

NDC SMALL BB SRL

SUPPLEMENT A LA NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'ÉMISSION D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES PAR
NDC SMALL BB SRL

LE PRESENT DOCUMENT A ÉTÉ ETABLI PAR NDC SMALL BB SRL EN DATE DU 24 SEPTEMBRE 2019 ET EST UN
SUPPLEMENT A LA NOTE D'INFORMATION INITIALE DU 17 JUILLET 2019

*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)*

*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 « Définitions » des Termes et Conditions des obligations repris en annexe à la Note d'Information, elle-même reprise en annexe au présent supplément.

1. MODIFICATIONS À LA NOTE D'INFORMATION

1.1. Modifications de forme

La note d'information initiale publiée en date du 17 Juillet 2019 contenait essentiellement les termes et conditions des obligations et les modalités de l'offre, sans indication claire de certaines informations ou des éléments de forme requis par l'arrêté royal du 23 septembre 2018 relatif à la publication d'une note d'information en cas d'offre au public ou d'admission à la négociation sur un MTF et portant des dispositions financières diverses. C'est la raison pour laquelle la forme de la note d'information a été profondément remaniée. Une nouvelle version est jointe au présent supplément ([Annexe 1](#)).

La nouvelle version de la note d'information contient désormais une nouvelle section relative aux principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée, une section relative à l'émetteur et à l'offreur des obligations, une nouvelle section relative à l'offre et au projet immobilier dans le cadre duquel l'offre est faite au public et les principales caractéristiques des obligations. Dans cette dernière section, il est fait référence aux termes et conditions des obligations, qui se trouvaient au sein de la note d'information du 17 juillet 2019 et qui ont été rédigés dans un document séparé afin de répondre au prescrit légal qui impose une limite de 15 pages pour la note d'information.

1.2. Modifications de fond

L'Émetteur souhaite attirer particulièrement l'attention des (candidats) Investisseurs sur les éléments suivants :

- La nouvelle section relative aux risques principaux qui ne se trouvait pas dans la précédente version de la note d'information. Ceux-ci concernent particulièrement les risques liés à l'Émetteur, au Projet et aux Obligations ;
- Les différents ajouts venant étoffer et clarifier l'information donnée au sujet de l'Émetteur et de l'Offreur et notamment les informations financières relatives à l'Émetteur comme son fonds de roulement ;
- La description détaillée du projet immobilier lié à l'offre
- La modification de certains termes et conditions des obligations :
 - o Modifications de certaines définitions ;
 - o Suppression des suretés négatives ;
 - o Suppression de l'article relatif au « Rachat et Annulation » des Obligations ;

- Suppression des possibilités de remboursement anticipés pour raisons fiscales et en cas de changement de contrôle ;
- Remaniement profond du mécanisme relatif aux Remboursement Volontaire ;
- Remaniement profond du mécanisme relatif aux Remboursement en cas de Défaut ;
- Suppression de la possibilité du remboursement partiel des Obligations ;
- Modification de l'article relatif aux Avis aux Obligataires ;
- Modification de l'article relatif à l'Information aux Obligataires ;

2. DROIT DE RÉVOCATION

Conformément à l'article 15 de 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, les investisseurs qui ont déjà souscrit aux instruments de placement avant que le supplément ne soit publié ont le droit de révoquer leur souscription pendant deux jours ouvrables après la publication du supplément. Le droit de révocation doit être exercé au plus tard le jeudi 26 septembre à 23h59, par l'envoi d'un email à BeeBonds SPRL (info@beebonds.com), contenant l'indication claire que le souscripteur souhaite renoncer à sa souscription ainsi que son numéro de compte bancaire. Le souscripteur sera remboursé sur le compte bancaire indiqué dans l'email de révocation dans les quinze (15) jours suivant la date d'envoi de l'email de révocation.

3. LIVRAISON DES TITRES

Les Obligations seront livrées aux Obligataires à l'issue de la période de révocation, soit le vendredi 27 septembre 2019.

Annexes:

1. Note d'Information

NDC SMALL BB SRL

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES
8% À 3 ANS DU 25/07/2019 AU 24/07/2022 PAR NDC SMALL BB SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR NDC SMALL BB SRL

*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)*

24 septembre 2019 – remplaçant la note du 17 JUILLET 2019

**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

RISQUES LIÉS À L'ÉMETTEUR

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 subordonné à l'Émetteur, qui s'engage à leur payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la date de maturité. En cas de faillite ou de défaut de l'Émetteur, les Investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque Investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'Information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

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 une ligne de crédit bancaire d'un montant maximum de EUR 1.500.000 contractée auprès de Triodos Bank SA). Les Obligations étant subordonnées à l'emprunt bancaire, il existe 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.

