

# Arche

## Obligatie-uitgifte

Beschrijvende Nota door **PwC**  
Januari 2023



# Disclaimer

- Deze Beschrijvende Nota wordt uitgegeven door PwC Enterprise Advisory bv in samenwerking met het management van BeeBonds SRL (het "Management") op de hieronder vermelde voorwaarden voor het exclusieve gebruik door de personen tot wie het is gericht en hun adviseurs in verband met de obligatie-uitgifte ("Transactie") voor Picaroon (de "Emittent").
- De analyse van het Project door PwC en de opstelling van de Beschrijvende Nota omvatten geen evaluatie of aanbeveling over de vraag of de Obligaties moeten worden belegd of gekocht. PwC heeft zich uitsluitend gebaseerd op de door de Emittent verstrekte informatie en is niet verantwoordelijk voor de nauwkeurigheid of volledigheid ervan. De Emittent is als enige verantwoordelijk voor de informatie in deze nota. Het project gaat gepaard met commerciële, financiële en operationele risico's waarvoor PwC geen verantwoordelijkheid draagt. Het is evenmin de verantwoordelijkheid van PwC om eventuele onnauwkeurigheden in de verstrekte informatie te corrigeren of mee te delen aan beleggers, mocht PwC daar in de toekomst kennis van krijgen. Het feit dat de Beschrijvende Nota door de Emittent of BeeBonds aan beleggers ter beschikking wordt gesteld, betekent niet dat PwC een klantenrelatie aangaat met dergelijke beleggers of dat PwC enige verantwoordelijkheid aanvaardt ten aanzien van dergelijke beleggers. Bovendien is het niet de rol van PwC om met de Emittent verbonden ondernemingen te beoordelen.
- Noch de ontvangst van deze Beschrijvende Nota door een persoon, noch enige informatie hierin vervat of vervolgens verstrekt of medegedeeld aan een persoon in verband met de voorgestelde Transactie van de Emittent, vormt, of wordt geacht te vormen, het verstrekken van beleggingsadvies door PwC aan een dergelijke persoon. Elk van deze personen moet zijn eigen onafhankelijke beoordeling maken van de verdiensten van een investering in de Transactie en moet zijn eigen professionele advies opvolgen..

# Inhoudstafel

1.	Synthese	4
2.	Voorstelling van de Onderneming	6
3.	Voorstelling van het Project	10
4.	Financieel Plan & Financieringsbehoefte	17
5.	Bijdragen	22

# 1

Synthese



# 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**

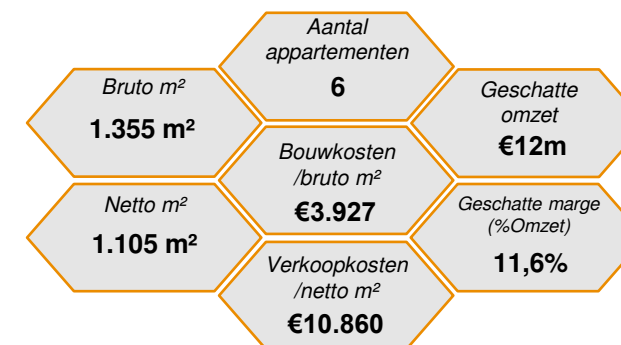


Beleggers in BeeBonds zullen profiteren van een hypotheek van eerste rang op de grond bij de vrijgave van de uitstaande hypotheeken in februari 2023.

