

FICHE D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

La présente offre de financement participatif n'a été vérifiée ou approuvée ni par la FSMA, ni par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF).

L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances en la matière n'a pas nécessairement été évaluée avant que l'accès à cet investissement vous ait été accordé.

En effectuant cet investissement, vous en assumez pleinement les risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi.

Avertissement sur les risques

Investir dans le présent projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil¹. Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil².

Le retour sur investissement n'est pas garanti.

Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif.

Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

Délai de réflexion précontractuel pour les investisseurs non avertis

Les investisseurs non avertis bénéficient d'un délai de réflexion au cours duquel ils peuvent, à tout moment, retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans justification ni encourir de pénalité. Le délai de réflexion commence à courir au moment où l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou manifeste son intérêt, et expire après quatre jours calendaires.

Le retrait de l'offre d'investissement ou de la manifestation d'intérêt peut être exercé en envoyant un e-mail à l'adresse hello@beebonds.com en y précisant la date de l'offre d'investissement ou de la manifestation d'intérêt, le montant et le nom de l'investisseur.

Cet e-mail entraînera l'annulation de l'offre d'investissement ou de l'expression d'intérêt et le remboursement du montant nominal du ou des obligations souscrites.

Aperçu de l'offre de financement participatif

| | |
|---|--|
| Identifiant de l'offre | 984500CC5969JC88EC36-63647347 |
| Porteur de projet et nom du projet | Santori Investment Sàrl – Projet Meganisi |
| Type d'offre et type d'instruments | Offre par BeeBonds d'obligations subordonnées (les Obligations) en vue du financement de Santori Investment Sàrl qui accordera un prêt à une société liée (l'Offre) (via une émission d'obligations par BeeBonds Finance) |
| Montant cible | 2.000.000 EUR |
| Date limite | 05/06/2025 à 16 h |

Partie A : Informations sur le(s) porteur(s) de projet et sur le projet de financement participatif

| | |
|----|--|
| a) | Porteur de Projet et projet de financement participatif |
| | Identité: SANTORI INVESTMENTS Sàrl, société de droit luxembourgeois, dont le siège social se situe rue de Neudorf, 270 à 2222 Luxembourg et dont le numéro d'entreprise est le B275411 (le Porteur de Projet) |
| | Forme juridique: S.à.r.l. |
| | Coordonnées: Adresse du siège social : rue de Neudorf, 270 à 2222 Luxembourg Numéro de téléphone : +352 691 210 152 e-mail : roberto.bergonzim@azurgroup.eu |

¹ Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts ([JO L 173 du 12.6.2014, p. 149](#)).

² Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs ([JO L 84 du 26.3.1997, p. 22](#)).

