

---

## ROYAL BALCONIES OF MENORCA SL

### NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS 10% À 2 ANS DU 20/09/2022 AU 19/09/2024 PAR ROYAL BALCONIES OF MENORCA SL

**LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR ROYAL BALCONIES OF MENORCA SL**

**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)**

5 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. Ceci signifie que les fonds de l'Émetteur sont essentiellement composés de capitaux empruntés (notamment un emprunt obligataire, augmenté de ses intérêts, pour un montant total de 2.000.000 EUR et des avances d'actionnaires à hauteur de 2.134.000 EUR, qui ne peuvent toutefois être remboursées que dans la mesure où l'Émetteur maintient des fonds propres au moins égaux à la moitié du montant des obligations qu'il a émises; ces avances ne seront pas remboursées durant la durée du présent Emprunt Obligataire). 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. Néanmoins, l'Émetteur est propriétaire du terrain sur lequel est construit le projet Arenal Beach (un complexe de 32 appartements, voir ci-dessous). Ce terrain n'est pas grevé d'une hypothèque et 40% du complexe a déjà été construit à la date de la présente Note d'Information.

Le produit de l'Offre sera notamment utilisé pour rembourser le solde du précédent emprunt obligataire et pour le développement et la croissance de Royal Balconies of Menorca (SL).

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 de la vente des biens immobiliers qu'il détient.

#### **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. Ce risque est atténué par une position de trésorerie prévue en fin de chaque trimestre d'environ 1.000.000 EUR au minimum, selon les plans financiers de l'Émetteur.

## **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 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, ou si certaines conditions suspensives ne sont pas remplies.

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

### **A. Identité de l'Émetteur**

#### **1. Identification**

Dénomination :	Royal Balconies of Menorca SL
Forme juridique :	Sociedad Limitada (SL)
Pays d'origine :	Espagne
Siège social :	Carrer Santiago Ramon Y Cajal 31 2 IZ (Elche Parque), 03203 Elche, Alicante
Numéro d'entreprise:	B42675033
Adresse du site internet de l'émetteur :	N/A

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

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

L'Émetteur fait partie du groupe espagnol Azur Estates, actif dans le secteur de la promotion et de la vente immobilière depuis 1989 et ayant de nombreux projets à son actif.

L'Émetteur est une société dédiée qui a été constituée dans le cadre du projet « ArenalBeach », celui-ci consistant en la construction d'un complexe de 32 appartements sur l'île de Minorque (le **Projet**).

## Description du Projet

### Projet ArenalBeach



ArenalBeach – Quartier résidentiel de la municipalité de ES MERCADAL

### Description du projet

- Les 32 appartements auront une superficie allant de 80m<sup>2</sup> à 234m<sup>2</sup>.
- Le projet totalise 5,200 m<sup>2</sup> bruts pour 4,425 m<sup>2</sup> nets.
- Le bâtiment est construit sur 5 étages, avec de **larges terrasses** et des espaces communs tels que :
  - Un espace de jeu
  - Une cour de récréation
  - Une salle de sport
  - 5 commerces, également ouverts au public, qui viendront compléter le projet.
- Les unités situées au dernier niveau seront équipées d'une piscine privée et d'un solarium.
- Azur Estates a **réalisé une vente** (€350k) en juillet 2022 pour laquelle 40% (€140k) ont été versés. Trois ventes sont en attente d'acceptation de prêt hypothécaire.
- Un **système de gestion** pour la location de courte durée des biens sera mis en place, permettant aux propriétaires d'obtenir une rentabilité sur leur investissement immobilier.



