
LEUDELANGE 1 S.à r.l.

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES
9% À 3 ANS DU 30/03/2022 AU 29/03/2025 PAR LEUDELANGE 1 S.à r.l.**

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR LEUDELANGE 1 S.à r.l.

**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)**

14 mars 2022

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

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

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

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

Certains risques et incertitudes que l'Émetteur estime importants à la date de la Note d'Information sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations (paiement des intérêts et remboursement du principal).

Risques liés à l'émetteur

A la date de publication de la Note d'Information, l'Émetteur a un niveau d'endettement élevé (avances d'associés à hauteur de 1.917.000 EUR). Les financements de l'Émetteur sont essentiellement composés de capitaux empruntés, notamment une ligne de crédit bancaire d'un montant maximum de 1.240.000 EUR. Les Obligations étant subordonnées à l'emprunt bancaire, le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur en rapport avec le Projet, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite. La faculté de remboursement de l'Émetteur dépend essentiellement des ventes réalisées dans le cadre du Projet.

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

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

Risques liés aux Obligations

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

Les Obligations n'étant pas cotées, l'Investisseur court également le risque de l'illiquidité de ses Obligations dans le cas où il souhaiterait céder celles-ci à un tiers. 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 :	LEUDELANGE 1
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Luxembourg
Siège :	38 Rangwee, L-2412 Luxembourg
Numéro d'immatriculation au Registre de commerce et des sociétés, Luxembourg :	B 264604
Adresse du site internet de l'émetteur :	N.A.

2. Activités principales de l'Emetteur

L'Emetteur est une société active dans l'immobilier.

L'Emetteur est une filiale de la société The Agency, une société active dans l'immobilier ayant de nombreux projets à son actif.

L'Emetteur est une société dédiée au développement du projet « projet Callista », consistant en la construction d'un immeuble résidentiel situé à Leudelange (sud du Grand-Duché du Luxembourg) (le **Projet**).

Le Projet totalise 537m² de surface habitable et comprendra 7 appartements, à 10 minutes du centre de Luxembourg Ville.

Description du Projet

1. Localisation



Commentaires

- Leudelange possède à la fois les atouts de la ville et de la campagne. Elle regorge d'un charme rural, mais elle se situe à 5 km du centre de Luxembourg Ville et à 20 minutes de l'aéroport ;
- La commune (moins de 3000 habitants) est située à proximité de nombreux commerces, sociétés et entreprises. Elle est traversée par l'autoroute A4 et par la route nationale N4 ;

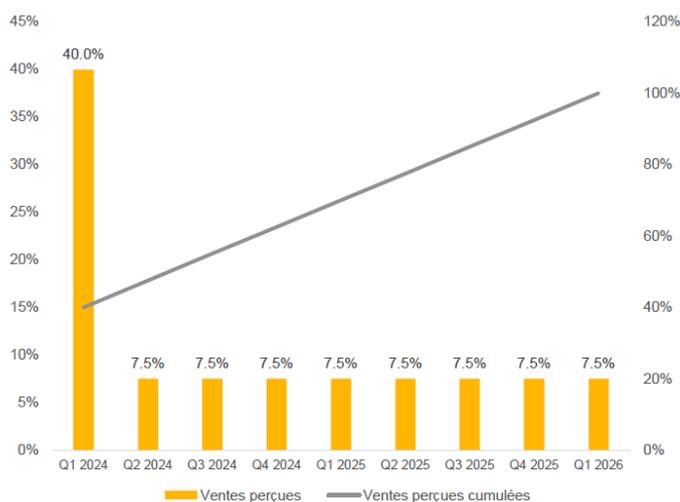
- Elle est facilement accessible par les transports publics ou en voiture. La proximité de la ville de Luxembourg garantit une qualité de vie extrêmement élevée ;
- Luxembourg est l'une des capitales de facto de l'Union européenne, puisqu'elle est le siège de plusieurs institutions, agences et organes, dont la Cour de justice de l'Union européenne, la Cour des comptes européenne, le Secrétariat du Parlement européen, le Parquet européen, la Banque européenne d'investissement. Le marché de l'emploi et l'économie de manière générale y sont dès lors très dynamiques ;
- Le marché immobilier luxembourgeois est marqué par une croissance constante et spectaculaire du prix des habitations depuis plusieurs années ;
- La variation annuelle du prix des logements au Grand-Duché du Luxembourg était comprise entre 5% et 10% par an entre 2016 et 2018. Depuis 2019, le prix des logements augmente en moyenne de plus de 10% par an.

