

# Arche

## Emission obligataire

Note descriptive par **PwC**  
Janvier 2023



# Disclaimer

- La présente note descriptive est publiée par PwC Enterprise Advisory bv conjointement avec la Direction de BeeBonds SRL (la "Direction") aux conditions énoncées ci-dessous à l'usage exclusif des personnes à qui elle est adressée et de leurs conseillers dans le cadre de l'emprunt obligataire ("Transaction") pour Picaroon (ci-après l'Émetteur).
- L'analyse du projet par PwC et la rédaction de la note descriptive ne comportent aucune évaluation ni recommandation quant à l'opportunité d'investir et d'acheter les obligations. PwC s'est uniquement basé sur les informations transmises par l'Émetteur et n'est en rien responsable de leur exactitude ou exhaustivité. L'Émetteur est l'unique responsable des informations reprises au sein de cette note descriptive. Le projet comporte des risques commerciaux, financiers et opérationnels pour lesquels PwC n'assume aucune responsabilité. Il n'appartient pas davantage à PwC, en rapport avec les informations transmises, de rectifier et communiquer aux investisseurs les inexactitudes éventuelles que PwC serait amené à constater à l'avenir. Le fait que la note descriptive soit mise à disposition des investisseurs par l'Émetteur ou BeeBonds n'a pas pour effet que PwC entre en relation de clientèle avec ces investisseurs ou que PwC assume une quelconque responsabilité envers ceux-ci. De plus, il n'appartient pas à PwC d'examiner les sociétés liées à l'Émetteur.
- Ni la réception de la présente note descriptive par une personne, ni les informations qu'elle contient ou qui sont fournies ou communiquées ultérieurement à une personne en rapport avec la Transaction proposée par l'émetteur ne constituent, ou ne doivent être considérées comme constituant, la fourniture de conseils en investissement par PwC à une telle personne. Chacune de ces personnes doit procéder à sa propre évaluation indépendante du bien-fondé ou non d'un investissement dans la Transaction et doit suivre ses propres conseils professionnels.

# Table des matières

1.	Synthèse	4
2.	Présentation de l'Entreprise	6
3.	Présentation du Projet	10
4.	Plan financier & Besoin de Financement	17
5.	Annexes	22

# 1

Synthèse



# 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**

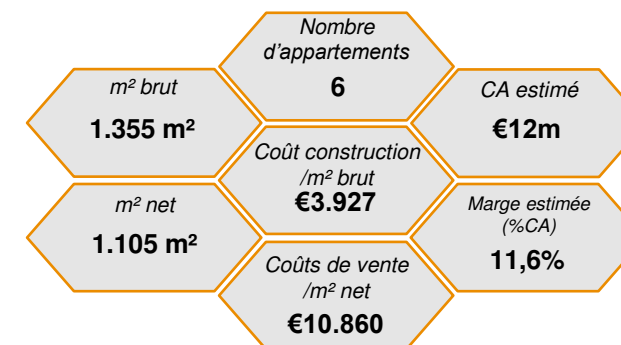


Les investisseurs BeeBonds bénéficieront de la garantie hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang sur le terrain dès la mainlevée des hypothèques en cours qui aura lieu en février 2023

## 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	-	-	(479)	(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)
Maitrise 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	-	-	(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)	(540)
Frais de dossier BeeBonds (6%)	-	(175)	-	-	-	(4)	-	-	-	(4)	(182)
<b>Mouvements de cash sur la période</b>	<b>4</b>	<b>645</b>	<b>2.056</b>	<b>(1.344)</b>	<b>1.626</b>	<b>(922)</b>	<b>1.821</b>	<b>(381)</b>	<b>2.588</b>	<b>(4.649)</b>	<b>1.444</b>
<b>Position de trésorerie fin de période</b>	<b>4</b>	<b>649</b>	<b>2.705</b>	<b>1.361</b>	<b>2.986</b>	<b>2.065</b>	<b>3.886</b>	<b>3.504</b>	<b>6.093</b>	<b>1.444</b>	<b>1.444</b>

## Chiffres clés du projet



An architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a mix of materials, including light-colored wood paneling and dark grey accents. It has multiple levels with balconies and large glass windows. A central courtyard area is visible, with a staircase leading up to a higher level. The scene is set in a lush, green environment with trees and a clear sky. A large white number '2' is overlaid on the left side of the image.

