

---

**LOLA IMMO SARL**

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS  
9% À 18 MOIS DU 27/09/2022 AU 26/03/2024 PAR LOLA IMMO SARL  
SUBORDONNÉES AUX EMPRUNTS BANCAIRES**

**LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR LOLA IMMO SARL**

**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)**

15 septembre 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). Chaque Investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'Information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

**Risques liés à l'émetteur**

A la date de publication de la Note d'Information, l'Émetteur a un niveau d'endettement élevé, soit un montant total de dette de 1.552.000 EUR. Ceci signifie que les fonds de l'Émetteur sont essentiellement composés de capitaux empruntés, notamment un solde de 458.000 EUR provenant d'un crédit bancaire auprès de la Banque Internationale à Luxembourg (d'un montant total de 1.050.000 EUR, 592.000 EUR ayant déjà été remboursés anticipativement) des avances d'actionnaires à hauteur de 717.000 EUR avec intérêts de 12,4% et de 269.000 sans intérêt. Ces avances et intérêts doivent être remboursés pour le 2<sup>ème</sup> trimestre de 2024. Les Obligations seront remboursées en priorité sur ces avances actionnaires. Le reste des dettes sont des dettes commerciales pour 19.000 EUR et des intérêts sur les avances actionnaires pour 89.000 EUR. Les Obligations étant subordonnées à l'emprunt bancaire actuel (qui sera remboursé pour le Q4 2022) et aux emprunts bancaires futurs, 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.

**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 lots, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le business plan.

## **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 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.

Les Obligations sont par ailleurs subordonnées aux emprunts bancaires, ce qui signifie que le remboursement des Obligations sera subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque accru que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite ou de défaut.

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).

## **Risques liés à l'Offre**

L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Offre si, à l'issue de la Période de Souscription initiale, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum de l'Offre.

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

### **A. Identité de l'Émetteur**

#### **1. Identification**

Dénomination :	<b>Lola Immo</b>
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Luxembourg
Siège social :	106, Route D'Arlon L-8010 Strassen
Numéro d'immatriculation au Registre de commerce et des sociétés, Luxembourg :	B237940
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 société sœur de la société Immodun SARL, une société active dans le même secteur ayant déjà réalisé des projets allant jusqu'à 32 appartements.

L'Emetteur est une société dédiée qui a été constituée pour le développement du projet « le Projet Lola », celui-ci consistant en l'acquisition de terrains et en la construction de deux maisons bi-familiales, de deux appartements et d'une crèche au Grand-Duché du Luxembourg.

## Description du Projet

### 1) Crèche

- Cette crèche d'une surface de **381m<sup>2</sup>** disposera d'un jardin de **400m<sup>2</sup>** et pourra accueillir **51 enfants**.
- L'autorisation d'exploitation a été fournie le 2 septembre 2019.
- Surface habitable de **355m<sup>2</sup>**
- Terrasse de **16m<sup>2</sup>**
- **6 parkings couverts**
- La construction atteindra une surface brute totale de **583m<sup>2</sup>** pour une surface nette totale de **355m<sup>2</sup>**.
- Prix de construction estimé : **€3,749/m<sup>2</sup> brut**.
- Prix de vente estimé : **€8,720/m<sup>2</sup> net**.
- Un acheteur potentiel s'est présenté, mais aucun acte n'a encore été signé.



### 2) Villa Maria 1

- Cette villa accueillera **2 appartements** haut de gamme
- **Appartement n°1** :
  - 120m<sup>2</sup> de surface habitable
  - Terrasse de 16m<sup>2</sup>
- **Appartement n°2** :
  - 129m<sup>2</sup> de surface habitable
  - Balcon de 19m<sup>2</sup>
- La construction atteindra une surface brute totale de **486m<sup>2</sup>** pour une surface nette totale de **247m<sup>2</sup>**.
- Chaque appartement disposera de 2 parkings couverts
- Un des appartements a été vendu au Q2 2022 pour **€975k** dont **€550k** ont déjà été reçu
- Prix de construction estimé : **€3,393/m<sup>2</sup> brut**.
- Prix de vente estimé : **€7,569/m<sup>2</sup> net**.



