

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	984500CC5969JC88EC36-63506728
Porteur de projet et nom du projet	Osiris Management SA – Projet Panorama
Type d'offre et type d'instruments	Offre par BeeBonds d'obligations (les Obligations) en vue du financement de Osiris Management SA (l'Offre)
Montant cible	2.000.000 EUR
Date limite	Le 09 avril 2024, 16 heures

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:	Osiris Management SA, dont le siège social se situe Avenue du Dix Septembre 108 à 2550 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et immatriculée au registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B182076 (le Porteur de Projet)
	Forme juridique:	Société anonyme
	Coordonnées:	Adresse du siège social : Avenue du Dix Septembre 108 à 2550 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg Numéro de téléphone : +34 609 131 430 e-mail : apg@azurestates.es
	Propriété:	Au 23 juillet 2023, le capital du Porteur de Projet est détenu à 100 % par Arnor Investments SA

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](#)).

	Direction: Le Porteur de Projet est dirigé par deux administrateurs, Monsieur Bergonzi Martinez Roberto et Monsieur Perez Garcia Alfredo Jose.																																																								
b)	<p>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</p> <p>Le Porteur de Projet et Monsieur Bergonzi Martinez Roberto et Monsieur Perez Garcia Alfredo Jose, administrateurs déclarent qu'à leur connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Le Porteur de Projet et Monsieur Bergonzi Martinez Roberto et Monsieur Perez Garcia Alfredo Jose, administrateurs, 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.</p>																																																								
c)	<p>Principales activités du Porteur de Projet ; produits ou services proposés par le Porteur de Projet</p> <p>Le Porteur de Projet fait partie du groupe Azur Estates (marque commercial). Azur Estates est un développeur immobilier dont le siège social est situé au Grand-Duché de Luxembourg. Actif dans le secteur résidentiel proche de la Méditerranée, et plus particulièrement dans les Îles Baléares, le groupe dispose de bureaux à Alicante, Ibiza, Minorque et Marbella. Depuis plus de 40 ans, l'entreprise a réalisé et délivré 44 projets, dont certains comprennent jusqu'à 323 unités.</p>																																																								
d)	<p>Etats financiers les plus récents du Porteur de Projet</p> <p>Les états financiers du Porteur de Projet peuvent être consultés en Annexe C.</p>																																																								
e)	<p>Chiffres et ratios financiers clés du Porteur de Projet au cours des trois dernières années (dans la mesure de leur disponibilité)</p> <p>Présentation des chiffres et ratios financiers annuels clés tels que (les montants sont indiqués en euros et la date de clôture est le 31 décembre) :</p> <table border="1" data-bbox="151 931 1469 1435"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023</th> <th>2022</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>le chiffre d'affaires ;</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>le bénéfice net annuel ;</td> <td>-</td> <td>(1.564,15)</td> <td>(955,13)</td> </tr> <tr> <td>le total des actifs ;</td> <td>50.000,00</td> <td>50.000,00</td> <td>50.489,38</td> </tr> <tr> <td>la marge bénéficiaire brute ;</td> <td>-</td> <td>(1.029,15)</td> <td>(420,13)</td> </tr> <tr> <td>la marge bénéficiaire d'exploitation ;</td> <td>-</td> <td>(1.564,15)</td> <td>(955,13)</td> </tr> <tr> <td>la marge bénéficiaire nette ;</td> <td>-</td> <td>(1.564,15)</td> <td>(955,13)</td> </tr> <tr> <td>la dette nette ;</td> <td>104.966,30</td> <td>104.966,30</td> <td>103.402,15</td> </tr> <tr> <td>le ratio dettes/capitaux propres ;</td> <td>(1,91)</td> <td>(1,91)</td> <td>(1,95)</td> </tr> <tr> <td>le ratio de liquidité restreinte (ou réduite) ;</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>21229%</td> </tr> <tr> <td>le taux de couverture du service de la dette ;</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>le résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA) ;</td> <td>-</td> <td>(1.564,15)</td> <td>(955,13)</td> </tr> <tr> <td>le rendement des capitaux propres ;</td> <td>0%</td> <td>3%</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>le ratio immobilisations incorporelles/total des actifs.