

---

**ALPHA THAI BENELUX SA**

**SECOND SUPPLÉMENT À LA NOTE D'INFORMATION DU 12 JANVIER 2021**  
**RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS 8% À 4 ANS DU 28/01/2021 AU 27/01/2025 PAR**  
**ALPHA THAI BENELUX SA EN DEUX TRANCHES DE 1.300.000 EUR ET 700.000 EUR**

**LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR ALPHA THAI BENELUX SA**

**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)**

**17 novembre 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**

---

Ce supplément (le « **Supplément** ») constitue le second supplément à la Note d'Information du 12 janvier 2021 (la « **Note d'Information** ») relative à l'offre publique d'Obligations par ALPHA THAI BENELUX, une société anonyme ayant établi son siège à Avenue Louise 292, 1050 Bruxelles et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE0740.461.970 (l' « **Émetteur** »), établi conformément à l'article 15 de 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. Un premier supplément à la Note d'Information avait déjà été publié le 28 janvier 2021 dans le cadre de la prolongation de la Première période de souscription (le « **Premier Supplément** »).

Le présent Supplément complète et est indissociable de la Note d'Information. Il doit être lu en lien avec la Note d'Information et le Premier Supplément, qui comprennent des informations importantes quant aux caractéristiques de l'Offre et aux risques y attachés (cette Note d'Information restant pleinement applicable, sous réserve des modifications apportées par le présent Supplément).

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 Note d'Information.

**I. RÉSULTAT DES SOUSCRIPTIONS LORS DE LA PREMIÈRE PÉRIODE DE SOUSCRIPTION**

Au cours de la Première période de souscription (du 14 janvier 2021 au 27 janvier 2021) et de la période complémentaire de souscription de trois mois, un montant total de souscription de 1.167.000 EUR a été atteint dans le cadre de l'Offre.

Ces fonds ont déjà été utilisés par l'Émetteur pour financer l'acquisition de la Master Franchise aux Pays Bas, l'ouverture de 3 restaurants et le financement de frais HQ / frais divers.

**II. NOUVELLE PÉRIODE DE SOUSCRIPTION DE L'OFFRE**

Conformément à la section « Réouverture de l'Offre de souscription » de la Note d'Information, et dès lors qu'à l'issue de la Première période de souscription et de la prolongation de celle-ci, le montant levé n'a pas atteint le montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir deux millions euros (2.000.000 EUR), l'Émetteur décide d'ouvrir une nouvelle période de souscription de l'Offre pour le solde de la Première Tranche et pour la Deuxième Tranche, à savoir pour un total de 833.000 EUR. Cette nouvelle période de souscription commencera le [●] novembre 2021 et se clôturera le 11 janvier 2022 (Date de clôture finale de l'Offre), étant entendu qu'elle prendra automatiquement fin lorsque le montant de 833.000 EUR sera atteint, conformément à la Note d'information .

Conformément à la Note d'information :

- la date de paiement des souscriptions au cours de la nouvelle période de souscription à l'Emprunt Obligataire sera communiquée par BeeBonds à l'Investisseur dans l'Email de Confirmation, étant entendu que le paiement devra intervenir deux Jours Ouvrés après la souscription.

- en cas de souscription d'une Obligation lors de la nouvelle période de souscription, la Date d'Emission de cette Obligation sera le lendemain de la date de réception des fonds.

Par contre, par dérogation à ce qui est prévu dans la Note d'information, le montant nominal des souscriptions effectuées durant cette nouvelle période de souscription ne sera pas augmenté des intérêts courus (*accrued interest*). En ce qui concerne les Obligations souscrites durant cette nouvelle période de souscription, la première Période d'Intérêts commencera à la Date d'Emission des Obligations (qui dépendra du moment de souscription par l'Obligataire) et se clôturera le 27 janvier 2022 (et ensuite sera alignée sur le régime des autres Obligations). Dès lors, à la première Date de Paiement des Intérêts, les Obligataires ayant souscrit des Obligations durant cette nouvelle période de souscription ne recevront pas un intérêt pour une année complète mais uniquement pour la période entre la Date d'Emission de leurs Obligations souscrites durant cette nouvelle période de souscription et le 27 janvier 2022.

Pour le surplus, les Obligations souscrites durant cette nouvelle période de souscription seront soumises aux mêmes modalités et conditions que les autres Obligations.