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 du Projet décrit 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 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 adverse 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 de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie.

Le montant récolté par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire servira à financer l'achat d'un bien sis à Eupen. La rénovation de ce bien sera ensuite financée par une ligne de crédit bancaire auprès de la banque Triodos. Une des conditions du financement bancaire consiste en la réalisation de préventes sur plan pour un montant total de EUR 500.000. Dans le cas où ces préventes ne seraient pas réalisées, les Obligataires pourraient perdre tout ou partie du montant investi.

Une partie du financement du projet est assurée par des subsides accordés par la ville d'Eupen pour une partie classée du site. Ces subsides, dont le principe a été accepté, seront versés à l'Émetteur une fois le projet réalisé conformément au permis soumis à la ville d'Eupen. L'Émetteur entend respecter les conditions du permis mais, dans le cas contraire, les subsides ne seraient pas obtenus, sans que cela ne mette en péril sa situation financière.

RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS

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.

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

A. Identité de l'Émetteur

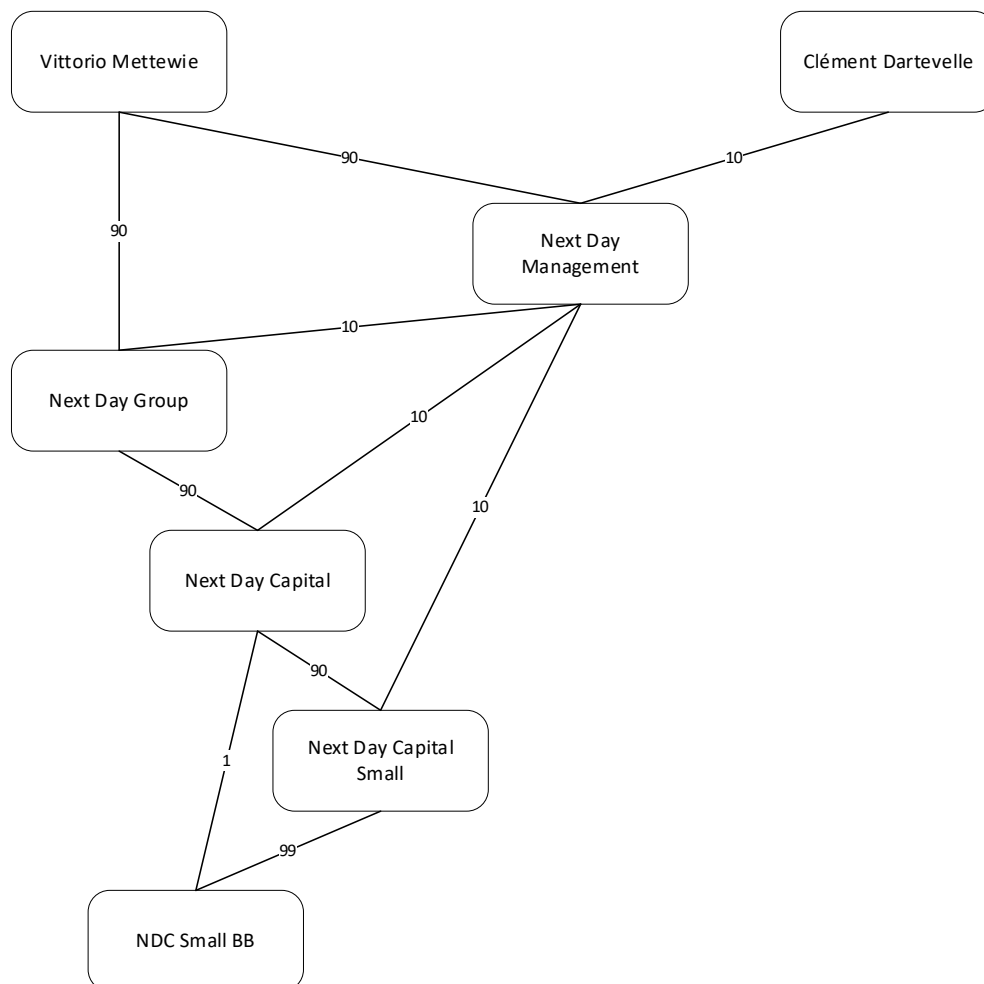
NDC SMALL BB SRL, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège social en Belgique à B - 1080 - Bruxelles, Boulevard Louis Mettwie N° 312 - Bte 10 et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0729.974.983.