# 2

Présentation de l'Entreprise

# Picaroon, une société de développement immobilier luxembourgeoise qui souhaite promouvoir des résidences innovantes

## Présentation de l'entreprise

- **Picaroon S.A.** a été créé en 2011 au Grand-Duché de Luxembourg avec comme objectif la vente, l'achat et la location de navires et la création de projets commerciaux, industriels, immobiliers et financiers.
- L'entreprise appartient à, et est dirigée, par **Nicolas Erodiades**, professionnel certifié de l'immobilier au Grand-Duché de Luxembourg, qui lance ainsi son premier projet immobilier d'envergure.
- Bien que ce projet soit le premier de la société Picaroon S.A. dans le domaine de l'immobilier, Nicolas Erodiades peut se prévaloir d'une expérience de 25 ans dans la conduite de plus d'une centaine de projets pour le compte de sociétés de premier plan. Il a notamment mené avec succès des programmes de développement et de gestion d'actifs immobiliers.
- **Picaroon S.A.** a opéré une réorientation stratégique de ses activités depuis 2018. La société se concentre désormais sur la création de solution d'habitats innovants répondant aux attentes de la nouvelle génération de résidents luxembourgeois et contribuant aux défis sociétaux et environnementaux de notre époque.
- La société s'est adjointe les compétences de professionnels reconnus du secteur financier et immobilier pour mener à bien le projet. En plus des prestataires externes, le projet bénéficie de l'appui d'un comité de pilotage expérimenté.
- Ce comité de pilotage est composé de : **Xavier Kieken**, promoteur immobilier avec plus de 40 ans d'expérience; **Constantin Erodiades**, dirigeant d'entreprises et conseiller en stratégie; et **Stelli Premaor**, ancien CEO de CIC Nord-Ouest.
- Un second projet, de même envergure que le projet « Arche », est en cours de création avec toujours les mêmes valeurs à l'esprit.

## Vue d'architecte du projet « Arche »



# Nicolas Erodiades est entouré par un ensemble de professionnels ayant des parcours à succès dans divers domaines (1/2)

## Nicolas Erodiades



### Expérience

- De nationalité française et luxembourgeoise, **Nicolas Erodiades** est diplômé d'un « Master in Management and Business Administration » à la SKEMA Business School à la suite d'un « B.A en "Marketing and Negotiation" » de l'Université de Lille.
- Ses 10 premières années d'activités professionnelles ont été consacrées à des activités d'audit financier puis de conseil en stratégie et organisation pour Arthur Andersen et PwC Luxembourg où il deviendra Senior Manager. Il réalisera de nombreux projets dans divers secteurs. Il fût le représentant local des activités de conseil en développement durable chez PwC.
- En 2007, il fonda sa propre entreprise destinée à la gestion de projets. Il continua à développer ses compétences dans la gestion de projets et a mené des projets de développement immobilier.
- En 2019, il créa la société Novae. qui concentre son activité sur des projets sociétaux et environnementaux. Cette même année, il devient également associate partner du cabinet **Threon** ([www.threon.com](http://www.threon.com)), spécialisé dans la gestion de projets au Benelux.
- Il créa **Picaroon S.A.** en 2011 et développa une activité d'acquisition de navires et d'organisation de croisières. Son inspiration pour le projet « Arche », lancé en 2019, lui vient de ses expériences acquises lors de ses expéditions maritimes. Elles se nourrissent des principes de solidarité, d'usage rationalisé des ressources et de respect de l'environnement.

## Xavier Kieken



### Expérience

- **Xavier Kieken** est le fondateur de Kieken Immobilier Construction (K.I.C) (<https://www.immobilierneuf-kic.fr/>), créé en 1984. K.I.C. est un **promoteur immobilier** ayant déjà réalisé plus de €35m de ventes en France. Les bâtiments sont, en général, des bureaux ou des logements.
- Les projets menés par K.I.C. sont destinés aux professionnels ou aux particuliers. Xavier a donc pu travailler sur différentes problématiques qui pourront aider Picaroon.
- Xavier Kieken est membre de différentes institutions publiques telles que la Chambre de Commerce Grand Lille ainsi que la fédération des promoteurs.
- Il accompagne également de nombreuses start-up dans leur développement.
- A ce titre, il a fait bénéficier le projet Arche de ses conseils avisés en matière de promotion immobilière.

### Photos de projets immobiliers réalisés par K.I.C





# Nicolas Erodiades est entouré par un ensemble de professionnels ayant des parcours à succès dans divers domaines (2/2)

## Stelli Premaor



### Expérience

- **Stelli Premaor** est banquier de formation. Après ses études à l'ICN Business School de Nancy, il commença sa carrière au groupe CIC en 1970.
- Il prit la direction commerciale du groupe CIC en 1994 puis devint **PDG de la banque CIC** entre 2009 et 2014. Stelli Premaor prit sa retraite en 2014.
- En 2015, il devient administrateur délégué chez BPCE, groupe de la Banque Populaire et Caisse d'Epargne Française. Il représente le groupe au sein des différentes réunions des établissements de BPCE.
- Durant sa carrière professionnelle, il prit des fonctions au sein de la Chambre de Commerce Grand Lille ainsi qu'à la Chambre Régionale Nord de France où il animait la commission « Relation avec l'enseignement supérieur ».
- Ces dernières années, il fût membre du conseil d'administration de la SKEMA Business School, de l'Ecole Centrale de Lille et, jusqu'en 2013, de l'ISEN.
- Stelli Premaor est membre du comité consultatif de BDO, le cabinet d'expertise comptable. Il est également membre du conseil de surveillance de Cofidis.
- Il accompagne le projet « Arche » en terme de structuration et gestion financière.