2. Explication de l'évolution des ventes

Au Grand-Duché du Luxembourg, il faut avoir vendu au moins 70% des biens immobiliers avant que la construction ne puisse commencer. Dès lors, la banque se porte garante de l'achèvement des travaux en cas de défaillance du développeur immobilier.

Lorsque le quota de 70% est atteint, les actes d'achats sont signés et un montant maximum de 50% du montant des ventes est libéré (40% pour ce projet-ci, ce qui correspond à la quote-part du terrain). Ensuite, le constructeur appelle le reste des fonds au prorata de l'avancement des travaux.

Le management fait l'hypothèse que 100% des biens seront vendus avant le début du chantier (prévu au deuxième trimestre de 2024) et donc que 40% de la totalité du montant d'achat sera perçu avant le début des travaux (c'est à dire premier trimestre de 2024).



Afin de pouvoir rembourser les Obligataires, la totalité des appartements doit être vendue et payée pour le premier trimestre de 2025 (remboursement du capital au deuxième trimestre de 2025). Le promoteur dispose donc d'une marge de 4 trimestres par rapport à ses prévisions de vente, pour récolter le produit des ventes qui permettra le remboursement des Obligataires. Le début de la vente étant prévue pour le troisième trimestre de 2022, cela équivaut à un délai de 7 trimestres pour vendre la totalité des appartements.

Les appartements (total de 537m² dont 406m² de logements et 131m² de terrasses) seront vendus à 9.750 EUR/m² (5.000 EUR le m² pour les terrasses). Les emplacements de parking seront vendus au prix de 25.000 EUR l'unité (14 unités). Le revenu total des ventes est estimé à 4.860.000 EUR (en incluant 100.000 EUR de TVA non récupérable).

3. Actionnaires

Actionnariat

Au jour de la Note d'Information, la totalité des parts sociales de l'Émetteur est détenue par la société The Agency, une société anonyme de droit luxembourgeois dont le siège est établi 38, Rangwee, 2412

Luxembourg, (Luxembourg) et immatriculée au Registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B234065 (**The Agency**).

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

Relation avec les actionnaires

Les associés indirects de l'Émetteur (actionnaires de The Agency) ont consenti des avances à l'Émetteur à hauteur de 1.917.000 EUR pour financer l'achat du terrain (en incluant les frais fonciers) sur lequel sera construit le Projet, le 03/02/2022. L'Emprunt Obligataire et le crédit bancaire seront utilisés pour rembourser une partie des avances consenties par les actionnaires de The Agency, de telle sorte qu'ils financeront (pour la suite) le Projet à hauteur de 250.000 EUR. Le taux d'intérêt sur ce prêt sera de ~1% (le prêt sera finalisé dans le courant du Q2 2022). Le remboursement de ce solde de 250.000 EUR sera subordonné au remboursement des Obligations.

En dehors de ces avances, il n'y a pas eu, au cours des deux derniers exercices et de l'exercice en cours, d'autres opérations entre l'associé susvisé, et/ou des personnes liées autres que l'associé, 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 gérant, à savoir M. Steve Simonetti.

L'Émetteur atteste que son gérant n'a fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi belge du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

Rémunération

Le mandat du gérant n'est pas rémunéré.

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

5. Conflit d'intérêts

Les associés indirects de l'Émetteur (actionnaires de The Agency) ont un conflit d'intérêts dans la mesure où l'Emprunt Obligataire sera utilisé pour rembourser une partie des avances consenties par les actionnaires de The Agency, de telle sorte qu'ils financeront (pour la suite) le Projet à hauteur de 250.000 EUR.

Par ailleurs, The Agency, l'associé de l'Émetteur, interviendra comme développeur du Projet.

