

---

**M<sup>2</sup>A INVEST SRL**

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES  
8% À 4 ANS DU 14 OCTOBRE 2020 AU 13 OCTOBRE 2024 PAR M<sup>2</sup>A INVEST SRL**

**LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR M<sup>2</sup>A INVEST SRL**

**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)**

**29 septembre 2020**

**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**

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 subordonné 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. 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 (voyez la section endettement). Les Obligations étant subordonnées aux emprunts bancaires, 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 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 des Projets.

L'Émetteur a déjà réalisé des projets immobiliers (cf. note d'information du 19 mai 2020 publiée par l'Émetteur) et a l'intention de réaliser dans le futur d'autres projets immobiliers que ceux décrits dans la présente Note d'Information. En ce qui concerne les projets futurs, la teneur et le risque de ces projets ne sont pas connus à ce jour mais ils pourraient potentiellement être différents des Projets décrits 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 l'Émetteur 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 lignes de crédit bancaire (actuelles et futures) 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 des emprunts bancaires, ce qui pourrait précipiter un défaut et/ou une faillite de l'Émetteur.

L'Émetteur est une société nouvellement constituée qui n'a pas encore réalisé de chiffre d'affaires. Il existe un risque inhérent au lancement d'une nouvelle société et notamment dans le lancement du développement de nouveaux projets.

A ce stade, l'Émetteur n'a pas été impacté de manière significative par la crise du Covid-19. L'impact à long terme ne peut être prédit à ce jour étant donné toutes les incertitudes liées à cette crise.

### **Risques liés aux Projets**

Le risque principal lié aux Projets est la non-réalisation du plan de trésorerie tel qu'exposé ci-dessous, en cas d'évolution négative des coûts de réalisation des Projets immobiliers initialement établis par les parties prenantes (architecte, entreprises de construction, etc.), de loyers inférieurs à ceux attendus ou d'un taux d'occupation trop bas, de la non-réalisation de la vente des biens, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie. Ces risques pourraient avoir pour conséquence une rentabilité inférieure à celle escomptée par l'Émetteur, ce qui pourrait à terme affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

### **Risques liés aux Obligations**

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.

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

### **A. Identité de l'Émetteur**

#### **1. Identification**

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Dénomination :                           | M <sup>2</sup> A INVEST          |
| Forme juridique :                        | Société à responsabilité limitée |
| Pays d'origine :                         | Belgique                         |
| Siège social :                           | Avenue Louise 523, 1050 Ixelles  |
| Numéro d'entreprise (BCE) :              | 0734.438.171                     |
| Adresse du site internet de l'émetteur : | www.ourcrib.com                  |

#### **2. Activités principales de l'Émetteur**

##### Objet

L'Émetteur est actif dans l'immobilier.

Son objet l'autorise, entre autres, à mener toutes activités se rapportant à l'achat, la vente, la location, la gestion, l'expertise, la transformation, la rénovation, le lotissement en matière immobilière et, d'une façon générale, toutes transactions et promotions immobilières généralement quelconques, pour compte propre ou pour compte de tiers, ainsi que les activités de conseil, d'étude, de consultance, d'expertise et de courtage en matière immobilière. L'Émetteur a également pour objet l'acquisition, la vente, la mise en valeur, la rénovation, la transformation, la location, la prise en location de tous immeubles tant en Belgique qu'à l'étranger et la gestion de ceux-ci pour compte propre.

##### Concept

L'Émetteur a développé son projet « Our Crib » (notre nid) début 2020 en rénovant deux maisons unifamiliales destinées à des jeunes issus de la génération *Millennials* souhaitant expérimenter le COLIVING. La vie sociale s'enrichit par les échanges qui peuvent se créer tout autant dans les espaces communs que durant les heures de bureaux.

Contraction de Co-working et Co-location, le coliving est un concept singulier issu de la génération *Millennials*. La maison devient un espace de « vivre ensemble » qui inclut à la fois un espace de vie et de travail avec d'autres personnes.

Contente du succès de ses deux premières Cribes, M2A a décidé d'en ouvrir une troisième. Celle-ci sera localisée dans le quartier branché et piétonnier « Dansaert – Sainte-Catherine » et à un jet de pierre de « l'Ilot-sacré » Saint-Géry. Cet immeuble est destiné à devenir un espace de « vivre ensemble » incluant à la fois un espace de vie (comprenant salles de sport et cinéma, potager, jardin, ...) et un espace de travail partagé avec d'autres personnes.

