
PICAROON S.A.
NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS
9 % À 2 ANS DU 15/02/2023 AU 14/02/2025 PAR PICAROON S.A. SUBORDONNÉES AUX
EMPRUNTS BANCAIRES

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR PICAROON S.A.

LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ
PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS (FSMA)

30/01/2023

AVERTISSEMENT: L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON
INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU

LES OBLIGATIONS NE SONT PAS COTÉES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE
GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OÙ IL LE
SOUHAITERAIT

Les termes commençant par une lettre majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans la section « Définition » des Termes et Conditions des Obligations repris en annexe à la présente Note d'Information.

PARTIE I - PRINCIPAUX RISQUES PROPRES À L'ÉMETTEUR ET AUX INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS, SPÉCIFIQUES À L'OFFRE CONCERNÉE

Certains risques et incertitudes que l'Émetteur estime importants à la date de la Note d'Information sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations (paiement des intérêts et remboursement du principal). Chaque Investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'Information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

Risques liés à l'émetteur

A la date de publication de la Note d'Information, l'Émetteur a un niveau d'endettement élevé. Ceci signifie que les fonds de l'Émetteur sont essentiellement composés de capitaux empruntés: (i) une ligne de crédit bancaire d'un montant maximum de 1.220.000 EUR portant un taux d'intérêt annuel Euribor à 3 mois + 1,6% (variable) et dont le remboursement est prévu au Q1 2023 EUR, contractée auprès de BGL BNP Paribas, (ii) des comptes courants composés de deux emprunts à l'actionnaire pour un montant total de 615.000 EUR portant un taux d'intérêt annuel de 5% et (iii) des avances de trésorerie de 750.000 EUR, ces deux derniers étant remboursés après le présent Emprunt Obligataire. Les Obligations étant subordonnées à l'emprunt bancaire, le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur en rapport avec le Projet, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite. La faculté de remboursement de l'Émetteur dépend essentiellement des ventes réalisées dans le cadre du Projet.

L'Émetteur a l'intention de réaliser d'autres projets immobiliers que celui décrit dans la présente note d'information dans le futur. La teneur et le risque de ces projets ne sont pas connus à ce jour mais ils pourraient potentiellement être différents du Projet décrit dans la présente note et les Obligataires n'auront aucun droit de veto ou d'intervention sur ces projets. Ils seront cependant structurés de manière identique et nécessiteront également des capitaux empruntés (notamment auprès d'institutions bancaires). Il se peut que les Obligations soient également subordonnées à ces nouveaux emprunts bancaires. En outre, légalement ces projets ne seront pas « compartimentés » au sein de la société et en conséquence, les risques liés à un projet pourront avoir des répercussions sur les autres projets. Les Investisseurs courent donc le risque de ne pas être remboursés dans les cas où l'Émetteur se verrait contraint de rembourser ces futures lignes de crédit bancaire sans avoir réalisé les ventes immobilières espérées.

Un changement de contrôle de l'Émetteur pourrait également constituer un risque pour l'Investisseur puisqu'il pourrait déclencher une exigibilité immédiate des montants dus par l'Émetteur dans le cadre de l'emprunt bancaire, ce qui pourrait précipiter un défaut et/ou une faillite de l'Émetteur.

Risques liés au Projet

Le risque principal lié au Projet est la non-réalisation du plan de trésorerie tel qu'exposé ci-dessous, en cas d'évolution négative des coûts de réalisation du Projet immobilier initialement établis par les parties prenantes (architecte, entreprises de construction, etc.), de la non-réalisation de la vente de certains appartements ou lots, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie.

Risques liés aux Obligations

Les Obligations sont des instruments de dette. Un investissement en obligations comporte certains risques. De par leur souscription aux Obligations, les Investisseurs consentent un prêt à l'Émetteur, qui s'engage à leur payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'Émetteur, les Investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi.

Les Obligations sont par ailleurs subordonnées aux emprunts bancaires, ce qui signifie que le remboursement des Obligations sera subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque accru que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite ou de défaut.

Les Obligations n'étant pas cotées, l'Investisseur court également le risque de l'illiquidité de ses Obligations dans le cas où il souhaiterait céder celles-ci à un tiers. Cela étant, les Obligations bénéficient d'un code ISIN et d'un code LEI, ce qui donne la faculté aux Obligataires d'avoir accès, à leur initiative et indépendamment de toute intervention de BeeBonds, à Expert Market (plateforme dédiée à des titres non cotés sur Euronext Brussels).

Risques liés à l'Offre

L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Offre si, à l'issue de la Période de Souscription initiale, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum de l'Offre.

PARTIE II – INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET L'OFFREUR DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

A. Identité de l'Émetteur

1. Identification

Dénomination :	Picaroon
Forme juridique :	Société anonyme
Pays d'origine :	Luxembourg
Siège social :	8, Rue de l'Ouest L-2273 Luxembourg
Numéro du Registre de Commerce et des Sociétés du Luxembourg :	B159071
Adresse du site internet de l'émetteur :	N/A

2. Activités principales de l'Émetteur

L'Émetteur est une société active dans la vente, l'achat et la location de navires ainsi que dans la création de projets commerciaux, industriels, immobiliers et financiers.

Description du Projet

- Le projet se situe à **Bettembourg**, une des principales agglomérations du Grand-Duché de 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 25m² (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 40m² (net).
- Des **espaces communs** généreux (250 m² 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).



Localisation

- **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.



3. Actionnaires

Actionnariat

Au jour de la Note d'Information, la totalité des actions de l'Emetteur est détenue par M. Nicolas Erodiades.

L'Emetteur atteste qu'à sa connaissance, aucun des actionnaires visés ci-avant ou aucune personne liée autre que des actionnaires n'ont fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi belge du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

Relation avec les actionnaires

il n'y a pas eu, au cours des deux derniers exercices et de l'exercice en cours, d'opérations entre l'actionnaire susvisé, et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, et l'Emetteur qui - considérées isolément ou dans leur ensemble - sont importantes pour l'Emetteur.

4. Organe d'administration

Composition

L'Emetteur est administré par un conseil d'administration composé comme suit :

- Nicolas Erodiades

L'Emetteur atteste qu'aucun de ses administrateur ou délégués à la gestion journalière n'ont fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi belge du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

Rémunération

Le mandat de l'administrateur n'est pas rémunéré

Pour le surplus, l'Émetteur confirme que durant le dernier exercice, aucune autre somme n'a été versée, provisionnée ou constatée à titre de rémunération, versement de pension, retraites ou autres avantages vis-à-vis de ses administrateurs.

5. Conflit d'intérêts

L'Émetteur atteste qu'aucun conflit d'intérêts n'existe, au jour de la Note d'Information, entre l'Émetteur, ses actionnaires et/ou son administrateur et/ou des parties y étant liées.

B. Informations financières concernant l'Émetteur

Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2020 et 2021 sont repris en annexe 2.

Contrôle des comptes

Les comptes annuels de l'Émetteur relatifs à l'exercice 2020 et 2021 (repris en annexe) ont été audités par un commissaire (Mr John Trois-fontaines).

