

---

## CRÉONS ENSEMBLE 3 SRL

### NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES PAR CRÉONS ENSEMBLE 3 SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR CRÉONS ENSEMBLE 3 SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ  
PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS (FSMA)

3 MARS 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**

Les Obligations sont des instruments de dette qui comportent certains risques. En souscrivant aux Obligations, les Investisseurs consentent un prêt à l'Émetteur (subordonné aux éventuelles futures dettes bancaires), qui s'engage à leur payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la Date d'Echéance. En cas de faillite ou de défaut de l'Émetteur, les Investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque Investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'Information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

#### **Risques liés à l'Émetteur**

Etant actif dans l'immobilier, l'Émetteur est soumis à des risques. 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 escomptés de l'Émetteur et en altérer la gestion, ce qui à terme pourrait affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

#### **Risque de choix des biens à acquérir ou à rénover**

Il se peut que les biens, acquis ou à acquérir, soient soumis à des lois et règlements changeants et contraignants qui prolongent le délai d'obtention des divers permis (bâtir, construire, lotir, ...) et que ces délais viennent affecter négativement la rentabilité à terme.

Les fluctuations des prix sur le marché de l'immobilier sont également susceptibles d'avoir un impact négatif sur les revenus et les résultats financiers.

L'Émetteur a l'intention de réaliser dans le futur d'autres projets immobiliers que ceux décrits dans la présente Note d'Information. La teneur et le risque de ces projets ne sont pas connus à ce jour mais ils pourraient potentiellement être différents des Projets décrits dans la présente note et les Obligataires n'auront aucun droit de veto ou d'intervention sur ces projets. En outre, légalement ces projets ne seront pas « compartimentés » au sein de l'Émetteur et en conséquence, les risques liés à un projet pourront avoir des répercussions sur les autres projets.

#### **Risque de choix des sous-traitants immobiliers**

L'Émetteur veillera à sélectionner avec précaution les intervenants du secteur de la construction qui vont travailler et développer les Projets immobiliers mais ne peut exclure le risque que ces partenaires deviennent insolubles et que

l'arrêt, temporaire ou définitif, de leur activité entraîne des retards dans la construction ou la rénovation et donc réduit la rentabilité à terme.

Du retard dans les Projets, des malfaçons causées par un prestataire externe, l'annulation d'un Projet sont des risques pouvant provoquer une moins-value, un retard ou une perte de rentabilité sur le ou les bien(s) concernés.

#### Risques opérationnels et commerciaux

Les principaux risques opérationnels et commerciaux sont :

- L'insuffisance des fonds récoltés entraînant un report d'un projet en cours qui retarderait la génération d'un chiffre d'affaires. Voyez à ce sujet également le risque, mentionné ci-dessous, lié à l'absence de montant minimum à l'offre (« Risques liés à l'Offre »).
- Aléas climatiques ou conditions extrêmes et catastrophes naturelles endommageant les biens immobiliers acquis et entraînant de facto des coûts de réparations et un retard dans les travaux durant de nombreux mois.
- Risques d'assurances : Si l'Émetteur encoure un dommage qui ne serait pas, ou pas suffisamment, couvert par les polices d'assurances, cela peut avoir un impact négatif sur les résultats financiers.

#### Risque « start-up »

L'Émetteur est une société nouvellement constituée qui n'a pas encore eu d'activités et n'a pas encore réalisé de chiffre d'affaires. Il existe un risque inhérent au lancement d'une nouvelle société et notamment dans le lancement du développement des Projets. Ce risque pourrait 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.

#### Risques liés aux Obligations

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

Le remboursement des Obligations sera subordonné au remboursement des financements bancaires éventuellement obtenus par l'Émetteur en rapport avec les Projets. Dans ce cas, il existe, en cas de faillite, un risque accru que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal).

#### Risques liés à l'Offre

Aucun montant minimum n'est fixé pour l'offre dans la mesure où il s'agit d'une Offre continue sur 12 mois. Cela implique que l'Offre n'est pas conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Émetteur. De ce fait, il n'y a aucune garantie que l'Émetteur lève suffisamment de fonds pour financer les trois Projets décrits spécifiquement ci-dessous au point III.B. En cas de financement insuffisant, l'Émetteur sera obligé d'adapter ou limiter les projets qu'il entend développer (par exemple en développant des projets plus petits), et de ne sélectionner que des projets pouvant être financés au moyen des fonds effectivement récoltés dans le cadre de l'Offre. La nécessité d'adapter les projets à développer à la lumière des fonds effectivement récoltés pourrait avoir pour conséquence le retard de la génération d'un chiffre d'affaire et/ou l'absence de rentabilité ou 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.