</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>		2023	2022	2021	le chiffre d'affaires ;	-	-	-	le bénéfice net annuel ;	-	(1.564,15)	(955,13)	le total des actifs ;	50.000,00	50.000,00	50.489,38	la marge bénéficiaire brute ;	-	(1.029,15)	(420,13)	la marge bénéficiaire d'exploitation ;	-	(1.564,15)	(955,13)	la marge bénéficiaire nette ;	-	(1.564,15)	(955,13)	la dette nette ;	104.966,30	104.966,30	103.402,15	le ratio dettes/capitaux propres ;	(1,91)	(1,91)	(1,95)	le ratio de liquidité restreinte (ou réduite) ;	0%	0%	21229%	le taux de couverture du service de la dette ;	0%	0%	0%	le résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA) ;	-	(1.564,15)	(955,13)	le rendement des capitaux propres ;	0%	3%	2%	le ratio immobilisations incorporelles/total des actifs.	0%	0%	0%
	2023	2022	2021																																																						
le chiffre d'affaires ;	-	-	-																																																						
le bénéfice net annuel ;	-	(1.564,15)	(955,13)																																																						
le total des actifs ;	50.000,00	50.000,00	50.489,38																																																						
la marge bénéficiaire brute ;	-	(1.029,15)	(420,13)																																																						
la marge bénéficiaire d'exploitation ;	-	(1.564,15)	(955,13)																																																						
la marge bénéficiaire nette ;	-	(1.564,15)	(955,13)																																																						
la dette nette ;	104.966,30	104.966,30	103.402,15																																																						
le ratio dettes/capitaux propres ;	(1,91)	(1,91)	(1,95)																																																						
le ratio de liquidité restreinte (ou réduite) ;	0%	0%	21229%																																																						
le taux de couverture du service de la dette ;	0%	0%	0%																																																						
le résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA) ;	-	(1.564,15)	(955,13)																																																						
le rendement des capitaux propres ;	0%	3%	2%																																																						
le ratio immobilisations incorporelles/total des actifs.	0%	0%	0%																																																						
f)	<p>Description du projet de financement participatif (le Projet), notamment de son objet et de ses principales caractéristiques</p> <p>Le Projet Panorama peut être décrit comme suit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sur un terrain d'une superficie de 6.439 m² sera construit un complexe de 64 appartements de haut standing répartis sur deux blocs. ➤ Il sera doté de 64 places de parking, d'une piscine commune et d'un terrain de tennis. ➤ Les deux blocs seront construits sur deux étages avec de larges terrasses et de beaux espaces communs tels que : <ul style="list-style-type: none"> • Une piscine (cf ci-dessus); • Un terrain de tennis (cf ci-dessus) ; • Un espace de « bien-être » ; et • Des espaces verts. <p>Le Projet sera développé par Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L., société détenue majoritairement (4750 actions sur 5000 actions) par le Porteur de Projet.</p> <p>Le Porteur de Projet prêtera le montant de l'émission obligatoire à Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L (taux d'intérêt brut de 1 %).</p>																																																								

