

---

## DW PROPERTIES SRL

### NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 8% À 3 ANS DU 13/07/2021 AU 12/07/2024 PAR DW PROPERTIES SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR DW PROPERTIES 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)

28 juin 2021

**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 (cf. niveau d'endettement ci-dessous). Les Obligations étant subordonnées aux emprunts bancaires, le remboursement des Obligations sera donc 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 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.

A ce stade, l'Émetteur n'a pas été impacté de manière significative par la crise du Covid-19. Plus précisément, l'Émetteur n'a pas ressenti d'impact au niveau des ventes de biens. Au niveau des locations, il y a eu des difficultés pour peu de locataires commerciaux (mise en place d'un plan d'apurement) dont

les reports ont déjà été acquittés. L'impact à long terme ne peut être prédit à ce jour étant donné toutes les incertitudes liées à cette crise.

### **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 (entreprises de construction, etc.), de la non-réalisation de la vente (ou de la mise en location du rez-commercial d'un des projets) 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 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).

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

### **A. Identité de l'Émetteur**

#### **1. Identification**

Dénomination :	DW PROPERTIES
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Drève Pittoresque 43, 1180 Uccle
Numéro d'entreprise (BCE) :	0564.809.521
Adresse du site internet de l'émetteur :	N.A.

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

L'Émetteur est actif dans le marché immobilier. L'Émetteur est une société immobilière de marchands de biens et de détention de surfaces commerciales.

#### **3. Actionnaires**

##### Actionnariat

Au jour de la Note d'Information, la totalité des actions de l'Émetteur est détenue par la société ARC ESTATE, société simple sans personnalité juridique dont le siège est établi à Avenue des Marronniers 1, 1640 Sint-Genesius-Rode et inscrite auprès de la Banque-Carrefour des entreprises sous le numéro 0752.658.137. Au jour de la Note d'Information, l'actionnariat d'ARC ESTATE se compose comme suit (personnes détenant plus de 5 % du capital) :

Actionnaires	Pourcentage du capital	Pourcentage des droits de vote
Arno Daskal	49,5%	0%
Romane Daskal	49,5%	0%
Daphné Wajsbrodt	0%	99%

L'Émetteur 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

Mme Daphné Wajsbrodt et M. Sacha Daskal ont avancé de l'argent à l'Émetteur en compte courant. Le montant du compte courant est variable et s'élève au 31 mars 2021 à 2.261.007,99 EUR. Ces avances ne portent pas intérêts. Ces avances ne sont pas subordonnées et viennent à rang égal avec les Obligations.

Des membres de la famille des actionnaires ont également consenti deux prêts à l'Émetteur d'un montant de 500.000 EUR et de 900.000 EUR, portant intérêts à respectivement 7,143% et 7,857% annuel brut et pour une durée indéterminée. Ces prêts ne sont pas subordonnés et viennent à rang égal avec les Obligations.

En dehors de ces avances et prêts, il n'y a pas eu, au cours des deux derniers exercices et de l'exercice en cours, d'autres opérations entre les actionnaires susvisés, et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, et l'Émetteur qui - considérées isolément ou dans leur ensemble - sont importantes pour l'Émetteur.

#### **4. Organe d'administration**

##### Composition

L'Émetteur est administré par un administrateur, à savoir Mme Daphné Wajsbrot.

L'Émetteur atteste que son administrateur n'a pas 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

Pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2020, l'administrateur a touché une rémunération globale de 265.641 EUR.

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 2018 et 2019 sont repris en annexe 2.

##### Contrôle des comptes

Les comptes annuels de l'Émetteur relatifs à l'exercice 2018 et 2019 (repris en annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

##### Fonds de roulement

L'Émetteur déclare que son fonds de roulement net est suffisant pour la réalisation de ses obligations lors des 12 prochains mois.

##### Niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 mars 2021, ses capitaux propres s'élèvent à 336.006 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 mars 2021, son endettement s'élève à 21.100.842 EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

DETTES	21.100.842	98%
<b>VIII. Dettes à plus d'un an</b>	<b>12.105.257</b>	<b>56%</b>
A. Dettes financières	9.068.210	42%
B. Dettes commerciales	0	0%
C. Acomptes reçus sur commandes	0	0%
D. Dettes diverses	3.037.047	14%
<b>IX. Dettes à un an au plus</b>	<b>8.911.558</b>	<b>42%</b>
<b>A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b>	<b>625.636</b>	<b>3%</b>
B. Dettes financières	4.544.568	21%
C. Dettes commerciales	-4.899	0%
D. Acomptes reçus sur commandes	0	0%
<b>E. Dettes fiscales, salariales et sociales</b>	<b>50.647</b>	<b>0%</b>
1. Impôts	42.808	0%
2. Rémunérations et charges sociales	7.838	0%
F. Dettes diverses	3.695.606	17%
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>84.028</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>21.472.157</b>	<b>100%</b>

Dettes diverses à un an au plus	Montant 2020 (en EUR)	Montant 2021 (en EUR)
Garanties locatives	29.437,63	33.455,31
Créditeurs divers	1.142,93	1.142,93
Compte courant Gérant	2.062.243,71	2.261.007,99
Prêt entourage	500.000,00	500.000,00
Prêt entourage	900.000,00	900.000,00
<b>Total</b>	<b>3.492.824,27</b>	<b>3.695.606,23</b>

