

---

**ELITIS REAL ESTATE SA**

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS  
SUBORDONNÉES  
PAR ELITIS REAL ESTATE SA**

**LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR ELITIS REAL ESTATE SA**

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

**31 MARS 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**

---

*ELITIS REAL ESTATE SA est dénommée ci-après « ERE » ou l'« Emetteur ».*

*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 1 à la présente Note d'Information.*

**Elitis Real Estate NV/SA**  
biv/ipi n°510.120

3Square Village  
Rijvisschestraat 124  
9052 Zwijnaarde  
+32 (0)9 248 12 70

info@elitisrealestate.be

[www.elitisrealestate.be](http://www.elitisrealestate.be)

Derdenrekening / Compte de tier: ING - IBAN BE06 3900 4639 1822  
BIC BBRUBEBB - BCE/KBO 0677 629 627

Privacybeleid:  
[www.elitisrealestate.be/PrivacyBeleid.pdf](http://www.elitisrealestate.be/PrivacyBeleid.pdf)

Politique de confidentialité:  
[www.elitisrealestate.be/Politiquedeconfidentialite.pdf](http://www.elitisrealestate.be/Politiquedeconfidentialite.pdf)

## Partie I - Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

### A. Risques liés aux Obligations

---

Les Obligations sont des instruments de dette qui comportent certains risques. En souscrivant aux Obligations (qui ne sont assorties d'aucune garantie), les Investisseurs consentent un prêt à l'Émetteur de rang subordonné par rapport aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des établissements de crédits et des compagnies d'assurances. 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).

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 donc de perdre tout ou partie de leur investissement. Chaque Investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'Information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

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

### B. Risques liés à l'Émetteur et à ses activités

---

Certains risques et incertitudes liés à l'Émetteur et à ses activités que l'Émetteur estime importants, à la date de cette Note d'Information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution ou un report du chiffre d'affaires et des bénéfices escomptés par l'Émetteur ou en altérer la gestion, ce qui à terme pourrait affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses engagements envers les Obligataires.

Étant actif dans le secteur de courtage en immobilier, l'Émetteur est soumis à des risques inhérents à ce secteur et notamment aux risques suivants :

#### □ RISQUE ÉCONOMIQUE : HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT ET DIMINUTION DE L'ATTRAIT ÉCONOMIQUE :

Le marché immobilier résidentiel belge se caractérise par une certaine stabilité. Les taux d'intérêt historiquement bas que nous connaissons depuis quelques années ont pour conséquence de maintenir une demande forte et d'augmenter les prix. Néanmoins la hausse des taux à court ou moyen terme pourrait avoir comme conséquence qu'une partie de ces investisseurs opportunistes se détournent de cette classe d'actifs, pouvant entraîner ainsi une baisse de la demande, ce qui signifie que l'Émetteur rencontrerait plus de difficultés à commercialiser les biens (et donc à réaliser son chiffre d'affaires).

□ RISQUES LIÉS AU RETARD D'ACHÈVEMENT DES PROJETS IMMOBILIERS :

Il y a un risque que les prometteurs qui développent les projets immobiliers rencontrent certains problèmes lors de la construction ou rénovation (ex. prolongation du délai d'obtention des permis, défaillance d'un sous-traitant, intempéries, malfaçons,...). De tels problèmes peuvent entraîner un retard de l'achèvement des projets immobiliers commercialisés par l'Emetteur et donc réduire la rentabilité à terme de celui-ci, dès lors qu'il sera pénalisé par un décalage de l'encaissement de ses commissions d'intermédiaire.

□ RISQUE D'INSOLVABILITÉ DU PROMOTEUR :

ERE offre ses services à un réseau de plus de 20 promoteurs et compte parmi ceux-ci des entreprises diversifiées et notoires sur le marché. Le risque d'insolvabilité d'un promoteur ne peut cependant pas être exclu. Comme tout prestataire commercial, ERE reste tributaire de la solvabilité de ses débiteurs de commissions que sont les promoteurs. Une assurance-crédit couvre partiellement certains en-cours de facturation.

□ RISQUE DE JUSTE SÉLECTION DES MANDATS DE COMMERCIALISATION :

La juste sélection des mandats de vente demeure la clef pour alimenter un réseau multicanal. Il existe un risque qu'ERE fasse de mauvais choix dans la sélection de ses mandats de vente et qu'elle se retrouve avec des projets qu'elle a du mal à commercialiser (et pour lesquels elle peut avoir pris un engagement de vente, cf. risque suivant).

C'est pourquoi, avant d'accepter un mandat de commercialisation, ERE analyse la qualité du dossier (analyse du marché, analyse juridique et analyse technique) et le présente, le cas échéant, à son réseau de distribution. Dans une 2<sup>ème</sup> phase d'analyse, le réseau de distribution, qui possède une connaissance encore plus approfondie du marché local dans lequel le projet se situe, effectue des analyses supplémentaires sur le projet et confirme son intérêt pour la commercialisation dudit projet. C'est de la bonne adéquation entre les attentes qualitatives du réseau de distribution et de la sélection d'une offre pouvant y répondre que va dépendre la bonne rotation des projets en portefeuille de courtage de ERE et, partant, de sa rapidité à réaliser le commissionnement qui lui revient.

□ RISQUE DE NE PAS ÉCOULER L'ENSEMBLE DU STOCK D'UN PROJET DONNÉ POUR LEQUEL L'EMETTEUR S'EST ENGAGÉ À VENDRE UN CERTAIN NOMBRE D'UNITÉS ET À DEVOIR RACHETER LES INVENDUS DANS UN DÉLAI IMPARTI :

Dans un certain nombre de situations, ERE s'engage sur un volume de vente minimum. Cet engagement facilite l'obtention de financements bancaires par le promoteur. Cet engagement pris par ERE est souvent couvert par une convention « *back-to-back* » avec le canal de vente des partenaires (l'effectivité de cette couverture dépendant toutefois de la santé financière des partenaires). Cependant, dans d'autres cas, ERE devra supporter seule le risque de devoir racheter au terme d'un contrat les biens invendus.