## 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	-	-	(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>

## Kerncijfers van het du project



# 2

Voorstelling van de Onderneming



# Picaroon, een Luxemburgse vastgoedontwikkelingsmaatschappij die innovatieve woningen wil ontwikkelen

## Voorstelling van de Onderneming

- **Picaroon S.A.** werd opgericht in 2011 in het Groothertogdom Luxemburg met als doel de verkoop, de aankoop en het verhuur van schepen en de ontwikkeling van commerciële, industriële, financiële en vastgoedprojecten.
- De onderneming behoort tot en wordt geleid door **Nicolas Erodiades**, erkend vastgoedprofessional in het Groothertogdom Luxemburg, die hier zijn eerste grote vastgoedproject lanceert.
- Hoewel dit het eerste vastgoedproject van Picaroon S.A. is, kan Nicolas Erodiades terugkijken op 25 jaar ervaring in het uitvoeren van meer dan 100 projecten voor eersterangsbedrijven. Hij heeft met name met succes ontwikkelings- en beheerprogramma's voor vastgoedactiva geleid.
- **Picaroon S.A.** heeft sinds 2018 een strategische heroriëntatie van zijn activiteiten doorgevoerd. Het bedrijf richt zich nu op het creëren van innovatieve huisvestingsoplossingen die voldoen aan de verwachtingen van de nieuwe generatie Luxemburgse bewoners en bijdragen aan de maatschappelijke en milieu-uitdagingen van deze tijd.
- Het bedrijf heeft de hulp ingeroepen van professionals uit de financiële en vastgoedsector om het project tot een goed einde te brengen. Naast de externe dienstverleners krijgt het project de steun van een ervaren stuurgroep.
- De stuurgroep bestaat uit : **Xavier Kieken**, vastgoedontwikkelaar met meer dan 40 jaar ervaring; **Constantin Erodiades**, een bedrijfsleider en strategie-adviseur; en **Stelli Premaor**, voormalig CEO van CIC Noord-West.
- Een ander project, op dezelfde schaal als het "Arche"-project, wordt opgezet met dezelfde waarden voor ogen.

## Architecturaal aanzicht van het project« Arche »



# Nicolas Erodiades is omringd door een groep professionals met een succesvolle loopbaan op verschillende gebieden (1/2)

## Nicolas Erodiades



### Ervaring

- Van zowel Franse als Luxemburgse nationaliteit, heeft **Nicolas Erodiades** een diploma in « Master in Management and Business Administration » van de SKEMA Business School na een opleiding in « Master in Marketing and Negotiation » aan de Universiteit van Lille (Rijsel, Frankrijk).
- Zijn 10 eerste beroepsjaren heeft hij gewijd aan financiële audit praktijken, en vervolgens in strategie en organisatie consulting voor Arthur Andersen en PwC Luxemburg waar hij Senior Manager werd. Hij ontwikkelde talrijke projecten in diverse sectoren. Hij was de lokale vertegenwoordiger van duurzaamheidsadviesactiviteiten bij PwC.
- In 2007, richtte hij zijn eigen bedrijf op voor projectbeheer. Hij bleef zijn vaardigheden op het gebied van projectmanagement ontwikkelen en leidde vastgoedontwikkelingsprojecten.
- In 2019 richtte hij het bedrijf Novae S.A. op, dat zich richt op maatschappelijke en milieuprojecten. Datzelfde jaar werd hij ook associate partner van de firma **Threon** ([www.threon.com](http://www.threon.com)), gespecialiseerd in projectmanagement in de Benelux.
- Hij richtte **Picaroon S.A.** op in 2011 en ontwikkelde een activiteit van aankoop van schepen en organiseerde cruises. Zijn inspiratie voor het project « Arche », gestart in 2019, komt van zijn voorbije ervaringen tijdens zijn maritieme expedities. Ze worden gevoed door de principes van solidariteit, rationeel gebruik van hulpbronnen en respect voor het milieu.

## Xavier Kieken



### Ervaring

- **Xavier Kieken** eis de stichter van Kieken Immobilier Construction (K.I.C) (<https://www.immobilierneuf-kic.fr/>), opgericht in 1984. K.I.C. is een **vastgoedontwikkelaar** met reeds meer dan €35m verkopen in Frankrijk. De gebouwen zijn meestal kantoren en woningen.
- De projecten geleid door K.I.C. zijn bestemd tot professionnels of particulieren. Xavier kon daardoor aan verschillende problematieken werken die Picaroon kunnen helpen.
- Xavier Kieken is lid van verscheidene publieke instellingen zoals de Handelskamer van Groot Rijsel alsook van de Vereniging van projectontwikkelaars.
- Hij ondersteunt ook talrijke start-ups in hun ontwikkeling.
- In die hoedanigheid heeft hij het project Arche voorzien van zijn deskundig advies inzake vastgoedontwikkeling.

### Foto's van de vastgoedprojecten door K.I.C





# Nicolas Erodiades is omringd door een groep professionals met een succesvolle loopbaan op verschillende gebieden(2/2)

## Stelli Premaor



### Ervaring

- **Stelli Premaor** is bankier van opleiding. Na zijn studies aan het ICN Business School de Nancy, begon hij zijn carrière bij de groep CIC in 1970.
- Hij nam de handelsdirectie bij de groep CIC in 1994 en werd nadien de **CEO van de bank CIC** tussen 2009 en 2014. Stelli Premaor ging met pensioen in 2014.
- In 2015, werd hij Gedelegeerd Bestuurder bij BPCE, groep van de Banque Populaire et Caisse d'Épargne Française. Hij vertegenwoordigt de groep in de verschillende meetings van de ondernemingen van BPCE.
- Tijdens zijn loopbaan, nam hij bekleedde hij functies bij de « Chambre de Commerce Grand Lille » alsook bij de « Chambre Régionale Nord de France » waar hij de commissie « Relation avec l'enseignement supérieur » leidde.
- De laatste jaren, was hij lid van de Beheerraad bij de SKEMA Business School, de « Ecole Centrale de Lille » en, tot in 2013, bij de « ISEN ».
- Stelli Premaor is lid van de Adviesraad van BDO, het accountantskantoor. Hij is ook lid van de Raad van Toezicht van Cofidis.
- Hij ondersteunt het project « Arche » op het gebied van structurering en financieel beheer.

