

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR BG PROMOTION Sàrl.

Le présent document reçoit l'approbation totale de BG Promotion Sàrl

**LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR
L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS (FSMA)**

05/04/2022

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

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER
DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

<p>Partie 1 – Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée</p>

A. Risques liés à l'émetteur

L'Emetteur est une société ayant pour objet l'exploitation d'une entreprise de promotion immobilière, ainsi que toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à son objet social ou qui sont de nature à en faciliter l'extension ou le développement.

Certains risques et incertitudes que l'Emetteur estime importants, à la date de cette Note d'information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution du chiffre d'affaires et des bénéfices escomptés de l'Emetteur et en altérer la gestion, ce qui a terme pourrait affecter la capacité de l'Emetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

L'Emetteur est exposé au risque de commercialisation. Les prix de vente sont supérieurs au prix de marché, mais cela s'explique par le positionnement haut de gamme du programme. De plus, le programme est commercialisé à 100 %.

L'Emetteur est exposé au risque lié à l'apport en fonds propres de l'opérateur L'apport en fonds propres de l'opérateur est faible, représentant 2 % du coût global et 220 000 € en valeur. Il s'agit cependant d'un refinancement des fonds propres déjà investis dans l'opération.

L'Emetteur est exposé au risque lié à la situation sanitaire et géopolitique actuelle. La situation sanitaire et géopolitique actuelle peut entraîner des retards dans la commercialisation et les travaux de l'opération.

B. Risques liés aux obligations

Les Obligations sont des instruments de dette qui comportent certains risques. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs consentent un prêt à l'émetteur, qui s'engage à 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.

La liquidité limitée des titres émis par des sociétés non cotées ne permet pas toujours de céder ces instruments financiers au moment souhaité.

C. Risques liés à l'Offre

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 1 125 000 €. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

Partie 2 – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

BG Promotion Sàrl, est une société à responsabilité limitée de droit Luxembourgeois ayant établi son siège social au 148, route d'Arlon, L – 8010 Strassen et enregistrée auprès du Registre de commerce et des sociétés à Luxembourg sous le numéro B210726. Son site internet est le suivant : <https://www.bgpromotion.lu/>

2. Activité de l'Emetteur

BG Promotion Sàrl a pour objet l'exploitation d'une entreprise de promotion immobilière, ainsi que toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à son objet social ou qui sont de nature à en faciliter l'extension ou le développement. Elle a pour objet social l'exploitation d'une entreprise de promotion immobilière, ainsi que toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à son objet social ou qui sont de nature à en faciliter l'extension ou le développement.

3. Actionnariat

Actionnaires :

Jean-Paul GOMES détient 50 %.
Pascal BOURQUARD détient 50 %.

4. Opérations conclues par l'Emetteur

Il n'existe aucune opération pouvant être qualifiée d'importante entre l'Emetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours.

5. Organe d'administration

Composition :

Jean-Paul GOMES est gérant de la société.

Rémunération :

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune rémunération pour les membres de l'organe légal d'administration.

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune sommes provisionnées ou constatées par l'Emetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

6. Condamnation(s) visée(s) à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014

Les personnes visées au 4° n'ont fait l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

7. Conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts entre l'Emetteur et les personnes visées au 4° ou 5° ou avec d'autres parties liées n'est à signaler.

8. Identité du commissaire

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de BG PROMOTION Sàrl.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2019 et 2020 sont repris en annexes.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

L'Emetteur déclare que de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

3. Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Emetteur déclare qu'à la date du 5 avril 2022 ses capitaux propres s'élèvent à 735 521,48 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 6 949 649,26 € réparti comme décrit ci-dessous :

- Dettes bancaires : 4 560 099,12 €
- Dettes fournisseurs : 242 842,8 €
- Dettes fiscales et sociales : 81 617,34 €
- Comptes courants : 2 065 090 €

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Emetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social et la date de l'ouverture de l'Offre.

C. Identité de l'offreur

La société Raizers est une société par actions simplifiée de droit français, dont le siège social est situé 16, rue Fourcroy, 75017, Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901. Le site internet de l'Offreur est le suivant : www.raizers.com

Partie 3 – Informations concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1 500 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	1 125 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	05/04/2022
Date de fermeture de l'Offre	14/04/2022
Date d'émission prévue des obligations	14/04/2022
Frais à charge des investisseurs	0 €

2. Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 1 500 000 €. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

3. Modalités de souscription et de paiement

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre.

La banque séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg.

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la période de collecte et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur.

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 28 mars 2022 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux un million cinq cent mille (1 500 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 14/04/2022 au plus tard.

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1^{er} arrivé, 1^{er} servi » :

- Chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
- À l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- Lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 14/04/2022.

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturé par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 14 avril 2022.

5. Frais

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

B. Raisons de l'offre

1. Description du projet immobilier

Opération

Jean-Paul Gomes, opérationnel, s'associe avec Pascal Bourquard en créant BG Promotion en 2015. Ils ont depuis réalisé quatre opérations de promotion immobilière au Luxembourg et ont quatre autres projets en cours incluant celui objet du financement et celui financé récemment avec succès sur Raizers. Pascal Bourquard n'intervient pas directement dans la gestion des opérations.

L'opération est située au [42, 44, 46, 48 et 50 rue Paul Henkes](#) dans le quartier de Dommeldange à Luxembourg-ville. L'opérateur réalise un programme de cinq maisons jumelées en bois, aux prestations haut de gamme.

Le foncier a déjà été acquis et l'opérateur a commercialisé 100 % du programme : trois contrats de réservation ont déjà été réitérés et les deux prochains le seront avant la fin du mois de mai.

Les travaux de terrassement et fondations ont été réalisés et les travaux de radier (dallage) ont débuté. La livraison est prévue en septembre 2023.

Raizers est sollicitée pour refinancer les fonds propres investis par l'opérateur lors de l'acquisition du foncier. Le foncier avait été financé à hauteur de 3,5 millions d'euros par la BIL (Banque Internationale du Luxembourg) et à hauteur de 1,5 millions par l'opérateur.

L'opération est garantie par la caution personnelle notariée des deux associés (le patrimoine de Pascal Bourquard couvrant largement l'emprunt).

Emplacement

Dommeldange est un quartier de Luxembourg ville, situé au nord-est de la capitale, à 7 min de voiture de l'ultra centre. Il s'agit d'un quartier résidentiel, offrant de nombreux espaces verts et toutes les commodités de proximité. Le lycée des Arts et Métiers, le lycée privé Emilie Metz ainsi que plusieurs écoles primaires se trouvent à proximité. Le quartier est également doté de nombreux restaurants, infrastructures sportives, le centre hospitalier de Eich, et la réserve naturelle de Kuebebiérg.

La gare de Dommeldange est située à 13 min à pied et l'aéroport se trouve à 10 min en voiture.

Zoom sur le programme

L'opérateur propose un programme de cinq maisons en bois, aux prestations haut de gamme offrant chacune un double garage en rez-de-chaussée, un séjour/cuisine en rez-de-jardin avec accès extérieur et terrasse, trois chambres avec salle de bains commune au 1^{er} étage et enfin une suite parentale avec salle de bains et dressing au 2^{ème} étage.

Les maisons bénéficieront d'une performance énergétique certifiée passive et respecteront la certification de durabilité luxembourgeoise [Lenoz](#) (certification de durabilité et de performance énergétique).

Les maisons seront équipées d'un système complet « Smart home », d'une pompe à chaleur, d'une ventilation mécanique double flux, d'un chauffage au sol, d'un système de panneaux solaires et d'une isolation en triple vitrage.

Lot n°	Niveau	Typologie	m ²	Parcelle	Annexes	Prix/m ²	Quote-part terrain	Prix de vente TTC	Etat de commercialisation
42	RDC / R+2	T5	190	392	Double garage	12 446	970 650	2 358 680	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
44	RDC / R+2	T5	194	250	Double garage	11 537	922 500	2 241 675	Contrat de réservation
46	RDC / R+2	T5	194	255	Double garage	9 848	787 500	1 913 625	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
48	RDC / R+2	T5	194	262	Double garage	11 537	922 500	2 241 675	Contrat de réservation
50	RDC / R+2	T5	190	533	Double garage	12 896	1 005 750	2 443 973	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
TOTAL			962	1 692		11 642	4 608 900	11 199 627	

La réitération du lot 48 est prévue à la mi-avril et la réitération du lot 44 au courant du mois de mai.

A date, la banque a été remboursée de 2 764 000 €, correspondant à la quote-part des terrains des trois lots réitérés (42, 46 et 50). Lors de la réitération du lot 46, la banque sera totalement désengagée.

Travaux et prestataires

L'opérateur fait réaliser via la société [NaturHome](#) des maisons en bois aux prestations haut de gamme. Les fondations et rez-de-chaussée sont en béton et les étages en bois.

