

---

## SAS MANTRA CANNES

### NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS 9% À 3 ANS DU 06/12/2022 AU 05/12/2025 PAR SAS MANTRA CANNES SUBORDONNÉES AUX EMPRUNTS BANCAIRES

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR SAS MANTRA CANNES

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)

22 novembre 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 prêt actionnaire d'un montant de 400.000 EUR ne portant pas intérêt dont le remboursement est subordonné au remboursement des Obligations. L'Émetteur n'a actuellement aucun prêt bancaire. Les Obligations étant subordonnées à un éventuel emprunt bancaire futur, le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur en rapport avec le Projet, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite. La faculté de remboursement de l'Émetteur dépend essentiellement des ventes réalisées dans le cadre du Projet.

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

#### **Risques liés au Projet**

Le risque principal lié au Projet est la non-réalisation du plan de trésorerie 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 plan de trésorerie.

#### **Risques liés aux Obligations**

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

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

Les Obligations n'étant pas cotées, l'Investisseur court également le risque de l'illiquidité de ses Obligations dans le cas où il souhaiterait céder celles-ci à un tiers. Cela étant, les Obligations bénéficient d'un code ISIN et d'un code LEI, ce qui donne la faculté aux Obligataires d'avoir accès, à leur initiative et indépendamment de toute intervention de BeeBonds, à Expert Market (plateforme dédiée à des titres non cotés sur Euronext Brussels).

## Risques liés à l'Offre

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

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

### A. Identité de l'Émetteur

#### 1. Identification

Dénomination :	Mantra Cannes
Forme juridique :	Société par actions simplifiée
Pays d'origine :	France
Siège social :	50 Avenue de la liberté, 06220 Vallauris, France
Numéro SIREN:	902323864
Adresse du site internet de l'émetteur :	N/A

#### 2. Activités principales de l'Émetteur

L'Émetteur est une société spécialisée dans l'achat, la construction et la mise en vente de biens à titre patrimonial.

#### Description du Projet

## « Les jardins au cœur du Village », un projet de rénovation rurale à proximité de Paris

#### Description du projet

- La société **SAS Mantra Cannes**, récemment constituée, souhaite réaliser un nouveau projet de rénovation à Versigny à la suite d'un premier projet dans la région parisienne réalisé par sa gérante, **Marylaure Garcia-Tressel**.
- Grâce à ses fonds propres, la société a déjà acquis le corps de ferme pour un montant de **€1.2M**.
- Afin de financer partiellement les **travaux de rénovation** (pour l'ensemble des lots) qui débiteront en janvier 2023 (**€1.7M**), la société souhaite procéder à une émission obligataire via la plateforme BeeBonds pour un montant de **€1.5M** remboursable en **Q4 2025**.
- Ensuite, les **travaux spécifiques à chaque lot (€3M)** seront financés au fur et à mesure par la vente de ceux-ci.

#### Projet « Les Jardins au cœur du Village »

- Le projet consiste en la rénovation d'un ancien corps de ferme. Après travaux, il sera constitué de onze lots : **8 habitations** et **3 unités commerciales**.
- Le projet se situe à **Versigny (60440)**, un village au cadre chaleureux, situé à 30 minutes de l'**aéroport** Roissy-Charles de Gaulle. Le village offre les atouts de la campagne tout en se situant à proximité de **Paris** et d'autres points d'intérêts tels que Disneyland Paris, le Parc Astérix...
- Le complexe s'étend sur **4.528 m²**. L'objectif du projet est de créer un espace respectueux de l'**environnement**. En effet, l'ensemble des logis et des locaux commerciaux répondront aux normes **environnementales** les plus récentes.