## Constantin Erodiades



### Ervaring

- **Constantin Erodiades** is afgestudeerd aan de Ecole Supérieure de Commerce de Lille. Hij heeft ook een postgraduaat in Economie en Management van de Universiteit van Lille 1 en een doctoraat in Menselijke en Sociale Wetenschappen van de Universiteit van Lille 3.
- In 1979 wordt hij directeur van de boekhandelgroep "Furet du Nord". Tegelijkertijd nam hij de **directie** over van de **Technopole Nord in Lille**.
- Constantin Erodiades is hoogleraar geweest aan verschillende instellingen voor hoger onderwijs, met name aan de SKEMA Business School als hoogleraar bedrijfsstrategie en management.
- Sinds 1996 is Constantin Erodiades **zelfstandig consultant** op het gebied van bedrijfsstrategie. In deze hoedanigheid heeft hij gewerkt in verschillende industrieën, waaronder de automobiel-, retail-, farmaceutische en chemische industrie.
- In het kader van het "Arche"-project adviseert hij Picaroon S.A. op het gebied van de strategische ontwikkeling en het operationele beheer van het project.

# 3

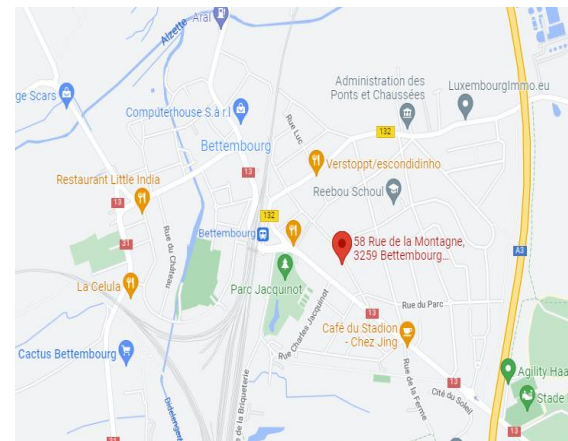
Voorstelling van het Project



# Een project van 6 appartementen in coliving van 4 à 5 kamers (1/2)

## Beschrijving van het project

- Het project is gelegen in **Bettembourg**, één van de belangrijkste agglomeraties van het Groothertogdom Luxemburg. Bettembourg grenst direct aan de nieuwe wijk Cloche d'Or van de stad Luxemburg en aan de Franse grens.
- Het gebouwencomplex zal bestaan uit **6 grote appartementen**, elk met **4 tot 5 kamers** van ongeveer **25m<sup>2</sup> (netto)**. Elke kamer heeft een eigen badkamer.
- Elke flat heeft een woonkamer en een gedeelde keuken. In totaal hebben de gemeenschappelijke ruimten een oppervlakte van ongeveer 40m<sup>2</sup> (netto).
- Ruime **gemeenschappelijke ruimtes** (250 m<sup>2</sup> netto), een coworkingruimte, een fitnessruimte, een receptiezaal, lounge, atelier, en gastenkamer zullen ook beschikbaar zijn voor de medehuurders. De gemeenschap zal ook kunnen genieten van een grote tuin met bomen en met een zwembijver. Het uiteindelijke doel van het project is de bewoners een omgeving te bieden voor gezamenlijke ervaringen die hun levenskwaliteit zullen verrijken.
- Het hele gebouw wordt gebouwd volgens de hoogste bouwnormen. Het overgrote deel van de materialen zal op biologische basis zijn en kan aan het eind van de levensduur van het gebouw worden gerecycleerd.
- In de context van toenemende schaarste en inflatie van energiebronnen wil de residentie Arche **100% zelfvoorzienend** zijn (elektriciteit, verwarming, koeling, sanitair warm water) op basis van de productie van hernieuwbare energie (fotovoltaïsch, geothermisch).