Fonds de roulement

L'Émetteur déclare que son fonds de roulement net n'est pas suffisant pour la réalisation de ses obligations lors des 12 prochains mois. Néanmoins, le financement apporté par les Investisseurs dans le cadre de la présente Offre permettra à l'Émetteur d'avoir un fonds de roulement positif à l'issue des 12 prochains mois.

Niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Émetteur déclare que, à la date du 31/12/2022, ses capitaux propres sont négatifs et s'élèvent à - 608.374 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 31/12/2022, son endettement s'élève à 1.994.974 EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

	Montant en Euro	Garantie/Caution
Dettes envers établissement de crédits	1.228.717	/
Comptes courants et intérêts	766.257	/
	1.994.974	

Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social auquel ont trait les derniers comptes annuels visés ci-avant et la date de la Note d'Information.

C. Identité de l'Offreur

BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019.

Adresse du site Internet : www.beebonds.com

L'Émetteur a confié à BeeBonds SRL l'organisation, la structuration et, au travers de sa plateforme, la commercialisation des Obligations.

PARTIE III - INFORMATIONS CONCERNANT L'OFFRE DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

A. Description de l'Offre

Général

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	3.000.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	2.000.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	500 EUR (ensuite par tranche de 500 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation	500 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	31/01/2023
Date de clôture de l'Offre	14/02/2023
Date d'émission prévue des Obligations	15/02/2023
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	15/02/2023
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de trois millions d'euros (3.000.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

En cas de clôture anticipée, une notification sera publiée dès que possible sur le site Internet de BeeBonds (www.beebonds.com). Cette notification précisera la date et l'heure de la clôture anticipée.

Sursouscription

L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait qu'il est probable que, en cas de sursouscription, aucune Obligation ne leur soit allouée ou qu'ils n'obtiennent pas l'intégralité du montant pour lequel ils auront fait une demande de souscription et, dans ce cas, que le montant de leur souscription sera réduit.

Les Obligations seront allouées sur base du principe « 1^{er} arrivé, 1^{er} servi », ce qui signifie que les Investisseurs se verront attribuer des Obligations par ordre de souscription (le premier étant servi avant le deuxième, le deuxième avant le troisième, et ainsi de suite) jusqu'à ce que le montant maximal de l'Offre ait été atteint.

Les Investisseurs concernés seront avisés de leurs allocations respectives par un Avis aux Obligataires. L'information sera reprise sur le site de BeeBonds (www.beebonds.com).

Prolongation de l'Offre de souscription

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant levé n'a pas atteint le montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir trois millions d'euros (3.000.000 EUR), l'Émetteur se réserve le droit de prolonger l'Offre pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum à partir de la Date de la clôture de l'Offre, étant entendu que les fonds levés durant la Période de Souscription initiale pourront être utilisés par l'Émetteur et les Obligations seront émises conformément aux règles prévues à la présente, sous réserve de la possibilité d'annulation visée ci-après. En cas de période(s) complémentaire(s) de souscription de l'Offre comme indiqué ci-avant, le montant nominal de toute souscription effectuée durant cette/ces période(s) sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement de cette souscription complémentaire, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus. Le montant à payer dans ce cas sera communiqué par BeeBonds à l'Investisseur dans l'E-mail de Confirmation, avec instructions de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période complémentaire pourront être immédiatement utilisés par l'Émetteur suite à l'émission des Obligations concernées.

Le montant des intérêts ainsi dus sera calculés sur une base Exact/Exact ICMA, le résultat étant arrondi à la deuxième (2^{ème}) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Possibilité d'annulation de l'Offre de souscription

L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Offre si, à l'issue de la Période de Souscription initiale, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum de deux millions d'euros (2.000.000 EUR). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisés par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum chacune à l'issue de la Période de Souscription initiale, dans les mêmes modalités et conditions que ce qui est prévu au point précédent.

Résultats de l'Offre de souscription

Les résultats de l'Offre de souscription à l'Emprunt Obligataire seront publiés dès que possible après la clôture (le cas échéant, de manière anticipée) de la Période de Souscription sur le site Internet de BeeBonds (www.beebonds.com).

Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 14/02/2023, date de clôture de la Période de Souscription initiale. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'E-mail de Confirmation.

En cas de période de souscription complémentaire, la date de paiement des souscriptions complémentaires à l'Emprunt Obligataire sera communiquée par BeeBonds à l'Investisseur dans l'E-mail de Confirmation, étant entendu que le paiement devra intervenir deux Jours Ouvrés après la souscription.

Date d'Emission

La Date d'Emission des Obligations est fixée au 15/02/2023. En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la Date d'Emission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement.

Certificat Nominatif de Propriété

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs,.

Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par une inscription au Registre des Obligataires.

Frais de l'Emission

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt Obligataire sont à charge de l'Émetteur.

B. Raisons de l'Offre

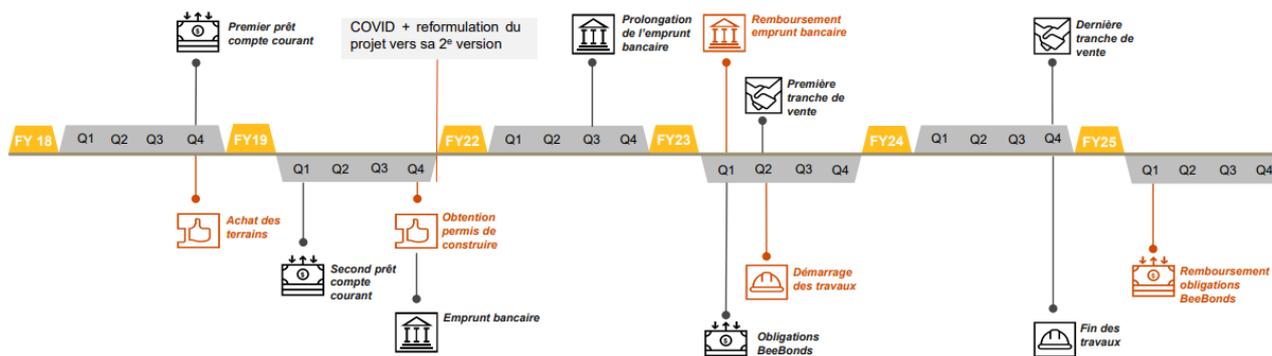
1. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis

Utilisation projetée des montants recueillis

Le produit de l'Offre sera destiné à rembourser l'emprunt bancaire contracté dans le cadre du Projet et servira à financer la première phase des travaux.

Planning du Projet

Avancée du projet dans le temps



Commentaires

- 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, qui étaient à vocation familiale, ont été réorganisés de manière à pouvoir accueillir des 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 1.220.000 EUR. 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 3.000.000 EUR et servira à rembourser l’emprunt déjà contracté et de 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. dans ses projets.
- La note descriptive du Projet 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 présente Note d’Information.

2. Détails du financement du Projet

L’Emetteur finance le Projet comme suit :

- Un emprunt bancaire d’un montant de 1.200.000 EUR ;
- Des comptes courants pour un montant de 615.000 EUR ;
- Des fonds de trésorerie d’un montant de 750.000 EUR ; et
- L’Emprunt obligataire, objet de la présente Note d’Information, à hauteur de 3.000.000 EUR.