□ RISQUE LIÉ À LA DIVERSIFICATION DES CANAUX DE DISTRIBUTION:

ERE prend en charge le processus de commercialisation de A à Z des biens résidentiels en cours de développement en s'appuyant sur différents canaux de vente. Actuellement, son principal canal de vente est celui de Wilink Real Estate (90% en 2019). Cela signifie que l'activité de l'Émetteur est fortement dépendante de Wilink Real Estate et qu'une diminution des activités de Wilink Real Estate aurait un impact non-négligeable sur l'activité de l'Émetteur.

La stratégie est toutefois de développer de nouveaux canaux de vente afin d'atteindre à terme un équilibre 50/50 entre le canal Wilink Real Estate et les nouveaux canaux. La multiplication de canaux de distribution est un facteur important pour réduire la dépendance d'un canal dominant et toucher des cibles complémentaires pour accélérer l'accomplissement des ventes des projets immobiliers. Ces leviers différents sont utiles pour écouler toutes les typologies de biens que peut comporter un projet immobilier.

□ RISQUES DES NOUVEAUX PROJETS IMMOBILIERS :

L'Émetteur a l'intention de commercialiser dans le futur d'autres types de projets immobiliers que ceux décrits dans la présente Note d'Information. La teneur et le risque de ces projets ne sont pas connus à ce jour mais ils pourraient potentiellement être différents des projets décrits dans la présente note et les Obligataires n'auront aucun droit de veto ou d'intervention sur les types de projets immobiliers commercialisés. Ces nouveaux types de projets immobiliers seront étudiés avec soin, mais s'agissant de produits différents, le succès de leur commercialisation n'est pas avéré pour le courtier immobilier ERE.

□ RISQUES D'ASSURANCES :

Si l'Émetteur encourait un dommage en relation avec son activité de courtage immobilier qui ne serait pas, ou pas suffisamment, couvert par les polices d'assurances, cela pourrait avoir un impact négatif sur les résultats financiers de l'Émetteur.

□ COVID-19

Dans le cadre spécifique de la crise Covid-19, il pourrait y avoir un ralentissement des ventes en raison de la difficulté à pouvoir rencontrer les prospects et organiser des événements de présentation et, pour certains projets, un possible ralentissement dans la livraison des biens commercialisés, sans qu'il soit possible, à ce stade, d'estimer un quelconque impact sur les résultats et la trésorerie. S'ils se matérialisent, ces risques, dont la probabilité est moyenne, pourraient avoir une incidence sur les flux de trésorerie (notamment par le recul d'encaissement des commissions) et *in fine* sur la rentabilité attendue des projets concernés et, partant, sur les perspectives de contribution d'un ou de plusieurs projets aux résultats de l'Émetteur.

### C. Risques liés à l'Offre

---

Aucun montant minimum n'est fixé pour l'Offre dans la mesure où il s'agit d'une Offre continue sur 12 mois, sauf clôture anticipée comme indiquée ci-dessous. Cela implique que l'Offre n'est pas conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Émetteur. De ce fait, il n'y a aucune garantie que l'Émetteur lève suffisamment de fonds pour financer son besoin en fonds de roulement comme décrit dans la Partie III B de la présente Note d'Information.

En cas de levée de fonds insuffisante, l'Émetteur sera obligé de financer alternativement son besoin en fonds de roulement, afin d'éviter un risque de trésorerie tendue.

## Partie II – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

### A. Identité de l'Émetteur

#### 1. IDENTIFICATION

Dénomination :	ELITIS REAL ESTATE
Forme juridique :	Société Anonyme
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Rijvisschestraat 124, 9052 Zwijnaarde (Gent)
Numéro d'entreprise (BCE) :	0677.629.627
Adresse du site internet de l'Émetteur :	<a href="https://www.elitisrealestate.be">https://www.elitisrealestate.be</a>

#### 2. ACTIVITÉS PRINCIPALES DE L'EMETTEUR

L'Émetteur est actif dans le secteur immobilier. Développée au sein du groupe Altro Finance & Insurance, qui anime entre autres le réseau WILINK, ERE est un spécialiste de la commercialisation de produits d'investissement en immobilier résidentiel sur le marché belge. ERE offre une approche de commercialisation individualisée et complète aux promoteurs immobiliers, leur permettant ainsi de se concentrer sur leur *core-business*. Outre la mise en relation des propriétaires de terrains avec des promoteurs immobiliers, ERE propose un service sur mesure qui permet aux promoteurs d'externaliser l'entièreté du processus de vente.

L'offre de services d'ERE au niveau de son activité de courtage en promotions immobilières se résume en 3 phases :

1. La *sélection* qui consiste à identifier le potentiel d'une promotion immobilière, à réaliser l'étude de marché et de faisabilité et à déterminer la commercialisation des unités à vendre du projet.
2. *Le support* : juridique, documentaire, marketing et commercial.
3. *Le suivi*:
  - a. définition des spécifications du projet, optimisation des plans et outils de marketing,
  - b. lancement du produit sur le marché,
  - c. signature des actes de vente pour compte du promoteur,
  - d. accompagnement des acquéreurs jusqu'à réception provisoire des travaux.

ERE travaille aujourd'hui avec un réseau de plus de 20 promoteurs.

Concrètement, ERE prend en charge de A à Z le processus de commercialisation des biens résidentiels en cours de développement en s'appuyant sur différents canaux de vente. Actuellement son principal canal de vente est celui de WILINK. L'objectif consiste

à développer de nouveaux canaux afin d'atteindre un équilibre 50/50 entre le canal WILINK et les nouveaux canaux.