L'Émetteur fait partie du Next Day Group SA (BE 0649.682.343) composé d'une quinzaine de sociétés toutes actives dans le secteur de l'immobilier, dirigé par Monsieur Vittorio METTEWIE. L'Émetteur et Next Day Group SA sont actifs dans le secteur du développement de projets immobiliers. Next Day Group SA développe des projets résidentiels composé d'une dizaine de logements à des projets de plusieurs centaines de logements représentant 1.600 unités, tant en Wallonie qu'à Bruxelles. De plus Monsieur Vittorio Mettwie dispose d'une longue expérience dans l'immobilier ayant participé au développement de grands projets immobiliers multifonctionnels, centres commerciaux, quartiers résidentiels, bureaux, stade de football, centres de congrès, etc., tant en Belgique que dans d'autres pays de l'Union Européenne, dont voici quelques exemples :

Projet Résidentiel Rue Major Dubreucq Promoteur: Wilhelm & Co.	Bruxelles 1999-2003
Projet Résidentiel et commercial Winderickxplein Promoteur: Wilhelm & Co.	Alsemberg 1999-2003
Projet Commercial, Résidentiel, Parking et de Bureau l'Esplanade de Louvain-la-Neuve Promoteur: Wilhelm & Co.	Louvain-la-Neuve 1999-2003
Projet Commercial, Parking, Bureau et de Loisir de la Médiacité de Liège Promoteur: Wilhelm & Co.	Liège 2001-2003
Projet Commercial, Parking et Résidentiel du Shopping K in Kortrijk Promoteur: Foruminvest.	Courtrai 2004-2005
Projet Commercial, Parking, Centre de Congrès, Hôtel et Résidentiel du Palais des Exposition	Charleroi

Promoteur: Foruminvest.	2004-2012
Projet Commercial et Parking du Côté Vert de Namur Promoteur: Foruminvest/Citymall.	Namur 2007-2014
Projet Commercial, Parking et Résidentiel du projet Les Rives de Verviers Promoteur: Foruminvest/Citymall.	Verviers 2004-2015
Extension du centre commercial des Grands Prés Promoteur: Citymall.	Mons 2012-2014
Projet Résidentiel à Nice par la transformation d'un ancien hôtel Promoteur: Citymall.	Nice (France) 2012-2015

L'actionnariat de l'Émetteur se décompose comme tel :



L'Émetteur atteste qu'il n'existe aucun flux financier de quelque nature entre l'Émetteur et ses deux actionnaires, Next Day Capital Small et Next Day Capital ou des personnes liées autres que des actionnaires.

L'Émetteur est administré par un administrateur unique, NEXT DAY MANAGEMENT BVBA, représentée par son représentant permanent Mr Vittorio METTEWIE, qui perçoit annuellement une somme forfaitaire de EUR 2.500 pour la gestion de l'Émetteur.

Pour le surplus, l'Émetteur confirme que durant l'exercice en cours, 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 ou de ses actionnaires.

L'Émetteur atteste qu'aucun actionnaire 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 25/04/2014.

L'Émetteur atteste qu'aucun conflit d'intérêt n'existe, à la Date d'ouverture de l'Offre, entre l'Émetteur, ses actionnaires et/ou son administrateur et/ou des parties y étant liées.

Les comptes annuels de l'Émetteur ne font pas l'objet de vérifications par un commissaire.

B. Informations financières concernant l'Émetteur

L'Émetteur, une société nouvellement créée ce 09/07/2019, ne dispose à ce jour d'aucun bilan.

L'Émetteur précise que son fonds de roulement n'est pas suffisant à la Date de l'Ouverture de l'Offre pour la réalisation du Projet (et donc de ses obligations lors des 12 prochains mois). Néanmoins, grâce au financement complémentaire apporté par les Investisseurs et la banque, cela permettra à l'Émetteur de réaliser le Projet et d'avoir un fonds de roulement positif à l'issue des 12 prochains mois. Cela est exposé dans le plan de trésorerie ci-dessous.

