
ECO-RESIDENCE H2O SRL

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 8% À 3 ANS DU 22/09/2020 AU 21/09/2023 PAR ECO-RESIDENCE H2O SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR ECO-RESIDENCE H2O 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)

4 septembre 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. 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.

Risques liés à l'émetteur

L'Émetteur aura un niveau d'endettement élevé. Ceci signifie que les fonds de l'Émetteur seront essentiellement composés de capitaux empruntés (notamment une ligne de crédit bancaire d'un montant maximum de 3.900.000 EUR contractée, sous condition suspensive, auprès de Triodos Bank NV et des avances d'actionnaires à hauteur de 642.527 EUR déjà accordées par Invest & Corporate SA, société mère de l'Émetteur). Les Obligations étant subordonnées à l'emprunt bancaire, le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur en rapport avec le Projet, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite. La faculté de remboursement de l'Émetteur dépend essentiellement des ventes réalisées dans le cadre du Projet.

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 dans le cadre de l'emprunt bancaire, ce qui pourrait précipiter un défaut et/ou une faillite de l'Émetteur.

L'Émetteur est une société nouvellement constituée qui 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 de nouveaux projets.

A ce stade, l'Émetteur n'a pas été impacté de manière significative par la crise du Covid-19. L'impact à long terme ne peut être prédit à ce jour étant donné toutes les incertitudes liées à cette crise.

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 de retard des travaux, d'évolution négative des coûts de réalisation du Projet immobilier initialement établis par les parties prenantes (architecte, entreprises de construction, etc.), de la non-réalisation de la vente de certains appartements ou lots, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie.

Le crédit bancaire accordé par la banque Triodos Bank NV est soumis à des conditions suspensives (notamment que le produit de la présente Offre soit d'au moins 1.300.000 EUR). Si une de ces conditions venait à ne pas se réaliser, ce crédit ne sera pas disponible pour le financement du projet et l'Émetteur devra trouver d'autres sources de financement afin de pouvoir mener le projet à son terme.

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.

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

A. Identité de l'Émetteur

1. Identification

Dénomination :	ECO-RESIDENCE H2O
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Rue de Wareme 119, 4530 Villers-le-Bouillet
Numéro d'entreprise (BCE) :	0753.403.453
Adresse du site internet de l'émetteur :	L'Émetteur n'a pas de site internet mais dispose d'une page FaceBook : https://www.facebook.com/ecoresidenceH2O/ Site la société mère de l'Émetteur : http://invest-c.com

2. Activités principales de l'Émetteur

Objet

L'Émetteur est actif dans l'immobilier.

Son objet l'autorise notamment à exercer les activités suivantes :

- Toute activité se rapportant directement ou indirectement à la gestion de tous biens immeubles et droits immobiliers, le lotissement et la promotion de projets immobiliers.
- L'achat, l'échange, la vente, la prise en location et en sous-location, ainsi que la cession en location et en sous-location, le tout avec ou sans option d'achat, l'exploitation et l'entretien de maisons, appartements, bureaux, magasins, fonds de commerce, terrains, terres et domaines, et de manière générale, de tous biens immobiliers, ainsi que toutes opérations de financement.
- Toutes fonctions de consultance et de service liées aux domaines de l'immobilier, la prestation de conseils, d'assistance et de gestion, tant au point de vue technique qu'administratif et commercial, à tous particuliers, sociétés et entreprises, pour tout ce qui concerne des biens immobiliers.
- L'exploitation de toutes licences, de tous brevets et marques.
- Elle peut également louer ou sous-louer, acquérir des droits réels ou la pleine propriété de tout immeuble dans le but soit d'y établir son siège social, un siège d'exploitation, ou d'y loger ses dirigeants et les membres de leur famille à titre de résidence principale ou secondaire.
- Elle peut ériger toutes constructions pour son compte ou pour compte de tiers, en tant que maître de l'ouvrage ou entrepreneur général, et effectuer, éventuellement aux biens immobiliers, des transformations et mises en valeur ainsi que l'étude et l'aménagement de lotissements y compris la construction de routes et égouts ; souscrire des engagements en tant que conseiller en construction (études de génie civil et des divers équipements techniques des immeubles), acheter tous matériaux, signer tous contrats d'entreprises qui seraient nécessaires ; réaliser toutes opérations de change, commission et courtage, ainsi que la gérance d'immeubles.
- Elle peut acheter, exploiter et construire tant pour elle-même que pour des tiers, par location ou autrement, tous parkings, garages, stations-service et d'entretien.