ERE est en mesure de facturer tout ou une partie des commissions dues par le promoteur à la signature de l'acte authentique par l'acquéreur final. Le solde éventuel est facturé au promoteur au moment de la livraison du bien ou à la fin du projet. ERE prend à sa charge les frais afférents à la commercialisation du projet et rémunère ses canaux de commercialisation à la signature de l'acte authentique.

Par ailleurs, en offre complémentaire dans le cadre de son intégration verticale, ERE offre depuis novembre 2019 des services de gestion locative destinés à accompagner les investisseurs qui font le choix de déléguer à ERE la mise en location de leur bien et toutes les fonctions annexes de gestion du bien pour compte de son propriétaire-investisseur.

### 3. ACTIONNAIRES

#### *Actionnariat*

L'ensemble des actions de l'Emetteur est détenu par les sociétés (i) ALTRO FINANCE & INSURANCE, société anonyme de droit luxembourgeois, ayant son siège social à Am Hock, 2 - L-9991 Weiswampach, inscrite au RCS du Luxembourg sous le numéro B 53.639, à hauteur de 99,97 % et (ii) LUXOZA, société anonyme de droit luxembourgeois, ayant son siège social à Am Hock, 2 - L-9991 Weiswampach, inscrite au RCS du Luxembourg sous le numéro B 194008, à hauteur de 0,03%.

L'Emetteur atteste qu'à sa connaissance, ni ses actionnaires, ni aucune personne liée autre que ses actionnaires 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.

#### *Relations avec l'actionnaire et/ou des personnes liées*

En date du 15 avril 2019, ERE a conclu un contrat de coopération avec Wilink Real Estate, à la suite de la cession de la branche d'activité de courtage en promotions immobilières entre les mêmes parties.

En date du 29 novembre 2019, ERE a conclu avec la société Wilink Real Estate un contrat d'acquisition de l'activité de gestion locative de Wilink Real Estate pour 1.600.000 EUR.

ERE et Wilink Real Estate sont des sociétés liées appartenant au même groupe et ont conclu ces deux transactions aux conditions de marché.

En dehors de ce qui précède, il n'y a pas eu, au cours des deux derniers exercices et 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 un conseil d'administration composé de 5 administrateurs, à savoir :

- Valminvest NV, représentée par son représentant permanent M. Stefaan Vallaeys ;
- Luc Tonneau SRL, représentée par son représentant permanent M. Luc Tonneau, administrateur-délégué ;
- ELIXA BV, représentée par son représentant permanent Mme Elisabeth Van Damme, administrateur-délégué ;
- Mme Maité DEJEAN, administrateur porteur d'agrément ;
- ALTRO FINANCE & INSURANCE SA, représentée par son représentant permanent M. Dominique Dejean, Président du Conseil d'Administration.

Le conseil d'administration ou deux administrateurs agissant conjointement, de même que l'administrateur délégué agissant seul mais dans ce cas uniquement pour la gestion journalière peuvent accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet de l'Emetteur.

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

##### *Rémunération*

S'agissant de l'exercice 2020, le montant global de la rémunération des membres de l'organe légal d'administration de l'Emetteur et des délégués à la gestion journalière s'élève à 280.875 EUR.

S'agissant du dernier exercice 2019, le montant global de la rémunération des membres de l'organe légal d'administration de l'Emetteur et des délégués à la gestion journalière s'élevait à 241.500 EUR.

S'agissant du dernier exercice 2018, le montant global de la rémunération des membres de l'organe légal d'administration de l'Emetteur et des délégués à la gestion journalière s'élevait à 198.000 EUR.

Aucun montant n'a été provisionné ou constaté par ailleurs par l'Emetteur aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, tant au titre de l'exercice 2019 qu'au titre de l'exercice 2018.

#### 5. CONFLITS D'INTÉRÊTS

L'Émetteur atteste qu'au jour de la Note d'Information, les potentiels conflits d'intérêts suivants entre l'Emetteur et les actionnaires et/ou administrateurs de l'Emetteur et/ou des parties y étant liées ont été déclarés conformément à l'article au sens de l'article



7:96 § 1<sup>er</sup> du Code des Sociétés et des Associations, s'agissant des 2 derniers exercices :

- a. **WILINK Real Estate** : Les administrateurs Valminvest et Stefaan Vallaeys ont déclaré à l'occasion d'un conseil d'administration en date du 15 avril 2019 un conflit d'intérêts et se sont abstenus de voter relativement à l'adoption d'un contrat de coopération entre Wilink Real Estate, dans laquelle lesdits administrateurs ont un intérêt patrimonial indirect, et ERE suite à la cession de la branche d'activité promotion immobilière entre les mêmes parties. Les autres administrateurs ont adopté unanimement le contrat qu'ils ont estimé conforme aux conditions de marché.
- b. **Collaboration avec CHILLAX** : Les administrateurs Valminvest, Stefaan Vallaeys et Mathias Meert ont déclaré à l'occasion d'un conseil d'administration en date du 15 avril 2019 un conflit d'intérêts et se sont abstenus de voter relativement à l'adoption d'un contrat d'achat-vente d'un immeuble entre ERE et la société Chillax NV dans laquelle ils ont un intérêt patrimonial indirect et relativement à un accord de courtage entre ERE, la société Chillax NV et la société B-Avenue NV. Les autres administrateurs ont adopté unanimement le contrat qu'ils ont estimé conforme aux conditions de marché.
- c. **Qubrik NV** : L'administrateur Stefaan Vallaeys a déclaré à l'occasion d'un conseil d'administration en date du 15 avril 2019 un conflit d'intérêts et s'est abstenu de voter relativement à l'adoption d'un contrat de coopération entre ERE et la société Qubrik dans laquelle il a un intérêt patrimonial et relativement à un accord de courtage entre ERE, et la société Qubrik. Les autres administrateurs ont adopté unanimement les contrats qu'ils ont estimés conformes aux conditions de marché.
- d. **Cession activité gestion locative** : Les administrateurs Valminvest et Stefaan Vallaeys ont déclaré à l'occasion de l'adoption de résolutions unanimes du conseil d'administration en date du 29 novembre 2019 un conflit d'intérêts et se sont abstenus de voter relativement à l'adoption d'un contrat de cession de l'activité gestion locative de Wilink Real Estate, dans laquelle lesdits administrateurs ont un intérêt patrimonial indirect, à ERE. Les autres administrateurs ont adopté unanimement le contrat qu'ils ont estimé conforme aux conditions de marché.