### **III. MISE À JOUR DE LA NOTE D'INFORMATION**

#### **B. Raisons de l'Offre**

##### **2. Détails du financement du Projet**

###### *Besoins en financement pour le Projet :*

Le nouveau financement obligataire de 833.000 EUR va servir à financer principalement l'ouverture de 8 restaurants d'ici décembre 2022 ;

1. Alpha Thai Benelux: ouverture d'un restaurant (c.148.000 EUR) et remboursement d'emprunts (c.63.000 EUR) financé en totalité par les flux de trésorerie d'exploitation (c.717.000 EUR);
2. Alpha Thai Bruxelles: ouverture d'un restaurant en 2022 (c.83.000 EUR) et remboursement d'emprunts (c.120.000 EUR) financé en partie par les flux de trésorerie d'exploitation (c.107.000 EUR);
3. Alpha Qyou: ouverture de deux restaurants en décembre 2021 et en 2022 (c. 264.000 EUR) et remboursement d'emprunts (c.222.000 EUR) financés en partie par les flux de trésorerie d'exploitation (c.320.000 EUR);
4. Alpha Thai Vlaanderen: ouverture de deux restaurants en propre en octobre 2021 et en 2022 (c.87.000 EUR) et remboursement d'emprunts (c.189.000 EUR) financés en partie par les flux de trésorerie d'exploitation (c.156.000 EUR);
5. Alpha Thai Luxembourg: ouverture d'un restaurant en décembre 2021 (c.44.000 EUR), remboursement d'emprunts (c.19.000 EUR) et financement de flux de trésorerie d'exploitation négatifs (c.12.000 EUR);
6. Alpha Thai Nederlands: ouverture d'un restaurant en 2022 (c.148.000 EUR), remboursement d'emprunts (c.63.000 EUR) et financement de flux de trésorerie d'exploitation négatifs (c.334.000 EUR)

###### *Plan de développement (nombre de restaurants par pays)*

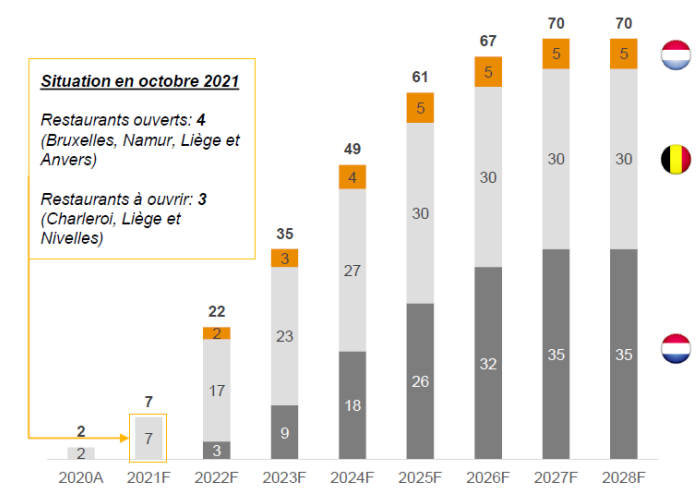
Le développement a déjà bien commencé:

- A Bruxelles avec la première ouverture d'un restaurant le 9 septembre 2020;
- En Wallonie avec l'ouverture du Pitaya Belle-Ile (Liège) le 9 décembre 2020, celle de Namur le 12 mai 2021;
- Et en Flandre avec l'ouverture d'un restaurant en propre à l'Antwerp Tower le 20 octobre 2021.

Les 4 premières ouvertures ont donc eu lieu pendant le confinement, et ont malgré tout été un succès.

Les prochaines ouvertures sont prévues en Belgique (10 restaurants, dont 2 en propre en Flandre et 8 en JV/Franchise), au Luxembourg (2 restaurants dont 1 en propre et 1 en JV) et au Pays-Bas (3 restaurants dont 1 en propre et 2 en franchise), pour atteindre 22 restaurants fin 2022.

## Plan de développement (nombre de restaurants par pays)



### Aspects financiers :

L'Emetteur a préparé un business plan jusqu'à 2028 pour estimer son compte de résultat et son besoin de financement par restaurant et par pays, en se basant sur les chiffres du réseau existant.

Sur la base du BP, l'Emetteur sera capable de rembourser l'Emprunt Obligatoire en 2025. Cette capacité de remboursement dépend de la capacité de l'Emetteur de (i) vendre ses JV au prix anticipé et (ii) de la capacité de ces deux JV de rembourser une partie des avances actionnaires en 2023 et 2024.