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

a)	<p>Montant cible minimal de fonds à emprunter pour cette offre de financement participatif : 1.400.000 EUR.</p> <p>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>
b)	<p>Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter (Date Limite) : le 09 avril 2024 à 16 heures (étant entendu que la Période de Souscription (telle que définie dans les termes et conditions des Obligations se trouvant en Annexe B) commencera le 21 mars 2024 à 11h.</p>
c)	<p>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 9 juillet 2024 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 pourront être utilisés par le Porteur de Projet 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.</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 1.400.000 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>
d)	<p>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>
e)	<p>Montant des fonds propres engagés par le Porteur de Projet dans le projet de financement participatif Le Porteur de Projet a fait une avance de 950.000 EUR (sous forme de prêt sans intérêt) à Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L. Cette avance a servi à prendre une option sur le terrain et à couvrir une partie des autres frais liés au développement du Projet (architecte, permis, etc.).</p>
f)	<p>Modification de la composition du capital ou des emprunts du Porteur de Projet en rapport avec l'offre de financement participatif L'endettement du Porteur de Projet au 31 décembre 2023 est de 104.966,30 EUR et augmentera à concurrence du montant récolté 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 est la non-réalisation du plan de trésorerie, en cas d'évolution négative des coûts de réalisation des Projets immobiliers initialement établis par les parties prenantes (architecte, entreprises de construction, etc.), de la non-réalisation de la vente de certains appartements ou lots, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie.

Le Porteur de Projet, outre le produit de l'emprunt obligataire, devra trouver le financement nécessaire pour l'acquisition du terrain où sera développé le Projet (coût de 3.200.000 EUR).

Le Porteur de Projet pourrait décider de réaliser d'autres projets immobiliers que celui décrit dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement 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 fiche d'informations clés sur l'investissement et les Obligataires n'auront aucun droit de veto ou d'intervention sur ces projets. Ils pourront cependant nécessiter des capitaux empruntés (notamment auprès d'institutions bancaires). Il se peut que les Obligations soient 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 Obligataires courent donc le risque de ne pas être remboursés dans les cas où le Porteur de Projet se verrait contraint de rembourser ces futures lignes de crédit bancaire sans avoir réalisé les ventes immobilières espérées.

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 de l'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 immobilier peuvent notamment résulter d'une modification du contexte macro-économique, d'une baisse de la demande, d'une dévaluation générale du marché, d'une hausse du prix des matériaux et de l'énergie.

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 impacterait la capacité du Porteur de Projet de rembourser tout ou partie des Obligations.

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 courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Les Obligations sont par ailleurs subordonnées aux emprunts bancaires, ce qui signifie que le remboursement des Obligations sera subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur, sans préjudice du paiement des intérêts par le Porteur de Projet à chaque échéance. Il existe dès lors un risque accru que le Porteur de Projet ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite ou de défaut.

Les Obligations n'étant pas cotées, l'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 éventuellement subordonnées aux potentiels emprunts bancaires ultérieurs, pour un montant cible minimum de 1.400.000 EUR et maximum de 2.000.000 EUR.