L'Émetteur considère que le financement tel que détaillé, ci-avant, est suffisant pour la réalisation du/des Projet(s).

Plan de trésorerie

Première hypothèse : Le montant de l'Emprunt Obligataire s'élève à 3.000.000 EUR

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)
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

Commentaires

- L'entreprise avait 750.000 EUR 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.
- L'achat des terrains a été réalisé en 2022 pour un montant total de 2.400.000 EUR. En 2023, des modifications des plans vont entraîner un coût d'environ 50.000 EUR.
- La construction commencera en Q2 2023 et le montant total estimé des coûts de construction s'élève à 5.300.000 EUR. Les travaux devraient durer jusqu'en Q4 2024. Les frais d'étude d'ouvrage ainsi d'étude d'usage du projet seront payés pendant la durée des travaux pour un montant total de 1.000.000. Le montant total des coûts de construction et des autres frais sont estimés à 6.800.000 EUR.
- 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 12.000.000 EUR. Des frais de commercialisation sont liés à la vente pour un montant total de 360.000 EUR. 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.
- Deux emprunts individuels ont été réalisés pour un montant total de 615.000 EUR. 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.
- En 2022, un emprunt hypothécaire a été contracté pour un montant de 1.220.000 EUR 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.
- L'émission obligataire BeeBonds s'élève à 3.000.000 EUR. 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 540.000 EUR. Pour protéger les investisseurs, BeeBonds la première tranche d'intérêt qui doit être payée en Q 1 2024 sera bloquée sur un compte dès l'entame du projet en Q 1 2023. Les investisseurs BeeBonds disposent également d'une garantie hypothécaire sur le terrain.

Deuxième hypothèse : le montant de l'Emprunt Obligataire s'élève à 2.000.000 EUR

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)
Mouvements de cash sur la période	4	90	1.756	(1.344)	1.626	(921)	1.821	(381)	2.588	(3.558)	1.681
Position de trésorerie fin de période	4	94	1.850	506	2.131	1.211	3.031	2.650	5.239	1.681	1.681

Commentaires

Il est possible que le montant récolté par l'émission obligataire n'atteigne pas le maximum de 3.000.000 EUR. Dans ce cas, certains ajustements auront lieu dans le plan de trésorerie. Le plan de trésorerie ci-dessus vise l'hypothèse d'une levée de 2.000.000 EUR via Beebonds.

- Les intérêts annuels des obligataires BeeBonds seraient de 180.000 EUR
- Le projet présenterait un cash négatif au Q1 2023. Les frais d'assistance maitrise d'usage et d'ouvrage sont facturés à la société personnelle de Nicolas Erodias. 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 2.000.000 EUR, le risque global du projet n'est donc pas impacté. Le plan de trésorerie 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 scénario. Les investisseurs restent protégés en cas de défaut de paiement.

Les plans de trésorerie ci-dessus constituent une projection financière susceptible de modifications au cours de l'avancement du Projet. Il existe donc un risque que ces projections financières ne se réalisent pas.

PARTIE IV – INFORMATIONS CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Termes et Conditions des Obligations repris en *Annexe* à la présente Note d'Information et également disponibles sur le site internet de BeeBonds, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives (instrument de dette)
Rang des Obligations	Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques. Une garantie hypothécaire de premier rang sera consentie au profit des Obligataires pour garantir le remboursement des Obligations et le paiement des intérêts (la « Garantie ») Les Obligations viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit. Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, <u>après paiement de tous les créanciers privilégiés ou bénéficiant de la subordination</u>).

Devise	EURO
Dénomination	PICAROON S.A. - 9% - 2 ans du 15/02/2023 au 14/02/2025
Valeur nominale	500 EUR
Date d'Échéance	14/02/2025
Date de Remboursement à l'Échéance	15/02/2025
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à la Date de Remboursement à l'Échéance conformément à l'article 8 des Termes et Conditions des Obligations ou de manière anticipée conformément à l'article 9 des Termes et Conditions.
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'Intérêt (annuel brut)	9 %
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	6,3 %
Date de Paiement des Intérêts	Annuellement le 15/02/2024 et 15/02/2025
ISIN	BE6341116323

B. Sûreté - Description du Garant et de la garantie

Le remboursement par l'Émetteur des Obligations sera garanti une hypothèque octroyée par l'Émetteur sur le bien suivant (l'**Hypothèque**): le terrain objet de la construction du projet Arche (le **Terrain**).

Suivant la Date de Clôture de l'Offre, une inscription hypothécaire de troisième rang sera prise par l'Émetteur au profit des Obligataires sur le Terrain. Le montant de l'Emprunt Obligataire correspondant aux créances hypothécaires existantes sera versé sur le compte de l'Étude de Me Edouard DELOSCH, Notaire 27, Boulevard Marcel Cahen, L-1311 Luxembourg afin de désintéresser les créanciers hypothécaires et de faire une demande de mainlevée de leur hypothèque respective (ceci afin de faire radier les inscriptions hypothécaires de rang supérieur à celle des Obligataires).

PARTIE V – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

Informations aux Obligataires	Les informations relatives au suivi des activités de l'Émetteur seront disponibles sur le site de BeeBonds (www.beebonds.com).
Droit applicable	Les Obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.
Litiges	Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Émetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux francophones de Bruxelles.

ANNEXES

1. Termes et Conditions des Obligations
2. Comptes annuels de l'Émetteur pour les exercices 2020 et 2021 et rapport du commissaire relatif à ces exercices

PICAROON S.A.
TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS SUBORDONNEES

A. DÉFINITIONS

Les termes et expressions suivants, lorsqu'ils sont utilisés dans le présent document (les « Termes et Conditions ») avec une majuscule, ont la signification suivante :

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux articles 470-1 et suivants de la Loi sur les sociétés commerciales. Chaque Obligataire, propriétaire des Obligations, dont le nom est inscrit dans le Registre des Obligataires au plus tard le troisième (3e) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, sera en droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que l'Émetteur communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'Article 11 des Termes et Conditions.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019, et à qui l'Émetteur a confié l'organisation, la structuration et la commercialisation de l'Emprunt Obligataire.
<u>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'Article 9.2 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir date jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts, tel que défini à l'Article 8 des Termes et Conditions et ce, qu'il s'agisse d'un Jour Ouvré ou non.
<u>Date de Remboursement à l'Échéance :</u>	Désigne la date de remboursement des Obligations à laquelle l'Émetteur s'engage à rembourser, en principal, le montant des Obligations à leur échéance et ce, tel que défini à l'Article 1.5 des Termes et Conditions.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur décide de rembourser le montant des Obligations en principal avant la Date de Remboursement à l'Échéance suivant les dispositions telles que définies à l'Article 9 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Emission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts, telle que déterminée dans la Note d'Information.
<u>Dates de Paiement des Intérêts :</u>	Désigne les dates auxquelles l'Émetteur paiera aux Obligataires les intérêts échus et ce, tel que défini à l'Article 6.3 des Termes et Conditions.
<u>E-mail de Confirmation :</u>	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la Plateforme de Financement Alternatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
<u>Émetteur :</u>	Picaroon, une société anonyme ayant établi son siège social Rue de l'Ouest, 8, L-2273 Luxembourg et enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés du Luxembourg sous le numéro B159071. .
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum de trois millions d'euros (3.000.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de neuf pour cent (9%) pour une période de deux (2) années, entre le 15/02/2023 et le 14/02/2025 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6341116323
<u>Exact/Exact ICMA :</u>	Désigne le nombre de jours d'intérêts courus entre deux dates sur la base annuelle de 365 jours.
<u>FSMA :</u>	Désigne l'Autorité des services et marchés financiers
<u>Investisseur(s) :</u>	Désigne toute personne physique ou toute personne morale valablement représentée ayant la faculté légale et réglementaire de souscrire à l'Emprunt Obligataire aux conditions détaillées dans la Note d'Information et dans les

Termes et Conditions et ayant souscrit à des Obligations sur la plateforme internet de BeeBonds.