Les financements en cours comprennent :

- Crédits d'investissement ING et AG Insurance ;
- Straight loan ING ;
- Crédit amortissable AION lié à un autre projet en cours ;
- Straight loan et crédit amortissable AION liés aux projets « Rue Sainte Catherine » et « Chaussée de Wavre » faisant l'objet de la première demande de financement obligataire réalisé en février 2021 ;
- Les financements bancaires portent un taux d'intérêts de marché entre 1,00% et 2,00% selon les biens financés ;
- Avances « rémunérées » à hauteur de 500.000 EUR (7,14%) et EUR 900.000 (7,86%) n'étant liées à aucune condition spécifique et pour une durée indéterminée ;
- Avances des dirigeants (2.261.007,99 EUR) non rémunérées n'étant liées à aucune condition spécifique et pour une durée indéterminée ;
- Avance investisseur de 750.000 EUR rémunérée et subordonnée aux dettes bancaires. Celle-ci a été réalisée en décembre 2020 pour une durée de 18 mois. Ce prêt a pour objectif d'accélérer le développement de l'Émetteur.
- Un premier emprunt obligataire (600.000 EUR) via BeeBonds réalisé en février 2021 lié aux projets « Rue Sainte Catherine » et « Chaussée de Wavre » pour une période de 2 ans.

#### 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 depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels ci-annexé.

#### **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	630.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	500.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	1.000 EUR (ensuite par tranche de 1.000 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation	1.000 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	02/07/2021
Date de clôture de l'Offre	12/07/2021
Date d'émission prévue des Obligations	13/07/2021
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	13/07/2021
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 six cent trente mille euros (630.000 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 six cent trente mille euros (630.000 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 (2ème) 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 cinq cent mille euros (500.000 EUR). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisé 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](http://www.beebonds.com)).

#### Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 12/07/2021, 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 13/07/2021. 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**

### **1. Description du projet immobilier**

#### Description du projet

Le produit de l'Offre sera utilisé en vue du financement et refinancement de 3 projets immobiliers (le « Projet ») :

1. Le projet immobilier « Rue Dewez » consiste en l'acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d'un immeuble de 5 appartements suivies de la revente de ces unités de logements.

Chiffres clefs	
> Ventes appartements :	EUR 850k
> Coûts acquisition :	EUR 407k
> Coûts rénovations :	EUR 304k
> Frais financiers :	EUR 56k
> Rendement attendu du projet :	11,6% (*)
> Emprunt bancaire :	EUR 410k
> Emprunt obligataire :	EUR 220k

2. Le projet immobilier « Place Wiertz » consiste en l'acquisition et reconversion d'un immeuble mixte composé d'une ancienne agence bancaire et d'un duplex en 8 logements et 6 parkings.

Un permis sera introduit en août 2021 et devrait être octroyé en janvier 2022. Demande de financement bancaire introduite de EUR 770k pour l'acquisition et rénovations du bâtiment. Accord reçu le 28 juin 2021 sur la partie acquisition + droits (EUR 349k). Le solde sera octroyé au permis.

Chiffres clefs	
> Ventes apps et parkings :	EUR 1.605k
> Coûts acquisition :	EUR 510k
> Coûts rénovations :	EUR 700k
> Frais financiers :	EUR 76k
> Rendement attendu du projet :	26,4% (*)
> Emprunt bancaire :	EUR 770k
> Emprunt obligataire :	EUR 250k

3. Le projet immobilier « Rue de Laeken » consiste en l'acquisition des actions de la société « Immo RAY SA ».

Immo RAY SA détient un immeuble mixte, dont les appartements seront rénovés (sans permis nécessaire) et vendus et dont le rez-commercial sera maintenu en location. Aucun permis n'est requis.

Chiffres clefs	
> Ventes appartements :	EUR 815k
> Coûts Share Deal :	EUR 500k
> Coûts rénovations :	EUR 210k
> Frais financiers :	EUR 58k
> Rendement attendu vente apps :	36,5% (*)
> Loyer annuel commerce :	EUR 24k (6% de yield)
> Emprunt bancaire :	EUR 550k
> Emprunt obligataire :	EUR 160k

### Localisation

#### 1. Le projet immobilier « Rue Dewez »

- Le bien se situe rue Dewez 19 dans le centre de Namur à proximité de la rue de Fer (une des artères commerciales les plus réputées de Wallonie);
- Dans un rayon de moins de 5 km à pieds se trouvent des écoles, l'université de Namur, un hôpital (CHR de Namur), des parcs, des supermarchés, la Citadelle de Namur;
- La localisation est idéale avec un accès aisé aux grands axes (E 411 et N 4);
- La gare, des parkings protégés (rue de Fer, parkings de la gare), de nombreux arrêts de bus et des points relais de vélos de la ville se trouvent à proximité (moins de 5 minutes à pieds);
- Le nouveau Palais de Justice de Namur sera localisé à proximité immédiate de la rue Dewez.