## Constantin Erodiades



### Expérience

- **Constantin Erodiades** est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce de Lille. Il possède également un diplôme de 3<sup>e</sup> cycle d'Economie et de Gestion à l'Université de Lille 1 et un doctorat en sciences humaines et sociales de l'Université de Lille 3..
- En 1979, il devient Directeur du groupe de librairies « Furet du Nord ». Dans la même période, il prit **la direction du Technopole Nord à Lille**.
- Constantin Erodiades fût professeur dans différentes écoles supérieures, notamment à la SKEMA Business School en tant que professeur de stratégie d'entreprise et management.
- Depuis 1996, Constantin Erodiades est **consultant indépendant** en stratégie d'entreprise. A ce titre, il est intervenu dans différentes industries, notamment l'industrie automobile, la grande distribution, l'industrie pharmaceutique ou l'industrie chimique.
- Dans le cadre du projet « Arche », il sert de conseiller à Picaroon S.A. dans les domaines du développement stratégique et de la gestion opérationnelle du projet.

# 3

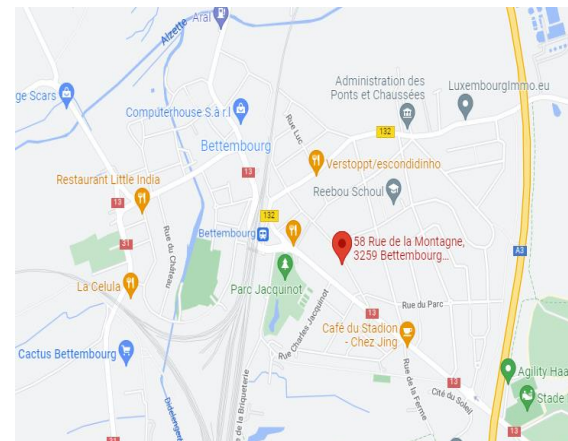
Présentation du Projet



# Un projet de 6 appartements en colocation de 4 à 5 chambres (1/2)

## Description du projet

- Le projet se situe à **Bettembourg**, une des principales agglomérations du Grand-Duché du Luxembourg. Bettembourg est idéalement situé en mitoyenneté directe avec le nouveau quartier de la Cloche d'Or de la ville de Luxembourg ainsi que de la frontière française.
- L'ensemble du bâtiment sera composé de **6 grands appartements** composés chacun de **4 à 5 chambres d'environ 25m<sup>2</sup>** (net). Une salle de bain privative sera incluse dans chaque chambre.
- Chaque appartement disposera d'une pièce de vie et d'une cuisine partagée. Dans l'ensemble, les pièces communes ont une surface d'environ 40m<sup>2</sup> (net).
- Des **espaces communs** généreux (250 m<sup>2</sup> net) seront également mis à la disposition des résidents (espace de coworking, fitness et bien-être, salle de réception, lounge, atelier, chambre d'amis, ...). La communauté pourra également bénéficier d'un joli jardin arboré avec étang de baignade. L'objectif ultime du projet est d'offrir aux résidents un écrin pour des expériences partagées qui enrichiront leur qualité de vie.
- L'ensemble de l'édifice sera construit selon les normes de construction les plus ambitieuses. Ainsi la grande majorité des matériaux seront biosourcés et pourront être recyclés en fin de vie du bâtiment.
- Dans le contexte de raréfaction et d'inflation des ressources énergétiques, la résidence Arche vis **100% d'autosuffisance** (électricité, chauffage, rafraîchissement, eau chaude sanitaire) sur base de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie).



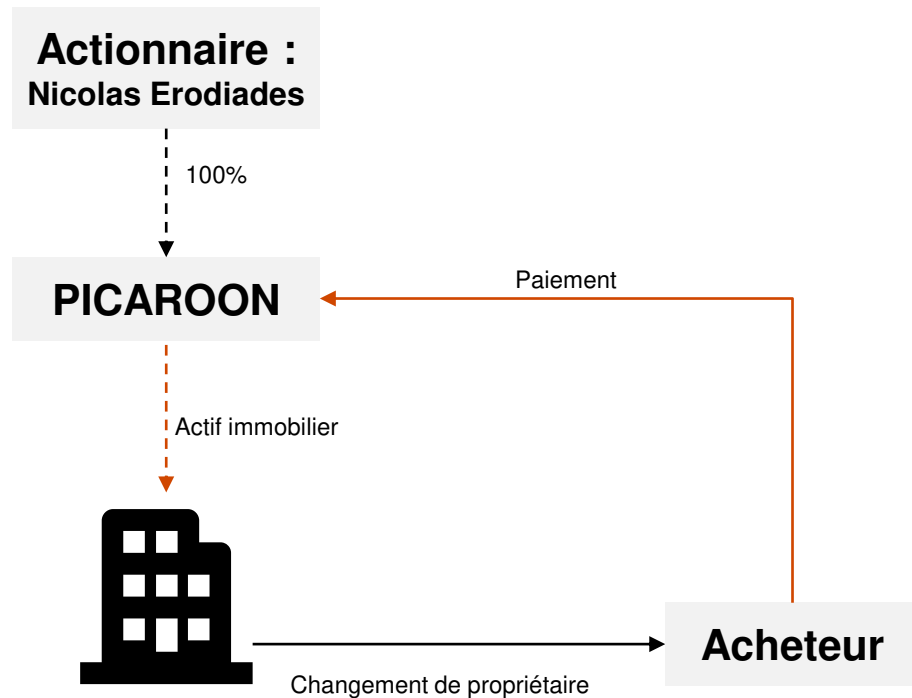
# Un projet de 6 appartements en colocation de 4 à 5 chambres (2/2)