Projet

Dans le cadre de son objet, l'Émetteur a pour projet de réhabiliter un ancien entrepôt situé à Verviers en un immeuble à appartements qui seront revendus à la découpe (cf. partie III, point B.1).

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
Invest & Corporate SA	2970	99%

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

Invest & Corporate SA, société mère de l'Emetteur, a accordé à l'Emetteur des avances en compte courant pour un montant total de 642.527 EUR.

Sur la base de l'accord de principe avec Invest & Corporate SA (il n'y a pas encore de document écrit), ces avances ont été consenties aux conditions et modalités suivantes :

- Avances dont la durée est liée à la réalisation du Projet;
- Avances subordonnées aux remboursements (i) de l'ensemble des dettes ouvertes présentes ou futures dont l'Emetteur est ou deviendrait redevable envers un ou plusieurs établissements de crédit et (ii) de l'Emprunt Obligataire ;
- Un intérêt pourrait être appliqué sur cette avance (encore à convenir entre les parties). Les intérêts ne seront toutefois payés qu'après le remboursement de la banque et de l'Emprunt Obligataire, et n'auront donc pas d'impact sur les obligations.

Une convention actant la subordination de l'avance accordée par Invest & Corporate SA est en cours de rédaction et de signature.

Ces avances ont servi à financer¹ :

- L'acquisition du bâtiment et les frais liés 340.957 EUR
- Des frais de développement du Maître d'ouvrage et du Project Management 196.000 EUR
- D'autres frais de développement (architecte, PEB, etc.) 105.570 EUR

Il est prévu qu'une partie de l'avance en compte courant (242.527 EUR) sera remboursée au cours du quatrième trimestre 2020, de telle sorte que le solde des avances en compte courant à long terme s'élèvera à 400.000 EUR. C'est 242.527 EUR seront remboursés en utilisant le produit de l'Offre.

En dehors de ces avances, il n'y a pas eu, au cours de l'exercice en cours, d'autres 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.

4. Organe d'administration

Composition

L'Emetteur est administré par deux administrateurs :

- Invest & Corporate SA, représentée par Monsieur Pierre BERRYER ;
- Bati + SA, représentée par Monsieur Paul-Henri BERRYER.

Chaque administrateur agissant seul, peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet, sous réserve de ceux que la loi et les statuts réservent à l'assemblée générale.

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 n'est pas rémunéré.

¹ Ces frais ont été payés par Invest & Corporate SA et refacturés à l'Emetteur (le montant de la facture constituant le compte courant).

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 (avances de l'actionnaires), 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 constituée ce 27 août 2020, ne dispose pas, à ce jour, de comptes annuels.

Contrôle des comptes

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

Fonds de roulement

L'Émetteur déclare que son fonds de roulement net est suffisant 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 31 août 2020, ses capitaux propres s'élèvent à 0 EUR (les fonds propres de départ n'ayant pas été libérés).

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 août 2020, son endettement s'élève à 642.527 EUR, consistant en une avance accordée par Invest & Corporate SA (cf. ci-dessus).

Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale entre sa constitution le 27 août 2020 et la date de la Note d'Information, excepté :

- L'acquisition du bâtiment décrit ci-après;
- L'octroi d'avances en compte courant et d'un prêt bancaire (sous conditions suspensives), comme décrit dans la présente 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	EUR 1.600.000
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	EUR 1.300.000
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	09/09/2020
Date de clôture de l'Offre	21/09/2020
Date d'émission prévue des Obligations	22/09/2020
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	22/09/2020
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 d'un million six cent mille euros (EUR 1.600.000). 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.

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

Les Investisseurs concernés seront avisés de leurs allocations respectives par un Avis aux 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 un million six cent mille euros (EUR 1.600.000), 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 les fonds levés durant la Période de souscription initiale pourront être utilisés par l'Émetteur 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'Émetteur 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 (2^{ème}) 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 trois cent mille euros (EUR 1.300.000). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisés 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 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 21/09/2020, 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.

