
DWAK CONSTRUCT SA

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS
8,5% À 36 MOIS DU 28 JUIN 2023 AU 27 JUIN 2026 PAR DWAK CONSTRUCT SA
SUBORDONNÉES AUX EMPRUNTS BANCAIRES**

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR DWAK CONSTRUCT SA

**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)**

13 juin 2023

**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. Il a un montant de dettes au 31 mars 2023 de 307.971 EUR, se décomposant en 291.246 EUR de dettes diverses et 16.725 de dettes commerciales.

Dans le cadre du financement des Projets Saint-Jacques et Dewez, un premier crédit bancaire de 530.000 EUR a été conclu pour le financement des acquisitions des immeubles (au taux Euribor + 1,5%) et un second crédit bancaire sera prochainement conclu pour un montant de 1.705.000 EUR pour le financement des travaux.

Les Obligations étant subordonnées à l'emprunt bancaire, le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur en rapport avec les Projets, 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 des Projets.

L'Émetteur a l'intention de réaliser d'autres projets immobiliers que celui décrit dans la présente note d'information dans le futur. La teneur et le risque de ces projets ne sont pas connus à ce jour mais ils pourraient potentiellement être différents des Projets décrits dans la présente note et les Obligataires n'auront aucun droit de veto ou d'intervention sur ces projets. Ils seront cependant structurés de manière identique et nécessiteront également des capitaux empruntés (notamment auprès d'institutions bancaires). Il se peut que les Obligations soient également subordonnées à ces nouveaux emprunts bancaires. En outre, légalement ces projets ne seront pas « compartimentés » au sein de la société et en conséquence, les risques liés à un projet pourront avoir des répercussions sur les autres projets. Les Investisseurs courent donc le risque de ne pas être remboursés dans les cas où l'Émetteur se verrait contraint de rembourser ces futures lignes de crédit bancaire sans avoir réalisé les ventes immobilières espérées.

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 aux Projets

Le risque principal lié aux Projets est la non-réalisation du plan de trésorerie tel qu'exposé ci-dessous, en cas d'évolution négative des coûts de réalisation des Projets immobiliers 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. Par leur souscription aux Obligations, les Investisseurs consentent un prêt à l'Émetteur, qui s'engage à leur payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'Émetteur, les Investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi.

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

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

Risques liés à l'Offre

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

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

A. Identité de l'Émetteur

1. Identification

Dénomination :	Dwak Construct SA
Forme juridique :	Société anonyme
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Drève Pittoresque 43, 1180 Bruxelles
Numéro d'entreprise (BCE) :	BE 0785.811.846
Adresse du site internet de l'émetteur :	N/A

2. Activités principales de l'Émetteur

L'Émetteur est une société active dans le secteur immobilier.

L'Émetteur a été constitué en 2022 afin de réaliser des projets de promotions immobilières (et/ou travaux importants) sur Namur et ses environs.

La Société est détenue à 80% par DW Properties SRL (représentée par la famille Daskal/Wajsbrodt) et à 20% par AK Development SRL (représentée par M. Klein).

M. Daskal agit en tant que conseiller et superviseur des projets alors que M. Klein s'occupe des acquisitions, des travaux et de la commercialisation des projets. Ce dernier est accompagné d'un Project Manager spécialisé dans la construction.

Pour rappel, en février 2021, DW Properties SRL a réalisé un premier emprunt obligataire via BeeBonds d'un montant de 600.000 EUR pour les projets 'Rue Sainte-Catherine' et 'Chaussée de Wavre'. Le remboursement de l'emprunt obligataire a eu lieu le 17 février 2023. Ensuite, en juillet 2021, un second emprunt obligataire a été réalisé pour un montant de 630.000 EUR afin de financer les projets 'Dewez (autre adresse), Wiertz et Laeken'. Le remboursement aura lieu en juillet 2024. Enfin, en avril 2023, un troisième financement d'une durée de 3 ans a eu lieu pour un montant de 800.000 EUR afin de financer les projets 'Speeckaert' et 'Abbaye'

Ces levées de fonds successives répondent à une logique d'optimisation du financement de l'activité immobilière récurrente permettant une croissance plus rapide

Description des Projets

1

Rue Saint-Jacques - Namur

Le projet immobilier 'Rue Saint-Jacques' consiste à acquérir un immeuble de 3 appartements et un bâtiment secondaire (situé à l'arrière de l'immeuble) et à rénover le tout en 3 appartements, 2 studios et une maison unifamiliale de 3 chambres suivis de la revente à la découpe des appartements/studios et de la maison unifamiliale.

Le bien se situe en plein centre de Namur.

Chiffres clefs avant frais financiers

- > Ventes app./studios/maison : EUR 1.205k
- > Coûts acquisition* : EUR 232k
- > Coûts rénovations : EUR 665k
- > Marge brute** : EUR 279k
- > Rendement attendu du projet : 31,1% (**)
- > Emprunt bancaire : EUR 645k
- > Avances actionnaires : EUR 125k
- > Financement emprunt obligataire : EUR 250k

2

Rue Dewez - Namur

Le projet immobilier 'Rue Dewez' consiste à acquérir un immeuble de rapport mixte de 11 studios et 1 commerce/bureaux et à rénover celui-ci en 2 commerces et 15 unités de logement suivis de la revente à la découpe de ces unités et des commerces.

Le bien se situe à Namur, à proximité de la gare.










Chiffres clefs avant frais financiers

- > Ventes appartements : EUR 2.862k
- > Vente commerces : EUR 150k
- > Coûts acquisition* : EUR 465k
- > Coûts rénovations : EUR 1.770k
- > Marge brute** : EUR 704k
- > Rendement attendu du projet : 31,5% (**)
- > Emprunt bancaire : EUR 1.589k
- > Avances actionnaire : EUR 216k
- > Financement emprunt obligataire : EUR 750k

**Droits d'enregistrement et frais d'acquisition inclus*

Le projet en bref...