Le délai de travaux prévu est de 15 mois, à partir du mois d'avril 2022. Le maître d'œuvre du projet atteste le 30 mars 2022 de l'achèvement du terrassement des maisons et du démarrage des travaux de radiers (dallage) à compter du 4 avril 2022.

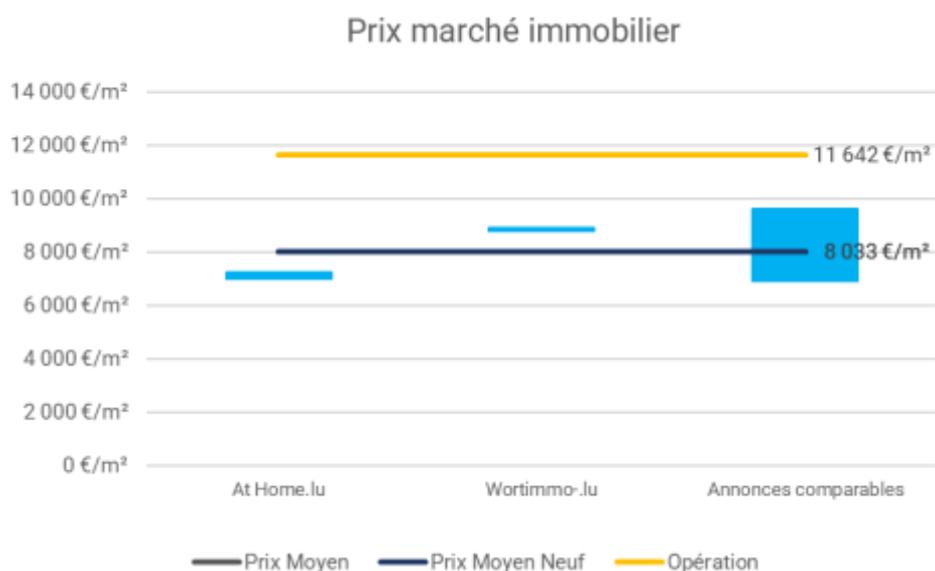
Le coût des travaux prévu est de 3 072 € HT/m².

Le constructeur du projet est Naturhome qui œuvre dans le domaine du bâti depuis 42 années. Le constructeur est spécialisé dans les habitations en bois aux finitions très haut de gamme et de grande qualité architecturale, à la pointe en termes de performances thermiques et acoustiques.

Le maître d'œuvre de l'opération est Renaud Oligier, de la société [BURO 3](#), située à Luxembourg. Il est en charge du suivi et du bon déroulé du chantier.

Les plans du projet ont été réalisés par l'équipe [de Gap Architectes](#). Le bureau se compose d'architectes, d'architectes d'intérieur et de conseillers en énergie et a été fondé en 2012 par Christine Müller et Alain Schank à Mersch.

Prix de marché :



Les prix pratiqués par l'opérateur sont supérieurs aux prix de marché mais s'expliquent à la fois par les prestations haut de gamme des maisons, leurs typologies neuves (la comparaison est établie sur du neuf et ancien) ainsi que la rareté de l'offre. Il n'y a actuellement pas de biens similaires à vendre à Luxembourg – Dommeldange.

En comparaison, dans le tableau ci-dessous, une maison neuve est à vendre à Hesperange, commune limitrophe de Luxembourg mais plus éloignée et moins recherchée, au prix de 9639 €/m².

La commercialisation du programme à 100 % confirme également le bon positionnement prix.

Biens à vendre à proximité :

Description	
Luxembourg - Dommeldange, maison jumelée au calme offrant 5 chambres et 3 salles de bains, un garage, avec terrasse et jardin	Type : Maison Nb de pièces : 6 Surface : 275 m ² Prix : 1 899 000 € Prix en €/m ² : 6 905 €/m ²
Luxembourg - Eich, maison jumelée de 2017, offrant 5 chambres et un studio indépendant avec jardin et terrasses, prestations de qualité	Type : Maison Nb de pièces : 7 Surface : 380 m ² Prix : 2 940 000 € Prix en €/m ² : 7 737 €/m ²
Maison neuve sur la commune d'Hesperange, située au sud-ouest de Luxembourg ; Maison de 4 pièces avec double garage, terrasse, jardin et belles prestations	Type : Maison Nb de pièces : 4 Surface : 166 m ² Prix : 1 600 000 € Prix en €/m ² : 9 639 €/m ²
PRIX MOYEN	8 094 €/m²
Stratégie de commercialisation	

La commercialisation a été réalisée en interne par BG Promotion. Seul le lot 48 a été vendu par [SA Property](#), pour un coût de 2 %.

Le niveau de commercialisation est de 100 %.

Planning prévisionnel



Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	10 242 000	957 627	11 199 627	11 642 €/m²
Coût d'acquisition	5 000 000		5 000 000	
Frais notaires	140 000		140 000	
Travaux	2 955 204	502 385	3 457 589	3072 €/m ²
Honoraires techniques	4 900	833	5 733	
Assurances	71 345		71 345	
Frais financiers	220 000	37 400	257 400	
Coût de revient à l'acquisition	8 391 449	540 618	8 932 067	9 285 €/m²
Honoraires commercialisation	41 000	6 970	47 970	
Intérêts financiers	202 500		202 500	9 % sur 18 mois
Coût de revient total	8 634 949	547 588	9 182 537	9 546 €/m²
Marge nette	1 607 051			
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	16 %			

2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser

Besoins		Ressources	
Prix de revient à l'acquisition TTC		Apport en fonds propres opérateur	220 000 € 2 %
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme	1 500 000 € 17 %
		Crédit d'accompagnement Banque BIL	3 500 000 € 39 %
		Appel de fonds VEFA	3 712 067 € 42 %
Total besoins	8 932 067 €	Total ressources	8 932 067 € 100 %

Partie 4 – 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 Contrat obligataire repris en Annexe à la présente Note d'information, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	Euro (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	18 mois
Date de remboursement	14/10/2023
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 15 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 16 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	9 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 13 du Contrat obligataire

Partie 5 – Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés

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 luxembourgeois.

B. Litige

Tout litige relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Emetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux luxembourgeois.

C. Information aux obligataires

Les informations relatives au suivi des activités de l'Emetteur seront disponibles sur le site de Raizers (www.raizers.com).

Annexes

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour les exercices 2019 et 2020

**BG Promotion Sàrl – Immatriculée au RCS de Luxembourg
n° B210726 - SARL au capital de 20 000 €
148 route d'Arlon – L - 8010 Strassen**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 1 500 000 EUROS
COMPOSE DE 1 500 000 OBLIGATIONS
(le « Contrat »)**

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif.

L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués dans l'accès restreint et progressif au site internet www.raizers.com ayant précédé l'accès au présent Contrat.

Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'autorité de surveillance financière luxembourgeoise, la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF »).

1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS

La société BG Promotion Sàrl, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois dont le siège social est situé 148 route d'Arlon, L - 8010 Strassen et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés à Luxembourg sous le numéro B210726, dûment représentée aux fins des présentes par Monsieur Jean-Paul GOMES, en sa qualité de Gérant (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS

L'Emetteur a pour objet l'exploitation d'une entreprise de promotion immobilière, ainsi que toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à son objet social ou qui sont de nature à en faciliter l'extension ou le développement. Il a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 16, rue Fourcroy, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** »), dûment représentée par Monsieur Grégoire LINDER, en sa qualité de Président.

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour le refinancement des fonds propres investis dans une opération de promotion immobilière de cinq maisons jumelées haut de gamme. L'opération est nommée « Greenwood » (l'« **Opération** »). Elle est située au 42, 44, 46, 48 et 50 rue Paul Henkes à Dommeldange – Luxembourg-ville, et cadastrée 281/3186, 281/3185, 281/3146, 281/3145 et 281/3144.

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal d'un million cinq cent mille euros (1 500 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par un million cinq cent mille (1 500 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'article 13 du Contrat (les « **Obligations** »).

L'Emprunt Obligataire est régi par la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales telle que modifiée (la « **Loi** »).

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était inférieur à soixante-quinze pour cent (75%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, celui-ci sera annulé et les versements reçus par l'Emetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à compter la clôture de la Période de Souscription.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était égal ou inférieur à cent pour cent (100%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, mais supérieur à soixante-quinze pour cent (75%) de celui-ci, l'Emetteur pourra limiter le montant de l'Emprunt au montant des souscriptions reçues avec l'accord du Représentant de la Masse des Obligataires et émettre les Obligations correspondantes sur la base de la même valeur nominale.

5 FORME DES OBLIGATIONS

Les Obligations seront émises sous la forme nominative. La propriété des Obligations sera établie par une inscription sur un registre des Obligations nominatives devant être tenu au siège social de l'Emetteur, conformément à l'article 470-1 de la Loi (chaque propriétaire d'Obligations étant un « **Porteur** »).

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

6 PRIX D'EMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix d'un euro (1 €), payable en totalité à la souscription, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de mille (1 000) Obligations, soit mille euros (1 000 €).