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 est fixée au 22/09/2020. 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 du projet immobilier

Description du projet

Le projet consiste en la réhabilitation d'un ancien entrepôt de laine datant du 19^{ème} siècle et à l'abandon depuis les années 1970, en un immeuble d'appartements qui seront revendus à la découpe.

Le bâtiment, anciennement propriété de Solvent Belge S.A., a été acquis par Invest & Corporate SA pour compte de l'Émetteur alors qu'il était en formation. L'Émetteur a, suite à sa constitution, ratifié cette acquisition.

Le permis d'urbanisme (2014) est valable jusqu'au 1^{er} août 2021

Le bâtiment sera composé de :

- 34 appartements d'environ 100m² avec terrasses et caves :
 - 4 appartements 2 chambres
 - 30 appartements 3 chambres
- 35 places de parking (dont des places pour les personnes à mobilité réduite)
- Une superficie de construction d'environ 3.794 m² (y compris les places de parking).

Localisation

Le bien est localisé **rue de la Cité 14, 4800 à Verviers.**

- **Localisation**

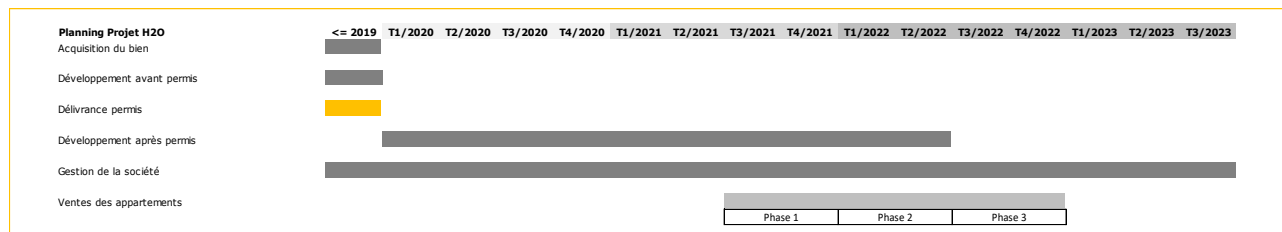
- Le quartier comprend de nombreux supermarchés, des magasins de services (exemple: station service, garage, etc.), une crèche, une école, un centre de formation, le Palais de Justice, etc.
- Au regard de la mobilité, le bâtiment est très bien desservi avec la gare centrale de Verviers à 2km. Le centre de Liège se trouve à 20min en voiture. De plus, la proximité des autoroutes telles que l'E42 et l'E40 permet un accès facile et rapide (<1h) aux Pays-Bas, en Allemagne ou au Luxembourg.

- **Un endroit agréable à vivre**

- Le projet présente à l'arrière du bâtiment un espace de convivialité et de jeu où les familles pourront se retrouver en toute sécurité.
- Des espaces verts à proximité permettent diverses activités extérieures (marche, vélo, etc.).
- De nombreuses activités de loisirs se trouvent à proximité (restaurants, hall sportif, musée, laser-game, etc.).

Planning du projet

Le projet a débuté en 2019. Les travaux de réhabilitation devraient se terminer en T1-T2/2022. Les premières ventes devraient être réalisées en T3/2021 avec une commercialisation qui devrait débuter au premier trimestre 2021.



2. Détails du financement du Projet

Sources de financement

Le Projet sera financé comme suit :

- le produit de la présente Offre d'Obligation.
- un financement bancaire (crédit *Bullet Loan*) de 3.900.000 EUR contracté auprès de Triodos Bank NV avec une échéance au 1^{er} juillet 2023. Le crédit a une durée de 3 ans.

Le taux d'intérêt applicable pendant toute la durée du crédit est calculé sur base de l'Euribor sur 3 mois majoré de 2,9 % et une commission de réservation de 0,6% par an sur le montant non prélevé du crédit est applicable.