Pour le surplus, l'Émetteur atteste qu'aucun conflit d'intérêts n'existe, au jour de la Note d'Information, entre l'Émetteur, son associé et/ou son gérant et/ou des parties y étant liées.

B. Informations financières concernant l'Émetteur

Comptes annuels

L'Émetteur, une société nouvellement créée ce 01/02/2022, 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 01/02/2022 (date de constitution), ses capitaux propres s'élèvent à 12.000 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 01/02/2022 (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 01/02/2022 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

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	1.200.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	1.000.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	500 EUR (ensuite par tranche de 500 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation	500 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	17/03/2022
Date de clôture de l'Offre	29/03/2022
Date d'émission prévue des Obligations	30/03/2022
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	30/03/2022
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant d'un million deux cent mille euros (1.200.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

En cas de clôture anticipée, une notification sera publiée dès que possible sur le site Internet de BeeBonds (www.beebonds.com). Cette notification précisera la date et l'heure de la clôture anticipée.

Sursouscription

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

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

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

Prolongation de l'Offre de souscription

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant levé n'a pas atteint le montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir un million deux cent mille euros (1.200.000 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 (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Possibilité d'annulation de l'Offre de souscription

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

Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 29/03/2022, 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 30/03/2022. 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,.

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.

Frais de l'Emission

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

B. Raisons de l'Offre

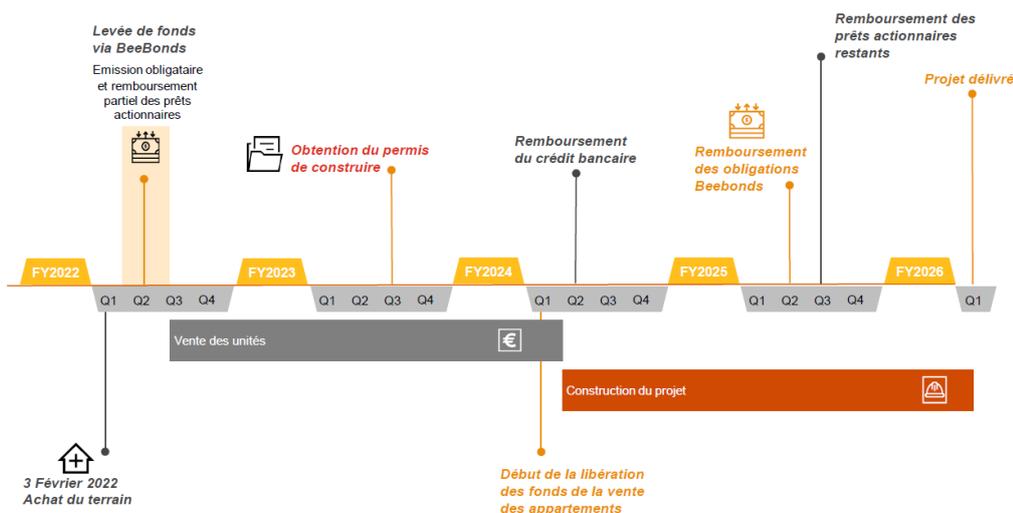
1. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis

Utilisation projetée des montants recueillis

Le produit de l'Offre sera utilisé comme suit :

- (i) Le remboursement partiel par l'Émetteur des avances des actionnaires de The Agency qui ont permis l'achat du terrain ;
- (ii) Le paiement des charges d'intérêt des financements obtenus durant la période de commercialisation; et
- (iii) La couverture des frais de fonctionnement de l'Émetteur durant la période de commercialisation et le début de la construction du Projet.

