

---

**ELITIS REAL ESTATE NV**

**INFORMATIENOTA OVER DE UITGIFTE VAN ACHTERGESTELDE  
OBLIGATIES  
DOOR ELITIS REAL ESTATE NV**

**DIT DOCUMENT IS OPGESTELD DOOR ELITIS REAL ESTATE NV**

**DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD  
OF  
GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN  
MARKTEN (FSMA)**

**WOENSDAG 31 MAART 2021**

**WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING  
VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE  
RENDEMENT NIET TE BEHALEN**

**DE OBLIGATIES ZIJN NIET GENOTEERD: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO  
GROTE PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE  
TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN**

---

*ELITIS REAL ESTATE NV wordt hierna aangeduid als "ERE" of de "Emittent".*

*Termen die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die eraan gegeven wordt in de paragraaf "Definitie" van de Voorwaarden van de Obligaties uiteengezet in Bijlage 1 van deze Informatienota.*

**Elitis Real Estate NV/SA**  
biv/ipi n°510.120

3Square Village  
Rijvisschestraat 124  
9052 Zwijnaarde  
+32 (0)9 248 12 70

info@elitisrealestate.be

[www.elitisrealestate.be](http://www.elitisrealestate.be)

Derdenrekening/Compte de tier: ING - IBAN BE06 3900 4639 1822  
BIC BBRUBEBB - BCE/KBO 0677 629 627

Privacybeleid:  
[www.elitisrealestate.be/PrivacyBeleid.pdf](http://www.elitisrealestate.be/PrivacyBeleid.pdf)

Politique de confidentialité:  
[www.elitisrealestate.be/Politiquedeconfidentialite.pdf](http://www.elitisrealestate.be/Politiquedeconfidentialite.pdf)

## **Deel I - Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de emittent en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betreffende uitgifte**

### **A. Risico's eigen aan de Obligaties**

---

Obligaties zijn schuldinstrumenten die bepaalde risico's inhouden. Door in te schrijven op de Obligaties (die ongedekt zijn), kennen de Beleggers aan de Emittent een lening toe die achtergesteld is aan de huidige en toekomstige verplichtingen van de Emittent aan kredietinstellingen en verzekeringsmaatschappijen. De Obligaties zullen niet-preferente schulden vormen in geval van samenloop (en dus concurreren met alle andere schulden, na betaling van alle bevoorrechte schuldeisers).

In geval van faillissement van, of wanprestatie door de Emittent, lopen de Beleggers het risico om de bedragen waarop zij recht zouden hebben, niet, of laattijdig te ontvangen en dus hun belegging geheel of gedeeltelijk te verliezen. Elke Belegger moet dus zorgvuldig de Informatienota doornemen, indien nodig met hulp van een extern adviseur.

Aangezien de Obligaties niet genoteerd zijn, is de Belegger ook blootgesteld aan het risico van illiquiditeit van zijn Obligaties in het geval dat hij ze wenst te verkopen aan een derde partij.

### **B. Risico's gekoppeld aan de Emittent en zijn activiteiten**

---

Bepaalde risico's en onzekerheden met betrekking tot de Emittent en zijn als belangrijk beschouwde activiteiten op de datum van deze Informatienota worden hierna toegelicht. Deze verschillende risico's zouden kunnen leiden tot een daling of een uitstel van de door de Emittent verwachte omzet en winsten of tot een wijziging van het beheer hiervan, wat op termijn een invloed zou kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verbintenissen ten aanzien van de Obligatiehouders na te komen.

Aangezien de Emittent actief is als vastgoedmakelaar, is hij onderworpen aan risico's die inherent zijn aan deze sector en in het bijzonder aan de volgende risico's:

#### **ECONOMISCH RISICO: STIJGING VAN DE RENTE EN AFNEMENDE ECONOMISCHE AANTREKKINGSKRACHT**

De Belgische woningmarkt wordt gekenmerkt door een zekere stabiliteit. Door de historisch lage rente sinds een aantal jaren bleef de vraag groot en zijn de prijzen gestegen. Toch zouden door een stijging van de rente op korte of middellange termijn sommige van deze opportunistische beleggers zich kunnen afkeren van deze activaklasse met een eventuele daling van de vraag tot gevolg, waardoor het voor de Emittent moeilijker zou worden om het vastgoed te verkopen (en dus om zijn omzet te realiseren).

