

---

## SABLON CAPITAL SRL

### NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 8% À 4 ANS DU 30/07/2021 AU 29/07/2025 PAR SABLON CAPITAL SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR SABLON CAPITAL 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)

19 juillet 2021

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

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

---

*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 (Emprunt Obligataire et PIK Note des actionnaires).

Les Obligations sont subordonnées aux emprunts bancaires qui seraient souscrits par l'Émetteur dans le futur. Le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque accru 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 par Greenstone Company SA 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 ou par Greenstone Company SA dans le cadre des emprunts bancaires, ce qui pourrait précipiter un défaut et/ou une faillite de l'Émetteur ou Greenstone Company SA.

A ce stade, l'Émetteur n'a pas été impacté de manière significative par la crise de la Covid-19.

##### **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 la non-réalisation de la vente et de la mise en location de certaines chambres et maisons, ou de leur vente et mise en location à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie. Dans ce cas, Greenstone Company SA, propriétaire des biens, pourrait rencontrer des difficultés à faire remonter de l'argent vers son actionnaire, à savoir l'Émetteur, qui à son tour aurait des difficultés à remplir ses obligations vis-à-vis des Obligataires.

## **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. Cela étant, les Obligations bénéficient d'un code ISIN et d'un code LEI, ce qui donne la faculté aux Obligataires d'avoir accès, à leur initiative et indépendamment de toute intervention de BeeBonds, à Expert Market (plateforme dédiée à des titres non cotés sur Euronext Brussels).

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

### **A. Identité de l'Émetteur**

#### **1. Identification**

Dénomination :	SABLON CAPITAL
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Belgique
Siège :	Square Masséna 12, 1180 Uccle
Numéro d'entreprise (BCE) :	0769.578.402
Adresse du site internet de l'émetteur :	N.A.

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

L'Émetteur est actif dans le marché immobilier.

L'Émetteur exerce toutes activités se rapportant à l'achat, la vente, la location, la gestion, l'expertise, la transformation, la rénovation, le lotissement en matière immobilière et, d'une façon générale, toutes transactions et promotions immobilières généralement quelconques, pour compte propre ou pour compte de tiers, ainsi que les activités de conseil, d'étude, de consultance, d'expertise et de courtage en matière immobilière.

#### **3. Actionnaires**

##### Actionnariat

Au jour de la Note d'Information, l'actionnariat de l'Émetteur se compose comme suit :

Actionnaire	Nombre d'Actions	Pourcentage du capital
Valhalla Capital Holding	50	50%
Michaël Wedner	50	50%

L'Émetteur 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

Les actionnaires vont concéder à l'Émetteur un « PIK Note » (à savoir un instrument de dette qui est structuré de telle manière qu'il qualifie de *quasi-equity* dans le cadre d'une analyse financière). Ce « PIK Note » s'élève à un montant de 200.000 EUR, n'est soumis à aucune échéance et porte intérêt au taux initial de 4% qui augmente en fonction du moment de remboursement et n'est payable qu'au moment du remboursement. Ce « PIK Note » étant considéré comme du *quasi-equity*, son remboursement est subordonné au remboursement de toutes les autres dettes de l'Émetteur, quelles qu'elle soient (en ce compris donc les Obligations).

En dehors de ce PIK Note, 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'Émetteur qui - considérées isolément ou dans leur ensemble - sont importantes pour l'Émetteur.

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

##### Composition

L'Émetteur est administré par un administrateur, à savoir la SRL Valhalla Capital Holding SRL représentée par M. Alban Dejardin-Verkinder.

L'Émetteur atteste que son administrateur 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 de l'administrateur n'est pas rémunéré.

Pour le surplus, l'Émetteur confirme que durant l'exercice en cours, 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.

#### **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 constituée ce 9 juin 2021, ne dispose à ce jour d'aucun comptes annuel.