Planning du projet



2. Détails du financement du projet

Sources de financement

L'Émetteur va financer le Projet comme suit :

- un emprunt bancaire de 1.240.000 EUR dont le taux d'intérêt annuel sera égal au taux Euribor 3M (avec un floor à 0%) + 1.65%. Cet emprunt servira à rembourser une partie des avances des actionnaires de The Agency qui ont permis l'achat du terrain. L'organe d'administration de l'Émetteur prévoit de rembourser cet emprunt au deuxième trimestre de 2024 (après 2 ans), dès le début de la construction et après le début de la libération du prix des ventes des appartements. Les garanties liées à ce prêt bancaire sont: (i) une hypothèque de 1^{er} rang sur les parcelles cadastrales à financer, (ii) un nantissement de 100% des actions du SPV et (iii) un cautionnement des bénéficiaires effectifs ;
- un Emprunt Obligataire, objet de la présente Note d'Information, à hauteur de 1.200.000 EUR. Si le montant maximum de 1.200.000 EUR n'est pas atteint, le remboursement des avances des actionnaires de The Agency sera réduit à due concurrence.
- des avances des associés indirects de l'Émetteur (actionnaires de The Agency) pour un montant de 250.000 EUR portant intérêts à un taux d'1% (le prêt sera finalisé dans le courant du deuxième trimestre de 2022). Les actionnaires de The Agency ont avancé l'entièreté des fonds pour l'achat du terrain (1.928m EUR). L'Emprunt Obligataire et le crédit bancaire seront utilisés pour rembourser une partie des avances consenties par les actionnaires de The Agency de l'Émetteur, de telle sorte qu'ils financeront (pour la suite) le projet à hauteur de 250.000 EUR (plus les fonds propres ci-dessous).
- Des fonds propres (capital) à hauteur de 12.000 EUR.

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

Rentabilité

Dépenses estimées

en K€	Montant
Charge foncière	1,836
Valeur du foncier	1,550
Frais d'acte foncier	136
Frais de notaire	10
Récupérations enregistrement et surtaxe	(93)
Frais divers propres au foncier	233
Coûts de la construction	1,343
Etudes sols et existants	29
Construction	1,191
Etudes	108
Taxes relatives à la construction	15
Frais divers	244
Frais de structure	60
Assurances	20
Frais de la vente	164
Frais financiers	489
Frais de dossier - prêt bancaire	5
Intérêts - prêt bancaire (~2%)	50
Intérêts - prêt actionnaires (~1%)	8
Intérêts - Beebonds (9%)	324
Frais d'émission - Beebonds (6%)	72
Garantie bancaire acquéreurs	30
Coûts	3,911

Revenus estimés

en K€	Montant
Ventes	4,964
Logements	4,614
Annexes	350
TVA non récupérable	(100)
Chiffre d'affaire	4,864
Marge prévisionnelle	952



€4.86M

Chiffre d'affaires



€3.91M

Coûts du projet



€952k

Marge brute

L'étude de faisabilité
détaillée est disponible en
annexes.

Commentaires

- Les charges foncières comprennent les droits d'enregistrement (6% du foncier), les droits de transcription et d'hypothèque (1.6% du foncier) et la clause de revente (1.2% du foncier). Les droits d'enregistrement sont entièrement remboursés si la vente s'effectue endéans les deux ans ou à hauteur de 4.8% du foncier si la vente s'effectue endéans les quatre ans. La surtaxe communale est entièrement remboursée pour les immeubles de rapport ;
- Les frais de la vente (164.000 EUR) sont majoritairement composés des coûts de commercialisation (146.000 EUR) ;
- Les frais de construction sont estimés sur l'hypothèse d'un coût de 2,600EUR/m², ce qui semble être tout à fait conforme aux prix du marché ;
- Le prêt bancaire de €1.24M sera accordé à un taux d'intérêt annuel égal au taux Euribor 3M (avec un floor à 0%) + 1.65%. Afin d'obtenir une estimation conservatrice pour la charge d'intérêt totale sur les 2 ans, un taux fixe de 2% a été utilisé. Sachant que l'Euribor 3M est négatif pour le moment, cette estimation semble donc prudente. L'intérêt total payable estimé est de €50k sur les deux ans.
- Le l'Emprunt Obligataire de 1.200.000 EUR au taux d'intérêt annuel de 9% se traduit par un total d'intérêts à payer de 324.000 EUR sur les 3 ans. Les frais d'émission seront de 72.000 EUR (6% du montant émis). Le prêt actionnaires restant après l'émission (250.000 EUR) génèrera un intérêt annuel d'environ 1% par an (le prêt sera finalisé dans le courant du Q2 2022).
- Les ventes sont estimées sur la base d'un prix de vente de 9.750 EUR/m² pour les appartements, 5,000 EUR/m² de terrasse et les parkings sont estimés à 25.000 EUR l'unité (14 emplacements). Ces prix sont en ligne avec les prix constatés sur le marché immobilier Luxembourgeois.