## Mise en place du projet

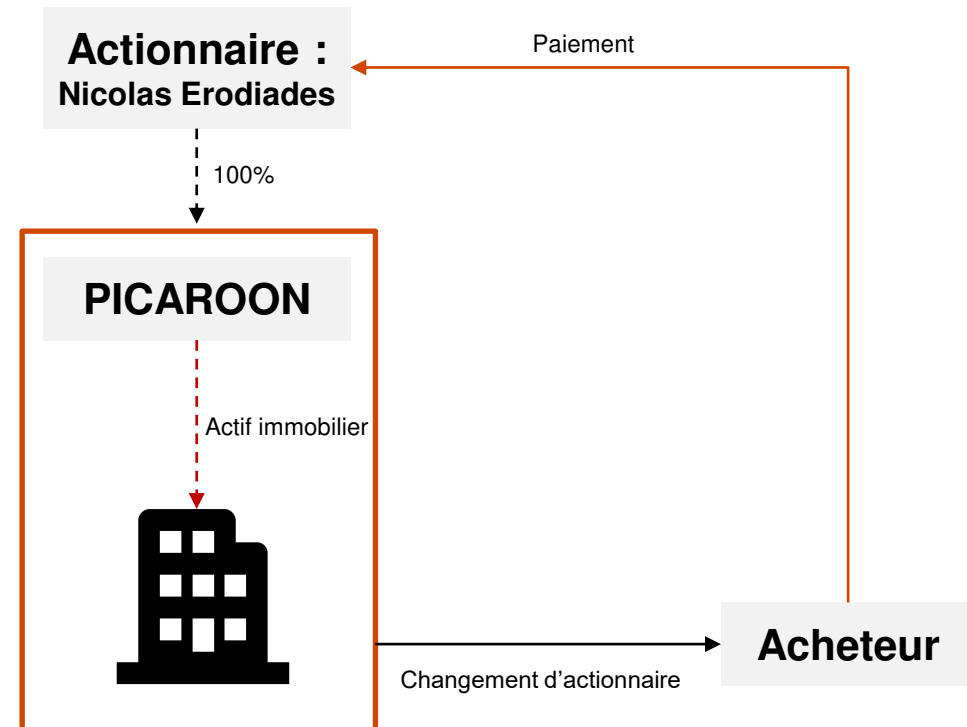
- La crise du COVID-19 (2020) et du conflit en Ukraine (2021) ont eu des impacts majeurs sur le secteur de la promotion-construction au Luxembourg.
- Dans ce contexte, le projet a subi des retards importants et a dû se réinventer pour faire face à une nouvelle donne en termes de capacité financière des investisseurs particuliers et de coûts de la construction majorés.
- La première version du projet initiée en 2019 visait l'acquisition des 6 appartements par des propriétaires particuliers. Dans sa nouvelle mouture, la vente de l'ensemble du projet immobilier sera réalisée auprès d'un **investisseur institutionnel unique** avec lequel Picaroon S.A. est en discussions avancées.
- Les appartements ont été réorganisés de manière à pouvoir accueillir de plus spacieuses suites individuelles avec partage d'espaces communs.
- Cette nouvelle organisation permet de garder la **vocation sociétale et environnementale** que le projet porte depuis son début. Par ailleurs, le temps nécessaire à cette adaptation du projet a été favorable puisque le marché de l'énergie et des matériaux est en train de retrouver des prix plus raisonnables.
- Le **permis de construire** a été reçu en 2019 (et a été renouvelé en 2022). Le maître d'œuvre a été sélectionné et a d'ores et déjà identifié les principales entreprises qui seront responsables de la construction. Celle-ci débutera au Q2 2023.
- La vente sera également réalisée au Q2 2023 et les paiements s'étaleront sur 4 périodes jusqu'au Q4 2024.
- Dans le courant de l'année 2019, **un emprunt bancaire** a été contracté afin de lancer le projet. Le montant de l'emprunt était de **€1,2m**. Ce montant doit être **remboursé au Q1 2023**. En effet, le nombre de reports de remboursement maximum sans réévaluation des conditions de financement a été atteint. Le porteur de projet a donc décidé de faire appel à BeeBonds.
- **L'émission obligataire BeeBonds** sera de **€3m** et servira à rembourser l'emprunt déjà contracté et à financer la première phase de travaux. L'aspect de financement participatif de BeeBonds rentre également dans les principes de l'économie partagée prônés par Picaroon S.A. via ses projets.
- Cette note descriptive base son analyse sur un « **asset deal** » (vente du bien). Une possibilité de « **share deal** » (vente de Picaroon S.A.) reste également à l'étude avec l'investisseur institutionnel. Cette solution pourrait changer les conditions de remboursement. Dans ce cas, les investisseurs **BeeBonds** possèdent un **droit de rétractation** comme spécifié dans la note d'information.