#### 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 9 juin 2021 (date de constitution), ses capitaux propres s'élèvent à 45.000 EUR (correspondant aux capitaux propres de départ, qui ont été libérés, à ce jour, à hauteur de 15.000 EUR).

L'Émetteur déclare que, à la date du 9 juin 2021 (date de constitution), son endettement s'élève à 0 EUR.

#### 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 9 juin 2021 et la date de la Note d'Information.

### **C. Identité de l'Offreur**

BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019.

Adresse du site Internet : [www.beebonds.com](http://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	600.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun

Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	500.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	1.000 EUR (ensuite par tranche de 1.000 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation	1.000 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	19/07/2021
Date de clôture de l'Offre	29/07/2021
Date d'émission prévue des Obligations	30/07/2021
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	30/07/2021
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 six cent mille euros (600.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

En cas de clôture anticipée, une notification sera publiée dès que possible sur le site Internet de BeeBonds ([www.beebonds.com](http://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<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> 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](http://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 six cent mille euros (600.000 EUR), l'Émetteur se réserve le droit de prolonger l'Offre pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum à partir de la Date de la clôture de l'Offre, étant entendu que 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'E-mail de Confirmation, avec instructions de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période complémentaire pourront être immédiatement utilisés par l'Émetteur suite à l'émission des Obligations concernées.

Le montant des intérêts ainsi dus sera calculés sur une base Exact/Exact ICMA, le résultat étant arrondi à la deuxième (2<sup>ème</sup>) 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 de Souscription initiale, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum de cinq cent mille euros (500.000 EUR). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisé par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de

souscription de trois (3) mois maximum chacune à l'issue de la Période de Souscription initiale, 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 de 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](http://www.beebonds.com)).

#### Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 29/07/2021, date de clôture de la Période de Souscription initiale. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'E-mail 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'E-mail 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 30/07/2021. 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 (le « Projet ») consiste en l'acquisition d'une société immobilière (Greenstone Company SA, BCE 0542.539.311) détenant deux maisons rénovées dans le quartier du Sablon, d'une superficie totale de 400 m<sup>2</sup> en vue de les offrir à la location et de les vendre *in fine*.

Après avoir lancé le concept de co-living « Our Crib », à travers la SRL M<sup>2</sup>A Invest (BCE 0734.438.171), les actionnaires de l'Émetteur poursuivent leurs investissements immobiliers de qualité avec toujours autant de professionnalisme.

L'acquisition de cette société, qui détient des immeubles déjà rénovés et situés dans un magnifique quartier du centre de Bruxelles permettra à l'Émetteur à moyen terme d'y implanter son concept de mise en location de surfaces de standing dans des quartiers urbains de qualité.

La maison localisée rue Sainte Anne est composée de 4 chambres/studios destinés à la location court terme sur base mensuelle et la maison rue de Ruysbroeck est quant à elle composée de quatre chambres destinées à la location journalière sur le modèle « AirBnB ».

Les forces du projet consistent en l'acquisition de deux biens (i) de qualité, (ii) totalement rénovés et aménagés et (iii) localisés dans un quartier historique et prestigieux.