Le concept « Our Crib » s'inscrit dans ces nouveaux modes de vie itinérants en centre urbain.

### **3. Actionnaires**

#### Actionnariat

Au jour de la Note d'Information, l'actionnariat de l'Emetteur se compose comme suit (personnes détenant plus de 5 % du capital de l'Emetteur) :

| Actionnaire              | Nombre d'Actions | Pourcentage du capital |
|--------------------------|------------------|------------------------|
| Alban Déjardin-Verkinder | 180              | 18%                    |
| Michael Wedner           | 180              | 18%                    |
| Michiel De Muynck        | 180              | 18%                    |
| TAO SA                   | 460              | 46%                    |

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 du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

#### Relation avec les actionnaires

En vue du financement du Projet, les actionnaires de l'Emetteur ont accepté de consentir des avances en compte courant pour un montant de 300.000 EUR. Ces avances seront consenties à un taux de 0%, sans échéance et sont subordonnées au remboursement des Obligations.

Par ailleurs, TAO SA a concédé à l'Emetteur un « PIK Note » (à savoir un instrument de dette qui est structuré de telle manière qu'il qualifie de *quasi-equity* dans le cadre d'une analyse financière). Ce « PIK Note » s'élève à un montant de 150.000 EUR, n'est soumis à aucune échéance et porte intérêt au taux initial de 5% qui augmente en fonction du moment de remboursement et n'est payable qu'au moment du remboursement. Ce « PIK Note » étant considéré comme du *quasi-equity*, son remboursement est subordonné au remboursement de toutes les autres dettes de l'Emetteur, quelles qu'elle soient (en ce compris donc les Obligations).

En dehors de ces avances et ce « PIK Note », il n'y a pas eu, au cours de l'exercice en cours, d'autres opérations entre les actionnaires susvisés, 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 les administrateurs suivants :

- Monsieur Alban DÉJARDIN-VERKINDER
- Monsieur Michaël WEDNER
- Monsieur Michiel DE MUYNCK
- Monsieur Charles GOLDBERG
- Madame Renilde VLEUGELS

Chaque administrateur agissant seul, peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet, sous réserve de ceux que la loi et les statuts réservent à l'assemblée générale.

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

#### Rémunération

Le mandat des administrateurs en tant que tel n'est pas rémunéré.

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



## B. Informations financières concernant l'Émetteur

### Comptes annuels

L'Émetteur, une société nouvellement créée le 13 septembre 2019, ne dispose à ce jour d'aucun comptes annuels.

### Contrôle des comptes

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

### 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 1<sup>er</sup> juillet 2020, ses capitaux propres s'élèvent à 27.000 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2020, son endettement s'élève à 1.950.000 EUR, réparti comme ci-dessous :

|                     | Montant en Euro      | Garantie/Caution  |
|---------------------|----------------------|---|
| Dettes bancaires    | 1.300.000 EUR        | Oui, cf. note d'information du 19 mai 2020 publiée par l'Émetteur   |
| PIK Note            | 150.000 EUR          | Aucun   |
| Emprunt Obligataire | 500.000 EUR          | Aucun, cf. note d'information du 19 mai 2020 publiée par l'Émetteur |
|                     | <b>1.950.000 EUR</b> |   |

Suite à l'acquisition de l'immeuble sis rue du Vieux Marché aux Grains 17, 1000 Bruxelles, l'endettement sera augmenté à concurrence des sources de financement décrites au point B de la Partie III ci-dessous (total de 2.700.000 EUR).

### Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale entre sa constitution le 13 septembre 2019 et la date de la Note d'Information, excepté :

- L'achat des deux immeubles (et les prêts correspondants) dont question dans la note d'information du 19 mai 2020 publiée par l'Émetteur ;
- La signature du compromis en vue de l'achat de l'immeuble (et le prêt correspondant) visé dans la présente 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](http://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  | 900.000 EUR  |
| Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée  | Aucun  |
| Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée   | 400.000 EUR  |
| Montant minimal de souscription par Investisseur   | EUR 1.000 (ensuite par tranche de EUR 1.000)                                 |
| Valeur nominale d'une Obligation   | EUR 1.000  |
| Prix total des Obligations   | Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs |
| Date d'ouverture de l'Offre  | 29/09/2020   |
| Date de clôture de l'Offre   | 13/10/2020   |
| Date d'émission prévue des Obligations   | 14/10/2020   |
| Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires | 14/10/2020   |
| 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 neuf cent mille euros (900.000 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](http://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<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> 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](http://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 neuf cent mille euros (900.000 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'Email de Confirmation, avec instruction 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 seront calculés sur une base Exact/Exact ICMA, le résultat étant arrondi à la deuxième (2<sup>ème</sup>) 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 quatre cent mille euros (400.000 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 partir de la Date de la clôture initiale de l'Offre, 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 en 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](http://www.beebonds.com)).

### Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 13/10/2020, date de clôture de la Période de Souscription initiale. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'Email 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'Email 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 14/10/2020. 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, conformément au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.

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 et ce, conformément au Livre 5 - Article 5:27 du Code des sociétés et associations.

### 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**

### Description du Projet

Le projet immobilier consiste en la rénovation d'un immeuble de caractère de 1.000 m<sup>2</sup> datant du 19<sup>e</sup> siècle. Dans cet immeuble historique datant de la fin du 19<sup>e</sup> siècle, 19 unités de coliving seront aménagées d'ici la fin de l'année 2020 pour être mises en location début 2021. Une deuxième phase d'aménagement est prévue dans le 2<sup>e</sup> trimestre de 2021 pour ajouter 4 unités complémentaires, portant ainsi à 23 le nombre de chambres disponibles. Elles seront louées par le promoteur sous l'enseigne « OurCrib ».

La maison sera équipée d'une grande cuisine, d'un salon, d'une salle à manger, d'une salle de sport et d'une salle de cinéma. Chacun loue sa chambre avec salle de bain privative (ou commune) et partage les espaces communs. Le tout, entièrement meublé avec goût et occupé moyennant des loyers raisonnables. Un agréable jardin et un potager seront également à disposition des occupants. Outre une buanderie, le nettoyage des parties communes sera assuré de manière hebdomadaire et le ménage est disponible pour les parties privatives si requis par les occupants.

### Localisation

Le bien est localisé **Rue du Vieux Marché aux Grains 17, 1000 Bruxelles.**

- « **Un îlot trendy** »
- Le quartier est principalement résidentiel ainsi que commercial. En outre, de nombreux restaurants et cafés attestent de son dynamisme.



- La rue est à sens unique à l'angle de la rue Antoine Dansaert et à deux pas de la Place Sainte Catherine. À deux pas de l'îlot Sacré, elle est au coeur de la vie du Bruxelles branché.
- **Bruxelles - son marché résidentiel**
  - Dans le centre de Bruxelles, un bien résidentiel neuf s'y échange en moyenne à plus de 3 850 EUR/m<sup>2</sup>.
  - En 2019 la commune de Bruxelles a connu une augmentation du prix médian des maisons vendues aux alentours de 347 500 euros. Les maisons s'y sont échangées entre 280 000 et 442 500 euros, attestant de l'importante diversité du marché immobilier Bruxellois, tout comme son dynamisme.
- **Accessibilité très aisée en transports en commun**
  - Train : Gare Centrale
  - Métro : 1 et 5 – arrêts Sainte-Catherine et Bourse
  - Trams : 3, 4, 32
  - Bus: 33, 86
  - Vélo : station Villo à 20 m.

### Planning du projet

Le compromis a été signé en août 2020 et l'acte sera passé en octobre 2020. Les travaux débuteront aussitôt et les chambres seront mises en location dès janvier 2021.

Au second trimestre 2021 et après obtention des permis nécessaires, une extension sera construite permettant de louer 4 chambres complémentaires dès le début de l'année 2022.



### Sources de financement et utilisation du produit de l'Offre

Le Projet sera financé comme suit :

- avances en compte courant d'actionnaires de 300.000 EUR.
- un financement bancaire (crédit *Fully Revolving Loan*) de 1.500.000 EUR contracté auprès de BNP Paribas Fortis SA avec une échéance au 25 août 2022. Le taux d'intérêt est égal au taux de référence + 1,95%. Ce crédit est garanti par les suretés suivantes :
  - o Hypothèque de 27.500 € en principal sur le bien ;
  - o Mandat Hypothécaire de 1.622.000 € en principal et accessoires sur le bien financé ;
  - o Déclaration de subordination à concurrence de 1.000.000 € (pour les investisseurs actionnaires) ;
  - o Affectation en gage de toutes créances actuelles et futures découlant des contrats d'assurance incendie portant sur le bien à financer ;
  - o *Cost-overrun* des actionnaires (engagement visant à mettre suffisamment de liquidités à la disposition de la société afin que celle-ci puisse respecter ses obligations envers la banque).
- le produit de la présente Offre d'Obligation.