# L'asset deal est, pour le moment, le type de vente considéré mais cela pourrait devenir un share deal

## Asset deal



## Share deal



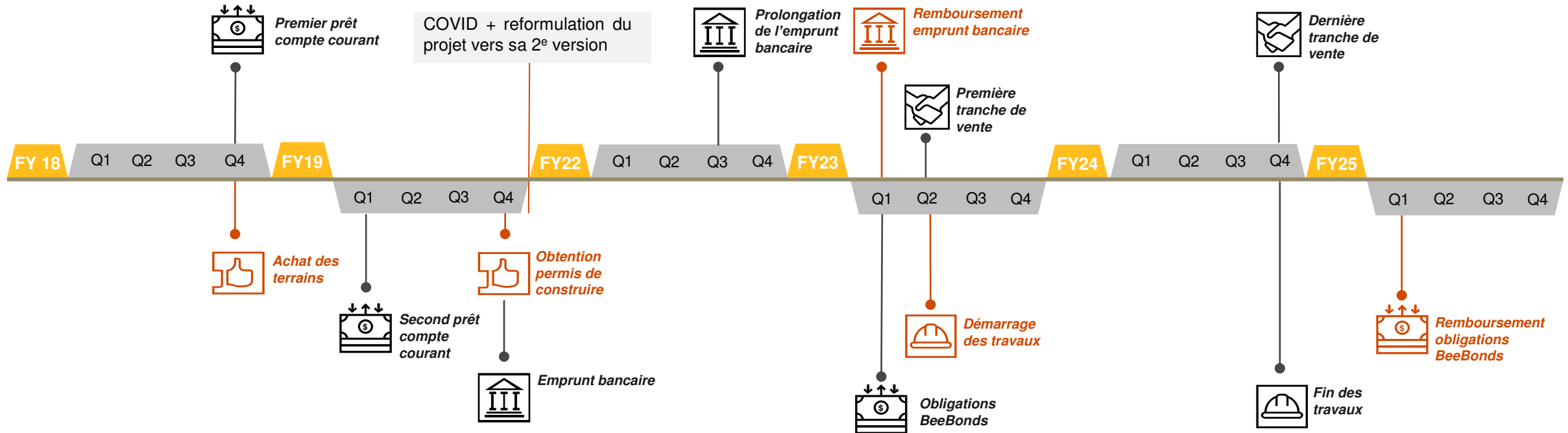
# Bettembourg, une petite localité pleine de charme, proche de Luxembourg Ville

## Lieu de construction du projet

- **Bettembourg** est une petite localité, calme et paisible, proche de Luxembourg-ville. La capitale est accessible en voiture en 10 minutes, en transport en commun en 15 minutes ou à vélo en 30 minutes.
- La ville possède un peu plus de 11.000 habitants et offre un cadre rural en bordure immédiate de la capitale.
- La résidence sera construite proche de grands axes routiers et permettra aux habitants d'avoir accès à de nombreux services proches de chez eux tels que des pharmacies, des crèches, des écoles, commerces, médecins, ...
- Des magasins, des centres sportifs et un cinéma sont accessibles en moins de 10 minutes à pieds pour les habitants de la résidence.
- Bettembourg est proche de la frontière française et permet donc de commuter plus facilement pour les travailleurs transfrontaliers. De plus, la commune se trouve à égale distance entre la Belgique et l'Allemagne.
- La gare de Bettembourg se trouve sur un axe international, facilitant les voyages internationaux. Notamment une ligne importante entre Metz et Luxembourg-ville.
- Le **Grand-Duché de Luxembourg** est un pays central de l'Union Européenne. De nombreuses institutions et organes y ont établi leur siège. C'est également un des centres financiers européen. Dès lors, le marché de l'emploi et l'économie y sont très dynamiques.