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

### **A. Identité de l'Émetteur**

#### **1. Identification**

Dénomination :	Créons Ensemble 3
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Boulevard Cauchy 28, 5000 Namur
Numéro d'entreprise (BCE) :	0731.719.302
Adresse du site internet de l'émetteur :	www.creons-ensemble3.be

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

L'Émetteur est actif dans l'immobilier.

Son objet l'autorise à acquérir, aliéner, prendre et donner à bail tous biens meubles et immeubles, faire pour son compte ou pour le compte de tiers, toutes opérations d'achat, de vente, de promotion, de construction, de rénovation, de location, d'échange, d'exploitation, de gestion, de mise en valeur, de lotissement de tous immeubles ou parties divisées ou indivises d'immeubles généralement quelconques, en ce compris l'activité de marchand de biens, faire la gestion et l'administration de tous biens immobiliers ainsi que contracter ou consentir tous emprunts hypothécaires ou non.

## **3. Actionnaires**

### Actionariat

L'ensemble des actions de l'Emetteur est détenu par VAUBAN INVEST SC, ayant son siège social à 5000 Namur, Boulevard Cauchy, 28, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0658.844.982. VAUBAN INVEST SC a fait un apport de 5.000 EUR à la constitution de l'Émetteur, en contrepartie des 1.000 actions de l'Emetteur émises lors de la constitution.

L'Emetteur atteste qu'à sa connaissance, ni son actionnaire unique ni aucune personne liée autre que son actionnaire n'a 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 l'actionnaire et/ou des personnes liées

Il n'y a pas eu, depuis la constitution, d'opérations entre l'actionnaire susvisé, et/ou des personnes liées autres que l'actionnaire, et l'Emetteur qui, considérées isolément ou dans leur ensemble, sont importantes pour l'Emetteur.

VAUBAN INVEST SC a cependant avancé (en compte courant) un montant de 6.675,76 EUR à l'Emetteur.

La structuration et la mise en œuvre des Projets immobiliers, dont certains sont déjà identifiés au point B.1 ci-dessous, doivent encore être déterminées. Dans le cadre du développement de ces Projets, l'Emetteur choisira, en toute indépendance, des prestataires de type « Services Techniques » (architecte, expert, constructeurs,...) extérieurs à Vauban Invest SC. Toutefois Vauban Invest SC pourrait refacturer des prestations de type « Services Administratifs » (informatique, secrétariat, location de bureau,...) à l'Emetteur et ce dans les conditions normales du marché.

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

### Composition

L'Emetteur est administré par deux administrateurs, à savoir :

- David-Richard Bouchat
- Barbara Barré

Chaque administrateur agissant seul, peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet de l'Emetteur.

L'Emetteur atteste qu'aucun de ses administrateurs n'a 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 est rémunéré. L'assemblée générale de l'Émetteur a approuvé une rémunération mensuelle de 1.500 EUR net par administrateur et ce à partir du 1<sup>er</sup> avril 2020 (sous réserve que l'Émetteur dispose d'un fonds de roulement suffisant pour assumer cette rémunération, qui ne sera pas due dans le cas contraire).

Pour le surplus, l'Émetteur confirme que depuis sa constitution, 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

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 nouvellement créée le 30 juillet 2019, ne dispose pas encore à ce jour de comptes annuels.

### Contrôle des comptes

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

### Fonds de roulement

L'Émetteur précise que son fonds de roulement est suffisant, au jour de la Note d'Information, pour la réalisation de ses obligations lors des 12 prochains mois.

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

L'Émetteur déclare que, à la date du 18 février 2020, ses capitaux propres s'élèvent à 3.182,24 EUR et son endettement s'élève à 6.675,76 EUR (avance en compte courant consentie par son actionnaire unique).

### 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 sa constitution, le 30 juillet 2019, et la date de la Note d'Information.