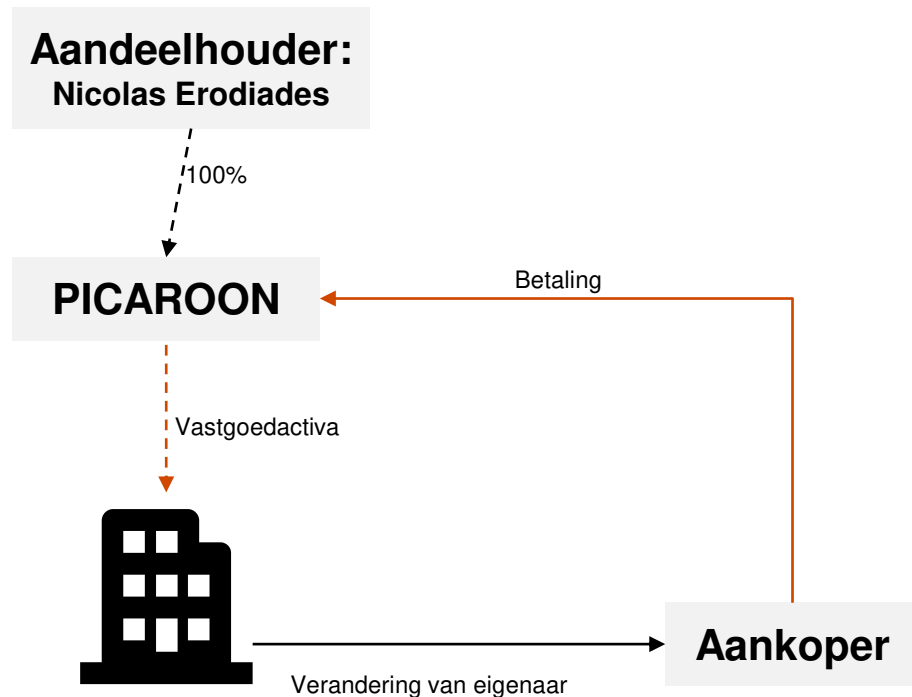
# Een project van 6 appartementen in coliving van 4 à 5 kamers (2/2)