## **B. Informations financières concernant l'Émetteur**

---

### **1. COMPTES ANNUELS**

Les comptes annuels des deux derniers exercices clôturés et approuvés en assemblées générales 2018 et 2019 sont repris en Annexe 2.

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire. Les comptes annuels de l'Émetteur relatifs à l'exercice 2018 et 2019 (repris en annexe) n'ont donc pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante. Néanmoins, les

comptes de ERE font l'objet d'une revue limitée par le commissaire aux comptes désigné pour l'établissement des comptes consolidés dont le périmètre inclut l'Emetteur.

## 2. FONDS DE ROULEMENT

L'Emetteur atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net au jour de la Note d'Information est insuffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois. Son fonds de roulement net présente en effet un déséquilibre structurel entre les besoins long terme et le financement court terme, raison pour laquelle l'Emetteur a décidé de mettre en place le complément nécessaire pour couvrir ses besoins en fonds de roulement, comme expliqué dans la section « B. Raisons de l'Offre » ci-dessous.

## 3. NIVEAU DES CAPITAUX PROPRES ET DE L'ENDETTEMENT

L'Émetteur déclare que, à la date du 31/12/2020, ses capitaux propres s'élèvent à 1,6M EUR, hors provisions ou ajustements sur lesquels le Conseil d'administration statuera avant de soumettre à l'approbation de l'assemblée des actionnaires.

L'Émetteur déclare que, à la date du 31/12/2020, son endettement financier, hors fournisseurs, dettes sociales, fiscales et provisions s'élève à 5,9 M EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

	Montant en Euro	Garantie/Caution
<b>Crédit Look&amp;Fin Finance</b>	981.543,-	Gage flottant sur commissions et caution solidaire Actionnaire
<b>Banque ING</b>	51.152,-	
<b>Crédit P&amp;V Assurances SC</b>	1.300.000,-	Gage flottant sur commissions et caution solidaire Actionnaire
<b>Compte courant affilié Wilink Real Estate</b>	3.200.179,-	Canal distribution
<b>Compte courant affilié actionnaire Altro Finance &amp; Insurance</b>	378.753,-	

## 4. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE

Depuis la clôture de l'exercice 2019, le 31/12/2019, jusqu'à la date de la Note d'Information, l'Emetteur a connu, dans le cadre de la pandémie COVID 19, un changement significatif dont la manifestation principale a consisté en une mise en sommeil temporaire partielle de l'activité de courtage immobilier en fonction de la sévérité des mesures gouvernementales de confinement et de respect de distanciation sociale.

## PARTIE III - Informations concernant l'offre des instruments de placement

### A. Description de l'Offre

#### 1. GÉNÉRAL

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

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	4.950.000 EUR
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun (pas de minimum)
Montant minimal de souscription par Investisseur	25.000 EUR et ensuite par tranche de 5.000 EUR pour chaque coupure complémentaire (pas de maximum)
Valeur nominale d'une Obligation (prix total)	5.000 EUR
Date d'ouverture de l'Offre	31 mars 2021
Date de clôture de l'Offre	30 mars 2022
Date d'Emission et de livraison prévue des Obligations	Les Obligations seront émises le lendemain de la réception par l'Emetteur du prix des Obligations.
Frais à charge des Investisseurs	150 EUR pour l'ouverture de dossier

#### 2. 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 4.950.000 EUR. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider de la clôture anticipée de la Période de Souscription (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 l'Emetteur, sur la page réservée aux Investisseurs. Cette notification précisera la date et l'heure de la clôture anticipée.

#### 3. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE PAIEMENT

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

- en demandant le formulaire de souscription par e-mail à [OBLIERE@elitisrealestate.be](mailto:OBLIERE@elitisrealestate.be)
- en demandant le formulaire de souscription par courrier ou en venant le chercher à l'adresse suivante : Rijnvisschestraat 124, 9052 Zwijnaarde

L'Investisseur complète donc le formulaire de souscription en mentionnant ses données personnelles ainsi que le montant et le nombre d'Obligations auxquelles il souscrit. L'Investisseur verse ensuite, dans un délai de 5 Jours Ouvrables maximum à compter de l'envoi du formulaire de souscription, le montant des Obligations auxquelles il a souscrit, sur le compte bancaire de l'Emetteur en mentionnant son nom, prénom et la mention « Obligations ».

#### 4. EMISSION DES OBLIGATIONS

Les Obligations seront émises le lendemain de la réception par l'Emetteur du prix des Obligations.

Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par cette inscription au Registre des Obligataires et envoyées par lettre et/ou email à l'Investisseur.

#### 5. 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, à l'exception d'un montant forfaitaire d'ouverture de dossier de cent cinquante euros (150 €) par Investisseur.

### B. Raisons de l'Offre

---

#### 1. DESCRIPTION DE L'UTILISATION PROJÉTÉE DES MONTANTS RECUEILLIS

L'Emetteur utilisera le produit des Obligations aux fins d'apporter une réponse structurée et complémentaire à la croissance de son besoin en fonds de roulement net qui présente un déséquilibre structurel entre les besoins long terme et financement court terme, inhérent à son *business model*. A l'effet d'apporter le complément nécessaire, ERE a en effet décidé de mettre en place le financement structurel de son besoin en fonds de roulement. En 2019, dans ce cadre, ERE a souscrit à un emprunt par le biais de la plateforme Look & Fin à hauteur de 1.500.000 €, dont le remboursement est étalé sur 3 ans.

