YUST GROUP SA

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 7,5% À 2 ANS PAR YUST GROUP SA

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR YUST GROUP 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)

12 JUIN 2020

AVERTISSEMENT: L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU

LES OBLIGATIONS NE SONT PAS COTÉES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OÙ IL LE SOUHAITERAIT

Les termes commençant par une lettre majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans la section « Définition » des Termes et Conditions des Obligations repris en annexe à la présente Note d'Information.

PARTIE I - PRINCIPAUX RISQUES PROPRES À L'ÉMETTEUR ET AUX INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS, SPÉCIFIQUES À L'OFFRE CONCERNÉE

Certains risques et incertitudes que l'Émetteur estime importants, à la date de cette Note d'Information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution du chiffre d'affaires et des bénéfices de l'Émetteur, en altérer la gestion, ce qui à terme pourrait affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

Risques liés à l'émetteur

L'Émetteur a l'intention de réaliser d'autres projets immobiliers que celui décrit dans la présente note d'information dans le futur (et a par ailleurs déjà développé le projet Yust Anvers). La teneur et le risque de ces projets ne sont pas connus à ce jour mais ils pourraient potentiellement être différents du Projet décrit dans la présente note et les Obligataires n'auront aucun droit de véto ou d'intervention sur ces projets. Ils seront cependant structurés de manière identique, à savoir via une filiale (SPV). Ces nouveaux projets nécessiteront également des capitaux empruntés et pourraient venir alourdir l'endettement de l'Emetteur (si celui-ci emprunte pour reprêter à sa filiale). En outre, légalement ces projets ne seront pas « compartimentés » au sein de la société et en conséquence, les risques liés à un projet (principalement le non-remboursement de l'avance accordée par l'Emetteur) pourront avoir des répercussions sur la capacité de l'Emetteur à remplir ses engagements en vertu des Obligations.

Un apport conséquent de fonds propres sera nécessaire pour financer la croissance de l'Émetteur et de son groupe. Celui-ci étudie une série de pistes pour y parvenir : la création d'un fonds d'investissement, une alliance stratégique ou une simple augmentation de capital. Les études et les contacts pour ces solutions de financement à long termes ont été entamées depuis plusieurs mois. Cependant, un risque subsiste qu'aucune solution de financement ne soit en place à la livraison du bâtiment dans le cadre du Projet, dans quel cas, l'Émetteur pourrait rencontrer des difficultés à remplir ses engagements en vertu des Obligations. C'est pourquoi, le management de l'Émetteur travaille également sur une solution de rechange : une vente du bâtiment.

Un changement de contrôle de l'Émetteur pourrait également constituer un risque pour l'Investisseur puisqu'il pourrait déclencher une exigibilité immédiate des montants dus par l'Émetteur ou ses filiales dans le cadre des emprunts bancaires, ce qui pourrait précipiter, par ricochet, un défaut et/ou une faillite de l'Émetteur.

Le *business model* du groupe YUST a été conçu afin de faire face à des évènements majeurs tels que des crises politiques, économiques ou encore terroristes. Dans le cadre de la pandémie du Covid-19, le groupe Yust a prouvé sa résilience par le simple fait que sur 51 hôtels existants à Anvers, 48 ont été fermés à l'exception de YUST Anvers (exploité par une filiale de l'Emetteur) et de 2 autres. Le taux d'occupation actuel toute activité confondue est de +/- 60% avec un maintien du restaurant pour +/- 40% de son

activité (grâce à la possibilité de pratiquer le « TakeAway »). Ce taux devrait rapidement passer à 80% faisant de YUST un site immobilier « résidentiel ».

Risques liés au Projet

Le risque principal lié au Projet est la non-réalisation du plan de trésorerie tel qu'exposé ci-dessous, en cas d'évolution négative des coûts de réalisation du Projet immobilier initialement établis par les parties prenantes (architecte, entreprises de construction, etc.) de loyers inférieurs à ceux attendus et/ou de la non-réalisation de la vente de certaines unités, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie. Ces risques pourraient avoir pour conséquence une rentabilité inférieure à celle escomptée par l'Émetteur, ce qui pourrait à terme affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations. En effet, du fait de ce risque, les filiales de l'Émetteur qui exploitent le Projet (Opco et PropCo) pourraient être en défaut de rembourser les avances consenties par l'Émetteur, ce qui en cascade pourrait entrainer un défaut de l'Émetteur vis-à-vis des Obligations.

Le montant récolté par l'Emetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire servira à financer, en partie (via l'octroi d'une avance subordonnée à sa filiale PropCo), l'achat par sa filiale d'un bien sis à Rue Paradis, 4000 Liège et les premiers travaux sur ledit bien. Le Projet dans son état futur d'achèvement sera ensuite financé par un crédit bancaire auprès de la banque Belfius Banque SA (souscrit par PropCo). Une des conditions de ce financement bancaire consiste en l'agréation du Projet. Dans le cas où l'agréation ne serait pas réalisée (ou qu'une autre condition du prêt bancaire n'est pas remplie), les Obligataires pourraient perdre tout ou partie du montant investi.

Risques liés aux Obligations

Les Obligations sont des instruments de dette. Un investissement en obligations comporte certains risques. De par leur souscription aux Obligations, les Investisseurs consentent un prêt subordonné à l'Émetteur, qui s'engage à leur payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'Émetteur, les Investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque Investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'Information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

Les Obligations n'étant pas cotées, l'Investisseur court également le risque de l'illiquidité de ses Obligations dans le cas où il souhaiterait céder celles-ci à un tiers.

Le remboursement des Obligations est subordonné au remboursement des financements bancaires que l'Emetteur pourrait éventuellement obtenir dans le futur en rapport avec les projets qu'il développe (via ses filiales). Dans ce cas, il existerait, en cas de faillite, un risque accru que l'Emetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal).

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

A. Identité de l'Émetteur

1. Identification

Dénomination :	YUST GROUP
Forme juridique :	Société anonyme
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	De Merodelei 1, 2600 Antwerpen
Numéro d'entreprise (BCE) :	0716.704.789
Adresse du site internet de l'émetteur :	www.yust.com

2. Activités principales de l'Emetteur

L'Emetteur est la société holding du groupe Yust qui propose à ses clients un concept unique de logements avec services intégrés.

YUST signifie « Young Urban STyle » et veut offrir plus qu'un logement, et offrir un mode de vie. Le groupe YUST propose des appartements de long séjour, des chambres de court séjour, des dortoirs, de la nourriture et des services auxiliaires. Ainsi, l'organisation de nombreux événements dans les locaux de YUST et une série de services connectés (covoiturage, vélos électriques, application mobile, etc.) sont combinés avec un restaurant branché mais aussi avec des espaces plus calmes (mur végétal, foyer, espace exclusif pour les résidents, etc.). Le modèle est conçu pour être flexible dans l'attribution des espaces et dans la durée des séjours, ce qui ajoute de la valeur et diminue davantage le risque du modèle économique.