<u>Jour(s) Ouvré(s) :</u>	Désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques et les marchés de change sont ouverts aux affaires générales en Belgique et, si un paiement en euros doit être effectué ce jour-là, un jour ouvrable pour le système TARGET2.
<u>Note d'Information</u>	Désigne la note d'information du 30/01/2023 établie par l'Émetteur conformément à la loi belge du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
<u>Obligataire(s) :</u>	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none">- pour la 1^{ère} période : débutant le jour de la Date d'Émission des obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit(s) dans la Note d'Information.
<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément à l'article 470-1 al. 1 de la Loi sur les sociétés commerciales.
<u>Sûreté(s) :</u>	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt :</u>	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à la Date d'Échéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s) :</u>	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions :</u>	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS

1. Les Obligations

1.1. Nature des Obligations

Les Obligations sont des obligations subordonnées librement négociables, représentatives d'une créance, émises par l'Émetteur. Elles donnent droit au paiement d'un intérêt tel que décrit à l'Article 6. infra. Les

Obligations offrent également tous les droits que droits que la Loi sur les sociétés commerciales accorde aux Obligataires, sauf dérogation des présents Termes et Conditions.

1.2. Forme des Obligations

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément à l'article 470-1 al. 1 de la Loi sur les sociétés commerciales.

La propriété des Obligations est établie par une inscription nominative au nom de chaque Obligataire dans le Registre des Obligataires ; chaque Obligataire devant recevoir un certificat attestant du montant nominal pour lequel il y sera inscrit.

En cas de négociation et au cas où une transaction serait nouée sous seing privé ou via Expert Market d'Euronext Bruxelles par le biais d'un intermédiaire financier choisi par l'Obligataire, les Obligations seront soumises, en matière de règlement des opérations sur titres, à la réglementation belge en vigueur et le transfert devra être notifié à l'Émetteur pour lui être opposable et être transcrit dans le Registre des Obligataires.

1.3. Valeur Nominale

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de cinq cents euros (500 EUR).

1.4. Montant Maximum des Obligations

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à trois millions d'euros (3.000.000 EUR) représenté par six mille (6.000) Obligations de chacune cinq cents euros (500 EUR) de valeur de nominale.

1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de deux (2) années, calculées sur base de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 15/02/2023 jusqu'à la Date d'Échéance, le 14/02/2025. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 15/02/2025. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance n'était pas un Jour Ouvré, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvré qui suit la Date de Remboursement à l'Échéance.

1.6. Devise

Les Obligations sont libellées en euros.

1.7. Cessibilité des Obligations

Sous réserve de l'application des réglementations en matière de cessibilité des titres, les Obligations sont librement cessibles.

La propriété des Obligations se transmettra par inscription du transfert dans le Registre des Obligataires.

2. Destination

L'Émetteur utilisera l'Emprunt Obligataire afin de financer le(s) Projet(s) tel que défini(s) dans la Note d'Information.

3. Modalités de Souscription

3.1. Prix de Souscription

Le Prix de Souscription s'élève à 100 pour cent (100%) de la valeur nominale des Obligations et sera entièrement libéré à première demande de l'Émetteur et au plus tard à la Date d'Émission, étant entendu qu'en cas de souscription lors d'une période de souscription complémentaire, le montant nominal de cette souscription effectuée durant cette période sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement convenue lors de chaque souscription, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus.

3.2. Montant Minimum de Souscription

Les Investisseurs devront souscrire à un montant par tranche et multiple de cinq cents (500 euros) avec un minimum de cinq cents euros (500€) par Investisseur.

4. Rang des Obligations - Subordination

Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques.

Suivant la Date de Clôture de l'Offre, une inscription hypothécaire de troisième rang sera prise par l'Émetteur au profit des Obligataires sur le Terrain. Le montant de l'Emprunt Obligataire correspondant aux créances hypothécaires existantes sera versé sur le compte de l'Etude de Me Edouard DELOSCH, Notaire 27, Boulevard Marcel Cahen, L-1311 Luxembourg afin de désintéresser les créanciers hypothécaires et de faire une demande de mainlevée de leur hypothèque respective (ceci afin de faire radier les inscriptions hypothécaires de rang supérieur à celle des Obligataires).

Les Obligations viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit.

5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. l'Émetteur est une société anonyme valablement constituée en vertu du droit luxembourgeois, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés sous le numéro B159071;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. à la Date d'Emission, l'Émetteur a obtenu un financement bancaire auprès de BGL BNP Paribas pour un montant de un million deux cent mille euros (EUR 1.220.000) ;
- iv. l'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur ses biens en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet.

6. Intérêts

6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de neuf pour cent (9%) en base Exact/Exact ICMA à partir de la Date d'Emission et jusqu'à la Date d'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8. et 9. infra.

6.2. Calcul des Intérêts

Le montant des intérêts annuels dû au titre de chaque Obligation sera calculé par référence à la valeur nominale des Obligations détenues par chaque Obligataire, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts dus, s'ils doivent être calculés sur une période inférieure à un an, seront calculés sur une base Exact/Exact ICMA pour chaque période, le résultat étant arrondi à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir la Date de Remboursement à l'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8 et 9 infra sauf si le paiement du principal des Obligations a été indûment empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt au taux précité, jusqu'à la date à laquelle tous les montants dus au titre des Obligations seront versés par l'Émetteur au profit des Obligataires.

6.3. Paiement des Intérêts

Les Intérêts sont payables à chaque anniversaire de la Date de l'Emission initiale et pour la dernière fois à la Date de Remboursement à l'Échéance, définissant les Dates de Paiement des Intérêts. S'il s'avérait qu'une des Dates de Paiement des Intérêts devait intervenir à une date qui ne serait pas un Jour Ouvré, la Date de Paiement des Intérêts interviendra le prochain Jour Ouvré qui suit la date d'anniversaire.

7. Paiement

7.1. Paiements

Tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires. Le paiement de ces sommes est libératoire pour l'Émetteur.

Tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations sont effectués dans le respect de toutes les lois ou réglementations fiscales applicables.