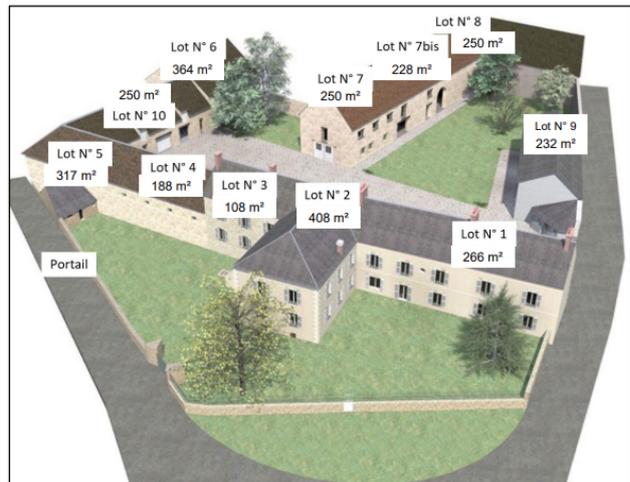


# « Les jardins au cœur du Village », un projet de rénovation rurale à proximité de Paris

## Description des lots

- Le projet sera constitué de onze lots : 8 habitations et 3 locaux à vocation commerciale (lot 7bis, 9 et 10).
- Chaque lot d'habitation sera composé d'un jardin, d'un parking et d'un système domotique pour la gestion de l'électricité et des appareils connectés.
- Le projet a pour objectif de créer un espace respectueux de l'environnement et dans l'air du temps. Les habitations respecteront un cahier des charges strict concernant les normes environnementales.
- Chaque lot possèdera sa propre piscine. Certains disposeront également d'un putting green et d'autres d'une cave à vin.
- Chaque lot pourra être aménagé, selon les envies du client, par des œuvres d'arts artisanales et locales.
- Des services de conciergerie, de gestion de maison d'hôtes et d'Airbnb seront disponibles.
- Un restaurant avec terrasse sera également accessible (lot 10). Des emplacements de parking supplémentaires seront mis à disposition.
- La surface habitable des lots varie entre 108 m<sup>2</sup> et 408 m<sup>2</sup> nets.

Chaque lot est décrit en annexe



\*Les m<sup>2</sup> représentent la surface habitable

L'Émetteur précise que « le Projet est situé au carrefour de territoires pertinents. Il constitue une première en terme de domotique et d'économie d'énergie sur la localité qui dispose d'un parc immobilier de type passoire énergétique. Le Projet va sans problème trouver sa clientèle en sus, de plus les sommes collectées sont affectées à la réalisation de travaux communs qui vont d'autant valoriser le gage hypothécaire, l'opération de ce point de vue limite le risque des prêteurs ».

## Localisation

### Versigny, village de campagne historique à proximité des zones d'activités et de l'aéroport de Roissy



- Le village de Versigny est idéalement situé, dans l'Oise, à proximité de plusieurs zones d'activités majeures.
- Versigny possède les atouts d'un cadre rural tout en se situant à proximité de la capitale. On peut donc profiter du calme de la campagne, tout en étant à **29km de l'aéroport de Roissy** et à **53 km de Paris**.
- Avec ses 14,5 km<sup>2</sup> et ses 395 habitants, le village est desservi par un réseau de transports en commun et possède également deux écoles et des supermarchés dans ses environs.
- A proximité de Versigny se trouvent également quelques unes des attractions majeures du tourisme français tel que **le Parc Astérix (25 km)** et **Disneyland Paris (50 km)**.
- Le **château de Versigny** se dresse au cœur du Valois, la beauté du site tient aux modifications architecturales effectuées tout au long du XIX<sup>ème</sup> siècle et est rehaussée par la présence d'un parc paysager et de la rivière Nonette.

<https://www.annuaire-mairie.fr/mairie-versigny-60.html>

## 3. Actionnaires

### Actionnariat

Au jour de la Note d'Information, la totalité des actions de l'Émetteur est détenue par Mme Marylaure Garcia-Tressel.

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

#### Relation avec les actionnaires

L'actionnaire de l'Émetteur a consenti à l'Émetteur un prêt à hauteur de 400.000 EUR ne portant pas intérêt. Le remboursement de ce prêt actionnaire est subordonné au remboursement des Obligations.