#### **RISICO'S IN VERBAND MET VERTRAAGDE VOLTOOIING VAN VASTGOEDPROJECTEN:**

Het risico bestaat dat de ontwikkelaars van de vastgoedprojecten tijdens de bouw of renovatie met bepaalde problemen worden geconfronteerd (bv. verlenging van de termijn voor het verkrijgen van vergunningen, in gebreke blijven van een onderaannemer, slechte weersomstandigheden, bouwkundige gebreken, enz.). Dergelijke problemen kunnen leiden tot een vertraging in de voltooiing van de vastgoedprojecten die door de Emittent op de markt worden gebracht en kunnen bijgevolg de rentabiliteit van de Emittent op termijn verminderen, aangezien hij zal te kampen hebben met een vertraging van de inning van zijn makelaarslonen.

**□ RISICO VAN INSOLVABILITEIT VAN DE PROMOTOR:**

ERE biedt haar diensten aan een netwerk van meer dan 20 promotoren, waaronder gediversifieerde en bekende ondernemingen op de markt. Het risico van insolventie van een promotor kan echter niet worden uitgesloten. Zoals elke commerciële dienstverlener blijft ERE afhankelijk van de solvabiliteit van haar debiteuren van commissies, d.w.z. de promotoren. Een kredietverzekering dekt gedeeltelijk bepaalde openstaande facturen.

**□ RISICO VAN CORRECTE SELECTIE VAN VERKOOPMANDATEN:**

De correcte selectie van verkoopmandaten blijft de sleutel tot de uitbouw van een multichannel netwerk. Het risico bestaat dat ERE verkeerde keuzes maakt bij de selectie van haar verkoopmandaten en te maken krijgt met projecten die de vennootschap moeilijk aan de man kan brengen (en waarvoor zij mogelijk een verkoopverbintenis is aangegaan, zie het volgende risico).

Daarom analyseert ERE, alvorens een verkoopmandaat te aanvaarden, de kwaliteit van het dossier (marktanalyse, juridische analyse en technische analyse) en legt dit, indien nodig, voor aan haar distributienetwerk. Het distributienetwerk, dat over een nog meer diepgaande kennis beschikt van de plaatselijke markt waarin het project zich situeert, voert dan tijdens een tweede analysefase aanvullende analyses van het project uit en bevestigt zijn belangstelling voor de verkoop van het project in kwestie. Een goede afstemming tussen de kwalitatieve verwachtingen van het distributienetwerk en de selectie van een aanbod dat hieraan kan voldoen, is bepalend voor de juiste rotatie van de projecten in de makelaarsportefeuille van ERE en dus voor de snelheid waarmee de commissie waarop zij recht heeft, wordt gerealiseerd.

**□ RISICO VAN HET NIET VERKOPEN VAN DE VOLLEDIGE INVENTARIS VAN EEN BEPAALD PROJECT WAARVOOR DE EMITTENT ZICH VERBONDEN HEEFT TOT DE VERKOOP VAN EEN BEPAALD AANTAL EENHEDEN EN DE VERPLICHTE TERUGKOOP VAN DE ONVERKOCHTE EENHEDEN BINNEN EEN BEPAALDE TERMIJN:**

In een aantal situaties verbindt ERE zich tot een minimumverkoopvolume. Deze verbintenis maakt het voor de promotor gemakkelijker om bankfinancieringen te verkrijgen. Deze verbintenis van ERE wordt vaak gedekt door een “back-to-back” -overeenkomst met het verkoopkanaal van de partners (de doeltreffendheid van deze dekking hangt echter af van de financiële gezondheid van de partners). In andere gevallen zal ERE echter alleen het risico moeten dragen dat zij aan het einde van het contract onverkochte eigendommen moet terugkopen.

□ **RISICO IN VERBAND MET DE DIVERSIFICATIE VAN DE DISTRIBUTIEKANALEN:**

ERE verzorgt het volledige verkoopproces van woningen in ontwikkeling via verschillende verkoopkanalen. Momenteel is het belangrijkste verkoopkanaal Wilink Real Estate (90% in 2019). Dit betekent dat de activiteiten van de Emittent in hoge mate afhankelijk zijn van Wilink Real Estate en dat een daling van de activiteiten van Wilink Real Estate een niet te verwaarlozen impact zou hebben op de activiteiten van de Emittent.

De strategie bestaat echter uit de ontwikkeling van nieuwe verkoopkanalen om te komen tot een 50/50 evenwicht tussen het kanaal Wilink Real Estate en de nieuwe kanalen. De vermenigvuldiging van distributiekanaalen is een belangrijke factor om de afhankelijkheid van een dominant kanaal te verminderen en aanvullende doelstellingen te bereiken om de afronding van de verkoop van vastgoedprojecten te versnellen. Deze verschillende hefboomen zijn nuttig voor de verkoop van alle soorten vastgoed waaruit een vastgoedproject kan bestaan.