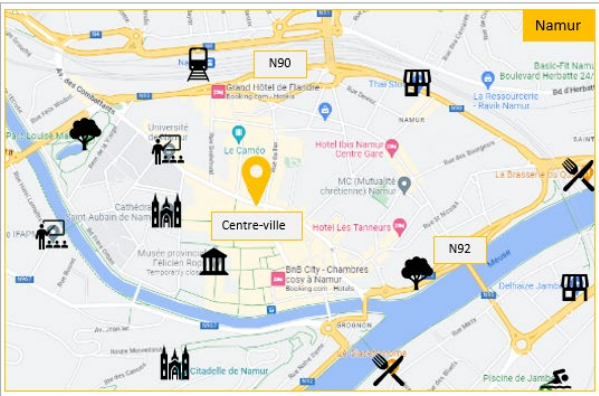
-  **Etat actuel du bien :** Immeuble de 3 appartements (de 1 chambre), 1 commerce* et 1 bâtiment secondaire à l'arrière.
 -  **Rue Saint-Jacques 16, 5000 Namur.**
 -  **Acquisition du bien par DW Properties pour EUR 205k (hors droits d'enregistrement et frais de notaire) Compromis signé en septembre 2022. Un permis a été obtenu en octobre 2022 et l'acte aurait du être signé début 2023. Cependant, les parties ont convenu d'un avenant stipulant d'un nouveau permis d'urbanisme en vue de la modification de la vitrine permettant un accès séparé aux logements. Il est prévu que l'acte de vente soit signé dans les 8 semaines de l'octroi ou du refus du permis.**
 -  **Travaux de rénovation réalisés dans DWAK et estimés à +/- EUR 665k – Pas de devis à ce jour.**
 -  **Surface totale utile : 454m² dont 103m² de surfaces communes.**
 -  **Prix de vente de EUR 125k par unité pour les studios et de EUR 210k par unité pour les appartements
Prix de vente de EUR 325k pour la maison arrière.**
 -  **Financement bancaire de EUR 180k destiné à l'achat du bien hors surface commerciale et cave (DW)
Financement bancaire estimé de EUR 465k pour les travaux soit 70% des coûts de construction.**
 -  **Certificat PEB : B/C après travaux. Le projet comprendra du double vitrage en PVC et des chaudières individuelles à condensation gaz.**
 -  **Selon l'expertise reçue de la part du client, le montant de la vente en gré à gré avant travaux est de EUR 489k.**
- * Le commerce ne fait pas partie de la transaction. Il est mentionné à titre indicatif.

V. La localisation

Localisation

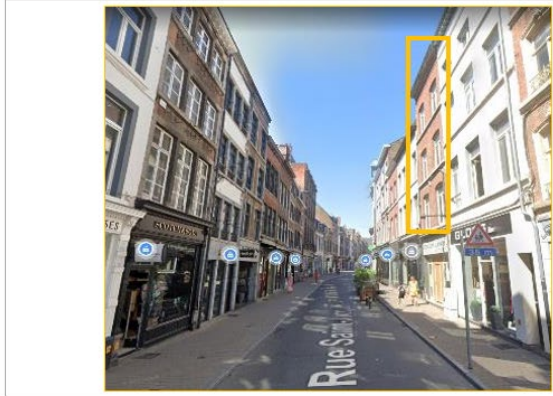
- Le bien est situé dans une rue commerçante du centre-ville, Rue Saint-Jacques 16, à 5000 Namur, perpendiculaire à la Rue de Fer.
- D'un point de vue mobilité, le bien est très bien desservi via de nombreuses lignes de bus (ex : 1,2,3,5,9,51 & 80) et se trouve à 500m de la gare de Namur et à proximité de la N90.
- Le bien se situe à proximité de plusieurs parcs et espaces verts (Parc Louise Marie, Parc de l'Etoile,...).
- Le quartier comprend et se situe à proximité de nombreux magasins, restaurants, piscine, écoles,...

Situation

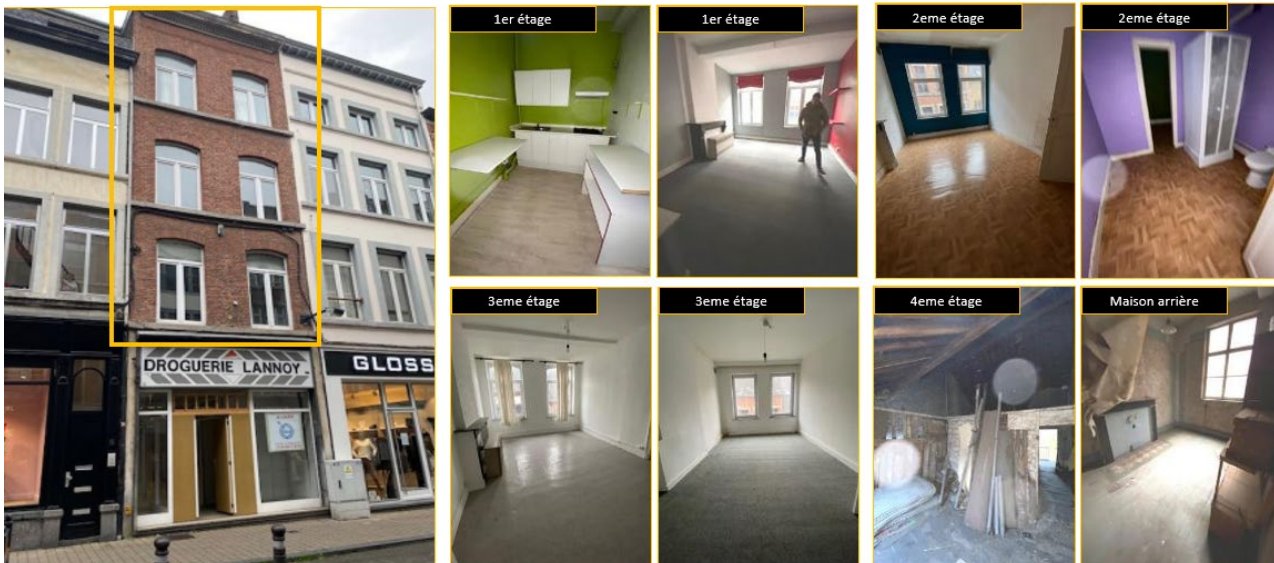


Source : Google Map

Dans le centre de Namur



10














Source : Management

IV. Les éléments clés du projet

Le projet en bref...