| | Propriété: En date du 3 avril 2025, le capital du Porteur de Projet est détenu à 100% par ARNOR INVESTMENTS S.A., dont le siège est situé rue de Neudorf, 270 à 2222 Luxembourg, et dont le numéro d'entreprise est le B213740, dont Roberto Bergonzi est le bénéficiaire effectif de 100% des parts. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------|------|------|---------------------|----------|----------|----------|--------------|-------|-------|-------|--------------------------|----------|----------|----------|-----------------------------------|----------|----------|----------|--------------------------|----------|----------|----------|-------------|--------|--------|-------|-------------------------|-----|-----|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|--------|----------|----------|----------|----------------------------|---|---|---|--|---|---|---|-------------------------------|--------|--------|--------|
| | Direction: Le Porteur de Projet est dirigé par M. Roberto Bergonzi Martinez et M. Alfredo Perez Garcia, gérants. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b) | Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement : Le Porteur de Projet et ses gérants, Messieurs Roberto Bergonzi Martinez et Alfredo Perez Garcia, déclarent qu'à leur connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Le Porteur de Projet et Messieurs Roberto Bergonzi Martinez et Alfredo Perez Garcia, gérants, sont responsables de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement. La déclaration de responsabilité de ces personnes se trouve en Annexe A, conformément à l'article 23.9 du Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| c) | Principales activités du Porteur de Projet ; produits ou services proposés par le Porteur de Projet L'activité principale du Porteur de Projet consiste en la prise de participations, tant au Luxembourg qu'à l'étranger, dans toutes sociétés ou entreprises sous quelque forme que ce soit, et la gestion de ces participations. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| d) | Hyperlien vers les états financiers les plus récents du Porteur de Projet Les états financiers du Porteur de Projet sont visibles annexe C . | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| e) | Chiffres et ratios financiers clés du Porteur de Projet au cours des trois dernières années Présentation des chiffres et ratios financiers annuels clés tels que (les montants sont indiqués en euros et la date de clôture annuelle est le 31/12): | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ratios pour FICI</th> <th>31-03-2025</th> <th>31-12-2024</th> <th>31-12-2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Chiffre d'affaires</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Bénéfice net annuel</td> <td>(19.508)</td> <td>(18.231)</td> <td>(26.948)</td> </tr> <tr> <td>Total actifs</td> <td>8.500</td> <td>8.500</td> <td>8.500</td> </tr> <tr> <td>Marge bénéficiaire brute</td> <td>(17.022)</td> <td>(17.174)</td> <td>(24.452)</td> </tr> <tr> <td>Marge bénéficiaire d'exploitation</td> <td>(19.508)</td> <td>(18.231)</td> <td>(26.948)</td> </tr> <tr> <td>Marge bénéficiaire nette</td> <td>(19.508)</td> <td>(18.231)</td> <td>(26.948)</td> </tr> <tr> <td>Dette nette</td> <td>49.466</td> <td>29.958</td> <td>9.948</td> </tr> <tr> <td>Dettes/capitaux propres</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(2)</td> </tr> <tr> <td>Ratio liquidité restreinte (ou réduite)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Taux de couverture du service de la dette</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>EBITDA</td> <td>(19.508)</td> <td>(18.231)</td> <td>(26.948)</td> </tr> <tr> <td>Rendement capitaux propres</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Immobilisations incorporelles / total actifs</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Total dette (à date clôture):</td> <td>57.966</td> <td>38.458</td> <td>18.448</td> </tr> </tbody> </table> | | Ratios pour FICI | 31-03-2025 | 31-12-2024 | 31-12-2023 | Chiffre d'affaires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Bénéfice net annuel | (19.508) | (18.231) | (26.948) | Total actifs | 8.500 | 8.500 | 8.500 | Marge bénéficiaire brute | (17.022) | (17.174) | (24.452) | Marge bénéficiaire d'exploitation | (19.508) | (18.231) | (26.948) | Marge bénéficiaire nette | (19.508) | (18.231) | (26.948) | Dette nette | 49.466 | 29.958 | 9.948 | Dettes/capitaux propres | (1) | (1) | (2) | Ratio liquidité restreinte (ou réduite) | 0 | 0 | 0 | Taux de couverture du service de la dette | 0 | 0 | 0 | EBITDA | (19.508) | (18.231) | (26.948) | Rendement capitaux propres | 0 | 1 | 3 | Immobilisations incorporelles / total actifs | - | - | - | Total dette (à date clôture): | 57.966 | 38.458 | 18.448 |
| Ratios pour FICI | 31-03-2025 | 31-12-2024 | 31-12-2023 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bénéfice net annuel | (19.508) | (18.231) | (26.948) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total actifs | 8.500 | 8.500 | 8.500 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Marge bénéficiaire brute | (17.022) | (17.174) | (24.452) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Marge bénéficiaire d'exploitation | (19.508) | (18.231) | (26.948) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Marge bénéficiaire nette | (19.508) | (18.231) | (26.948) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dette nette | 49.466 | 29.958 | 9.948 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dettes/capitaux propres | (1) | (1) | (2) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ratio liquidité restreinte (ou réduite) | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Taux de couverture du service de la dette | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EBITDA | (19.508) | (18.231) | (26.948) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rendement capitaux propres | 0 | 1 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Immobilisations incorporelles / total actifs | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total dette (à date clôture): | 57.966 | 38.458 | 18.448 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| f) | Description du projet de financement participatif (le Projet), notamment de son objet et de ses principales caractéristiques <p>L'objet du financement</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Projet consiste en l'acquisition d'un terrain de 11.890 m² en bordure de mer, situé en Grèce sur l'île de Meganisi et au financement du début des travaux de développement de deux villas de luxe de plus de 600 m², construites sur une superficie de 3.000 m² chacune, avec ouverture sur la mer et accès privé à un pont flottant. L'achèvement des travaux sera financé par les acomptes versés par les acheteurs sur plan. Le projet est porté par SANTORI INVESTMENTS S.à.r.l qui prêtera les fonds levés à sa filiale à 100% SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A., SPV de droit grec, dont le siège se situe Bus 579 Vouliagmenis 579 à 16451 Argirroupoli (Athènes), numéro d'enregistrement 17294410100, en charge du développement du projet immobilier Meganisi. <p>Les chiffres clés du projet</p> <ul style="list-style-type: none"> Ventes : EUR 12.700.000 Coûts totaux + acquisition : EUR 7.347.085 Marge brute sur Vente¹ : EUR 4.324.943 (34%) <p>Le financement obligataire via BeeBonds Finance</p> <ul style="list-style-type: none"> Montant min du prêt : EUR 1.200.000 Montant max du prêt : EUR 2.000.000 Taux d'intérêt annuel brut : 12 % Maturité de l'obligation : 24 mois | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Déclarations

- Les fonds empruntés serviront exclusivement au développement du Projet tel que défini au point f) l'objet du financement ;
- Les capitaux seront remboursés intégralement à la date d'échéance du placement ;
- Engagement du Porteur de Projet à ne pas recourir à tout autre endettement sans en avoir informé au préalable BeeBonds Finance ;
- Le Porteur de projet s'engage à apporter les fonds supplémentaires en cas de dépassement important du coût des travaux ;
- Les avances actionnaires sont subordonnées au remboursement par le Porteur de projet du prêt à l'Emetteur ;
- Le porteur de projet s'engage à communiquer aux investisseurs par le biais de BeeBonds, un rapport trimestriel sur l'évolution des travaux, l'utilisation des fonds empruntés et l'explication de tous les écarts dans le tableau des prévisions de trésorerie jusqu'à la fin du projet.