Si le montant maximum nécessaire à la réalisation des travaux de rénovation initiaux n'est pas réuni, l'actionnaire apportera les fonds nécessaires via un second prêt actionnaire.

En dehors de ces prêts, il n'y a pas eu, au cours de l'exercice en cours, d'autres opérations entre l'actionnaire susvisé, 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 Mme Marylaure Garcia-Tressel.

L'Émetteur atteste qu'aucun de ses administrateur 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

Le mandat de l'administrateur n'est pas rémunéré.

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

#### **5. Conflit d'intérêts**

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 constituée en août 2021, ne dispose à ce jour d'aucun comptes annuels publiés car elle est toujours dans son premier exercice.

#### Contrôle des comptes

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

#### Fonds de roulement

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

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

L'Émetteur déclare que, à la date du 30 septembre 2022, ses capitaux propres s'élèvent à 1.151.000 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 30 septembre 2022, son endettement s'élève à 400.000 EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

	Montant en Euro	Garantie/Caution
Dettes à long terme – prêt actionnaire	400.000	

#### Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale entre sa constitution en août 2021 et la date de la Note d'Information.

### C. Identité de l'Offreur

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

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

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

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

### A. Description de l'Offre

#### Général

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1.500.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	600.000 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	22/11/2022
Date de clôture de l'Offre	05/12/2022
Date d'émission prévue des Obligations	06/12/2022
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	06/12/2022
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 un million cinq cent mille euros (1.500.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

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

#### Sursouscription

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

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

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

#### Prolongation de l'Offre de souscription

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant levé n'a pas atteint le montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir un million cinq cent mille euros (1.500.000 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 six cent mille euros (600.000 EUR). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisé par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum chacune à l'issue de la Période de Souscription initiale, dans les mêmes modalités et conditions que ce qui est prévu au point précédent.

#### Résultats de l'Offre de souscription

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

#### Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 5 décembre 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 condition suspensive

La Date d'Emission des Obligations est fixée au 6 décembre 2022, pour autant que la condition suspensive suivante soit remplie à la satisfaction du Représentant des Obligataires:

- Signature de la convention de garantie hypothécaire de premier rang portant sur les biens suivants:

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 060				Commune : 671			VERSIGNY			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
G	0223			462 RUE JACQUES DE KERSAINT	0ha45a28ca					
G	0368			LE VILLAGE	0ha02a45ca					

Si cette condition suspensive n'est pas remplie 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.

Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par une inscription au Registre des Obligataires

## Frais de l'Émission

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

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

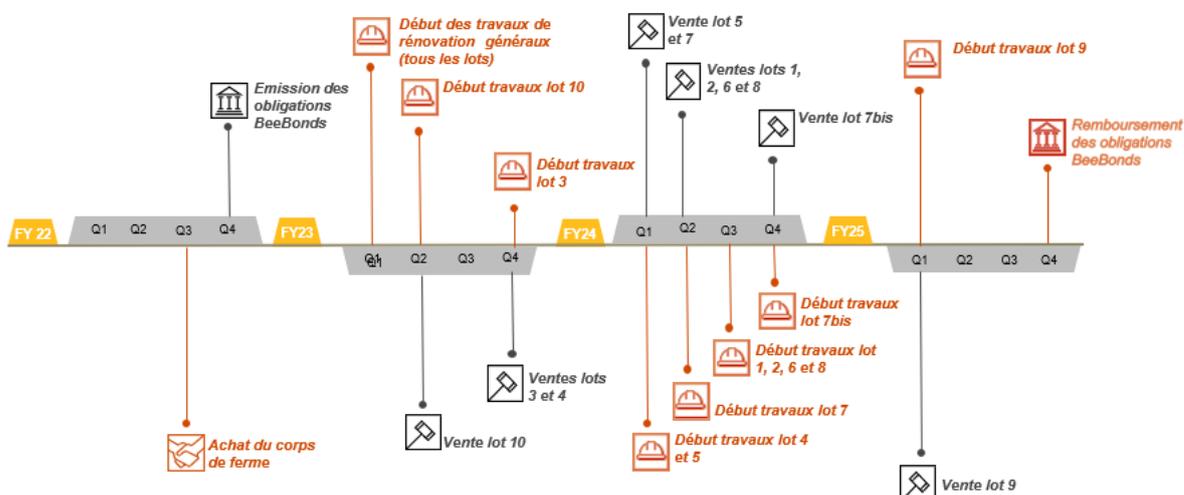
### **1. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis**