7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre.

La banque séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg (la « **Banque Séquestre** »).

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la période de collecte et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur.

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 28 mars 2022 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire (le « **Contrat de prestation de services** »).

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux un million cinq cent mille (1 500 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 14/04/2022 au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1^{er} arrivé, 1^{er} servi » :

- Chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
- À l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- Lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 14/04/2022 (la « **Date d'Emission** »).

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturé par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

9 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

9.1 Durée de l'Emprunt Obligataire

Les Obligations sont émises pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, une année et demie après la Date d'Emission (la « **Date d'échéance** »), chaque Obligation aura été remboursée.

9.2 Option offerte à l'Emetteur

A la Date d'échéance, il est entendu entre les Parties que l'Emetteur pourra, sous réserve d'en informer au préalable Raizers quarante-cinq (45) jours à l'avance par courriel avec accusé de réception, demander un décalage de la Date d'échéance initialement prévue de six (6) mois ; ces six (6) mois pouvant être prolongés à nouveau de six (6) mois maximum.

Il est précisé que : i) chacun des décalages doit être justifié par de bonnes raisons (retard de travaux, non-obtention d'autorisations administratives, retard de commercialisation, etc.) et ii) l'Emetteur doit obtenir l'accord écrit préalable de Raizers pour que la prolongation de l'Emprunt Obligataire soit effective. Sans cet accord écrit de Raizers, il est entendu que la prolongation de l'Emprunt Obligataire demandée par l'Emetteur ne pourra pas avoir lieu.

Par ailleurs, si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt Obligataire de six (6) mois, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 13 augmenté d'un pourcent (1%). Si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt de six (6) mois supplémentaires, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 13 augmenté de deux pourcents (2%).

En cas de défaut de remboursement à la nouvelle date d'échéance (soit six (6) ou douze (12) mois après la Date d'échéance initiale), le Taux d'Intérêt sera majoré d'une pénalité de retard de trois pourcents (3%), tel que prévu en Article 14 du Contrat.

Enfin, il est indiqué que l'exercice de cette option offerte à l'Emetteur ne nécessite pas la conclusion d'un avenant par écrit et qu'un tel décalage ne sera pas assimilé à un retard de remboursement.

10 RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Emetteur, venant à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit luxembourgeois) au même rang que tous les autres engagements chirographaires, présents ou futurs, de l'Emetteur.

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement de la totalité des Obligations, à ne conférer ni ne permettre que subsiste un quelconque gage, hypothèque ou autre sûreté de quelque nature que ce soit, sauf (i) au profit d'un établissement de crédit ou (ii) avec l'accord exprès écrit et préalable du Représentant de la Masse, sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Emetteur après l'émission des Obligations, sans en faire bénéficier pari-passu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.

11 CAUTIONS PERSONNELLES NOTARIEES

Monsieur Jean-Paul GOMES, né le 30 avril 1973, à Pétange (Luxembourg), résidant au 30 rue Charles Martel - L-2134 Luxembourg, au Luxembourg, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle notariée.

Monsieur Pascal BOURQUARD, né le 5 juillet 1956, dont le lieu d'origine est Boécourt JU (Suisse), résidant rue de la pâle 17 2854 Bassecourt, en Suisse, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle notariée.

12 CONDITIONS SUSPENSIVES

La validité du Contrat est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes (ci-après les « **Conditions Suspensives** »). Le versement des fonds ne pourra donc avoir lieu que lorsque les Conditions Suspensives ci-dessous seront réalisées :

- Réception des engagements de cautions personnelles notariées garantissant les obligations de l'Emetteur en vertu du Contrat, signés par Messieurs Jean-Paul GOMES et Pascal BOURQUARD.

13 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de neuf pour cent (9%) (le « **Taux d'Intérêt** ») l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mv = Mi \times Tx$$

Mv : Montant à verser

Mi : Montant toujours investi

Tx : Taux d'intérêt annuel

le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale inférieure).

Les intérêts sont payables annuellement à terme échu au jour et mois de la Date d'Emission de l'Obligation de chaque année ou au premier jour ouvré de paiement interbancaire subséquent.

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement effectif, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, le montant de l'Obligation qui n'a pas été dûment payé continuera de porter intérêt conformément au présent article (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

14 INTERETS DE RETARD

Toute somme en principal, intérêts, frais et accessoires exigibles en vertu des stipulations des présentes qui ne serait pas payée à la bonne date, portera intérêt de plein droit, à partir de cette date jusqu'au jour de son paiement effectif, au taux initialement prévu majoré d'une pénalité de 3% supplémentaires et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable. Les intérêts de retard seront calculés sur la base du nombre de jours écoulés et d'une année de 365 jours (ou 366 pour les années bissextiles).

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, ne pourra pas valoir accord de délai de règlement.

15 REMBOURSEMENT

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à la Date d'Échéance.

Les Obligations intégralement amorties seront immédiatement annulées et ne pourront pas, par conséquent, être réémises ou revendues.

16 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

L'Émetteur pourra, à compter de toute date suivant la Date d'Émission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité ou d'une partie seulement des Obligations restant en circulation à tout moment avant leur Date d'Échéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant de Remboursement Volontaire.

En toutes hypothèses, le taux d'intérêt applicable en cas de remboursement anticipé (total ou partiel), sera au minimum de quatre et demi-pourcent (4,5 %) (le « **Taux d'Intérêt Minimum** »).

16.1 Remboursement anticipé total

En cas de remboursement de la totalité des Obligations, le « **Montant de Remboursement Volontaire** » sera égal, pour chaque Obligation, à cent pour cent (100%) de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus.

Pour un emprunt de 24 mois au taux de 10% annuel avec un Taux d'Intérêt Minimum de 5%.

Exemple 1 (Remboursement Total) : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'Émetteur au bout de 2 mois, le taux d'intérêt (calculé au *pro rata*) devrait être de 1,67%. En effet, le calcul du taux d'intérêt sur 2 mois est le suivant : $10\% \text{ d'intérêts} \times 2/12 \text{ mois} = 1,67\%$.

Ce taux d'intérêt étant inférieur à 5%, celui-ci ne s'appliquera pas. Raizers appliquera dans cette hypothèse le Taux d'Intérêt Minimum de 5%.

Exemple 2 (Remboursement Total) : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'Émetteur au bout de 9 mois, le taux d'intérêt est de 7,5%. En effet : $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$.

Ce taux étant supérieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, le calcul du montant des intérêts exigibles au bout de 9 mois se fera bien sur la base d'un taux de 7,5%.

16.2 Remboursement anticipé partiel

En cas de remboursement d'une partie seulement des Obligations, le « **Montant de Remboursement Volontaire** » sera égal à un multiple en nombre entier du montant minimum de souscription.

Les Obligations remboursées ne pourront l'être qu'en totalité et seront donc annulées au prorata de la détention de chaque Porteur. Les autres Obligations n'ayant pas été remboursées portent intérêts dans les conditions décrites à l'article 13 du Contrat.

Si l'Émetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'échéance, l'article 16.1 s'appliquera en cette hypothèse.

Exemple 3 (Remboursement Partiel) : Pour un emprunt de 24 mois d'un montant de 300 000€ (300 000 obligations), au taux de 10% annuel avec un Taux d'Intérêt Minimum de 5%. Le paiement des intérêts est annuel.

- **Si l'Emetteur souhaite rembourser une 1^{ère} tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 3 mois :**
 - L'Emetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€) ; ces obligations seront annulées.
 - Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 2,5% : $10\% \text{ d'intérêts} \times 3/12 \text{ mois} = 2,5\%$.
 - Ce taux étant inférieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, c'est le Taux d'Intérêt Minimum qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 5 000 € : $5\% \times 100\,000\text{€} = 5\,000\text{€}$.
 - Ces intérêts seront payés au 12^{ème} mois.
 - Les 200 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.

- **Si l'Emetteur souhaite rembourser une 2^{ème} tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 9 mois :**
 - L'Emetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€), ces obligations seront donc annulées.
 - Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 7,5% : $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$.
 - Ce taux étant supérieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt de 7,5% qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 7 500 € : $7,5\% \times 100\,000\text{€} = 7\,500\text{€}$.
 - Ces intérêts seront payés au 12^{ème} mois.
 - Les 100 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.

- **Au bout de 12 mois, l'Emetteur devra payer les montants d'intérêts suivants :**
 - Au titre de la 1^{ère} tranche : 5 000€
 - Au titre de la 2^{ème} tranche : 7 500€
 - Au titre des 100 000 obligations restantes (non remboursées et non annulées à cette date) : 10 000€. En effet : $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$.

Soit une échéance d'intérêts totale de 22 500€ : 5 000€ + 7 500€ + 10 000€ = 22 500€.

- **Au bout de 24 mois (date d'échéance de l'emprunt) :**

- L'Emetteur remboursera les 100 000 obligations restantes (100 000 €).
- L'Emetteur devra payer le montant d'intérêts suivant : 10 000 €. En effet : $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$.