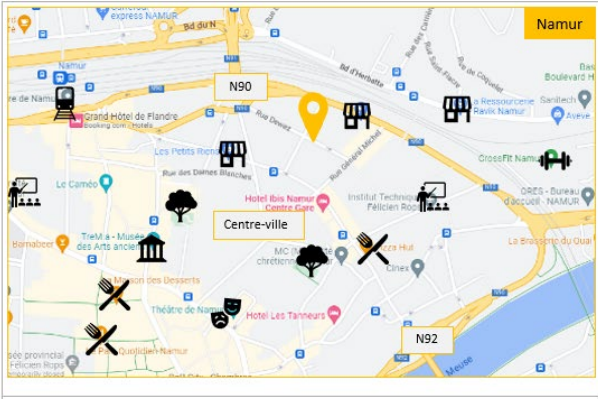
Source : Google Maps et Management

-  **Etat actuel:** Immeuble de rapport mixte comprenant un commerce/bureaux (actuellement loué) et 11 studios.
-  **Projet :** Transformation en 2 commerces, 12 appartements et 3 studios. Toutes ces unités seront revendues à la découpe.
-  Rue Dewez 26-28, 5000 Namur.
-  Acquisition du bien pour EUR 410k par DW Properties (hors droits d'enregistrement et frais de notaire). Acquis en vente publique en mars 2022. Permis prévu en septembre 2023.
-  Actuellement le bien est loué mais les fins de bail sont en cours.
-  Travaux de rénovation estimés à +/- EUR 1.770k – Pas de devis à ce jour.
-  Surface totale utile : 1.253m².
-  Prix de vente moyen de EUR 75k pour les commerces.
Prix de vente de EUR 275k pour l'appartement 3 chambres et prix de vente moyen de 128k€ pour les studios.
Prix de vente moyen de +/- EUR 177k pour les appartements 1 chambre et de +/- 228k pour les 2 chambres.
-  Financement bancaire de EUR 350k destiné à l'achat (DW). Financement bancaire estimé de EUR 1.239k pour les travaux, soit 70% des coûts de construction.
-  Critères PEB avant travaux : C, D et F -> L'objectif est de revenir à des PEB après travaux de C.
-  Selon l'expertise reçue de la part du client, la valeur de vente en gré à gré avant travaux est de EUR 574k.

Localisation

- Le bien est situé non loin du centre-ville de Namur, Rue Dewez 26/28, 5000 Namur.
- Dun point de vue mobilité, le bien est très bien desservi via de nombreuses lignes de bus (ex : 1,2,3,4,5,9,34,80,...) et se trouve à 600m de la gare de Namur et non loin de la N90.
- Le bien se situe à proximité de plusieurs parcs et espaces verts (Parc de l'Etoile, Jardin du Maieur,...).
- Le quartier comprend et se situe à proximité de nombreux magasins, restaurants, bars, musée, cinéma,...

Situation



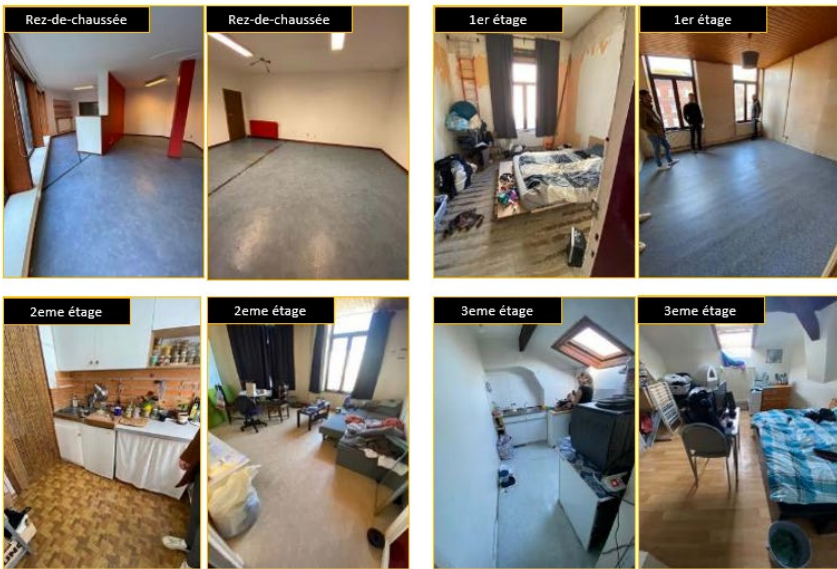
Source : Google Map

Non loin du centre-ville de Namur



16

VI. Le projet



Source : Management

17

3. Actionnaires

Actionariat

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

Actionnaire	Pourcentage du capital
DW Properties SRL	80%
AK Development SRL	20%

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

Dans le cadre du financement des Projets, un montant de 341.000 EUR d'avances actionnaires est prévu.

Les avances actionnaires futures seront subordonnées aux financements bancaires et au présent financement obligataire. Les avances actionnaires précèdent le présent emprunt obligataire ne sont pas subordonnées aux financements bancaires et au présent financement obligataire

En dehors de ces avances, il n'y a pas eu, au cours des deux derniers exercices et de l'exercice en cours, d'autres opérations entre les actionnaires susvisés, et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, et l'Émetteur qui - considérées isolément ou dans leur ensemble - sont importantes pour l'Émetteur.

4. Organe d'administration

Composition

L'Émetteur est administré par un administrateur unique qui est DW Properties SRL, représentée par son représentant permanent, Mme Daphné Wajsbrot.

L'Émetteur atteste que son administrateur unique n'a pas 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 unique n'est pas rémunéré.

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

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 unique et/ou des parties y étant liées.

B. Informations financières concernant l'Émetteur

Comptes annuels

L'Émetteur a été constitué en mai 2022 et n'a pas encore publié de comptes annuels.

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 qu'au 31 mars 2023 ses capitaux propres sont positifs et s'élèvent à 43.149 EUR.

L'Émetteur déclare qu'au 31 mars 2023 son endettement s'élève à 307.971 EUR, réparti comme décrit ci-dessous:

	Montant en Euro	Garantie/Caution
Dettes à plus d'un an	291.246	
Dettes à un an au plus	16.725	
	307.971	

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

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	1.000.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	750.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	500 EUR (ensuite par tranche de 500 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation	500 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	15 juin 2023
Date de clôture de l'Offre	27 juin 2023
Date d'émission prévue des Obligations	28 juin 2023
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	28 juin 2023
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 millions euros (1.000.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

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

Sursouscription

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

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

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

Prolongation de l'Offre de souscription

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant levé n'a pas atteint le montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir un million euros (1.000.000 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 (2^{ème}) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Possibilité d'annulation de l'Offre de souscription

L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Offre si, à l'issue de la Période de Souscription initiale, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum de sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisé par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum chacune à l'issue de la Période de Souscription initiale, dans les mêmes modalités et conditions que ce qui est prévu au point précédent.

Résultats de l'Offre de souscription

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

Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 27 juin 2023, date de clôture de la Période de Souscription initiale. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'E-mail de Confirmation.

En cas de période de souscription complémentaire, la date de paiement des souscriptions complémentaires à l'Emprunt Obligataire sera communiquée par BeeBonds à l'Investisseur dans l'E-mail de Confirmation, étant entendu que le paiement devra intervenir deux Jours Ouvrés après la souscription.