Partie B : Principales caractéristiques du processus de financement participatif et conditions de l'emprunt de fonds

| |
|--|
| <p>a) Montant cible minimal de fonds à emprunter pour cette offre de financement participatif : 1.200.000 EUR. Le Porteur de Projet et le prestataire de financement participatif (BeeBonds ou le PPF) n'ont pas encore proposé d'offres pour ce Projet.</p> |
| <p>b) Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter (Date Limite) le 05/06/2025 à 16 h (étant entendu que la Période de Souscription (telle que définie dans les termes et conditions des Obligations se trouvant en Annexe B) commencera le 20/05/2025 à 11 h.</p> |
| <p>c) Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la Date Limite</p> <p>Prolongation : maximum 3 mois, jusqu'au 05/09/2025 au plus tard.</p> <p>Conditions de prolongation : aucune.</p> <p>Conséquences de la prolongation : Les investisseurs ayant souscrit aux Obligations (les Obligataires) avant une prolongation éventuelle de la période de souscription en seront informés par publication sur la plateforme et auront le droit de se rétracter de leur investissement pendant 4 jours calendaires à compter du jour de cette publication. Les fonds levés durant la Période de Souscription initiale ne pourront être utilisés par le Porteur de Projet que pour autant que le montant cible minimal soit atteint et les Obligations seront émises conformément aux règles prévues dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement, sous réserve de la possibilité d'annulation visée ci-après. En cas de période complémentaire de souscription de l'Offre comme indiqué ci-avant, le montant nominal de toute souscription effectuée durant cette période sera augmenté des intérêts courus (<i>accrued interest</i>) 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 (tel que défini dans les termes et conditions des Obligations), avec instructions de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période complémentaire pourront être immédiatement utilisés par le Porteur de Projet à la suite de l'émission des Obligations concernées pour autant que le montant cible minimal soit atteint.</p> <p>Le montant des intérêts ainsi dus sera calculé sur une base Exact/Exact ICMA, le résultat étant arrondi à la deuxième (2^{ème}) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).</p> <p>Clôture anticipée : l'Offre peut être clôturée de manière anticipée dès que le montant cible minimum de fonds, soit 1.200.000 EUR, a été atteint.</p> <p>Conséquences si l'objectif de financement n'est pas atteint à la Date Limite (en cas d'absence de prolongation) : Si l'objectif de montant cible minimum n'est pas atteint, les Obligations ne seront pas émises et toutes les souscriptions à cette Offre seront annulées. Les Obligataires seront remboursés du montant de leur souscription respectif (montant nominal des Obligations + frais de souscription) au plus tard 15 jours ouvrables après la Date Limite.</p> <p>Conséquences si l'objectif de financement n'est pas atteint après la période de prolongation Si l'objectif de montant cible minimum n'est pas atteint, les Obligations ne seront pas émises et toutes les souscriptions à cette Offre seront annulées. Les Obligataires seront remboursés du montant de leur souscription respectif (montant nominal des Obligations + frais de souscription); augmenté des intérêts conventionnellement convenus, au plus tard 15 jours ouvrables après l'échéance de la date de prolongation.</p> |
| <p>d) Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a) Le montant maximal de l'Offre est de 2.000.000 EUR.</p> |
| <p>e) Montant des fonds propres engagés par le Porteur de Projet dans le projet de financement participatif</p> |

| | |
|----|---|
| | Néant |
| f) | <p>Modification de la composition du capital ou des emprunts du Porteur de Projet en rapport avec l'offre de financement participatif</p> <p>L'endettement du Porteur de Projet au 31/03/2025 est de 57.966 EUR (dettes à moins d'un an et dettes à plus d'un an) et augmentera à concurrence du montant prêté dans le cadre de la présente Offre.</p> |

Partie C : Facteurs de risques

Type 1 — Risque lié au Projet

Le risque principal lié au Projet, outre tous les risques liés à la construction, est la non-réalisation du plan de trésorerie, en cas d'évolution négative des coûts prévus pour la réalisation du Projet (architecte, entreprises de construction, etc.) et la difficulté ou retard éventuels dans la vente du Projet qui doit permettre à SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A. de rembourser le Porteur de projet.