L'Émetteur, déclare que, à la Date de l'ouverture de l'Offre, ses capitaux propres s'élèvent à EUR 100.000, et sont composés d'apport en capital lors de la constitution de la société. À cela s'ajoutent EUR 65.000 de dette super subordonnée des actionnaires. Le niveau d'endettement de l'émetteur et le rang des dettes est exposé ci-dessous :

1. Ligne de crédit Triodos pour EUR 1.500.000 assortie d'une hypothèque de EUR 25.000 et d'un mandat hypothécaire de EUR 1.475.000 ;
2. Emprunt obligataire pour EUR 500.000 non assorti de sureté ;
3. Emprunt actionnaire pour EUR 65.000

L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale entre sa constitution le 9 juillet 2019 et la Date de l'ouverture de l'Offre.

C. Identité de l'Offreur

BeeBonds SPRL, une société privée à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social à B - 1040 - Bruxelles, Hive5, Cours Saint-Michel N°30B, 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 SPRL 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

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	EUR 500.000
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	EUR 400.000
Montant minimal de souscription par Investisseur	EUR 5.000 (ensuite par tranche de EUR 1.000)
Valeur nominale d'une Obligation	EUR 1.000
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs

Date d'ouverture de l'Offre	18/07/2019
Date de clôture de l'Offre	24/07/2019
Date d'émission prévue des Obligations	25/07/2019
Date de livraison effective des Obligations	27/09/2019
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit à l'émission de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de cinq cent mille euros (EUR 500.000). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée. 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*) en ce qui le concerne.

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 Souscripteurs 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 Souscripteurs concernés seront avisés de leurs allocations respectives par un Avis. 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 dépasse la moitié du montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir deux cent cinquante mille euros (EUR 250.000) sans avoir atteint le montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir cinq cent mille euros (EUR 500.000), l'Émetteur se réserve le droit de prolonger l'Offre pour une période complémentaire de souscription de trois (3) mois à partir de la Date de la clôture de l'Offre étant entendu que le montant de toute souscription effectuée durant cette période sera augmenté du montant des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement convenu lors de chaque souscription complémentaire (en principe : date du Bulletin de Souscription plus deux (2) jours Ouvrés) duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus.

Le montant des intérêts ainsi dus seront 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).

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, le montant total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant de quatre cent mille euros (EUR 400.000).

Résultats de l'Offre de souscription

Les résultats de l'Offre en 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 de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 25/07/2019. La susdite date détermine la Date d'Emission des Obligations. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'Email de Confirmation.

Certificat Nominatif de Propriété

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.

Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par une inscription au Registre des Obligataires et ce, conformément au Livre 5 - Article 5:27 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

Le projet consiste en la rénovation/reconstruction d'une ancienne ferme en carré en partie classée pour en faire 11 à 12 appartements de standing en plein quartier résidentiel d'Eupen. Le Projet a fait l'objet d'un rapport de valorisation réalisé par un tiers indépendant (CBRE), dont les conclusions sont les suivantes:

« J'estime ainsi le projet immobilier décrit plus haut sis Schnellewindgasse 2 à 4701 Eupen au 1er mars 2018 à la valeur vénale et aux valeurs annexes suivantes:

*Valeur vénale actuelle : 267.000 €
Valeur en vente forcée actuelle : 225.000 €

Valeur vénale attendue après travaux : 2.488.000 €
Valeur en vente forcée après travaux : 2.000.000 €
Coût des travaux envisagés selon le client : 1.740.000 € HTVA
Valeur locative attendue après travaux : 90.800 € »*

DESCRIPTIF DU PROJET IMMOBILIER

LA LOCALISATION

Excellente, en plein cœur d'un quartier résidentiel très prisé d'Eupen.

La première phase de ce projet, constituée de maisons unifamiliales, a déjà intégralement été vendue.

L'ARCHITECTURE

Agréable et contemporaine. Elle devrait attirer le regard, surtout considérant le site de ferme classée rénovée avec clochetons, charpentes, pierre naturelle, etc.

LES LOGEMENTS

Il y aura 11 à 12 appartements : 3 de 1 chambre et 8 à 9 de 2 chambres.

1 logement sera adapté pour personne à mobilité réduite, un second pourrait l'être. Les finitions seront de standing.

Les appartements auront une superficie allant de 50 à 104 m². Pour un total de 996 m². Ce sera au maximum du rez-de-chaussée + 2.

Le permis a été obtenu pour 10 unités, mais sur conseil de la Ville d'Eupen, un permis modificatif sera introduit pour transformer 2 unités de 3 chambres (selon le permis) en appartements de 2 chambres.