Ce crédit est garanti par les **suretés** suivantes :

- Hypothèque en premier rang pour un montant en principal de 25.000 EUR sur le terrain et le bâtiment sis rue de la Cité 14, 4800 Verviers ;
- Mandat hypothécaire de 3.875.000 EUR sur le terrain et le bâtiment sis rue de la Cité 14, 4800 Verviers ;
- Nantissement au profit de la banque de la totalité des actions de ECO-RESIDENCE H2O SRL détenues par Invest & Corporate SA et par Bati + SA ;
- *Cashflow* des actionnaires :
 - Engagement visant à mettre suffisamment de liquidités à la disposition de la société afin que celle-ci puisse respecter ses obligations envers la banque ;
 - Engagement spécifiquement pour les risques liés à la période de construction du projet, de mettre à disposition de la société tous les moyens financiers supplémentaires nécessaires pour remédier à (ou empêcher la survenance de) tout dépassement de budget ou de tout retard dans l'exécution des travaux ;
 - Engagement à ne rémunérer les actionnaires que si les engagements de crédit sont respectés et si le surplus de trésorerie est suffisant (*cashflow waterfall*) ;
- Accord écrit et préalable de la banque nécessaire pour affecter en gage, grever de quelque charge que ce soit tous les actifs de la société, y compris ses agréments, licences et droits d'exploitation.

Il est important de noter que le crédit est encore soumis à des conditions suspensives (et n'est donc pas définitif), à savoir :

- L'ensemble des formalités administratives internes à TRIODOS Bank ont été réalisées ;
- Apport en nature du terrain et bâtiment sis rue de la Cité 14, 4800 Verviers par Invest & Corporate SA dans le capital de ECO-RESIDENCE H2O SRL ;
- Effort propre en tête de 686.000 EUR, dont 400.000 EUR liés au financement du projet et 286.000 EUR relatifs aux fees et à deux années d'intérêts liés à l'Emprunt Obligataire ;
- Octroi et mise en place de l'Emprunt Obligataire visé par la présente Note d'Information pour un montant de 1.300.000 EUR ;

- Respect des prescriptions légales en vigueur relatives aux chantiers et souscription à des assurances couvrant les différents risques et responsabilités pendant toute la durée des travaux ;
 - Contrat avec le société TimberTeam pour un montant maximum de 4.506.843 EUR ;
 - Rapport d'expertise reprenant une valeur vénale minimum après travaux de 6.600.000 EUR ;
 - Architecte indépendant devant approuver :
 - a) Avant tout prélèvement, le budget des travaux et ses phases successives ; et
 - b) La conformité de l'exécution de chaque phase achevée avant que la banque ne procède à la libération des fonds pour la phase suivante.
- des avances en compte courant des actionnaires et personnes liées pour un montant total de 642.527 EUR (cf. partie II, point A.3), dont 242.527 EUR seront remboursés en utilisant le produit de l'Offre.

L'Émetteur considère que le financement tel que détaillé, ci-avant, est suffisant pour la réalisation du Projet (les projections ci-dessous ont été réalisées en tenant compte de l'obtention du financement bancaire par l'Émetteur suite à la réalisation des conditions mentionnées ci-dessus).

Rentabilité

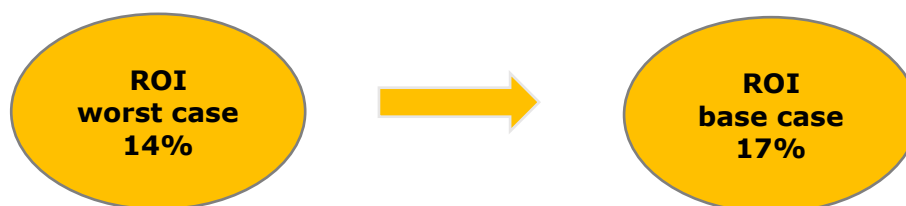
Le tableau ci-dessous reprend un aperçu des estimations des ventes, couts et frais de construction et de financement :

Ventes - En EUR				
	Prix de vente total*	# m ² **	Prix de vente / m ²	
Rue de la Cité (avec parking & Cave)	7.038.150 €	3.794	1.855 €	
Total Ventes inclus parkings et caves	7.038.150 €	3.794	1.855 €	
* Y compris 56keur de Compteurs/Acte de base				
** Surface des appartements, commun, conciergerie caves et locaux techniques				

Coûts d'acquisition - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition (asset deal) + frais	7%	360.147 €	3.794	95 €

Coûts de construction et de développement - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Coûts de construction	87%	4.506.843 €	3.794	1.188 €
Honoraires de développement	5%	255.199 €	3.794	67 €
Project management	4%	196.000 €	3.794	52 €
Honoraires de commercialisation	3%	139.640 €	3.794	37 €
Loi Breyne (le projet n'est pas sous loi Breyne)	0%	0 €	3.794	0 €
Frais administratifs et taxes	2%	100.755 €	3.794	27 €
Total coûts de construction	100%	5.198.437 €	3.794	1.370 €