Ledit business plan est mis à jour comme suit :

## Compte de résultat Alpha Thai Benelux – 2020-2028 – Non consolidé

en K€ - Alpha Thai Benelux	2020A	2021E	2022BP	2023BP	2024BP	2025BP	2026BP	2027BP	2028BP
<b>1) Activité de franchisé (Flux des restaurants détenus en propre par Alpha Thai Benelux)</b>									
Nombre de restaurants détenus en propre	-	-	1	3	5	5	5	5	5
Chiffre d'affaires - Restaurants en propre	-	-	1,385	2,839	5,820	7,457	7,643	7,834	8,030
Coûts directs - Restaurants en propre	-	-	(1,184)	(2,426)	(4,974)	(6,373)	(6,532)	(6,695)	(6,863)
<b>Marge brute - Restaurants détenus en propre, après redevances (1)</b>	-	-	<b>201</b>	<b>413</b>	<b>846</b>	<b>1,084</b>	<b>1,111</b>	<b>1,139</b>	<b>1,167</b>
% CA - Restaurants en propre	n.a.	n.a.	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%
<b>2) Activité de franchiseur (Flux des JV, Franchises et restaurants détenus en propre par Alpha Thai Benelux et ses filiales)</b>									
Redevances	11	165	1,245	2,464	3,734	4,947	5,845	6,413	6,719
Droits d'entrée	70	175	525	490	630	245	210	105	-
Services supplémentaires et autres	-	-	44	77	118	145	166	182	189
Chiffre d'affaires - Activité de franchiseur	81	340	1,814	3,031	4,482	5,337	6,221	6,699	6,907
Redevances rétrocédées à Pitaya France	(5)	(89)	(705)	(1,430)	(2,256)	(3,049)	(3,618)	(3,950)	(4,122)
Droits d'entrée rétrocédés à Pitaya France	(25)	(63)	(188)	(175)	(225)	(88)	(75)	(38)	-
Coûts - Activité de franchiseur	(30)	(152)	(893)	(1,605)	(2,481)	(3,137)	(3,693)	(3,987)	(4,122)
<b>Marge brute - Activité de franchiseur (2)</b>	<b>50</b>	<b>188</b>	<b>921</b>	<b>1,426</b>	<b>2,000</b>	<b>2,200</b>	<b>2,528</b>	<b>2,712</b>	<b>2,786</b>
% CA - Activité de franchiseur	62.4%	55.4%	50.8%	47.1%	44.6%	41.2%	40.6%	40.5%	40.3%
Coûts HQ	(237)	(360)	(326)	(466)	(646)	(716)	(776)	(806)	(806)
Recharges aux filiales	(36)	7	41	41	25	11	11	11	11
<b>Coûts HQ net des recharges (3)</b>	<b>(272)</b>	<b>(353)</b>	<b>(286)</b>	<b>(426)</b>	<b>(622)</b>	<b>(705)</b>	<b>(765)</b>	<b>(795)</b>	<b>(795)</b>
<b>! EBITDA Alpha Thai Benelux (1)+(2)+(3)</b>	<b>(222)</b>	<b>(165)</b>	<b>836</b>	<b>1,413</b>	<b>2,225</b>	<b>2,579</b>	<b>2,873</b>	<b>3,055</b>	<b>3,158</b>
% CA Total	(275.3%)	(48.5%)	26.2%	24.1%	21.6%	20.2%	20.7%	21.0%	21.1%
Charges exceptionnelles	(10)	(105)	-	-	-	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	(43)	(75)	(161)	(311)	(461)	(461)	(461)	(419)	(351)
@ Intérêts	-	(113)	(168)	(182)	(193)	(25)	(17)	(9)	(3)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(393)	(523)	(599)	(657)	(701)
<b># Résultat net</b>	<b>(275)</b>	<b>(458)</b>	<b>508</b>	<b>920</b>	<b>1,178</b>	<b>1,569</b>	<b>1,796</b>	<b>1,970</b>	<b>2,103</b>
% CA Total	(340.9%)	(134.6%)	15.9%	15.7%	11.4%	12.3%	13.0%	13.6%	14.1%

- **!** L'EBITDA de l'Emetteur résulte de 3 composantes:
  - o Les flux liés à son activité de franchisé, c'est-à-dire la marge brute des restaurants détenus en propre par l'Emetteur, après redevances ;
  - o La marge brute liée à l'activité de franchiseur (principalement droit d'entrée, redevances et services logistiques et administratif / back office) ;
  - o Les coûts HQ et les recharges aux filiales (principalement des frais de personnel liés à la holding, qui évoluent en ligne avec le nombre de restaurants Pitaya ouverts au Benelux).
- **@** Les intérêts prennent en compte (i) les intérêts sur la dette bancaire servant à financer les capex des restaurants, à 2.5% par an et (ii) les intérêts sur l'Emprunt Obligatoire (8% par an). Lors de l'ouverture des restaurants Pitaya en 2020, les taux d'intérêt sur la dette bancaire étaient entre 2.0 et 2.4%.