**Aéroport**

**25km**

**Plage d'en Castel**

**200m**

**Port de Mahón**

**20km**



**Golf Son Parc Menorca**

**20km**



**Arenal beach club**

**250m**

## Localisation

### Présentation de Minorque



- L'île de Minorque permet d'acquérir des biens supérieurs, à un **prix abordable**.
- Minorque est facilement **accessible** via son aéroport international et est à moins de deux heures de plusieurs grandes villes de l'Hexagone: Paris, Bordeaux, Nantes et Marseille. Il est possible d'accéder à l'île en voiture, via les ferries.
- L'île est une **nature préservée**, dont la majeure partie est une réserve naturelle sur laquelle il est interdit de construire. De plus, les constructions y sont limitées afin de garder un paysage naturel. Ceci permet aux propriétaires de **revendre** aisément leurs biens, l'offre de biens nouveaux y étant limitée.
- Le marché immobilier a connu une **forte augmentation** après la crise du COVID-19, les transactions se sont multipliées (+66% entre 2019 et 2021)<sup>1</sup>, et les prix sont en croissance.
- L'attribution de permis de construction avec permis de location de vacances a été restreinte<sup>2</sup>, menant à une **augmentation** des prix de vente de bâtiments disposant déjà du permis.
- Le tourisme à Minorque est relativement **stable**, ce qui impacte **positivement** la qualité de vie des habitants, mais également la qualité du séjour des touristes.
- L'île est épargnée par le tourisme de masse, et profite d'un climat semblable à celui du sud de la France. Elle est connue pour ses eaux calmes et turquoise, ses plages blanches, ses forêts vert foncé; un mélange de couleurs qui marque les esprits.

## 3. Actionnaires

### Actionariat

A la date de la présente Note d'Information, la totalité des actions de l'Émetteur est détenue par la société Arnor Investments S.A., une société anonyme de droit luxembourgeois dont le siège est établi à Boulevard de la Foire 2, 1528 Luxembourg, Luxembourg à 96,67% et par Alfredo Perez à 3,33%.

A la date de la présente Note d'Information, l'actionnaire unique d'Arnor Investments S.A. est M. Roberto Bergonzi.

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

### Relation avec les actionnaires

Les actionnaires de l'Émetteur ont consenti un prêt à l'Émetteur de EUR 2.134.000 EUR pour le développement du Projet. Ce prêt sera remboursé au moyen du produit de l'Emprunt Obligataire si les montants de la levée le permettent.

En dehors de ce prêt 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 administrateur unique qui est Alfredo Jose Perez Garcia.

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 du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

##### Rémunération

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**

Les actionnaires de l'Émetteur ont un conflit d'intérêts dans la mesure où une partie du produit de l'Offre sera utilisé pour le remboursement du prêt qu'ils ont consenti à l'Émetteur pour financer le développement du Projet

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

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

##### Comptes annuels

L'Émetteur, une société nouvellement créée en 2019, ne dispose à ce jour d'aucun compte annuel.

##### Contrôle des comptes

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

##### Fonds de roulement

L'Émetteur déclare que son fonds de roulement net est suffisant pour la réalisation de ses obligations lors des 12 prochains mois.

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

L'Émetteur déclare que, à la date du 30 juin 2022, ses capitaux propres s'élèvent à 9.000 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 30 juin 2022, son endettement s'élève à 4.196.0000 EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

	Montant en Euro	Garantie/Caution
Dettes financières	2.060.000	
Avances actionnaires	2.134.000	
Autres dettes	2.000	
	<b>4.196.000</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	4.250.0000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	2.500.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	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	5/09/2022 à 11h
Date de clôture de l'Offre	19/09/2022 à 16h
Date d'émission prévue des Obligations	20/09/2022
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	20/09/2022
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 de quatre millions deux cent cinquante mille euros (4.250.000 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 quatre millions deux cent cinquante mille euros (4.250.000 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 deux millions cinq cent mille d'euros (2.500.000 EUR). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisés par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum chacune à l'issue de la Période de Souscription initiale, dans les mêmes modalités et conditions que ce qui est prévu au point précédent.