### 3) Villa Maria 2

- Cette villa accueillera **2 appartements** modernes.
- **Appartement n°1** :
  - 142m<sup>2</sup> de surface habitable et 8m<sup>2</sup> de balcon
  - Jardin privatif de 88m<sup>2</sup>
  - 2 parkings couverts
- **Appartement n°2** :
  - 95m<sup>2</sup> de surface habitable et 10m<sup>2</sup> de balcon
  - Jardin privatif de 95m<sup>2</sup>
  - 2 parkings couverts
- La construction atteindra une surface brute totale de **470m<sup>2</sup>** pour une surface nette totale de **237m<sup>2</sup>**.
- Prix de construction estimé : **€3,138/m<sup>2</sup> brut**.
- Prix de vente estimé : **€8,909/m<sup>2</sup> net**.



## Localisation



Le village de **Filsdorf** est idéalement situé à proximité de la frontière **allemande** et de la frontière **française**.

- Le village de **Filsdorf** possède les atouts d'un **cadre rural** mais aussi ceux d'une grande ville. Il est donc possible de profiter du calme de la campagne, en étant à **17km** du **centre de Luxembourg**, et à seulement **20 minutes** d'un **aéroport international**.
- Le village se situe à proximité des transports publics mais également des **écoles**, des **supermarchés** et de l'**autoroute**.
- Le village de moins de 400 habitants est à 4 minutes de l'autoroute A3 permettant de relier la France en moins de 20 minutes.

**Luxembourg** est l'une des **capitales de l'Union européenne**, puisqu'elle partage le **siège** de plusieurs institutions, agences et organes de l'Union Européenne. Le marché de l'emploi et l'économie de manière générale y sont dès lors très **dynamiques**.

**Filsdorf** est une ville de la commune de **Dalheim**. Le prix des biens immobiliers dans cette région a connu une **hausse de 13,19%** entre juillet 2021 et juillet 2022. Entre 2016 et 2022, l'**augmentation est de 109%**, démontrant l'**attrait** de cette région.<sup>1</sup>

<sup>1</sup><https://www.immotop.lu/prix-immobilier/east-lu/dalheim/>

## 3. Actionnaires

### Actionnariat

Au jour de la Note d'Information, l'actionnariat de l'Emetteur se compose comme suit (personnes détenant plus de 5 % du capital de l'Emetteur) :

Actionnaire	Nombre d'Actions	Pourcentage du capital
Fatima Dumartin	70	70%
Samia Arslane	15	15%
Aimé Dumartin	15	15%

L'Emetteur atteste qu'à sa connaissance, aucun des actionnaires visés ci-avant ou aucune personne liée autre que des actionnaires n'ont fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi 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 actionnaires de l'Emetteur ont consenti à l'Emetteur des avances s à hauteur de 717.000 EUR avec intérêts de 12,4% et de 269.000 sans intérêt. Ces avances et intérêts doivent être remboursés pour le 2<sup>ème</sup> trimestre de 2024, soit à la fin du Projet.

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 les actionnaires susvisés, et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, et l'Émetteur qui - considérées isolément ou dans leur ensemble - sont importantes pour l'Émetteur.

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

##### Composition

L'Émetteur est administré par un conseil d'administration composé comme suit :

- Aimé Dumartin;
- Samia Arslane.

L'Émetteur atteste qu'aucun de ses administrateurs ou délégués à la gestion journalière n'ont fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi belge du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

##### Rémunération

Le mandat des administrateurs n'est pas rémunéré

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 ses administrateurs.

#### **5. Conflit d'intérêts**

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

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

##### Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2020 et 2021 sont repris en annexe 2.

##### Contrôle des comptes

Les comptes annuels de l'Émetteur relatifs aux exercices 2020 et 2021 (repris en annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

##### Fonds de roulement

L'Émetteur déclare que son fonds de roulement net n'est pas suffisant pour la réalisation de ses obligations lors des 12 prochains mois. Néanmoins, le financement apporté par les Investisseurs dans le cadre de la présente Offre permettra à l'Émetteur d'avoir un fonds de roulement positif à l'issue des 12 prochains mois.