#### 2. Le projet immobilier « Place Wiertz »

- Le bien est situé à Salzinnes (Place Wiertz 5);
- Le quartier donne sur la Avenue Reine Astrid, une des plus belles avenues de Namur ;
- Aux abords du centre de Namur la localisation permet un accès aisé et rapide tant au centre-ville de Namur (à pieds, en bus ou à vélo) qu'aux villages voisins (Malonne et ses

alentours facilement accessibles via la voiture ou le bus) ou encore qu'aux parcs et promenades de la Ville (ex la Citadelle et le parc Marie Louise à moins de 10 minutes à pieds);

- Des supermarchés, l'hôpital Sainte Elisabeth, Namur Expo, l'Université de Namur, la Citadelle, des restaurants ou encore des écoles se trouvent à proximité.

### 3. Le projet immobilier « Rue de Laeken »

- Le bien est situé rue de Laeken 30 à 1000 Bruxelles dans le centre historique de Bruxelles Le bien est érigé à l'angle des rues de Laeken et du Béguinage, à proximité de la place Sainte Catherine et de la Bourse ;
- Environnement mixte comprenant maisons et/ou immeubles de rapport avec rez-de-chaussée commerciaux et bureaux de construction plus récente ;
- Au regard de la mobilité, le bien est très bien desservi avec les transports publics (ex Sainte Catherine, De Brouckère) et les gares (ex Gare de Bruxelles Central à 10 minutes à pied, Gare de Bruxelles Midi et Gare de Bruxelles Nord à 20 minutes à pied). De plus, il se trouve à proximité des autoroutes telles que l'E40 et l'E19 à 15 minutes en voiture.
- Le bien se situe dans un des quartiers les plus vivants et touristiques de Bruxelles ;
- Le quartier se situe à proximité d'une très grande zone piétonne et permet diverses activités extérieures (visites culturelles, shopping,..) ;
- Le quartier comprend de nombreux supermarchés, de restaurants très prisés, de lieux culturels (ex Ancienne Belgique, UGC, Musée Magritte, de lieux touristiques (ex Grand Place, Manneken Pis,..) et de la Rue Neuve ;
- Il se situe près de nombreuses universités (KU Leuven, Erasmus Hogeschool Brussel, Haute Ecole Francisco Ferrer, UCLouvain Saint Louis).

### Logement

Les types de surface sont les suivantes :

#### 1. Le projet immobilier « Rue Dewez »

Etages	Surface totale de +/- 372 m <sup>2</sup> (inclus caves et hors courettes)		
TOTAL	Surface totale de +/- 372 m <sup>2</sup> (inclus caves et hors courettes)		
3 <sup>ème</sup> étage	1 duplex	71m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 175k
2 <sup>ème</sup> étage	1 appartement	45m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 150k
1 <sup>er</sup> étage	1 appartement	45m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 150k
Rez	2 appartements	43m <sup>2</sup> + courette de 4m <sup>2</sup> 100m <sup>2</sup> + courette de 4m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 155k Prix de vente : EUR 220k
	Pas de garage ni de parking	60m <sup>2</sup> de caves	

Source : Management  
\*Les surfaces sont indicatives.

#### 2. Le projet immobilier « Place Wiertz »

Etages	Surface totale prévue de +/- 796m <sup>2</sup> (inclus caves et terrasses)		
TOTAL	Surface totale prévue de +/- 796m <sup>2</sup> (inclus caves et terrasses)		
3 <sup>ème</sup> étage	1 appartement	100m <sup>2</sup> + 10m <sup>2</sup> de terrasse	Prix de vente total : EUR 1.515k Prix de vente parkings : EUR 90k
2 <sup>ème</sup> étage	1 appartement 1 studio	89m <sup>2</sup> + 8m <sup>2</sup> de terrasse 30m <sup>2</sup> + 1,9m <sup>2</sup> de terrasse	
1 <sup>er</sup> étage	1 appartement 1 studio	89m <sup>2</sup> + 8m <sup>2</sup> de terrasse 30m <sup>2</sup> + 1,9m <sup>2</sup> de terrasse	
Rez	1 appartement 2 duplex	131m <sup>2</sup> + 15m <sup>2</sup> de terrasse 76m <sup>2</sup> + 7m <sup>2</sup> de terrasse 73m <sup>2</sup> + 7m <sup>2</sup> de terrasse	
	4 parkings extérieurs privés 2 garages privatifs 1 local common velo	121m <sup>2</sup> de caves	

Source : Management  
\*Les surfaces sont indicatives.



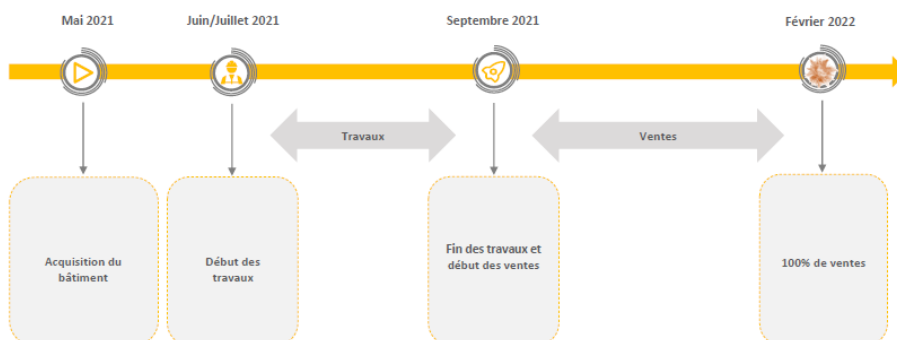
### 3. Le projet immobilier « Rue de Laeken »

Etages	Surface totale de +/- 321m <sup>2</sup> (inclus commerce et caves)		
TOTAL	Surface totale de +/- 321m <sup>2</sup> (inclus commerce et caves)		
3ème étage	1 appartement	59m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 225k
2ème étage	2 studios	29m <sup>2</sup> 32m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 145k Prix de vente : EUR 150k
1er étage	2 studios	29m <sup>2</sup> 32m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 145k Prix de vente : EUR 150k
Rez	1 commerce	70m <sup>2</sup>	Loyer annuel : EUR 24k
	Pas de garage ni de parking	70m <sup>2</sup> de caves pour le commerce	

Source : Management  
\*Les surfaces sont indicatives.