Les offres du groupe YUST se résument comme suit :

LONG SÉJOUR

Les chambres de long séjour ("long stay") sont des studios entièrement meublés avec une cuisine, pour que le résident se sente complètement chez lui. Chaque loft YUST a été conçu avec une décoration contemporaine et le Loft XL offre encore plus d'espace.

- Lofts de 1 à 2 personnes avec cuisine équipée
- Des lofts de 35 à 50m²
- TV à écran plat
- Une salle de bain privée et des toilettes séparées
- Lit king-size

COURT SÉJOUR

Que le client voyage seul, en famille ou qu'il ait besoin d'un espace supplémentaire, les chambres de court séjour répondent à tous ses besoins. Les chambres varient de la chambre standard à la suite luxueuse.

- Chambres de 2 à 4 personnes
- Chambres de 18 à 50m²
- Smart TV
- Salle de bain privée
- Lit king-size

DORMS

Chez YUST, tout le monde est le bienvenu. Des dortoirs pouvant accueillir jusqu'à 8 personnes sont disponibles pour les résidents qui n'ont besoin que d'un lit mais qui ont néanmoins accès aux zones et services communs.

- Salle de bain et toilettes communes
- Des casiers gratuits
- Rideau d'intimité
- Lumière LED et prise USB au-dessus du lit
- Serviettes et draps inclus

NOURRITURE ET BOISSONS

L'alimentation YUST est basée sur le concept 'Healthy'. Que le résident veuille opter pour les menus ou les plats à la carte, le choix de la nourriture est toujours possible !

- Ingrédients frais uniquement
- Adaptée à chaque saison
- Inspirée par différents types de cuisine du monde entier

Note : Plus d'information sur www.yust.com

ÉVÉNEMENTS

YUST est un lieu pour rencontrer des personnes. Cela se fait en organisant des événements internes qui rassemblent les gens (axés sur l'expérience, l'engagement communautaire et ouverts sur le quartier) ou en mettant à disposition des salles de conférence de luxe pour des séminaires et des événements externes.

- TV 85 pouces
- Connexion WIFI super rapide
- Déjeuner sur demande

LES SERVICES AUXILIAIRES

- Coin café avec eau gratuite, café et thé venant de commerces équitables
- Service de blanchisserie
- Événements sur un Rooftop
- Partage de vélos électriques
- Partage de voitures et stations de chargement
- Impression gratuite
- Batteries LG collectant l'électricité des panneaux solaires

L'Emetteur a pour objectif de créer un réseau européen de vie urbaine. Il souhaite donner aux gens la flexibilité de vivre là où ils le souhaitent, aussi longtemps qu'ils le veulent avec un niveau de services adaptés à leurs besoins. A ce jour, l'Emetteur a déjà ouvert (via trois filiales) un premier site à Anvers qui se compose de 54 lofts de long séjour avec cuisine équipée, 188 lits de court séjour allant de dortoirs pour 8 personnes à des suites, ainsi que des espaces communs tels qu'un restaurant, un fitness et des salles de réunions. Il offre également des services auxiliaires comme le partage de vélos et de voitures, un service de blanchisserie, etc.

Afin de développer son offre, le groupe YUST a pour projet d'ouvrir d'ici 2022 un nouveau site à Liège, et d'ici fin 2023-début 2024, à Bruxelles. L'ouverture d'un site à Gand est également en cours de négociation. Par ailleurs, d'autres villes dans les pays voisins sont visées, notamment Lille, Reims, Maastricht, Rotterdam, La Haye, Cologne, Luxembourg et Düsseldorf.

3. ***Actionnaires***

Actionnariat

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

Actionnaire	Nombre d'Actions	Pourcentage du capital
Stélina Invest BV	13.808	50%
TheClubDeal SA	3.697	13,39%
Nextgen SA	2.959	10,71%
Jean-Louis Dubrule	1.726	6,25%

L'Emetteur atteste qu'à sa connaissance, aucun des actionnaires visés ci-avant ou aucune personne liée autre que des actionnaires n'ont fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

Relation avec les actionnaires

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

Il est toutefois à noter que certains actionnaires vont participer au financement du Projet (cf. partie III, point B.2) et vont octroyer des garanties à d'autres financiers du Projet.

4. Organe d'administration

Composition

L'Emetteur est administré par un conseil d'administration composé comme suit :

- La société TheClubDeal SA, représentée par Monsieur Jean-Marc LEGRAND ;
- La société Stélina Invest BV, représentée par Monsieur Stéphane VERBEECK ;
- Monsieur Louis CLAES D'ERCKENTEEL ;
- Monsieur Jean-Louis DUBRULE.
- Monsieur Willem VAN DER ZEE

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

Rémunération

Le mandat des administrateurs en tant que tel n'est pas rémunéré. M. Louis CLAES D'ERCKENTEEL, TheClubDeal SA et Stelina Invest BV prestent des services pour l'Emetteur qui sont rémunérés aux conditions de marché.

Pour le surplus, l'Émetteur confirme que durant le dernier exercice, aucune autre somme n'a été versée, provisionnée ou constatée à titre de rémunération, versement de pension, retraites ou autres avantages vis-à-vis de son administrateur ou de ses actionnaires.

5. Conflit d'intérêts

Sous réserve de ce qui est expliqué dans la partie III, point B.2 (participation des actionnaires dans le financement) et du fait que certains actionnaires de l'Émetteur vont octroyer des garanties à d'autres financiers du Projet, l'Émetteur atteste qu'aucun conflit d'intérêts n'existe, au jour de la Note d'Information, entre l'Émetteur, ses actionnaires et/ou son administrateur et/ou des parties y étant liées.

B. Informations financières concernant l'Émetteur

Comptes annuels

L'Émetteur, une société constituée le 17 décembre 2018, ne dispose à ce jour que des comptes annuels pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2019 repris en *annexe 2*.

Contrôle des comptes

Les comptes annuels de l'Émetteur relatifs au premier exercice clôturé le 31 décembre 2019 (repris en annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

Fonds de roulement

L'Émetteur déclare que son fonds de roulement net n'est pas suffisant pour la réalisation de ses obligations lors des 12 prochains mois. Néanmoins, le financement apporté par les investisseurs tel que décrit dans la partie 3, point B2 de la Note d'Information permettra à l'Émetteur d'avoir un fonds de roulement positif à l'issue des 12 prochains mois.

Niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Émetteur déclare que, à la date du 2 juin 2020, ses capitaux propres s'élèvent à 3.166.737,18 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 mai 2020, son endettement s'élève à 481.903,87 EUR, qui se compose principalement de dettes fournisseurs.

Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social (31 décembre 2019) et la date de la Note d'Information.