L'Émetteur considère que le financement tel que détaillé ci-avant est suffisant pour la réalisation du Projet.

### Rentabilité

Le tableau ci-dessous reprend un aperçu de la rentabilité attendue :

| Location actuelle en EUR (non indexé) |                           |                          |                    |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|
|                                       | Loyer mensuel par chambre | Loyer annuel par chambre | Loyer total annuel |
| Immeuble de base (19 chambres)        | 800                       | 9600                     | 182.400            |
| Extension (4 chambres)                | 800                       | 9600                     | 38.400             |
| <b>Total Loyers</b>                   |                           |                          | <b>220.800</b>     |

| Hypothèses de vente |                           |               |                         |
|---------------------|---------------------------|---------------|-------------------------|
|                     | Surface (m <sup>2</sup> ) | Prix de vente | Prix (€)/m <sup>2</sup> |
| Immeuble Dansaert   | 1.100                     | 3.543.700     | 3.222                   |

| Coûts de rénovation                    | TOTAL          |
|--|----------------|
| Immeuble de base (19 chambres)         | 329.250        |
| Extension (4 chambres)                 | 214.855        |
| <b>Total coûts rénovation Immeuble</b> | <b>544.105</b> |

| Frais Financiers            | Montant        |
|-----------------------------|----------------|
| Fees et Intérêts BeeBonds   | 352.880        |
| Intérêts et frais bancaires | 117.000        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>469.880</b> |

**ROI: 28,15%**

Commentaire du tableau :

- Le niveau de location : Le niveau de location pour des espaces de coliving (loyer mensuel net moyen par chambre de 650€) dans ce quartier de Bruxelles (Quartier Dansaert) correspond aux prix de marché. Les locations débuteront au mois de janvier 2021 pour les 19 premières chambres et en janvier 2022 pour les 4 chambres complémentaires.
- Le prix de vente : Le bien se situe dans un des quartiers les plus en vogue de Bruxelles et dans lequel des niveaux de prix de vente au m<sup>2</sup> sont nettement supérieurs aux niveaux moyens de Bruxelles Ville. Le niveau de prix de vente escompté est donc réaliste.
- Les coûts de rénovation : Vu l'ampleur des travaux prévus, les coûts de rénovation au m<sup>2</sup> sont standards par rapport au niveau de qualité recherchée.
- Les frais financiers : Ceux-ci se composent des intérêts bancaires et des intérêts (et rémunération) de BeeBonds, basés sur 900.000 € à 8% sur 4 ans.

Le ROI du projet est de 28.15% ce qui correspond aux standards de marché pour ce type de projet.

En cas de non obtention des permis nécessaires pour l'extension, celle-ci ne sera pas construite. Dans ce cas le ROI du projet s'élèvera 15,65%, ce qui reste raisonnable pour ce genre de projet.

Les informations prévisionnelles (ex. ROI) reprises ci-dessus sont par nature sujettes à des aléas, tant généraux que spécifiques, et il y a un risque que les prévisions ne se réalisent pas.

### Plan de trésorerie

Le plan de trésorerie se présente comme suit :