Si la date du paiement de sommes en principal ou intérêts n'est pas un Jour Ouvré, le paiement sera effectué le Jour Ouvré suivant. Ce report ne donnera droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

7.2. Retard de Paiement

Tout paiement effectué par l'Émetteur hors des délais prévus dans les Termes et Conditions portera intérêts au taux annuel brut de douze pour cent (12%) à partir de la date à laquelle le paiement prévu aurait dû être effectué et jusqu'à la date à laquelle il aura été effectué.

7.3. Fiscalité

Tous paiements en principal et en intérêts afférents aux Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires suivant les obligations qui lui sont fixées par la Loi sur les sociétés commerciales ainsi que l'ensemble des Codes et réglementations sur les taxes assimilées aux impôts sur les revenus et ce, après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition. L'Émetteur ne sera pas tenu de payer un quelconque montant supplémentaire ou futur lié à une telle déduction ou retenue.

8. Remboursement à l'Échéance

A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 9. infra (Remboursement volontaire ou Remboursement en cas de défaut), les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, au prix de cent pour cent (100 %) de leur valeur nominale, le 15/02/2025 sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition.

En cas de retard dans l'exécution du Projet par rapport aux plans initiaux (et notamment le plan de trésorerie décrit dans la Note d'Information), l'Émetteur et l'Assemblée des Obligataires pourront décider, conformément à l'article 470-13 de la Loi sur les sociétés commerciales, de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale déterminant et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.

9. Remboursements Anticipés

9.1. En cas de Remboursement Volontaire

L'Émetteur peut, par anticipation et

- (i) en cas de force majeure, imposer aux Obligataires ; ou
- (ii) en cas de disparition et/ou réalisation des biens financés au moyen de l'Emprunt Obligataire, proposer à l'Assemblée Générale des Obligataires,

le remboursement anticipé (principal et intérêts) de l'Emprunt Obligataire, en totalité, moyennant un Avis aux Obligataires envoyé par l'Émetteur quinze (15) Jours Ouvrés avant la Date de Remboursement Anticipé. L'Avis aux Obligataires invitera ceux-ci à communiquer, endéans dix (10) Jours Ouvrés suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires, au moyen d'un e-mail, le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés.

En cas de remboursement anticipé de l'Emprunt Obligataire, l'Émetteur des Obligations sera redevable, en plus des intérêts courus, d'une indemnité équivalente à deux pour cent (2,00%) du montant en principal remboursé la première année et à un pour cent (1,00%) à partir de la deuxième année.

9.2. En cas de Défaut

Tout Obligataire peut demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations (étant entendu qu'il ne peut demander le remboursement partiel d'une Obligation) en cas de survenance de l'un des événements suivants, s'il n'a pas été remédié dans les quinze (15) Jours Ouvrés (ou trois (3) mois dans le cas visé au c) ci-dessous suivant l'envoi et la publication d'un Avis aux Obligataires :

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b) non-respect d'autres engagements : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement), tels que définis dans les Termes et Conditions ; cette hypothèse incluant le non maintien du respect des conditions préalables à l'Emprunt Obligataire, à savoir que :
 - (i) le(s) permis de construire du/des projet(s) sous-jacent(s) soi(ent) en permanence purgés de tout recours de quelque nature ;
 - (ii) le financement bancaire délivré par l'organisme financier ferait l'objet de mesures de suspension et/ou d'annulation et ce, pour quelque raison que ce soit ;

- c) réorganisation / changement d'activités : réorganisation de l'Émetteur impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou un changement substantiel des activités de l'Émetteur et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires ;
- d) faillite / liquidation : l'Émetteur est en cessation de paiement, ou une procédure de désignation d'un liquidateur, administrateur judiciaire ou mandataire ad hoc, de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de procédure en réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur est mise en œuvre.

Chaque Obligataire disposera d'un délai de quinze (15) Jours suivant l'envoi et la publication de l'Avis aux Obligataires pour faire savoir à l'Émetteur, par e-mail, s'il demande ou non le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations et, le cas échéant, le nombre d'Obligations dont il demande le complet remboursement. Tout Obligataire n'ayant pas fait connaître sa position à l'Émetteur dans le délai dont question ci-avant sera réputé avoir définitivement renoncé au droit de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations.

En cas de réalisation de l'événement susvisé, toutes les sommes dues par l'Émetteur aux Obligataires ayant demandé le remboursement de tout ou partie de leur(s) Obligation(s) au titre des Obligations visées dans la notification deviendront exigibles trente (30) jours après la date de la notification.

10. Assemblée Générale des Obligataires

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux articles 470-1 et suivants de la Loi sur les sociétés commerciales.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect de l'article 470-11 de la Loi sur les sociétés commerciales, aux fins de prendre certaines décisions à propos des Obligations, y compris la modification de certaines dispositions des Termes et Conditions, sous réserve de l'accord de l'Émetteur. L'Assemblée Générale des Obligataires a les pouvoirs qui lui sont conférés par les articles 470-13 de la Loi sur les sociétés commerciales.

L'Assemblée Générale des Obligataires a par ailleurs le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Émetteur de modifier certaines dispositions des Termes et Conditions ou de renoncer au bénéfice de l'une ou plusieurs des dispositions des Termes et Conditions.

L'organe d'administration de l'Émetteur et, le cas échéant, le commissaire peuvent convoquer l'Assemblée Générale des Obligataires. Ils doivent convoquer cette assemblée sur la demande d'Obligataires représentant au moins le cinquième du nombre d'Obligations en circulation. Les convocations à l'Assemblée Générale des Obligataires sont faites, dans le respect de l'article 470-11 de la Loi sur les sociétés commerciales.

L'Assemblée Générale des Obligataires est présidée par le président de l'organe d'administration de l'Émetteur et, en cas d'empêchement, par un autre membre de l'organe d'administration. Le président désigne un secrétaire qui peut ne pas être un Obligataire et choisit deux scrutateurs parmi les Obligataires présents.

Tout Obligataire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, Obligataire ou non. L'organe d'administration de l'Émetteur détermine la forme des procurations.

Chaque Obligataire détiendra un pouvoir de représentation et de vote en proportion du nombre d'Obligations dont il pourra faire preuve de propriété, par rapport au nombre d'Obligations en circulation.

L'Assemblée Générale des Obligataires ne peut valablement délibérer et statuer que si ses membres représentent la moitié au moins du nombre d'Obligations en circulation. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la deuxième assemblée délibère et statue valablement, quel que soit le nombre d'Obligations représenté. Aucune résolution ne pourra être considérée comme étant valablement approuvée si elle est votée par des membres représentant ensemble, par eux-mêmes ou par leurs mandants, un nombre d'Obligations n'atteignant pas le quota des trois quarts au moins du nombre d'Obligations prenant part au vote.

Les résolutions valablement approuvées par l'Assemblée Générale des Obligataires lient tous les Obligataires.

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits aux articles 470-1 et suivants de la Loi sur les sociétés commerciales.

10bis Représentant des Obligataires

Les Obligataires désignent Beebonds Finance SRL, agissant à travers son compartiment, ayant son siège sis avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, inscrite à la BCE sous le numéro 0783.594.209 (RPM Bruxelles) (le « **Représentant des Obligataires** ») en tant que représentant des Obligataires, conformément à l'article 470-4 de la Loi sur les sociétés commerciales.