Date d'Emission

La Date d'Emission des Obligations est fixée au 28 juin 2023. 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 7:27 et 7:28 ainsi que l'article 7:32 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 7:32 du Code des sociétés et associations.

Frais de l'Emission

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

B. Raisons de l'Offre

1. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis

Le produit de l'Offre sera utilisé pour les Projets Dewez et Saint-Jacques comme indiqué ci-dessus.

Planning d'exécution du Projet Saint-Jacques

VII. Le planning et la rentabilité

St-Jacques

Dewez

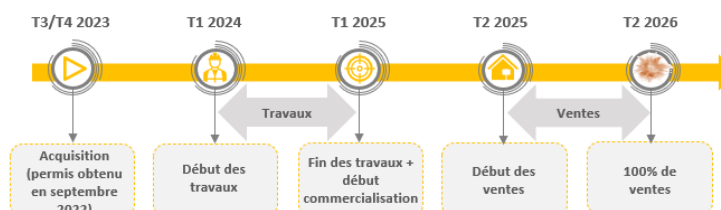
Rentabilité attendue

Ventes estimées - En EUR				
	#unité	Prix de vente	Prix/unité	Prix/m ²
Ap partements 1 chambre de 70m ²	3	630.000 €	210.000 €	3.000 €
Ap partements 1 chambre de 35m ² + extérieur	2	250.000 €	125.000 €	2.525 €
Maison arrière 3 chambres de 105m ² + extérieur	1	325.000 €	325.000 €	2.057 €
Frais de commercialisation		29.161 €		
Total ventes estimées	6	1.175.839 €		
* m ² construits correspondant au total des m ² bruts communs exclus				
Coûts du projet - En EUR				
	Taux - %	Coûts	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition (DW)		205.000 €	455	451 €
Droits et frais sur acquisition (DW)	11,11%	26.867 €	455	59 €
Développement (% sur travaux)	10,97%	65.748 €	455	145 €
Travaux (incl. extérieur et TVA)		599.304 €	455	1.317 €
Total coûts du projet		896.919 €		
* m ² construits correspondant au total des m ² bruts communs inclus				
Financement - En EUR				
Crédit bancaire acquisition (DW)	87,80%	180.000 €		
Crédit bancaire travaux	70,00%	465.536 €		
Emprunt obligataire via BeBonds		250.000 €		
Ca pitaux propres		125.510 €		
Total financement		1.021.047 €		
Frais financiers - En EUR				
Intérêts sur crédit bancaire		33.699 €		
Intérêts sur emprunt obligataire via BeBonds		65.429 €		
Frais bancaires et de financement		25.000 €		
Total frais financiers		124.128 €		
ROI avant frais financiers		31,10%		
Marge avant frais financiers		278.920 €		
ROI avant impôts		15,16%		
Marge avant impôts		154.792 €		

*Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

- Le bâtiment sera acquis sous le régime des droits d'enregistrement par DW qui octroiera un droit de superficie à DWAK ;
- Les prix de vente au m² estimés pour les appartements sont compris entre EUR 2.000/m² et EUR 3.000/m². Ces prix sont supérieurs aux prix moyens pratiqués pour cette localisation selon les benchmarks trouvés (voir annexe) ;
- Financement bancaire EUR 645k, EUR 180k pour l'acquisition et estimation de EUR 465k pour les travaux (estimation d'un taux d'intérêt de 4,00%) ;
- Les prix de construction sont de EUR 1.317/m², ce qui est dans les normes pour de la rénovation standard. Un prix de construction à EUR 1.500/m² diminuerait la marge de EUR 91k mais laisserait le projet encore en résultat positif ;
- Le ROI est de 31,10%*.

Planning d'exécution



Source : Management

12

VII. Le planning et la rentabilité

Rentabilité attendue

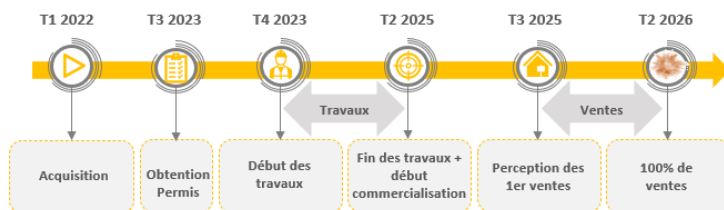
Ventes estimées - En EUR				
	# unité	Prix de vente	Prix/unité	Prix/m ²
2 Commerces	2	150.000 €	75.000 €	497 €
Appartement 3 chambres avec terrasse	1	275.000 €	275.000 €	2.338 €
Appartement 1 chambre de +/- 50m ² avec terrasse	6	1.065.000 €	177.500 €	3.313 €
Appartements 2 chambres de 54m ²	5	1.140.000 €	228.000 €	2.940 €
Studios	3	382.500 €	127.500 €	3.405 €
Frais de commercialisation		72.903 €		
Total ventes estimées	17	2.993.598 €		
* m ² construits correspondant au total des m ² bruts communs exclus				
Coûts du projet - En EUR				
	Taux - %	Coûts	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition (DW)		410.000 €	1.253	327 €
Droits et frais sur acquisition (DW)	13,65%	55.965 €	1.253	45 €
Développement (% sur travaux)	11,30%	150.000 €	1.253	120 €
Travaux inclus TVA non récupérable		1.620.000 €	1.253	1.293 €
Total coûts du projet		2.235.965 €		
* m ² construits correspondant au total des m ² bruts communs inclus				
Financement - En EUR				
Crédit bancaire acquisition (DW)	85,37%	350.000 €		
Crédit bancaire travaux	70,00%	1.239.033 €		
Emprunt obligataire via Beelonds		750.000 €		
Capitaux propres		215.961 €		
Total financement		2.554.994 €		
Frais financiers - En EUR				
Intérêts sur crédit bancaire		97.710 €		
Intérêts sur emprunt obligataire via Beelonds		196.287 €		
Frais bancaires et de financement		25.000 €		
Total frais financiers		318.996 €		

ROI avant frais financiers	31,47%
Marge avant frais financiers	703.633 €
ROI avant impôts	15,05%
Marge avant impôts	384.636 €

Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.
Source : Management

- Le bâtiment a été acquis sous le régime des droits d'enregistrement par DW Properties ;
- Les prix de vente au m² estimés pour les appartements sont compris entre EUR 2.350/m² et EUR 3.400/m². Ces prix sont supérieurs aux prix moyens pratiqués pour cette localisation selon les benchmarks trouvés (voir annexe). Cependant, les prix récents pratiqués dans le voisinage sont de l'ordre de EUR 3.500/m² ;
- DWAK a récemment terminé deux projets dans la même Rue Dewez. Ces projets se sont vendus à une moyenne de EUR 3.000/m² et une marge de plus de 40% avant frais financiers a été dégagée ;
- Financement bancaire octroyé de EUR 1.589k, EUR 350k pour l'acquisition et estimation de EUR 1.239k pour les travaux (estimation d'un taux d'intérêt de 4,00%) ;
- Les prix de construction sont de EUR 1.293/m², ce qui est dans les normes pour de la rénovation standard. Un prix de construction à EUR 1.500/m² diminuerait la marge de EUR 250k mais laisserait le projet encore en résultat positif.
- Le ROI est de 31,47%*.