□ **RISICO'S VAN NIEUWE VASTGOEDPROJECTEN:**

De Emittent is van plan om in de toekomst andere soorten vastgoedprojecten op de markt te brengen dan diegene die in deze Informatienota worden beschreven. De inhoud en het risico van deze projecten zijn op dit ogenblik niet gekend, maar zij kunnen mogelijk verschillen van de projecten beschreven in deze Informatienota en de Obligatiehouders zullen geen vetorecht of recht van tussenkomst hebben voor de soorten vastgoedprojecten die worden verkocht. Deze nieuwe soorten vastgoedprojecten zullen zorgvuldig worden bestudeerd, maar aangezien het om verschillende producten gaat, is het succes van hun verkoop niet bewezen voor de vastgoedmakelaar ERE.

□ **VERZEKERINGSRISICO'S:**

Als de Emittent in verband met zijn activiteit als vastgoedmakelaar schade zou lijden die niet, of niet voldoende gedekt is door de verzekeringspolissen, zou dit een negatieve impact kunnen hebben op de financiële resultaten van de Emittent.

#### □ COVID-19

In de specifieke context van de Covid-19 crisis zou er een vertraging van de verkoop kunnen zijn door de moeilijkheid om prospecten te ontmoeten en presentatie-evenementen te organiseren en, voor bepaalde projecten, een mogelijke vertraging van de oplevering van verkocht vastgoed, zonder dat in dit stadium de eventuele gevolgen voor de resultaten en de cashflow kunnen geraamd worden. Indien deze risico's zich zouden voordoen, waarvoor een gemiddelde kans bestaat, dan zou dit een invloed kunnen hebben op de kasstromen (in het bijzonder door een daling van de inning van commissies) en *in fine* op de verwachte rentabiliteit van de betrokken projecten en, bijgevolg, op de vooruitzichten voor de bijdrage van een of meer projecten aan de resultaten van de Emittent.

### **C. Risico's in verband met de Aanbieding**

---

Er is geen minimumbedrag vastgesteld voor de Aanbieding, aangezien het een doorlopende Aanbieding is over 12 maanden, behalve in het geval van vervroegde afsluiting zoals hieronder aangegeven. Dit houdt in dat de Aanbieding niet afhankelijk is van de voorwaarde dat de Emittent een minimumbedrag ophaalt. Bijgevolg is er geen enkele garantie dat de Emittent voldoende fondsen zal ophalen om zijn behoefte aan werkkapitaal te financieren zoals beschreven in Deel III B van deze Informatienota.

Ingeval onvoldoende middelen worden ingezameld, zal de Emittent verplicht zijn om zijn behoefte aan werkkapitaal op een andere manier te financieren om een liquiditeitscrisis te vermijden.

## Deel II - Informatie over de emittent en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

### A. Identiteit van de Emittent

#### 1. IDENTIFICATIE

Naam:	ELITIS REAL ESTATE
Rechtsvorm:	Naamloze vennootschap
Land van herkomst:	België
Maatschappelijke zetel:	Rijvisschestraat 124, 9052 Zwijnaarde (Gent)
Ondernemingsnummer:	0677.629.627
Website van de Emittent:	<a href="https://www.elitisrealestate.be">https://www.elitisrealestate.be</a>

#### 2. BELANGRIJKSTE ACTIVITEITEN VAN DE EMITTENT

De Emittent is actief in de vastgoedsector. ERE, dat ontwikkeld is binnen de groep Altro Finance & Insurance, die onder meer het WILINK-netwerk beheert, is een specialist in de verkoop van beleggingsproducten voor residentieel vastgoed op de Belgische markt. ERE biedt projectontwikkelaars een volledige marketing op maat, zodat zij zich kunnen concentreren op hun *core-business*. ERE brengt niet alleen grondeigenaren in contact met projectontwikkelaars, maar biedt ook een service op maat waarmee projectontwikkelaars het hele verkoopproces kunnen uitbesteden.

De diensten van ERE binnen zijn activiteit als makelaar in vastgoedontwikkeling kunnen in 3 fases worden opgedeeld:

1. *Selectie* bestaande uit het analyseren van het potentieel van een vastgoedproject, de uitvoering van de marktstudie en haalbaarheidsstudie en het uitstippelen van de marketingstrategie voor de te verkopen eenheden van het project.
2. *Ondersteuning*: op juridisch, commercieel en marketingvlak en wat betreft documentatie.
3. *Follow-up*:
  - a. bepalen van de projectspecificaties, optimalisering van de plannen en marketingtools,
  - b. lancering van het product op de markt,
  - c. ondertekening van de verkoopakten namens de projectontwikkelaar,
  - d. begeleiding van de kopers tot de voorlopige oplevering van de werken.

ERE werkt vandaag samen met een netwerk van meer dan 20 projectontwikkelaars.