C. Identité de l'Offreur

BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social à B - 1040 - Bruxelles, Hive5, Cours Saint-Michel N°30B, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019.

Adresse du site Internet : www.beebonds.com

L'Émetteur a confié à BeeBonds SRL l'organisation, la structuration et, au travers de sa plateforme, la commercialisation des Obligations.

PARTIE III - INFORMATIONS CONCERNANT L'OFFRE DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

A. Description de l'Offre

Général

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	5.000.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	1.000.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	EUR 1.000 (ensuite par tranche de EUR 1.000)
Valeur nominale d'une Obligation	EUR 1.000
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	12/06/2020
Date de clôture de l'Offre	22/06/2020
Date d'émission prévue des Obligations	Dès que la Condition (telle que définie ci-dessous) est remplie, dans un délai de 30 jours maximum à compter de la clôture de l'Offre
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	Même jour que la Date d'émission
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

Condition à l'Offre

L'Offre et l'émission des Obligations sont soumises à la condition suspensive de l'octroi par Belfius Banque SA d'une garantie bancaire en faveur de Gands SA d'un montant de 9,85m€ permettant de garantir le paiement du solde du prix d'achat du Projet par PropCo (la « **Condition** ») et permettant donc de procéder audit achat fixé en principe au 22 juin 2020 (sauf retard de dernière minute).

Cette Condition sera considérée comme non-remplie si la garantie bancaire susvisée n'est pas obtenue dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'Offre.

Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de cinq millions d'euros (5.000.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

En cas de clôture anticipée, une notification sera publiée dès que possible sur le site Internet de BeeBonds (www.beebonds.com). Cette notification précisera la date et l'heure de la clôture anticipée. Pour la constatation de la réalisation de la Condition, c'est la date de clôture de l'Offre initialement prévue et non la date de la clotûre anticipée qui sera prise en considération.

Sursouscription

L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait qu'il est probable que, en cas de sursouscription, aucune Obligation ne leur soit allouée ou qu'ils n'obtiennent pas l'intégralité du montant pour lequel ils auront fait une demande de souscription et, dans ce cas, que le montant de leur souscription sera réduit.

Les Obligations seront allouées sur base du principe « 1er arrivé, 1er servi », ce qui signifie que les investisseurs se verront attribuer des Obligations par ordre de souscription (le premier étant servi avant le deuxième, le deuxième avant le troisième, et ainsi de suite) jusqu'à ce que le montant maximal de l'offre ait été atteint.

Les Investisseurs concernés seront avisés de leurs allocations respectives par un Avis aux Obligataires. L'information sera reprise sur le site de BeeBonds (www.beebonds.com).

Prolongation de l'Offre de souscription

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant levé n'a pas atteint le montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir cinq millions d'euros (5.000.000 EUR), l'Émetteur se réserve le droit de prolonger l'Offre pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum à partir de la Date de la clôture de l'Offre, étant entendu que, sous réserve de la réalisation de la Condition, les fonds levés durant la Période de souscription initiale pourront être utilisés par l'Emetteur et les Obligations seront émises conformément aux règles prévues à la présente, sous réserve de la possibilité d'annulation visée ci-après. En cas de période(s) complémentaire(s) de souscription de l'Offre comme indiqué ci-avant, le montant nominal de toute souscription effectuée durant cette/ces période(s) sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement de cette souscription complémentaire, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus. Le montant à payer dans ce cas sera communiqué par BeeBonds à l'Investisseur dans l'Email de Confirmation, avec instruction de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période complémentaire pourront être immédiatement utilisés l'Emetteur suite à l'émission des Obligations concernées.

Le montant des intérêts ainsi dus seront calculés sur une base Exact/Exact ICMA, le résultat étant arrondi à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Possibilité d'annulation de l'Offre de souscription

L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Offre si, à l'issue de la Période initiale de Souscription, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum d'un million d'euros (1.000.000 EUR). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisé par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum chacune à partir de la Date de la clôture initiale de l'Offre, dans les mêmes modalités et conditions que ce qui est prévu au point précédent.

Résultats de l'Offre de souscription

Les résultats de l'Offre en souscription à l'Emprunt obligataire et la réalisation de la Condition seront publiés dès que possible après la clôture (le cas échéant, de manière anticipée) de la Période de Souscription sur le site Internet de BeeBonds (www.beebonds.com).

Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 22/06/2020, date de clôture de la Période de Souscription initiale. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'Email de Confirmation. Ce compte est un compte séquestre ouvert au nom de l'Émetteur par l'Etude de Notaire de Maitre Dick Van Laere, notaire à Anvers. Le notaire a reçu instruction formelle de ne libérer les fonds que sur la base de la confirmation par BeeBonds que la Condition a été remplie.

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

Date d'Emission

La Date d'Emission des Obligations aura lieu dès que la Condition est remplie, dans un délai de 30 jours maximum à compter de la clôture de la période de souscription. En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la Date d'Emission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement.

Certificat Nominatif de Propriété

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.

Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par une inscription au Registre des Obligataires et ce, conformément au Livre 5 - Article 5:27 du Code des sociétés et associations.

Frais de l'Emission

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt Obligataire sont à charge de l'Émetteur.

B. Raisons de l'Offre

1. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis

Les fonds récoltés par l'Émetteur dans le cadre de l'Offre vont être utilisés pour octroyer une avance subordonnée à une société à constituer (**PropCo**) qui va acquérir et sera donc propriétaire du bien immobilier (droit réel) relatif au projet décrit ci-après (le **Projet**). Cette avance sera subordonnée au remboursement du prêt bancaire souscrit par PropCo. Cependant, TheClubDeal SA et Stélina Invest BV se portent caution non solidaire et divisible (50-50) pour le remboursement de cette avance par PropCo à l'Emetteur.

L'exploitation du bâtiment (propriété de PropCo) sera effectuée par une autre société également à constituer (**OpCo**). Ces deux entités (PropCo et OpCo) seront liées par un contrat de bail et filiale à 100% de l'Émetteur.

Description du projet

Le Projet consiste en l'acquisition et la rénovation d'un bâtiment d'une superficie d'environ 5.900m², qui sera transformé en 101 unités réparties comme suit : 31 unités de court séjour, 60 unités de long séjour et 10 dortoirs.

Localisation

Le bâtiment se situe rue Paradis, à côté de la gare des Guillemins à Liège. Il se situe en plein cœur du « Projet Paradis Express », un éco quartier assurant une mixité des fonctions de bureaux, de logements et de commerces de proximité.

Construction

- *Propriétaire actuel*: Fedimmo SA (groupe Befimmo), détenteur des parcelles, fera construire l'ensemble des parkings, caves et locaux techniques en sous-sols de la partie résidentielle et de l'immeuble destiné au co-housing.

- *Développement*: Gands SA (qui sera le maître d'ouvrage) va acquérir l'immeuble co-housing et des parkings. Il revendra à son tour l'immeuble en construction à YUST (PropCo) qui octroiera un droit de superficie à Gands SA.