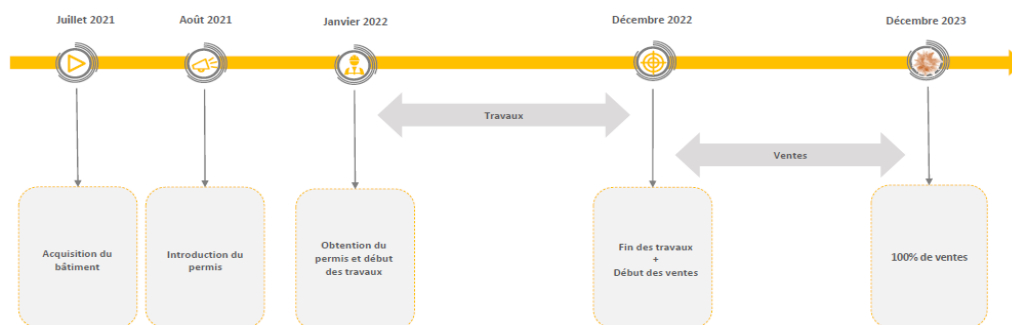
#### Planning du projet

### 1. Le projet immobilier « Rue Dewez »



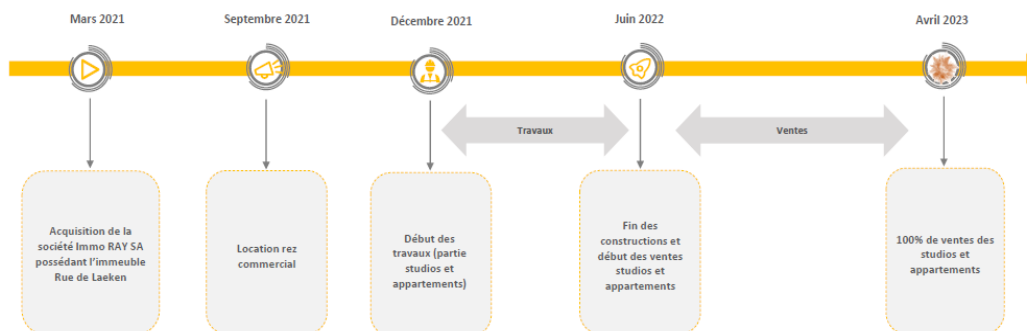
Source : Management

### 2. Le projet immobilier « Place Wiertz »



Source : Management

### 3. Le projet immobilier « Rue de Laeken »



Source : Management

## 2. Détails du financement du projet

L'Émetteur finance les Projets comme suit :

### A. Financement bancaire

#### 1. Le projet immobilier « Rue Dewez »

##### Crédit de caisse

- Crédit : ING Belgique SA/NV;
- Date d'octroi : 19/05/2021 ;
- Type de crédit : Roll Over ;
- Échéance : 28/02/2022 ;
- Montant : 410.000 EUR ;
- Objet : Ce crédit sera affecté exclusivement au financement de l'acquisition et de la rénovation du bâtiment sis Rue Dewez 19 à 5000 Namur ;
- Mise à disposition :
  - o Après un effort propre de 175.000 EUR sur le terrain et les constructions (hors TVA) ;
  - o À concurrence d'un montant de 225.000 EUR lors de la passation de l'acte d'achat du terrain ;
  - o À concurrence de 100% du montant des factures et coûts supportés hors TVA.
- Taux : 1,25% ;
- Sûretés :
  - o Hypothèque en premier rang, à concurrence de 25.000,00 EUR en principal sur le terrain, et les bâtiments à construire, sis rue Dewez 19 à 5000 Namur ;
  - o Mandat donné selon les dispositions de l'acte notarié à intervenir et permettant à la SA Immomanda à la requête de ING Belgique SA/NV, de leur conférer une hypothèque à concurrence de 385.000,00 EUR maximum, en principal sur les biens et droit précités appartenant à l'Émetteur et sur tous les autres immeubles dont le mandant deviendrait propriétaire.
- Engagements :
  - o Engagement de Madame Daphné Wajsbrot à agir de telle sorte de disposer à tout moment de liquidités suffisantes afin de respecter les engagements à l'égard de la Banque du chef du présent crédit (y compris les modifications éventuelles) en principal, intérêts et accessoires (Cash Deficiency Clause) ;
  - o Engagement de Madame Daphné Wajsbrot de mettre personnellement les moyens financiers nécessaires à disposition en vue de l'achèvement du projet « Rue Dewez ». Dans ce cas, ces moyens financiers supplémentaires ne pourront être remboursés par celle-ci aux actionnaires qu'à partir du moment où il n'existe plus d'engagements à l'égard de la Banque du chef du présent crédit ou moyennant l'accord écrit de la Banque (Cost Overrun clause).
- Remboursements : Le crédit sera remboursé par 97% du produit de chaque vente des appartements et studios.