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

### A. Description de l'Offre

#### Général

L'Offre sera lancée pour une durée continue de 12 mois, sauf clôture anticipée comme indiqué ci-dessous.

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	5.000.000 EUR
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun (pas de minimum)
Montant minimal de souscription par Investisseur	1.000 EUR (ensuite par tranche de 1.000 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation (prix total)	1.000 EUR
Date d'ouverture de l'Offre	4 mars 2020
Date de clôture de l'Offre	3 mars 2021 (inclus), soit 12 mois plus tard
Date d'émission et de livraison prévue des Obligations	Les Obligations seront émises et livrées dans les 15 jours maximum suivant la souscription par l'Investisseur
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

#### Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 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 de la 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. Une telle clôture anticipée de la Période de Souscription n'aura pas d'impact sur les Obligations déjà émises et livrées.

En cas de clôture anticipée, une notification sera publiée dès que possible sur le site Internet de l'Émetteur. Cette notification précisera la date et l'heure de la prise d'effet de la clôture anticipée.

### Modalités de souscription et de paiement

La souscription des Obligations dans le cadre de l'Offre peut se faire soit :

- en complétant le formulaire de souscription en ligne sur le site Internet de l'Emetteur (www.creons-ensemble3.be);
- en demandant le formulaire de souscription par e-mail à info@creons-ensemble3.be;
- en demandant le formulaire de souscription par courrier ou en venant le chercher à l'adresse suivante : Avenue Edison 19 à 1300 Wavre.

L'Investisseur complète donc le formulaire de souscription en mentionnant ses données personnelles ainsi que le montant et le nombre d'Obligations auxquelles il souscrit.

L'Investisseur verse ensuite, dans un délai de 5 jours maximum, le montant des Obligations auxquelles il a souscrit, sur le compte bancaire de l'Emetteur en mentionnant son nom, prénom et la mention « Obligations ».

### Emission des Obligations

Les Obligations seront émises par l'Emetteur dans les 15 jours maximum suivant la souscription par l'Investisseur, sous réserve du paiement du montant des Obligations sur le compte de l'Emetteur.

Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par cette inscription au Registre des Obligataires.

### Frais de l'Emission

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

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

### **1. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis**

Le produit de l'Emprunt Obligataire sera utilisé pour développer des projets immobiliers (le « Projet »), et notamment:

- i. Achat du projet "Pochez" à Dour, ce qui inclus :
  - Achat du terrain pour 320.000 EUR ;
  - Construction de 10 appartements pour 1.270.700 EUR ;
  - Soit un coût total de 1.590.700 EUR pour des ventes espérées de 1.862.000 EUR, soit une marge éventuelle de 271.300 EUR.
- ii. Achat du projet "Belvédère" à Dour, ce qui inclus :
  - Achat du terrain avec constructions existantes pour 704.000 EUR ;
  - Coût de construction et de finition de 8 appartements pour 457.222 EUR ;
  - Soit un cout total de 1.161.222 EUR pour des ventes espérées de 1.430.400 EUR, soit une marge éventuelle de 269.178 EUR.
- iii. Achat du projet "Sainte Catherine " à Dour, ce qui inclus :
  - Achat du terrain pour 46.500 EUR ;
  - Coût de construction de 5 appartements pour 653.150 EUR ;
  - Soit un cout total de 699.650 EUR pour des ventes espérées de 880.033 EUR, soit une marge éventuelle de 180.383 EUR.
- iv. Autres projets immobiliers qui seront identifiés par l'Emetteur dans le futur.

Les Projets spécifiques repris ci-dessus (points i. à iii.) sont des projets actuellement à l'étude pour lesquels aucun engagement ferme n'a encore été pris. La concrétisation de ces Projets se fera en fonction et dans la mesure des fonds récoltés dans le cadre de l'Emprunt Obligataire. En effet, l'Emetteur ne formalisera un projet (par exemple par la signature d'un compromis de vente sous conditions suspensives) que s'il est garanti d'avoir levé suffisamment de fonds via les Obligations pour pouvoir financer ledit projet (sous réserve d'un financement bancaire, cf. point 3 ci-dessous).

Les informations prévisionnelles (ex. marges) reprises ci-dessus sont par nature sujettes à des aléas, tant généraux que spécifiques, et il y a un risque que les prévisions ne se réalisent pas.