Logement

Les types de logements envisagés sont les suivants :

LONG SÉJOUR

Les chambres de long séjour ("long stay") sont des studios entièrement meublés avec une cuisine, pour que le résident se sente complètement chez lui. Chaque loft YUST a été conçu avec une décoration contemporaine et le Loft XL offre encore plus d'espace.

- Lofts de 1 à 2 personnes avec cuisine équipée
- Des lofts de 35 à 50m²
- TV à écran plat
- Une salle de bain privée et des toilettes séparées
- Lit king-size

COURT SÉJOUR

Que le client voyage seul, en famille ou qu'il ait besoin d'un espace supplémentaire, les chambres de court séjour répondent à tous ses besoins. Les chambres varient de la chambre standard à la suite luxueuse.

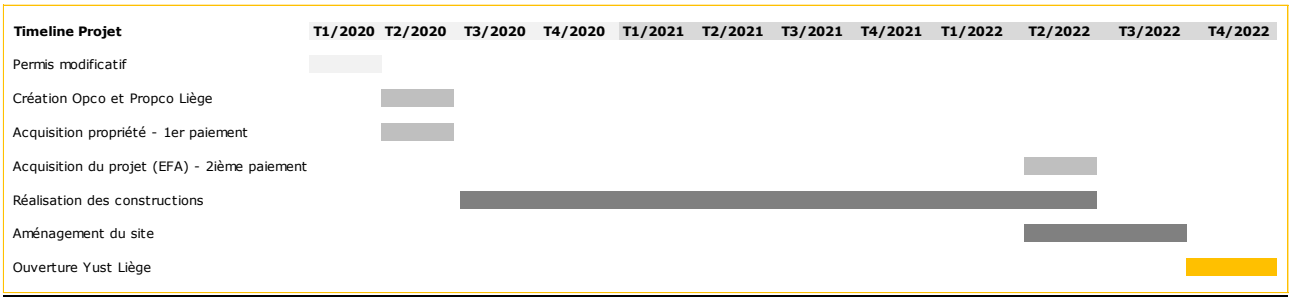
- Chambres de 2 à 4 personnes
- Chambres de 18 à 50m²
- Smart TV
- Salle de bain privée
- Lit king-size

DORMS

Chez YUST, tout le monde est le bienvenu. Des dortoirs pouvant accueillir jusqu'à 8 personnes sont disponibles pour les résidents qui n'ont besoin que d'un lit mais qui ont néanmoins accès aux zones et services communs.

- Salle de bain et toilettes communes
- Des casiers gratuits
- Rideau d'intimité
- Lumière LED et prise USB au-dessus du lit
- Serviettes et draps inclus

Planning du projet



- Permis modificatifs obtenus le 22 juillet 2019 et le 10 février 2020 ;
- L'acquisition du bien sera divisée en deux parties:
  - L'acquisition de la propriété et des premières constructions se feront en T2/2020. A noter que les premiers travaux ont débuté en T3/2019 ;
  - L'acquisition du projet "état futur d'achèvement" se fera en T2/2022 (dépendant de l'avancement des travaux) ;
- La période de travaux s'étendra jusque T2/2022 ;
- Les aménagements du site dans Opco sont prévus en T2 et T3/2022 ;
- L'ouverture de YUST Liège est prévue pour fin 2022.

Rentabilité

Le tableau ci-dessous reprend un aperçu des comptes de résultats projetés de PropCo :

PropCO						
YUST PropCo Liège (€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
	Budget 12 months	Budget 12 months	Budget 12 months	Budget 12 months	Budget 12 months	Budget 12 months
Total Revenues	**0**	**0**	**247.350**	**989.400**	**1.009.188**	**1.029.372**
Rent from Opco Liege	0	0	247.350	989.400	1.009.188	1.029.372
Total Overhead costs	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total Staff Costs	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
= Gross margin	**0**	**0**	**247.350**	**989.400**	**1.009.188**	**1.029.372**
= Operational EBITDAR	**0**	**0**	**247.350**	**989.400**	**1.009.188**	**1.029.372**
- Overhead costs	**-323.333**	**-15.000**	**-15.000**	**-5.000**	**-5.000**	**-5.000**
- Rent and rental charges	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- Other operating charges	0	0	-20.000	-20.400	-20.808	-21.224
- Depreciations on new assets	0	0	-1.220.000	-1.220.000	-1.220.000	-1.220.000
= Operating result	-323.333	-15.000	-1.007.650	-256.000	-236.620	-216.852
= EBITDA	**-323.333**	**-15.000**	**212.350**	**964.000**	**983.380**	**1.003.148**
- Financial charges (new debts)	-126.188	-172.375	-223.438	-172.418	-161.624	-150.615
- Financial charges (Straight loan)	-8.873	0	0	0	0	0
- Financial charges (Junior Debts)	0	-655.750	-655.750	0	0	0
= Result for the period before taxes	-458.393	-843.125	-1.886.838	-428.418	-398.244	-367.467
+/- Taxes	0	0	0	0	0	0
= Profit or loss for the period	-458.393	-843.125	-1.886.838	-428.418	-398.244	-367.467
= Cashflow after taxes	**-458.393**	**-843.125**	**-666.838**	**791.582**	**821.756**	**852.533**
- Starting Capex	-8.450.000	0	-9.850.000	0	0	0
Replacement Capex	0	0	0	0	0	0
+ Divestments (book value)	0	0	0	0	0	0
+ New debts	0	0	9.150.000	0	0	0
- Capital repayment (existing debts)	0	0	0	0	0	0
- Capital repayment (new debts)	0	0	-495.000	-660.000	-660.000	-660.000
= Cashflow after taxes and investments	**-8.908.393**	**-843.125**	**-1.861.838**	**131.582**	**161.756**	**192.533**
+/- Increase/decrease issued capital	700.000	1.000.000	9.950.000	0	0	0
+/- Increase/decrease Junior Debts	8.450.000	0	-8.450.000	0	0	0
- Dividends	0	0	0	0	0	0
= Free cash flow after taxes	241.607	156.875	-361.838	131.582	161.756	192.533
= Cumulated free cash flow after taxes	**241.607**	**398.482**	**36.644**	**168.226**	**329.982**	**522.515**