Le Représentant des Obligataires aura les pouvoirs énumérés à l'article 470-5 de la Loi sur les sociétés commerciales. Il peut notamment représenter les Obligataires dans les procédures d'insolvabilité, en cas de saisie ou dans tout autre cas de concours, dans lequel il intervient en son nom mais pour le compte des Obligataires, sans divulguer l'identité de ceux-ci.

Le Représentant des Obligataires intervient également en son nom, mais pour le compte des Obligataires, en tant que bénéficiaire de privilèges ou sûretés constitués en garantie de l'emprunt obligataire.

Dans le cadre de cet Emprunt Obligataire, une Convention de Garantie a été conclue entre le Représentant des Obligataires et les Garants (tel que ce terme est défini dans la Note d'Information) au profit des Obligataires (la « **Garantie** »).

Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra :

- représenter les (futurs) Obligataires lors de la signature de la Convention de Garantie, les Obligataires ratifiant, par l'acceptation des Termes et Conditions, la Convention de Garantie.
- en cas de défaut, activer la Garantie pour compte des Obligataires, conformément aux conditions et modalités de la Convention de Garantie. Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra notamment notifier le Cas de Défaut aux Garants et exiger que ceux-ci qu'ils exécutent la Garantie, au nom et pour le compte des Obligataires.
- agir en justice et représenter les Obligataires dans le cadre de tout litige ou toute procédure, en vue d'assurer la mise en œuvre de la Garantie. Tous les frais liés à un tel litige ou procédure et qui seraient avancés par le Représentant des Obligataires seront remboursés, par priorité, par prélèvement sur tout montant récolté auprès des Garants.
- coordonner la libération de la Garantie sur un compte bancaire ouvert pour compte des Obligataires, le cas échéant par l'intermédiaire d'un notaire, en vue de la libération des montants en faveur des Obligataires.
- établir le relevé des Obligataires et calculer le montant total que les Garants devront verser aux Obligataires (ainsi que la répartition de ce montant entre les Obligataires).
- signer tout acte ou document concernant ce qui précède et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile à l'exécution de son rôle et à la mise en œuvre de la Garantie au profit des Obligataires.

Le Représentant des Obligataires devra exercer ses pouvoirs dans l'intérêt exclusif des Obligataires. Le Représentant des Obligataires devra tenir régulièrement informés les Obligataires des éventuelles démarches entreprises conformément dans le cadre de sa mission. Il devra également notifier aux Obligataires tout conflit d'intérêts qui pourrait se présenter dans son chef en lien avec l'exécution de sa mission.

L'Assemblée Générale des Obligataires peut révoquer à tout moment le Représentant des Obligataires, à condition qu'elle désigne en même temps un ou plusieurs nouveaux représentants. L'assemblée générale délibère et décide conformément à l'article 470-14 de la Loi sur les sociétés commerciales.

Les Obligataires, par la souscription des Obligations, seront tenus de, et présumés (i) reconnaître et approuver tout ce qui aura été fait ou signé par le Représentant des Obligataires en leur nom, à la condition toutefois que le Représentant des Obligataires ait respecté les limites de ses pouvoirs et (ii) ratifier tout acte accompli en leur nom et pour leur compte par le Représentant des Obligataires dans les limites de sa mission.

Les Obligataires s'engagent à n'exiger aucune indemnisation de la part du Représentant des Obligataires, à la condition toutefois qu'il ait respecté les limites de ses pouvoirs.

C. DISPOSITIONS DIVERSES

11. Avis aux Obligataires

Tout Avis aux Obligataires sera valablement donné s'il est adressé par e-mail. Il sera alors réputé avoir été donné le deuxième (2ème) Jour Ouvré après envoi. Tout événement susceptible d'influencer la valeur de l'investissement des Obligataires fera l'objet d'un Avis aux Obligataires.

12. Information aux Obligataires

Les informations relatives au suivi des activités de l'Émetteur seront disponibles sur le site internet de BeeBonds.

13. Intégralité

Les Termes et Conditions et la Note d'Information contiennent l'ensemble des modalités et conditions applicables aux Obligations émises et à l'Emprunt Obligataire et priment sur tout autre document qui aurait été transmis aux Obligataires préalablement à leur souscription à une ou plusieurs Obligations.

14. Renonciation

La non-exécution d'un droit n'entraîne pas la renonciation à celui-ci, à moins que cette renonciation ne soit stipulée par un écrit signé de celui qui renonce. De même, la renonciation à un droit n'entraîne pas la renonciation à tout autre droit pouvant résulter des Termes et Conditions.

15. Droit Applicable

Les Obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.

16. Litiges

Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect des Termes et Conditions que l'Émetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux francophones de Bruxelles.

Helpdesk Comptes annuels :

Tél. : (+352) 247 88 494

Email : centralebilans@statec.etat.lu

No. RC SL : **B159071**

Matricule : **2011 2202 715**

BILAN

Exercice du ⁰¹ 01/01/2020 au ⁰² 31/12/2020 (en ⁰³ EUR)

PICAROON S.A.

8 Rue de l'Ouest

L-2273 LUXEMBOURG

ACTIF

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
A. Capital souscrit non versé	1101	0,00	0,00
I. Capital souscrit non appelé	1103	0,00	0,00
II. Capital souscrit appelé et non versé	1105	0,00	0,00
B. Frais d'établissement	1107	0,00	0,00
C. Actif immobilisé	1109	0,00	0,00
I. Immobilisations incorporelles	1111	0,00	0,00
1. Frais de développement	1113	0,00	0,00
2. Concessions, brevets, licences, marques, ainsi que droits et valeurs similaires s'ils ont été	1115	0,00	0,00
a) acquis à titre onéreux, sans devoir figurer sous C.I.3	1117	0,00	0,00
b) créés par l'entreprise elle-même	1119	0,00	0,00
3. Fonds de commerce, dans la mesure où il a été acquis à titre onéreux	1121	0,00	0,00
4. Acomptes versés et immobilisations incorporelles en cours	1123	0,00	0,00
II. Immobilisations corporelles	1125	0,00	0,00
1. Terrains et constructions	1127	0,00	0,00
2. Installations techniques et machines	1129	0,00	0,00

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels

No. RCSL : **B159071**Matricule : **2011 2202 715**

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
3. Autres installations, outillage et mobilier	1131	131 0,00	132 0,00
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours	1133	133 0,00	134 0,00
III. Immobilisations financières	1135	135 0,00	136 0,00
1. Parts dans des entreprises liées	1137	137 0,00	138 0,00
2. Créances sur des entreprises liées	1139	139 0,00	140 0,00
3. Participations	1141	141 0,00	142 0,00
4. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation	1143	143 0,00	144 0,00
5. Titres ayant le caractère d'immobilisations	1145	145 0,00	146 0,00
6. Autres prêts	1147	147 0,00	148 0,00
D. Actif circulant	1151	151 1 359 980,73	152 1 316 673,56
I. Stocks	1153	153 1 318 625,15	154 1 274 834,25
1. Matières premières et consommables	1155	155 0,00	156 0,00
2. Produits en cours de fabrication	1157	157 1 318 625,15	158 0,00
3. Produits finis et marchandises	1159	159 0,00	160 1 274 834,25
4. Acomptes versés	1161	161 0,00	162 0,00
II. Créances	1163	163 39 848,63	164 31 560,41
1. Créances résultant de ventes et prestations de services	1165	165 26 910,00	166 26 910,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1167	167 26 910,00	168 26 910,00
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1169	169 0,00	170 0,00
2. Créances sur des entreprises liées	1171	171 0,00	172 0,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1173	173 0,00	174 0,00
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1175	175 0,00	176 0,00
3. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation	1177	177 0,00	178 0,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1179	179 0,00	180 0,00
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1181	181 0,00	182 0,00
4. Autres créances	1183	183 12 938,63	184 4 650,41
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1185	185 12 938,63	186 0,00
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1187	187 0,00	188 4 650,41