Business plan

en K€	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Total
Cash de départ																		12
Liquidation et remboursement du capital actionnaire																		(12)
Dépenses liées à l'achat du terrain																		(1,929)
Récupération de la taxe d'enregistrement												93						93
1 Frais divers	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(244)
Frais d'études et architectes	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(137)
2 Dépenses liées à la construction										(151)	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)	(1,206)
3 Produit des ventes									1,945	365	365	365	365	365	365	365	365	4,864
Prêt actionnaires	1,917																	1,917
4 Intérêts prêt actionnaires	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)				(8)
Remboursements prêts actionnaires															(250)			(1,917)
Crédit bancaire																		1,240
Frais de dossier emprunt et garantie bancaire																		(35)
Intérêts emprunt bancaire		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)									(50)
5 Remboursement du crédit bancaire										(1,240)								(1,240)
Emission Beebonds																		1,200
Frais d'émission Beebonds																		(72)
6 Intérêts Beebonds																		(108)
Remboursement des investisseurs Beebonds										(108)				(108)				(324)
Mouvements de cash sur la période	527	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	1,945	(1,158)	283	190	190	(1,118)	(60)	190	178	952
Position de trésorerie fin de période	527	497	466	435	405	374	343	2,258	1,100	1,382	1,572	1,762	643	584	774	952	952	

Position de
trésorerie finale
(= marge brute)

Commentaires

- 1) Frais divers: Ces frais sont composés des frais de la vente (164.000 EUR), des frais de structure (60.000 EUR) et des frais d'assurance (20.000 EUR).
- 2) Les dépenses liées à la construction incluent également les taxes relatives à la construction. Elles n'incluent pas les frais d'études et architectes qui sont repris juste au-dessus.
- 3) Produit des ventes: 40 % du montant sera libéré dès le début de la construction, au 1er trimestre de 2024. Par la suite, le reste du produit sera libéré au prorata de l'avancement des travaux.
- 4) Le prêt des actionnaires de The Agency ayant permis l'achat du terrain sera partiellement remboursé grâce à l'Emprunt Obligataire et le prêt bancaire de sorte que le montant restant du prêt sera de 250.000 EUR. Ce montant sera remboursé après le remboursement des Obligataires.
- 5) Remboursement du crédit bancaire: Au Q2 2024, le prêt bancaire de €1.24M sera entièrement remboursé grâce à la libération des fonds des ventes.
- 6) Le taux d'intérêt des obligations Beebonds sera de 9%. Les coupons seront payés annuellement. Le premier paiement d'intérêt n'aura lieu qu'un an après l'émission mais est déposé sur un compte d'escrow dès la libération des fonds. Les frais d'émission obligataire sont de 6% du montant émis. Les Obligataires seront remboursés après 3 ans, sauf si la trésorerie de l'Emetteur le permet plus tôt.

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 viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit. 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). Les Obligations ont un rang supérieur aux avances faites par les actionnaires de The Agency.
Devise	EURO
Dénomination	LEUDELANGE 1 - 9% - 3 ans du 30/03/2022 au 29/03/2025
Valeur nominale	500 EUR
Date d'Échéance	29/03/2025
Date de Remboursement à l'Échéance	30/03/2025
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)	9%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	6,30%
Date de Paiement des Intérêts	Annuellement le 30/03/2023, 30/03/2024 et 30/03/2025
ISIN	BE6333696811

B. Sûreté - Description du Garant et de la garantie

Les Garants

Les actionnaires de The Agency (associés indirects de l'Émetteur), à savoir M. Steeve Simonetti, M. Maxime D'Hondt et M. Jonathan Simonetti (les « **Garants** »), ont accepté de garantir le remboursement par l'Émetteur des Obligations.