## **2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser**

Les Projets immobiliers seront financés au moyen du produit de la présente Offre (à savoir le produit de l'Emprunt Obligataire), complété le cas échéant par des prêts bancaires (cf. point 3 ci-après).

Le montant total de l'Offre, à savoir 5.000.000 EUR, est suffisant pour la réalisation des Projets considérés au jour de la présente Note d'Information (décrits au point précédent), étant entendu que, comme expliqué au point B.1. ci-avant, le lancement desdits Projets dépendra du montant effectivement récolté dans le cadre de l'Offre. En d'autres termes, l'Emetteur ne s'engagera pas dans des Projets s'il n'a pas le financement requis.

De nouveaux projets ne seront considérés que si le financement de l'Emetteur le permet.

## **3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré**

L'Emetteur pourrait souscrire des prêts hypothécaires comme autres sources de financement pour la réalisation de certains Projets immobiliers, dont la nature et les caractéristiques se prêtent à un tel financement bancaire. La dette bancaire viendrait alors toujours compléter le financement via les Obligations. Dans ce cas, les Obligations seront subordonnées à ces prêts bancaires.

Les conditions et modalités de tels prêts hypothécaires seront négociés au cas par cas avec les banques.

## 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 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 seront subordonnées aux obligations futures de l'Émetteur vis-à-vis des banques et ne sont assorties d'aucune garantie Les Obligations viennent à rang égal ( <i>pari passu</i> ), sans aucune priorité, entre elles et avec toutes autres obligations qui seraient émises dans le futur par l'Émetteur Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés)
Devise	EURO
Dénomination	Obligations CE3
Valeur nominale	1.000 EUR
Date d'Echéance	3 ans à compter de la Date d'Emission
Date de remboursement	Les Obligations seront remboursées à leur Date d'Echéance
Modalités de remboursement	Le remboursement des Obligations interviendra à leur Date d'Echéance conformément à l'article 5 des Termes et Conditions des Obligations ou de manière anticipée conformément à l'article 6 des Termes et Conditions des Obligations
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'intérêt annuel brut	8%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	5,6%
Date de paiement des intérêts	Annuellement, entre le 20 et le 30 janvier de chaque année, et pour la dernière fois à la Date d'Echéance

### PARTIE IV – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

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 Cours et Tribunaux de Namur en langue française.

### ANNEXES

1. 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 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 (3 <sup>e</sup> ) Jour Ouvrable 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.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que l'Émetteur communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'article 8 des Termes et Conditions.
<u>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'article 6.2 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir 3 ans à compter de la Date d'Emission.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur rembourse le montant des Obligations en principal avant la Date d'échéance, conformément à l'article 6 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Emission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations.
<u>Émetteur :</u>	Créons Ensemble 3, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège social à Boulevard Cauchy 28, 5000 Namur et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0731.719.302.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'obligations subordonnées d'un montant maximum de cinq millions euros (5.000.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de trois (3) années à compter de la Date d'Emission.
<u>Investisseur(s) :</u>	Désigne toute personne physique ou toute personne morale valablement représentée ayant la faculté légale et réglementaire de souscrire à l'Emprunt Obligataire aux conditions détaillées dans la Note d'Information et dans les Termes et Conditions et ayant souscrit à des Obligations.
<u>Jour(s) Ouvrable(s) :</u>	Désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques sont ouvertes aux affaires en Belgique.
<u>Note d'Information</u>	Désigne la note d'information du 3 mars 2020 établie par l'Émetteur conformément à la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
<u>Obligataire(s) :</u>	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour la 1<sup>ère</sup> période : débutant à la Date d'Emission des Obligations et se terminant le 31 décembre de la même année.</li> <li>- pour chacune des périodes successives : débutant le 1<sup>er</sup> janvier et se terminant le 31 décembre de la même année ;</li> <li>- pour la dernière période : débutant le 1<sup>er</sup> janvier et se terminant à la Date d'Échéance (ou le cas échéant la Date de Remboursement Anticipé).</li> </ul>
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information, pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit(s) dans la Note d'Information.



<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
<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. TERMES 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 3 ci-dessous. Les Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés et des associations accorde aux Obligataires.

#### *1.2. Forme des Obligations*

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

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

#### *1.3. Valeur Nominale*

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

#### *1.4. Durée - Remboursement à l'Échéance*

Les Obligations ont une durée de trois (3) années à compter de leur Date d'Emission.

Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à leur Date d'Échéance, sous réserve de l'article 6 ci-dessous. S'il s'avérait que la Date d'Échéance n'était pas un Jour Ouvrable, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvrable qui suit la Date d'Échéance.

#### *1.5. Cessibilité des Obligations*

Les Obligations sont librement cessibles. La propriété des Obligations se transmettra par inscription du transfert dans le Registre des Obligataires.

### **2. Rang des Obligations - Subordination**

Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des établissements de crédits et ne sont assorties d'aucune garantie.

Les Obligations viennent à rang égal (*pari passu*), sans aucune priorité, entre elles et avec toutes autres obligations qui seraient émises dans le futur par l'Émetteur.

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

### **3. Intérêts**

#### *3.1. Taux d'Intérêt*

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de huit pour cent (8%) à partir de leur Date d'Emission et jusqu'à leur Date d'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux articles 5 et 6 ci-dessous.

#### *3.2. Calcul des Intérêts*

Le montant des intérêts annuels dû au titre de chaque Obligation sera calculé, pour chaque Période d'Intérêts, 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 d'Intérêts inférieure à un an, seront calculés *pro rata temporis* (sur une base de 365 jours) pour chaque période.

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir la Date d'Echéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 5 et 6, 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.

### 3.3. Paiement des Intérêts

Les Intérêts sont payables au terme de chaque Période d'Intérêt dans un délai de trente (30) jours maximum.

## 4. Paiement

### 4.1. 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 Ouvrable, le paiement sera effectué le Jour Ouvrable suivant. Ce report ne donnera droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

### 4.2. Fiscalité

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

## 5. Remboursement à l'Echéance

A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 6 (Remboursement Anticipé), les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, à leur Date d'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.

## 6. Remboursements Anticipés

### 6.1. En cas de remboursement volontaire

L'Émetteur peut, par anticipation et à tout moment, proposer 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 Ouvrables avant la date prévue du remboursement anticipé. L'Avis aux Obligataires invitera ceux qui souhaitent se faire rembourser anticipativement à se manifester dix (10) Jours Ouvrables suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires auprès de l'Émetteur au moyen d'un e-mail indiquant leur souhait de se faire rembourser anticipativement et le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés.

### 6.2. En cas de Défaut

Tout Obligataire peut demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations (étant entendu qu'il ne peut demander le remboursement partiel d'une Obligation) en cas de survenance de l'un des événements suivants, s'il n'a pas été remédié dans les quinze (15) Jours Ouvrables (ou trois (3) mois dans le cas visé au c) ci-dessous, suivant une mise en demeure adressée à l'Émetteur :

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b) 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 ;
- c) 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 Ouvrables suivant l'envoi et la publication d'un Avis aux Obligataires (en cas de défaut de remédiation) 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.

## **7. Assemblée Générale des Obligataires**

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

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect des 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 aux articles 5:107 et 5:109 du Code des sociétés et des associations, l'Assemblée Générale des Obligataires a le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Émetteur (i) 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, (ii) de prolonger la durée du remboursement, de le suspendre et de consentir des modifications aux conditions dans lesquelles il doit avoir lieu ; (iii) d'accepter la substitution d'actions aux créances des obligataires; cette décision restera sans effet si elle n'a pas été acceptée par une modification des statuts, dans les trois mois, à moins que l'assemblée générale des actionnaires n'ait antérieurement donné son consentement dans les formes prescrites pour une modification des statuts ; (iv) 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.

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

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

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

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

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

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

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

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits aux articles 5:114 à 5:118 du Code des sociétés et des associations.

**C. DISPOSITIONS DIVERSES**

**8. 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 Ouvrable après envoi. Tout évènement susceptible d'influencer la valeur de l'investissement des Obligataires fera l'objet d'un Avis aux Obligataires.

**9. Intégralité**

Les Termes et Conditions et la Note d'Information contiennent l'ensemble des modalités et conditions applicables aux Obligations émises et à l'Emprunt Obligataire et priment sur tout autre document qui aurait été transmis aux Obligataires préalablement à leur souscription à une ou plusieurs Obligations.

**10. 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.

**11. 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.

**12. 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 de Namur.