## Uitvoering van het project

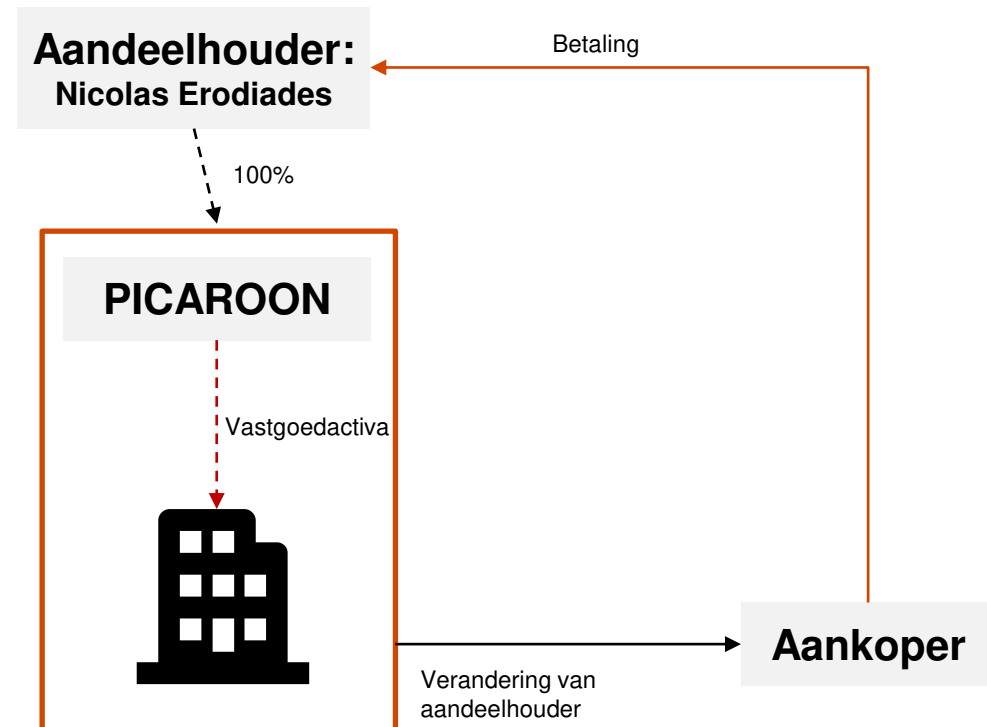
- De COVID-19-crisis (2020) en het conflict in Oekraïne (2021) hebben grote gevolgen gehad voor de ontwikkelings- en bouwsector in Luxemburg.
- In deze context liep het project aanzienlijke vertragingen op en moest het zichzelf opnieuw uitvinden om het hoofd te bieden aan een nieuwe situatie wat betreft de financiële draagkracht van de individuele investeerders en de gestegen bouwkosten.
- De eerste versie van het in 2019 gestarte project was gericht op de aankoop van de 6 flats door particuliere eigenaren. In de nieuwe versie zal het gehele project worden verkocht aan **één enkele institutionele investeerder** waarmee Picaroon S.A. vergevorderde besprekingen voert.
- De flats, die familiegericht waren, zijn gereorganiseerd tot individuele suites met gedeelde gemeenschappelijke ruimtes.
- Deze nieuwe organisatie maakt het mogelijk de **maatschappelijke en ecologische roeping** die het project vanaf het begin heeft gehad, te handhaven. Bovendien was de tijd die nodig was om het project aan te passen gunstig, aangezien de energie- en materiaalmarkt weer redelijker prijzen aan het worden is.
- De **bouwvergunning** is ontvangen in 2019 (en vernieuwd in 2022). De hoofdaannemer is geselecteerd en heeft reeds de belangrijkste bedrijven aangewezen die verantwoordelijk zullen zijn voor de bouw. De bouw begint in het tweede kwartaal van 2023.
- De verkoop zal ook in Q2 2023 worden afgerond en de betalingen zullen worden gespreid over 4 periodes tot Q4 2024.
- In de loop van 2019 is **een banklening** aangegaan om het project te starten. De lening bedroeg **1,2 miljoen euro**. Dit bedrag moet **in Q1.2023 worden terugbetaald**. Het maximum aantal keren dat de aflossing kan worden uitgesteld zonder dat de financieringsvoorwaarden opnieuw worden geëvalueerd, is bereikt. De projecteigenaar heeft daarom besloten een beroep te doen op BeeBonds.
- De **uitgifte van BeeBonds** bedraagt **3 miljoen euro** en zal worden gebruikt om de reeds afgesloten lening terug te betalen en de eerste fase van de werkzaamheden te financieren. Het participatieve financieringsaspect van BeeBonds past ook in de principes van de gedeelde economie die Picaroon S.A. met haar projecten voorstaat.
- Deze beschrijvende nota gaat uit van een "**asset deal**" (verkoop van het onroerend goed). De mogelijkheid van een "share deal" (verkoop van Picaroon S.A.) wordt ook overwogen met de institutionele investeerder. Deze oplossing zou de terugbetalingsvoorwaarden kunnen veranderen. In dat geval hebben de beleggers in **BeeBonds een herroepingsrecht** zoals vermeld in de Informatienota.

# De « asset deal » is momenteel het overwogen verkoopstype, maar dit zou een « share deal » kunnen worden.

## Asset deal



## Share deal



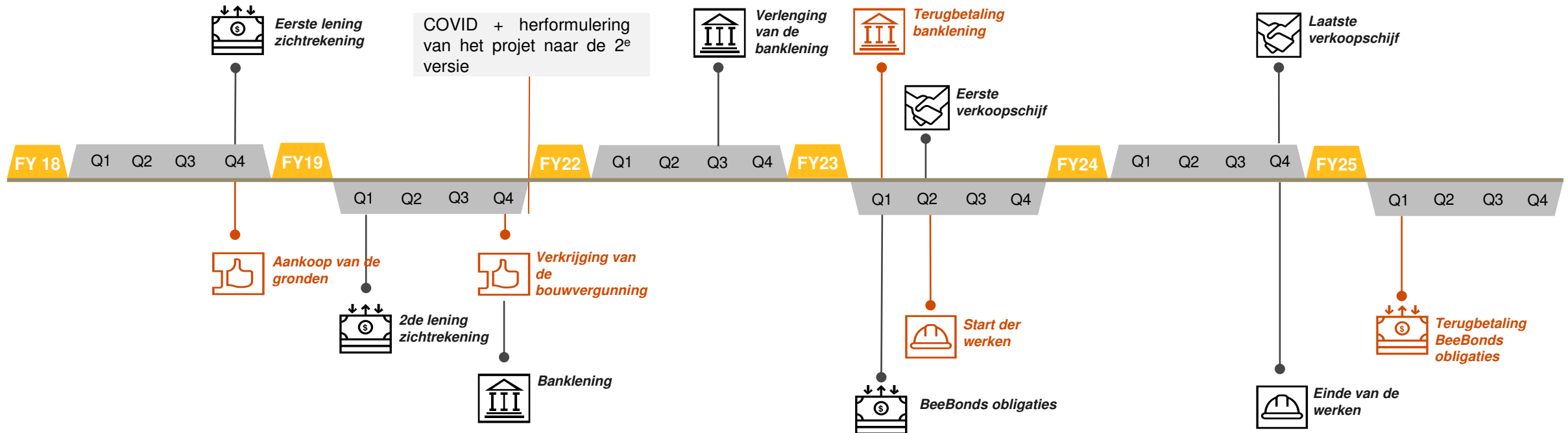
# Bettembourg, een kleine gemeente vol charme, dichtbij Luxemburg-Stad