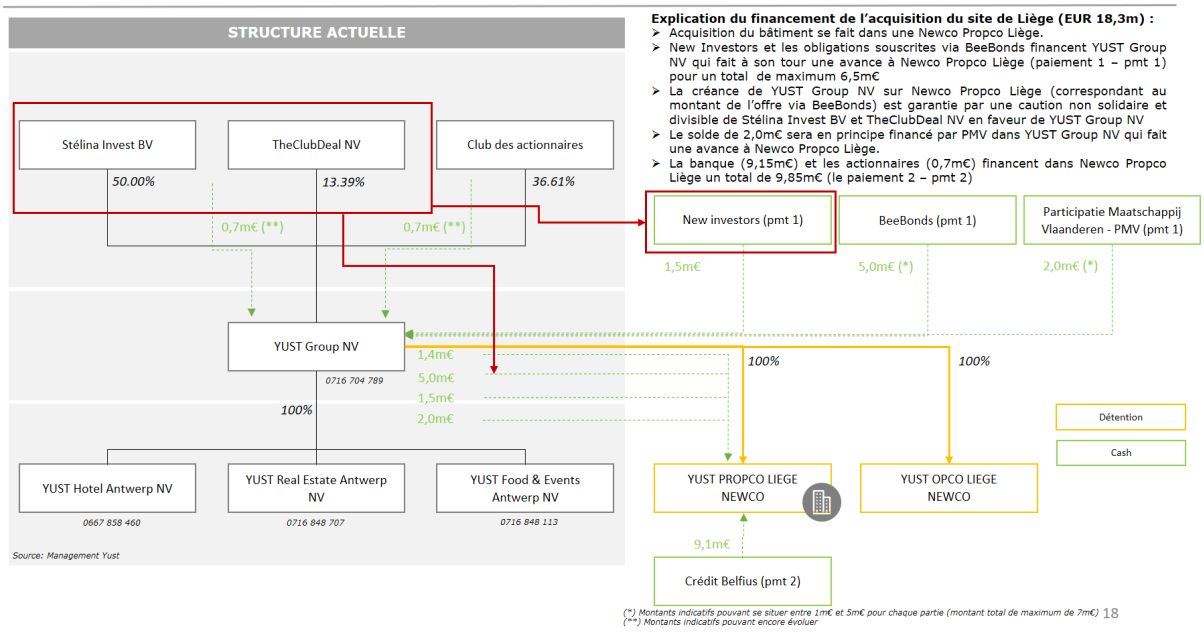
Plan de trésorerie

Cash planning Liège - €	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	Total
Cash begin of the period	-	(0)	333.252	285.950	241.607	197.263	487.169	442.825	398.482	344.138	262.023	35.659	36.644	69.540	102.435	135.331	-
Revenue Propco Liège	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	247.350	247.350	247.350	247.350	247.350	1.236.750
Operational costs Propco Liège	-	(833)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(11.250)	(1.250)	(1.250)	(11.250)	(1.250)	(1.250)	(21.250)	(6.350)	(6.350)	(6.350)	(6.350)	(78.733)
EBITDA Propco Liège	-	(833)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(11.250)	(1.250)	(1.250)	(11.250)	(1.250)	(1.250)	226.100	241.000	241.000	241.000	241.000	1.158.017
																	-
Acquisition Propco Liège	-	(8.450.000)	-	-	-	-	-	-	-	(9.850.000)	-	-	-	-	-	-	(18.300.000)
BeeBonds Funding	-	5.000.000	-	-	-	-	-	-	-	(5.000.000)	-	-	-	-	-	-	-
Other financing	-	3.450.000	-	-	-	-	-	-	-	(3.450.000)	-	-	-	-	-	-	-
																	-
Replacement Capex Propco	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
																	-
Taxes Propco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
																	-
BeeBonds Fees and interests	-	(280.000)	-	-	-	(379.750)	-	-	-	(379.750)	-	-	-	-	-	-	(1.039.500)
Other fees and interests	-	-	-	-	-	(276.000)	-	-	-	(276.000)	-	-	-	-	-	-	(552.000)
Bank fees and interests Propco	-	(85.915)	(46.051)	(43.094)	(43.094)	(43.094)	(43.094)	(43.094)	(43.094)	(60.115)	(60.115)	(60.115)	(43.104)	(43.104)	(43.104)	(43.104)	(743.290)
Cash investors - shareholders Propco	-	700.000	-	-	-	1.000.000	-	-	-	9.950.000	-	-	-	-	-	-	11.650.000
Current account																	-
Bank loan Propco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.150.000	-	-	-	-	-	-	9.150.000
Bank loan repayment Propco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(1.155.000)
Straight Loan Propco + VAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash end of the period -	(0)	333.252	285.950	241.607	197.263	487.169	442.825	398.482	344.138	262.023	35.659	36.644	69.540	102.435	135.331	168.226	168.226

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

2. ***Détails du financement du projet***

La structure de financement complète du Projet envisagée est résumée dans le schéma ci-dessous :



Le coût du Projet (à charge de PropCo) est de:

Terrain et premiers travaux excl. VAT (05/2020)	8.450.000 €
Projet en 'état futur d'achèvement' excl. VAT (07/2021)	9.850.000 €
SOUS-TOTAL Acquisition excl. VAT	*18.300.000 €*
Coûts intercalaires activés (2020-2021)	2.500.000 €
TOTAL Investissement	**20.800.000 €**

Au jour de la présente Note d'Information, l'Emetteur envisage de financer le Projet comme suit[1] :

Financement de l'achat du Terrain et des premiers travaux et coûts intercalaires activés	
Produit de la présente Offre, décrite dans la Note d'Information (Obligations émises par YUST Group NV)	Entre 1m € et 5m €
Prêt de Participatie Maatschappij Vlaanderen (PMV) à YUST Group NV • Intérêts: 5% • Durée: 3 ans • Sûretés: A négocier • Discussion en cours, aucun accord de PMV n'a encore été obtenu	Entre 1m € et 3,5m € (A confirmer)
Prêt de nouveaux investisseurs à YUST Group NV • Intérêts:8% • Durée:2 ans. • Sûretés: Caution non solidaire et divisible (50-50) des actionnaires de YUST Group NV (TheClubDeal SA et Stélina Invest BV) • Les discussions sont en cours en vue d' un accord encore à obtenir	1,5m € -
Prêt des principaux des actionnaires de YUST Group NV à YUST Group NV • Intérêts:8% • Durée: 2 ans. • Sûretés: Aucune • Les accords sont en voie de finalisation sur base de la conclusion d'un accord de principe	Entre 1,4m € et 3,5m €
Financement de l'achat du Projet en 'état futur d'achèvement'	

Prêt bancaire de Belfius Banque SA à PropCo (soumis à conditions suspensives en cours de finalisation)
• Type de crédit : Investissement – Tirage prévu en T1/2022 dans la *Term Sheet* signée avec Belfius. Au vu des conditions liées au Covid-19, la banque a accepté un prolongement à T2/2022
• Objet : Financement partiel du prix pour le projet
• Date d'octroi : Term Sheet signée en mai 2020 mais tirage prévu pour T1/2022 (prolongé à T2/2022)
• Échéance : 7 ans soit T1-T2/2029
• Taux : 2,75%
• Remboursements : Trimestriel de 165k€
• Conditions : Compte gagé, *Debt Service Reserve Account* (DSRA) Evergreen (300k€), Lettre des engagements des actionnaires (700k€), Loyers Propco/Opco de 970k€ indexés (bail de 15 ans)
• Sûretés:
  ○ Hypothèque rang 1 de 25k€ sur le terrain (foncier) majoré de 10% pour les frais accessoires
  ○ Mandat sur le solde de la garantie bancaire moins 25k€ majoré de 10% pour les frais accessoires
	9.150.000 €

[1] Les montants empruntés par YUST Group NV seront reprêtés à PropCo. Le remboursement par PropCo à YUST Group NV de la partie du prêt de YUST Group NV correspondant au montant récolté par YUST Group NV par le biais de l'Offre sera garanti par une caution non solidaire des actionnaires de YUST Group, de telle façon que la capacité de remboursement des obligations par YUST Group NV ne soit pas affectée en cas de défaillance de PropCo.