Planning d'exécution

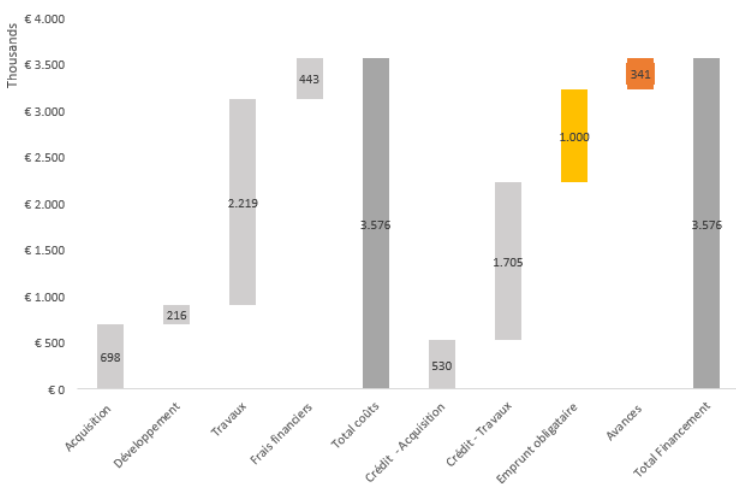


2. Détails du financement des Projets

Les Projets sont financés comme suit :

X. Récapitulatif des biens et du financement des projets – en EUR

DWAK Construct - Récapitulatif des projets financés dans cette note														
Projets	Coût d'acquisition	Frais d'enregistrement	Coûts d'acquisition totaux	Frais de développement	Travaux	Frais financiers	Coûts totaux	Ventes	Marge (avant impôts)	ROI	Crédits - Acquisitions	Crédits - Travaux	Avances	Emprunt obligataire
Saint-Jacques	305.000	26.867	231.867	65.748	599.304	124.128	1.021.947	1.175.839	154.792	15%	180.000	463.536	125.510	250.000
Dewez	410.000	55.965	465.965	150.000	1.620.000	318.996	2.554.961	2.939.598	384.636	15%	350.000	1.239.000	215.961	750.000
TOTAL	615.000	82.832	697.832	215.748	2.219.304	443.124	3.576.908	4.115.437	539.428	15,1%	530.000	1.704.536	341.472	1.000.000



Rentabilité attendue

La rentabilité attendue du Projet Saint Jacques est la suivante:

VII. Le planning et la rentabilité

St-Jacques

Dewez

Rentabilité attendue

Ventes estimées - En EUR				
	# unité	Prix de vente	Prix/unité	Prix/m²
Appartements 1 chambre de 70m²	3	630.000 €	210.000 €	3.000 €
Appartements 1 chambre de 55m² + extérieur	2	250.000 €	125.000 €	2.525 €
Maison arrière 3 chambres de 105m² + extérieur	1	425.000 €	425.000 €	2.057 €
Frais de commercialisation		29.162 €		
Total ventes estimées	6	1.175.839 €		

* m² construits correspondant au total des m² bruts communs inclus

Coûts du projet - En EUR				
	Taux - %	Coûts	# m²	Coûts / m²
Acquisition (DW)		205.000 €	455	451 €
Droits et frais sur acquisition (DW)	13,11%	26.867 €	455	59 €
Développement (% sur travaux)	10,97%	65.748 €	455	145 €
Travaux (incl. extérieur et TVA)		599.304 €	455	1.317 €
Total coûts du projet		896.919 €		

* m² construits correspondant au total des m² bruts communs inclus

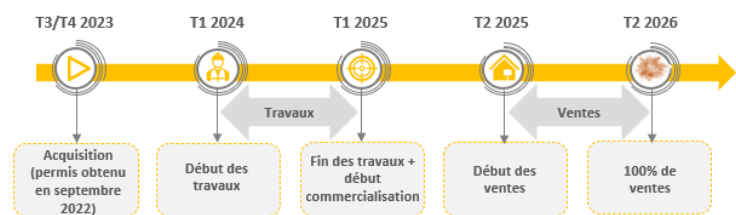
Financement - En EUR		
Crédit bancaire acquisition (DW)	87,80%	180.000 €
Crédit bancaire travaux	70,00%	465.536 €
Emprunt obligatoire via BonBonds		250.000 €
Capitaux propres		125.510 €
Total financement		1.021.047 €

Frais financiers - En EUR	
Intérêts sur crédit bancaire	33.699 €
Intérêts sur emprunt obligatoire via BonBonds	65.429 €
Frais bancaires et de financement	25.000 €
Total frais financiers	124.128 €

ROI avant frais financiers	31,10%
Marge avant frais financiers	278.920 €
ROI avant impôts	15,16%
Marge avant impôts	154.792 €

- Le bâtiment sera acquis sous le régime des droits d'enregistrement par DW qui octroiera un droit de superficie à DWAK ;
- Les prix de vente au m² estimés pour les appartements sont compris entre EUR 2.000/m² et EUR 3.000/m². Ces prix sont supérieurs aux prix moyens pratiqués pour cette localisation selon les benchmarks trouvés (voir annexe) ;
- Financement bancaire EUR 645k, EUR 180k pour l'acquisition et estimation de EUR 465k pour les travaux (estimation d'un taux d'intérêt de 4,00%) ;
- Les prix de construction sont de EUR 1.317/m², ce qui est dans les normes pour de la rénovation standard. Un prix de construction à EUR 1.500/m² diminuerait la marge de EUR 91k mais laisserait le projet encore en résultat positif ;
- Le ROI est de 31,10%*.