Soit un montant total de 110 000€ : 100 000€ + 10 000€ = 110 000€.

17 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance de l'un des événements prévus ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement,

sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent du montant des intérêts courus à la Date de Remboursement anticipé au Taux d'Intérêt Minimum. Les modalités de calcul du taux et du montant des intérêts en cas d'exigibilité anticipée sont identiques à celles énoncées en article 16 :

- Défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû au titre de l'Emetteur depuis plus de vingt (20) jours ouvrés à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- livraison de l'Opération définie en article 3 ;
- S'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :
 - Modification(s) de l'Opération décrite en article 3 (exemple : l'Emetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Emetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse par écrit et que ce dernier a consenti à une/de telle(s) modification(s) ;
 - Non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
 - Inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;
 - Refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
 - Changement de contrôle immédiat ou futur de l'Emetteur et/ou modification de son/ses ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s).

Plus particulièrement, il est entendu que les événements suivants sont des cas de défaut en ce qu'ils peuvent conduire à une modification significative du contrôle effectif de l'Emetteur :

- o le transfert de plus de 33% du capital social et/ou des droits de vote de l'Emetteur à un tiers (actionnaire/associé déjà existant de l'Emetteur ou nouvel actionnaire/associé) ;
- o Tout événement ayant pour effet d'entraîner une modification du contrôle de l'Emetteur au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce ;
- o L'apport en fiducie-sûreté de la totalité ou d'une partie seulement du capital social de l'Emetteur (ou d'une société affiliée à l'Emetteur) ayant pour conséquence de modifier le(s) ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s) de l'Emetteur.

La notion d'« **ultimes bénéficiaires économiques** » renvoie aux « bénéficiaires effectifs » de l'Emetteur tel que ce terme est défini par les articles L 561-2-2 et R 561-1 du Code monétaire et financier,

- En cas de décès, de faillite, de gestion contrôlée, de sursis de paiement, de concordat préventif de la faillite ou en cas de toute autre procédure ouverte à l'encontre de l'Emetteur ou de son représentant légal et ce dans les limites permises par la loi ;
- En cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au présent Contrat et en particulier aux déclarations et garanties de l'Emetteur ;
- En cas de défaut de paiement des créances de la Trésorerie d'Etat, et de la sécurité sociale et des salariés ;
- En cas de cessation de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;
- En cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;
- En cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre de l'un quelconque des contrats relatifs à d'autres financements conclus par l'Emetteur par l'intermédiaire de Raizers ou leur résiliation pour quelque cause que ce soit ;

- En cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre d'un financement, en ce compris un prêt bancaire, une émission d'obligations ou de bons de caisse, pour quelque cause que ce soit.

L'Emetteur s'engage à communiquer dans un délai de trois (3) jours calendaires à Raizers toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce dès qu'il en aura connaissance.

18 PROCEDURE DE RECOUVREMENT

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, en cas de défaillance de l'Emetteur dans l'exécution des paiements des intérêts et du principal dans un délai de plus de dix (10) jours ouvrés à la suite de la constatation du défaut de l'Emetteur, procéder à une mise en demeure. En cas de non-exécution dans les dix (10) jours ouvrés suivant la réception de la mise en demeure, le Représentant agissant pour le compte de la Masse pourra réitérer cette mise en demeure puis introduire une action en justice devant les tribunaux compétents.

En cas de mise en œuvre d'une procédure de recouvrement par le Représentant, les frais liés à cette procédure (notamment les frais de conseil) seront avancés par le Représentant et facturés à l'Emetteur. Le Contrat de prestation de services contient une clause pénale qui précise la pénalité qui pourra être exigée par Raizers en cas :

- i) d'envoi d'une ou de plusieurs mises en demeure à l'encontre de l'Emetteur (et de ses éventuels garants),
- ii) de mise en œuvre d'une procédure contentieuse de recouvrement par Raizers à l'encontre de l'Emetteur.

19 PAIEMENT

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera coordonné par la société Raizers et se fera par l'intermédiaire de la Banque Séquestre. Le paiement sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur le compte MangoPay (solution Leetchi Corp. S.A.) du Porteur libellé en euros, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'article 20 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libèreront l'Emetteur, le cas échéant, de toutes obligations relatives à ces paiements. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

20 REGIME FISCAL

Le paiement des intérêts et le remboursement du principal seront effectués en euros nets de tous impôts, taxes, pénalités, droits, prélèvements ou retenues quelconques à la source, présents ou futurs, que Raizers prélèvera pour le compte de l'administration fiscale compétente.

21 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR

L'émission de l'Emprunt Obligataire par l'Emetteur peut être conditionnée par une décision de la collectivité des associés ou actionnaires de la société émettrice, ou par une décision de l'associé unique de ladite société.

Il est entendu entre les Parties que l'Emetteur est seul responsable :

- Du bon respect des conditions de forme applicables au procès-verbal afférent à une telle décision ;
- De l'archivage du procès-verbal via les supports matériels admis par la loi.

Il est rappelé à l'Emetteur que l'ensemble des conditions de formes et d'archivage relatives au procès-verbal ainsi que leurs sanctions sont prévues dans le Code de commerce.

En tout état de cause, Raizers ne pourra à aucun moment voir sa responsabilité engagée en cas de procès-verbal non conforme aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière. Ainsi, l’Emetteur sera toujours tenu de rembourser l’Emprunt Obligataire selon les termes du présent Contrat.

22 MASSE DES OBLIGATAIRES

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la « **Masse** ») pour la défense de leurs intérêts communs.

La Masse sera régie par les dispositions des articles 470-3 et suivants de la Loi, sous réserve des stipulations ci-après.

22.1 Personnalité morale

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d’une part par l’intermédiaire d’un représentant (le « **Représentant de la Masse** ») et d’autre part par l’intermédiaire d’une assemblée générale des Porteurs.

La Masse seule, à l’exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations.

22.2 Représentant de la Masse

Le Représentant de la Masse pourra être désigné par l’Emetteur lors de l’émission ou, pendant la durée de l’emprunt, par l’assemblée générale des obligataires. La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité. Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- L’Emetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- Les entités garantes de tout ou partie des engagements de l’Emetteur ; et
- Les personnes auxquelles l’exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles 470-3 et suivants de la Loi. Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l’assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d’un *quorum* de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération au titre de l’exercice de ses fonctions.

22.3 Pouvoirs du Représentant

Sauf résolution contraire de l’assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d’accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Toutes les procédures judiciaires intentées à l’initiative ou à l’encontre des Porteurs devront, pour être recevables, l’être à l’initiative ou à l’encontre du Représentant de la Masse. Le Représentant de la Masse ne peut pas s’immiscer dans la gestion des affaires de l’Emetteur.

Sauf avis contraire des Porteurs, il est entendu que le Représentant de la Masse pourra décider à tout moment à compter de la date de signature du Contrat, et avec l’accord préalable de l’Emetteur, de modifier certaines dispositions dudit Contrat et notamment celles relatives :

- A la durée de la souscription (Article 8) ;
- A la durée de l’Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- Aux garanties (Articles 11).
- Aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d’amortissement et à leur taux (Articles 13 et 14).

Le Représentant de la Masse pourra également décider de modifier les dispositions relatives au montant de l'émission (Article 4) mais cela uniquement jusqu'à la Date d'Emission au plus tard et en conformité avec le montant minimum global de souscription défini en Article 4 (75% du montant total de l'Emprunt Obligataire).

Dans ce cadre, chacun des Porteurs signera, au moment de la souscription, une procuration autorisant et donnant tous pouvoirs au Représentant de la Masse pour réaliser les modifications du Contrat visées ci-dessus. Cette procuration est attachée en Annexe 1 au présent Contrat.

22.4 Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Emetteur ou par le Représentant de la Masse.

L'Emetteur doit mettre à la disposition des obligataires au début de la réunion, un état des obligations en circulation.

Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale ; si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'assemblée.

Le Représentant de la Masse, lorsque l'avance des frais lui a été faite conformément à l'article 470-8 (tel que stipulé à l'Article 21.8 du présent Contrat) et les autres organes doivent convoquer l'assemblée des Porteurs de façon qu'elle soit tenue dans le délai d'un (1) mois lorsqu'ils en sont requis par les obligataires regroupant un vingtième (1/20^{ème}) des obligations en circulation dont les titres font partie d'une même émission.

Une convocation indiquant la date, l'heure, le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressée par le Représentant de la Masse au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée.

Chaque Porteur a le droit de participer à l'assemblée en personne ou par mandataire. Le droit de vote attaché aux obligations est proportionnel à la quotité du montant de l'emprunt qu'elles représentent. Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

22.5 Pouvoirs des assemblées générales

L'assemblée générale est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir, que ce soit en demande ou en défense.

L'assemblée générale peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

Il est cependant précisé que l'assemblée générale ne peut pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés détiennent au moins un cinquième (1/5e) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun *quorum* ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. A l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant.