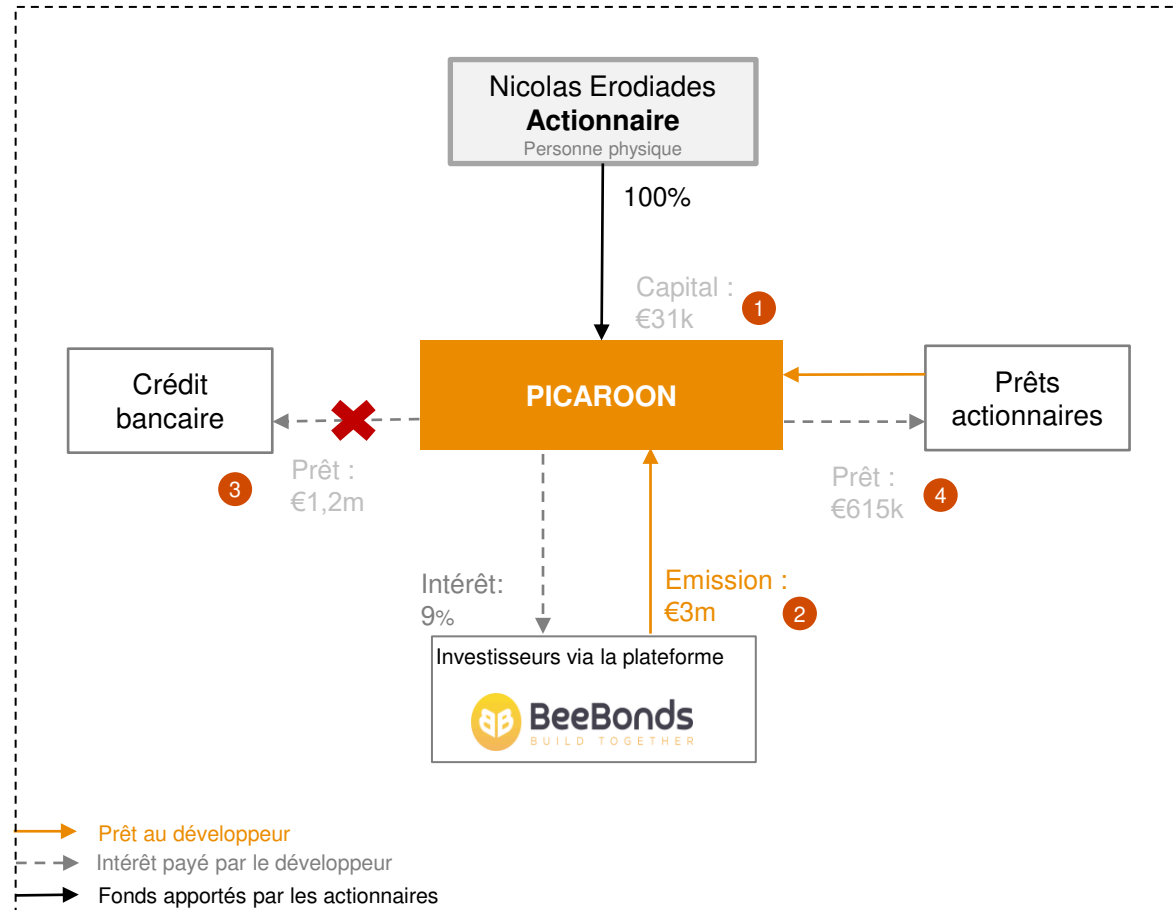


# Avancée du projet dans le temps



# Structure de financement de l'entreprise PICAROON pour le projet « ARCHE »

## Structure financière



## Description de la structure financière

- 1 **Picaroon S.A** est détenue à 100% par **Nicolas Erodiades**. Le capital social de l'entreprise s'élève à **€31k**.
- 2 **Picaroon S.A.** souhaite réaliser une **émission obligataire** via la plateforme **BeeBonds**. Elle permettra de financer l'entame des travaux de construction ainsi que le remboursement de la dette bancaire. Elle présente les caractéristiques suivantes :
  - Montant : **€3m**.
  - Taux d'intérêt (annuel) : **9%**
  - Périodicité : **annuelle**
  - Remboursement : **Q1 2025** (après 24 mois)
- 3 Un **crédit bancaire** a été souscrit en 2019 et sera remboursé au Q1 2023 grâce à l'obligation BeeBonds :
  - Montant : **€1,2m**
  - Taux d'intérêt (annuel) : **Euribor (3mois) + 1,6% (variable)**
  - Date fin de remboursement : **Q1 2023**
- 4 Le projet est également financé par des **comptes courants** (composés de deux emprunts à des particuliers) ainsi que la **trésorerie** de l'entreprise qui seront remboursés après l'obligation BeeBonds :
  - Montant : **€750k (trésorerie) + €615k (comptes courants)**
  - Remboursement et distribution de trésorerie : **Q1 2025**
  - Taux d'intérêt (annuel) : **5% sur les comptes courants**



# 4

Plan Financier & Besoin de Financement



# La marge prévisionnelle du projet est de €1,4m pour un pourcentage du CA de 11,6%

## Dépenses estimées

en K€	Montant
<b>Charge foncière</b>	<b>(2.415)</b>
Coût des terrains	(2.365)
Mise à jour des plans d'exécution	(50)
<b>Coûts de la construction et frais liés</b>	<b>(6.816)</b>
Coûts de construction	(5.321)
Frais annexes liés au projet	(385)
Maitrise d'oeuvre	(210)
Assistance maitrise d'ouvrage	(700)
Assistance maitrise d'usage	(200)
<b>Frais divers</b>	<b>(360)</b>
Frais de commercialisation	(360)
<b>Frais financiers</b>	<b>(965)</b>
Frais financiers	(243)
Intérêts BeeBonds (9%)	(540)
Frais de dossier BeeBonds (6%)	(182)
<b>Coûts</b>	<b>(10.556)</b>

Les **frais annexes** liés au projet sont composés des frais de marketing, études complémentaires, frais légaux, frais d'architectes,...

La **maitrise d'oeuvre, l'assistance maitrise d'ouvrage ainsi que d'usage** sont des projections faites par le promoteur. Les assistances maitrise d'ouvrage et d'usage sont facturées par Novae S.A, détenue par Nicolas Erodiades.

Les **frais financiers** correspondent aux intérêts déjà payés en amont de la levée de fonds ainsi que les intérêts sur le compte courant.