## 2. Le projet immobilier « Place Wiertz »

- Crédit de caisse
- Crédit : ING Belgique SA/NV
- Date d'octroi : 28/06/2021 (convention non encore signée mais accord ferme et définitif reçu par mail)
- Type de crédit : Roll Over
- Échéance : Deux ans après libération des fonds
- Montant : EUR 770k dont EUR 349.000 accordés pour l'acquisition + droits. Le solde sera octroyé au permis
- Objet : Ce crédit sera affecté au financement de l'acquisition et des rénovations du bien sis Place Wiertz 5 à Salzennes 5000
- Taux : EURIBOR flooré à 0,00% + 1,25%
- Sûretés : Hypothèque de rang 1 à EUR 25.000 + mandat hypothécaire sur le bien sis Place Wiertz 5 à Salzennes 5000 de EUR 324.000
- Remboursements : Le crédit sera remboursé par 97% du produit de chaque vente des appartements et studios.

## 3. Le projet immobilier « Rue de Laeken »

Deux financements en cours :

- a) Crédit de caisse
- Crédit : ING Belgique SA/NV ;
- Date d'octroi : 15/04/2021 ;
- Type de crédit : Roll Over ;
- Échéance : 28/04/2023 ;
- Montant : 350.000 EUR;
- Objet : Ce crédit sera affecté exclusivement au financement du rachat partiel des actions de la IMMO RAY SA (BE 0433.152.213) ;
- Mise à disposition : Après un effort propre de 150.000 EUR ;
- Taux : 1,25% ;
- Sûretés :
  - o Nantissement, par l'Emetteur, d'instruments financiers nominatifs de la société IMMO RAY SA;
  - o Mise en gage de 100% des actions nominatives, sans montant nominal de la société IMMO RAY SA dont le siège est situé rue du Béguinage 1 à 1000 Bruxelles.
- Remboursements : Remboursement en une fois à la date d'échéance
  
- b) Crédit de caisse
- Crédit : ING Belgique SA/NV ;
- Date d'octroi : 25/05/2021 ;
- Type de crédit : Roll Over ;
- Échéance : 03/04/2023 ;
- Montant : 200.000 EUR ;
- Objet : Ce crédit sera affecté au financement des travaux du bien sis Rue de Laeken 30 à 1000 Bruxelles relatifs à la rénovation des studios, appartements et rez commercial ;
- Taux : 1,25% ;
- Sûretés :
  - o Hypothèque en premier rang, à concurrence de 25.000,00 EUR en principal sur le terrain, et les bâtiments y érigés, sis à Rue de Laeken 30 à 1000 Bruxelles, à conférer à la Banque ;
  - o Mandat donné selon les dispositions de l'acte notarié à intervenir et permettant à la SA Immomanda à la requête de la Banque, de leur conférer hypothèque à concurrence de 175.000,00 EUR maximum, en principal sur les biens et droit précités appartenant à l'Emetteur et sur tous les autres immeubles dont le mandat deviendrait propriétaire.
- Engagements :
  - o Ne pas aliéner le fonds de commerce et ses différents composants, dont l'Emetteur est propriétaire;
  - o Ne pas les grever de n'importe quelles charges ni de les donner en location ;
  - o Ne pas mettre en gage les créances impayées dans le cadre de ce projet;

- Ne pas consentir à un tiers un mandat ou une promesse de les grever sans l'accord préalable et écrit de la Banque
- Remboursements : Le crédit se réduira lors de la passation de chaque acte de vente à concurrence de 97,00% du produit des ventes terrain et constructions, hors TVA

## B. Financement Obligataire

L'Emprunt Obligataire objet de la présente Note d'Information à hauteur de 630.000 EUR.

Le produit de l'Offre sera utilisé pour :

- Le refinancement partiel d'acquisitions (Rue de Laeken et Rue Dewez) ;
- Le refinancement des avances injectées pour les travaux (Rue Dewez) ;
- Le financement d'acquisition et de travaux (Rue de Laeken et Place Wiertz).

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

## Rentabilité

### 1. Le projet immobilier « Rue Dewez »

Ventes - En EUR				
	Prix de vente total estimé	# m <sup>2</sup>	Prix de vente / m <sup>2</sup>	
RDC 1 : appartement 1 chambre 47m <sup>2</sup>	155.000 €	47	3.298 €	
RDC 2 : appartement 3 chambres 112m <sup>2</sup>	220.000 €	112	1.964 €	
Etage 1 : appartement 1 chambre 45m <sup>2</sup>	150.000 €	45	3.333 €	
Etage 2 : appartement 1 chambre 45m <sup>2</sup>	150.000 €	45	3.333 €	
Etage 3 : Duplex 2 chambres 71m <sup>2</sup>	175.000 €	71	2.465 €	
<b>Total estimation des ventes appartements et studios</b>	<b>850.000 €</b>	<b>320</b>	<b>2.656 €</b>	
Date de vente estimée	28/02/2022			