#### Localisation des biens détenus par Greenstone Company SA

Rue Sainte Anne 26 et Rue de Ruysbroeck 57 à Bruxelles

Le Sablon, un quartier prestigieux

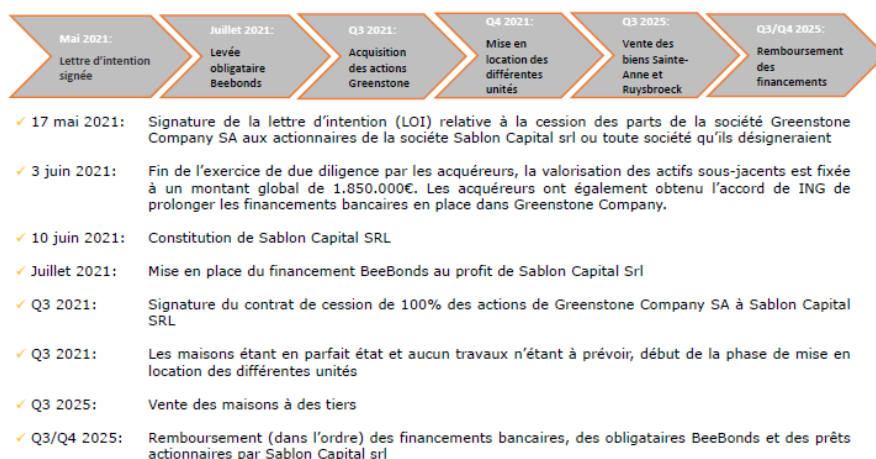
- Les biens sont situés dans le quartier très tendance du Sablon ;

- Le quartier très touristique est principalement résidentiel et commercial. Il est mondialement connu pour ses nombreux restaurants, cafés et antiquaires.

#### Bruxelles, son marché résidentiel

- Dans le centre de Bruxelles, un bien résidentiel neuf s’y échange en moyenne à plus de 3.850 EUR/m<sup>2</sup> ;
- En 2019, la commune de Bruxelles a connu une augmentation du prix médian des maisons vendues aux alentours de 347.500 EUR. Les maisons s’y sont échangées entre 280.000 et 442.500 EUR;
- Si Bruxelles reste une des communes les moins chères de la Région de Bruxelles Capitale, le quartier du Sablon est un quartier de Bruxelles qui a connu une des plus fortes hausses des prix de l’immobilier, soit plus de 5,3% en 2020 et plus de 2,4% au premier trimestre 2021.

#### Planning du Projet et de l’exploitation des biens détenus par Greenstone Company SA



#### Financement bancaire dans Greenstone Company SA des biens détenus par celle-ci

La banque ING Belgique SA a marqué son accord pour la continuation des prêts consentis à Greenstone Company SA (pour financer l'acquisition et rénovation des immeubles) aux mêmes conditions malgré le changement de contrôle de la société suite à sa reprise par l'Emetteur.

##### 1. Rue Sainte Anne 26

- Crédit : ING Belgique SA;
- Date d'octroi : Mars 2034;
- Type de crédit : Fully Revolving Loan;
- Échéance : Juillet 2033;
- Montant : 900.000 EUR;
- Taux : 2,25%.
- Sûretés :
  - Hypothèque de premier rang en principal sur le bien à concurrence de 25.000 EUR;
  - Mandat Hypothécaire de 825.000 EUR en principal et accessoires sur le bien financé ainsi que sur un bien sis rue des Atrébates 147.

##### 2. Rue de Ruysbroeck 57

- Crédit : ING Belgique SA;
- Date d'octroi : Août 2016;
- Type de crédit : Fully Revolving Loan;
- Échéance : Juillet 2033;
- Montant : 450.000 €;
- Taux : 1,85%.
- Sûretés :
  - Hypothèque de premier rang en principal sur le bien à concurrence de 25.000 EUR;
  - Mandat Hypothécaire de 825.000 EUR en principal et accessoires sur le bien financé ainsi que sur un bien sis rue des Atrébates 147.

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

### A. Besoin et source de financement

Le coût d'acquisition des actions de Greenstone Company SA (et des comptes courants des actionnaires de Greenstone Company SA, qui forment un tout avec les actions) est estimé à 850.000 EUR. Ce prix a été

calculé sur la base de la valeur de l'immobilier détenu par Greenstone Company SA moins les dettes de celle-ci.

L'Émetteur va financer ce coût d'acquisition via :

- l'Emprunt Obligataire, objet de la présente Note d'Information à hauteur de 600.000 EUR. Dans l'hypothèse où l'Emprunt Obligataire n'atteindrait pas le montant de 600.000 EUR, la différence sera financée via des avances d'actionnaires ;
- les capitaux propres de départ à hauteur de 45.000 EUR ;
- un PIK Note (dette vis-à-vis des actionnaires) à hauteur de 200.000 EUR.