## Plaats van uitvoering van het project

- **Bettembourg** is een kleine, kalme en vredige gemeente, dichtbij Luxemburgstad. De hoofdstad is met de auto in 10 minuten te bereiken, met het openbaar vervoer in 15 minuten of met de fiets in 30 minuten.
- De stad heeft iets meer dan 11.000 inwoners en biedt een landelijke omgeving aan de directe rand van de hoofdstad.
- De residentie wordt dicht bij de grote wegen gebouwd, zodat de bewoners toegang hebben tot talrijke diensten dicht bij huis, zoals apotheken, kinderdagverblijven, scholen, winkels, artsen, enz.
- Winkels, sportcentra en een bioscoop zijn binnen 10 minuten lopen bereikbaar voor de bewoners van de residentie.
- Bettembourg ligt dicht bij de Franse grens en maakt het daarom gemakkelijker voor grensarbeiders om te pendelen. Bovendien ligt de gemeente op gelijke afstand tussen België en Duitsland.
- Het station van Bettembourg ligt op een internationale as, waardoor internationale reizen worden vergemakkelijkt. In het bijzonder is er een belangrijke lijn tussen Metz en Luxemburgstad.
- Het **Groothertogdom Luxemburg** is een centraal land van de Europese Unie. Veel instellingen en instanties hebben hier hun hoofdkantoor. Het is ook één van de financiële centra van Europa. Daardoor zijn de arbeidsmarkt en de economie zeer dynamisch.