Sur base des hypothèses connues et revues à date de la Note d'Information, l'Emetteur estime son besoin en fonds de roulement à 5 M € pour couvrir les 48 prochains mois. Celui-ci sera financé par cette Offre obligataire qui permettra de générer de la trésorerie, et de garder le solde afin de développer son activité de courtage en projets immobiliers et d'en accroître le volume. L'accroissement du volume de vente des projets immobiliers entrainera également l'accroissement du besoin en fonds de roulement qui pourra être également financé grâce aux fonds recueillis par la souscription des Obligations.

Actuellement, ERE exerce son activité avec plus de 20 promoteurs immobiliers de toutes tailles couvrant l'entièreté du territoire belge et offre un réseau de distribution de plus de 100 agents & sous-agents qui commercialisent ses produits. Le nombre d'unités

vendues par l'intermédiaire d'ERE en 2019 s'élève à 311 et en 2020 à 174, compte tenu des périodes de confinement liées au Covid-19.

L'objectif à moyen terme consiste à développer une stratégie de vente multicanal pour équilibrer les ventes via le canal Wilink et via les nouveaux canaux à développer.

Ce faisant, ERE a pour objectif de réaliser un volume de ventes d'unités représentant entre 100 et 120 M € par an à partir de 2022. Elle a réalisé un volume de ventes d'unités représentant 90 M € de ventes en 2018, première année opérationnelle, et a réalisé un volume de ventes d'unités représentant 65 M € en 2019. En 2020, dans un contexte de situation COVID-19 un volume de ventes de l'ordre de 45 M € a malgré tout pu être réalisé.

A titre illustratif et non exhaustif, au titre du portefeuille de la trentaine de projets en cours de commercialisation, les plus emblématiques sont :

- **Evereast (Bloc A&B) – Evere** : Evereast est un projet ambitieux, par son architecture comme par son approche urbanistique. Cette réalisation de Bouygues, comprend une tour et deux ailes qui, bien que différemment modulées, offrent un ensemble particulièrement harmonieux. 55 appartements, dont 43 sont vendus. Période de construction : mi-2020 – mi-2022
- **C-lane - Anderlecht** : Aux portes de Bruxelles, C-Lane fait la part belle aux espaces verts et à la quiétude au bord de l'eau. ce projet est constitué de studios et d'appartements de 1, 2 ou 3 chambres. La plupart des appartements, dans ce projet d'Atenor, sont traversants et jouissent d'une terrasse privée à l'arrière. Une des 82 unités est encore en vente, livraison prévue dans le premier semestre de 2022
- **Résidence Les arcades du château – Hélécinne** : Des appartements avec belle finition, dans un environnement de verdure. Ce projet d'Arcades, est situé à proximité de villes telles que Tirlemont, Louvain, Jodoigne,... se compose de 7 unités. Les appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin. Ce projet a été livré à 100%, une unité est encore en vente
- **Résidence General Michel – Namur** : Une architecture, adaptée au contexte urbain et au bâti existant, propose des appartements lumineux orientés vers le palais de justice ou vers un jardin intérieur arboré. Ce projet de Devlop est composé 19 appartements sélectionné par Elitis Real Estate dont 14 sont vendus après deux mois de ventes. Livraison automne 2022.
- **Vallée du Loup – Messancy** : Situé au cœur de la Commune de Messancy, en Région Wallonne dans la province du Luxembourg. Elle se trouve à la frontière du Grand-Duché de Luxembourg et non loin de la France. La qualité de vie est

au cœur du développement de ce projet immobilier, une attention particulière a été portée à l'apport de lumière naturelle, au confort acoustique et thermique, à la quiétude et à la sécurité. 5 des 12 appartements se sont vendus dans le premier mois de vente. Ce projet sera livré à Mars 2022.

D'autres projets immobiliers seront identifiés par l'Emetteur dans le futur selon le mode de sélection exigeant des mandats mis en place par l'Emetteur qui est clef pour alimenter un réseau multicanal.

## 2. DÉTAILS DU FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT OU DU PROJET QUE L'OFFRE VISE À RÉALISER

Le montant total de l'Offre, à savoir 4.950.000 EUR, est suffisant pour financer le montant des créances commerciales composé principalement de commissions à recevoir des promoteurs sur les ventes d'unités réalisées par le réseau de distribution.

A noter qu'en ce qui concerne le réseau de distribution Wilink Real Estate, principal fournisseur qu'à la date de la Note d'Information, ERE est en mesure de pouvoir ne le payer qu'au moment où le promoteur lui paie les commissions dues (selon les conventions établies).

L'Emetteur estime que le montant de l'Offre est suffisant pour la réalisation de l'objectif ci-dessus en considérant les projets de commercialisation connus ou envisagés. Il envisagera, en temps utile et si besoin est, selon son plan d'affaires, d'autres moyens de financement selon le volume de nouveaux projets qui seront identifiés.

## 3. AUTRES SOURCES DE FINANCEMENT POUR LA RÉALISATION DE L'INVESTISSEMENT OU DES PROJETS

L'Emetteur pourrait contracter d'autres emprunts auprès des établissements de crédits et des compagnies d'assurances, en fonction du développement du nombre de projets immobiliers en commercialisation. Ces éventuels emprunts viendront consolider le financement recherché par la présente Offre. Dans ce cas, les Obligations seront subordonnées à ces autres emprunts. Les conditions et modalités de telles dettes financières seront négociées au cas par cas avec les banques et compagnies d'assurances.