Le remboursement intégral de l'Emprunt Obligataire sera effectué à la date d'échéance finale des Obligations, prévu au troisième trimestre de 2025. Dans le cas où le taux d'occupation pour l'immeuble Ruysbroek n'atteindrait pas les 80% escomptés mais n'atteindrait que 20%, le ROI chuterait, mais cela n'entraverait pas la possibilité à l'Émetteur de rembourser les Obligataires, le flux des loyers étant pertinent pour le paiement des intérêts, mais pas pour le remboursement du principal qui est lié à la valeur intrinsèque des biens.

L'Émetteur considère que le financement tel que détaillé ci-avant est suffisant pour la réalisation du Projet.

### B. Rentabilité (hors impacts fiscaux) consolidée

#### Hypothèses de location

La maison localisée rue Sainte Anne est composée de 4 chambres et un studio destinés à la location court terme sur base mensuelle. La maison rue de Ruysbroeck est quant à elle composée de 3 chambres destinées à la location journalière sur le modèle « Airbnb ».

Les hypothèses de location pour le bien « Sainte Anne » sont les suivantes:

Hypothèses de location	Loyer mensuel	Charges	Loyer annuel (*)	Charges Annuelles (*)
<b>Immeubles rue Ste Anne</b>				
Chambre 1	995	100	10.746	1.080
Chambre 2	995	100	10.746	1.080
Chambre 3	995	100	10.746	1.080
Chambre 4	995	100	10.746	1.080
Studio	1.250	100	13.500	1.080
<b>Total Location Ste Anne</b>	<b>5.230</b>	<b>500</b>	<b>56.484</b>	<b>5.400</b>

(\*) Tenant compte d'un vide locatif de 10% par an

Les hypothèses d'occupation pour le bien « Ruysbroeck » sont les suivantes (prix de la nuitée: 110 EUR pour un taux d'occupation de 80%):

Hypothèses de location	Loyer journalier	Charges par jour	Loyer annuel	Charges annuelles
<b>Immeuble rue Ruysbroek</b>				
Chambre 1	110	20	32.120	5.840
Chambre 2	115	20	33.580	5.840
Chambre 3	120	20	35.040	5.840
<b>Total location Ruysbroek</b>	<b>345</b>	<b>60</b>	<b>100.740</b>	<b>17.520</b>

#### Le niveau de location

Hypothèses de location	Loyer annuel	Charges annuelles
<b>Total Location Ste Anne</b>	<b>56.484</b>	<b>5.400</b>
<b>Total location Ruysbroek</b>	<b>100.740</b>	<b>17.520</b>
<b>TOTAL LOCATIONS</b>	<b>157.224</b>	<b>22.920</b>

Le niveau de location pour les unités locatives de la rue Sainte-Anne (loyer mensuel net moyen par chambre de 1.046 EUR) et de la rue de Ruysbroeck (loyer journalier par chambre de 110 EUR avec un taux d'occupation de 80%) dans ce quartier de Bruxelles, correspond aux prix de marché.

#### Le prix de vente

Hypothèses de vente	
<b>Immeubles rue Ste Anne</b>	<b>1.277.100</b>
<b>Immeuble rue Ruysbroek</b>	<b>1.280.308</b>
<b>TOTAL VENTES</b>	<b>2.558.454</b>

Les biens se situent dans un des quartiers les plus tendance de Bruxelles et dans lequel les niveaux de prix de vente au m<sup>2</sup> sont nettement supérieurs aux niveaux moyens de Bruxelles Ville. Les prix de vente ont

été estimés sur base d'une capitalisation des loyers nets non indexés, à 4% pour Sainte Anne, à 6,5% pour Ruysbroek (tenant compte d'un profil de risque plus élevé pour l'activité qui y sera déployée).