22.6 Consultation écrite

Les décisions collectives visées à l'Article 24.5 peuvent être prises, au choix de Raizers, en assemblée générale ou bien faire l'objet d'une consultation écrite.

Dans le cadre d'une consultation écrite, Raizers adresse à chaque Porteur, par courriel, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des Porteurs. Les Porteurs disposent d'un délai

de sept (7) jours calendaires à compter de la réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à Raizers par courriel.

Tout Porteur n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

22.7 Information des Porteurs

Raizers ou son représentant aura le droit, pendant la période de quinze (15) jours calendaires précédant la tenue de chaque assemblée générale, de prendre connaissance des pièces déposées préalablement à la tenue des assemblées générales en conformité avec l'article 461-6 de la Loi et de consulter ou prendre copie des résolutions proposées et des rapports présentés à ladite assemblée. Ces documents pourront être consultés au siège de l'Emetteur et en tout autre lieu indiqué dans la convocation de ladite assemblée.

Conformément aux dispositions de la Loi et sauf disposition contraire des statuts de l'Emetteur, Raizers pourra assister aux assemblées générales de l'Emetteur, avec voix consultative seulement.

22.8 Reporting

L'Emetteur s'engage à transmettre automatiquement aux Porteurs et à Raizers dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la fin de chaque trimestre au minimum les informations suivantes :

- **Avancée des travaux**
 - Photos intérieur/extérieur ;
 - Si VEFA : dernière attestation du maître d'œuvre ;
 - Si marchands : détail explicite des travaux déjà réalisés et pourcentage d'avancement des travaux.
- **Commercialisation**
 - Grille de commercialisation à jour ;
 - Si VEFA : contrats de réservation et acte de VEFA signés sur le trimestre ;
 - Si marchands : offres, compromis/promesses, contrats de réservation, actes définitifs signés sur le trimestre, et tout document permettant de réserver ou d'acter une vente. S'il n'y a eu aucuns travaux, ni aucune vente, l'Emetteur devra fournir à Raizers une explication à ce sujet et détailler la stratégie qu'il souhaite mettre en place dans ce cadre.
- **Financiers**
 - Comptes annuels de la société projet, de l'Emetteur et de la société holding, le cas échéant, dès leur production.
- **De manière générale, tout élément ayant un effet significatif sur l'Opération et/ou l'Emetteur.**

En cas de défaut de communication par l'Emetteur de ces reporting trimestriels, Raizers sera en droit d'exiger de l'Emetteur le paiement d'une indemnité d'un montant correspondant au préjudice subi par les Porteurs du fait de cette absence de communication. Le montant de cette indemnité est fixé en Annexe 2 du Contrat de prestation de services.

22.9 Frais

L'Emetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'assemblée générale. L'Emetteur sera tenu d'en faire l'avance conformément à l'article 470-8 alinéa premier de la Loi.

22.10 Gestion extinctive

En cas de cessation de son activité, le Représentant de la Masse a mis en place un contrat de gestion extinctive avec un tiers ayant les compétences requises pour gérer la poursuite des opérations en cours du Représentant et veiller à ce que celles-ci arrivent à échéance. Un contrat de gestion extinctive a en effet été signé par Raizers le 12 janvier 2021.

23 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Porteurs, le Représentant de la Masse pourra organiser l'information et la participation des Porteurs à l'activité quotidienne de l'Emetteur. A cet effet, l'Emetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

24 DECLARATIONS ET GARANTIES

24.1 Déclarations du Porteur

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

- Qu'il dispose de la capacité juridique et des pouvoirs nécessaires à la conclusion du Contrat ;
- Que le Contrat lie et sera exécutoire à son encontre ; et
- Qu'il a effectivement pris connaissance et compris les informations relatives à l'Emetteur, à la destination des fonds et aux risques encourus au titre du Contrat qui figurent sur la Plateforme Raizers.

24.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur

L'Emetteur déclare et garantit au Porteur ce qui suit :

- L'Emetteur est dûment immatriculée et existe valablement au regard des lois luxembourgeoises, et a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses actifs. Les statuts de l'Emetteur ne contiennent pas de stipulation dérogeant aux stipulations figurant généralement dans les statuts de sociétés ayant des objets et des activités similaires. Les représentants légaux de l'Emetteur ont été valablement désignés par les organes sociaux compétents et disposent de tous les pouvoirs nécessaires à la conduite actuelle des activités de l'Emetteur ;
- L'Emetteur a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre du présent contrat. Sa signature et exécution sont conformes à son objet social et ont été régulièrement autorisées par les organes sociaux et autorités compétentes de l'Emetteur et ne requièrent aucune autre autorisation de leur part ;
- La signature et l'exécution du Contrat ne contreviennent à aucune disposition légale, réglementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord auquel l'Emetteur est partie ;
- L'Emetteur est à jour de toutes ses obligations fiscales et de celles relatives aux cotisations de sécurité sociale et aucune action, démarche ou procédure quelconque, fiscale ou judiciaire, n'a été entreprise ou, à la connaissance de l'Emetteur, n'est sur le point de l'être et qui serait de nature à remettre en cause sa capacité à faire face à leurs obligations au titre du Contrat ;
- L'Emetteur n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction luxembourgeoise ou étrangère, ou commis de faits susceptibles d'une peine privative de liberté en particulier pour des faits de corruption, de blanchiment de capitaux, ni de financement du terrorisme.

Si l'Emetteur contrôle directement ou indirectement d'autres sociétés au sens de l'article 1711-1 de la Loi, l'Emetteur déclare et garantit mutatis mutandis pour l'ensemble de ces sociétés.

Les déclarations et garanties ci-dessus seront réputées exactes jusqu'à complet remboursement des Obligations et paiement par l'Emetteur de toutes sommes dues au titre des Obligations en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires, étant précisé que l'Emetteur sera tenue d'informer le Porteur de la survenance de tout évènement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'elle aura connaissance de la survenance d'un tel évènement.

25 NOTIFICATION

Tout avis, communication ou notification en rapport avec le présent Contrat devra être remis ou notifié par écrit et remis en mains propres ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel aux adresses suivantes :

- **Pour l'Émetteur :**

BG Promotion S.à.r.l
148, route d'Arlon
L – 8010 Strassen
Luxembourg

- **Pour Raizers :**

Raizers
16, rue Fourcroy
75017 Paris
A l'attention de : Grégoire LINDER
Courriels : contact@raizers.com

26 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Obligations sont régies par le droit luxembourgeois. Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations et au plus généralement au présent Contrat sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux de Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg.

27 NON DIFFUSION

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Contrat doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

28 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

Le Contrat doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès publiés sur le site internet de Raizers sous le lien <https://www.raizers.com/>.

29 DONNEES PERSONNELLES

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la Loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et mise en œuvre du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

[Suite la page de signatures]

Signé électroniquement,

Signé par Jean-Paul GOMES
Le 01/04/2022

Signed with
universign



Signé par Grégoire LINDER
Le 01/04/2022

Signed with
universign



BG Promotion Sàrl

Représentée par : Jean-Paul GOMES

Titre : Gérant

RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

La signature électronique du bulletin de souscription par le Porteur de l'Obligation vaut pour signature du Contrat et de la procuration visée en Annexe 1.

Annexe 1 : A L'ATTENTION DES INVESTISSEURS

PROCURATION

Dans le cadre de la représentation des intérêts des Porteurs d'Obligations, une procuration est donnée à Raizers SAS, en sa qualité de Représentant de la Masse, pour faciliter une phase éventuelle de prolongation ou de recouvrement de l'Emprunt Obligataire.

Par les présentes, et en ma qualité de Porteur d'Obligations, je donne tous pouvoirs au Représentant de la Masse Raizers SAS, pour moi et en mon nom de négociant, accepter et faire toutes modifications du Contrat relatives aux sujets suivants :

- Durée de la souscription ;
- Durée de l'Emprunt Obligataire ;
- Garanties ;
- Paiement des intérêts, modalités d'amortissement et taux, sans toutefois ne jamais baisser le taux de l'Emprunt Obligataire initialement convenu ;
- Montant de l'émission.

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire tous documents utiles et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire dans ce cadre.

Il est précisé que cette procuration est valable à compter de sa date de signature et jusqu'au remboursement complet du capital et des intérêts des Obligations relatives au présent Contrat. Elle peut être révoquée à tout moment par le Porteur considéré.