○ Nantissement en premier rang (et blocage) du compte gagé ○ Nantissement en premier rang (et blocage) du DSRA ○ Nantissement en premier rang des actions de l'emprunteur ○ Nantissement en premier rang du bénéfice des polices d'assurances ○ Nantissement de tous les droits émanant du contrat de location signé ○ <u>Subordination de toute avance faite par l'Emetteur et les actionnaires de l'Emetteur en cas de défaut</u> ○ *Négative Plegde* La *Term Sheet* signée avec Belfius comprend, en plus du financement, une Garantie bancaire (objet de la Condition de l'Offre), à émettre par Belfius en faveur Gands SA lors de l'achat du Projet, de paiement conditionnel de 9,85m€ permettant de garantir le paiement du solde du prix. La garantie bancaire s'éteint à la date de paiement du prix. Une commission trimestrielle de 0,4375% est prélevée. La garantie bancaire Belfius est soumise aux conditions suivantes : 1. Constitution de toutes les sûretés décrites ci-dessus et production de toute la documentation légale, en ce compris tous les documents relatifs aux sûretés et ce à l'entière satisfaction de la Banque. 2. Production des titres de propriété du terrain, acceptable pour la Banque du point de vue économique, juridique et fiscal, des extraits et plans cadastraux et des certificats hypothécaires. 3. Production des statuts certifiés conformes et des derniers comptes annuels audités de l'Emprunteur. 4. Production de tous les permis (urbanisme, environnement) et autorisations nécessaires purgés de tous recours. 5. Production du Cahier des Charges. 6. Production d'un document satisfaisant pour la Banque confirmant que les sols du Terrain ne sont pas pollués OU confirmation de la dépollution de ceux-ci. 7. Constitution du Compte gagé. 8. Confirmation que l'acquisition du terrain sera soumis au régime TVA (eg par un ruling), à l'entière satisfaction de la Banque. 9. Preuve de fonds propres (ce qui comprend les dettes subordonnées) injectés en espèce à hauteur de minimum 8.450.000 € dans PropCo 10. Signature des lettres d'engagement inconditionnelles des Actionnaires de Yust Group pour un montant total de 700.000 €. 11. Emission d'une garantie bancaire par une tierce banque pour le compte de Gands SA avec bénéficiaire Fedimmo SA pour un montant de 9.850.000 €, à la satisfaction de la Banque. 12. Production des contrats et plans d'architecture, bureau d'étude, stabilité et techniques à la satisfaction de la Banque. 13. Signature du Contrat d'entreprise à prix ferme et définitif entre Fedimmo SA et Besix SA avec engagement sur la durée des travaux à la satisfaction de la Banque. 14. Signature de la Convention quadripartite construction entre la Banque, Fedimmo, le Maitre d'ouvrage délégué et Besix, stipulant que ce dernier poursuivra à première demande de la Banque l'exécution du contrat d'entreprise en cas de survenance d'un manquement quelconque de Fedimmo et/ou du Maitre d'ouvrage délégué. 15. Signature d'un contrat avec un Quantity Surveyor de premier plan, à l'entière satisfaction de la Banque, qui aura une obligation de suivi du Projet jusqu'à l'Agréation avec *duty of care* pour la Banque, aux frais de l'Emprunteur.	

16. Production du Contrat de location signé, à l'entière satisfaction de la Banque. 17. Production des contrats d'assurance (TRC, incendie etc) couvrant la Propriété, souscrits par le Maitre d'ouvrage délégué, pour un montant et selon des conditions acceptables pour la Banque, couvrant notamment la période de construction. 18. Registre d'actionnaires.	

La concrétisation de ces différentes sources de financement interviendra préalablement à l'émission des Obligations, cette émission étant soumises à l'octroi de la garantie bancaire (qui elle-même ne sera possible que si un montant total de 8.450.000 € a été récolté, en ce compris le produit de la présente Offre).

Au vu de cette structuration, l'Emetteur estime que le financement tel que décrit ci-dessous sera suffisant pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré.

3. Financement du remboursement des Obligations à l'échéance

Deux scenarii sont envisagés en vue du financement du remboursement des obligations à leur échéance :

- *Scénario A : Remboursement via la création d'un fonds*
  Le Groupe YUST envisage de constituer un fond (YUSLI Fund). Lors de la constitution de ce fonds, l'Emprunt Obligataire serait remboursé avec les fonds apportés par les nouveaux investisseurs (*Limited Partners*).
  Sur la base d'un premier Go-To-Market, l'intérêt du marché pour un investissement dans YUSLI Fund est élevé. Les investisseurs institutionnels, les groupes hôteliers indépendants, les Family Offices, entre autres, demandent des informations plus détaillées. Les directeurs de YUST ont décidé de postposer la mise en place du fonds au quatrième trimestre 2020 en raison de la crise actuelle. Si les conditions du marché (COVID-19) imposaient un calendrier différent, le lancement du fonds pourrait être reporté au premier trimestre 2021.

- *Scénario B : Remboursement via la vente d'actifs ou augmentation de capital*
  Si le fond YUSLI Fund n'est pas constitué au terme de l'Emprunt Obligataire, le groupe YUST remboursera la dette grâce à une augmentation de capital des actionnaires existants ou à la vente de l'actif à un investisseur industriel ou privé, à des particuliers ou à un investisseur institutionnel. La principale option dont dispose YUST Group pour libérer des liquidités afin de rembourser les investisseurs dans ce scénario spécifique est la suivante : YUST Group pourrait s'autoriser plus de flexibilité dans son modèle stratégique OPCO + PROPCO en vendant l'actif immobilier de Liège. Cela pourrait se faire soit par la vente de l'actif à un gestionnaire d'actifs immobiliers externe (des marques d'intérêts ont été reçues à cet égard), soit par la reproduction de ce qui avait été fait sur Anvers (vente de l'actif immobilier à la découpe). En 2018-2019, Gands a vendu une centaine d'unités (chambres) à des investisseurs individuels avec le soutien de d'un agent immobilier. 40% des unités ont été acquises par un investisseur institutionnel. Début 2019, le Comité d'investissement de ce même investisseur institutionnel a approuvé le principe de l'acquisition de parts à Liège avant que YUST ne décide de changer de stratégie et de conserver les actifs immobiliers dans son périmètre.
  Enfin, dans un *Worst Case scenario*, YUST pourrait également vendre d'autres actifs ayant une valeur très tangible : YUST est en effet propriétaire du rez-de-chaussée de YUST Anvers (espace commercial de +/- 1.200 m²). YUST Anvers est également propriétaire de l'usufruit sur 30 ans de l'ensemble du bâtiment de YUST Anvers.