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

L'Émetteur déclare que, à la date du 30 juin 2022, ses capitaux propres sont négatifs et s'élèvent à - 5.000 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 30 juin 2022, son endettement s'élève à 1.552.000 EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

	Montant en Euro	Garantie/Caution
Dettes commerciales	19.000	
Avances actionnaires sans intérêt	269.000	
Avances actionnaires avec intérêts	717.000	
Intérêts sur avances actionnaires	89.000	
Dettes bancaires	458.000	
	<b>1.552.000</b>	

### Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social auquel ont trait les derniers comptes annuels visés ci-avant et la date de la Note d'Information.

### **C. Identité de l'Offreur**

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

Adresse du site Internet : [www.beebonds.com](http://www.beebonds.com)

L'Émetteur a confié à BeeBonds SRL l'organisation, la structuration et, au travers de sa plateforme, la commercialisation des Obligations.

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

### **A. Description de l'Offre**

#### Général

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1.100.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	750.000 EUR
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	750.000 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	15/09/ 2022 à 11h
Date de clôture de l'Offre	26/09/2022 à 16h
Date d'émission prévue des Obligations	27/09/2022
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	27/09/2022
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 cent mille euros (1.100.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

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

#### Sursouscription

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

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

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

#### Prolongation de l'Offre de souscription

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant levé n'a pas atteint le montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir un million cent mille euros (1.100.000 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 de sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisé par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum chacune à l'issue de la Période de Souscription initiale, dans les mêmes modalités et conditions que ce qui est prévu au point précédent.

#### Résultats de l'Offre de souscription

Les résultats de l'Offre de souscription à l'Emprunt Obligataire seront publiés dès que possible après la clôture (le cas échéant, de manière anticipée) de la Période de Souscription sur le site Internet de BeeBonds ([www.beebonds.com](http://www.beebonds.com)).

#### Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 27/09/2022, 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 27/09/2022. 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

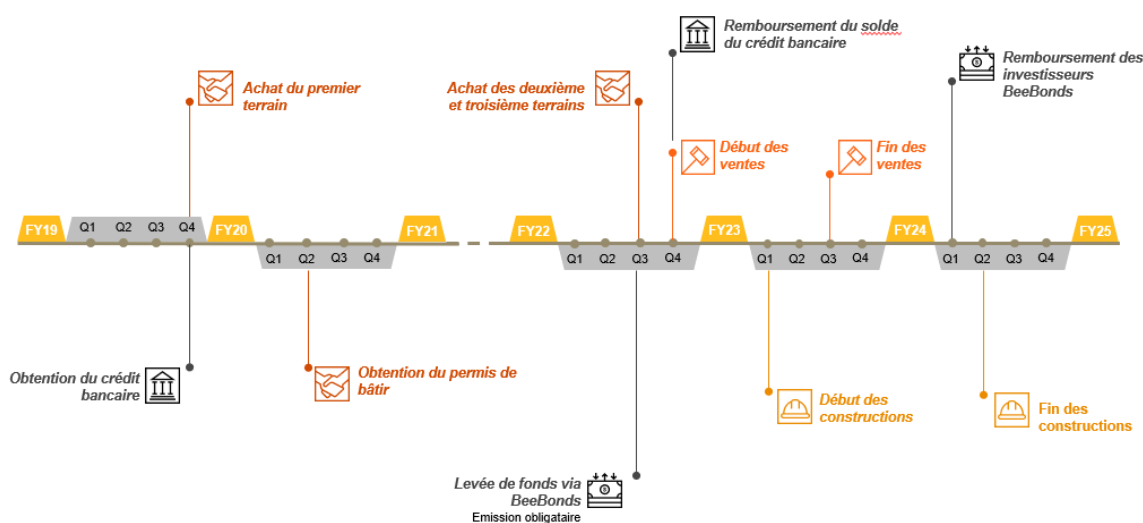
### 1. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis

Le produit de l'Offre sera utilisé comme suit :

- Le financement de l'achat de deux terrains au mois de septembre 2022 pour un montant de 511.000 EUR.
- Le financement des travaux et l'optimisation de la trésorerie, principalement durant la période précédant l'encaissement des fonds liés aux ventes immobilières.