BILAN

N° Matricule : 20162459334

N° RCS : B210726

N° TVA : 29027849

Devise de tenue de dossier : EUR

Exercice se clôturant au : 31/12/2020

Date d'impression : 01/05/2021 09:29:51

BG PROMOTION SARL
179, route d'Arlon
L-8011 STRASSEN

Détail des comptes : ACTIF	Compte	Intitulé	31/12/2020	31/12/2019
C. Actif immobilisé			41 442,84	2 418,38
II. Immobilisations corporelles			33 492,84	2 418,38
3. Autres installations, outillage et mobilier			33 492,84	2 418,38
	22320000	Véhicules de transport	28 939,82	0,00
	22340000	Mobilier	3 511,42	2 083,63
	22350000	Matériel informatique	1 041,60	334,75
III. Immobilisations financières			7 950,00	0,00
6. Autres prêts			7 950,00	0,00
	23622100	Caution RD Group Sa	7 950,00	0,00
D. Actif circulant			7 649 395,40	2 018 318,32
I. Stocks			7 376 554,31	0,00
3. Produits finis et marchandises			7 376 554,31	0,00
	36210300	Stock Luxembourg 44, rue d'Ivoix	1 389 428,11	0,00
	36210400	Stock Dudelange 139, rte Zoufftgen	256 807,75	0,00
	36210500	Stock Luxbg-Dommeldange rue Henkes	5 593 947,93	0,00
	36310300	Stock Constr.Luxbg 44, rue d'Ivoix	121 500,60	0,00
	36310400	Stock Constr.Dudelange rt Zoufftgen	14 869,92	0,00
II. Créances			150 522,05	197 933,92
1. Créances résultant de ventes et prestations de services			35 160,87	0,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			35 160,87	0,00
	40110000	Clients	35 160,87	0,00
4. Autres créances			115 361,18	197 933,92
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			115 361,18	197 933,92
	42141000	ACD - Créance IRC	20 647,09	0,00
	42142000	ACD - Créance ICC	8 520,00	0,00
	42161800	TVA - Autres créances	86 194,09	197 933,92
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse			122 319,04	1 820 384,40
	51312000	BILL LU09 0020 7325 5334 2500	22 907,15	0,00
	51315000	CELL LU41 0141 7572 0400 0000	69 979,76	116 193,56
	51315400	CELL LU06 0141 4572 0407 0000	25 242,13	804 190,84
	51315500	CELL LU70 0142 9572 0400 0000	0,00	900 000,00
	51316000	CCRA LU67 0099 7800 0100 3615	3 000,00	0,00
	51710000	Virements internes	1 190,00	0,00
TOTAL ACTIF			7 690 838,24	2 020 736,70

BILAN

N° Matricule : 20162459334

N° RCS : B210726

N° TVA : 29027849

Devise de tenue de dossier : EUR

Exercice se clôturant au : 31/12/2020

Date d'impression : 01/05/2021 09:29:51

BG PROMOTION SARL
179, route d'Arlon
L-8011 STRASSEN

Détail des comptes : PASSIF	Compte	Intitulé	31/12/2020	31/12/2019
A. Capitaux propres			735 521,48	452 515,10
I. Capital souscrit			20 000,00	20 000,00
	10100000	<i>Capital souscrit</i>	20 000,00	20 000,00
IV. Réserves			15 925,00	4 625,00
1. Réserve légale			2 000,00	2 000,00
	13100000	<i>Réserve légale</i>	2 000,00	2 000,00
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur			13 925,00	2 625,00
b) autres réserves non disponibles			13 925,00	2 625,00
	13821000	<i>Réserve pour l'IF</i>	13 925,00	2 625,00
V. Résultats reportés			416 590,10	46 294,55
	14120000	<i>Résultats reportés</i>	416 590,10	46 294,55
VI. Résultat de l'exercice			283 006,38	381 595,55
C. Dettes			6 949 649,26	1 568 221,60
2. Dettes envers des établissements de crédit			4 560 099,12	0,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			4 560 099,12	0,00
	51322100	<i>BILL LU49 0025 5325 5321 3500</i>	3 506 036,08	0,00
	51325600	<i>CELL LU44 0141 4709 0650 0000</i>	4 063,04	0,00
	51325700	<i>CELL LU54 0141 5709 0651 0000</i>	1 050 000,00	0,00
4. Dettes sur achats et prestations de services			242 842,80	516 376,55
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			242 842,80	516 376,55
	44111000	<i>Fournisseurs</i>	116 481,30	122 744,48
	44112000	<i>Fournisseurs - Fact. non parvenues</i>	126 361,50	393 632,07
8. Autres dettes			2 146 707,34	1 051 845,05
a) Dettes fiscales			81 141,10	131 595,05
	46121100	<i>IRC - charge fiscale estimée</i>	0,00	93 159,55
	46121200	<i>IRC - dette fiscale à payer</i>	43 875,00	0,00
	46122100	<i>ICC - charge fiscale estimée</i>	0,00	37 098,00
	46122200	<i>ICC - dette fiscale à payer</i>	34 875,00	0,00
	46123200	<i>IF - dette fiscale à payer</i>	0,00	1 337,50
	46124000	<i>Retenue d'impôt salaires (RTS)</i>	2 391,00	0,00
	46141100	<i>TVA en aval</i>	0,10	0,00
b) Dettes au titre de la sécurité sociale			476,24	0,00
	46210000	<i>Dettes CCSS</i>	476,24	0,00
c) Autres dettes			2 065 090,00	920 250,00
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			2 065 090,00	920 250,00
	47261200	<i>Prêt Bourquard Pascal</i>	1 717 000,00	900 000,00
	47261210	<i>Intérêts s/prêt Bourquard Pascal</i>	48 090,00	20 250,00
	47261300	<i>Prêt Betz Daniel</i>	300 000,00	0,00
D. Comptes de régularisation			5 667,50	0,00
	48200000	<i>Produits à reporter</i>	5 667,50	0,00
TOTAL PASSIF			7 690 838,24	2 020 736,70

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

N° Matricule : 20162459334

N° RCS : B210726

N° TVA : 29027849

Devise de tenue de dossier : EUR

Exercice se clôturant au : 31/12/2020

Date d'impression : 01/05/2021 09:29:51

BG PROMOTION SARL
179, route d'Arlon
L-8011 STRASSEN

Détail des comptes : COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Compte	Intitulé	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
1. Chiffre d'affaires net			4 082 202,09	5 874 478,15
	70321000	Revenus de location immobilière	7 383,31	0,00
	70321100	Charges locatives s/rev. loc.immob.	1 349,94	0,00
	70620200	Vte ter.Dudelange Mayrisch StHubert	0,00	3 162 694,18
	70620400	Vte terr.Dudelange 139,rt Zoufftgen	1 449 489,97	0,00
	70630200	Vente Dudelange Mayrisch St Hubert	2 535 398,93	2 711 783,97
	70630400	Vente Dudelange 139, rte Zoufftgen	88 579,94	0,00
4. Autres produits d'exploitation			47 670,18	163 111,72
	74158100	Droits différentiels	6 616,62	162 729,23
	74810000	Indemnités d'assurance	3 160,54	0,00
	74881000	Refacturation de frais	37 893,02	382,49
5. Matières premières et consommables et autres charges externes			-3 505 325,57	-5 317 276,33
a) Matières premières et consommables			-3 075 545,66	-5 044 543,84
	60313000	Gaz	-1 646,22	0,00
	60314000	Eau et eaux usées	-1 925,05	-372,47
	60315000	Electricité	-8 018,07	-908,15
	60620500	Terr. Luxbg-Dommeldange rue Henkes	-5 593 947,93	0,00
	60630300	Immeuble Luxembourg 44, rue d'Ivoix	-1 389 428,11	0,00
	60630400	Bât. Dudelange, 139, rte Zoufftgen	-1 445 432,51	0,00
	60762050	Var.stock Luxbg-Dommeldange r.Henke	5 593 947,93	0,00
	60763020	Variation stock Dudelange Mayrisch	0,00	-3 090 672,29
	60763030	Variation stock Luxbg rue d'Ivoix	1 510 928,71	0,00
	60763040	Variation stock Dudelange Zoufftgen	271 677,67	0,00
	60813010	Frais Dudelange route de Kayl	0,00	-2 037,90
	60813020	Frais Dudelange Mayrisch St Hubert	-15 639,79	-17 772,74
	60813030	Frais Dudelange 139,rte Zoufftgen	-45 199,95	-23 698,07
	60813040	Frais Luxembourg, 44, rue d'Ivoix	-23 865,59	-3 475,00
	60813050	Frais Luxbg-Dommeldange r.Henkes	-2 265,55	0,00
	60814000	Sous-traitance incorp. aux ouvrages	-580,00	0,00
	60814010	Construction Dudelange rte Kayl	-210,00	18 766,70
	60814020	Constr. Dudelange Mayrich St Hubert	-2 084 851,21	-1 533 293,27
	60814021	Fact.à recev.Dudelange Mayrisch St.	270 112,25	-391 080,65
	60814030	Construc.Luxembourg rue d'Ivoix	-97 635,01	0,00
	60814040	Constr.Dudelange 139, rte Zoufftgen	-11 567,23	0,00
b) Autres charges externes			-429 779,91	-272 732,49
	61112000	Loyer Constructions / Bâtiments	-29 654,38	-18 404,52
	61128100	Location copieur	-828,80	0,00
	61130000	Charges locatives et de copropriété	-350,00	0,00
	61221000	Entretien constructions & bâtiments	-9 185,24	0,00
	61223000	Entretien matériel roulant	-4 049,07	0,00
	61228200	Travaux d'aménagement bureaux	-5 069,40	0,00
	61310000	Commissions et courtages	-2 650,00	0,00
	61311000	Commissions et courtages sur achats	-138 914,53	0,00
	61312000	Commissions et courtages sur ventes	-75 723,21	-155 217,75
	61332000	Frais sur émission d'emprunts	-30 968,95	-1 500,00
	61333000	Frais de comptes et comm. bancaires	-802,70	0,00
	61334000	Frais sur moyens paiements élect.	-16,00	0,00
	61338000	Autres services bancaires	0,00	-1 963,43
	61338100	Garanties d'achèvement	-35 741,19	-73 057,06
	61341000	Honoraires juridiques & contentieux	-54,91	-1 063,62
	61342000	Honoraires comptables & fiscaux	-6 187,41	-4 811,09
	61348000	Autres honoraires	-49 400,72	0,00
	61350000	Frais d'actes notariés et assimilés	-1 194,84	0,00
	61412000	Assurance matériel roulant	-1 253,54	0,00
	61440000	Assurance risque d'exploitation	-534,39	-351,25