Coûts d'acquisition - En EUR				
	% droits d'enregistrement	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Acquisition (asset deal) + frais	7,0%	406.600 €	320	1.271 €

Coûts de construction et de développement - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Coûts travaux et développement	98,55% €	300.000,00	320	938 €
Frais divers géomètre et FEB	1,45% €	4.400,00	320	14 €
<b>Total coûts de construction</b>		<b>304.400 €</b>	<b>320</b>	<b>951 €</b>

Frais financiers - En EUR	
Intérêts bancaires	3.417 €
Intérêts obligataires	52.800 €
<b>Total frais financiers</b>	<b>56.217 €</b>

Financements - En EUR	
Financement bancaire	410.000 €
Avances actionnaires/Autofinancement DW Properties	137.217 €
Emprunt obligataire via BeeBonds	220.000 €
<b>Total financement</b>	<b>767.217 €</b>

Rentabilité attendue base case	
	82.783 € 11,6%

Source : Management

## Commentaires

- Le bâtiment sera acquis sous le régime des droits d'enregistrement;
- Aucun permis n'est nécessaire pour réaliser les travaux;
- Les travaux ont déjà débuté et devraient se terminer en septembre 2021;
- Ce projet ne sera pas soumis à la loi Breyne;
- Les prix de vente au m<sup>2</sup> estimés varient entre 1.950 EUR/m<sup>2</sup> et 3.350 EUR/m<sup>2</sup> correspondant à un prix de marché pour la localisation. Par prudence, il a été pris un prix au m<sup>2</sup> plus faible pour l'appartement 3 chambres;
- La banque a marqué son accord sur le financement suivant :
  - Financement bancaire de 410.000 EUR pour l'acquisition et la rénovation du bâtiment;
  - Emprunt Obligataire à hauteur de 220.000 EUR refinançant une partie des avances actionnaires injectées à l'acquisition ;
  - Avances actionnaires ou autofinancement de l'Émetteur de 137.000 EUR.
- La rentabilité attendue de l'opération est de 11,6%\*. Celle-ci est plus faible que les autres projets (voir ci-après) en raison du prix d'acquisition plus important et des travaux de rénovation de la façade.
- \*(ventes - coûts totaux avant impôt) / (coûts totaux avant impôts)

## 2. Le projet immobilier « Place Wiertz »

Ventes - En EUR			
	Prix de vente total estimé	# m <sup>2</sup>	Prix de vente / m <sup>2</sup>
RDC : 1 appartement 3 ch de 130m <sup>2</sup> + 15m <sup>2</sup> net de terrasses	333.500 €	145	2.300 €
RDC + Etage 1 : 1 duplex 1 ch de 76m <sup>2</sup> net et 7m <sup>2</sup> Terr	190.900 €	83	2.300 €
RDC + Et 1 : duplex 73m <sup>2</sup> + 7m <sup>2</sup>	184.000 €	80	2.300 €
Etage 1 : Appart 2 ch 80m <sup>2</sup> + 8m <sup>2</sup> net terrasse	193.600 €	88	2.200 €
Etage 1 : Studio 1 ch 30m <sup>2</sup> + 1,9m <sup>2</sup> de terrasses	70.180 €	32	2.200 €
Etage 2 : Appart 2 ch 89m <sup>2</sup> + 8m <sup>2</sup> terrasse	213.400 €	97	2.200 €
Etage 2 : Studio 1 ch 30m <sup>2</sup> + 1,9m <sup>2</sup>	70.180 €	32	2.200 €
Etage 3 : Appart 3 ch 108m <sup>2</sup> + 10m <sup>2</sup> net	259.600 €	118	2.200 €
6 parkings est privés + 1 local commun vélo + Civettes	90.000 €		
<b>Total estimation des ventes appartements et studios</b>	<b>1.605.360 €</b>	<b>675</b>	
Date de vente estimée	31/12/2023		

Coûts d'acquisition - En EUR				
	% droits d'enregistrement	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Acquisition (asset deal) + frais	7,4%	510.000 €	675	756 €
Coûts de construction et de développement - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Coûts des travaux	71,43% €	500.000,00	675	741 €
Honoraires divers relatifs aux travaux (PEB, architecte,...)	28,57% €	200.000,00	675	296 €
<b>Total coûts de construction</b>		<b>700.000 €</b>	<b>675</b>	<b>1.037 €</b>
Frais financiers - En EUR				
Intérêts bancaires		16.067 €		
Intérêts obligataires		60.000 €		
<b>Total frais financiers</b>		<b>76.067 €</b>		

Financements - En EUR	
Financement bancaire	770.000 €
Avances actionnaires/Autofinancement DW Properties	266.067 €
Emprunt obligataire via BeeBonds	250.000 €
<b>Total financement</b>	<b>1.286.067 €</b>

<b>Rentabilité attendue base case</b>	<b>319.293 €</b>	<b>26,4%</b>
---------------------------------------	------------------	--------------