Cela donnera donc les 11 à 12 unités dont question ci-avant.

LE PLANNING DU PROJET

L'ensemble des livraisons auront lieu en même temps. Les appartements seront en principe livrés en janvier 2021 puisque le chantier commencera effectivement au cours du quatrième trimestre 2019 après la réalisation d'une ou deux préventes d'appartements sur plan. La commercialisation des appartements sera lancée première quinzaine de septembre. Nous vous prions de trouver ci-dessous l'échéancier de paiement sur 14 mois. En raison du fait qu'il ne s'agisse pas d'une nouvelle construction, il est relativement complexe de préciser l'état d'avancement précis par période de 3 mois et les informations ci-dessous sont donc données à titre purement indicatif, sans garantie aucune de la part de l'Emetteur :

Après 3 mois suivant le démarrage du chantier les étapes suivantes auront été réalisées : nettoyage du Bâtiment et des parties à démolir et évacuer ; placement des hourdis entre le rez de chaussée et le 1^{er} étage ; placement des isolants par l'intérieur au rez de chaussée.

Après 6 mois : placement des hourdis entre 1er et toiture ; placement de la toiture à l'exception du clocher classé ; réfection du mur d'enceinte classé ; placement des isolants par l'intérieur au rez de chaussée ; gros œuvre couvert fini (à l'exception du clocheton classé).

Après 9 mois : clocheton classé placé (gros œuvre couvert fini) ; menuiseries extérieures posées ; gros œuvre couvert et fermé fini ; placement Chauffage, Sanitaire et Electricité (Techniques).

Après 12 mois : achèvement des plafonnages ; peintures de propreté ; chappe, carrelages, faïences et finition des Techniques.

Après 14 mois : menuiseries intérieures ; cuisines ; réception provisoire ; compteurs.

ÉTATS FINANCIERS

LE PRIX DE CONSTRUCTION

Le prix de construction est estimé à EUR 1.660 le m², ce qui est largement au-dessus du prix standard, et augure d'une belle qualité.

LE PRIX DE VENTE

Ils seront en moyenne à 2.800 € le m², ce qui correspond à la moyenne des prix du neuf à Eupen. Compte tenu du caractère du site et de la qualité des appartements qui seront construits, ces prix sont tout à fait raisonnables. Le chiffre d'affaires attendu est de EUR 3.100.000.

LA MARGE ESTIMÉE

En tenant compte des coûts du terrain, de la construction, des honoraires et autres frais bancaires (hors de la présente offre), les coûts totaux s'élèvent à EUR 2.600.000. La marge brute est donc de EUR 500.000 ou un taux de marge sur coûts 18,3%, ce qui est en ligne avec la norme du secteur qui se situe entre 15% et 20%.

Il convient de noter que cette marge n'inclut pas les coûts liés à l'émission obligataire (EUR 120.000) ni par ailleurs la recette constituée par le subside de EUR 200.000 qui sera reçu de la ville d'Eupen dans le cadre de la rénovation de certains éléments de ce bâtiment classé, pour autant que les rénovations aient été effectuées conformément au permis octroyé par la ville d'Eupen

LE FINANCEMENT BANCAIRE

Le produit des Obligations viendra compléter un financement bancaire (ligne de crédit) obtenu auprès de Triodos Bank à hauteur de maximum EUR 1.500.000, laquelle sera tirée au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Ce financement est couplé à une garantie Loi Breyne contractée auprès de l'assureur Builders Insurance Holding SA (Luxembourg).

Le financement bancaire est conditionné (entre autres) à la réussite de l'Offre, à deux préventes sur plan pour un montant total de EUR 500.000 et à la constitution d'une hypothèque de EUR 25.000 accompagnée d'un mandat hypothécaire de EUR 1.475.000.

LE PLAN DE TRÉSORERIE

Compte tenu des mouvements in/out, le plan de trésorerie fait état d'un besoin de EUR 665.000.

La levée obligataire portera donc sur EUR 500.000 (75% au maximum de l'effort propre).