PARTIE IV – INFORMATIONS CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Termes et Conditions des Obligations repris en *Annexe* à la présente Note d'Information et également disponibles sur le site internet de BeeBonds, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives (instrument de dette)
Rang des Obligations	Les Obligations sont subordonnées aux obligations éventuelles futures de l'Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie. Les Obligations ont un rang supérieur aux avances faites par les actionnaires de l'Émetteur. Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes (ex. dettes envers les actionnaires et autres investisseurs), après paiement de tous les créanciers privilégiés).
Devise	EURO
Dénomination	YUST Liège – 7.5% - 2 ans
Valeur nominale	EUR 1.000
Date d'échéance	Deux (2) ans à compter de la Date d'Emission
Date de remboursement	Le lendemain de la Date d'Echéance
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 8 des Termes et Conditions des Obligations ou de manière anticipée conformément à l'article 9 des Termes et Conditions des Obligations.
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'intérêt annuel brut	7.5%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	5,25%
Date de paiement des intérêts	A chaque date d'anniversaire de la date d'émission
ISIN	BE6322433705

PARTIE IV – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

Information aux Obligataires	Les informations relatives au suivi des activités de l'Émetteur seront disponibles sur le site de BeeBonds (www.beebonds.com).
Droit applicable	Les Obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.
Litiges	Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Émetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux francophones de Bruxelles.

ANNEXES

1. Termes et Conditions des Obligations ;
2. Compte annuels clôturés au 31 décembre 2019.

YUST GROUP SA

TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS SUBORDONNEES

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 :

Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux dispositions du Livre 5 - Articles 5 :107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire justifiera du droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires, au plus tard le troisième (3e) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, par l'inscription à son nom, dans le Registre des Obligataires, des Obligations dont il est propriétaire.
Avis aux Obligataires :	Désigne un avis que l'Émetteur communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'Article 11 des Termes et Conditions.
BeeBonds :	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social à B - 1040 - Bruxelles, Hive5, Cours Saint-Michel N°30B, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019, et à qui l'Émetteur a confié l'organisation, la structuration et la commercialisation de l'Emprunt Obligataire.
Cas de Défaut :	Désigne tout événement visé à l'Article 9.2 des Termes et Conditions.
Date d'Échéance :	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir date jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts, tel que défini à l'Article 8 des Termes et Conditions et ce, qu'il s'agisse d'un Jour Ouvré ou non.
Date de Remboursement à l'Échéance :	Désigne la date de remboursement des Obligations à laquelle l'Émetteur s'engage à rembourser, en principal, le montant des Obligations à leur échéance et ce, tel que défini à l'Article 1.5 des Termes et Conditions.
Date de Remboursement Anticipé :	Désigne la date à laquelle l'Émetteur décide de rembourser le montant des Obligations en principal avant la Date de Remboursement à l'Échéance suivant les dispositions telles que définies à l'Article 9 des Termes et Conditions.
Date d'Émission :	Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts et ce, tel que défini à l'Article 7.1 des Termes et Conditions.
Dates de Paiement des Intérêts :	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.
E-mail de Confirmation :	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la Plateforme de Financement Alternatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
Émetteur :	Yust Group, une société anonyme ayant établi son siège social à De Merodelei 1, 2600 Antwerpen et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0716.704.789.
Emprunt Obligataire:	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'obligations subordonnées d'un montant maximum de cinq millions d'euros (5.000.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de sept virgule cinq pour cent (7.5%) pour une période de deux (2) années à compter de la Date d'Emission et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6322433705.
Exact/Exact ICMA :	Désigne le nombre de jours d'intérêts courus entre deux dates sur la base annuelle de 365 jours.
FSMA :	Désigne l'Autorité des services et marchés financiers
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 Note d'Information 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.
Note d'Information	Désigne la note d'information du 12/06/2020 établie par l'Emetteur conformément à la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
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 à laquelle la Note d'information se rapporte.
Période d'Intérêts :	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : - pour la 1ère 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 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 Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
Prix de Souscription :	Désigne le prix de souscription des Obligations.
Projet(s) :	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit dans la Note d'Information.
Registre des Obligataires :	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
Sûreté(s) :	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.
Taux d'Intérêt :	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à l'échéance de l'Emprunt Obligataire et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6.1. des Termes et Conditions.
Taxe(s) :	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.
Termes et Conditions :	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS

1. Les Obligations

1.1. Nature des Obligations

Les Obligations sont des obligations subordonnées librement négociables, représentatives d'une créance, émises par l'Émetteur. Elles donnent droit au paiement d'un intérêt tel que décrit à l'Article 6. infra. Les

Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés et des associations accorde aux Obligataires, sauf dérogation des présents Termes et Conditions.

1.2. Forme des Obligations

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément au Livre 5 - Articles 5:50 à 5:52 du Code des sociétés et des associations.

Conformément au Livre 5 - Articles 5:29 du Code des sociétés et des associations, la propriété des Obligations est établie par une inscription nominative au nom de chaque Obligataire dans le Registre des Obligataires ; chaque Obligataire devant recevoir un certificat attestant du montant nominal pour lequel il y sera inscrit.

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

1.3. Valeur Nominale

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de mille euros (EUR 1.000).

1.4. Montant Maximum des Obligations

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à cinq millions d'euros (5.000.000 EUR) représenté par cinq mille (5.000) Obligations de chacune mille euros (EUR 1.000) de valeur de nominale.

1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de deux (2) années, calculées sur base de la Date d'Emission des Obligations émises suite à la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir de la Date d'Emission jusqu'à la Date d'Echéance. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le lendemain de la Date d'Echéance. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance n'était pas un Jour Ouvré, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvré qui suit la Date de Remboursement à l'Échéance.

1.6. Devise

Les Obligations sont libellées en euros.

1.7. Cessibilité des Obligations

Sous réserve de l'application des réglementations en matière de cessibilité des titres, les Obligations sont librement cessibles.

La propriété des Obligations se transmettra par inscription du transfert dans le Registre des Obligataires.

2. Destination

L'Émetteur utilisera l'Emprunt Obligataire afin de financer le(s) Projet(s) tel que défini(s) dans la Note d'Information.