## Revenus estimés

en K€	Montant
<b>Ventes</b>	<b>12.000</b>
Ventes	12.000
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>12.000</b>
<b>Marge prévisionnelle</b>	<b>1.444</b>



**€12m**  
Chiffre d'affaires



**€10,6m**  
Coûts du projet



**€1,4m**  
Marge prévisionnelle

# Sur base du cashflow prévisionnel, les investisseurs BeeBonds seront remboursés en 24 mois (asset deal) (1/3)

## Plan de trésorerie du projet dans le cadre d'un asset deal – Scenario 1 : Emprunt obligataire = €3m

- 1 L'entreprise avait €750k de cash à l'entame du projet. Ces fonds ont servi à payer une partie des terrains en 2019 et les premiers frais du projet.
- 2 L'achat des terrains a été réalisé en 2022 pour un montant total de €2,4m. En 2023, des modifications des plans vont entraîner un coût d'environ €50k.
- 3 La construction commencera en Q2 2023 **et le montant total estimé des coûts de construction s'élève à €5,3m**. Les travaux devraient durer jusqu'en Q4 2024. Les frais d'étude d'ouvrage ainsi que d'étude d'usage du projet seront payés pendant la durée des travaux pour un montant total de €1m. Le montant total des coûts de construction et des autres frais sont estimés à €6,8m.
- 4 La **vente** du bien immobilier devrait être réalisée en Q2 2023. Le paiement sera étalé en 4 tranches tous les semestres jusqu'en Q4 2024. Le montant total de la vente devrait s'élever à **€12m**. Des **frais de commercialisation** sont liés à la vente pour un montant total de €360k. A l'heure actuelle, le promoteur est en contact avec plusieurs investisseurs mais aucune offre ferme et définitive n'a encore été reçue. Au vu du cash flow des différentes périodes, les prépaiements de la part de l'investisseur sont indispensables pour financer les travaux.

en k€		Initial	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Total
1	Cash	750	-	-	-	-	-	-	-	-	(750)	-
	Coût des terrains	(2.065)	(300)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.365)
2	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)
3	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
4	Frais de commercialisation	-	-	(360)	-	-	-	-	-	-	-	(360)
5	Comptes courants	615	-	-	-	-	-	-	-	-	(615)	-
	Emprunt bancaire	1.220	(1.220)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Frais financiers	(92)	-	-	-	(31)	-	-	-	(31)	-	(153)
	Emission obligataire	-	3.000	-	-	-	-	-	-	-	(3.000)	-
	Intérêts BeeBonds (9%)	-	(270)	-	-	-	-	-	-	-	-	(540)
7	Frais de dossier BeeBonds (6%)	-	(175)	-	-	-	(4)	-	-	-	(4)	(182)
<b>Mouvements de cash sur la période</b>		<b>4</b>	<b>645</b>	<b>2.056</b>	<b>(1.344)</b>	<b>1.626</b>	<b>(922)</b>	<b>1.821</b>	<b>(381)</b>	<b>2.588</b>	<b>(4.649)</b>	<b>1.444</b>
<b>Position de trésorerie fin de période</b>		<b>4</b>	<b>649</b>	<b>2.705</b>	<b>1.361</b>	<b>2.986</b>	<b>2.065</b>	<b>3.886</b>	<b>3.504</b>	<b>6.093</b>	<b>1.444</b>	<b>1.444</b>

# Sur base du cashflow prévisionnel, les investisseurs BeeBonds seront remboursés en 24 mois (asset deal) (2/3)

## Plan de trésorerie du projet dans le cadre d'un asset deal – Scenario 1 : Emprunt obligataire = €3m

- 5 Deux **emprunts individuels** ont été réalisés pour un montant total de €615k. Ces emprunts sont comptabilisés dans les dettes à court terme de l'entreprise. Le taux d'intérêt est de 5% annuel. Ces fonds ont permis de couvrir une partie de l'achat des terrains et les premiers frais du projet.
- 6 En 2022, un **emprunt hypothécaire** a été contracté pour un montant de **€1,2m** et devra être remboursé en Q1 2023. Les **frais financiers** incluent les intérêts de l'emprunt bancaire ainsi que les intérêts cumulés et futurs du compte courant.

- 7 **L'émission obligataire BeeBonds** s'élève à **€3m**. Le montant récolté permettra de rembourser l'emprunt bancaire et également d'entamer les travaux de construction en attendant la première tranche de paiement de l'achat du bâtiment. Les **intérêts BeeBonds** sont de **9%** et seront payés annuellement. Le montant total des intérêts sera de **€540k**. Pour protéger les investisseurs BeeBonds, la première tranche d'intérêt qui doit être payée en Q1 2024 sera bloquée sur un compte dès l'entame du projet en Q1 2023. Les investisseurs BeeBonds bénéficieront de la garantie hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang sur le terrain dès la mainlevée des hypothèques en cours, qui aura lieu en février 2023.