Frais financiers et impôts - En EUR		
Intérêts investisseurs directement dans le projet	-	€
Intérêts émission obligataire	384.000 €	
Intérêts avances à terme - Banque	153.430 €	
Frais banque et frais annuels BeeBonds	102.840 €	
Total frais financiers	640.270 €	
Impôts estimés	209.824 €	



Commentaire du tableau :

- **Prix de vente** : Les prix de ventes au m² correspondent à des prix de marché sur Verviers.
- **Les coûts de construction** : Les coûts de construction au m² correspondent aux standards du marché. Ils ne comprennent aucun imprévu en raison d'un forfait absolu de la société TimberTeam SA. En cas de suppléments, ils devraient être répercutés dans le prix de vente sous la forme de suppléments.
- **Les frais financiers** : Ceux-ci se composent :
 - o Des intérêts et rémunérations concernant l'Emprunt Obligataire basés sur une levée de fonds de 1.600.000 EUR à 8% sur 3 ans ;
 - o Des intérêts sur les crédits bancaires;
 - o Des frais de banque liés à l'octroi du prêt ainsi que des frais liés à l'Emprunt Obligataire.
- **Import** : Une taxation (impôt belge standard de 25%) a été prise en compte à la fin du projet.

Le ROI du projet prenant en compte une année de sécurité (en cas de retard de chantier), soit une fin de projet à T3/2023, est de 14% et légèrement en dessous des standards de marché (entre 15% et 20%).

Le ROI du projet prenant en compte une fin de projet à T3/2022 est de ~17%. Ce scénario est tout à fait envisageable. Dans ce cas, l'Emprunt Obligataire sera remboursé anticipativement avec paiement de l'indemnité contractuelle (de 1%).

Les informations prévisionnelles (ex. ROI) 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.

Plan de trésorerie

Cash planning - EUR	<= T3-14 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	
	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget		
Cash début de période	-	60.969	96.140	132.322	169.435	79.174	115.372	149.828	182.626	670.959	1.819.128	2.967.296	2.967.296	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventes lots	-	-	-	-	1.110.831	1.235.219	1.173.025	1.173.025	1.173.025	1.173.025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.038.150
Acquisitions	(346.547)	-	(13.600)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(360.147)
Coûts de construction	(2.513.779)	(578.935)	(335.885)	(516.885)	(341.360)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.506.843)
Coûts de développement	(397.297)	(46.718)	(46.959)	(41.410)	(10.069)	-	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(24.857)	(691.394)
Coûts loi Breyne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209.824)
Intérêts actionnaires investisseurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209.824)
Intérêts émission obligataire (via BeeBonds)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(128.000)
Intérêts et frais de financement	(116.944)	(18.008)	(21.886)	(25.456)	(27.854)	(21.944)	(15.270)	(8.908)	(128.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(384.000)
Cash investisseurs - Actionnaires	400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(400.000)
Compte courant	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(256.270)
Crédit bancaire	1.435.536	678.831	674.512	620.864	417.022	(1.027.894)	(1.160.635)	(1.106.463)	(931.835)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mise de fonds émission obligataire (via BeeBonds)	1.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.600.000)
TVA (compte courant)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Garanties locales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créances sur ventes	-	-	-	(1.110.831)	(1.235.219)	(62.194)	62.194	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
Cash fin de période	60.969	96.140	132.322	169.435	79.174	115.372	149.828	182.626	670.959	1.819.128	2.967.296	2.967.296	629.472	629.472	629.472	629.472	629.472	629.472	629.472	629.472	629.472	629.472	629.472	629.472	629.472	629.472	629.472	629.472

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

Le remboursement de l'Emprunt Obligataire est prévu en T4/2023 par prudence. Cependant, si aucun retard n'apparaît, il pourrait être déjà réalisé en T4/2022 après le remboursement de l'emprunt bancaire (moyennant paiement de l'indemnité contractuelle prévue soit 1% d'intérêts).