Le montant total de l'investissement s'élève à EUR 2.600.000. Le financement du/des Projets est assuré de la manière suivante :

Fonds propres : EUR 165.000 (dont EUR 100.000 de capitaux propres et EUR 65.000 d'avances super subordonnées faites par les actionnaires)

Ligne de crédit obtenue préalablement à la Date de l'ouverture de l'Offre : EUR 1.500.000 (montant maximum)

Levée de Fonds issue de l'Offre : EUR 500.000

Subsides Ville d'Eupen : EUR 200.000 (une fois le projet réalisé conformément au permis soumis à la ville d'Eupen)

Préventes à réaliser sur le(s) Projets : EUR 245.000

Le plan de trésorerie ci-dessous constitue une projection financière susceptible de modifications au cours de l'avancement du Projet. Le montant des préventes à réaliser est une projection. Il ne sera pas nécessairement atteint dans sa totalité ou dans les délais attendus. L'Émetteur prévoit de finaliser le projet en janvier 2021. L'Obligation ne devant être remboursée que le 24/07/2022, l'Émetteur dispose d'une marge de sécurité suffisante en termes de planning lui permettant de faire face à des retards imprévus en termes de travaux ou de vente des différentes unités. Dans cette projection, l'Émetteur a également tenu compte des projections et analyses réalisées par CBRE dans son rapport de valorisation.

L'Émetteur considère que le financement tel que détaillé, ci-avant, est suffisant pour la réalisation du/des Projet(s) (les projections ci-dessous ont été réalisées en tenant compte de l'obtention du financement bancaire par l'Émetteur suite à la réalisation des conditions mentionnées au point « Financement Bancaire » ci-dessus).

Next Day Eupen														
Récapitulatif - Recettes - Dépenses en K EUR														
Période - mois	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Somme
Cash de départ ou déjà investis	165													165
Emission obligataire via BeeBonds	500													500
Produit des ventes		122	198	428	429	382	390	517	362	244				3.073
Dépenses liées à l'achat du terrain existant	-250	-15	-	-	-	-	-	-	-	-				-265
Dépenses liées à la construction	-234	-120	-401,97	-455	-465	-314	-259	-13	-15	-				-2.277
Loi Breyne	-17	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-17
Financement bancaire	-	72	241	273	279	188	156	-	-	-				1.209
Remboursement banque et intérêts	-	-	-120	-258	-259	-230	-235	-113	-	-				-1.214
Paiements associés à l'obligation	-110												-540	-650
Mouvements de cash sur la période	54	59	-83	-12	-15	26	51	391	347	244			-540	523
Position de trésorerie fin de période	54	113	30	18	3	29	81	472	819	1063	1063	1063	523	

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 Offre Obligations subordonnées NDC SMALL BB - Termes et Conditions, disponible sur le site internet de BeeBonds et repris en Annexe à la présente Note d'Information, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature	Obligations nominatives
--------	-------------------------

Rang	Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie. Les Obligations ont un rang supérieur aux avances faites par les actionnaires de l'Émetteur.
Devise	EURO
Dénomination	NDC SMALL BB - 8% - 3ans du 25/07/2019 au 24/07/2022
Valeur nominale	EUR 1.000
Date d'échéance	24/07/2022
Date de remboursement	25/07/2022
Modalités de remboursement	A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies ci-dessous (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 25/07/2022 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 ci-dessus), l'Émetteur et l'Assemblée des Obligataires pourront décider, conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Echéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Echéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Echéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Echéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis, le report de la Date de Remboursement à l'Echéance initiale déterminant et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'intérêt annuel brut	8%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	5,60%
Date de paiement des intérêts	Annuellement le 25/07/2020, 25/07/2021 et 25/07/2022
ISIN	BE6314742428
Déclaration et garanties	L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que : a) l'Émetteur est une société à responsabilité limitée (SRL) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès

	<p>de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0729.974.983 ;</p> <p>b) à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;</p> <p>c) à la Date d'Emission, l'Émetteur a obtenu un financement bancaire auprès de TRIODOS BANK S.A. pour un montant d'un million cinq cent mille euros (EUR 1.500.000) ainsi que l'émission des garanties Loi Breyne (garanties d'achèvement) délivrée par BUILDERS INSURANCE HOLDING S.A., compagnie d'assurance luxembourgeoise ;</p> <p>d) dès la clôture de la souscription à l'Emission et au plus tard à la Date d'Emission, le montant brut correspondant aux deux (2) premières années d'intérêts, soit au maximum quatre-vingt mille euros (EUR 80.000), sera versé et bloqué sur un compte « séquestre » ouvert au nom de l'Émetteur auprès de TRIODOS BANK S.A. et dont les données d'identification bancaire sont les suivantes :</p> <p>- IBAN : BE13 5230 8110 7839</p> <p>- BIC : TRIO BE BB</p>
Remboursement volontaire	<p>L'Émetteur peut, par anticipation et à tout moment, proposer aux 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 prévue du remboursement anticipé. L'Avis aux Obligataires invitera ceux qui souhaitent se faire rembourser anticipativement à se manifester dix (10) Jours Ouvrés suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires auprès de l'Émetteur ou de BeeBonds au moyen d'un email indiquant leur souhait de se faire rembourser anticipativement et le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés. L'Obligataire dispose de la possibilité de refuser le remboursement anticipé proposé sans que cela n'induisse de modifications des conditions de l'Obligation.</p>
Remboursement en cas de défaut	<p>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 un Avis aux Obligataires :</p> <p>:</p> <p>:</p> <p>a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;</p>