## 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 de la présente Offre » repris en *Annexe 1* à la présente Note d'Information, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-



dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives (instrument de dette)
Rang des Obligations	Les Obligations seront subordonnées aux obligations présentes et futures de l'Émetteur vis-à-vis des établissements de crédits et des compagnies d'assurances et ne sont assorties d'aucune garantie Les Obligations viennent à rang égal ( <i>pari passu</i> ), sans aucune priorité, entre elles et avec toutes autres obligations subordonnées 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	EUR
Dénomination	Obligations ERE 01
Valeur nominale	5.000 EUR
Date d'échéance	5 ans à compter de la Date d'Emission
Date de remboursement	Les Obligations seront remboursées à la Date d'Echéance.
Modalités de remboursement (anticipé)	Le remboursement des Obligations interviendra à leur Date d'Echéance conformément à l'article 5 des Termes et Conditions des Obligations ou de manière anticipée conformément à l'article 6 des Termes et Conditions des Obligations.
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'intérêt annuel brut	4,0% pour la première période de 365 jours et augmentation de 0,25% par période de 365 jours d'ancienneté (4,25%, 4,50%, 4,75% et 5%).
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	2,80% (net de précompte mobilier) pour la première période de 365 jours, avec une augmentation de 0,175% par période de 365 jours d'ancienneté, sous réserve de modification légale du taux de précompte mobilier selon le profil fiscal de l'Investisseur.
Date de paiement des intérêts	L'intérêt est distribué chaque année dans les 30 jours de la date d'anniversaire de la réception des fonds de la souscription (au terme d'une Période d'Intérêts).



## PARTIE V – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

Droit applicable	Les Obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.
Litiges	Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Émetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des Cours et Tribunaux du Brabant Wallon.

## ANNEXES

1. Termes et Conditions des Obligations.
2. Comptes Annuels de l'Émetteur concernant les exercices 2018 et 2019.
3. Liste des 30 maladies.

## Annexe 1 - TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS SUBORDONNEES

### A. DÉFINITIONS

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

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux articles 7:161 à 7:176 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire justifiera du droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires, au plus tard le troisième (3 <sup>e</sup> ) Jour Ouvrable précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, par l'inscription à son nom, dans le Registre des Obligataires, des Obligations dont il est propriétaire.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que l'Émetteur communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'article 1 des Termes et Conditions.
<u>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'article 6.4 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir 5 ans à compter de la Date d'Emission.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur rembourse le montant des Obligations en principal avant la Date d'échéance, conformément à l'article 6 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Emission :</u>	Désigne la date à laquelle les Obligations seront émises par l'Émetteur, à savoir le lendemain de la réception par l'Émetteur du prix des Obligations.
<u>Émetteur :</u>	Désigne ELITIS REAL ESTATE SA, ayant son siège social à Rijvisschestraat 124, 9052 Zwijnaarde – Belgique et enregistrée à la BCE sous le numéro BE 0677 629 627.
<u>Emprunt Obligataire :</u>	Désigne l'emprunt ERE 01 par voie d'émission d'obligations subordonnées d'un montant maximum de quatre millions neuf cent cinquante mille euros (4.950.000 EUR) portant intérêt et d'une durée de cinq (5) années à compter de la Date d'Emission.
<u>Investisseur(s) :</u>	Désigne toute personne physique ou toute personne morale valablement représentée ayant la faculté légale et réglementaire de souscrire à l'Emprunt Obligataire aux conditions détaillées dans la Note d'Information et dans les Termes et Conditions et ayant souscrit à des Obligations.

<u>Jour(s) Ouvrable(s) :</u>	Désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques sont ouvertes aux affaires en Belgique.
<u>Note d'Information</u>	Désigne la note d'information du 31/3/2021 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) propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente Offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none"><li>• pour la 1<sup>ère</sup> période : débutant à la Date d'Emission des Obligations et se terminant 365 jours après la Date d'Emission ;</li><li>• après la 1<sup>ère</sup> période : chacune des périodes successives de 365 jours commençant le lendemain de la période précédente ;</li><li>• en cas de Remboursement Anticipé, la période commençant le lendemain de la période précédente et se terminant à la Date de Remboursement Anticipé.</li></ul>
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information, pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations.
<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription audit registre et à leurs noms, conformément articles 7:32 du Code des sociétés et des associations.
<u>Termes et Conditions :</u>	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

## B. TERMES ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS

### 1. Les Obligations

#### 1.1. Nature des Obligations

Les Obligations sont des obligations subordonnées librement négociables, représentatives d'une créance, émises par l'Émetteur. Elles donnent droit au paiement

d'un intérêt tel que décrit à l'article 3 ci-dessous. Les Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés et des associations accorde aux Obligataires.

#### 1.2. Forme des Obligations

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément aux articles 7:62 à 7:64 du Code des sociétés et des associations. Conformément à l'article 7:34 du Code des sociétés et des associations, la propriété des Obligations est établie par une inscription nominative au nom de chaque Obligataire dans le Registre des Obligataires ; chaque Obligataire devant recevoir un certificat attestant du montant nominal pour lequel il y sera inscrit.

#### 1.3. Valeur Nominale

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de cinq mille euros (5.000 EUR).

#### 1.4. Durée

Les Obligations ont une durée de cinq (5) années à compter de leur Date d'Emission.

#### 1.5. Cessibilité des Obligations

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

### 2. Rang des Obligations - Subordination

Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des établissements de crédits et des compagnies d'assurances et ne sont assorties d'aucune garantie. Les Obligations viennent à rang égal (*pari passu*), sans aucune priorité, entre elles et avec toutes autres obligations subordonnées qui seraient émises dans le futur par l'Émetteur.