### Les frais financiers

Frais Financiers	Montant
Fees et intérêts BeeBonds	228.000
Intérêts et frais bancaires	118.507
<b>TOTAL</b>	<b>346.507</b>

Ceux-ci se composent des intérêts bancaires et des intérêts (et rémunération) liés à l'Emprunt Obligataire, basés sur 600.000 EUR à 8% sur 4 ans.

### ROI

Le ROI du Projet est de 34,87% en un peu plus de 4 ans (ou approximativement 8,5% par an), ce qui est élevé mais fournit une marge de sécurité importante pour les obligataires si les hypothèses d'occupation ne devaient pas complètement se réaliser ou si le marché immobilier devait être déprimé au moment de la vente.

Le ROI = (total des ventes (déduction faite de la commission) + total des loyers (déduction faite des commissions et charges propriétaire)) - (Coûts d'acquisition + coûts de rénovation + frais financiers) / (Coûts d'acquisition + coûts de rénovation + frais financiers).

La rentabilité escomptée de l'ensemble de l'opération (après déduction des fonds propres et remboursement de la banque et des investisseurs BeeBonds) est de 805.723 €

### C. Plan de trésorerie consolidé

	03 2021	04 2021	01 2022	02 2022	03 2022	04 2022	01 2023	02 2023	03 2023	04 2023	01 2024	02 2024	03 2024	04 2024	01 2025	02 2025	03 2025	Total	
Trésorerie de début de période	0	7.821	14.642	21.463	28.284	35.105	41.925	48.746	55.566	62.387	69.207	76.028	82.849	89.670	96.490	103.311	110.132	116.953	0
Apport de capitaux permanents dans Sablon Capital SRL (1)	245.000																		245.000
Emission obligataire BeeBonds	600.000																		600.000
Acquisition 100% des actions de Greenstone Company SA (2)	-450.000																		-450.000
Remboursement compte courant vendeurs (2)	-400.000																		-400.000
Trésorerie nette Greenstone Company SA (2)	90.000																		90.000
Loyers nets Rue Sainte Anne (7)	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	12.771	217.107
Loyers nets Rue de Ruysbroeck (8)	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	20.805	851.645
Frais d'administration et de gestion	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-45.000
Vente Immeuble Ruysbroeck (3), (5)																			1.280.308
Vente Immeuble St Anne (4), (5)																			1.277.100
Commission de vente (2%)																			-51.148
Remboursement prêt actionnaires investisseurs																			-200.000
Intérêts prêts actionnaires																			-32.000
Intérêts et frais bancaires ING	-5.787	-5.702	-5.617	-5.531	-5.444	-5.358	-5.270	-5.183	-5.094	-5.006	-4.916	-4.827	-4.737	-4.646	-4.555	-4.463	-4.371	-4.279	-46.507
Remboursement financement bancaire ING - capital	-15.968	-16.053	-16.138	-16.224	-16.311	-16.398	-16.485	-16.573	-16.661	-16.750	-16.839	-16.928	-17.019	-17.109	-17.200	-17.292	-17.383	-17.474	-1.079.822
Fees et intérêts BeeBonds (6)	-84.000																		-84.000
Remboursement émission obligataire BeeBonds																			-600.000
Trésorerie de fin de période	7.821	14.642	21.463	28.284	35.105	41.925	48.746	55.566	62.387	69.207	76.028	82.849	89.670	96.490	103.311	110.132	116.953	123.774	805.723

L'objectif du présent tableau est de présenter une vision intégrée du Projet (l'Emetteur + Greenstone SA consolidés). Les relations intra-groupe entre ces deux entités ne sont donc pas prises en compte.

Ce tableau ne prend pas non plus en compte les impacts fiscaux éventuels, et notamment l'existence de pertes fiscales dans Greenstone SA.