en k€		Initial	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Total
1	Cash	750	-	-	-	-	-	-	-	-	(750)	-
	Coût des terrains	(2.065)	(300)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.365)
2	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)
3	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
4	Frais de commercialisation	-	-	(360)	-	-	-	-	-	-	-	(360)
5	Comptes courants	615	-	-	-	-	-	-	-	-	(615)	-
	Emprunt bancaire	1.220	(1.220)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Frais financiers	(92)	-	-	-	(31)	-	-	-	(31)	-	(153)
	Emission obligataire	-	3.000	-	-	-	-	-	-	-	(3.000)	-
	Intérêts BeeBonds (9%)	-	(270)	-	-	-	-	-	-	-	(270)	(540)
7	Frais de dossier BeeBonds (6%)	-	(175)	-	-	-	(4)	-	-	-	(4)	(182)
<b>Mouvements de cash sur la période</b>		<b>4</b>	<b>645</b>	<b>2.056</b>	<b>(1.344)</b>	<b>1.626</b>	<b>(922)</b>	<b>1.821</b>	<b>(381)</b>	<b>2.588</b>	<b>(4.649)</b>	<b>1.444</b>
<b>Position de trésorerie fin de période</b>		<b>4</b>	<b>649</b>	<b>2.705</b>	<b>1.361</b>	<b>2.986</b>	<b>2.065</b>	<b>3.886</b>	<b>3.504</b>	<b>6.093</b>	<b>1.444</b>	<b>1.444</b>

# Sur base du cashflow prévisionnel, les investisseurs BeeBonds seront remboursés en 24 mois (asset deal) (3/3)

## Plan de trésorerie du projet dans le cadre d'un asset deal – Scenario 2 : Emprunt obligataire = €2m

Il est possible que le montant récolté par l'émission obligataire n'atteigne pas le maximum de €3m. Dans ce cas, certains ajustements auront lieu dans le business plan. Nous avons fait une analyse de sensibilité avec un montant levé de **€2.0m**.

- ① Les intérêts annuels des obligataires BeeBonds seraient de €180k
- ② Le projet présenterait un cash négatif au Q1 2023. Les **frais d'assistance maîtrise d'usage et d'ouvrage** sont facturés à la société personnelle de Nicolas Erodiades. Ces frais peuvent donc être reportés au Q2 2023 pour équilibrer les finances du projet. Le cash serait donc positif en Q1 2023.

Dans le contexte d'une levée de fond de €2.0m, le **risque global du projet** n'est donc pas impacté. Le business plan montre que les intérêts seront payés et que les investisseurs seront remboursés de l'entièreté du montant prêté.

Par ailleurs, la garantie hypothécaire garde ses conditions quel que soit le scenario. Les investisseurs restent protégés en cas de défaut de paiement.

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)
② Assistance maîtrise d'ouvrage	(150)	-	(250)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	-	(700)
Assistance maîtrise d'usage	-	-	(115)	(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)
① Emission obligataire	-	2.000	-	-	-	-	-	-	-	(2.000)	-
Intérêts BeeBonds (9%)	-	(180)	-	-	-	-	-	-	-	(180)	(360)
Frais de dossier BeeBonds (6%)	-	(120)	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)	(126)
<b>Mouvements de cash sur la période</b>	<b>4</b>	<b>90</b>	<b>1.756</b>	<b>(1.344)</b>	<b>1.626</b>	<b>(921)</b>	<b>1.821</b>	<b>(381)</b>	<b>2.588</b>	<b>(3.558)</b>	<b>1.681</b>
<b>Position de trésorerie fin de période</b>	<b>4</b>	<b>94</b>	<b>1.850</b>	<b>506</b>	<b>2.131</b>	<b>1.211</b>	<b>3.031</b>	<b>2.650</b>	<b>5.239</b>	<b>1.681</b>	<b>1.681</b>

# 5

Annexes



# Etats financiers

## Bilan \*

en k€	31/12/2021	31/12/2022
Stocks et commandes en cours	1.349.375	1.349.375
Créances à moins d'un an	26.910	38.286
Autres créances	19.332	1.084
Valeurs disponibles	169	923
<b>Actifs circulants</b>	<b>1.395.786</b>	<b>1.389.668</b>
<b>Total actif</b>	<b>1.395.786</b>	<b>1.389.668</b>
Capital	31.000	31.000
Réserves	-	-
Provisions	4.394	4.394
Pertes / Bénéfices reportés	(520.859)	(571.396)
Résultat de l'exercice	(50.537)	(72.372)
<b>Fonds propres</b>	<b>(536.002)</b>	<b>(608.374)</b>
Dettes commerciales	24.860	-
Dettes envers établissement de crédits	1.224.010	1.228.717
Aures dettes	679.997	766.257
<b>Dettes à court terme</b>	<b>1.928.867</b>	<b>1.994.974</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>2.921</b>	<b>3.067</b>
<b>Total passif</b>	<b>1.395.786</b>	<b>1.389.668</b>

## Compte de résultat

en k€	31/12/2020	31/12/2021
<b>Marge brut</b>	<b>2.007</b>	<b>(13.628)</b>
Coûts financiers	(52.043)	(57.941)
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(50.035)</b>	<b>(71.569)</b>
Impôts	(502)	(803)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(50.537)</b>	<b>(72.372)</b>

\* Sur la base du rapport de réévaluation du terrain daté du 10/01/2023, il en résulterait une plus-value potentielle de €2m.



**BeeBonds**

B U I L D T O G E T H E R