#### Planning du Projet

### Déroulement du projet



### 2. Détails du financement du Projet

L'Émetteur finance le Projet comme suit :

- Un emprunt bancaire de 1.050.000 EUR. Cet emprunt a servi à acheter le premier terrain sur lequel était bâti une ferme et est érigé, maintenant, une partie des constructions.
- Un prêt des actionnaires de l'Émetteur de 986.000 EUR. Ce prêt a également permis de financer l'achat du premier terrain sur lequel est érigé une partie des constructions.
- Un Emprunt Obligataire, objet de la présente Note d'Information, à hauteur de 1.100.000 EUR.

L'Émetteur considère que le financement tel que détaillé, ci-avant, est suffisant pour la réalisation du/des Projet(s).

#### Business plan

En k€	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Total
Remboursement des avances actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	(986)	(986)
Intérêts sur avances actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	(177)	(177)
Acquisition terrains	(511)	-	-	-	-	-	-	-	(511)
Remboursement des frais d'enregistrement	-	-	-	120	-	-	-	-	120
Frais divers	(43)	(43)	(43)	(43)	-	-	-	-	(172)
Frais d'études et architectes	(20)	(20)	(20)	(20)	-	-	-	-	(82)
Construction	-	-	(404)	(472)	(472)	(674)	(539)	(135)	(2,695)
Produit des ventes	-	1,500	979	1,092	1,197	882	705	176	6,532
Frais de dossier et garantie achèvement	-	-	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	-	(73)
Remboursement du solde du prêt bancaire	-	(458)	-	-	-	-	-	-	(458)
Intérêts sur prêt bancaire	(5)	(5)	-	-	-	-	-	-	(9)
Emission Beebonds	1,100	-	-	-	-	-	(1,100)	-	0
Frais d'émission Beebonds	(66)	-	-	-	-	-	-	-	(66)
Intérêts Beebonds	-	-	-	-	(99)	-	(50)	-	(149)
<b>Mouvement de cash sur la période</b>	<b>455</b>	<b>974</b>	<b>497</b>	<b>663</b>	<b>612</b>	<b>193</b>	<b>(998)</b>	<b>(1,121)</b>	<b>2,641</b>
<b>Position de trésorerie de la période</b>	<b>10</b>	<b>465</b>	<b>1,439</b>	<b>1,935</b>	<b>2,598</b>	<b>3,210</b>	<b>3,404</b>	<b>2,406</b>	<b>1,285</b>

## Commentaires

- Une partie des avances actionnaires (717.000 EUR) entraîne le paiement d'intérêts tandis que l'Émetteur ne devra pas payer d'intérêt sur les 269.000 EUR restants. Le principal et les intérêts seront remboursés au Q2 2024, après avoir remboursé les investisseurs BeeBonds.
- Le remboursement des frais d'enregistrement s'élève à 6% de la valeur du foncier lorsque l'acte de revente est enregistré dans un délai de deux ans après la première vente. Le management estime qu'il respectera ce délai et récupèrera les frais d'enregistrement au Q2 2023.
- Les frais divers sont composés d'assurances (16.000 EUR), de frais d'agence immobilière (102.000 EUR), ainsi que de frais de coordination technique (54.000 EUR).
- Le management prévoit de vendre une unité par trimestre du Q4 2022 jusqu'au Q3 2023, dont la crèche en premier lieu. Lors d'une vente, un montant s'élevant à la valeur du foncier est encaissé directement. Après l'encaissement de la valeur du foncier, les acquéreurs verseront le solde restant proportionnellement à l'avancement des travaux.
- Une unité de la bi-familiale n°2 a été vendue au Q2 2022 pour 975.000 EUR, pour laquelle 550.000 EUR ont été encaissés (valeur estimée du foncier).
- Un premier remboursement de 592.000 EUR a déjà été réalisé au Q2 2022 grâce à la vente du premier appartement. Le solde restant dû (458.000 EUR) sera remboursé au Q4 2022 grâce à la vente de la crèche. Même si le management ne parvient pas à vendre la crèche mais un autre bien, les liquidités seront suffisantes pour rembourser la banque.
- Les investisseurs BeeBonds seront remboursés grâce à la vente des différentes unités. La société dispose des liquidités nécessaires au remboursement des investisseurs et au paiement des intérêts. Seule la moitié des intérêts annuels sera payée au Q2 2024 puisque seuls 6 mois se seront écoulés depuis le paiement précédent.