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

N° Matricule : 20162459334

N° RCS : B210726

N° TVA : 29027849

Devise de tenue de dossier : EUR

Exercice se clôturant au : 31/12/2020

Date d'impression : 01/05/2021 09:29:51

BG PROMOTION SARL
179, route d'Arlon
L-8011 STRASSEN

Détail des comptes : COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Compte	Intitulé	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
	61481000	Assurance multirisques	-635,65	0,00
	61483000	Assurance tous risques chantiers	-4 725,53	-7 455,76
	61511000	Annonces et insertions	-375,00	-2 765,00
	61514000	Cadeaux à la clientèle	-4 352,37	0,00
	61517000	Sponsoring	0,00	-1 000,00
	61518000	Autres achats de services publicit.	-16 948,89	-1 418,86
	61524000	Réception & frais de représentation	-3 339,32	-1 177,22
	61531000	Frais postaux	-404,12	-48,20
	61532000	Frais de télécommunication	-1 538,21	-181,90
	61842100	Carburants	-889,08	-738,18
	61851000	Fournit. administratives. & bureau	-395,34	-254,37
	61852000	Petit équipement	-503,41	-90,92
	61854000	Produits d'entretien	-314,08	0,00
	61858300	Fournitures diverses chantiers	-209,63	0,00
	61870000	Cotis. aux assoc. professionnelles	-70,00	-233,36
	61880000	Autres charges externes diverses	-2 500,00	-1 000,00
6. Frais de personnel			-192 440,04	-172 116,89
a) Salaires et traitements			-157 644,36	-133 189,26
	62111000	Salaires de base	-146 537,34	-133 189,26
	62114000	Gratifications, primes et commiss.	-11 107,02	0,00
b) Charges sociales			-1 720,18	0,00
i) couvrant les pensions			-1 060,22	0,00
	62310000	Charges sociales couvrant les pens.	-1 060,22	0,00
ii) autres charges sociales			-659,96	0,00
	62320000	Autres charges sociales	-659,96	0,00
c) Autres frais de personnel			-33 075,50	-38 927,63
	62481000	Charges sociales indépendants	-33 075,50	-38 927,63
7. Corrections de valeur			-7 711,14	-1 069,23
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles			-7 711,14	-1 069,23
	63330000	DCV Autres installations	-7 711,14	-1 069,23
8. Autres charges d'exploitation			-22 245,01	-15 668,45
	64130000	Licences informatiques	-360,00	0,00
	64610000	Impôt foncier	0,00	-81,00
	64620000	TVA non récupérable	-21 473,01	-15 587,45
	64658000	Autres droits enr. & timbre & hyp.	-150,00	0,00
	64660000	Taxes sur les véhicules	-188,00	0,00
	64810000	Amendes, sanctions et pénalités	-74,00	0,00
11. Autres intérêts et autres produits financiers			23 497,20	6 012,46
b) autres intérêts et produits financiers			23 497,20	6 012,46
	75521000	Intérêts sur comptes bancaires	0,00	78,08
	75562000	Escomptes obtenus	23 497,19	5 934,36
	75821000	Différences de paiements	0,01	0,02
14. Intérêts et autres charges financières			-56 775,22	-25 304,63
b) autres intérêts et charges financières			-56 775,22	-25 304,63
	65521000	Intérêts sur comptes bancaires	-10,84	-5 054,63
	65522000	Intérêts bancaires op. de financem.	-28 924,25	0,00
	65582100	Intérêts Bourquard Pascal	-27 840,00	-20 250,00
	65821000	Différences de paiements	-0,13	0,00
15. Impôts sur le résultat			-85 842,11	-130 257,55
	67110000	IRC - exercice courant	-67 102,91	-93 159,55
	67210000	ICC - exercice courant	-26 355,00	-37 098,00
	77100000	Régularisations IRC	5 392,80	0,00
	77200000	Régularisations ICC	2 223,00	0,00
16. Résultat après impôts sur le résultat			283 030,38	381 909,25

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

N° Matricule : 20162459334

N° RCS : B210726

N° TVA : 29027849

Devise de tenue de dossier : EUR

Exercice se clôturant au : 31/12/2020

Date d'impression : 01/05/2021 09:29:51

BG PROMOTION SARL
179, route d'Arlon
L-8011 STRASSEN

Détail des comptes : COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Compte	Intitulé	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.			-24,00	-313,70
	68110000	IF - exercice courant	0,00	-5 350,00
	68120000	IF - exercices antérieurs	0,00	-267,50
	68810000	Intérêts sur impôts déductibles	0,00	-46,20
	68820000	Intérêts sur impôts non déductibles	-24,00	0,00
	78810000	Reprises provisions IF	0,00	5 350,00
18. Résultat de l'exercice			283 006,38	381 595,55

BILAN

N° Matricule : 20162459334

N° RCS : B210726

N° TVA : 29027849

Devise de tenue de dossier : EUR

Exercice se clôturant au : 31/12/2019

Date d'impression : 12/03/2020 11:25:02

BG PROMOTION SARL
179, route d'Arlon
L-8011 STRASSEN

Détail des comptes : ACTIF	Compte	Intitulé	31/12/2019	31/12/2018
C. Actif immobilisé			2 418,38	3 487,61
II. Immobilisations corporelles			2 418,38	3 487,61
3. Autres installations, outillage et mobilier			2 418,38	3 487,61
	22340000	<i>Mobilier</i>	2 083,63	2 831,49
	22350000	<i>Matériel informatique (hardware)</i>	334,75	656,12
D. Actif circulant			2 018 318,32	3 178 628,33
I. Stocks			0,00	3 090 672,29
3. Produits finis et marchandises			0,00	3 090 672,29
	33120000	<i>Stock Dudelange Mayrisch St Hubert</i>	0,00	3 087 235,07
	33212000	<i>Stock Constr.Dudelange M.St Hubert</i>	0,00	3 437,22
II. Créances			197 933,92	69 062,42
1. Créances résultant de ventes et prestations de services			0,00	10 912,87
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			0,00	10 912,87
	40110000	<i>Clients</i>	0,00	10 912,87
4. Autres créances			197 933,92	58 149,55
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			197 933,92	58 149,55
	42140000	<i>Administration des Contr. Directes</i>	0,00	18 510,00
	42161800	<i>TVA - Autres créances</i>	197 933,92	39 639,55
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse			1 820 384,40	18 893,62
	51315000	<i>CELL LU41 0141 7572 0400 0000</i>	116 193,56	7 927,08
	51315200	<i>CELL LU61 0141 9572 0402 0000</i>	0,00	10 966,54
	51315400	<i>CELL LU06 0141 4572 0407 0000</i>	804 190,84	0,00
	51315500	<i>CELL LU70 0142 9572 0400 0000</i>	900 000,00	0,00
E. Comptes de régularisation			0,00	1 794,44
	48100000	<i>Charges à reporter</i>	0,00	1 794,44
TOTAL ACTIF			2 020 736,70	3 183 910,38