	<p>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 montant maximum) , dénommées Panorama, libellées en euros et dont les termes et conditions se trouvent en Annexe B.</p> <p>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 éventuellement subordonnées aux potentiels emprunts bancaires ultérieurs du Porteur de Projet.</p>
b)	<p>Prix de souscription Chaque Obligations a un prix de souscription de 100 EUR. Le montant minimal de souscription par Investisseur est de 100 EUR.</p>
c)	<p>Acceptation ou non des sursouscriptions 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 sursouscription, aucune Obligation ne leur soit allouée ou qu'ils n'obtiennent pas l'intégralité du montant pour lequel ils auront fait une demande de souscription et, dans ce cas, que le montant de leur souscription sera réduit. Les Obligations seront allouées sur base du principe « 1^{er} arrivé, 1^{er} servi », ce qui signifie que les investisseurs se verront attribuer des Obligations par ordre de souscription (le premier étant servi avant le deuxième, le deuxième avant le troisième, et ainsi de suite) jusqu'à ce que le montant maximal de l'Offre ait été atteint. Les investisseurs concernés seront avisés de leurs allocations respectives par un Avis aux Investisseurs (tel que défini dans les termes et conditions des Obligations). L'information sera reprise sur le site de BeeBonds (www.beebonds.com).</p>
	<p>Conditions de souscription et de paiement La date ultime de paiement des souscriptions aux Obligations est fixée au 10 avril 2024. 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.</p>
e)	<p>Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs La date d'émission des Obligations est fixée au 10 avril 2024. 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 à l'article 470-1 al.1 de la loi sur les sociétés commerciales (Grand-Duché de Luxembourg). 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 470-1 al.1 de la loi sur les sociétés commerciales (Grand-Duché de Luxembourg). Le prestataire de services de financement participatif ne fournit pas de services de conservation.</p>
f)	<p>Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant) 1. Gold Murcia Lux Projects S.L., s'engage à octroyer une " Hypoteca Unilateral de Seguridad" conformément aux articles 141, 142 et 143 de la loi hypothécaire espagnole ("Acte Hypothécaire Unilatéral") sur un terrain situé Corvera Golf & Country Club pour une surface de 20.738, 23 m2. La valeur d'expertise de ce terrain par CBRE VALUATION ADVISORY SA au 02/2023 est de 3,9 M EUR . Le montant issu de la levée de fonds via la plateforme BeeBonds ne sera transféré au Porteur de Projet qu'après la passation de l'Acte Hypothécaire Unilatéral. L'Acte Hypothécaire Unilatéral sera constitué en faveur de BeeBonds Finance SRL (représentant les Obligataires) pour un montant maximum égal à 1.300.000 EUR sous réserve des conditions qui y sont énoncées. Dès lors, dans le cas où le Porteur de Projet serait en défaut de payer un montant dû en vertu des obligations garanties, BeeBonds Finance SRL (représentant les Obligataires) pourra mettre en œuvre les droits que lui octroie l'Acte Hypothécaire Unilatéral. L'Acte Hypothécaire Unilatéral restera valide jusqu'à ce que les obligations garanties aient été payées en intégralité.</p> <p>2. Le produit de l'emprunt obligataire ne sera libéré que lors de la passation par Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L., de l'acte d'acquisition du terrain où sera réalisé le Projet, ce qui implique que l'Émetteur aura obtenu le financement complémentaire pour financer cette acquisition.</p> <p>3. Nantissement par Arnor Investments SA des actions du Porteur de Projet, au profit de BeeBonds Finance SRL (représentant les Obligataires) pour un montant égal aux obligations garanties sous réserve des conditions</p>

	<p>qui y sont énoncées. Dès lors, dans le cas où le Porteur de Projet serait en défaut de payer un montant dû en vertu des obligations garanties, BeeBonds Finance SRL (représentant les Obligataires) pourra réaliser le nantissement.</p> <p>Le nantissement restera valide jusqu'à ce que les obligations garanties aient été payées en intégralité.</p> <p>4. Retenue sur les acomptes payés par les acheteurs lors de l'avancement des travaux de construction (15 % du 2^e acompte et 20% des 3^e et 4^e acomptes) en vertu d'un engagement pris par l'administrateur unique de Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L., engagement authentifié par un notaire en Espagne.</p>
g)	Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant) Néant
h)	<p>Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance</p> <p>Taux d'intérêt nominal : 10 % par an. Par exemple, pour une Obligation de 100 EUR, les intérêts annuels bruts seront de 10 EUR. Le total des intérêts bruts sur une période de 2 ans sera donc de 20 EUR.</p> <p>Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts: 10 avril 2025, 10 avril 2026</p> <p>Date d'Échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant): 10 avril 2026</p> <p>Rendement applicable :</p> <p>Le rendement brut annuel est de 10 % sur la base du calcul où le montant annuel des intérêts bruts est divisé par le prix initial de l'obligation : $(10 / 100) = 0,1$</p>

Partie E : Informations sur les entités ad hoc

a)	Une entité ad hoc s'interpose-t-elle entre le Porteur de Projet et l'investisseur? [Néant
b)	Coordonnées de l'entité ad hoc Néant

Partie F : Droits des investisseurs

a)	<p>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>
b) et c)	<p>Restrictions auxquelles sont soumis les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments.</p> <p>Néant</p>
d)	<p>Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement : néant sauf si l'Obligataire trouve un acheteur pour ses Obligations</p>
e)	<p>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

a)	<p>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>
b)	<p>Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le Porteur de Projet : https://www.beebonds.com/projets/</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**

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>

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.