Concreet betekent dit dat ERE het volledige marketingproces van woningen in ontwikkeling verzorgt via verschillende verkoopkanalen. Momenteel is het belangrijkste verkoopkanaal WILINK. De strategie bestaat uit de ontwikkeling van nieuwe verkoopkanalen om te komen tot een 50/50 evenwicht tussen het kanaal Wilink Real Estate en de nieuwe kanalen.

ERE kan de door de projectontwikkelaar verschuldigde commissies geheel of gedeeltelijk in rekening brengen bij de ondertekening van de authentieke koopakte door de uiteindelijke koper. Het eventuele saldo wordt aan de projectontwikkelaar gefactureerd bij de oplevering van het vastgoed of aan het einde van het project. ERE draagt de kosten voor de marketing van het project en vergoedt haar marketingkanalen bij de ondertekening van de authentieke akte.

Daarnaast biedt ERE, als aanvullend aanbod in het kader van haar verticale integratie, sinds november 2019 diensten aan op het vlak van huurbeheer om beleggers te ondersteunen die ERE aanstellen voor de verhuur van hun vastgoed en alle nevenfuncties voor het beheer van het vastgoed voor rekening van de eigenaar-investeerder.

### 3. AANDEELHOUDERS

#### *Aandelenbezit*

Alle aandelen van de Emittent worden aangehouden door de vennootschappen (i) ALTRO FINANCE & INSURANCE, een naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht, met maatschappelijke zetel gevestigd op het adres Am Hock, 2 - L-9991 Weiswampach, ingeschreven in het ondernemingsregister (RCS) van Luxemburg onder het nummer B 53.639, voor 99,97 % en (ii) LUXOZA, naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht, met maatschappelijke zetel gevestigd op het adres Am Hock, 2 - L-9991 Weiswampach, ingeschreven in het ondernemingsregister (RCS) van Luxemburg onder het nummer B 194008, voor 0,03%.

De Emittent verklaart dat er, voor zover hem bekend, noch voor zijn aandeelhouders, noch voor enige andere verbonden persoon dan zijn aandeelhouders een veroordeling te vermelden is in de zin van artikel 20 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen.

#### *Relaties met de aandeelhouder en/of verbonden personen*

Met ingang van 15 april 2019 heeft ERE een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Wilink Real Estate, als gevolg van de overdracht van zijn activiteit als makelaar in vastgoedontwikkeling tussen deze partijen.

Op 29 november 2019 heeft ERE met de vennootschap Wilink Real Estate een overeenkomst gesloten voor overname van de activiteit huurbeheer van Wilink Real Estate voor 1.600.000 EUR.

ERE en Wilink Real Estate zijn verbonden vennootschappen die behoren tot dezelfde groep en die deze twee transacties hebben afgesloten tegen marktvoorwaarden.

Afgezien van het bovenstaande zijn er de voorbije twee boekjaren en het lopende boekjaar geen andere transacties geweest tussen de bovengenoemde aandeelhouders, en/of andere verbonden personen dan aandeelhouders, en de Emittent die - afzonderlijk of gezamenlijk beschouwd - van belang zijn voor de Emittent.



#### 4. BESTUURSORGAAN

##### *Samenstelling*

De Emittent wordt bestuurd door een raad van bestuur bestaande uit 5 bestuurders, met name:

- Valminvest NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dhr. Stefaan Vallaey;
- Luc Tonneau SRL, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dhr. Luc Tonneau, gedelegeerd bestuurder;
- ELIXA BV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Mevr. Elisabeth Van Damme, gedelegeerd bestuurder;
- Mevr. Maité DEJEAN, geaccrediteerd bestuurder;
- ALTRO FINANCE & INSURANCE NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dhr. Dominique Dejean, Voorzitter van de Raad van Bestuur.

De raad van bestuur of twee gezamenlijk handelende bestuurders, evenals de gedelegeerd bestuurder die alleen handelt, maar in dit geval enkel voor het dagelijks bestuur kunnen alle handelingen verrichten die nodig of nuttig zijn om het doel van de Emittent te verwezenlijken.

De Emittent verklaart dat er, voor zover hem bekend, voor geen enkele van zijn bestuursleden een veroordeling te vermelden is in de zin van artikel 20 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen.

##### *Vergoeding*

Voor het boekjaar 2020 bedraagt de totale vergoeding van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de Emittent en de leden van het dagelijks bestuur 280.875 EUR.

Vorig boekjaar 2019 bedroeg de totale vergoeding van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de Emittent en de leden van het dagelijks bestuur 241.500 EUR.