Le produit de l'Offre sera utilisé comme suit :

- Financement des couts de construction initiaux
- Financement des soft costs, expertises et frais de notaire

## Planning du Projet

### Déroulement du projet dans les prochaines années



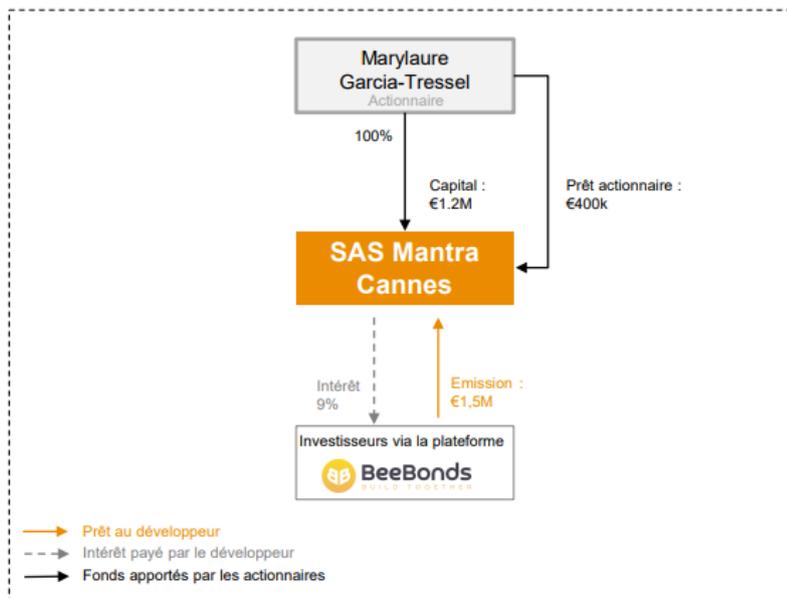
### **2. Détails du financement du Projet**

L'Émetteur finance le Projet comme suit :

- Un apport en capital à hauteur de 1.200.000 EUR. Cet apport a permis l'achat du corps de ferme.
- Un prêt de l'actionnaire de l'Émetteur de 400.000 EUR permettant de financer une partie des coûts liés à la réalisation du projet.
- L'Emprunt Obligataire, objet de la présente Note d'information, à hauteur de 1.500.000 EUR. Cet emprunt permettra de financer la rénovation du corps de ferme et la transformation de celui-ci en plusieurs lots.

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

## Structure juridique et financement



### Commentaires

- La société de droit français est détenue à 100% par Marylaure GarciaTressel. Elle a été créée en août 2021.
- Le premier projet porté par Mme Garcia-Tressel, a permis de réaliser une marge brute opérationnelle de 1.350.000 EUR dont 1.200.000 EUR ont été apportés en capital dans la société SAS Mantra Cannes pour ce projet.
- Ce montant a servi à l'achat du corps de ferme. En complément 400.000 EUR ont été apportés via un prêt actionnaire sans intérêt.
- La société n'a pas contracté d'emprunt bancaire pour ce projet.
- Elle souhaite réaliser une émission obligataire pour un montant de 1.500.000 EUR afin de réaliser le projet « Les Jardins au cœur du Village ». Ce montant sera utilisé pour les travaux de rénovation initiaux (travaux généraux pour l'ensemble des lots). Dans le cas où le montant maximum ne serait pas réuni, le gérant apportera les fonds nécessaires en tant que prêt actionnaire.
- Le taux d'intérêt annuel sera de 9% et le remboursement de la valeur faciale se fera après 3 ans.
- Les investisseurs BeeBonds bénéficieront d'une garantie hypothécaire de 1er rang.