BILAN

N° Matricule : 20162459334

N° RCS : B210726

N° TVA : 29027849

Devise de tenue de dossier : EUR

Exercice se clôturant au : 31/12/2019

Date d'impression : 12/03/2020 11:25:02

BG PROMOTION SARL
179, route d'Arlon
L-8011 STRASSEN

Détail des comptes : PASSIF	Compte	Intitulé	31/12/2019	31/12/2018
A. Capitaux propres			452 515,10	70 919,55
I. Capital souscrit			20 000,00	20 000,00
	10100000	<i>Capital souscrit</i>	20 000,00	20 000,00
IV. Réserves			4 625,00	2 625,00
1. Réserve légale			2 000,00	0,00
	13100000	<i>Réserve légale</i>	2 000,00	0,00
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur			2 625,00	2 625,00
a) autres réserves disponibles			2 625,00	2 625,00
	13810000	<i>Réserve pour l'impôt sur la fortune</i>	2 625,00	2 625,00
V. Résultats reportés			46 294,55	83 301,86
	14100000	<i>Résultats reportés</i>	46 294,55	83 301,86
VI. Résultat de l'exercice			381 595,55	-35 007,31
C. Dettes			1 568 221,60	3 112 990,83
2. Dettes envers des établissements de crédit			0,00	2 200 000,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			0,00	2 200 000,00
	51315300	<i>CELL LU93 0141 3572 0406 0000</i>	0,00	2 200 000,00
4. Dettes sur achats et prestations de services			516 376,55	5 077,58
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			516 376,55	5 077,58
	44111000	<i>Fournisseurs</i>	122 744,48	2 187,08
	44112000	<i>Fournisseurs-Factures non parvenues</i>	393 632,07	2 890,50
8. Autres dettes			1 051 845,05	907 913,25
a) Dettes fiscales			131 595,05	6 461,90
	46121100	<i>IRC charge fiscale estimée</i>	93 159,55	0,00
	46122100	<i>ICC charge fiscale estimée</i>	37 098,00	0,00
	46123100	<i>IF charge fiscale estimée</i>	0,00	5 350,00
	46123200	<i>IF dette fiscale à payer</i>	1 337,50	0,00
	46124000	<i>Retenue d'impôt sur salaires</i>	0,00	1 111,90
c) Autres dettes			920 250,00	901 451,35
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			0,00	1 451,35
	47121100	<i>C/c Gomes Jean-Paul</i>	0,00	1 451,35
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			920 250,00	900 000,00
	19821100	<i>Prêt Bourquard Pascal</i>	900 000,00	900 000,00
	19824100	<i>Intérêts s/prêt Bourquard Pascal</i>	20 250,00	0,00
TOTAL PASSIF			2 020 736,70	3 183 910,38

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

N° Matricule : 20162459334

N° RCS : B210726

N° TVA : 29027849

Devise de tenue de dossier : EUR

Exercice se clôturant au : 31/12/2019

Date d'impression : 12/03/2020 11:11:16

BG PROMOTION SARL
179, route d'Arlon
L-8011 STRASSEN

Détail des comptes : COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Compte	Intitulé	01/01/2019 31/12/2019	01/01/2018 31/12/2018
1. Chiffre d'affaires net			5 874 478,15	970 727,82
	70130200	Vente Dudelange Mayrisch St Hubert	2 711 783,97	0,00
	70520100	Vente Dudelange rte de Kayl, 154	0,00	970 727,82
	70520200	Vente Dudelange Mayrisch St Hubert	3 162 694,18	0,00
4. Autres produits d'exploitation			163 111,74	25 893,69
	74481000	Droits différentiels	162 729,23	25 883,79
	74810000	Refacturation de frais	382,49	0,00
	76883000	Différences de paiements	0,02	9,90
5. Matières premières et consommables et autres charges externes			-5 317 276,33	-889 884,91
a) Matières premières et consommables			-5 045 452,31	-841 748,32
	60350000	Fournitures de bureau	-129,21	-530,47
	60622000	Maison Dudelange Mayrisch St.Hubert	0,00	-3 087 235,07
	60761000	Variation Stock Dudelange rte Kayl	0,00	-201 431,17
	60762000	Variation stock Dudelange Mayrisch	-3 090 672,29	3 090 672,29
	60811100	Eau	-197,47	0,00
	60811200	Electricité	-908,15	-1 578,48
	60812000	Fourniture entretien-petit équipem.	-90,92	-591,27
	60813000	Fournitures administratives	-125,16	0,00
	60814000	Carburants	-738,18	0,00
	60821310	Frais Dudelange route de Kayl	-2 037,90	-19 582,12
	60821311	Frais Dudelange Mayrisch St Hubert	-17 772,74	-1 260,00
	60821312	Frais Dudelange 139,rte Zoufftgen	-23 698,07	0,00
	60821313	Frais Luxembourg, 44, rue d'ivoix	-3 475,00	0,00
	60828100	Construction Dudelange rte Kayl	18 766,70	-618 034,81
	60828200	Constr. Dudelange Mayrich St Hubert	-1 533 293,27	-2 177,22
	60828210	Fact.à recev.Dudelange Mayrisch St.	-391 080,65	0,00
b) Autres charges externes			-271 824,02	-48 136,59
	61112000	Loyers bâtiments	-18 404,52	0,00
	61312000	Commissions et courtages sur ventes	-155 217,75	-10 735,04
	61320000	Traitement informatique	0,00	-260,00
	61332000	Comm.-frais sur émission emprunts	-1 500,00	-11 185,34
	61338000	Autres frais et comm. bancaires	-1 963,43	-307,75
	61338100	Garanties d'achèvement	-73 057,06	-3 334,50
	61341000	Honoraires juridiques	-1 063,62	-512,73
	61342000	Honoraires comptables et d'audit	-4 811,09	-4 062,72
	61350000	Frais d'actes et de contentieux	0,00	-721,09
	61440000	Assurance risque d'exploitation	-351,25	0,00
	61460000	Assurance responsabilité civile	0,00	-2 720,95
	61480000	Autres assurances	0,00	-986,40
	61482000	Assurance tous risques chantier	-7 455,76	0,00
	61511000	Annonces et insertions	-2 765,00	0,00
	61514000	Cadeaux à la clientèle	0,00	-374,40
	61517000	Sponsoring	-1 000,00	-3 400,00
	61518000	Autres achats de services publicit.	-1 418,86	-9 257,47
	61524000	Réceptions et frais de représentat.	-1 177,22	0,00
	61531000	Timbres	-48,20	-16,40
	61532000	Téléphone et autres frais télécom.	-181,90	-191,80
	61850000	Evacuation des eaux usées	-175,00	0,00
	61870000	Cotisations aux assoc. professio.	-233,36	-70,00
	61880000	Autres charges externes diverses	-1 000,00	0,00
6. Frais de personnel			-172 116,89	-118 288,83
a) Salaires et traitements			-133 189,26	-101 150,27
	62111000	Salaires de base	-133 189,26	-101 150,27
b) Charges sociales			-38 927,63	-17 138,56
ii) autres charges sociales			-38 927,63	-17 138,56
	62381000	Charges sociales indépendants	-38 927,63	-17 138,56

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

N° Matricule : 20162459334

N° RCS : B210726

N° TVA : 29027849

Devise de tenue de dossier : EUR

Exercice se clôturant au : 31/12/2019

Date d'impression : 12/03/2020 11:11:16

BG PROMOTION SARL
179, route d'Arlon
L-8011 STRASSEN

Détail des comptes : COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Compte	Intitulé	01/01/2019 31/12/2019	01/01/2018 31/12/2018
7. Corrections de valeur			-1 069,23	-467,94
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles			-1 069,23	-467,94
	63330000	<i>Autres inst,outil,mob,mat. roulant</i>	-1 069,23	-467,94
8. Autres charges d'exploitation			-15 668,45	1 118,67
	64610000	<i>Impôt foncier</i>	-81,00	-69,60
	64620000	<i>TVA non déductible</i>	-15 587,45	1 188,28
	66883000	<i>Différences de paiements</i>	0,00	-0,01
11. Autres intérêts et autres produits financiers			6 012,44	3 092,64
b) autres intérêts et produits financiers			6 012,44	3 092,64
	75521000	<i>Intérêts sur comptes courants</i>	78,08	0,00
	75560000	<i>Escomptes obtenus</i>	5 934,36	3 092,64
14. Intérêts et autres charges financières			-25 304,63	-21 810,75
b) autres intérêts et charges financières			-25 304,63	-21 810,75
	65521000	<i>Intérêts banc. sur comptes courants</i>	-5 054,63	-0,75
	65522000	<i>Intérêts banc. sur op. financement</i>	0,00	-18 810,00
	65582000	<i>Intérêts Bourquard Pascal</i>	-20 250,00	-3 000,00
15. Impôts sur le résultat			-130 257,55	0,00
	67110000	<i>IRC Exercice courant</i>	-93 159,55	0,00
	67210000	<i>ICC Exercice courant</i>	-37 098,00	0,00
16. Résultat après impôts sur le résultat			381 909,25	-29 619,61
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.			-313,70	-5 387,70
	68110000	<i>IF Exercice courant</i>	-5 350,00	-5 350,00
	68120000	<i>IF Exercices antérieurs</i>	-267,50	0,00
	68810000	<i>Intérêts sur impôts déductibles</i>	-46,20	0,00
	68820000	<i>Intérêts sur impôts non déductibles</i>	0,00	-37,70
	78910000	<i>Reprises provisions IF</i>	5 350,00	0,00
18. Résultat de l'exercice			381 595,55	-35 007,31