Vorig boekjaar 2018 bedroeg de totale vergoeding van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de Emittent en de leden van het dagelijks bestuur 198.000 EUR.

Er werden geen bedragen voorzien of anderszins erkend door de Emittent voor de betaling van toelagen, pensioenen of andere voordelen met betrekking tot zowel het boekjaar 2019 als het boekjaar 2018.

#### 5. BELANGENCONFLICTEN

De Emittent verklaart dat, op de datum van de Informatienota, de volgende potentiële belangenconflicten tussen de Emittent en de aandeelhouders en/of bestuurders van de Emittent en/of zijn verbonden partijen in overeenstemming met artikel 7:96 § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, werden aangegeven voor de laatste 2 boekjaren:



- a. **WILINK Real Estate:** De bestuurders Valminvest en Stefaan Vallaeys hebben tijdens een vergadering van de raad van bestuur op 15 april 2019 een belangenconflict gemeld en zich onthouden van stemming over de goedkeuring van een samenwerkingsovereenkomst tussen Wilink Real Estate, waarin voornoemde bestuurders een indirect vermogensbelang hebben, en ERE als gevolg van de overdracht van de activiteit makelaardij vastgoedontwikkeling tussen deze partijen. De andere bestuurders hebben de overeenkomst, die zij als marktconform beschouwen, unaniem goedgekeurd.
- b. **Samenwerking met CHILLAX:** De bestuurders Valminvest, Stefaan Vallaeys en Mathias Meert hebben op een vergadering van de raad van bestuur van 15 april 2019 een belangenconflict gemeld en zich onthouden van stemming over de goedkeuring van een aan- en verkoopovereenkomst voor een gebouw tussen ERE en de vennootschap Chillax NV waarin zij een indirect vermogensbelang hebben, en over een makelaarsovereenkomst tussen ERE, de vennootschap Chillax NV en de vennootschap B-Avenue NV. De andere bestuurders hebben de overeenkomst, die zij als marktconform beschouwen, unaniem goedgekeurd.
- c. **Qubrik NV:** De bestuurder Stefaan Vallaeys heeft op een vergadering van de raad van bestuur van 15 april 2019 een belangenconflict gemeld en zich onthouden van stemming over de goedkeuring van een samenwerkingsovereenkomst tussen ERE en de vennootschap Qubrik waarin hij een vermogensbelang heeft, en over een makelaarsovereenkomst tussen ERE en de vennootschap Qubrik. De andere bestuurders hebben de overeenkomst, die zij als marktconform beschouwen, unaniem goedgekeurd.
- d. **Overdracht activiteit huurbeheer:** De bestuurders Valminvest en Stefaan Vallaeys hebben bij de goedkeuring van unanieme resoluties van de raad van bestuur op 29 november 2019 een belangenconflict gemeld en zich onthouden van stemming over de goedkeuring van een overeenkomst voor overdracht van de activiteit huurbeheer van Wilink Real Estate, waarin voornoemde bestuurders een indirect vermogensbelang hebben, en ERE. De andere bestuurders hebben de overeenkomst, die zij als marktconform beschouwen, unaniem goedgekeurd.

## **B. Financiële informatie over de Emittent**

---

### **1. JAARREKENINGEN**

De jaarrekeningen over de twee laatste afgesloten boekjaren die werden goedgekeurd op de algemene vergaderingen 2018 en 2019 zijn toegevoegd in Bijlage 2.

De Emittent heeft geen commissaris benoemd. De jaarrekeningen van de Emittent over de boekjaren 2018 en 2019 (in bijlage) werden bijgevolg niet gecontroleerd door een commissaris en zijn niet onderworpen geweest aan een onafhankelijke controle. De jaarrekeningen van ERE worden echter onderworpen aan een beperkt nazicht door de

accountant die werd aangesteld voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening voor de perimeter waartoe ook de Emittent hoort.

## 2. WERKKAPITAAL

De Emittent verklaart dat, naar zijn mening, zijn netto-werkkapitaal op de datum van de Informatienota niet voldoende is om aan zijn verplichtingen te voldoen gedurende de volgende twaalf maanden. Zijn netto-werkkapitaal vertoont een structureel onevenwicht tussen de langetermijnbehoeften en financiering op korte termijn. Daarom heeft de Emittent beslist om over te gaan tot de bijkomende financiering die nodig is om zijn behoeften aan werkkapitaal te dekken, zoals uitgelegd in paragraaf "B. Redenen voor de Aanbieding" hieronder.