Description succincte de la portée et de la nature de la garantie

Les Garants ont accepté de garantir le remboursement des Obligations et des intérêts conformément à une convention de garantie à conclure préalablement à l'émission des Obligations, avec RDK² SRL (« **RDK²** ») agissant en son nom, mais pour le compte des Obligataires (la « **Convention de Garantie** »).

Si les Garants n'ont pas signé la Convention de Garantie à la date d'émission des Obligations, les Obligations ne seront pas émises et les montants versés par les Investisseurs seront remboursés.

Il s'agit d'une garantie personnelle en faveur de RDK² (représentant les Obligataires) pour un montant égal aux obligations garanties sous réserve des conditions qui y sont énoncées. Dès lors, dans le cas où l'Émetteur serait en défaut de payer un montant dû en vertu des obligations garanties, les Garants devront immédiatement, à la demande de RDK² (représentant les Obligataires), payer ce montant comme s'ils en étaient les débiteurs principaux.

La Convention de Garantie restera valide jusqu'à ce que les obligations garanties aient été payées en intégralité.

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

ANNEXES

1. Termes et Conditions des Obligations

A. DÉFINITIONS

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

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux articles 470-1 et suivants de la Loi sur les sociétés commerciales. 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>	LEUDELANGE 1, une société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois ayant établi son siège à 38 Rangwee, L-2412 Luxembourg et immatriculée au Registre de commerce et des sociétés, Luxembourg sous le numéro B 264604.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum d'un million deux cent mille euros (1.200.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de neuf pour cent (9%) pour une période de trois (3) années, entre le 30/03/2022 et le 29/03/2025 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6333696811.
<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 14 mars 2022 établie par l'Émetteur conformément à la loi belge du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
<u>Obligataire(s) :</u>	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none">- pour la 1^{ère} période : débutant le jour de la Date d'Émission des obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit(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 à l'article 470-1 al. 1 de la Loi sur les sociétés commerciales..
<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 droits que la Loi sur les sociétés commerciales 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 à l'article 470-1 al. 1 de la Loi sur les sociétés commerciales.

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 cinq cents euros (500 EUR).

1.4. Montant Maximum des Obligations

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à un million deux cent mille euros (1.200.000 EUR) représenté par deux mille quatre cents (2.400) Obligations de chacune cinq cents euros (500 EUR) de valeur de nominale.

1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de trois (3) années, calculées sur base de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 30/03/2022 jusqu'à la Date d'Échéance, le 29/03/2025. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 30/03/2025. 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 cinq cents euros (500 EUR) avec un minimum de cinq cents euros (500 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 viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit.

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).

Les Obligations ont un rang supérieur aux avances faites par les actionnaires de The Agency.

5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. L'Émetteur est une société à responsabilité limitée (S.à r.l.) valablement constituée en vertu du droit luxembourgeois, pour une durée illimitée et est immatriculée au du Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 264604;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration 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 neuf pour cent (9%) 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

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 la Loi sur les sociétés commerciales 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 30/03/2025 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 à l'article 470-13 de la Loi sur les sociétés commerciales, 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

- (i) en cas de force majeure, imposer aux Obligataires ; ou
- (ii) en cas de disparition et/ou réalisation des biens financés au moyen de l'Emprunt Obligataire, proposer à l'Assemblée Générale des 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 ;
- b) non-respect d'autres engagements : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement), tels que définis dans les Termes et Conditions ; cette hypothèse incluant le non maintien du respect des conditions préalables à l'Emprunt Obligataire, à savoir que :
 - (i) le(s) permis de construire du/des projet(s) sous-jacent(s) soi(ent) en permanence purgés de tout recours de quelque nature ;
 - (ii) le financement bancaire délivré par l'organisme financier ferait l'objet de mesures de suspension et/ou d'annulation et ce, pour quelque raison que ce soit ;
- c) réorganisation / changement d'activités : réorganisation de l'Émetteur impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou un changement substantiel des activités de l'Émetteur et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires ;

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

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

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

10. Assemblée Générale des Obligataires

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux articles 470-1 et suivants de la Loi sur les sociétés commerciales.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect de l'article 470-11 de la Loi sur les sociétés commerciales, 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. L'Assemblée Générale des Obligataires a les pouvoirs qui lui sont conférés par les articles 470-13 de la Loi sur les sociétés commerciales..