Planning d'exécution



*Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

Source : Management

12

La rentabilité attendue du Projet Dewez est la suivante:

VII. Le planning et la rentabilité

St-Jacques

Dewez

Rentabilité attendue

Ventes estimées - En EUR				
	#unité	Prix de vente	Prix/unité	Prix/m²
2 Commerces	2	150.000 €	75.000 €	497 €
Appartement 3 chambres avec terrasse	1	275.000 €	275.000 €	2.338 €
Appartement 1 chambre de +/- 50m² avec terrasse	6	1.065.000 €	177.500 €	3.313 €
Appartements 2 chambres de 54m²	5	1.140.000 €	228.000 €	2.940 €
Studios	3	382.500 €	127.500 €	3.405 €
Frais de commercialisation		71.903 €		
Total ventes estimées	17	2.939.508 €		

* m² construits correspondant au total des m² bruts communs inclus

Coûts du projet - En EUR				
	Taux - %	Coûts	# m²	Coûts / m²
Acquisition (DW)		410.000 €	1.253	327 €
Droits et frais sur acquisition (DW)	13,65%	55.965 €	1.253	45 €
Développement (% sur travaux)	11,50%	150.000 €	1.253	120 €
Travaux inclus TVA non récupérable		1.620.000 €	1.253	1.293 €
Total coûts du projet		2.235.965 €		

* m² construits correspondant au total des m² bruts communs inclus

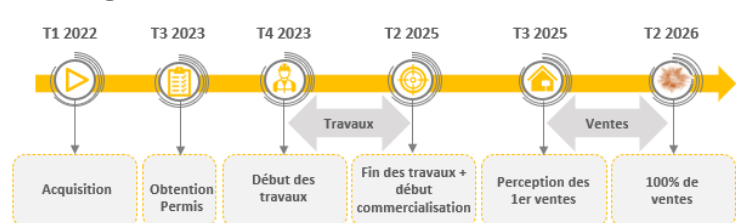
Financement - En EUR		
Crédit bancaire acquisition (DW)	85,37%	350.000 €
Crédit bancaire travaux	70,00%	1.239.000 €
Emprunt obligatoire via BonBonds		750.000 €
Capitaux propres		215.961 €
Total financement		2.554.961 €

Frais financiers - En EUR	
Intérêts sur crédit bancaire	97.710 €
Intérêts sur emprunt obligatoire via BonBonds	196.287 €
Frais bancaires et de financement	25.000 €
Total frais financiers	318.996 €

ROI avant frais financiers	31,47%
Marge avant frais financiers	703.633 €
ROI avant impôts	15,05%
Marge avant impôts	384.636 €

- Le bâtiment a été acquis sous le régime des droits d'enregistrement par DW Properties ;
- Les prix de vente au m² estimés pour les appartements sont compris entre EUR 2.350/m² et EUR 3.400/m². Ces prix sont supérieurs aux prix moyens pratiqués pour cette localisation selon les benchmarks trouvés (voir annexe). Cependant, les prix récents pratiqués dans le voisinage sont de l'ordre de EUR 3.500/m² ;
- DWAK a récemment terminé deux projets dans la même Rue Dewez. Ces projets se sont vendus à une moyenne de EUR 3.000/m² et une marge de plus de 40% avant frais financiers a été dégagée ;
- Financement bancaire octroyé de EUR 1.589k, EUR 350k pour l'acquisition et estimation de EUR 1.239k pour les travaux (estimation d'un taux d'intérêt de 4,00%) ;
- Les prix de construction sont de EUR 1.293/m², ce qui est dans les normes pour de la rénovation standard. Un prix de construction à EUR 1.500/m² diminuerait la marge de EUR 250k mais laisserait le projet encore en résultat positif.
- Le ROI est de 31,47%*.

Planning d'exécution



Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

Source : Management

18

Description des financements en cours et à venir

➤ **Financement bancaire en cours pour le Projet Saint Jacques :**

VIII. Les financements en cours

St-Jacques

Dewez

Financement bancaire en cours pour le projet - Acquisition

Banque :	ING Belgique SA
Date d'octroi :	31/01/2023
Type de crédit :	Roll-over
Échéance :	31/01/2025 (avec renouvellement possible)
Montant :	EUR 180k
Objet :	Ce crédit sera affecté exclusivement à l'achat du bien hors surface commerciale et cave situé rue Saint-Jacques 16, 5000 Namur
Taux :	EURIBOR + 1,05%
Sûretés :	- Hypothèque en premier rang, à concurrence de EUR 25k en principal sur le bâtiment sis rue Saint-Jacques 16 à 5000 Namur ; - Mandat permettant à la SA Immomanda de conférer l'hypothèque à la banque à concurrence de EUR 186k maximum, en principal sur le bien précité ; - Nantissement des créances à charge des acheteurs actuels et futurs des biens immeubles, qui font parties du projet financé.

NB : La demande de financement des travaux sera introduite dans les prochains mois, une fois que les entrepreneurs seront connus.

➤ **Financement bancaire à venir pour le Projet Dewez :**

VIII. Les financements en cours

St-Jacques

Dewez

Financement bancaire en cours pour le projet - Acquisition

Banque :	ING Belgique SA
Date d'octroi :	16.03.2023
Type de crédit :	Roll-over
Échéance :	29.03.2024 (avec renouvellement possible)
Montant :	EUR 350k
Objet :	Ce crédit sera affecté exclusivement à l'achat du bien situé rue Dewez 26/28, 5000 Namur
Taux :	EURIBOR + 1,05%
Sûretés :	- Hypothèque en premier rang, à concurrence de EUR 25k en principal sur le bâtiment sis rue Dewez 26/28 à 5000 Namur ; - Mandat permettant à la SA Immomanda de conférer l'hypothèque à la banque à concurrence de EUR 325k maximum, en principal sur le bien précité ; - Nantissement des créances à charge des acheteurs actuels et futurs des biens immeubles, qui font parties du projet financé.

NB : La demande de financement des travaux sera introduite dès l'obtention du permis et le choix de l'entrepreneur.

➤ **Financement obligataire :**

- Montant du prêt : minimum **750.000 EUR** et maximum **1.000.000 EUR**;
- Emission d'obligations soumises au droit belge ;
- **36 mois** à partir du versement des fonds sur le compte de l'emprunteur « DWAK Construct »;
- Intérêts de **8,5% annuel brut** payés annuellement ;
- Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement;
- Subordonné aux financements bancaires des projets visés dans cette note étant entendu que les financements futurs ne pourront pas empêcher le remboursement de l'emprunt obligataire à son terme. Le cas échéant, le client s'engage à informer BeeBonds d'une solution de refinancement;
- Garantie à première demande de DW Properties SRL;
- Objet de la levée de fonds concerne le refinancement d'une partie des fonds propres ayant servis à l'acquisition du Projet Dewez, le financement d'une partie de l'acquisition du Projet Saint-Jacques et le financement partiel des travaux des 2 projets ; A noter que pour ce faire, une partie de l'emprunt obligataire remontera dans DW Properties sous forme d'avances (refinancement de coûts liés aux deux projets);
- Les fonds perçus de l'emprunt obligataire seront exclusivement utilisés pour les deux projets présentés dans cette note;
- Les ventes des deux projets identifiés serviront à rembourser l'emprunt obligataire (après le remboursement des dettes bancaires);
- Possibilité de remboursement anticipé moyennant indemnité;
- Communication à BeeBonds d'un rapport trimestriel.