## 3. EIGEN VERMOGEN EN SCHULDENLAST

De Emittent verklaart dat op 31/12/2020 zijn eigen vermogen 1,6 miljoen EUR bedraagt, exclusief voorzieningen of aanpassingen waarover de Raad van Bestuur zal beslissen alvorens deze ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

De Emittent verklaart dat op 31/12/2020 zijn financiële schuldenlast, exclusief leveranciers, sociale en fiscale schulden en voorzieningen, 5,9 miljoen EU bedraagt, en als volgt is onderverdeeld:

	Bedrag in euro	Garantie/borg
<b>Krediet Look&amp;Fin Finance</b>	981.543, -	Vlottend zekerheidsrecht op provisies en hoofdelijke borgstelling Aandeelhouder
<b>ING Bank</b>	51.152, -	
<b>Krediet P&amp;V Assurances SC</b>	1.300.000, -	Vlottend zekerheidsrecht op provisies en hoofdelijke borgstelling Aandeelhouder
<b>Rekening courant partner Wilink Real Estate</b>	3.200.179, -	Distributiekanaal
<b>Rekening courant partner aandeelhouder Altro Finance &amp; Insurance</b>	378.753, -	

## 4. SIGNIFICANTE WIJZIGING VAN DE FINANCIËLE OF COMMERCIEËLE TOESTAND

Sinds de afsluiting van het boekjaar 2019 op 31/12/2019 tot de datum van de Informatienota heeft de Emittent een belangrijke verandering ondergaan door de COVID 19-pandemie. Dit uit zich vooral in een tijdelijke gedeeltelijke stopzetting van de activiteit vastgoedmakelaardij, afhankelijk van de strengheid van de overheidsmaatregelen inzake lockdown en social distancing.

## DEEL III - Informatie over de aanbieding van de beleggingsinstrumenten

### A. Beschrijving van de Aanbieding

#### 1. ALGEMEEN

De Aanbieding zal een ononderbroken looptijd hebben van 12 maanden, behoudens vroegtijdige afsluiting, zoals hieronder aangegeven.

Maximumbedrag voor uitvoering van de Aanbieding	4.950.000 EUR
Minimumbedrag voor uitvoering van de Aanbieding	Geen (geen minimum)
Minimaal inschrijvingsbedrag per Belegger	25.000 EUR en daarna in tranches van 5.000 EUR voor elke extra coupure (geen maximum)
Nominale waarde van een Obligatie (totale prijs)	5.000 EUR
Openingsdatum van de Aanbieding	woensdag 31 maart 2021
Afsluitingsdatum van de Aanbieding	woensdag 30 maart 2022
Uitgiftedatum en verwachte leveringsdatum van de Obligaties	De Obligaties zullen worden uitgegeven op de dag na ontvangst van de prijs van de Obligaties door de Emittent.
Door de Beleggers te betalen vergoedingen	150 EUR voor de opening van het dossier

#### 2. VERVROEGDE AFSLUITING

De vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode zal automatisch plaatsvinden zodra het totale bedrag waarop is ingeschreven in het kader van de Obligatielening het maximaal uit te geven bedrag bereikt, d.w.z. het bedrag van 4.950.000 EUR. Zodra dit bedrag is bereikt, zullen alle inschrijvingsaanvragen in het kader van deze Aanbieding worden geweigerd. De Emittent kan, naar eigen goeddunken, beslissen om de Inschrijvingsperiode vervroegd af te sluiten (i) in geval van een belangrijke wijziging in de marktomstandigheden, of (ii) in geval van een belangrijke negatieve wijziging (*material adverse change*) van de Emittent. In geval van vervroegde afsluiting zal zo spoedig mogelijk een bericht worden gepubliceerd op de website van de Emittent, op de pagina die is voorbehouden aan Beleggers. In dit bericht worden de datum en het tijdstip van de vervroegde afsluiting vermeld.

#### 3. INSCHRIJVINGS- EN BETALINGSVOORWAARDEN

De inschrijving op de Obligaties onder de Aanbieding kan gebeuren, ofwel:

- door het inschrijvingsformulier per e-mail aan te vragen via [OBLIERE@elitisrealestate.be](mailto:OBLIERE@elitisrealestate.be)

- door het inschrijvingsformulier per post aan te vragen of af te halen op het volgende adres: Rijvisschestraat 124, 9052 Zwijnaarde

De Belegger vult dus het inschrijvingsformulier in, met vermelding van zijn persoonsgegevens en het bedrag en het aantal Obligaties waarop hij inschrijft. De Belegger stort vervolgens, binnen maximaal 5 Werkdagen vanaf de verzending van het inschrijvingsformulier het bedrag van de Obligaties waarop hij heeft ingeschreven op de bankrekening van de Emittent, met vermelding van zijn naam, voornaam en de mededeling “Obligaties”.

#### 4. UITGIFTE VAN DE OBLIGATIES

De Obligaties zullen worden uitgegeven op de dag na ontvangst van de prijs van de Obligaties door de Emittent.

