

PROJECT
ARCHE

Obligatie-uitgifte van
15-02-2023

Driemaandelijke update per
31/03/2024

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 de laatste update
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

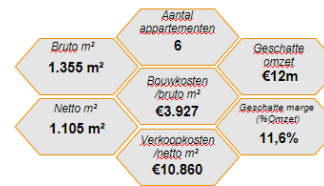


Beleggers in BeeBonds zullen profiteren van een hypotheek van eerste rang op de grond bij de vrijgave van de uitstaande hypotheeken in februari 2023.

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	(2.066)	(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)	-	(385)
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)	-	(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)
Frais de dossier BeeBonds (9%)	-	(175)	-	-	-	(4)	-	-	-	-	(182)
Mouvements de cash sur la période	4	645	2.056	(1.344)	1.926	(922)	1.921	(381)	2.588	(4.943)	1.444
Position de trésorerie fin de période	4	649	2.705	1.351	2.986	2.065	3.986	3.504	6.093	1.444	1.444

Kerncijfers van het du project



PROJECT ARCHE

Driemaandelijke update per 31/03/2024

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

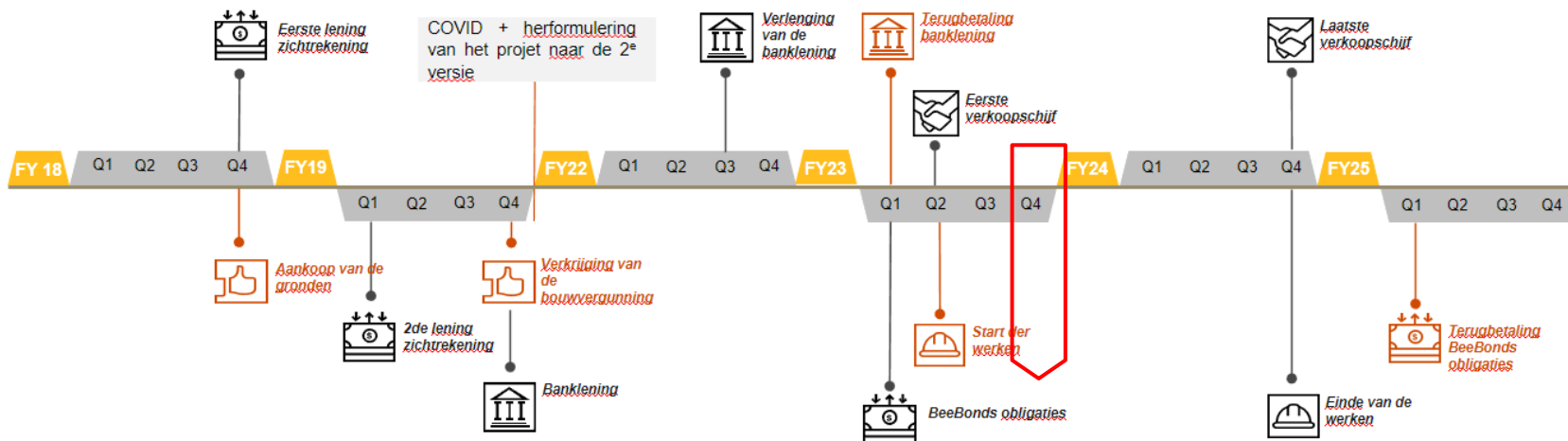
- *De projecteigenaar voert actieve gesprekken met toonaangevende Luxemburgse bedrijven, die geïnteresseerd zijn in de aankoop van het project om er een deel van zijn personeel in onder te brengen. De besprekingen bevinden zich in een zeer vergevorderd stadium en hebben zowel betrekking op dit project 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 in S1 2024.*
- *Eind januari 2024 kondigde de Luxemburgse regering een pakket maatregelen aan om investeringen in Luxemburgs vastgoed te ondersteunen. Er wordt nog gewacht op een laatste steunmaatregel (extra belastingvrijstelling voor bedrijven die huisvestingsoplossingen aanbieden aan hun werknemers).*
- *Potentiële investeerders wachten op opheldering over deze laatste maatregel voordat ze tegen de meest gunstige voorwaarden investeren.*

3. Voortgang der werken

- *Het technische team voor ontwerp en bouw werkte de gedetailleerde uitvoeringsplannen bij op basis van een nieuw systeem dat werd gekozen voor de bovenbouw in houtskeletbouw (volledig geautomatiseerde off-site prefabricage). In februari 2024 werd voor de nieuwe plannen een aanvraag ingediend om de reeds verleende bouwvergunning aan te passen. We zijn in afwachting van de nieuwe bouwvergunning.*
- *De kandidaat-investeerder wil kleine aanpassingen doen aan het oorspronkelijke project. Daarom is besloten om de start van de bouw uit te stellen tot het tweede kwartaal van 2024, zodat deze aanpassingen kunnen worden uitgedrukt en meegenomen in de definitieve gedetailleerde uitvoeringsplannen.*
- *De bedrijven die betrokken zullen zijn bij de eerste bouwfases (grondwerken - stabilisatie - betonnen ruwbouw in de kelder) zijn al geselecteerd en gereserveerd voor 2024.*

4. Timeline update

● Vergelijking met de timeline van de beschrijvende nota



Commentaar:

- Terugbetaling van de leningen voldaan
- Finalisatie van de verkoop verplaatst naar S1 2024
- Start der werken uitgesteld tot S2 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 31-03-24

Beschrijving	Bedrag
Bouwkosten	-450 K€
Verkopen	0 K€
Cash	400 K€

PROJECT ARCHE

Driemaandelijks update per 31/03/2024

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. S1-2024). 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 (Q2-2024). 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 Q2-2024.*

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.*