No. RCSL : **B159071**Matricule : **2011 2202 715**

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
III. Valeurs mobilières	1189 _____	189 0,00	190 0,00
1. Parts dans des entreprises liées	1191 _____	191 0,00	192 0,00
2. Actions propres ou parts propres	1209 _____	209 0,00	210 0,00
3. Autres valeurs mobilières	1195 _____	195 0,00	196 0,00
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	1197 _____	197 1 506,95	198 10 278,90
E. Comptes de régularisation	1199 _____	199 0,00	200 0,00
TOTAL DU BILAN (ACTIF)		201 1 359 980,73	202 1 316 673,56

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
A. Capitaux propres			
I. Capital souscrit	1301	-489 859,15	-440 613,82
II. Primes d'émission	1303	31 000,00	31 000,00
III. Réserve de réévaluation	1305	0,00	0,00
IV. Réserves	1307	0,00	0,00
1. Réserve légale	1309	0,00	0,00
2. Réserve pour actions propres ou parts propres	1311	0,00	0,00
3. Réserves statutaires	1313	0,00	0,00
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur	1315	0,00	0,00
a) autres réserves disponibles	1429	0,00	0,00
b) autres réserves non disponibles	1431	0,00	0,00
V. Résultats reportés	1433	0,00	0,00
VI. Résultat de l'exercice	1319	-471 613,82	-413 623,20
VII. Acomptes sur dividendes	1321	-49 245,33	-57 990,62
VIII. Subventions d'investissement en capital	1323	0,00	0,00
	1325	0,00	0,00
B. Provisions			
1. Provisions pour pensions et obligations similaires	1331	5 660,01	5 125,01
2. Provisions pour impôts	1333	0,00	0,00
3. Autres provisions	1335	5 660,01	5 125,01
	1337	0,00	0,00
C. Dettes			
1. Emprunts obligataires	1435	1 841 329,87	1 746 746,14
a) Emprunts convertibles	1437	0,00	0,00
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1439	0,00	0,00
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1441	0,00	0,00
b) Emprunts non convertibles	1443	0,00	0,00
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1445	0,00	0,00
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1447	0,00	0,00
2. Dettes envers des établissements de crédit	1449	0,00	0,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1355	1 223 966,10	1 156 399,55
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1357	1 223 966,10	0,00
	1359	0,00	1 156 399,55

	Référence(s)	Exercice courant	Exercice précédent
3. Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte	1361	361 0,00	362 0,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1363	363 0,00	364 0,00
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1365	365 0,00	366 0,00
4. Dettes sur achats et prestations de services	1367	367 13 331,58	368 23 512,65
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1369	369 13 331,58	370 23 512,65
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1371	371 0,00	372 0,00
5. Dettes représentées par des effets de commerce	1373	373 0,00	374 0,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1375	375 0,00	376 0,00
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1377	377 0,00	378 0,00
6. Dettes envers des entreprises liées	1379	379 0,00	380 0,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1381	381 0,00	382 0,00
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1383	383 0,00	384 0,00
7. Dettes envers des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation	1385	385 0,00	386 0,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1387	387 0,00	388 0,00
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1389	389 0,00	390 0,00
8. Autres dettes	1451	451 604 032,19	452 566 833,94
a) Dettes fiscales	1393	393 0,00	394 0,00
b) Dettes au titre de la sécurité sociale	1395	395 0,00	396 0,00
c) Autres dettes	1397	397 604 032,19	398 566 833,94
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	1399	399 0,00	400 566 833,94
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	1401	401 604 032,19	402 0,00
D. Comptes de régularisation	1403	403 2 850,00	404 5 416,23
TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)	405	1 359 980,73	406 1 316 673,56



Aux actionnaires de la société
PICAROON SA

Luxembourg, le 10 mars 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Conformément au mandat qui m'a été confié par la société anonyme PICAROON SA, j'ai examiné le Bilan ainsi que les Comptes de Profits et Pertes arrêtés au 31.12.2020, et j'ai pris connaissance du rapport de gestion y relatif.

J'ai effectué ma mission sur base de l'article 443-2 de la nouvelle loi modifiée du 10 août 1915 coordonnée sur les sociétés commerciales en date du 05 décembre 2017.

La tenue de la comptabilité est correcte et correspond aux prescriptions légales.

Tous les renseignements utiles au contrôle des documents ayant servi à établir le Bilan de la société au 31.12.2020 m'ont été fournis par le Conseil d'Administration. Toutes ces opérations comptables ont été correctement saisies, sans omission, ni ajout. A toute écriture comptable correspond une trace ou un document comptable.

Conformément aux états comptables au 31.12.2020, l'exercice clôture avec une perte nette de 49.245,33 € et un total bilantaire de 1.359.980,73 €.

A mon avis, les comptes annuels ci-annexés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31.12.2020 ainsi que des résultats de l'exercice clos à cette date.

Les comptes annuels ont été établis dans l'hypothèse de la continuation des activités de la société, hypothèse qui ne peut se réaliser qu'avec le soutien continu de la part des actionnaires et bailleurs de fonds. La perte au 31.12.2020 s'élève à 49.245,33 € et il y a une perte cumulée qui dépasse le capital social. Il est donc nécessaire d'attirer votre attention sur les dispositions de l'article 443-2 de la loi sur les sociétés commerciales et invite donc l'assemblée à se prononcer sur les mesures à prendre.

Je n'ai pas d'autres remarques à formuler et vous recommande de considérer les éléments mentionnés ci-avant lors de votre décision relative à l'approbation des comptes annuels et à la décharge à accorder au Conseil d'Administration.