	<p>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 la Levée de Fonds, à savoir que :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) le(s) permis de construire du/des projet(s) sous-jacent(s) soi(ent) en permanence purgé de tout recours de quelque nature, (ii) le financement bancaire délivré par l'organisme financier tel que décrit à l'Article 6. c) supra ferait l'objet de mesures de suspension et/ou d'annulation et ce, pour quelque raison que ce soit, <p>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 ;</p> <p>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.</p> <p>Chaque Obligataire disposera d'un délai de quinze (15) Jours Ouvrés suivant la réception de l'Avis aux Obligataires pour faire savoir à l'Émetteur, par email, 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.</p> <p>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.</p>
Avis aux obligataires	Tout Avis aux Obligataires sera valablement donné s'il est adressé par lettre simple ou par e-mail. Il sera alors réputé avoir été donné le deuxième (2ème) Jour Ouvré

	après envoi. Tout évènement susceptible d'influencer la valeur de l'investissement des Obligataires fera l'objet d'un Avis aux Obligataires.
Information 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

NDC SMALL BB SRL

TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS SUBORDONNEES

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'organe légal par lequel les Obligataires agiront et ce, conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5 :107 à 5 :119 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire justifiera du droit de participer aux Assemblées Générales 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, par l'inscription à son nom, dans le Registre des Obligataires, des Obligations dont il est propriétaire.
<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.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SPRL, une société privée à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social à B - 1040 - Bruxelles, Hive5, Cours Saint-Michel N°30B, 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 qui interviendra le 24/07/2022, date jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts et ce, 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 qui interviendra le 24/07/2022 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 s'engage à 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 qui interviendra le 25/07/2019 et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts et ce, tel que défini à l'Article 7.1. des Termes et Conditions.
<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> :	NDC SMALL BB SRL, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège social à B - 1080 - Bruxelles, Boulevard Louis Mettwie N° 312 - Bte 10 et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0729.974.983
<u>Emprunt Obligataire</u> :	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'obligations subordonnées d'un montant maximum de cinq cent mille euros (EUR 500.000) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8,00%) pour une période de trois (3) années, entre le 25/07/2019 et le 24/07/2022 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6314742428.
<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 d'acquiescer d'une manière ou d'autre des Obligations.
<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>Levée de Fonds</u> :	Désigne, de la même manière que les termes « Emprunt Obligataire » supra, l'emprunt par voie d'émission d'obligations subordonnées d'un montant maximum de cinq cent mille euros (EUR 500.000) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8,00%) pour une période de trois (3) années, entre le 25/07/2019 et le 24/07/2022 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6314742428.
<u>Note d'Information</u>	Désigne la note d'information 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 du 24 septembre 2019, remplaçant la note d'information du 17 juillet 2019.
<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>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'Emission 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 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 Souscripteurs ont la faculté de souscrire à aux Obligations. En l'espèce, cette période s'étend du 18 juillet 2019 à 11h au 24 juillet 2019 à 16h.
<u>Prix de Souscription</u> :	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s)</u> :	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit dans la Note d'Information.
<u>Registre des Obligataires</u> :	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Investisseurs, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
<u>Souscripteur(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>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 l'échéance de l'Emprunt Obligataire et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6.1. 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.

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 au Livre 5 - Articles 5:50 à 5:52 du Code des sociétés et des associations.

Conformément au Livre 5 - Articles 5:29 du Code des sociétés et des associations, la propriété des Obligations est établie par une inscription nominative au nom de chaque Investisseur 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 et ce, par l'intermédiaire financier que l'Obligataire aura choisi, les Obligations seront soumises, en matière de règlement des opérations sur titres, à la réglementation belge en vigueur.

1.3. Valeur Nominale

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de mille euros (EUR 1.000).