- # A l'exclusion des années 2020 et 2021, l'Emetteur est toujours bénéficiaire

### Tableau de flux de trésorerie – 2020-2028 – non consolidé

en K€ - Alpha Thai Benelux	2020A	2021LE	2022BP	2023BP	2024BP	2025BP	2026BP	2027BP	2028BP
Résultat net	(275)	(458)	508	920	1,178	1,569	1,796	1,970	2,103
! Dotations aux amortissements et provisions	43	75	161	311	461	461	461	419	351
Variation du BFR	-	-	40	42	86	47	5	6	6
Cash Flow Opérationnel	(232)	(383)	709	1,273	1,725	2,078	2,263	2,395	2,459
@ Net Capex	(300)	(300)	(526)	(1,052)	(1,052)	-	-	-	-
Cash Flow Investissement	(300)	(300)	(526)	(1,052)	(1,052)	-	-	-	-
# Emprunts bancaires	-	-	378	756	756	-	-	-	-
Remboursement emprunts bancaires	-	-	(63)	(189)	(315)	(315)	(315)	(315)	(252)
\$ Emprunt BeeBonds	-	2,000	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement emprunt BeeBonds	-	-	-	-	-	(2,000)	-	-	-
% Revenu de la vente des JV Belges	-	-	-	-	2,591	1,546	-	-	-
^ Contribution aux filiales (avances actionnaires)	(501)	(977)	(627)	(468)	(199)	-	-	-	-
& Remboursement des avances actionnaires des JV	-	-	-	526	343	-	-	-	-
* Contribution de AlphaSeed	1,053	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow Financement	552	1,023	(312)	625	3,176	(769)	(315)	(315)	(252)
Total Cash Flow	20	340	(130)	847	3,849	1,308	1,948	2,079	2,207
( Trésorerie d'ouverture	-	20	360	231	1,077	4,926	6,235	8,183	10,262
Trésorerie de clôture	20	360	231	1,077	4,926	6,235	8,183	10,262	12,469
Dette - hors avances actionnaires									
Dette bancaire	-	-	315	882	1,324	1,008	693	378	126
Dette BeeBonds	-	2,000	2,000	2,000	2,000	-	-	-	-
Dette Complémentaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total dette	-	2,000	2,315	2,882	3,324	1,008	693	378	126
) Dette Financière Nette	(20)	1,640	2,085	1,805	(1,603)	(5,226)	(7,489)	(9,884)	(12,343)
Levier (x EBITDA)	n.a.	(9.9x)	2.5x	1.3x	(0.7x)	(2.0x)	(2.6x)	(3.2x)	(3.9x)
EBITDA Alpha Qyou	(59)	(43)	542	696					
% Valeur de 100% des capitaux propres Alpha Qyou	n.a.	n.a.	1,610	3,239					
EBITDA Alpha Thai Bruxelles	-124	-203	130	515	722				
Valeur de 100% des capitaux propres Alpha Thai Bruxelles	n.a.	n.a.	n.a.	369	1,932				