OSIRIS MANAGEMENT SA

TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS

A. DÉFINITIONS

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

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux articles 470-1 et suivants de la Loi sur les sociétés commerciales. Chaque Obligataire, propriétaire des Obligations, dont le nom est inscrit dans le Registre des Obligataires au plus tard le troisième (3 ^{ème}) 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>	A la signification reprise à l'article 11 des Termes et Conditions.
<u>Affectant Hypothécaire :</u>	Désigne Gold Murcia Lux Projects S.L., comme étant partie à l'Acte Hypothécaire Unilatéral, octroyant une "Hypoteca Unilateral de Seguridad" conformément aux articles 141, 142 et 143 de la loi hypothécaire espagnole sur un terrain situé Corvera Golf & Country Club pour une surface de 20.738, 23 m2.
<u>L'Acte Hypothécaire Unilatéral :</u>	Désigne l'Acte Hypothécaire Unilatéral conclu par l'Affectant Hypothécaire en faveur du Représentant des Obligataires en tant qu'agent des sûretés.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège se situe 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>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'Article 9.2 des Termes et Conditions.
<u>Convention de Nantissement</u>	Désigne la convention de nantissement conclu entre le Représentant des Obligataires en tant qu'agent des sûretés et Arnor Investments SA relative à 100% des actions de l'Émetteur.
<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> :	Osiris Management SA dont le siège social se situe Avenue du Dix Septembre 108 à 2550 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et immatriculée au registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B182076.
<u>Emprunt Obligataire</u> :	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations d'un montant minimum de 1.400.000 EUR et d'un montant maximum de 2.000.000 EUR portant intérêt brut en base annuelle de dix pour cent (10%) pour une période de 24 mois, entre le 10 avril 2024 et le 9 avril 2026 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6350672828.
<u>Exact/Exact ICMA</u> :	Désigne le nombre de jours d'intérêts courus entre deux dates sur la base annuelle de 365 jours.
<u>Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement</u> :	Désigne la fiche d'informations clés sur l'investissement du 20 mars 2024 établie par l'Émetteur conformément au 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.
<u>FSMA</u> :	Désigne l'Autorité belge des services et marchés financiers.
<u>Hypothèque</u> :	Désigne et renvoie à l'Acte Hypothécaire.
<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 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.
<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>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 qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre</u> :	Désigne la présente offre à laquelle la Fiche d'informations Clés sur l'Investissement se rapporte.
<u>Période d'Intérêts</u> :	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none">- pour la 1^{ère} période : débutant le jour de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.
<u>Période de Remédiation</u> :	A la signification reprise à l'article 9.2.
<u>Période de Souscription</u> :	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>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>Registre des Obligataires</u> :	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément à l'article 470-1 al. 1 de la Loi sur les sociétés commerciales.
<u>Sûreté(s)</u> :	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt</u> :	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à la Date d'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'Émetteur.

B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS

1. Les Obligations

1.1. Nature des Obligations

Les Obligations sont des obligations 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 la Loi sur les sociétés commerciales accorde aux Obligataires, sauf dérogation des présents Termes et Conditions.

1.2. Forme des Obligations

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément à l'article 470-1 al. 2 de la Loi sur les sociétés commerciales.

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

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

1.3. Valeur Nominale

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de cent euros (100 EUR).

1.4. Montant Minimum - Maximum des Obligations

Le montant minimum des Obligations à émettre s'élève à un million quatre cent mille euros (1.400.000 EUR) représenté par 14.000 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 20.000 Obligations de chacune cent (100 EUR) de valeur nominale.

1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de 24 mois, calculée à partir de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 10 avril 2024 jusqu'à la Date d'Échéance, le 9 avril 2026. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 10 avril 2026. 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 Projet tel que défini dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement.