#### Résultats de l'Offre de souscription

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

#### Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 20 septembre 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 et conditions suspensives

La Date d'Emission des Obligations est fixée au 20 septembre 2022, pour autant que les conditions suspensives suivantes soient remplies à la satisfaction du Représentant des Obligataires:

- i. l'adoption par les actionnaires de l'Émetteur, d'une décision approuvant l'Emprunt Obligataire;
- ii. l'adoption, par l'organe d'administration de l'Émetteur, d'une décision approuvant l'Emprunt Obligataire;
- iii. la remise d'une copie d'une résolution des actionnaires de l'Émetteur approuvant une contribution des actionnaires conformément au numéro de compte 118 du décret royal 1514/2007 qui approuve le plan comptable général, afin que les fonds propres soient supérieurs ou égales à la moitié du montant de l'émission;
- iv. l'octroi, par l'organe d'administration de l'Émetteur, des mandats nécessaires pour la passation de l'acte d'émission des Obligations et pour la signature et la passation de tous les actes liés (en ce compris les Conventions de Sûreté);
- v. la passation de l'acte d'émission des Obligations devant notaire; et
- vi. la mise en place des Sûretés Réelles (en ce compris la passation des Conventions de Sûreté devant être passées par acte authentique).

Si ces conditions suspensives ne sont pas remplies à la Date d'Emission, le montant des souscriptions sera remboursé aux Investisseurs sans intérêts et sans frais.

En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la Date d'Emission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement.

#### Certificat Nominatif de Propriété

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément aux articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'article 5:27 du Code des sociétés et des associations.

Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par une inscription au Registre des Obligataires et ce, conformément à l'article 5:27 du Code des sociétés et associations.

## Frais de l'Émission

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

## Représentant des Obligataires

Les Obligataires désignent Beebonds Finance SRL, agissant à travers son compartiment Arenal, 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 5:51 du Code des sociétés et des associations.

Ses pouvoirs sont décrits au point 10bis des termes et conditions des Obligations.

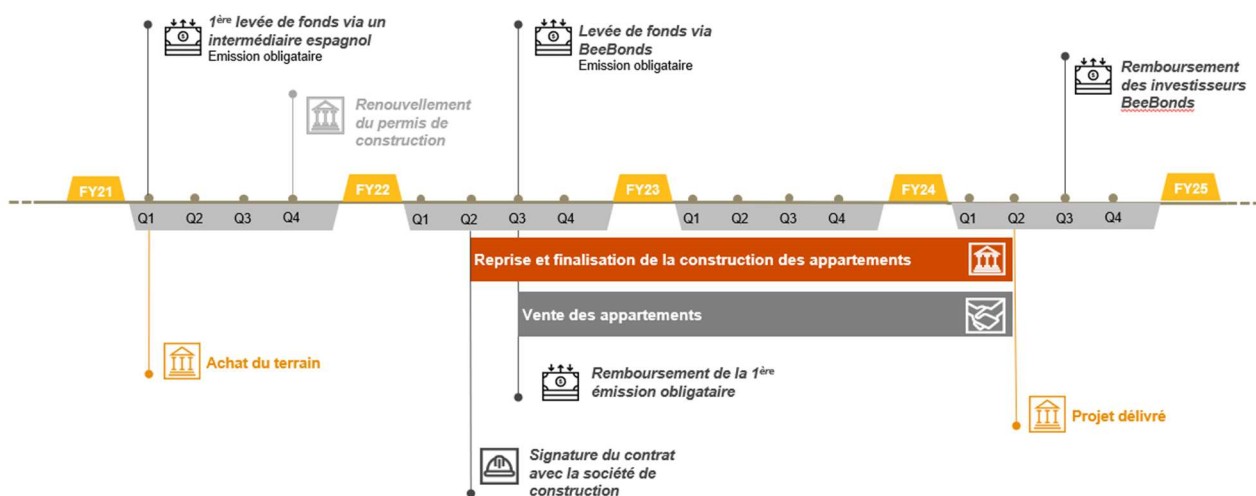
## **B. Raisons de l'Offre**

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

Le produit de l'Offre sera utilisé comme suit:

- (i) Le remboursement par l'Émetteur du solde d'un précédent emprunt obligataire, augmenté des intérêts, soit un montant total de 2.000.000 EUR. Cet emprunt obligataire a servi à financer l'achat des terrains sur lesquels les constructions sont érigées.
- (ii) Dès la libération des fonds de l'Emprunt Obligataire, l'Émetteur bloquera 425.000 EUR sur un compte séquestre afin de garantir aux Investisseurs leur premier coupon.
- (iii) Le remboursement des avances des actionnaires (2.134.000 EUR) n'aura lieu qu'à la fin du projet, en Q3 2024.
- (iv) Pour l'éventuel surplus, à financer d'autres achats de terrains à développer.