- ! Dès 2022, le cash flow opérationnel de l'Emetteur est positif, grâce au fait que la société soit bénéficiaire.  
Le besoin en fonds de roulement est négatif, c'est-à-dire que la société perçoit sa trésorerie le jour de ses ventes et paye ses fournisseurs avec un délai. Il n'y a pas de BFR en 2020 et 2021 car l'Emetteur n'a pas encore ouvert de restaurant en propre à ce moment.
- @ Le cash flow d'investissement de la société est lié, les deux premières années, à l'achat des Master Franchises BeNeLux, puis à l'ouverture de 5 restaurants en propre entre 2022 et 2024. Les capex de maintenance pour les restaurants (0.5% du CA) ont été prévus dans les coûts opérationnels, et n'apparaissent donc pas directement dans le tableau de flux de trésorerie (mais sont indirectement repris dans le résultat net).
- # Les emprunts bancaires financent c.2/3 des frais liés à l'ouverture de ces 5 restaurants détenus en propre. Il n'y a pas, pour l'instant, de contrat cadre avec des banques, mais ces hypothèses de financement ont été validées lors de l'ouverture des deux premiers restaurants Pitaya.
- \$ L'augmentation de l'Emprunt Obligataire sert à financer l'ouverture de 8 restaurants entre septembre 2021 et décembre 2022.  
A noter qu'une première dette d'un montant de 1.167K€ a déjà été levée, aux mêmes conditions, début 2021, portant le montant total de l'Emprunt Obligataire à 2M€.
- % La vente de 80% des actions de l'Emetteur dans les JV Belges aux entrepreneurs qui possèdent les 20% restants représente une rentrée d'argent significative pour la société.  
Il est prévu dans le pacte d'actionnaires qu'après un horizon de 4-5 ans, les entrepreneurs rachèteront les actions de l'Emetteur pour un multiple fixe d'EBITDA (X4-6). Il est également possible que l'Emetteur et l'entrepreneur vendent à une partie tierce, par exemple un franchisé d'un groupe de supermarchés souhaitant diversifier son portefeuille.  
Cela permet à l'Emetteur de diversifier ses sources de trésorerie.  
Note: Les EBITDA des JV qui seront vendues (Alpha Thai Bruxelles et Alpha Qyou) et la valeur de marché de 100% de capitaux propres de chacune de ces JV sont repris en bas du tableau de flux de trésorerie. Alpha Qyou est valorisée sur un multiple d'EBITDA de 6.0x, alors qu'Alpha Thai Bruxelles est valorisée sur un multiple de 4.0x, ce qui explique les différences de valeur des capitaux propres.
- ^ La contribution aux filiales représente principalement des avances d'actionnaires envers les filiales pour financer l'ouverture de nouveaux restaurants et des frais divers. Ces avances peuvent être considérées comme des quasi capitaux propres, ces dernières n'étant remboursables qu'après les autres créanciers. Il n'y a pas d'intérêt sur ces contributions.  
A noter qu'il restera c.315K€ d'avance actionnaire faite par l'Emetteur dans les JV vendues en 2023-24. Si l'entrepreneur n'en a pas besoin dans le contexte du rachat des 80% ou si les JV étaient vendues à des tiers, alors cela représente une remontée d'argent potentielle supplémentaire.

- & Avant la vente des 2 JV Belges, l'Emetteur souhaite faire remonter la trésorerie disponible via un remboursement des avances actionnaires. L'impact est neutre (hors impact fiscal) entre laisser l'argent dans ces filiales (ce qui entrainera un revenu de la vente des JV plus élevé), ou rembourser une partie des avances actionnaires.
  - \* AlphaSeed (actionnaire à 100% de l'Emetteur) a investi c.1M€ dans l'Emetteur depuis sa création. Tout comme les contributions aux filiales, il n'y pas d'intérêt à payer sur ces contributions.
  - ( Sur la base de ce business plan, l'Emetteur est en mesure de rembourser l'Emprunt Obligataire début 2025 – la trésorerie à fin décembre 2024 s'établissant à 4.9M€. Cette capacité de remboursement dépend cependant de la capacité de l'Emetteur de (i) vendre ses JV au prix anticipé et (ii) de la capacité de ces deux JV de rembourser une partie des avances actionnaires en 2023 et 2024.
- Sur la base du business plan, l'Emetteur dispose d'une trésorerie qui apparaît confortable:
- o Même si le revenu de la vente des JV n'était que 50% de ce qui était prévu, l'impact sur la trésorerie serait c.2.1M€. La trésorerie à fin 2024 s'établirait donc à 3.6M€ (4.9M€ - 50% \* 2.6M€), ce qui permet toujours le remboursement de l'Emprunt Obligataire ;
  - o Dans un scénario plus négatif, le groupe pourrait également décider de repousser les ouvertures de nouveaux restaurants.
- ) Le levier (Dette financière nette hors avances actionnaires / EBITDA Alpha Thai Benelux) diminue très rapidement, puisqu'il passe de 2.5x en 2022 à (2.0x) fin 2025, c'est-à-dire que la trésorerie disponible dépasse la dette financière totale (hors avances actionnaires).

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

Exonération fiscale pour les intérêts	Les Obligations souscrites durant cette nouvelle période de souscription ayant une durée inférieure à 4 ans, elles ne pourront pas bénéficier de l'exonération fiscale pour les intérêts.
---------------------------------------	---