3. Modalités de Souscription

3.1. Prix de Souscription

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

3.2. Montant Minimum de Souscription

Les Investisseurs devront souscrire à un montant par tranche et multiple de cent euros (100 EUR) avec un minimum de cent euros (100 EUR) par Investisseur.

4. Rang des Obligations – Subordination

Les Obligations seront éventuellement subordonnées aux potentiels emprunts bancaires ultérieurs de l'Émetteur vis-à-vis des banques.

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).

5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. l'Émetteur est une société anonyme (SA) valablement constituée en vertu du droit luxembourgeois, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès du registre de commerce et des sociétés sous le numéro B182076;
- ii. à la Date d'Émission, 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 prévues aux présentes ou qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet.

6. Intérêts

6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de dix pour cent (10%) 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*.

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 (2^{ème}) 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 (2^{ème}) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir 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

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

7. **Paiement**

7.1. Paiements

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

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

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

7.2. Retard de Paiement

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

7.3. Fiscalité

Tous paiements en principal et en intérêts afférents aux Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires suivant les obligations qui lui sont fixées par la loi sur les sociétés commerciales ainsi que l'ensemble des Codes et réglementations sur les taxes assimilées aux impôts sur les revenus applicables et ce, après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges imposés, perçus, retenus, taxés par toute autre autorité compétente 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**

8.1 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 10 avril 2026 sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, imposés, perçus, retenus, taxés par, toute autre autorité compétente dotée de pouvoir d'imposition.

8.2 En cas de retard dans l'exécution des Projets par rapport aux plans initiaux, pourra décider de reporter la Date de Remboursement à l'Echéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Echéance. Dans ce cas, toutes les Conditions resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Echéance et le taux d'intérêt applicable, qui sera augmenté à concurrence de 10% au cours de cette période de report de Date de Remboursement à l'Echéance.

L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Echéance initialement prévue au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Echéance initiale et la nouvelle Date de Remboursement à l'Echéance.

8.3 A l'expiration de cette première prolongation L'Émetteur et l'Assemblée Générale des Obligataires pourront décider, conformément à l'article 470-13 de la Loi sur les sociétés commerciales, de reporter la Date de Remboursement à l'Echéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Echéance fixée *supra sous 8.2*. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Echéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Echéance prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Echéance contractuellement prolongée le souhait de reporter cette date.

9. Remboursements Anticipés

9.1. En cas de Remboursement Volontaire

L'Émetteur peut, par anticipation et

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

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

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

9.2. En cas de Défaut

Tout Obligataire peut demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations (étant entendu qu'il ne peut demander le remboursement partiel d'une Obligation) en cas de survenance de l'un des événements suivants (les "Cas de Défaut") et conformément à ce qui est prévu ci-dessous (le "Remboursement en cas de Défaut").

Les Cas de Défaut sont les suivants:

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b) absence d'information : défaut de notification par l'Émetteur à BeeBonds des informations requises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire ;
- c) non-respect d'autres engagements : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement), et le non-respect par l'Émetteur de ses engagements envers BeeBonds tels que définis dans les Termes et Conditions;
- d) 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 ;

- e) 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.

En cas de survenance d'un Cas de Défaut :

BeeBonds enverra une mise en demeure à l'Émetteur (dans les cas visés aux points (a), (b) et (c) ci-dessus) ou l'Émetteur notifiera les Obligataires et BeeBonds de la survenance des Cas de Défaut visés aux points (d) et (e) immédiatement suivant la réalisation d'un tel Cas de Défaut au moyen d'un Avis aux Obligataires.

Suite à l'envoi de cette mise en demeure ou de cet Avis, l'Émetteur aura quinze (15) Jours Ouvrés (ou trois (3) mois dans le cas visé au d) ci-dessous) pour remédier à la situation (la "**Période de Remédiation**").

Dans le cas où le Porteur de Projet serait en défaut de notifier la survenance des Cas de Défaut visés aux points (d) et/ou (e) ci-dessus aux Obligataires, la Période de Remédiation ne sera pas applicable.