Le remboursement des Obligations pourrait être indirectement subordonné au remboursement de financements bancaires/privés obtenus par la société SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A. pour le développement du Projet. Cette dernière pourrait se trouver en défaut de rembourser le prêt interco octroyé par le Porteur de Projet. Le Porteur de Projet pourrait réaliser d'autres projets (directement ou indirectement) que ceux décrits dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement dans le futur moyennant information préalable à BeeBonds Finance. 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 fiche d'informations clés sur l'investissement et les Obligataires n'auront aucun droit de véto ou d'intervention sur ces projets. Ils nécessiteront peut-être le recours à des capitaux empruntés, notamment auprès d'institutions bancaires. Les Obligations pourront être subordonnées à ces nouveaux emprunts bancaires. Légalement ces projets ne seront pas « compartimentés » au sein de la société, les risques liés à un projet pourront avoir des répercussions sur les autres projets.

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

Type 2 — Risque lié au secteur

Les risques inhérents au secteur concerné peuvent notamment résulter d'une modification du contexte macro-économique, d'une baisse de la demande, ...

Type 3 — Risque de défaut

Le risque d'insolvabilité du Porteur de Projet signifie qu'il ne disposerait plus de fonds suffisants pour faire face à ses obligations de paiement. Il pourrait donc faire l'objet d'une procédure de faillite ou de réorganisation judiciaire.

Ces risques peuvent être causés par divers facteurs, notamment : une (profonde) modification du contexte macroéconomique ; une mauvaise gestion, un manque d'expérience, de la fraude, l'inadéquation des financements par rapport à l'objectif commercial du Projet, l'échec du Projet, une trésorerie insuffisante.

Type 4 — Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement

Il existe un risque que le rendement du Projet soit plus faible qu'escompté voire nul ou négatif, que la réalisation du Projet connaisse du retard, ce qui impactera la capacité du Porteur de Projet de rembourser tout ou partie des obligations (via le non-remboursement du prêt).

Type 5 — Risque de défaillance de la plateforme

Le risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services.

Type 6 — Risque d'illiquidité de l'investissement

Les Obligations sont des instruments de dette. Un investissement en obligations comporte certains risques. Par leur souscription aux Obligations, les Obligataires consentent un prêt au Porteur de Projet, qui s'engage à leur payer les intérêts et à rembourser le principal à la Date d'Échéance (telle que définie dans les termes et conditions des Obligations). En cas de faillite ou de défaut du Porteur de Projet, les Obligataires courront le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi.

Les Obligations n'étant pas cotées, l'Obligataire 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).

Type 7 — Autres risques

Tout investisseur envisageant de souscrire des Obligations doit faire sa propre analyse de la solvabilité, de l'activité, de la situation financière et des perspectives du Porteur de Projet.

Toute décision d'investir dans des Obligations doit être fondée sur un examen exhaustif de l'ensemble de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement. A la connaissance du Porteur de Projet, il n'y a pas d'autres risques matériels liés à ses activités

Partie D : Informations relatives à l'offre de valeurs mobilières et d'instruments admis à des fins de financement participatif

| | |
|----|---|
| a) | Montant total et types de valeurs mobilières proposées |
| | i) une description du type et de la catégorie des instruments proposés : Obligations émises par BeeBonds Finance et subordonnées aux emprunts bancaires du Porteur de Projet (et de SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A.), pour un montant cible minimum de 1.200.000 EUR et maximum de 2.000.000 EUR. |
| | ii) le cas échéant, le nombre d'instruments proposés, leur dénomination, la monnaie dans laquelle ils sont libellés et les conditions qui leur sont attachées : 20.000 Obligations (en cas de souscription du montant maximum), dénommées MEGANISI libellées en euros et dont les termes et conditions se trouvent en Annexe B |
| | iii) le rang relatif des instruments dans la structure du capital de l'Émetteur en cas d'insolvabilité, y compris, s'il y a lieu, des informations sur le rang et la subordination des valeurs mobilières : les Obligations sont subordonnées aux emprunts bancaires du Porteur de Projet (et de SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A.). |
| b) | Prix de souscription |
| | Chaque Obligation a un prix de souscription de 100 EUR. Le montant minimal de souscription par Investisseur est de 100 EUR. |
| c) | Acceptation ou non des sur souscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées |
| | L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait qu'il est probable que, en cas de sur souscription, aucune Obligation ne leur soit allouée ou qu'ils n'obtiennent pas l'intégralité du montant pour lequel ils auront fait une demande de souscription et, dans ce cas, que le montant de leur souscription sera réduit. Les Obligations seront allouées sur base du principe « 1 ^{er} arrivé, 1 ^{er} servi », ce qui signifie que les investisseurs se verront attribuer des Obligations par ordre de souscription (le premier étant servi avant le deuxième, le deuxième avant le troisième, et ainsi de suite) jusqu'à ce que le montant maximal de l'Offre ait été atteint. |
| | Les investisseurs concernés seront avisés de leurs allocations respectives par un Avis aux Investisseurs (tel que défini dans les termes et conditions des Obligations). L'information sera reprise sur le site de BeeBonds (www.beebonds.com). |
| d) | Conditions de souscription et de paiement |
| | La date ultime de paiement des souscriptions aux Obligations est fixée au 10/06/2025. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'E-mail de Confirmation. Le paiement devra en outre intervenir dans les 6 jours calendaires de la souscription. 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. |
| e) | Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs |
| | La date d'émission des Obligations est fixée au 06/06/2025. En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la date d'émission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement. |
| | Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément aux articles 5:23 et 5:24 et ainsi que l'article du Code des sociétés et des associations. |
| | Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires (tel que défini dans les termes et conditions des Obligations). La propriété des Obligations sera établie par une inscription au Registre des Obligataires et ce, conformément à l'article 5:27 du Code des sociétés et des associations. |
| | Le prestataire de services de financement participatif ne fournit pas de services de conservation. |
| f) | Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement |
| | Promesse d'hypothèque de premier rang sur le terrain à acquérir, situé dans la zone de «Kavos» sur l'île de Meganisi, municipalité de Lefkada en Grèce et, nantissement des actions de SANTORI INVESTMENTS S.à.r.l « le Porteur de Projet » et de SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A., acquéreuse du terrain et filiale à 100 % de SANTORI INVESTMENTS Sàrl. |
| g) | Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant) |
| | Néant |