- Note importante : Dans le cas où le permis du projet Dewez n'est pas obtenu à fin T1/2024, l'émetteur s'engage à remettre un plan de trésorerie à jour permettant de justifier le remboursement de l'emprunt obligataire. Dans le cas où celui-ci n'est pas satisfaisant, les obligataires auront la possibilité de demander à l'émetteur de vendre le projet en l'état ou de rembourser l'emprunt de manière anticipée.

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

Plan de trésorerie

XI. Le plan de trésorerie agrégé du portefeuille

Cash planning - EUR	< 2023	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	T2/2025	T3/2025	T4/2025	T1/2026	T2/2026
Cash début de période	-	-	-	950.000	950.000	1.023.703	898.172	683.911	551.767	418.133	281.797	102.235	219.536	1.223.103	-
Projets															
Acquisitions	(465.965)	-	-	(231.867)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(697.832)
Saint-Jacques	-	-	-	(231.867)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(231.867)
Dewez	(465.965)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(465.965)
Coûts de construction	-	-	-	-	(252.857)	(385.868)	(385.868)	(385.868)	(385.868)	(385.868)	(252.857)	-	-	-	(2.435.052)
Saint-Jacques	-	-	-	-	(133.018)	(133.018)	(133.018)	(133.018)	(133.018)	(133.018)	-	-	-	-	(665.052)
Dewez	-	-	-	-	(252.857)	(252.857)	(252.857)	(252.857)	(252.857)	(252.857)	(252.857)	-	-	-	(1.770.000)
Ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	301.250	1.305.417	1.305.417	1.305.417	4.217.500
Saint-Jacques	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	301.250	301.250	301.250	301.250	1.205.000
Dewez	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.004.167	1.004.167	1.004.167	1.004.167	3.012.500
Frais de commercialisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.290)	(31.591)	(31.591)	(31.591)	(102.064)
Financement															
Avances actionnaires	119.465	3.500	4.710	57.167	156.630	-	-	-	-	-	-	-	-	-	341.472
Crédit bancaire - Acquisitions	350.000	-	-	180.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(530.000)
Saint-Jacques	-	-	-	180.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(180.000)
Dewez	350.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(350.000)
Crédit bancaire - Travaux	-	-	-	-	177.000	270.107	270.107	270.107	270.107	270.107	(115.213)	(1.147.366)	(264.958)	(0)	0
Saint-Jacques	-	-	-	-	93.107	93.107	93.107	93.107	93.107	(92.213)	(173.323)	-	-	-	1
Dewez	-	-	-	-	177.000	177.000	177.000	177.000	177.000	177.000	177.000	(974.042)	(264.958)	(0)	-
Emprunt obligataire via BeeBonds	-	-	1.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.000.000)
Frais financiers															
Intérêts bancaires et frais de financement	(3.500)	(3.500)	(53.500)	(5.300)	(7.070)	(9.771)	(12.472)	(15.173)	(17.874)	(20.575)	(19.423)	(7.950)	(5.300)	-	(181.409)
Saint-Jacques	-	-	-	(1.800)	(1.800)	(2.731)	(3.662)	(4.593)	(5.524)	(6.455)	(3.533)	(1.800)	(1.800)	-	(33.699)
Dewez	(3.500)	(3.500)	(3.500)	(3.500)	(5.270)	(7.040)	(8.810)	(10.580)	(12.350)	(14.120)	(15.890)	(6.150)	(3.500)	-	(97.710)
Frais de financement	-	-	(50.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.000)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	-	(1.210)	-	-	-	(86.029)	(1.210)	-	-	(86.029)	(1.210)	-	-	(86.029)
Cash fin de période	-	-	950.000	950.000	1.023.703	898.172	683.911	551.767	418.133	281.797	102.235	219.536	1.223.103	880.900	880.900

Source : Management

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

PARTIE IV – INFORMATIONS CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives (instrument de dette)
Rang des Obligations	Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques sont assorties d'une garantie à première demande de DW Properties SRL. 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	DWAK CONSTRUCT – 8,5% – 36 mois du 28 juin 2023 au 27 juin 2026

Valeur nominale	500 EUR
Date d'Échéance	27 juin 2026
Date de Remboursement à l'Échéance	28 juin 2026
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)	8,5%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	5,95%
Date de Paiement des Intérêts	Le 28 juin 2024 et le 28 juin 2026
ISIN	BE6344299142

B. Sûreté - Description du Garant et de la garantie

L'actionnaire de l'Émetteur, à savoir DW Properties SRL, accepté de garantir à première demande le remboursement des Obligations.

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

DW Properties (le « Garant ») garantit le remboursement des Obligations et des intérêts conformément à une convention de garantie qui sera conclue avec Beebonds Finance agissant en son nom, mais pour le compte des Obligataires (la « Convention de Garantie ») préalablement à la Date d'Émission. Il s'agit d'une garantie indépendante et à première demande, irrévocable et inconditionnelle, en faveur de Beebonds Finance (représentant les Obligataires) pour un montant égal aux obligations garanties sous réserve des conditions qui y sont énoncées. Dès lors, dans le cas où l'Émetteur serait en défaut de payer un montant dû en vertu des obligations garanties, les Garants devront immédiatement, à la première demande de Beebonds Finance (représentant les Obligataires), payer ce montant comme s'ils en étaient les débiteurs principaux.

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

2. Informations sur le Garant

DW Properties est actionnaire à 80% de l'Émetteur. Ses états financiers au 31 décembre 2022 se trouvent en annexe 2 de la présente Note d'information.