De Obligaties zullen uitgegeven worden in nominale inschrijvingen in het Obligatieregister. De eigendom van de Obligaties zal worden vastgesteld door deze inschrijving in het Obligatieregister en zal per brief en/of per e-mail aan de Belegger worden toegezonden.

#### 5. KOSTEN VAN DE UITGIFTE

De juridische, administratieve en andere kosten in verband met de uitgifte van de Obligatielening zullen worden gedragen door de Emittent, met uitzondering van een vaste vergoeding van honderdvijftig euro (€ 150) per Belegger voor het openen van het dossier.

### **B. Redenen voor de Aanbieding**

---

#### 1. BESCHRIJVING VAN HET GEPLANDE GEBRUIK VAN DE VERZAMELDE BEDRAGEN

De Emittent zal de opbrengsten van de Obligaties gebruiken om een gestructureerd en complementair antwoord te bieden op de toename van zijn behoefte aan netto-werkkapitaal dat een structureel onevenwicht vertoont tussen de behoeften op lange termijn en financiering op korte termijn, dat inherent is aan zijn *businessmodel*. Om in de nodige aanvulling te voorzien, heeft ERE besloten over te gaan tot de structurele financiering voor haar behoefte aan werkkapitaal. In 2019 heeft ERE in dit kader via het platform Look & Fin een lening afgesloten voor € 1.500.000, waarvan de aflossing is gespreid over 3 jaar.

Op grond van op de datum van de Informatienota gekende en herziene veronderstellingen, schat de Emittent zijn behoefte aan werkkapitaal op € 5 miljoen voor de komende 48 maanden. Dit zal worden gefinancierd door deze Uitgifte van obligaties die contanten zal genereren en de Emittent in staat zal stellen het saldo te behouden om zijn activiteit als makelaar van vastgoedprojecten te ontwikkelen en het volume ervan te verhogen. De stijging van het verkoopvolume van vastgoedprojecten zal ook leiden

tot een stijging van de behoefte aan werkkapitaal die eveneens zal worden gefinancierd met de fondsen die worden opgehaald door de inschrijving op de Obligaties.

Momenteel werkt ERE samen met meer dan 20 vastgoedontwikkelaars van elke omvang binnen het hele Belgische grondgebied en via een distributienetwerk van meer dan 100 agenten & subagenten die de producten op de markt brengen. In 2019 verkocht ERE 311 eenheden en in 2020 174 eenheden, rekening houdend met de lockdownperiodes omwille van Covid-19.

Doelstelling op middellange termijn is de ontwikkeling van een multichannel verkoopstrategie om de verkoop via het Wilinkkanaal en via nieuw te ontwikkelen kanalen in evenwicht te brengen.

Daarmee wil ERE vanaf 2022 een verkoopvolume van eenheden realiseren tussen € 100 en € 120 miljoen per jaar. ERE realiseerde in 2018, het eerste werkingsjaar, een verkoopvolume van eenheden van € 90 miljoen en van € 65 miljoen in 2019. In 2020 slaagde ERE er ondanks de context van COVID-19 toch in om een verkoopvolume te realiseren van om en bij de € 45 miljoen.

Ter illustratie, maar niet volledig, zijn dit de meest kenmerkende van het dertigtal projecten in portefeuille die momenteel op de markt worden gebracht:

- **Evereast (Blok A&B) – Evere:** Evereast is een ambitieus project, zowel door de architectuur als door de stedenbouwkundige benadering. Dit project van Bouygues bestaat uit een toren en twee vleugels die, hoewel verschillend qua vormgeving, toch een bijzonder harmonieus geheel vormen. 55 appartementen, waarvan 43 verkocht. Bouwperiode: midden 2020 - midden 2022
- **C-lane - Anderlecht:** Aan de rand van Brussel biedt C-Lane ruimte voor groen en rust langs het water. Het project bestaat uit studio's en appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers. De meeste appartementen van dit project van Atenor zijn doorzonwoningen met een privéterras aan de achterzijde. Een van de 82 eenheden is nog in verkoop, oplevering is voorzien tijdens het eerste semester van 2022.
- **Résidence Les arcades du château – Hélécinne:** Mooi afgewerkte appartementen in een groene omgeving. Dit project van Arcades, gelegen in de buurt van steden als Tienen, Leuven, Jodoigne, bestaat uit 7 eenheden. De appartementen op het gelijkvloers hebben een tuin. Dit project werd voor 100% opgeleverd, één eenheid is nog in verkoop
- **Résidence General Michel – Namen:** In een architectuur, aangepast aan de stedelijke context en aan het bestaande gebouw, biedt het project lichte appartementen met zicht op het justitiepaleis of op een binnentuin met bomen. Dit project van Devlop bestaat uit 19 appartementen geselecteerd door Elitis