Le business plan ci-dessus constitue une projection financière susceptible de modifications au cours de l'avancement du Projet. Il existe donc un risque que ces projections financières ne se réalisent pas.

## **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 sont assorties d'une caution solidaire de M. Aimé Dumartin, actionnaire à 15% de Lola Immo SARL. 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, <u>après paiement de tous les créanciers privilégiés ou bénéficiant de la subordination</u> ). Les Obligations ont un rang supérieur aux avances faites par les actionnaires de l'Émetteur.
Devise	EURO
Dénomination	Lola Immo - 9% - 18 mois du 27/09/2022 au 26/03/2024
Valeur nominale	500 EUR
Date d'Échéance	26/03/2024
Date de Remboursement à l'Échéance	27/03/2024



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	6,3%
Date de Paiement des Intérêts	Le 27/09/2023 et le 27/03/2024
ISIN	BE6337691024

## B. Sûreté - Description du Garant et de la garantie

Aimé Dumartin a accepté de se porter caution solidaire de l'Emprunt Obligataire.

### **1. Description succincte de la portée et de la nature du cautionnement**

Aimé Dumartin (le « **Garant** ») garantit le remboursement des Obligations et des intérêts conformément à une convention de garantie conclue le 9/09/2022 avec Beebonds Finance SRL agissant en son nom, mais pour le compte des Obligataires (la « **Convention de Garantie** »).

Il s'agit d'une garantie indépendante et à première demande, irrévocable et inconditionnelle, en faveur de Beebonds Finance SRL (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, le Garant devra immédiatement, à la première demande de Beebonds Finance SRL (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.

### **2. Informations sur le Garant**

M. Aimé Dumartin est actionnaire à 15% de l'Émetteur et possède la maison familiale en pleine propriété.

## **PARTIE V – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES**

Informations aux Obligataires	Les informations relatives au suivi des activités de l'Émetteur seront disponibles sur le site de BeeBonds ( <a href="http://www.beebonds.com">www.beebonds.com</a> ).
Droit applicable	Les Obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.
Litiges	Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Émetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux francophones de Bruxelles.

## **ANNEXES**

1. Termes et Conditions des Obligations
2. Comptes 2020 et 2021 de l'Émetteur

**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>	Lola Immo, une société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois ayant établi son siège social à 106, Route D'Arlon L-8010 Strassen et enregistrée au Registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B237940 .
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum de un million cent mille euros (1.100.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de neuf pour cent (9%) pour une période de 18 mois, entre le 27/09/2022 et le 26/03/2024 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6337691024.
<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 15/09/2022 établie par l'Émetteur conformément à la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
<u>Obligataire(s) :</u>	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour la 1<sup>ère</sup> période : débutant le jour de la Date d'Emission des obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.</li></ul>
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit(s) dans la Note d'Information.
<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément 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 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 cent euros (500 EUR).

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

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à un million cent mille euros (1.100.000 EUR) représenté par deux mille deux cents (2.200) 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 dix-huit (18) mois, calculées sur base de la Date d'Emission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 27/09/2022 jusqu'à la Date d'Échéance, le 26/03/2024. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 27/03/2024. 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'Emission, 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 sont assorties d'une caution solidaire de M. Aimé Dumartin, actionnaire à 15% de Lola Immo SARL.

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 ou bénéficiant de la subordination).

Les Obligations ont un rang supérieur aux avances faites par les actionnaires de l'Émetteur.

## 5. **Déclarations et Garanties**

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. L'Émetteur est une société anonyme à responsabilité limitée (SARL) valablement constituée en vertu du droit luxembourgeois, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B237940;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. à la Date d'Emission, l'Émetteur a obtenu un financement bancaire auprès de la Banque Internationale à Luxembourg pour un montant d'un million cinquante mille euros (1.050.000 EUR);
- iv. 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 27/03/2024 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;

- 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 Beebonds Finance SRL, agissant à travers son compartiment Lola Immo, ayant son siège sis avenue des Volontaires 109 à 1160 Auderghem, inscrite à la BCE sous le numéro 0783.594.209 (RPM Bruxelles) (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 a été conclue entre le Représentant des Obligataires et le Garant (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 belge, 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 évènement susceptible d'influencer la valeur de l'investissement des Obligataires fera l'objet d'un Avis aux Obligataires.