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

ANNEXES

1. Termes et Conditions des Obligations
2. Etats financiers de DW Properties SRL au 31 décembre 2022

DWAK CONSTRUCT SA

TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS SUBORDONNEES

A. DÉFINITIONS

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

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux articles 7:161 à 7:176 du Code des sociétés et des associations. 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>	Dwak Construct, une société anonyme ayant établi son siège social à Drève Pittoresque 43, 1180 Bruxelles et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0785.811.846.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum d'un million euros (1.000.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit virgule cinq pour cent (8,5%) pour une période de 36 mois, entre le 28 juin 2023 et le 27 juin 2026 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6344299142.
<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 13 juin 2023 établie par l'Émetteur conformément à la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
<u>Obligataire(s) :</u>	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none"> - pour la 1^{ère} période : débutant le jour de la Date d'Émission des obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ; - pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ; - pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit(s) dans la Note d'Information.
<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément aux articles 7:27 et 7:28 ainsi que l'article 7:32 du Code des sociétés et des associations.
<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, conformément aux articles 7:62 à 7:64 du Code des sociétés et des associations.

Conformément à l'article 7:34 du Code des sociétés et des associations, 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 euros (1.000.000 EUR) représenté par deux mille (2.000) Obligations de chacune cinq cent euros (500 EUR) de valeur de nominale.

1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de 36 mois, calculées sur base de la Date d'Emission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 28 juin 2023 jusqu'à la Date d'Échéance, le 27 juin 2026. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 28 juin 2026. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance n'était pas un Jour Ouvré, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvré qui suit la Date de Remboursement à l'Échéance.

1.6. Devise

Les Obligations sont libellées en euros.

1.7. Cessibilité des Obligations

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

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

2. Destination

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

3. Modalités de Souscription

3.1. Prix de Souscription

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

3.2. Montant Minimum de Souscription

Les Investisseurs devront souscrire à un montant par tranche et multiple de cinq 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, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et sont assorties d'une garantie à première demande de DW Properties SRL.

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

Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés ou bénéficiant de la subordination).

Les Obligations ont un rang supérieur aux avances qui seront faites par les actionnaires de l'Émetteur après la date de la présente Note d'information.

5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. l'Émetteur est une société à responsabilité anonyme (SA) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0785.811.846;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. à la Date d'Emission, l'Émetteur a obtenu un financement bancaire auprès d'ING pour un montant de cinq cent trente mille euros (530.000 EUR) pour le financement de l'acquisition des biens des Projets Saint-Jacques et Dewez.
- iv. l'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur ses biens en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement des Projets.

6. Intérêts

6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de huit virgule cinq pour cent (8,5%) 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

Sans préjudice de l'article 7:34 du Code des sociétés et des associations, 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 le Code des sociétés et des associations 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 28 juin 2026 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 des Projets par rapport aux plans initiaux (et notamment le plan de trésorerie décrit dans la Note d'Information), l'Émetteur et l'Assemblée des Obligataires pourront décider, conformément aux dispositions des articles 7:161 à 7:176 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 évènements 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 7:161 à 7:176 du Code des sociétés et des associations.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect des articles 7:164 et 7:165 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 7:161 à 7:176 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 7:168 à 7:173 du Code des sociétés et des associations.

10bis Représentant des Obligataires

Les Obligataires désignent Beebonds Finance SRL, ayant son siège sis avenue des Volontaires 19 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 7:63 du Code des sociétés et des associations.

Dans les limites des articles 1984 à 2010 de l'ancien 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 7:170 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.

XII. Les annexes - Les états financiers de DW PROPERTIES SRL – Bilan

Bilan au 31.12.2022 (situation proforma) – EUR :

DW Properties SRL	2020	2021	2022
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
ACTIF	18.979.352	27.972.066	44.659.940
ACTIFS IMMOBILISES	13.621.973	14.753.514	22.499.966
I. Frais d'établissement	0	0	690
III. Immobilisations corporelles	13.608.514	14.240.055	20.788.276
IV. Immobilisations financières	13.459	513.459	1.710.999
ACTIFS CIRCULANTS	5.357.379	13.218.552	22.159.974
V. Créances à plus d'un an	175.420	85.082	4.364
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	2.552.807	9.874.698	17.218.310
VII. Créances à un an au plus	990.047	1.774.954	3.408.845
IX. Valeurs disponibles	1.451.032	1.273.149	1.308.579
X. Comptes de régularisation	188.072	210.668	219.875
PASSIF	18.979.352	27.972.066	44.659.940
Solvabilité	1%	1%	14%
CAPITAUX PROPRES	239.141	222.811	6.119.189
I. Capital	18.600	18.600	18.600
II. Primes d'émission	0	0	0
III. Plus-values de réévaluation	0	0	5.027.689
IV. Réserves	66.081	66.081	66.081
V. Résultat reporté	154.460	138.130	1.006.819
VI. Subsidés en capital	0	0	0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	35.538	4.188.609	4.328.249
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	4.154.137	4.200.413
B. Impôts différés	35.538	34.472	127.836
DETTES	18.704.673	23.560.646	34.212.502
VIII. Dettes à plus d'un an	10.262.220	15.870.349	28.556.238
A. Dettes financières	9.512.220	10.897.598	21.331.568
D. Dettes diverses	750.000	4.972.751	7.224.670
IX. Dettes à un an au plus	8.402.967	7.561.460	5.493.818
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	791.874	929.832	1.024.907
B. Dettes financières	3.615.420	5.006.660	3.313.953
C. Dettes commerciales	450.745	60.722	58.655
D. Acomptes reçus sur commandes	0	0	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	52.103	68.510	63.544
F. Dettes diverses	3.492.824	1.495.735	1.032.759
X. Comptes de régularisation	39.485	128.837	162.445

Source : Management

Compte de résultats au 31.12.2022 (situation proforma) – EUR :

DW Properties SRL	2020	2021	2022
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Chiffre d'affaires	4.099.878	5.500.454	14.176.863
- Consommation	-2.948.814	-3.364.877	-10.144.360
= Marge brute	1.151.064	2.135.578	4.032.504
- Services et biens divers	-784.063	-833.353	-1.286.775
- Rémunérations et charges sociales employés	-46.426	-64.718	-64.924
+ Autres produits d'exploitation	122.673	76.239	-193.603
- Autres charges d'exploitation	-225.402	-523.329	-217.541
- Amortissements sur actifs existants	-291.979	-1.065.399	-751.583
= Résultat d'exploitation	-74.134	-274.982	1.518.077
= EBITDA	217.845	790.417	2.269.660
+ Produits financiers	7.440	46.363	56.569
+ Produits exceptionnels	661.643	944.288	927.864
- Charges exceptionnelles (rente)	-161.827	-9.196	-3.732
- Charges financières	-408.860	-615.634	-1.063.596
- Charges financières diverses (rente)	0	-88.263	-266.519
= Résultat avant impôts	24.264	2.576	1.168.664
+/- impôts	-235	-18.906	-299.975
= Résultat net après impôts	24.028	-16.330	868.689
= Cashflow après impôts	316.007	1.049.069	1.620.272