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

### 3. Intérêts

#### 3.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de quatre pour cent (4%) à partir de leur Date d'Emission, avec une augmentation de 0,25% par période de 365 jours d'ancienneté et jusqu'à leur Date d'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux articles 5 et 6 ci-dessous.

#### 3.2. Calcul des Intérêts

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

Les intérêts dus, s'ils doivent être calculés sur une Période d'Intérêts inférieure à un an, seront calculés *pro rata temporis* (sur une base de 365 jours) pour chaque période. Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir de la Date d'Echéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 5 et 6, sauf si le paiement du principal des Obligations a été indûment empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt au taux précité, jusqu'à la date à laquelle tous les montants dus au titre des Obligations seront versés par l'Émetteur au profit des Obligataires.

### 3.3. Paiement des Intérêts

Les Intérêts sont payables annuellement au terme de chaque Période d'Intérêt dans un délai de trente (30) jours maximum, et pour la dernière fois concomitamment au remboursement des Obligations.

## 4. Paiement

### 4.1. Paiements

Tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires. Le paiement de ces sommes est libératoire pour l'Émetteur. Tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations sont effectués dans le respect de toutes les lois ou réglementations fiscales applicables. Si la date du paiement de sommes en principal ou intérêts n'est pas un Jour Ouvrable, le paiement sera effectué le Jour Ouvrable suivant. Ce report ne donnera droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

### 4.2. Fiscalité

Tous paiements en principal et en intérêts afférents aux Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires conformément à 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 ou étrangère dotée de pouvoir d'imposition sur l'Obligataire. L'Émetteur ne sera pas tenu de payer un quelconque montant supplémentaire ou futur lié à une telle déduction ou retenue.

## 5. Remboursement à l'échéance

A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 6 (Remboursement Anticipé), les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, à leur Date d'Echéance, au prix de cent pour cent (100 %) de leur valeur nominale, sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges.

## 6. Remboursements Anticipés

### 6.1. Remboursement volontaire à la demande de l'Emetteur

L'Émetteur peut, par anticipation et à tout moment, proposer aux Obligataires le remboursement anticipé (principal et intérêts) de l'Emprunt Obligataire, en totalité, moyennant un Avis aux Obligataires envoyé par l'Emetteur quinze (15) Jours Ouvrables avant la date prévue du remboursement anticipé. L'Avis aux Obligataires invitera ceux qui souhaitent se faire rembourser anticipativement à se manifester dix (10) Jours Ouvrables suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires auprès de l'Emetteur au moyen d'un e-mail avec accusé de réception ou de lecture, indiquant leur souhait de se faire rembourser anticipativement et le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés.

### 6.2. Remboursement anticipé à la demande d'un Obligataire

Chaque Obligataire a la faculté de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations au terme de chaque année civile (et pour la première fois au terme de l'année civile 2021). Pour ce faire, il doit notifier à l'Emetteur sa demande de remboursement anticipé au plus tard le 31 décembre de l'année civile concernée.

L'Emetteur procédera, avant le 31 janvier de l'année suivante, au décompte de l'ensemble des demandes de remboursement anticipé notifiées durant l'année civile concernée :

- Si le montant total des demandes de remboursement anticipé notifiées durant l'année civile concernée est inférieur à 20% du montant total de l'Emprunt Obligataire, l'Emetteur s'engage à satisfaire l'ensemble des demandes de remboursement anticipé.
- Si le montant total des demandes de remboursement anticipé notifiées durant l'année civile concernée est supérieur à 20% du montant total de l'Emprunt Obligataire, l'Emetteur ne procédera qu'à un remboursement anticipé partiel correspondant au total à 20% du montant total de l'Emprunt Obligataire. Dans ce cas, chaque demande individuelle de remboursement anticipé sera réduite au prorata (en fonction du ratio entre 20% du montant total de l'Emprunt Obligataire et le montant total des demandes de remboursement).  
*Par exemple, si l'Emprunt Obligataire a atteint le maximum, soit 4.950.000 EUR, le remboursement anticipé à la demande des Obligataires sera limité à 990.000 EUR par année civile (soit 20%). Si l'Emetteur reçoit, au cours d'une année civile, des demandes de remboursement anticipé pour un montant total de 1.980.000 EUR (40% du total), il sera contraint de réduire chaque demande de remboursement anticipé de 50% (chaque Obligataire n'ayant droit qu'au ratio de 990.000/1.980.000). Un Obligataire qui a demandé le remboursement anticipé de 10.000 EUR d'Obligations ne recevra donc que 5.000 EUR (le solde restant soumis aux Termes et Conditions).*

Au plus tard le 15 février de l'année civile qui suit la demande de remboursement anticipé, l'Emetteur communiquera aux Obligataires qui ont introduit une demande de



remboursement anticipé le montant qui leur sera effectivement remboursé conformément au paragraphe précédent.

Le versement à l'Obligataire sera effectué le 15 mars de l'année qui suit la demande de remboursement anticipé (correspondant donc à la Date de Remboursement Anticipé).

### 6.3. Remboursement anticipé à la demande d'un Obligataire en cas de maladie

Chaque Obligataire a la faculté de demander, à tout moment, le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations s'il est atteint par une des 30 maladies telles que reprises en Annexe 3 de la Note d'Information. L'Émetteur est libre d'accepter ou non cette demande remboursement anticipé (sans devoir justifier sa décision). Il devra communiquer sa décision à l'Obligataire concernée dans le mois de la notification de la demande remboursement anticipé.

### 6.4. 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 à cet événement dans les quinze (15) Jours Ouvrables (ou trois (3) mois dans le cas visé au c) ci-dessous, suivant une mise en demeure adressée à l'Émetteur :

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b) réorganisation / changement d'activités : réorganisation de l'Émetteur impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou un changement substantiel des activités de l'Émetteur et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires ;
- c) faillite / liquidation : l'Émetteur est en cessation de paiement, ou une procédure de désignation d'un administrateur judiciaire ou mandataire *ad hoc*, de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, en réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur est mise en œuvre.