1.4. Montant Maximum des Obligations

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à cinq cent mille euros (EUR 500.000) représenté par cinq cent (500) Obligations de chacune mille euros (EUR 1.000) de valeur de nominale.

1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de trois (3) années. Elles portent intérêts, à partir de la Date d'Emission le 25/07/2019, jusqu'à la Date d'Echéance, le 24/07/2022. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 25/07/2022. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance ne serait 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 Projet tel que défini 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.

3.2. Montant Minimum de Souscription

Les Souscripteurs devront souscrire à un montant par tranche et multiple de mille euros (EUR 1.000) avec un minimum de cinq mille euros (EUR 5.000).

4. Rang des Obligations - Subordination

Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie.

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 :

- a) l'Émetteur est une société à responsabilité limitée (SRL) 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 0729.974.983 ;
- b) à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- c) à la Date d'Emission, l'Émetteur a obtenu un financement bancaire auprès de TRIODOS BANK S.A. pour un montant d'un million cinq cent mille euros (EUR 1.500.000) ainsi que l'émission des garanties Loi Breyne (garanties d'achèvement) délivrée par BUILDERS INSURANCE HOLDING S.A., compagnie d'assurance luxembourgeoise ;

d) dès la clôture de la souscription aux Obligations et au plus tard à la Date d'Emission, le montant brut correspondant aux deux (2) premières années d'intérêts, soit au maximum quatre-vingt mille euros (EUR 80.000) , sera versé et bloqué sur un compte « séquestre » ouvert au nom de l'Émetteur auprès de TRIODOS BANK S.A. et dont les données d'identification bancaire sont les suivantes :

- IBAN : **BE13 5230 8110 7839**

- BIC : **TRIO BE BB**

6. Intérêts

6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de huit pour cent (8,00%) en base Exact/Exact ICMA à partir de la Date d'Emission, le 25/07/2019, et jusqu'à la Date d'Échéance, le 24/07/2022, 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'Echéance, le 25/07/2022, 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 (25/07/2020 et 25/07/2021) et pour la dernière fois à la Date de Remboursement à l'Echéance, le 25/07/2022 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 Anniversaire.

7. Paiement

7.1. Paiements

Sans préjudice du Livre 5 - Article 5:29 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'ensembles 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 25/07/2022 sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition.

En cas de retard dans l'exécution du Projet par rapport aux plans initiaux (et notamment le plan de trésorerie décrit dans la Note d'Information), l'Émetteur et l'Assemblée des Obligataires pourront décider, conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis, 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 à tout moment, proposer aux 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 prévue du remboursement anticipé. L'Avis aux Obligataires invitera ceux qui souhaitent se faire rembourser anticipativement à se manifester dix (10) Jours Ouvrés suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires auprès de l'Émetteur ou de BeeBonds au moyen d'un email indiquant leur souhait de se faire rembourser anticipativement et le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés.

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 [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 la Levée de Fonds, à savoir que :
 - (i) le(s) permis de construire du/des projet(s) sous-jacent(s) soi(ent) en permanence purgé de tout recours de quelque nature,
 - (ii) le financement bancaire délivré par l'organisme financier tel que décrit à l'Article 6. c) supra 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 Ouvrés suivant la réception de l'Avis aux Obligataires pour faire savoir à l'Émetteur, par email, 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 du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations

Conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5:112 et 5:113 du Code des sociétés et des associations, chaque Obligataire justifiera du droit de participer aux assemblées générales par l'inscription en compte, à son nom, de ses Obligations dans le Registre des Obligataires à minuit (heure de Bruxelles) le troisième (3^{ème}) Jour Ouvré précédant la date fixée pour ladite assemblée générale.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect du Livre 5 - 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 au Livre 5 - 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 aux comptes 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 par, au moins quinze jours (15) avant la date prévue de l'assemblée, publication dans le Moniteur belge et annonce insérée dans un organe de presse de diffusion nationale.

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 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 montant 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. Dans les cas où une résolution n'a pas réuni une majorité représentant au moins le tiers du nombre des Obligations en circulation, elle ne pourra être mise à exécution qu'après avoir été homologuée par la Cour d'Appel dans le ressort de laquelle se trouve le siège de l'Émetteur. Toutefois, les conditions de présence et de majorité spécifiées ci-dessus ne sont pas requises dans les cas où les résolutions portent sur les actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun ou la désignation de mandataires des Obligataires.

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

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits au Livre 5 - Articles 5:114 à 5:118 du Code des sociétés et des associations.

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.