Source : Management

### Commentaires

- Le bâtiment sera acquis sous le régime des droits d'enregistrement (marchands de biens);
- Un permis sera introduit en août 2021 et dont l'octroi est prévu en janvier 2022 ;
- Les travaux commenceront en janvier 2022 et devraient se terminer en décembre 2022 ;
- Ce projet ne sera pas soumis à la loi Breyne ;
- Les prix de vente au m<sup>2</sup> estimés varient entre 2.200 EUR/m<sup>2</sup> et 2.300 EUR/m<sup>2</sup> correspondant à un prix de marché pour la localisation
- La banque a marqué son accord sur le financement suivant ::
  - o Financement bancaire de 770.000 EUR pour l'acquisition et la rénovation du bâtiment;
  - o Emprunt Obligataire à hauteur de 250.000 EUR également pour l'acquisition et la rénovation
  - o Avances actionnaires ou autofinancement de l'Emetteur de 266.000 EUR.
- La rentabilité attendue de l'opération est de 26,4%\*
- \* (ventes - coûts totaux avant impôt) / (coûts totaux avant impôts)

### 3. Le projet immobilier « Rue de Laeken »

Revenus - En EUR						
	Partie logements	Partie commerce	Total			
<b>Partie logements</b>						
	Prix de vente total estimé			# m <sup>2</sup>	Prix de vente / m <sup>2</sup>	
Etage 1 droit : Studio 29m <sup>2</sup>	145.000 €			29	5.000 €	
Etage 1 gauche : Studio 32m <sup>2</sup>	150.000 €			32	4.688 €	
Etage 2 droit : Studio 29m <sup>2</sup>	145.000 €			29	5.000 €	
Etage 2 gauche : Studio 32m <sup>2</sup>	150.000 €			32	4.688 €	
Etage 3 : Appartement 1 chambre 59m <sup>2</sup>	225.000 €			59	3.814 €	
<b>Total estimation des ventes appartements et studios</b>	<b>815.000 €</b>			<b>181</b>	<b>4.503 €</b>	
Date de vente estimée	28/04/2023					
<b>Partie commerce</b>						
		Loyer annuel attendu		# m <sup>2</sup>	Yield	
RDC Commercial : 70m <sup>2</sup>		24.000 €		70	6,00%	
Coûts d'acquisition - En EUR						
	% droits d'enregistrement	Coûts logements	Coûts commerce	Total	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Acquisition (Share Deal)	n.a.	360.558 €	139.442 €	500.000 €	251	1.436 €
Coûts de construction et de développement - En EUR						
	% / coûts totaux (hors aq)	Coûts logements	Coûts commerce	Total	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Coûts travaux et développement	85,89%	180.000 €		180.000 €	181	994 €
Frais divers géométrique et PEB	2,39%	5.000 €		5.000 €	181	28 €
Frais d'agence commerce + TVA	6,93%		14.520 €	14.520 €	70	207 €
Frais d'agence appartements + TVA	4,79%	10.043 €		10.043 €	181	55 €
<b>Total coûts de construction</b>		<b>195.043 €</b>	<b>14.520 €</b>	<b>209.563 €</b>	<b>251</b>	<b>777 €</b>
Frais financiers - En EUR						
		Coûts logements	Coûts commerce	Total		
Intérêts bancaires		13.887 €	5.371 €	19.258 €		
Intérêts obligataires		27.891 €	10.709 €	38.600 €		
<b>Total frais financiers</b>		<b>41.578 €</b>	<b>16.080 €</b>	<b>57.658 €</b>		
Financements - En EUR						
Financement bancaire				550.000 €		
Avances actionnaires/Auto-financement DW Properties				57.221 €		
Emprunt obligataire via BewBonds				160.000 €		
<b>Total financement</b>				<b>767.221 €</b>		
<b>Rentabilité appartement et studios (au prorata des surfaces)</b>		<b>217.821 €</b>				
		<b>36,5%</b>				

Source : Management

#### Commentaires

- Le bâtiment a été acquis via l'acquisition de la société Immo RAY SA détenant le bien situé Rue de Laeken 30 à Bruxelles 1000;
- Aucun permis n'est nécessaire pour réaliser les travaux;
- Les prix de ventes se situent dans la fourchette haute sur Bruxelles. Cela s'explique par la localisation attractive et des travaux de qualité ;
- Les travaux commenceront en décembre 2021 et ne concerneront que la partie studios et appartement;
- Ce projet ne sera pas soumis à la loi Breyne ;
- L'appartement et les studios seront revendus tandis que le commerce sera maintenu en location ;
- La banque a marqué son accord sur le financement suivant :
  - o Financement bancaire de 350.000 EUR pour le rachat partiel des actions de la société Immo RAY SA ;
  - o Financement bancaire de 200.000 EUR pour les rénovations ;
  - o Emprunt Obligataire à hauteur de 160.000 EUR pour le refinancement des fonds propres et une partie des travaux ;
  - o Le solde étant financé par des avances actionnaires ou autofinancement de 57.000 EUR.
- Au prorata des surfaces, une rentabilité de 36,5% (\*) pour la partie appartement et studios est estimée.
- \* (ventes - coûts totaux avant impôt) / (coûts totaux avant impôts)

#### Plan de trésorerie

Le plan de trésorerie se présente comme suit :