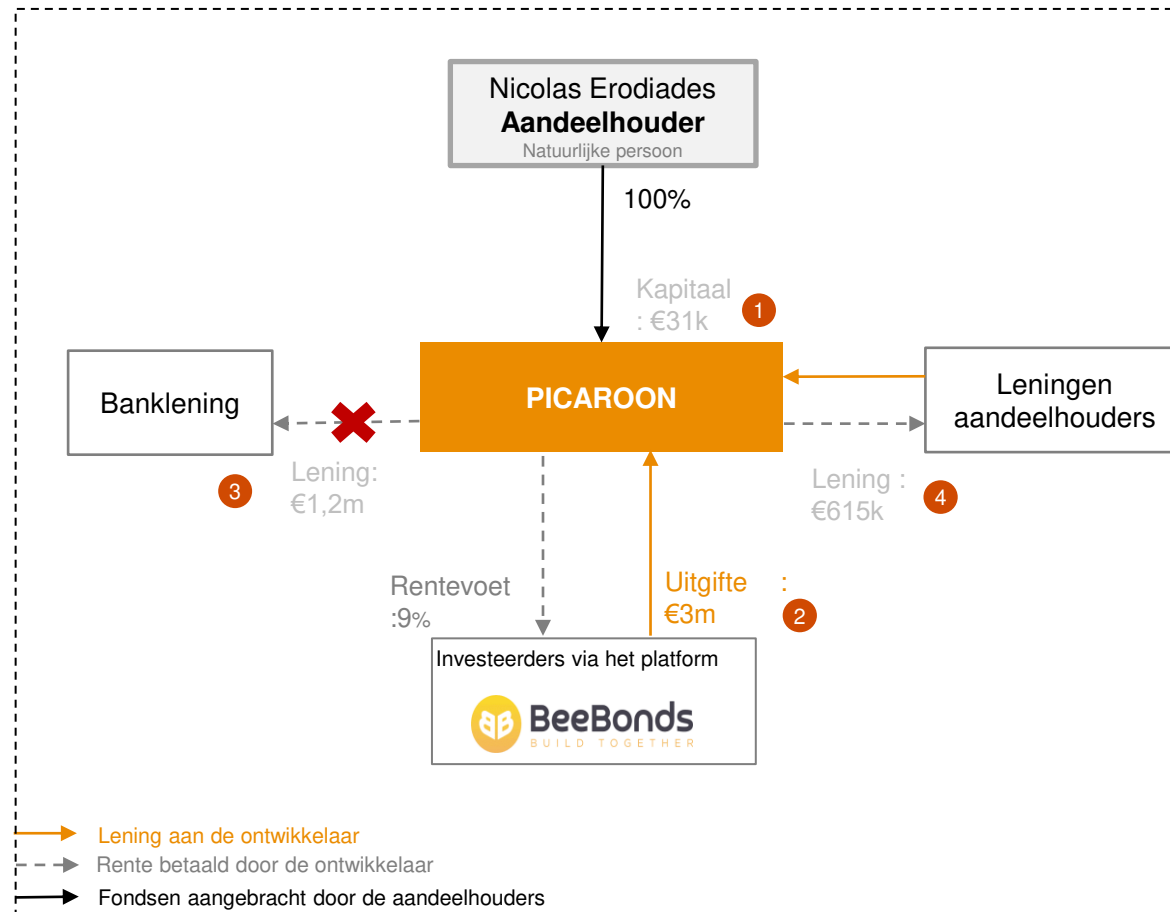


# Voortgang van het project in de tijd



# Financieringsstructuur van het bedrijf PICAROON voor het project « ARCHE »

## Financiële structuur



## Beschrijving van de financiële structuur

- ① **Picaroon S.A.** is voor 100% eigendom van **Nicolas Erodiades**. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt **31.000 euro**.
- ② Picaroon S.A. wenst een **obligatie-uitgifte** te doen via het **BeeBonds-platform**. Hiermee kan het begin van de bouwwerkzaamheden en de terugbetaling van de bankschuld worden gefinancierd. Het heeft de volgende kenmerken:
  - Bedrag : €3m
  - Rentevoet (jaarlijks) : **9%**
  - Periodiciteit : **jaarlijks**
  - Terugbetaling : **Q1 2025** (na 24 maanden)
- ③ In 2019 is een **banklening** afgesloten die in Q1.2023 via de BeeBonds zal worden terugbetaald:
  - Bedrag : **€1,2m**
  - Rentevoet (jaarlijks) : **Euribor (3 maanden) + 1,6% (variabel)**
  - Einddatum terugbetaling : **Q1 2023**
- ④ Het project wordt ook gefinancierd **door lopende rekeningen** (bestaande uit twee leningen aan particulieren) en **de kasstroom** van het bedrijf die na de BeeBonds zal worden terugbetaald:
  - Bedrag : **€750k (cash) + €615k (lopende rekeningen)**
  - Terugbetaling en uitkering in cash: **Q1 2025**
  - Rentevoet (jaarlijks) : **5% op de lopende rekeningen**



# 4

## Financieel Plan & Financieringsbehoefte



# De verwachte marge voor het project bedraagt 1,4 miljoen euro, wat neerkomt op een percentage van de omzet van 11,6%.

## Geschatte uitgaven

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>

De **bijkomende kosten** in verband met het project bestaan uit marketingkosten, bijkomende studies, juridische kosten, honoraria van architecten,...

Het **projectbeheer**, de **hulp bij het projectmanagement** en de **hulp bij het gebruik** zijn projecties van de ontwikkelaar. Het projectbeheer en de gebruiksondersteuning worden gefactureerd door Novae S.A., eigendom van Nicolas Erodiades.

De **financiële kosten** komen overeen met de reeds vóór de fondsenwerving betaalde rente en de rente op de lopende rekening.

## Geschatte opbrengsten

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

# Op basis van de verwachte cashflow worden de BeeBonds-investeerders binnen 24 maanden terugbetaald (asset deal). (1/3)

## Cash Flow Plan van het project in het kader van een asset deal – Scenario 1: Obligatie-uitgifte= €3m

- 1 Het bedrijf had bij de start van het project €750k in kas. Deze middelen zijn gebruikt om in 2019 een deel van de grond en de eerste kosten van het project te betalen.
- 2 De aankoop van de grond werd in 2022 afgerond voor een totaalbedrag van €2,4m. In 2023 zullen wijzigingen in de plannen leiden tot een kostenpost van ongeveer €50k.
- 3 De bouw begint in Q2.2023 en de **totale geraamde bouwkosten bedragen €5,3m**. De werkzaamheden zullen naar verwachting tot Q4.2024 duren. De kosten van de structuur- en gebruikersstudies van het project zullen tijdens de bouwperiode worden betaald voor een totaalbedrag van €1m. De totale bouw- en andere kosten worden geraamd op €6,8m.