| Période - mois                              | Q4 2020     | Q1 2021 | Q2 2021  | Q3 2021  | Q4 2021  | Q1 2022  | Q2 2022 | Q3 2022 | Q4 2022  | Q1 2023 | Q2 2023 | Q3 2023 | Q4 2023  | Q1 2024 | Q2 2024 | Q3 2024 | Q4 2024 |           |
|---|-------------|---------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| <b>Cash début de période</b>                |             | 114.821 | 142.091  | 99.343   | 56.595   | 60.873   | 24.121  | 12.631  | 49.382   | 11.414  | 46.722  | 86.690  | 130.650  | 100.551 | 145.733 | 45.183  | 45.183  | 1.007.852 |
| <b>Fonds propres de départ</b>              | 300.000     |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         |           |
| <b>Acquisition Immeuble:</b>                |             |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         |           |
| Acquisition Immeuble Dansaert               | - 2.193.750 |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         |           |
| <b>Coûts de rénovation:</b>                 |             |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         |           |
| Rénovation au départ                        | - 329.250   |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         |           |
| Extension                                   |             |         | - 71.618 | - 71.618 | - 71.618 |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         |           |
| <b>Loyers:</b>                              |             |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         |           |
| Loyers Immeuble de base (19 chambres)       |             | 44.000  | 45.600   | 45.600   | 45.600   | 46.056   | 46.056  | 46.056  | 46.056   | 46.517  | 46.517  | 46.517  | 46.517   | 46.982  | 46.982  | 46.982  | 46.982  |           |
| Loyers Extension (4 chambres)               |             |         |          |          |          | 9.600    | 9.600   | 9.600   | 9.600    | 9.696   | 9.696   | 9.696   | 9.696    | 9.793   | 9.793   | 9.793   | 9.793   |           |
| <b>Précompte immobilier:</b>                |             |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         |           |
| Immeuble de base                            | - 867       | - 867   | - 867    | - 867    | - 867    | - 867    | - 867   | - 867   | - 867    | - 867   | - 867   | - 867   | - 867    | - 867   | - 867   | - 867   | - 867   |           |
| Extension                                   |             |         |          |          |          | - 375    | - 375   | - 375   | - 375    | - 375   | - 375   | - 375   | - 375    | - 375   | - 375   | - 375   | - 375   |           |
| <b>Charges Immeubles</b>                    |             |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         |           |
| Immeuble de base                            | - 8.550     | - 8.550 | - 8.550  | - 8.550  | - 8.550  | - 8.550  | - 8.550 | - 8.550 | - 8.550  | - 8.550 | - 8.550 | - 8.550 | - 8.550  | - 8.550 | - 8.550 | - 8.550 | - 8.550 |           |
| Extension                                   |             |         |          |          |          | - 1.800  | - 1.800 | - 1.800 | - 1.800  | - 1.800 | - 1.800 | - 1.800 | - 1.800  | - 1.800 | - 1.800 | - 1.800 | - 1.800 |           |
| <b>Financement bancaire</b>                 |             |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         |           |
| Prêt et remboursement                       | 1.500.000   |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         | 1.500.000 |
| <b>Intérêts et frais bancaires</b>          |             |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         |           |
| Immeuble Dansaert                           | - 7.313     | - 7.313 | - 7.313  | - 7.313  | - 7.313  | - 7.313  | - 7.313 | - 7.313 | - 7.313  | - 7.313 | - 7.313 | - 7.313 | - 7.313  | - 7.313 | - 7.313 | - 7.313 | - 7.313 |           |
| <b>Emission obligatoire BeeBonds</b>        |             |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         |           |
| Fees et intérêts BeeBonds                   | 900.000     |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         | 900.000   |
| Remboursement émission obligatoire BeeBonds | - 54.000    |         |          |          |          | - 74.720 |         |         | - 74.720 |         |         |         | - 74.720 |         |         |         |         | - 106.311 |
| <b>Vente Immeuble</b>                       |             |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         |           |
| Vente Dansaert                              |             |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         | 3.543.700 |
| Commission de vente Dansaert                |             |         |          |          |          |          |         |         |          |         |         |         |          |         |         |         |         | - 106.311 |
| <b>Cash fin de période</b>                  | 114.821     | 142.091 | 142.091  | 99.343   | 56.595   | 60.873   | 24.121  | 12.631  | 49.382   | 11.414  | 46.722  | 86.690  | 130.650  | 100.551 | 145.733 | 45.183  | 45.183  | 1.007.852 |



Le remboursement du financement BeeBonds est prévu en Q4 2024.

Dans le cas où l'extension ne serait pas érigée, la projection cash fin de période en Q4 2024 s'élèvera à 437.925€.

Le plan de trésorerie ci-dessus constitue une projection financière susceptible de modifications au cours de l'avancement du Projet. Le montant des loyers et des ventes est une estimation. Il ne sera pas nécessairement atteint dans sa totalité ou dans les délais attendus.