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 de l'article 470-11 de la Loi sur les sociétés commerciales.

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 470-1 et suivants de la Loi sur les sociétés commerciales.

10bis. Représentant des Obligataires

Les Obligataires désignent RDK² SRL, ayant son siège sis Chaussée de Louvain 273 à 1410 Waterloo, inscrite à la BCE sous le numéro 0871.539.060 (RPM Brabant Wallon) (le « **Représentant des Obligataires** ») en tant que représentant des Obligataires, conformément à l'article 470-4 de la Loi sur les sociétés commerciales.

Le Représentant des Obligataires aura les pouvoirs énumérés à l'article 470-5 de la Loi sur les sociétés commerciales. Il peut notamment représenter les Obligataires dans les procédures d'insolvabilité, en cas de saisie ou dans tout autre cas de concours, dans lequel il intervient en son nom mais pour le compte des Obligataires, sans divulguer l'identité de ceux-ci.

Le Représentant des Obligataires intervient également en son nom, mais pour le compte des Obligataires, en tant que bénéficiaire de privilèges ou sûretés constitués en garantie de l'emprunt obligataire.

Dans le cadre de cet Emprunt Obligataire, une Convention de Garantie sera conclue entre le Représentant des Obligataires et les Garants (tel que ce terme est défini dans la Note d'Information) au profit des Obligataires (la « **Garantie** »).

Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra :

- représenter les (futurs) Obligataires lors de la signature de la Convention de Garantie, les Obligataires ratifiant, par l'acceptation des Termes et Conditions, la Convention de Garantie.
- en Cas de Défaut, activer la Garantie pour compte des Obligataires, conformément aux conditions et modalités de la Convention de Garantie. Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra notamment notifier le Cas de Défaut aux Garants et exiger que ceux-ci qu'ils exécutent la Garantie, au nom et pour le compte des Obligataires.
- agir en justice et représenter les Obligataires dans le cadre de tout litige ou toute procédure, en vue d'assurer la mise en œuvre de la Garantie. Tous les frais liés à un tel litige ou procédure et qui seraient avancés par le Représentant des Obligataires seront remboursés, par priorité, par prélèvement sur tout montant récolté auprès des Garants.
- coordonner la libération de la Garantie sur un compte bancaire ouvert pour compte des Obligataires, le cas échéant par l'intermédiaire d'un notaire, en vue de la libération des montants en faveur des Obligataires.
- établir le relevé des Obligataires et calculer le montant total que les Garants devront verser aux Obligataires (ainsi que la répartition de ce montant entre les Obligataires).
- signer tout acte ou document concernant ce qui précède et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile à l'exécution de son rôle et à la mise en œuvre de la Garantie au profit des Obligataires.

Le Représentant des Obligataires devra exercer ses pouvoirs dans l'intérêt exclusif des Obligataires. Le Représentant des Obligataires devra tenir régulièrement informés les Obligataires des éventuelles démarches entreprises conformément dans le cadre de sa mission. Il devra également notifier aux Obligataires tout conflit d'intérêts qui pourrait se présenter dans son chef en lien avec l'exécution de sa mission.

L'Assemblée Générale des Obligataires peut révoquer à tout moment le Représentant des Obligataires, à condition qu'elle désigne en même temps un ou plusieurs nouveaux représentants. L'assemblée générale délibère et décide conformément à l'article 470-14 de la Loi sur les sociétés commerciales.

Les Obligataires, par la souscription des Obligations, seront tenus de, et présumés (i) reconnaître et approuver tout ce qui aura été fait ou signé par le Représentant des Obligataires en leur nom, à la condition toutefois que le Représentant des Obligataires ait respecté les limites de ses pouvoirs et (ii) ratifier tout acte accompli en leur nom et pour leur compte par le Représentant des Obligataires dans les limites de sa mission.

Les Obligataires s'engagent à n'exiger aucune indemnisation de la part du Représentant des Obligataires, à la condition toutefois qu'il ait respecté les limites de ses pouvoirs.

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 événement 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.