### Plan de trésorerie

en k€	Cumulé	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	TOTAL	
1 Capital	1.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200)	-
Prêt actionnaire	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(400)	-
Achat du terrain	(1.200)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200)
2 Soft costs (coûts architecte, permis de construire, ...)	-	(245)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(245)
Expertises & frais de notaires	(20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)
3 Coûts de construction initiaux - Station d'épuration	-	-	(150)	(150)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(300)
Coûts de construction initiaux - Installation piscines	-	-	(80)	(80)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(160)
Coûts de construction initiaux - Réaffectation des toitures	-	-	(64)	(32)	-	(64)	-	-	-	(97)	(97)	-	-	-	-	(354)
Coûts de construction initiaux - Autres charges diverses	(49)	(566)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(615)
4 Coûts de construction - Coûts futurs	-	-	-	(359)	-	(118)	(633)	(271)	(1.070)	(251)	(311)	-	-	-	-	(3.013)
Frais de commercialisation	-	-	-	(39)	(4)	(62)	(119)	(227)	(87)	(38)	(44)	-	-	-	-	(620)
5 Ventes	-	-	-	551	61	886	1.705	3.238	1.246	544	632	-	-	-	-	8.861
6 Emission obligataire Beebonds - Capital	-	1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.500)
Emission obligataire Beebonds - Intérêts (9%)	-	(135)	-	-	-	-	-	-	-	(135)	-	-	-	-	-	(405)
Emission obligataire Beebonds - Frais de dossier	-	(87)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87)
<b>Mouvements de cash sur la période</b>		<b>467</b>	<b>(294)</b>	<b>(109)</b>	<b>57</b>	<b>641</b>	<b>952</b>	<b>2.740</b>	<b>88</b>	<b>23</b>	<b>180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.235)</b>	<b>1.843</b>	
<b>Position de trésorerie fin de période</b>		<b>331</b>	<b>799</b>	<b>504</b>	<b>395</b>	<b>452</b>	<b>1.094</b>	<b>2.046</b>	<b>4.786</b>	<b>4.874</b>	<b>4.898</b>	<b>5.078</b>	<b>5.078</b>	<b>5.078</b>	<b>1.843</b>	<b>1.843</b>

### Commentaires

- Les fonds initiaux sont composés du capital (1.200.000 EUR) et du prêt actionnaire (400.000 EUR). Le prêt actionnaire est sans intérêt.
- Les soft costs, les expertises et les frais de notaire (pour l'ensemble des lots) seront financés grâce à l'obligation BeeBonds. Une partie des coûts a déjà été payée avec le prêt actionnaire. Les travaux ne nécessitant pas de permis de construire seront réalisés en premier lieu. Ensuite, les permis de construire seront payés au fur et à mesure des besoins. Par souci de prudence, l'entièreté a été pris en compte en Q4 2022.

- Les coûts de construction initiaux seront financés par l'obligation BeeBonds et étalés sur les premières périodes du projet. Les ventes seront réalisées selon l'avancée de ces travaux. Ces coûts étant des estimations, un update sera fait au début des travaux. Si les coûts sont un peu plus élevés, les prix de ventes seront ajustés. Cela devrait avoir un impact minimal sur les marges.
- Les autres coûts de construction et frais de commercialisation sont étalés sur l'ensemble de la période du projet et suivront les ventes des différents lots. Ces coûts sont des estimations. Ces derniers varieront en fonction des desiderata des clients en matière de finition des travaux. La valeur finale du bien dépendra de ces demandes.
- L'encaissement des ventes se fera au prorata de l'avancement des travaux. 35% des travaux étant déjà réalisés, l'entreprise peut encaisser la 1ère tranche de paiement à la vente. La 2ème tranche de 35% pourra être encaissée lors de l'achèvement des toitures. 20% seront perçus à la fin des travaux et 10% lors de la livraison du bien.
- L'émission de l'obligation amène des charges d'intérêt (9%) dont le premier paiement sera bloqué sur un compte de séquestre dès la libération des fonds.