| |
|--|
| <p>h) Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance</p> <p>Taux d'intérêt nominal : 12 % par an. Par exemple, pour une Obligation de 100 EUR, les intérêts annuels bruts seront de 12 EUR. Le total des intérêts bruts sur une période de 2 ans sera donc de 24 EUR.</p> <p>Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts: 06/06/2026, 06/06/2027</p> <p>Date d'Échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant): 05/06/2025</p> <p>Rendement applicable :</p> <p>Le rendement brut annuel est de 12 % sur la base du calcul où le montant annuel des intérêts bruts est divisé par le prix initial de l'obligation : $12/100 = 0,12$.</p> |
|--|

Partie E : Informations sur les entités ad hoc

| |
|---|
| <p>a) Une entité ad hoc s'interpose-t-elle entre le Porteur de Projet et l'investisseur?</p> <p>Oui, BeeBonds Finance SRL intervient en qualité d'émetteur des Obligations</p> |
| <p>b) Coordonnées de l'entité ad hoc</p> <p>BeeBonds Finance SRL, société à responsabilité limitée de droit belge dont le siège est situé avenue des Volontaires 19 à 1160 Bruxelles, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0783.594.209</p> |

Partie F : Droits des investisseurs

| |
|---|
| <p>a) Principaux droits attachés aux valeurs mobilières</p> <p>Les Obligations donnent le droit au paiement d'un intérêt, au remboursement de la valeur nominale investie, la participation aux assemblées générales des Obligataires le cas échéant. Les Obligations donnent également un droit d'accès à l'information du Porteur de Projet au moyen d'un communiqué que celui-ci doit diffuser tous les trois mois sur la plateforme BeeBonds au sujet de l'état d'avancement du Projet. Les Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés et des associations accorde aux Obligataires, sauf dérogation des termes et conditions des Obligations.</p> |
| <p>b) Restrictions auxquelles sont soumis les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments.</p> <p>Néant</p> |
| <p>c)</p> |
| <p>d) Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement : néant sauf si l'Obligataire trouve un acheteur pour ses Obligations</p> |
| <p>e) Pour les instruments de capitaux propres, répartition du capital et des droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que toutes les valeurs mobilières seront souscrites)</p> <p>Néant</p> |

Partie G : Informations concernant les prêts

Néant

Partie H : Frais, informations et recours

| |
|---|
| <p>a) Frais imputés à l'investisseur et coûts supportés par celui-ci en relation avec l'investissement (y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif)</p> <p>Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt Obligataire sont à charge du Porteur de Projet.</p> |
| <p>b) Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le Porteur de Projet : https://www.beebonds.com/projets/</p> |
| <p>c) À qui et comment l'investisseur peut adresser une réclamation au sujet de l'investissement ou de la conduite du Porteur de Projet ou du prestataire de services de financement participatif</p> <p>Toute réclamation peut être adressée à BeeBonds au moyen d'un formulaire de plainte accessible sur leur site web : https://www.beebonds.com/wp-content/uploads/2023/03/BeeBonds-formulaire-de-plainte-.pdf</p> <p>Ce formulaire peut être renvoyé à BeeBonds par e-mail à : hello@beebonds.com ou par courrier à : BeeBonds, Avenue des Volontaires 19, 1160 Auderghem.</p> |

Annexe A à la fiche d'informations clés sur l'investissement

Déclaration sur la responsabilité de la fiche d'informations clés sur l'investissement (art. 23.9 du Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs)

Les personnes responsables des informations figurant sur la fiche d'informations clés sur l'investissement du Porteur de Projet sont les suivantes :

- Le Porteur de Projet, soit la société SANTORI INVESTMENTS Sàrl, société de droit luxembourgeois, dont le siège social se situe Rue de Neudorf 270 à 2222 Luxembourg et dont le numéro d'immatriculation au RCS est le B275411;
- M. Roberto Bergonzi Martinez et M. Alfredo Jose Perez Garcia, gérants.