Chaque Obligataire disposera d'un délai de trente (30) Jours i) suivant l'expiration de la Période de Remédiation ou ii) suivant la prise de connaissance par l'Obligataire d'un des Cas de Défaut visés aux points (d) et/ou (e) en cas d'absence d'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 des articles 470-1 et suivants de la Loi sur les sociétés commerciales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10bis Représentant des Obligataires

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

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

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

Dans le cadre de cet Emprunt Obligataire, une "Hypoteca Unilateral de Seguridad" conformément aux articles 141, 142 et 143 de la loi hypothécaire espagnole (l'"**Acte Hypothécaire Unilatéral**") sera constituée sur un terrain situé Corvera Golf & Country Club pour une surface de 20.738, 23 m2 par l'Affectant Hypothécaire en faveur du Représentant des Obligataires agissant en tant qu'agent des sûretés.

De plus, un acte de nantissement des actions de l'Emetteur sera signé entre Arnor Investments SA, propriétaire de 100% des actions de l'Emetteur et le Représentant des Obligataires en tant qu'agent des sûretés (la **Convention de Nantissement**).

Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra, entre autres, :

- représenter les Obligataires lors de la signature de l'Acte Hypothécaire Unilatéral et de la Convention de Nantissement.
- en Cas de Défaut, mettre en œuvre les droits que lui octroie l'Acte Hypothécaire Unilatéral et la Convention de Nantissement en tant qu'agent des sûretés pour compte des Obligataires, conformément aux conditions et modalités de l'Acte Hypothécaire Unilatéral et de la Convention de Nantissement.
- Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra notamment notifier le Cas de Défaut à l'Affectant Hypothécaire et/ou à Arnor Investments SA et exiger de ceux-ci qu'ils exécutent l'Acte Hypothécaire Unilatéral ou la Convention de Nantissement au nom et pour le compte des Obligataires.
- agir en justice et représenter les Obligataires dans le cadre de tout litige ou toute procédure, en vue d'assurer la mise en œuvre de l'Acte Hypothécaire Unilatéral et de la Convention de Nantissement.
- Tous les frais liés à un tel litige ou procédure et qui seraient avancés par le Représentant des Obligataires seront remboursés, par priorité, par prélèvement sur tout montant récolté par le Représentant des Obligataires.
- établir le relevé des Obligataires et calculer le montant total à verser aux Obligataires (ainsi que la répartition de ce montant entre les Obligataires).
- signer tout acte ou document concernant ce qui précède et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile à l'exécution de son rôle et à la mise en œuvre de l'Acte Hypothécaire Unilatéral ou de la Convention de Nantissement au profit des Obligataires.

Le Représentant des Obligataires devra exercer ses pouvoirs dans l'intérêt exclusif des Obligataires. Le Représentant des Obligataires devra tenir régulièrement informés les Obligataires des éventuelles

démarches entreprises dans le cadre de sa mission. Il devra également notifier aux Obligataires tout conflit d'intérêts qui pourrait se présenter dans son chef en lien avec l'exécution de sa mission.

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

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

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

Tous les frais supportés par le Représentant des Obligataires dans le cadre de l'exercice de sa mission, en ce compris les frais d'avocat liés à la défense des intérêts des Obligataires (dont les procédures de recouvrement) seront intégralement supportés par les Obligataires, au prorata des obligations qu'ils détiennent par rapport aux Obligations.

C. DISPOSITIONS DIVERSES

11. 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** »).

Le défaut de notification par un Émetteur des informations requises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire pourra, le cas échéant, faire l'objet d'un Avis aux Obligataires, tel que prévu à l'article 9.2 b) des Termes et Conditions.

Tout Avis aux Obligataires sera valablement donné s'il est adressé par e-mail. Il sera alors réputé avoir été donné le deuxième (2^{ème}) Jour Ouvré après envoi.

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

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 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.

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.