EUROPEAN FIDUCIARY OF LUXEMBOURG SARL
8, RUE DE LOUEST
L-2273 LUXEMBOURG
TEL: +352 28 79 98 58
RC 8114386

Pour EFL Sarl
Troisfontaines John
Commissaire aux comptes



PICAROON SA

Comptes annuels

Au 31 décembre 2021

Draft

PICAROON SA

Comptes annuels au 31/12/2021

ACTIF	31/12/2020	31/12/2021	PASSIF	31/12/2020	31/12/2021
I Capital souscrit non appelé	0,00	0,00	I Capitaux Propres		
II Frais d'établissement	0,00	0,00	Capital Souscrit	31 000,00	31 000,00
III Actif immobilisé			Primes d'émission	0,00	0,00
Immobilisations Incorporelles	0,00	0,00	Réserve légale	0,00	0,00
Immobilisations Corporelles	0,00	0,00	Réserve de réévaluation	0,00	0,00
Immobilisations Financières	0,00	0,00	Autres réserves	0,00	0,00
	0,00	0,00	Résultats reportés	(471 613,82)	(520 859,15)
			Résultat de l'exercice	(49 245,33)	(50 537,21)
				(489 859,15)	(540 396,36)
IV Actif Circulant			II Provisions pour risques et charges	5 660,01	4 394,26
Stocks (immeubles construits)	1 318 625,15	1 349 375,15	III Dettes		
Créances commerciales	26 910,00	26 910,00	Dettes commerciales	13 331,58	24 860,16
Autres créances	12 938,63	19 332,06	Dettes fiscales et salariales	0,00	0,00
Valeurs mobilières	0,00	0,00	Dettes envers établissement de crédits	1 223 966,10	1 224 010,43
Avoirs en banque, ccp , caisse	1 506,95	169,08	Autres dettes	604 032,19	679 996,55
	1 359 980,73	1 395 786,29		1 841 329,87	1 928 867,14
V Comptes de régularisation	0,00	0,00	IV Comptes de régularisation	2 850,00	2 921,25
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV+V)	1 359 980,73	1 395 786,29	TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)	1 359 980,73	1 395 786,29

PICAROON SA

Comptes de profits et pertes pour la periode allant du 01/01/2021 au 31/12/2021
Et du 01/01/2020 au 31/12/2020

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>
CHARGES		
Achats de marchandises	0,00	0,00
Autres charges externes	(28 945,37)	(12 396,19)
Salaires et traitements	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Corrections de valeur sur immobilisations incorporelles et frais de constitution	0,00	0,00
Corrections de valeur sur immobilisations corporelles, financières sur valeurs mobilières et actif circulant	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation	0,00	(191,20)
Intérêts et charges assimilées	(44 924,96)	(52 042,64)
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Impôts sur le résultat	0,00	0,00
Autres impôts et taxes	(675,00)	(501,80)
Bénéfice de l'exercice	0,00	0,00
	<u>(74 545,33)</u>	<u>(65 131,83)</u>
PRODUITS		
Loyer immobilier	25 300,00	8 900,00
Autres produits d'exploitation	0,00	0,00
Autres intérêts et produits assimilés	0,00	0,00
Produits exceptionnels	0,00	5 694,62
Régularisation d'impôt	0,00	0,00
Perte de l'exercice	49 245,33	50 537,21
	<u>74 545,33</u>	<u>65 131,83</u>

PICAROON SA

Frais généraux et administratifs au 31/12/2021

	<u>31/12/2021</u>
Leasing matériel roulant	3 938,71
Entretien et réparation matériel roulant	0,00
Honoraires juridiques	466,65
Honoraires comptables et d'audit (extourne provisions antérieures incluses)	2 960,19
Autres honoraires	650,00
Honoraire domiciliation	910,22
Assurance bâtiment	615,99
Assurance RC	0,00
Publications légales	141,73
Frais de téléphone et internet	2 572,70
Cotisations professionnelles	<u>140,00</u>
	<u><u>12 396,19</u></u>

PICAROON SA

Frais généraux et administratifs au 31/12/2021

	31/12/2021	
	<u>BASE</u>	<u>TVA</u>
Leasing matériel roulant	3 938,71	0,00
Entretien et réparation matériel roulant	0,00	0,00
Honoraires juridiques	466,65	79,33
Honoraires comptables et d'audit (extourne provisions antérieures inclus)	2 960,19	491,12
Autres honoraires	650,00	110,50
Honoraire domiciliation	910,22	154,74
Assurance bâtiment	615,99	0,00
Assurance RC	0,00	0,00
Publications légales (extourne provisions antérieures incluses)	141,73	24,09
Frais de téléphone et internet	2 572,70	306,15
Cotisations professionnelles	140,00	0,00
	<u>12 396,19</u>	<u>1 165,93</u>

PICAROON SA

Autres dettes au 31/12/2021

	<u>31/12/2021</u>
Compte courant actionnaire #1	374 885,46
Intérêts sur compte courant actionnaire #1	75 083,32
Compte courant actionnaire #2	200 000,00
Intérêts sur compte courant #2	<u>30 027,77</u>
	<u><u>679 996,55</u></u>

PICAROON SA

Intérêts et charges assimilées au 31/12/2021

	<u>31/12/2021</u>
Frais bancaires	533,35
Perte de change	0,00
Intérêts sur dettes commerciales	447,64
Intérêts sur prêt	24 097,29
Intérêts sur compte courant actionnaire	<u>26 964,36</u>
	<u>52 042,64</u>

PICAROON SA

Intérêts et produits assimilés au 31/12/2021

	<u>31/12/2021</u>
Gain de change	<u>0,00</u>
	<u><u>0,00</u></u>



Aux actionnaires de la société
PICAROON SA

Luxembourg, le 07 février 2022

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Conformément au mandat qui m'a été confié par la société anonyme PICAROON SA, j'ai examiné le Bilan ainsi que les Comptes de Profits et Pertes arrêtés au 31.12.2021, et j'ai pris connaissance du rapport de gestion y relatif.

J'ai effectué ma mission sur base de l'article 443-2 de la nouvelle loi modifiée du 10 août 1915 coordonnée sur les sociétés commerciales en date du 05 décembre 2017.

La tenue de la comptabilité est correcte et correspond aux prescriptions légales.

Tous les renseignements utiles au contrôle des documents ayant servi à établir le Bilan de la société au 31.12.2021 m'ont été fournis par le Conseil d'Administration. Toutes ces opérations comptables ont été correctement saisies, sans omission, ni ajout. A toute écriture comptable correspond une trace ou un document comptable.

Conformément aux états comptables au 31.12.2021, l'exercice clôture avec une perte nette de 50.537,21 € et un total bilantaire de 1.395.786,29 €.

A mon avis, les comptes annuels ci-annexés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31.12.2021 ainsi que des résultats de l'exercice clos à cette date.

Les comptes annuels ont été établis dans l'hypothèse de la continuation des activités de la société, hypothèse qui ne peut se réaliser qu'avec le soutien continu de la part des actionnaires et bailleurs de fonds. La perte au 31.12.2021 s'élève à 50.537,21 € et il y a une perte cumulée qui dépasse le capital social. Il est donc nécessaire d'attirer votre attention sur les dispositions de l'article 443-2 de la loi sur les sociétés commerciales et invite donc l'assemblée à se prononcer sur les mesures à prendre.

Je n'ai pas d'autres remarques à formuler et vous recommande de considérer les éléments mentionnés ci-avant lors de votre décision relative à l'approbation des comptes annuels et à la décharge à accorder au Conseil d'Administration.

EUROPEAN FIDUCIARY OF LUXEMBOURG SARL
8, RUE DE LOUEST
L-2273 LUXEMBOURG
TEL: +352 28 79 98 58
RC 8114386

Pour EFL Sarl
Troisfontaines John
Commissaire aux comptes