### Planning du projet



### **2. Détails du financement du Projet**

L'Émetteur finance le Projet comme suit :

- Un emprunt obligataire de 2.000.000 EUR. Cet emprunt a servi à acheter les terrains sur lesquels sont érigées les constructions.
- Un prêt des actionnaires de l'Émetteur de 2.134.000 EUR. Ce prêt est lié au financement des travaux du Projet et à la gestion de ceux-ci.
- Un Emprunt obligataire, objet de la présente Note d'Information, à hauteur de 4.250.000 EUR. L'Émetteur considère que le financement tel que détaillé, ci-avant, est suffisant pour la réalisation du Projet.



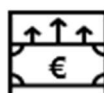
## Rentabilité

### Dépenses estimées

en K€	Montant
<b>Charge foncière</b>	<b>2.866.427</b>
Achat du terrain et coûts directement liés	2.785.892
Permis de construire	80.535
<b>Coûts de la construction</b>	<b>5.974.058</b>
Construction	5.974.058
<b>Frais d'architecte</b>	<b>294.531</b>
<b>Gestion de projet</b>	<b>399.424</b>
Project management	26.360
Frais de gestion technique	373.064
<b>Frais techniques</b>	<b>165.230</b>
<b>Frais divers</b>	<b>1.154.500</b>
Marketing	350.000
Commissions sur ventes	804.500
<b>Frais financiers</b>	<b>1.253.000</b>
1ère émission obligataire - Intérêts	148.000
Émission obligataire Beebonds - Intérêts (10%)	850.000
Émission obligataire Beebonds - Frais de dossier (6%)	255.000
<b>Coûts</b>	<b>12.107.171</b>

### Revenus estimés

en K€	Montant
<b>Ventes</b>	<b>16.090.000</b>
Appartements	16.090.000
<b>Chiffre d'affaire</b>	<b>16.090.000</b>
<b>Marge prévisionnelle</b>	<b>3.982.829</b>



**€16,09M**  
Chiffre d'affaire



**€12,11M**  
Coûts du projet



**€3,98M**  
Marge prévisionnelle

L'étude de faisabilité détaillée est  
disponible en annexes

## Commentaires

- Le terrain a été acheté en Q1 2021 pour **2.800.000 EUR**.
- Les travaux ont commencé et un contrat a été signé avec un constructeur pour un montant de **4.300.000 EUR**. De plus, une partie des matériaux a été préalablement acquise pour un montant de **428.000 EUR**, afin de réduire les risques liés à la croissance importante de ces coûts dans les conditions actuelles du marché de la construction. Le management prévoit un coussin supplémentaire de **1.200.000 EUR** afin de se couvrir contre les imprévus.
- Le prêt Beebonds de **4.250.000 EUR** au taux annuel de **10%** se traduit par un total d'intérêts à payer de **850.000 EUR** sur les 2 ans. Les frais d'émissions seront de **255.000 EUR (6%** du montant émis).
- Les différents appartements ont fait l'objet d'une évaluation réalisée par CBRE, menant à un total de **15.520.000**. Cependant, le management, de par son expérience, estime que les appartements pourront être vendus à un prix plus élevé, soit **16.090.000 EUR**.
- La construction atteindra une surface brute totale de **5,197m<sup>2</sup>** pour une surface nette totale de **4,425m<sup>2</sup>**.
- Les frais de construction pour finaliser les travaux sont estimés à **1,125 EUR/m<sup>2</sup> brut**.
- Le prix de vente des appartements est donc estimé à **3,636 EUR/m<sup>2</sup> net**.
- Le prix de chaque appartement ainsi que leur composition sont détaillés en annexe.