Elles déclarent que :

- selon leurs meilleures connaissances, les informations contenues dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes avec les faits et aucune n'apparaît pouvoir affecter ces informations ;
- selon leurs meilleures connaissances, aucune information n'a été omise ou serait matériellement trompeuse ou incorrecte ;
- ils sont responsables de la préparation de la fiche d'informations clés sur l'investissement (et de toute traduction de celle-ci au besoin).

Date et signature :

Le 16 mai 2025.

Le Porteur de Projet,
Roberto Bergonzi

Roberto Bergonzi Martinez

Alfredo Jose Perez Garcia

TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS SUBORDONNÉES

A. DÉFINITIONS

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

| | |
|--|---|
| <u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires</u> : | Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux articles 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 (3 ^{ème}) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédent 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 ou BeeBonds communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'Article 13 des Termes et Conditions. |
| <u>BeeBonds</u> : | Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège 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 européen de Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP) délivré par la FSMA en date du 29 juin 2023, et à qui l'Émetteur a confié l'organisation, la structuration et la commercialisation de l'Emprunt Obligataire. |
| <u>Date d'Échéance</u> : | Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir la 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 et intérêts, 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 et intérêts 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'Émission</u> : | Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts, telle que déterminée dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement. |
| <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 participatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription. |
| <u>Émetteur</u> : | BeeBonds Finance SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant établi son siège à avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous |

le numéro BE 0783.594.209, entité ad hoc au sens de l'article 2, 1., q) du Règlement.

Emprunt Obligataire :

Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées, d'un montant minimum d'un million deux cent mille euros (1.200.000 EUR) et d'un montant maximum de deux millions d'euros (2.000.000 EUR), portant intérêt brut en base annuelle de douze pour cent (12%) pour une période de 24 mois, entre le 6 juin 2025 et le 5 juin 2027 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6364734796

Exact/Exact ICMA :

Désigne le nombre de jours d'intérêts courus entre deux dates sur la base annuelle de 365 jours.

Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement :

Désigne la fiche d'informations clés sur l'investissement du 16 mai 2025 établie par le Porteur de Projet conformément au Règlement.

FSMA :

Désigne l'Autorité belge des services et marchés financiers.

Hypothèque

Désigne et renvoie à l'Acte Hypothécaire.

Investisseur(s) :

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 Fiche d'informations Clés sur l'Investissement et dans les Termes et Conditions et ayant souscrit à des Obligations sur la plateforme internet de BeeBonds.

Jour(s) Ouvré(s) :

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.

Loi Crowdfunding :

Désigne la Loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances.

Obligataire(s) :

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.

Obligations :

Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.

Offre :

Désigne la présente offre d'Obligations à laquelle la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement se rapporte.

Période d'Intérêts :

Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courrent :

- pour la 1^{ère} période : débutant le jour de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;
- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;
- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.

Période de Souscription :

Désigne la période, déterminée dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de

| | |
|------------------------------------|--|
| | souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées. |
| <u>Porteur de Projet</u> : | Désigne l'entité mentionnée dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement. |
| <u>Prix de Souscription</u> : | Désigne le prix de souscription des Obligations. |
| <u>Projet</u> : | Désigne le projet plus amplement décrit dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement. |
| <u>Promesse d'hypothèque</u> : | Désigne un acte sous seing privé qui lie le propriétaire du bien immobilier à l'Emetteur. Par cet engagement, le propriétaire promet à l'émetteur, d'hypothéquer son bien, à la première demande de celuci. |
| <u>Sous-Jacent</u> : | Désigne le contrat de prêt conclu entre l'Emetteur et le Porteur de Projet afin de financer le Projet. |
| <u>Registre des Obligataires</u> : | Désigne le registre tenu par l'Emetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément aux articles 5:23 et 5:24 et à l'article 5:27 du Code des sociétés et des associations. |
| <u>Règlement</u> : | Désigne le Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs, et modifiant le règlement (UE) 2017/1129 et la directive (UE) 2019/1937). |
| <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'Echéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions. |
| <u>Taxe(s)</u> : | Désigne 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'Emetteur. |

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'Emetteur. Elles donnent droit au paiement d'un intérêt tel que décrit à l'article 6, *infra*.

Les Obligations sont liées au Sous-Jacent et l'Emetteur ne sera tenu au paiement d'un intérêt et au remboursement du principal que dans la limite des flux financiers résultant du Sous-Jacent.

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 aux articles 5:50 à 5:52 du Code des sociétés et des associations.

Conformément à l'article 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 cent euros (100 EUR).