- 4 **De verkoop** van het pand zal naar verwachting in Q2.2023 worden afgerond. De betaling wordt gespreid over 4 halfjaarlijkse termijnen tot en met Q4.2024. Het totale bedrag van de verkoop zal naar verwachting **€12m** bedragen. Aan de verkoop zijn **marketingkosten** verbonden voor een totaalbedrag van €360k. De ontwikkelaar staat momenteel in contact met verschillende investeerders, maar er zijn nog geen vaste en definitieve aanbiedingen ontvangen. Gezien de cashflow van de verschillende periodes zijn vooruitbetalingen van de investeerder onontbeerlijk voor de financiering van de werken.

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)	-
2 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)
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)
4 Ventes	-	-	3.000	-	3.000	-	3.000	-	3.000	-	12.000
Frais de commercialisation	-	-	(360)	-	-	-	-	-	-	-	(360)
5 Comptes courants	615	-	-	-	-	-	-	-	-	(615)	-
6 Emprunt bancaire	1.220	(1.220)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais financiers	(92)	-	-	-	(31)	-	-	-	(31)	-	(153)
Emission obligataire	-	3.000	-	-	-	-	-	-	-	(3.000)	-
7 Intérêts BeeBonds (9%)	-	(270)	-	-	-	-	-	-	-	-	(270)
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>

# Op basis van de verwachte cashflow worden de BeeBonds-investeerders binnen 24 maanden terugbetaald (asset deal). (2/3)

## Cash Flow Plan van het project in het kader van een asset deal – Scenario 1: Obligatie-uitgifte= €3m

- 5 Er werden twee **individuele leningen** afgesloten voor een totaalbedrag van **€615k**. Deze leningen zijn opgenomen onder de vlottende passiva van de onderneming. De rente bedraagt 5% per jaar. Deze middelen werden gebruikt om een deel van de grondaankoop en de initiële projectkosten te dekken.
- 6 In 2022 werd een **hypotheek** afgesloten voor **€1,2m**, die in Q1.2023 zal worden afgelost. De **financiële kosten** omvatten de rente op de banklening en de gecumuleerde en toekomstige rente op de lopende rekening.

- 7 **De uitgifte van BeeBonds** bedraagt **€3m**. De opbrengst zal worden gebruikt om de banklening terug te betalen en ook om te beginnen met de bouwwerkzaamheden in afwachting van de eerste tranche van de aankoop van het gebouw. **De rente van de BeeBonds** bedraagt **9%** en wordt jaarlijks betaald. Het totale rentebedrag zal **€540k bedragen**. Om de beleggers in BeeBonds te beschermen, wordt de eerste rentetranche die in het eerste kwartaal van 2024 moet worden betaald, geblokkeerd op een rekening vanaf de start van het project Q1.2023. Beleggers in BeeBonds zullen profiteren van een hypotheek van eerste rang op de grond bij de vrijgave van de uitstaande hypotheek in februari 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>

# Op basis van de verwachte cashflow worden de BeeBonds-investeerders binnen 24 maanden terugbetaald (asset deal). (3/3)

## Cash Flow Plan van het project in het kader van een asset deal – Scenario 2: Obligatie-uitgifte= €2m

Het is mogelijk dat het met de obligatie-uitgifte opgehaalde bedrag het maximum van 3 miljoen euro niet zal bereiken. In dat geval zullen enkele aanpassingen in het bedrijfsplan worden aangebracht. Wij hebben een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd met een ingezameld bedrag van **2,0 miljoen euro**.

- 1 De jaarlijkse renten van de BeeBonds obligatiehouders zou €180k bedragen
- 2 Het project zou in Q1.2023 cash negatief zijn. De kosten van het projectbeheer en de projectbegeleiding worden gefactureerd aan de persoonlijke onderneming van Nicolas Erodiades. Deze kosten kunnen dus worden overgedragen naar Q2.2023 om de financiën van het project in evenwicht te brengen. De kasmiddelen zouden dus positief zijn in Q1.2023.

In de context van een fondsenwerving van 2,0 miljoen euro wordt **het algemene risico van het project** dus niet beïnvloed. Uit het ondernemingsplan blijkt dat de rente zal worden betaald en dat de investeerders het volledige geleende bedrag zullen terugkrijgen.

Bovendien behoudt de hypotheekgarantie in alle scenario's haar voorwaarden. De investeerders blijven beschermd in geval van wanbetaling.

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)	-	(250)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	-	(700)
Assistance maitrise 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)
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

Bijlagen



# Etats financiers

## Balans \*

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>

## Resultatenrekening

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>

\* Op basis van het grondherwaarderingsrapport van 10/01/2023 zou dit een potentiële meerwaarde van 2 miljoen euro opleveren.



**BeeBonds**

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