## Business Plan

en k€	Accumulé	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Total
Achat du terrain	(2.786)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.786)
Coûts de construction	(1.116)	(121)	(807)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(486)	-	(5.374)
Frais techniques	-	(2)	(20)	(27)	(27)	(27)	(27)	(27)	(9)	-	(165)
Frais d'architecte	-	-	(33)	(49)	(49)	(49)	(49)	(49)	(16)	-	(295)
Permis de construire	(81)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(81)
Frais de management	-	(19)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(19)	-	(373)
Gestion de projet	-	(7)	(7)	-	(13)	-	-	-	-	-	(26)
Marketing	-	(88)	(88)	(88)	-	(88)	-	-	-	-	(350)
Commission sur les ventes	-	(37)	(61)	(20)	(61)	(30)	(51)	-	(544)	-	(805)
1 Ventes	-	749	1.219	406	1.219	609	1.015	-	10.873	-	16.090
2 1ère émission obligatoire - Capital	1.850	(1.850)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 1ère émission obligatoire - Intérêts	-	(148)	-	-	-	-	-	-	-	-	(148)
Emission obligatoire Beebonds - Capital	-	4.250	-	-	-	-	-	-	-	(4.250)	-
3 Emission obligatoire Beebonds - Intérêts (10%)	-	(425)	-	-	-	-	-	-	-	(425)	(850)
Emission obligatoire Beebonds - Frais de dossier	-	(255)	-	-	-	-	-	-	-	-	(255)
4 Avances actionnaires	2.134	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.134)	-
<b>Mouvements de cash sur la période</b>	<b>2</b>	<b>2.047</b>	<b>347</b>	<b>(562)</b>	<b>284</b>	<b>(369)</b>	<b>104</b>	<b>(860)</b>	<b>3.739</b>	<b>(6.809)</b>	<b>3.383</b>
<b>5 Position de trésorerie fin de période</b>	<b>2</b>	<b>2.045</b>	<b>2.396</b>	<b>1.834</b>	<b>2.118</b>	<b>1.749</b>	<b>1.853</b>	<b>993</b>	<b>10.792</b>	<b>3.583</b>	<b>3.383</b>
	Accumulé	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Total
Nombre d'appartements vendus	-	4	6	2	6	3	5	-	6	-	32

### Commentaires :

- La répartition des ventes dans le temps a été réalisée par le management sur base de leur expérience. Normalement, le développeur reçoit 20% du montant lors de la vente, 20% supplémentaires dès que le projet atteint un stade d'avancement de 40% et 60% à la livraison. ArenalBeach étant déjà à plus de 40% d'avancement, **la société reçoit donc 40% lors de la vente**, et le reste à la livraison.
- Remboursement de la 1<sup>ère</sup> émission obligatoire ainsi que ses intérêts grâce à l'émission BeeBonds.

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	Garanties par des suretés réelles
Devise	EURO
Dénomination	ROYAL BALCONIES OF MENORCA SL- 10% - 2 ans du 20 septembre 2022 au 20 septembre 2024
Valeur nominale	500 EUR
Date d'Échéance	19 septembre 2024
Date de Remboursement à l'Échéance	20 septembre 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)	10%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	7%
Date de Paiement des Intérêts	Annuellement le 20/09/2023 et le 20/09/2024
ISIN	BE6337553588

## B. Sûretés Réelles

Le remboursement par l'Émetteur des Obligations sera garanti par les sûretés suivantes (les « **Sûretés Réelles** »):

- un gage sur les titres représentant l'intégralité du capital de l'Émetteur;
- un gage sur les créances futures de l'Émetteur sur les acheteurs des appartements développés dans le complexe immobilier faisant l'objet du projet; et
- un gage sur un compte bloqué de l'Émetteur.

Conformément aux conditions suspensives décrites à la partie III « Informations concernant l'offre des instruments de placement », point A « Description de l'Offre » et paragraphe « Date d'Emission et conditions suspensives » de la présente Note d'information, les Sûretés Réelles seront établies, au plus tard à la Date d'Emission, en vertu de plusieurs conventions de sûreté de droit belge ou espagnol (les « **Conventions de Sûreté** », entre l'Émetteur en tant que débiteur gagiste et le Représentant des Obligataires comme créancier gagiste, qui détiendra les Sûretés Réelles au profit des Obligataires).