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

## PARTIE IV – INFORMATIONS CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Termes et Conditions des Obligations repris en *Annexe* à la présente Note d'Information et également disponibles sur le site internet de BeeBonds, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives (instrument de dette)
Rang des Obligations	Les Obligations sont subordonnées aux obligations futures de l'Émetteur vis-à-vis des banques. Une garantie hypothécaire de premier rang sera consentie au profit des Obligataires pour garantir le remboursement des Obligations et le paiement des intérêts (la « <b>Garantie</b> »). Les Obligations viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit. Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, <u>après paiement de tous les créanciers privilégiés ou bénéficiant de la subordination</u> ). Les Obligations ont un rang supérieur aux avances faites par les actionnaires de l'Émetteur.
Devise	EURO
Dénomination	MANTRA CANNES - 9% - 3 ans du 06/12/2022 au 05/12/2025
Valeur nominale	500 EUR
Date d'Échéance	05/12/2025
Date de Remboursement à l'Échéance	06/12/2025
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à la Date de Remboursement à l'Échéance conformément à l'article 8 des Termes et Conditions des Obligations ou de manière anticipée conformément à l'article 9 des Termes et Conditions.
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'Intérêt (annuel brut)	9%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	6,3%
Date de Paiement des Intérêts	Annuellement le 06/12/2023, 06/12/2024 et 06/12/2025
ISIN	BE6339316752

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

### **1. Description succincte de la portée et de la nature de la garantie**

Le remboursement par l'Émetteur des Obligations sera garanti une hypothèque octroyée par l'Émetteur sur les biens suivants (l'**Hypothèque**):

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 060				Commune : 671			VERSIGNY			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
G	0223			462 RUE JACQUES DE KERSAINT	0ha45a28ca					
G	0368			LE VILLAGE	0ha02a45ca					

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, l'Hypothèque sera établie, au plus tard à la Date d'Emission, entre l'Émetteur en tant que débiteur et le Représentant des Obligataires comme créancier hypothécaire, qui détiendra l'Hypothèque au profit des Obligataires.

L'Hypothèque restera 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 intermédiaires de l'Émetteur au 30 septembre 2022

**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>	Mantra Cannes, une société par actions simplifiée ayant établi son siège social à 50 Avenue de la liberté, 06220 Vallauris, France et enregistrée sous le numéro SIREN 902323864 .
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum de un million cinq cent mille euros (1.500.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de neuf pour cent (9%) pour une période de trois (3) années, entre le 06/12/2022 et le 05/12/2025 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6339316752.
<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 22 novembre 2022 établie par l'Émetteur conformément à la loi belge du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
<u>Obligataire(s) :</u>	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none"><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>Taux d'Intérêt :</u>	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à la Date d'Échéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s) :</u>	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions :</u>	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

## **B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS**

### **1. Les Obligations**

#### **1.1. Nature des Obligations**

Les Obligations sont des obligations subordonnées librement négociables, représentatives d'une créance, émises par l'Émetteur. Elles donnent droit au paiement d'un intérêt tel que décrit à l'Article 6. infra. Les

Obligations offrent également tous les droits que 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 cent euros (500 EUR).

### 1.4. Montant Maximum des Obligations

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à un million cinq cent mille euros (1.500.000 EUR) représenté par trois mille (3000) Obligations de chacune mille euros (500 EUR) de valeur de nominale.

### 1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de trois (3) années, calculées sur base de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 06/12/2022 jusqu'à la Date d'Échéance, le 05/12/2025. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 06/12/2025. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance n'était pas un Jour Ouvré, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvré qui suit la Date de Remboursement à l'Échéance.