Cash planning - K EUR	2019	2020	T1/2021	T2/2021	T3/2021	T4/2021	T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024
	Réalisé	Situation	Situation	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
<b>Cash débet de période</b>	<b>527</b>	<b>27</b>	<b>1.450</b>	<b>278</b>	<b>430</b>	<b>818</b>	<b>1.053</b>	<b>1.300</b>	<b>277</b>	<b>141</b>	<b>453</b>	<b>102</b>	<b>890</b>	<b>742</b>	<b>1.167</b>	<b>992</b>	<b>1.417</b>
Loyers	844	999	322	283	283	288	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303
Loyers Rue de Laeken	-	-	-	-	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Ventes immobilières & Stock	6.397	3.743	1.140	274	274	274	274	274	274	600	-	600	-	600	-	600	-
Autres revenus	36	123	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
<b>Acquisitions</b>	<b>(4.796)</b>	<b>(2.948)</b>	<b>(904)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition, rénovations et ventes Rue Dewez	-	-	-	(558)	131	283	283	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition, rénovations et ventes Place Wiertz	-	-	-	-	(510)	-	(175)	(175)	(175)	(175)	601	531	473	-	-	-	-
Acquisition, rénovations et ventes Rue de Laeken	-	-	(500)	-	-	(70)	(70)	(70)	254	204	154	-	-	-	-	-	-
Stock	(603)	1.029	(825)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives	(172)	(104)	(31)	(38)	(38)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)
Charges Rue de Laeken	-	-	-	-	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Charges de fonctionnement	(842)	(680)	(180)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)
Frais de personnel	(58)	(46)	(15)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>(92)</b>	<b>(387)</b>	<b>(93)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>
Intérêts obligataires - Levée de fonds 02/21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts obligataires - Levée de fonds 06/21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts bancaires et financement + frais	(352)	(409)	(115)	(100)	(132)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
Produits financiers	0	7	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts	(1)	(1)	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - acquisition	(5.304)	139	(2.301)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - immobilisations financières	(1.088)	1.075	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Océances commerciales	423	555	(71)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes commerciales	398	(309)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes fiscales et salariales	2	28	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash investisseurs & Actionnaires	2.994	(491)	130	-	-	-	-	(750)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compte de régularisation	79	(93)	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cédits bancaires	1.083	(899)	2.006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédit ING (SL) - Rue Dewez	-	-	-	(320)	(320)	(320)	(320)	(320)	(320)	(320)	(320)	(320)	(320)	(320)	(320)	(320)	(320)
Intérêts crédit SL - Rue Dewez	-	-	-	410	(137)	(137)	(137)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts crédit SL - Rue Dewez	-	-	-	(1)	(1)	(1)	(1)	(0,4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédit ING (SL) - Place Wiertz	-	-	-	-	349	-	421	-	-	(193)	(193)	(193)	(193)	(193)	(193)	(193)	(193)
Intérêts crédit SL - Place Wiertz	-	-	-	-	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
Crédit Rollover ING - Rue de Laeken (Share Deal)	-	-	-	350	-	-	-	(88)	(88)	(88)	(88)	(88)	(88)	(88)	(88)	(88)	(88)
Intérêts crédit Rollover - Rue de Laeken (Share Deal)	-	-	-	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Crédit Rollover ING - Rue de Laeken (Rénovations)	-	-	-	-	200	-	-	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)
Intérêts crédit Rollover - Rue de Laeken (Rénovations)	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Provisions pour risques et charges	-	36	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission obligataire 02/21	-	-	600	-	-	-	-	-	-	-	(600)	-	-	-	-	-	-
Emission obligataire 06/21	-	-	-	-	630	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(630)
<b>Cash fin de période</b>	<b>27</b>	<b>1.450</b>	<b>278</b>	<b>430</b>	<b>818</b>	<b>1.053</b>	<b>1.300</b>	<b>277</b>	<b>141</b>	<b>453</b>	<b>102</b>	<b>890</b>	<b>742</b>	<b>1.167</b>	<b>992</b>	<b>1.417</b>	<b>961</b>

Source : Management

## 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 (pari passu), sans aucune priorité, entre elles et avec toutes autres obligations qui seraient émises dans le futur par l'Émetteur. Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés).
Devise	EURO
Dénomination	DW PROPERTIES - 8% - 3 ans du 13/07/2021 au 12/07/2024
Valeur nominale	1.000 EUR
Date d'Échéance	12/07/2024
Date de Remboursement à l'Échéance	13/07/2024
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)	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 13/07/2022, 13/07/2023 et 13/07/2024
ISIN	BE6329409625

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

Informations 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
2. Comptes pour les exercices 2018 et 2019



**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, 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>	DW PROPERTIES, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège social à Drève Pittoresque 43, 1180 Uccle et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0564.809.521.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum de six cent trente mille euros (630.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de trois (3) années, entre le 13/07/2021 et le 12/07/2024 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE 6329409625.
<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 28 juin 2021 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'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 ;</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 prochaine 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(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 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 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 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 six cent trente mille euros (630.000 EUR) représenté par six cent trente (630) 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 trois (3) années, calculées sur base de la Date d'Emission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 13/07/2021 jusqu'à la Date d'Échéance, le 12/07/2024. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 13/07/2024. 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'Emission, 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 (1.000 EUR) avec un minimum de mille euros (1.000 EUR) par Investisseur.

## 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.

Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés).

## 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 0564.809.521;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. 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 huit pour cent (8%) 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

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 13/07/2024 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 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 permis de construire d'un des projets sous-jacents soit 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 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.