.*

4. Timeline update

● Vergelijking met de timeline van de beschrijvende nota



Commentaar:

- Terugbetaling van de leningen voldaan
- Finalisatie van de verkoop verplaatst naar Q1 2024
- Start der werken uitgesteld tot Q1 2024

5. Cashflowprognoses update

● *Vergelijking met de prognoses in de beschrijvende nota*

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

Situatie Beschrijvende Nota

Beschrijving	Bedrag
Bouwkosten	- 479 K€
Verkopen	3.000 K€
Cash	2.705 K€



Situatie op 30-09

Beschrijving	Bedrag
Bouwkosten	-200 K€
Verkopen	0 K€
Cash	650 K€

PROJECT ARCHE

Driemaandelijkse update per 30/09/23

5. Cashflowprognoses update - vervolg

- *De eerste opbrengsten van de verkoop zullen pas worden ontvangen zodra de definitieve overeenkomst met de vermoedelijke investeerder is ondertekend (d.w.z. Q1-2024). Op dit moment wordt niet verwacht dat de initiële geschatte verkoopprijzen aanzienlijk zullen variëren. Na de due diligence-fase, zal definitieve informatie over de verkoopprijs worden verstrekt aan de obligatiehouders (volgend halfjaarverslag).*
- *De bouwkosten zijn ook uitgesteld (Q1-2024). Op dit moment wordt niet verwacht dat de aanvankelijk geraamde bouwkosten aanzienlijk zullen variëren. Een precieze update zal in het volgende halfjaarverslag aan de obligatiehouders worden verstrekt.*
- *Marketingkosten zijn ook uitgesteld tot Q1-2024.*

6. Conclusies

- *Op de datum van de actualisering en op basis van de kennis van de status van het project op die datum verwacht de projectdrager geen moeilijkheden in*
 - *de betaling van de jaarlijkse rente aan de BeeBonds-obligatiehouders op de geplande data;*
 - *de terugbetaling van de BeeBonds-obligatiehouders op de vervaldag.*