### 1.6. Devise

Les Obligations sont libellées en euros.

### 1.7. Cessibilité des Obligations

Sous réserve de l'application des réglementations en matière de cessibilité des titres, les Obligations sont librement cessibles.

La propriété des Obligations se transmettra par inscription du transfert dans le Registre des Obligataires.

## **2. Destination**

L'Émetteur utilisera l'Emprunt Obligataire afin de financer le(s) Projet(s) tel que défini(s) dans la Note d'Information.

## **3. Modalités de Souscription**

### 3.1. Prix de Souscription

Le Prix de Souscription s'élève à 100 pour cent (100%) de la valeur nominale des Obligations et sera entièrement libéré à première demande de l'Émetteur et au plus tard à la Date d'Émission, étant entendu qu'en cas de souscription lors d'une période de souscription complémentaire, le montant nominal de cette souscription effectuée durant cette période sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement convenue lors de chaque souscription, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus.

### 3.2. Montant Minimum de Souscription

Les Investisseurs devront souscrire à un montant par tranche et multiple de cinq cent euros (500 EUR) avec un minimum de cinq cent euros (500 EUR) par Investisseur.

## **4. Rang des Obligations - Subordination**

Les Obligations sont subordonnées aux obligations futures de l'Émetteur vis-à-vis des banques et son assorties d'une hypothèque de premier rang octroyée par l'Émetteur sur les biens suivants:

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 060				Commune : 671			VERSIGNY			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
G	0223			462 RUE JACQUES DE KERSAINT	0ha45a28ca					
G	0368			LE VILLAGE	0ha02a45ca					

Les Obligations viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit.

## 5. **Déclarations et Garanties**

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. L'Émetteur est une société par actions simplifiée (SAS) valablement constituée en vertu du droit français, pour une durée illimitée et est identifié sous le numéro SIREN 902323864 ;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. L'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur ses biens en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet.

## 6. **Intérêts**

### 6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de neuf pour cent (9%) en base Exact/Exact ICMA à partir de la Date d'Emission et jusqu'à la Date d'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8. et 9. infra.

### 6.2. Calcul des Intérêts

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

Les intérêts dus, s'ils doivent être calculés sur une période inférieure à un an, seront calculés sur une base Exact/Exact ICMA pour chaque période, le résultat étant arrondi à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir la Date de Remboursement à l'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8 et 9 infra sauf si le paiement du principal des Obligations a été indûment empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt au taux précité, jusqu'à la date à laquelle tous les montants dus au titre des Obligations seront versés par l'Émetteur au profit des Obligataires.

### 6.3. Paiement des Intérêts

Les Intérêts sont payables à chaque anniversaire de la Date de l'Emission initiale et pour la dernière fois à la Date de Remboursement à l'Échéance, définissant les Dates de Paiement des Intérêts. S'il s'avérait qu'une des Dates de Paiement des Intérêts devait intervenir à une date qui ne serait pas un Jour Ouvré, la Date de Paiement des Intérêts interviendra le prochain Jour Ouvré qui suit la date d'anniversaire.

## 7. **Paiement**

### 7.1. Paiements

Tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires. Le paiement de ces sommes est libératoire pour l'Émetteur.

Tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations sont effectués dans le respect de toutes les lois ou réglementations fiscales applicables.

Si la date du paiement de sommes en principal ou intérêts n'est pas un Jour Ouvré, le paiement sera effectué le Jour Ouvré suivant. Ce report ne donnera droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

### 7.2. Retard de Paiement

Tout paiement effectué par l'Émetteur hors des délais prévus dans les Termes et Conditions portera intérêts au taux annuel brut de douze pour cent (12%) à partir de la date à laquelle le paiement prévu aurait dû être effectué et jusqu'à la date à laquelle il aura été effectué.