### **12. Information aux Obligataires**

Les informations relatives au suivi des activités de l'Émetteur seront disponibles sur le site internet de BeeBonds.

### **13. Intégralité**

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

### **14. Renonciation**

La non-exécution d'un droit n'entraîne pas la renonciation à celui-ci, à moins que cette renonciation ne soit stipulée par un écrit signé de celui qui renonce. De même, la renonciation à un droit n'entraîne pas la renonciation à tout autre droit pouvant résulter des Termes et Conditions.

### **15. Droit Applicable**

Les Obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.

### **16. Litiges**

Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect des Termes et Conditions que l'Émetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux francophones de Bruxelles.

# BILAN

LOLA IMMO  
106/108 Route d'Arlon  
L-8010 STRASSEN

N° Matricule : 20192457530  
N° RCS : B237940  
N° TVA : LU31578008

Devise de tenue de dossier : EUR  
Etat provisoire de l'exercice se clôturant au : 31/12/2021

Détail des comptes : ACTIF	Compte	Intitulé	31/12/2021	31/12/2020
<b>A. Capital souscrit non versé</b>				
I. Capital souscrit non appelé			101	102
II. Capital souscrit appelé et non versé			103	104
<b>B. Frais d'établissement</b>			105	106
<b>C. Actif immobilisé</b>			107	108
I. Immobilisations incorporelles			109	110
1. Frais de développement			111	112
2. Concessions, brevets, licences, marques, ainsi que droits et valeurs similaires s'ils ont été			113	114
a) acquis à titre onéreux, sans devoir figurer sous C.I.3			115	116
b) créés par l'entreprise elle-même			117	118
3. Fonds de commerce, dans la mesure où il a été acquis à titre onéreux			119	120
4. Acomptes versés et immobilisations incorporelles en cours			121	122
II. Immobilisations corporelles			123	124
1. Terrains et constructions			125	126
2. Installations techniques et machines			127	128
3. Autres installations, outillage et mobilier			129	130
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours			131	132
III. Immobilisations financières			133	134
1. Parts dans des entreprises liées			135	136
2. Créances sur des entreprises liées			137	138
3. Participation			139	140
4. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation			141	142
5. Titres ayant le caractère d'immobilisations			143	144
6. Autres prêts			145	146
	23620000	Dépôts et cautionnements versés	147	148
			1 500,00	0,00
<b>D. Actif circulant</b>			151	152
I. Stocks			153	154
1. Matières premières et consommables			155	156
2. Produits en cours de fabrication			157	158
3. Produits finis et marchandises	36100000	Stocks de marchandises	159	160
4. Acomptes versés			161	162
II. Créances			163	164
1. Créances résultant de ventes et prestations de services			165	166
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	40110000	Clients	167	168
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			169	170
2. Créances sur des entreprises liées			171	172
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			173	174
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			175	176
3. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation			177	178
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			179	180
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			181	182
4. Autres créances			183	184
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			185	186
	42161219	TVA à recevoir 2019	0,00	97,46
	42161220	TVA à recevoir 2020	2 458,17	2 458,17
	42161221	TVA à recevoir 2021	12 606,48	0,00
	42162100	Droits d'enregistrement	112 968,00	0,00
			<b>1 500,00</b>	<b>0,00</b>
			<b>1 828 468,16</b>	<b>1 725 006,08</b>
			<b>1 645 388,47</b>	<b>1 668 840,53</b>
			<b>1 645 388,47</b>	<b>1 668 840,53</b>
			<b>181 542,65</b>	<b>53 725,63</b>
			<b>3 510,00</b>	<b>1 170,00</b>
			<b>3 510,00</b>	<b>1 170,00</b>
			<b>3 510,00</b>	<b>1 170,00</b>
			<b>178 032,65</b>	<b>52 555,63</b>
			<b>178 032,65</b>	<b>52 555,63</b>