Les Sûretés Réelles resteront en vigueur jusqu'à ce que les obligations garanties aient été payées en intégralité.

## 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 annuels de l'Émetteur

## ROYAL BALCONIES OF MENORCA SL

### TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS

#### A. DÉFINITIONS

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

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires. 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>	Royal Balconies of Menorca SL, une société à responsabilité limitée de droit espagnol ayant établi son siège à Carrer Santiago Ramon Y Cajal 31 2 IZ (Elche Parque), 03203 Elche, Alicante et enregistrée sous le numéro B42675033. .
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations d'un montant maximum de quatre millions deux cent cinquante mille euros (4.250.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de dix pour cent (10%) pour une période de deux (2) années, entre le 20/09/2022 et le 19/09/2024 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6337553588.
<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 5 septembre 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 ( <i>obligaciones</i> ) qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour la 1<sup>ère</sup> période : débutant le jour de la Date d'Émission des obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.</li></ul>
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit(s) dans la Note d'Information.
<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms.
<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>Sûretés Réelles</u>	Désigne les sûretés garantissant le remboursement des obligations telles que décrites dans la Note d'Information.
<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 librement négociables, représentatives d'une créance, émises par l'Émetteur. Elles donnent droit au paiement d'un intérêt tel que décrit à l'Article 6. infra. Les Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés et des associations accorde aux Obligataires, sauf dérogation des présents Termes et Conditions.

#### **1.2. Forme des Obligations**

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs.

La propriété des Obligations est établie par une inscription nominative au nom de chaque Obligataire dans le Registre des Obligataires ; chaque Obligataire devant recevoir un certificat attestant du montant nominal pour lequel il y sera inscrit.

En cas de négociation et au cas où une transaction serait nouée sous seing privé ou via Expert Market d'Euronext Bruxelles par le biais d'un intermédiaire financier choisi par l'Obligataire, les Obligations seront soumises, en matière de règlement des opérations sur titres, à la réglementation belge en vigueur et le transfert devra être notifié à l'Émetteur pour lui être opposable et être transcrit dans le Registre des Obligataires.

#### **1.3. Valeur Nominale**

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de cinq-cents euros (500 EUR).

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

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à quatre millions deux cent cinquante mille euros (4.250.000 EUR) représenté par huit mille cinq cents (8.500) 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 deux (2) années, 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 20/09/2022 jusqu'à la Date d'Échéance, le 19/09/2024. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 20/09/2024. 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 minimum de cinq-cents euros (500 EUR) par Investisseur.

## 4. **Rang des Obligations**

Les Obligations sont garanties par les Sûretés Réelles. Pour les montants qui dépasseraient la valeur de réalisation des Sûretés Réelles, les Obligations viennent à rang égal (*pari passu*) avec les autres engagements financiers non-subordonnés et non-garantis de l'Émetteur. Les Obligations ont rang égal, sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit.

## 5. **Déclarations, Garanties et engagements de l'Émetteur**

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. l'Émetteur est une société à responsabilité limitée (SL) valablement constituée en vertu du droit espagnol, pour une durée illimitée et est immatriculée sous le numéro B42675033 ;
- 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, les Sûretés Réelles sont valablement établies au profit des Obligataires, et il n'y a pas d'autres Sûretés sur ses biens ;
- iv. à la Date d'Emission, l'Émetteur a obtenu un financement obligataire de deux millions d'euros (2.000.000) intérêts compris et un financement bancaire auprès de Urbanitae Real Estate Platform P.F.P. SL pour un montant de cent nonante-deux mille huit cent nonante-trois euros (192.893 EUR) ;

L'Émetteur s'engage à :