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, présentes et 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 viennent à rang égal (<i>pari passu</i>), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit.
Devise	EURO

Dénomination	H2O - 8% - 3 ans du 22/09/2020 au 21/09/2023
Valeur nominale	EUR 1.000
Date d'échéance	21/09/2023
Date de remboursement	22/09/2023
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	8%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	5,60%
Date de paiement des intérêts	Annuellement le 22/09/2021,22/09/2022 et 22/09/2023
ISIN	BE6324065539

PARTIE IV – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

Information aux Obligataires	Les informations relatives au suivi des activités de l'Émetteur seront disponibles sur le site de 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

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 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 (3 ^e) 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.
<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 11 des Termes et Conditions.
<u>BeeBonds :</u>	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.
<u>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'Article 9.2 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Échéance :</u>	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.
<u>Date de Remboursement à l'Échéance :</u>	Désigne la date de remboursement des Obligations à laquelle l'Émetteur s'engage à rembourser, en principal, le montant des Obligations à leur échéance et ce, tel que défini à l'Article 1.5 des Termes et Conditions.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur décide de rembourser le montant des Obligations en principal avant la Date de Remboursement à l'Échéance suivant les dispositions telles que définies à l'Article 9 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Emission :</u>	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.
<u>Dates de Paiement des Intérêts :</u>	Désigne les dates auxquelles l'Émetteur paiera aux Obligataires les intérêts échus et ce, tel que défini à l'Article 6.3 des Termes et Conditions.
<u>E-mail de Confirmation :</u>	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la Plateforme de Financement Alternatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
<u>Émetteur :</u>	ECO-RESIDENCE H2O, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège à Rue de Waremme 119, 4530 Villers-le-Bouillet et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0753.403.453.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'obligations subordonnées d'un montant maximum d'un million six cent mille euros (EUR 1.600.000) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de trois (3) années, entre le 22/09/2020 et le 21/09/2023 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6324065539.
<u>Exact/Exact ICMA :</u>	Désigne le nombre de jours d'intérêts courus entre deux dates sur la base annuelle de 365 jours.
<u>FSMA :</u>	Désigne l'Autorité des services et marchés financiers
<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 sur la plateforme internet de BeeBonds.

<u>Jour(s) Ouvré(s) :</u>	Désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques et les marchés de change sont ouverts aux affaires générales en Belgique et, si un paiement en euros doit être effectué ce jour-là, un jour ouvrable pour le système TARGET2.
<u>Note d'Information</u>	Désigne la note d'information du 4 septembre 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) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations 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">- pour la 1^{ère} période : débutant le jour de la Date d'Émission des obligations émises à l'issue de la période de souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date de Paiement des Intérêts ;- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.
<u>Période de Souscription :</u>	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.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit 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 au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
<u>Sûreté(s) :</u>	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt :</u>	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à l'échéance de l'Emprunt Obligataire et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6.1. des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s) :</u>	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions :</u>	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS

1. Les Obligations

1.1. Nature des Obligations

Les Obligations sont des obligations 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'Émetteur pour lui être opposable et être transcrit dans le registre des Obligataires.

1.3. Valeur Nominale

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

1.4. Montant Maximum des Obligations

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à un million six cent mille euros (EUR 1.600.000) représenté par mille six cent (1.600) 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 trois (3) années, calculées sur base de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 22/09/2020 jusqu'à la Date d'Échéance, le 21/09/2023. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 22/09/2023. 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, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie.

Les Obligations viennent à rang égal (*pari passu*), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit.

5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. l'Émetteur est une société à responsabilité limitée (SRL) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0753.403.453;
- 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, sous conditions suspensives, un financement bancaire auprès de Triodos Bank NV pour un montant de trois millions neuf cent mille euros (EUR 3.900.000) ;
- iv. l'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur les 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 huit pour cent (8%) 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'Échéance, 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'Échéance, définissant les Dates de Paiement des Intérêts. S'il s'avérait qu'une des Dates de Paiement des Intérêts devait intervenir à une date qui ne serait pas un Jour Ouvré, la Date de Paiement des Intérêts interviendra le prochain Jour Ouvré qui suit la date d'anniversaire.

7. Paiement

7.1. Paiements

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 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.

8. Remboursement à l'Échéance

A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 9. infra (Remboursement volontaire ou Remboursement en cas de défaut), les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, au prix de cent pour cent (100 %) de leur valeur nominale, le 22/09/2023 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'Échéance 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'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance 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 événements 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 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 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.