1.4. Montant Minimum-Maximum des Obligations

Le montant minimum des Obligations à émettre s'élève à un million deux cent mille euros (1.200.000 EUR) représenté par douze mille (12.000) Obligations de chacune cent euros (100 EUR) de valeur nominale.

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à deux millions d'euros (2.000.000 EUR) représenté par vingt mille (20.000) Obligations de chacune cent (100 EUR) de valeur nominale.

1.5. Durée – Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de vingt-quatre mois (24 mois), calculée à compter de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 6 juin 2025 jusqu'à la Date d'Échéance, le 5 juin 2027. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 6 juin 2027. S'il s'avérait que la 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.

2. Destination

L'Émetteur utilisera l'Emprunt Obligataire afin de souscrire le Sous-Jacent pour un montant égal à 100 % de la valeur nominale de l'Emprunt Obligataire.

3. Modalités de Souscription

3.1. Prix de Souscription

Le Prix de Souscription s'élève à cent pour cent (100%) de la valeur nominale des Obligations et sera entièrement libéré à la première demande de l'Émetteur et au plus tard 6 jours calendaires à dater de la date de l'E-mail de Confirmation.

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 minimum par tranche et multiple de cent euros (100 EUR), avec un minimum de cent euros (100 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 aux coûts de construction.

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 ou bénéficiant de la subordination).

Les avances actionnaires sont subordonnées aux Obligations.

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 0783.594.209 ;
- ii. à la Date d'Émission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. le Porteur de Projet, s'engage à octroyer à l'Emetteur Promesse d'hypothèque de premier rang sur le terrain à acquérir, situé dans la zone de «Kavos» sur l'île de Meganisi, municipalité de Lefkada en Grèce et, nantissement des actions de SANTORI INVESTMENT S.à.r.l «le Porteur de Projet» et de SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A., filiale à 100 % de SANTORI INVESTMENTS Sàrl, acquéreuse du terrain, et ;
- iv. le Porteur de Projet s'engage à ne pas recourir à tout autre endettement sans en avoir informé au préalable l'Émetteur.

6. Intérêts

6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts au taux de douze pour cent (12%) en base Exact/Exact ICMA à partir de la Date d'Émission et jusqu'à la Date d'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8 et 9 *infra*, étant précisé que les intérêts ne sont dus aux Obligataires qu'à concurrence des intérêts effectivement reçus par l'Emetteur en vertu du Sous-Jacent.

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 baisse 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 baisse à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir du lendemain de la Date de Remboursement à l'Échéance, ou à partir de la date de 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 – Limitation de recours

Les Intérêts sont payables à chaque anniversaire de la Date d'Émission 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 anniversaire.

Si, à une Date de Paiement des Intérêts, les intérêts perçus par l'Emetteur au titre du Sous-Jacent ne couvrent pas l'intégralité du montant des intérêts, la part des intérêts excédant les montants disponibles sera reportée et sera payée par l'Emetteur dès paiement à l'Emetteur des intérêts correspondant du Sous-Jacent.

7. Paiement

7.1. Paiements

Sans préjudice de l'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'Emetteur aux Obligataires. Le paiement de ces sommes est libératoire pour l'Emetteur.

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. Fiscalité

Tous paiements en principal et en intérêts afférents aux Obligations seront effectués par l'Emetteur 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'Emetteur 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 n'aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 9 *infra*, (Défaut - Remboursement Anticipé - Remboursement volontaire) les Obligations seront remboursées par l'Emetteur aux Obligataires, au prix de cent pour cent (100%) de leur valeur nominale le 6 juin 2027, 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.

Les Obligations ne seront cependant remboursables qu'à concurrence des montants correspondants effectivement remboursés à l'Emetteur en vertu du Sous-Jacent. Si, à la Date de Remboursement à l'Échéance, les montants perçus par l'Emetteur au titre du Sous-Jacent ne couvrent pas l'intégralité du montant du remboursement et, le cas échéant, des intérêts reportés en vertu de la Condition 6 ci-dessus, la part de la valeur nominale des Obligations et des intérêts excédant les montants disponibles cessera d'être due par l'Emetteur et sera payée par l'Emetteur en fonction des récupérations obtenues ultérieurement au titre du Sous-Jacent et au fur et à mesure de leur libération.

Dans l'hypothèse où l'Emetteur aurait encouru des frais liés au recouvrement des montants dus au titre du Sous-Jacent, notamment dans le cadre de l'Acte Hypothécaire (frais d'avocats compris), la valeur de remboursement des Obligations sera réduite à concurrence du montant de ces frais.

9. Défaut - Remboursement Anticipé - Remboursement volontaire

En cas de défaut du Porteur de Projet dans le cadre du Sous-Jacent, l'Emetteur aura toute liberté pour demander ou non le remboursement anticipé, total ou partiel, volontaire ou forcé, du Sous-Jacent sans que sa décision ou sa responsabilité ne puissent être mises en cause à cet égard par les Obligataires.