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

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



## 7. Assemblée Générale des Obligataires

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux articles 7:161 à 7:176 du Code des sociétés et des associations.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect des articles 7:164 et 7:165 du Code des sociétés et des associations, aux fins de prendre certaines décisions à propos des Obligations, y compris la modification de certaines dispositions des Termes et Conditions, sous réserve de l'accord de l'Émetteur. Conformément aux articles 7:162 et 7:163 du Code des sociétés et des associations, l'Assemblée Générale des Obligataires a le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Émetteur (i) de proroger une ou plusieurs échéances d'intérêts, de consentir à la réduction du taux de l'intérêt ou d'en modifier les conditions de paiement, (ii) de prolonger la durée du remboursement, de le suspendre et de consentir des modifications aux conditions dans lesquelles il doit avoir lieu ; (iii) d'accepter la substitution d'actions aux créances des obligataires; cette décision restera sans effet si elle n'a pas été acceptée par une modification des statuts, dans les trois mois, à moins que l'assemblée générale des actionnaires n'ait antérieurement donné son consentement dans les formes prescrites pour une modification des statuts ; (iv) d'accepter des dispositions ayant pour objet, soit d'accorder des sûretés particulières au profit des obligataires, soit de modifier ou de supprimer les sûretés déjà attribuées.

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

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

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

Tout Obligataire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, Obligataire ou non. L'organe d'administration de l'Émetteur détermine la forme des procurations. Chaque Obligataire détiendra un pouvoir de représentation et de vote en proportion du nombre d'Obligations dont il pourra faire preuve de propriété, par rapport au nombre d'Obligations en circulation.

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

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

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits aux articles 7:168 et 7:173 du Code des sociétés et des associations.

## **C. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **1. Avis aux Obligataires**

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

### **2. 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.

### **3. 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.

### **4. 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.

### **5. 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 ou par médiation sera de la compétence exclusive des cours et tribunaux du Brabant Wallon.

**Annexe 2 – BILAN / BALANS ERE**

<b>Bilan ERE</b>	<b>2019</b>	<b>2017-2018</b>
<b>Frais D'Établissement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>3.347.472</b>	<b>1.897.180</b>
Immobilisations Incorporelles	3.343.164	1.894.766
Immobilisations Corporelles	4.307	2.414
Immobilisations Financières	0	0
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>7.325.403</b>	<b>5.625.665</b>
Créances à plus d'un an	0	0
Stocks et commandes en cours d'exécution	0	0
Créances à un an au plus	7.267.910	5.578.087
<i>Créances commerciales</i>	6.997.655	5.511.822
<i>Autres créances</i>	270.255	66.265
Valeurs Disponibles	54.504	41.508
Comptes de régularisation	2.989	6.071
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>10.672.875</b>	<b>7.522.846</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2.371.634</b>	<b>2.356.494</b>
Capital	2.061.480	2.061.480
Primes d'emission	0	0
Réserves	15.508	14.751
Bénéfice (Perte) reporté(e)	294.646	280.263
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DETTES</b>	<b>8.301.240</b>	<b>5.166.352</b>
Dettes à plus d'un an	920.841	0
Dettes à un an au plus	7.368.498	5.161.399
<i>Dettes à plus d'un an an échéant dans l'année</i>	2.351.235	0
<i>Dettes financières</i>	0	0
<i>Fournisseurs</i>	4.261.370	4.301.355
<i>Dettes fiscales, salariales et sociales</i>	279.033	163.401
<i>Autres dettes</i>	476.860	696.642
Comptes de régularisation	11.901	4.953
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>10.672.875</b>	<b>7.522.846</b>

<b><u>P&amp;L ERE</u></b>	<b>2019</b>	<b>2017-2018</b>
<b>Ventes et prestations</b>	<b>6.445.909</b>	<b>8.272.823</b>
Chiffre d'affaires	6.332.013	8.185.938
Autres produits d'exploitation	113.896	86.885
<b>Coût des ventes et prestations</b>	<b>6.252.128</b>	<b>7.796.922</b>
Approvisionnements et marchandises	4.527.110	6.119.993
Services et biens divers	1.105.102	1.119.676
Rémunérations, charges sociales et pensions	365.340	328.449
Amortissements et réductions de valeur	232.842	212.460
Autres charges d'exploitation	21.734	16.344
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	<b>193.781</b>	<b>475.901</b>
Produits financiers	0	0
Charges financières	130.093	25.887
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	<b>63.689</b>	<b>450.014</b>
Impôts sur le résultat	48.549	155.000
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	<b>15.140</b>	<b>295.014</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	15.140	295.014
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	280.263	0
Prélèvements sur les capitaux propres	0	0
Affectations aux capitaux propres	757	14.751
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	<b>294.646</b>	<b>280.263</b>

### Annexe 3 - LISTE DE MALADIES GRAVES

1. Affectations rénales traitées par dialyse
2. Brucellose
3. Cancer
4. Charbon
5. Choléra
6. Diabète (type I et type II)
7. Diphtérie
8. Dystrophie musculaire progressive
9. Encéphalite
10. Fièvre paratyphoïde
11. Fièvre typhoïde
12. Hépatite virale
13. Leucémie
14. Maladie d'Alzheimer
15. Maladie de Creutzfeldt-Jako
16. Maladie de Crohn
17. Maladie de Hodgkin
18. Maladie de Parkinson
19. Maladie de Pompe
20. Malaria
21. Méningite cérébro-spinale
22. Mucoviscidose
23. Poliomyélite
24. Sclérose en plaques (SEP)
25. Sclérose latérale amyotrophique (SLA)
26. Sida
27. Tétanos
28. Tuberculose
29. Typhus
30. Variole