3. Modalités de Souscription

3.1. Prix de Souscription

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

3.2. Montant Minimum de Souscription

Les Investisseurs devront souscrire à un montant par tranche et multiple de mille euros (EUR 1.000) avec un minimum de mille euros (EUR 1.000) par Investisseurs.

4. Rang des Obligations - Subordination

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

Les Obligations ont un rang supérieur aux avances faites par les actionnaires de l'Émetteur.

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

5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

i. l'Émetteur est une société anonyme (SA) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0716.704.789;
ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
iii. à la Date d'Emission, l'Émetteur a obtenu une offre conditionnée de financement bancaire auprès de Belfius Banque SA pour un montant de neuf millions cent cinquante mille euros (9.150.000 EUR), qui sera souscrit par PropCo ;
iv. l'Émetteur se porte fort que PropCo ne va plus émettre de Sûretés sur ses biens en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet.

6. Intérêts

6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de sept virgule cinq pour cent (7.5%) en base Exact/Exact ICMA à partir de la Date d'Emission et jusqu'à la Date d'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8. et 9. infra.

6.2. Calcul des Intérêts

Le montant des intérêts annuels dû au titre de chaque Obligation sera calculé par référence à la valeur nominale des Obligations détenues par chaque Obligataire, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts dus, s'ils doivent être calculés sur une période inférieure à un an, seront calculés sur une base Exact/Exact ICMA pour chaque période, le résultat étant arrondi à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir la Date de Remboursement à l'Echéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8 et 9 infra sauf si le paiement du principal des Obligations a été indûment empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt au taux précité, jusqu'à la date à laquelle tous les montants dus au titre des Obligations seront versés par l'Émetteur au profit des Obligataires.

6.3. Paiement des Intérêts

Les Intérêts sont payables à chaque anniversaire de la Date de l'Emission initiale et pour la dernière fois à la Date de Remboursement à l'Echéance, définissant les Dates de Paiement des Intérêts. S'il s'avérait qu'une des Dates de Paiement des Intérêts devait intervenir à une date qui ne serait pas un Jour Ouvré, la Date de Paiement des Intérêts interviendra le prochain Jour Ouvré qui suit la date d'anniversaire.

7. Paiement

7.1. Paiements

Sans préjudice du Livre 5 - Article 5:29 du Code des sociétés et des associations, tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires. Le paiement de ces sommes est libératoire pour l'Émetteur.

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

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

7.2. Retard de Paiement

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

7.3. Fiscalité

Tous paiements en principal et en intérêts afférents aux Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires suivant les obligations qui lui sont fixées par le Code des sociétés et des associations ainsi que l'ensemble des Codes et règlementations sur les taxes assimilées aux impôts sur les revenus et ce, après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition. L'Émetteur ne sera pas tenu de payer un quelconque montant supplémentaire ou futur lié à une telle déduction ou retenue.

8. Remboursement à l'Echéance

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 la Date de Remboursement à l'Echéance, au prix de cent pour cent (100 %) de leur valeur nominale, sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition.

En cas de retard dans l'exécution du Projet par rapport aux plans initiaux (et notamment le plan de trésorerie décrit dans la Note d'Information), l'Émetteur et l'Assemblée des Obligataires pourront décider, conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Echéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Echéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Echéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Echéance initiale déterminant et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.

9. Remboursements Anticipés

9.1. En cas de Remboursement Volontaire

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

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

9.2. En cas de Défaut

Tout Obligataire peut demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations (étant entendu qu'il ne peut demander le remboursement partiel d'une Obligation) en cas de survenance de l'un des évènements suivants, s'il n'a pas été remédié dans les quinze (15) Jours Ouvrés (ou trois (3) mois dans le cas visé au c) ci-dessous suivant l'envoi et la publication d'un Avis aux Obligataires :

a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;

b) non-respect d'autres engagements : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement), tels que définis dans les Termes et Conditions ; cette hypothèse incluant le non maintien du respect des conditions préalables à l'Emprunt Obligataire, à savoir que :
   (i) le(s) permis de construire du/des projet(s) sous-jacent(s) soi(ent) en permanence purgés de tout recours de quelque nature ;

   (ii) le financement bancaire délivré par l'organisme financier ferait l'objet de mesures de suspension et/ou d'annulation (sans qu'il ne soit remplacé par une autre source de financement à des conditions similaires) et ce, pour quelque raison que ce soit ;

c) réorganisation / changement d'activités : réorganisation de l'Émetteur impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou un changement substantiel des activités de l'Émetteur et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires ;

d) faillite / liquidation : l'Émetteur est en cessation de paiement, ou une procédure de désignation d'un liquidateur, administrateur judiciaire ou mandataire ad hoc, de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de procédure en

réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur est mise en œuvre.

Chaque Obligataire disposera d'un délai de quinze (15) Jours suivant l'envoi et la publication de l'Avis aux Obligataires pour faire savoir à l'Émetteur, par e-mail, s'il demande ou non le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations et, le cas échéant, le nombre d'Obligations dont il demande le complet remboursement. Tout Obligataire n'ayant pas fait connaître sa position à l'Émetteur dans le délai dont question ci-avant sera réputé avoir définitivement renoncé au droit de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations.

En cas de réalisation de l'événement susvisé, toutes les sommes dues par l'Émetteur aux Obligataires ayant demandé le remboursement de tout ou partie de leur(s) Obligation(s) au titre des Obligations visées dans la notification deviendront exigibles trente (30) jours après la date de la notification.

10. Assemblée Générale des Obligataires

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations.

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

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

L'organe d'administration de l'Émetteur et, le cas échéant, le commissaire peuvent convoquer l'Assemblée Générale des Obligataires. Ils doivent convoquer cette assemblée sur la demande d'Obligataires représentant au moins le cinquième du nombre d'Obligations en circulation. Les convocations à l'Assemblée Générale des Obligataires sont faites, dans le respect des dispositions du Code des sociétés et des associations au moins quinze jours (15) avant la date prévue de l'assemblée.

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

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

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

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

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

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits au Livre 5 - Articles 5:114 à 5:118 du Code des sociétés et des associations.

C. DISPOSITIONS DIVERSES

11. Avis aux Obligataires

Tout Avis aux Obligataires sera valablement donné s'il est adressé par e-mail. Il sera alors réputé avoir été donné le deuxième (2ème) Jour Ouvré après envoi. Tout évènement susceptible d'influencer la valeur de l'investissement des Obligataires fera l'objet d'un Avis aux Obligataires.

12. Information aux Obligataires

Les informations relatives au suivi des activités de l'Émetteur seront disponibles sur le site internet de BeeBonds.

13. Intégralité

Les Termes et Conditions et la Note d'Information contiennent l'ensemble des modalités et conditions applicables aux Obligations émises et à l'Emprunt Obligataire et priment sur tout autre document qui décrirait directement ou indirectement l'Offre ou la structuration du Projet ou 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.