# BILAN

LOLA IMMO  
106/108 Route d'Arlon  
L-8010 STRASSEN

N° Matricule : 20192457530  
N° RCS : B237940  
N° TVA : LU31578008

Devise de tenue de dossier : EUR

Etat provisoire de l'exercice se clôturant au : 31/12/2021

Détail des comptes : ACTIF	Compte	Intitulé	31/12/2021	31/12/2020
	42188000	Autres créances diverses	50 000,00	50 000,00
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			187	188
III. Valeurs mobilières			189	190
1. Parts dans des entreprises liées			191	192
2. Actions propres ou parts propres			209	210
3. Autres valeurs mobilières			195	196
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse			197	198
			1 537,04	2 439,92
	51310000	Banques Bil. Compte Courant	1 537,04	2 439,92
<b>E. Comptes de régularisation</b>			199	200
<b>TOTAL ACTIF</b>			<b>1 829 968,16</b>	<b>1 725 006,08</b>

# BILAN

LOLA IMMO  
106/108 Route d'Arlon  
L-8010 STRASSEN

N° Matricule : 20192457530

N° RCS : B237940

N° TVA : LU31578008

Devise de tenue de dossier : EUR

Etat provisoire de l'exercice se clôturant au : 31/12/2021

Détail des comptes : PASSIF	Compte	Intitulé	31/12/2021	31/12/2020
<b>A. Capitaux propres</b>			<b>-141 979,11</b>	<b>-26 981,09</b>
I. Capital souscrit			12 000,00	12 000,00
	10100000	<i>Capital souscrit</i>	12 000,00	12 000,00
II. Primes d'émission				
III. Réserve de réévaluation				
IV. Réserves				
1. Réserve légale				
2. Réserve pour actions propres ou parts propres				
3. Réserves statutaires				
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur				
a) autres réserves disponibles				
b) autres réserves non disponibles				
V. Résultats reportés			-38 981,09	-6 086,13
	14120000	<i>Résultats reportés (affectés)</i>	-38 981,09	-6 086,13
VI. Résultat de l'exercice			-114 998,02	-32 894,96
VII. Acomptes sur dividendes				
VIII. Subventions d'investissement en capital				
<b>B. Provisions</b>				
1. Provisions pour pensions et obligations similaires				
2. Provisions pour impôts				
3. Autres provisions				
<b>C. Dettes</b>			<b>1 971 947,27</b>	<b>1 751 987,17</b>
1. Emprunts obligataires				
a) Emprunts convertibles				
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an				
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an				
b) Emprunts non convertibles				
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an				
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an				
2. Dettes envers des établissements de crédit			1 021 017,05	1 055 382,17
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			1 021 017,05	1 055 382,17
	51320000	<i>Banque BIL Compte Pret</i>	1 021 017,05	1 055 382,17
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an				
3. Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte				
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an				
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an				
4. Dettes sur achats et prestations de services			35 629,19	0,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			35 629,19	0,00
	44111000	<i>Fournisseurs</i>	35 629,19	0,00
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an				
5. Dettes représentées par des effets de commerce				
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an				
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an				
6. Dettes envers des entreprises liées				
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an				
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an				
7. Dettes envers des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation				

# BILAN

LOLA IMMO  
106/108 Route d'Arlon  
L-8010 STRASSEN

N° Matricule : 20192457530

N° RCS : B237940

N° TVA : LU31578008

Devise de tenue de dossier : EUR

Etat provisoire de l'exercice se clôturant au : 31/12/2021

Détail des comptes : PASSIF	Compte	Intitulé	31/12/2021	31/12/2020
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			387	388
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			389	390
8. Autres dettes			451	452
a) Dettes fiscales	46123220	IF 2020	915 301,03	696 605,00
	46123221	IF 2021	1 203,75	1 605,00
			0,00	1 605,00
			1 203,75	0,00
b) Dettes au titre de la sécurité sociale			395	396
c) Autres dettes			397	398
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	47120000	Dettes envers asso et actio (aut qu	914 097,28	695 000,00
	47122000	Intérêts à payer	805 139,07	695 000,00
			716 515,00	695 000,00
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	47281000	IMMODUN SARL	88 624,07	0,00
	47282000	Dettes COLBERT	108 958,21	0,00
			108 943,21	0,00
D. Comptes de régularisation			15,00	0,00
<b>TOTAL PASSIF</b>			<b>1 829 968,16</b>	<b>1 725 006,08</b>