L'Emetteur ne pourra néanmoins octroyer des délais ou report de paiement au Porteur de Projet sans l'accord de l'Assemblée Générale des Obligataires.

En cas de remboursement anticipé, total ou partiel, volontaire ou forcé, du Sous-Jacent à l'Emetteur, l'Emetteur remboursera anticipativement aux Obligataires un montant correspondant, dans les 5 Jours Ouvrés de la réception des fonds en provenance du Sous-Jacent. L'Emetteur informera les

Obligataires du remboursement anticipé au moyen d'un Avis aux Obligataires envoyé quinze (15) Jours Ouvrés avant la Date de Remboursement Anticipé (Avis aux Obligataires qui reprendra l'avis de remboursement anticipé transmis par le Porteur de Projet dans le cadre du Sous-Jacent).

En cas de remboursement anticipé de l'Emprunt Obligataire, l'Émetteur sera redevable, en plus des intérêts courus, de toute indemnité de remboursement anticipé généralement quelconque versée au titre du Sous-Jacent par le Porteur de Projet dans le cadre du Sous-Jacent.

10. Recours limité

À tout moment, y compris si l'Émetteur n'a pas rempli ses obligations vis-à-vis des Obligataires, les droits et recours des Obligataires sont limités aux actifs sous-jacents, comme le prévoit l'article 4, §1, 1 ° et 3 ° de la Loi Crowdfunding.

Les Obligataires renoncent expressément et irrévocablement, dans les limites autorisées par la loi, à tous les droits qu'ils pourraient avoir à exercer un recours sur tout autre actif de l'Émetteur et, en particulier, les obligations et droits de l'Émetteur dans ou contre toute autre société que le Porteur de Projet dans le cadre du Sous-Jacent.

11. Assemblée Générale des Obligataires

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux dispositions des articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations, étant spécifiquement entendu que les Assemblées Générales des Obligataires sont organisées par compartiment.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée 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 aux 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 aux articles 5:114 à 5:118 du Code des sociétés et des associations, sous réserve des dérogations dans les présents Termes et Conditions.

C. DISPOSITIONS DIVERSES

12. Avis aux Obligataires

L'Avis aux Obligataires s'entend de l'avis que l'Émetteur ou BeeBonds (s'il peut raisonnablement en avoir connaissance) communique aux Obligataires, dans les formes et par les moyens décrits au présent article, en cas d'événement susceptible d'influencer la valeur de l'investissement des Obligataires (l'"**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.

Outre l'envoi par e-mail, l'Avis aux Obligataires peut également faire l'objet d'une publication sur le site internet, auquel cas il sera réputé avoir été reçu au moment de ladite publication.

13. Information aux Obligataires

Les informations relatives au suivi des activités du Porteur de Projet seront disponibles sur le site internet de BeeBonds.

14. Intégralité

Les Termes et Conditions et la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

Dénomination
Numéro RCS :

Santori Investment
B275411

Actif

Clôture au 31/12

Valeurs EUR

| | 31-03-2025 | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| D. Actif circulant | | | |
| II. Créances | | | |
| 4. Autres créances | | | |
| a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an | | | |
| IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse | 8.500 | 8.500 | 8.500 |
| E. Comptes de régularisation | | | |
| TOTAL ACTIF | 8.500 | 8.500 | 8.500 |

Passif

Clôture au 31/12

Valeurs EUR

| | 31-03-2025 | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| A. Capitaux propres | | | |
| I. Capital souscrit | (49.466) | (29.958) | (9.948) |
| V. Résultats reportés | 12.000 | 12.000 | 12.000 |
| VI. Résultats de l'exercice | (41.958) | (21.948) | - |
| | (19.508) | (20.010) | (21.948) |
| C. Dettes | | | |
| 4. Dettes fournisseurs | 57.966 | 38.458 | 18.448 |
| 5. Facture à recevoir | 53.080 | 38.458 | 18.448 |
| | 2.400 | | |
| TOTAL PASSIF | 8.500 | 8.500 | 8.500 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Compte de résultats

Valeurs EUR

| | 31-03-2025 | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| 5. Matières premières et consommables et autres charges externes | (17.022) | (17.174) | (24.452) |
| b) Autres charges externes | (17.022) | (17.174) | (24.452) |
| Marge Brute | (17.022) | (17.174) | (24.452) |
| 6. Frais de personnel | | | |
| 7. Corrections de valeur | | | |
| 8. Autres charges d'exploitation | (2.486) | (1.057) | (2.496) |
| EBITDA | (19.508) | (18.231) | (26.948) |
| EBIT | (19.508) | (18.231) | (26.948) |
| 14. Intérêts et autres charges financières | | | |
| Résultat avant impôt | (19.508) | (18.231) | (26.948) |
| 15. Impôts sur le résultat | | | |
| 16. Résultat net | (19.508) | (18.231) | (26.948) |