## **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 et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie. Les Obligations viennent à rang égal ( <i>pari passu</i> ), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit. |
| Devise   | EURO  |
| Dénomination   | OurCrib Dansaert - 8% - 4 ans du 14/10/2020 au 13/10/2024   |
| Valeur nominale  | EUR 1.000   |
| Date d'échéance  | 13/10/2024  |
| Date de remboursement  | 14/10/2024  |
| Modalités de remboursement   | Le remboursement interviendra 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 des Obligations.   |
| Restrictions de transfert  | Librement cessibles   |
| Taux d'intérêt annuel brut   | 8%  |
| Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre | 5,60%   |
| Date de paiement des intérêts  | Annuellement le 14/10/2021, 14/10/2022, 14/10/2023 et 14/10/2024  |
| ISIN   | BE6324435351  |

## **PARTIE IV – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Information aux Obligataires | Les informations relatives au suivi des activités de l'Émetteur seront disponibles sur le site de BeeBonds ( <a href="http://www.beebonds.com">www.beebonds.com</a> ).   |
| 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.

**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 dispositions du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire justifiera du droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires, au plus tard le troisième (3 <sup>e</sup> ) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, par l'inscription à son nom, dans le Registre des Obligataires, des Obligations dont il est propriétaire. |
| <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.  |
| <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>                                  | M <sup>2</sup> A INVEST, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège social Avenue Louise 523 à 1050 Ixelles et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE0734.438.171.   |
| <u>Emprunt Obligataire:</u>                        | Désigne l'emprunt par voie d'émission d'obligations subordonnées d'un montant maximum de neuf cent mille euros (900.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de quatre (4) années, entre le 14/10/2020 et le 13/10/2024 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6324435351.  |
| <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 29 septembre 2020 établie par l'Émetteur conformément à la loi 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"><li>- pour la 1<sup>ère</sup> période : débutant le jour de la Date d'Emission 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 ;</li><li>- 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 Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- 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.</li></ul> |
| <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 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 au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.  |
| <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 l'échéance de l'Emprunt Obligataire et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6.1. 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 le Code des sociétés et des associations 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 au Livre 5 - Articles 5:50 à 5:52 du Code des sociétés et des associations.

Conformément au Livre 5 - Articles 5:29 du Code des sociétés et des associations, 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 mille euros (EUR 1.000).

### 1.4. Montant Maximum des Obligations

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à neuf cent mille euros (900.000 EUR) représenté par neuf cent (900) Obligations de chacune mille euros (EUR 1.000) de valeur de nominale.

### 1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de quatre (4) 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 14/10/2020 jusqu'à la Date d'Échéance, le 13/10/2024. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 14/10/2024. 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 mille euros (EUR 1.000) avec un minimum de mille euros (EUR 1.000) par Investisseurs.

## **4. Rang des Obligations - Subordination**

Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie.

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 à responsabilité limitée (SRL) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0734.438.171;
- 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 BNP Paribas Fortis SA pour un montant de 1.500.000 EUR ;
- iv. L'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur les 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 huit pour cent (8%) en base Exact/Exact ICMA à partir de la Date d'Emission initiale 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**

Sans préjudice du Livre 5 - Article 5:29 du Code des sociétés et des associations, 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 le Code des sociétés et des associations 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 14/10/2024 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 aux dispositions du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations, 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 à tout moment, imposer aux 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 prévue du 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 évènements 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 dispositions du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect du Livre 5 - Articles 5:110 et 5:111 du Code des sociétés et des associations, 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. Conformément au Livre 5 - Articles 5:107 et 5:109 du Code des sociétés et des associations, l'Assemblée Générale des Obligataires a le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Émetteur (i) d'accepter des dispositions ayant pour objet, soit d'accorder des sûretés particulières au profit des Obligataires, soit de modifier ou de supprimer les sûretés déjà attribuées, (ii) de proroger une ou plusieurs échéances d'intérêts, de consentir à la réduction du taux de l'intérêt ou d'en modifier les conditions de paiement, (iii) de prolonger la durée du remboursement, de le suspendre et de consentir des modifications aux conditions dans lesquelles il doit avoir lieu, (iv) d'accepter la substitution d'actions aux créances des Obligataires, (v) de décider des actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun et (vi) de désigner un ou plusieurs mandataires chargés d'exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale des Obligataires et de représenter la masse des Obligataires dans toutes les procédures relatives à la réduction ou à la radiation des inscriptions hypothécaires.

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 des dispositions du Code des sociétés et des associations au moins quinze jours (15) avant la date prévue de l'assemblée.

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 au Livre 5 - Articles 5:114 à 5:118 du Code des sociétés et des associations.

## **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 évènement 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.

Alban Dejardin-Verkinder Administrateur