Enfin, il n'est pas encore défini à ce stade comment le produit de la vente des biens remontera dans l'Emetteur afin de permettre le remboursement des Obligataires (dividende, prêt, fusion, etc)

- (1) 45.000 EUR de capitaux propres de départ et 200.000 EUR de prêts actionnaires subordonnés (PIK Note);
- (2) Montants provisoires et estimatifs. Les montants définitifs seront déterminés sur base de la situation comptable de Greenstone Company SA à la date du "closing" du contrat d'acquisition;
- (3) Sur base d'une capitalisation de loyers à un taux de 6,5% considérant un profil de risque plus élevé;
- (4) Sur base d'une capitalisation des loyers à un taux de 3,25%;
- (5) La manière dont la trésorerie résultant de la vente des immeubles remontera dans l'Emetteur pour permettre le remboursement des Obligataires n'est pas encore définie;
- (6) Le paiement des intérêts dus aux Obligataires à la première date anniversaire de la levée ne sera effectué qu'au troisième trimestre de 2022. Toutefois la somme nécessaire à ce paiement sera bloquée sur un compte bancaire "escrow" dès la levée de fonds, en sorte que cette trésorerie ne sera pas à la disposition de l'Emetteur;
- (7) Tenant compte d'un vide locatif de 10% par an;
- (8) Tenant compte d'un taux d'occupation de 80%. Le "break-even" du projet se situe aux alentours de 40% de taux d'occupation.



## 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 (PIK Note) faites par les actionnaires de l'Émetteur. 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).
Devise	EURO
Dénomination	SABLON CAPITAL - 8% - 4 ans du 30/07/2021 au 29/07/2025
Valeur nominale	1.000 EUR
Date d'Échéance	29/07/2025
Date de Remboursement à l'Échéance	30/07/2025
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à la Date de Remboursement 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.
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 29/07/2022, 29/07/2023, 29/07/2024 et 29/07/2025
ISIN	BE6329675373

### PARTIE IV – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

Informations aux Obligataires	Les informations relatives au suivi des activités de l'Émetteur seront disponibles sur le site de BeeBonds ( <a href="http://www.beebonds.com">www.beebonds.com</a> ).
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, propriétaire des Obligations, dont le nom est inscrit dans le Registre des Obligataires au plus tard le troisième (3e) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, sera en droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires.
<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 avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément 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, telle que déterminée dans la Note d'Information.
<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>	SABLON CAPITAL, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège à Square Masséna 12, 1180 Uccle et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0769.578.402.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum de six cent mille euros (600.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de quatre (4) années, entre le 30/07/2021 et le 29/07/2025 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6329675373.
<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 19 juillet 2021 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"><li>- pour la 1<sup>ère</sup> 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 ;</li><li>- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- 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.</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, 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(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 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 la Date d'Échéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 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 (1.000 EUR).

#### *1.4. Montant Maximum des Obligations*

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à six cent mille euros (600.000 EUR) représenté par six cent (600) Obligations de chacune mille euros (1.000 EUR) de valeur de nominale.

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

Les Obligations ont une durée de quatre (4) 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 30/07/2021 jusqu'à la Date d'Échéance, le 29/07/2025. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 30/07/2025. 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 (1.000 EUR) avec un minimum de mille euros (1.000 EUR) par Investisseur.

## 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 ont un rang supérieur aux avances (PIK Note) faites par les actionnaires de l'Émetteur.

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).

## 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 BE 0769.578.402;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe de l'administrateur de l'Émetteur ;
- iii. l'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur ses biens en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet.

## 6. Intérêts

### 6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de 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 30/07/2025 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 de Remboursement Anticipé. L'Avis aux Obligataires invitera ceux-ci à communiquer, endéans dix (10) Jours Ouvrés suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires, au moyen d'un e-mail, le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés.

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

### **9.2. En cas de Défaut**

Tout Obligataire peut demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations (étant entendu qu'il ne peut demander le remboursement partiel d'une Obligation) en cas de survenance de l'un des événements suivants, 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 ;
  - (i) 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 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 ;

- 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 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.