- i. ne pas octroyer de Sûretés sur ses biens en dehors des Sûretés Réelles;
- ii. lors de chaque vente d'une unité du complexe faisant l'objet du Projet, à notifier l'acheteur en question de l'existence du gage sur la créance de l'Émetteur sur cet acheteur octroyé au bénéfice des Obligataires en vertu des Conventions de Sûreté, et du fait que le paiement de la créance en question n'est libératoire que dans la mesure où il est effectué selon les instructions du Représentant des Obligataires;
- iii. verser sans délai sur le compte bloqué et gagé désigné par l'Émetteur, tous les montants perçus au titre de prix de vente (acompte ou solde) des unités du complexe faisant l'objet du Projet, à concurrence du montants dus en principal, intérêts et accessoires en vertu de l'Emprunt Obligataire. Cette obligation de versement ne s'applique qu'à partir du moment où les montants perçus par l'Émetteur au titre de prix de vente (acompte ou solde) des unités du complexe faisant l'objet du Projet, dépasse un montant total de 6.400.000 EUR;
- iv. maintenir le(s) permis de construire relatifs au Projet en permanence purgés de tout recours de quelque nature;
- v. ce que le financement bancaire mentionné ci-dessus ne fasse pas l'objet de mesures de suspension et/ou d'annulation et ce, pour quelque raison que ce soit.

## 6. **Intérêts**

### 6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de dix pour cent (10%) 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'Émission 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 dix pour cent (10%) 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 les lois et règlements applicables 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, Espagne ou 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 20/09/2024 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 business plan décrit dans la Note d'Information), l'Émetteur et l'Assemblée des Obligataires pourront décider, conformément aux dispositions des articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale déterminant et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.

## 9. **Remboursements Anticipés**

### 9.1. En cas de Remboursement Volontaire

L'Émetteur peut, par anticipation et

- (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 dispositions des articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect des articles 5:110 et 5:111 du Code des sociétés et des associations, aux fins de prendre certaines décisions à propos des Obligations, y compris la modification de certaines dispositions des Termes et Conditions, sous réserve de l'accord de l'Émetteur. Conformément aux articles 5:107 et 5:109 du Code des sociétés et des associations, l'Assemblée Générale des Obligataires a le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Émetteur (i) d'accepter des dispositions ayant pour objet, soit d'accorder des sûretés particulières au profit des Obligataires, soit de modifier ou de supprimer les sûretés déjà attribuées, (ii) de proroger une ou plusieurs échéances d'intérêts, de consentir à la réduction du taux de l'intérêt ou d'en modifier les conditions de paiement, (iii) de prolonger la durée du remboursement, de le suspendre et de consentir des modifications aux conditions dans lesquelles il doit avoir lieu, (iv) d'accepter la substitution d'actions aux créances des Obligataires, (v) de décider des actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun et (vi) de désigner un ou plusieurs mandataires chargés d'exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale des Obligataires et de représenter la masse des Obligataires dans toutes les procédures relatives à la réduction ou à la radiation des inscriptions hypothécaires.

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

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

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

Tout Obligataire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, Obligataire ou non. L'organe d'administration de l'Émetteur détermine la forme des procurations.

Chaque Obligataire détiendra un pouvoir de représentation et de vote en proportion du nombre d'Obligations dont il pourra faire preuve de propriété, par rapport au nombre d'Obligations en circulation.

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

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

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits aux articles 5:114 à 5:118 du Code des sociétés et des associations.

### **10bis Représentant des Obligataires**

Les Obligataires désignent Beebonds Finance SRL, agissant à travers son compartiment Arenal, 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 5:51 du Code des sociétés et des associations.

Dans les limites des articles 1984 à 2010 du Code civil, le Représentant des Obligataires pourra engager tous les Obligataires à l'égard des tiers. 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.

En tant que Représentant des Obligataires, il peut engager tous les Obligataires dans les limites énoncées ci-après et aux articles 1984 à 2010 de l'ancien Code civil.

Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra :

- représenter les (futurs) Obligataires lors de la signature des Conventions de Sûreté, les Obligataires ratifiant, par l'acceptation des Termes et Conditions, ces Conventions de Sûreté.
- notifier toute partie de l'existence des Sûretés Réelles.
- en Cas de Défaut, faire exécuter les Sûretés Réelles pour compte des Obligataires, conformément aux conditions et modalités des Conventions de Sûreté, et exercer toute autre voie de recours généralement quelconque 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 des Sûretés Réelles. 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 réalisé en vertu des Sûretés Réelles.
- établir le relevé des Obligataires et calculer le montant total dû 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 des Sûretés Réelles 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 5:115 du Code des sociétés et des associations.

Les Obligataires, par la souscription des Obligations, seront tenus de, et présumés (i) reconnaître et approuver tout ce qui aura été fait ou signé par le Représentant des Obligataires en leur nom, à la condition

toutefois que le Représentant des Obligataires ait respecté les limites de ses pouvoirs et (ii) ratifier tout acte accompli en leur nom et pour leur compte par le Représentant des Obligataires dans les limites de sa mission.

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

## **C. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **11. Avis aux Obligataires**

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

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

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

### **13. Intégralité**

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

### **14. Renonciation**

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

### **15. Droit Applicable**

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

### **16. Litiges**

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

# Balance de Situación

Empresa 00019 - ROYAL BALCONIES OF MENORCA SL

Página

1

Fecha listado

24/08/2022

Observaciones

Período

De Enero a Agosto

<b>ACTIVO</b>		<b>2022</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.478.820,83</b>
III. Inversiones inmobiliarias		50.000,00
220	INVER. TERRENOS Y BIENES NATU.	50.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo		2.428.820,83
250	INVERS. FNAS. LP INSTRU. PATR.	2.425.078,00
260	FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO P	3.742,83
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.528.537,01</b>
II. Existencias		3.125.146,31
330	PRODUCTOS EN CURSO A	3.125.146,31
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.		170.010,44
1. Clientes ventas y prestación de servicios		64,01
b) Cites.ventas y prestación servicios CP		64,01
430	CLIENTES	64,01
3. Otros deudores		169.946,43
470	HP, DEUDORA DIVERSOS CONCEPTOS	158.640,50
472	HACIENDA PÚBLICA, IVA SOPORTAD	11.305,93
V. Inversiones financieras a corto plazo		216.937,17
551	CTA CORRIENTE SOC. Y ADMINIST.	216.937,17
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.		16.443,09
570	CAJA, EUROS	2.858,11
572	BCOS E INS.CRÉD. C/C VIS.,EURO	13.584,98
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>6.007.357,84</b>

# Balance de Situación

Empresa 00019 - ROYAL BALCONIES OF MENORCA SL

Página

2

Fecha listado

24/08/2022

Observaciones

Período

De Enero a Agosto

<b>PASIVO</b>		<b>2022</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.937.048,75</b>
A-1) Fondos propios		2.442.437,75
I. Capital		3.000,00
1. Capital escriturado		3.000,00
100	CAPITAL SOCIAL	3.000,00
V. Resultados de ejercicios anteriores		-2.184,39
121	RDOS NEGATIVOS EJS. ANTERIORES	-2.184,39
VI. Otras aportaciones de socios		2.433.816,70
118	APORTACIONES DE SOCIOS O PROPI	2.433.816,70
VII. Resultado del ejercicio		7.805,44
A-2) Ajustes por cambio de valor		1.494.611,00
137	ING. FISC.A DISTR. VARIOS EJS.	1.494.611,00
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.042.683,81</b>
II. Deudas a largo plazo		2.042.683,81
1. Deudas con entidades de crédito		192.683,81
170	DEUDAS LP CON ENTID. CRÉDITO	192.683,81
3. Otras deudas a largo plazo		1.850.000,00
171	DEUDAS A LARGO PLAZO	1.850.000,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>27.625,28</b>
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		27.625,28
2. Otros acreedores		27.625,28
410	ACREEDORES POR PRESTACIONES DE	24.633,54
475	HP, ACREED. CONCEPTOS FISCALES	1.665,25
476	ORGANI.DE LA SS.SS.,ACREEDORES	1.326,49
<b>T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>6.007.357,84</b>