### 7.3. Fiscalité

Tous paiements en principal et en intérêts afférents aux Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires suivant les obligations qui lui sont fixées par la loi et les 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, 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 06/12/2025 sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition.

En cas de retard dans l'exécution du Projet par rapport aux plans initiaux (et notamment le plan de trésorerie décrit dans la Note d'Information), l'Émetteur et l'Assemblée des Obligataires pourront décider de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale déterminant et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.

## **9. Remboursements Anticipés**

### 9.1. En cas de Remboursement Volontaire

L'Émetteur peut, par anticipation et

- (i) en cas de force majeure, imposer aux Obligataires ; ou
- (ii) en cas de disparition et/ou réalisation des biens financés au moyen de l'Emprunt Obligataire, proposer à l'Assemblée Générale des Obligataires,

le remboursement anticipé (principal et intérêts) de l'Emprunt Obligataire, en totalité, moyennant un Avis aux Obligataires envoyé par l'Émetteur quinze (15) Jours Ouvrés avant la Date de Remboursement Anticipé. L'Avis aux Obligataires invitera ceux-ci à communiquer, endéans dix (10) Jours Ouvrés suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires, au moyen d'un e-mail, le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés.

En cas de remboursement anticipé de l'Emprunt Obligataire, l'Émetteur des Obligations sera redevable, en plus des intérêts courus, d'une indemnité équivalente à deux pour cent (2,00%) du montant en principal remboursé la première année et à un pour cent (1,00%) à partir de la deuxième année.

### 9.2. En cas de Défaut

Tout Obligataire peut demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations (étant entendu qu'il ne peut demander le remboursement partiel d'une Obligation) en cas de survenance de l'un des événements suivants, s'il n'a pas été remédié dans les quinze (15) Jours Ouvrés (ou trois (3) mois dans le cas visé au c) ci-dessous suivant l'envoi et la publication d'un Avis aux Obligataires :

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b) non-respect d'autres engagements : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement), tels que définis dans les Termes et Conditions ; cette hypothèse incluant le non maintien du respect des conditions préalables à l'Emprunt Obligataire, à savoir que :
  - (i) le(s) permis de construire du/des projet(s) sous-jacent(s) soi(ent) en permanence purgés de tout recours de quelque nature ;
  - (ii) le financement bancaire délivré par l'organisme financier ferait l'objet de mesures de suspension et/ou d'annulation et ce, pour quelque raison que ce soit ;

- c) réorganisation / changement d'activités : réorganisation de l'Émetteur impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou un changement substantiel des activités de l'Émetteur et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires ;
- d) faillite / liquidation : l'Émetteur est en cessation de paiement, ou une procédure de désignation d'un liquidateur, administrateur judiciaire ou mandataire ad hoc, de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de procédure en réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur est mise en œuvre.

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

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

## **10. Assemblée Générale des Obligataires**

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux 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.

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

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

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

L'Assemblée Générale des Obligataires peut révoquer à tout moment le Représentant des Obligataires, à condition qu'elle désigne en même temps un ou plusieurs nouveaux représentants. L'assemblée générale délibère et décide conformément à l'article 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 intermédiaire au 30 septembre 2022 (1<sup>er</sup> année d'activité) – Non audité

## Bilan

€ en milliers	30/09/2022
Immobilisations financières	1.200
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>1.200</b>
<b>Valeurs disponibles</b>	<b>351</b>
<b>Total actif</b>	<b>1.551</b>
Capital	1.200
Pertes / Bénéfices reportés	(49)
<b>Fonds propres</b>	<b>1.151</b>
Avance actionnaires LT	400
<b>Dettes à long terme</b>	<b>400</b>
<b>Total passif</b>	<b>1.551</b>

## Compte de résultats

€ en milliers	17/08/2021	30/09/2022
	-	
Charge d'exploitation		(48.560)
<b>Marge brute</b>		<b>(48.560)</b>
<b>Résultat net</b>		<b>(48.560)</b>