## COMPTE DE PROFITS ET PERTES

Détail des comptes : COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Compte	Intitulé	01/01/2021 31/12/2021	01/01/2020 31/12/2020
<b>1. Chiffre d'affaires net</b>			<b>2 000,00</b>	<b>1 000,00</b>
<b>2. Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication</b>	70330000	Presta service non visées ci-dessus	2 000,00	1 000,00
<b>3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif</b>				
<b>4. Autres produits d'exploitation</b>				
<b>5. Matières premières et consommables et autres charges externes</b>				
a) Matières premières et consommables				
b) Autres charges externes				
	60315000	Electricité		
	60610000	Achats de marchandises	-205,98	0,00
	60763000	Immeubles destinés à la revente	-14 300,00	-1 534 000,00
	60813000	Frais d'architectes et d'ingénieurs	111 388,47	1 668 840,53
	60814000	Ss-trait incorpo aux ouvr et Pds	-54 093,00	-1 758,13
	61210000	Ss-trait générale (N incorporée aux	-20 916,96	0,00
	61333000	Frais de cptes et com banc, inc dts	-26 719,75	-51 200,50
	61341000	Hono juridiques, contentieux assim	0,00	-549,68
	61350000	Frais d'actes notariés et assimilés	-21 551,81	-21 441,60
	61460000	Assurance responsabilité civile	-887,50	-12 621,63
	61511000	Annonces et insertions	0,00	-15 502,39
	61532000	Frais de télécommunication	-866,44	-818,31
	61810000	Documentation	-3 339,00	0,00
	61845000	Electricité	0,00	-36,00
	61870000	Cotis° aux assoc° professionnelles	-5,00	0,00
			-70,00	-160,89
				-70,00
<b>6. Frais de personnel</b>				
a) Salaires et traitements				
b) Charges sociales				
i) couvrant les pensions				
ii) autres charges sociales				
c) Autres frais de personnel				
<b>7. Corrections de valeur</b>				
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles				
b) sur éléments de l'actif circulant				
<b>8. Autres charges d'exploitation</b>				
	64610000	Impôt foncier		
	64651000	Droits d'enregistrement	-21 921,73	-113 645,16
	64658000	Aut dts d'enregist, timbre, d'hypot	-49,20	0,00
			-21 872,53	-113 505,39
<b>9. Produits provenant de participations</b>				
a) provenant d'entreprises liées				
b) provenant d'autres participations				
<b>10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances de l'actif immobilisé</b>				
a) provenant d'entreprises liées				
b) autres produits ne figurant pas sous a)				
<b>11. Autres intérêts et autres produits financiers</b>				
a) provenant d'entreprises liées				
b) autres intérêts et produits financiers				
<b>12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence</b>				
			0,00	-139,77

# COMPTE DE PROFITS ET PERTES

LOLA IMMO  
106/108 Route d'Arlon  
L-8010 STRASSEN

N° Matricule : 20192457530

N° RCS : B237940

N° TVA : LU31578008

Devisé de tenue de dossier : EUR

Etat provisoire de l'exercice se clôturant au : 31/12/2021

Détail des comptes : COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Compte	Intitulé	01/01/2021 31/12/2021	01/01/2020 31/12/2020
<b>13. Corrections de valeur sur immobilisations financières et sur valeurs mobilières faisant partie de l'actif circulant</b>			665	665
<b>14. Intérêts et autres charges financières</b>			627	628
a) concernant des entreprises liées			<u>-88 624,07</u>	<u>0,00</u>
b) autres intérêts et charges financières			629	630
			631	632
	65582000	Int/aut emprunts et dettes - autres	<u>-88 624,07</u>	<u>0,00</u>
			635	636
<b>15. Impôts sur le résultat</b>			667	668
<b>16. Résultat après impôts sur le résultat</b>			<u>-113 393,02</u>	<u>-30 763,26</u>
<b>17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.</b>			637	638
	68110000	IF - exercice courant	<u>-1 605,00</u>	<u>-2 131,70</u>
	68800000	Autres impôts	-1 605,00	-1 605,00
			0,00	-526,70
<b>18. Résultat de l'exercice</b>			<u>-114 998,02</u>	<u>-32 894,96</u>
			669	670