Real Estate, waarvan er 14 zijn verkocht na twee maanden van verkoop. Oplevering najaar 2022

- **Vallée du Loup – Messancy:** Gelegen in het centrum van de gemeente Messancy, in het Waalse Gewest in de provincie Luxemburg. Het project ligt op de grens van het Groothertogdom Luxemburg en niet ver van Frankrijk. Levenskwaliteit staat centraal bij de ontwikkeling van dit vastgoedproject, daarom werd bijzondere aandacht besteed aan de instroom van natuurlijk licht, akoestisch en thermisch comfort, rust en veiligheid. 5 van de 12 appartementen werden verkocht tijdens de eerste verkoopmaand. Dit project zal in maart 2022 worden opgeleverd.

Andere vastgoedprojecten zullen in de toekomst door de Emittent worden geïdentificeerd volgens het veeleisende selectieproces van de mandaten die door de Emittent zijn ingesteld, wat essentieel is voor de bevoorrading van een multichannel netwerk.

## 2. BIJZONDERHEDEN OVER DE FINANCIERING VAN DE INVESTERING OF OVER HET PROJECT DAT MET DE AANBIEDING WORDT BEOOGD

Het totaalbedrag van de Aanbieding, d.w.z. 4.950.000 EUR, is voldoende om het bedrag van de handelsvorderingen te financieren dat hoofdzakelijk bestaat uit van de promotors te ontvangen provisies op de verkoop van eenheden door het distributienetwerk.

We wijzen erop dat wat betreft het distributienetwerk Wilink Real Estate, de belangrijkste leverancier op de datum van de Informatienota, ERE pas in staat is om over te gaan tot betaling zodra de promotor de (volgens de vastgestelde overeenkomsten) verschuldigde provisies heeft betaald.

De Emittent is van mening dat het bedrag van de Aanbieding voldoende is om de bovengenoemde doelstelling te realiseren rekening houdend met de gekende of geplande verkoopprojecten. Hij zal te zijner tijd en zo nodig, volgens zijn businessplan, andere financieringsmogelijkheden overwegen, afhankelijk van het volume van nieuwe projecten die zullen geïdentificeerd worden.

## 3. ANDERE FINANCIERINGSBRONNEN VOOR DE REALISATIE VAN DE INVESTERING OF VAN DE PROJECTEN

De Emittent zou andere leningen kunnen aangaan bij kredietinstellingen en verzekeringsmaatschappijen, afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal vastgoedprojecten in verkoop. Deze eventuele leningen zullen de door deze Aanbieding beoogde financiering versterken. In dit geval zullen de Obligaties achtergesteld worden aan deze andere leningen. Over de voorwaarden van deze financiële schulden zal per individueel geval met de banken en verzekeringsmaatschappijen worden onderhandeld.



## DEEL IV - INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

### A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

De voorwaarden van de Obligaties worden uitvoerig beschreven in het document getiteld "Voorwaarden van deze Aanbieding" in Bijlage 1 van deze Informatienota, en waarvan de belangrijkste kenmerken hierna worden toegelicht. Een inschrijving op één of meer Obligaties houdt in dat de Belegger de voorwaarden van de Obligaties uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk aanvaardt.

Aard en categorie	Obligaties op naam (schuldinstrument)
Rang van de obligaties	De Obligaties zullen achtergesteld zijn aan de huidige en toekomstige verplichtingen van de Emittent aan kredietinstellingen en verzekeringsmaatschappijen en zijn ongedekt. De Obligaties zijn van gelijke rang ( <i>pari passu</i> ), zonder voorkeur, ten opzichte van elkaar en ten opzichte van alle andere achtergestelde obligaties die in de toekomst zouden worden uitgegeven door de Emittent. De Obligaties zullen niet-preferente schulden vormen in geval van samenloop (en dus concurreren met alle andere schulden, na betaling van alle bevoorrechte schuldeisers).
Valuta	EUR
Naam	Obligaties ERE 01
Nominale waarde	5.000 EUR
Vervaldatum	5 jaar vanaf de Uitgiftedatum
Aflossingsdatum	De Obligaties zullen worden terugbetaald op de Vervaldatum.
Voorwaarden voor (vervroegde) aflossing	De Obligaties zullen worden terugbetaald op hun Vervaldatum overeenkomstig Artikel 5 van de Voorwaarden van de Obligaties, of vervroegd overeenkomstig Artikel 6 van de Voorwaarden van de Obligaties.
Overdrachtsbeperkingen	Vrij overdraagbaar
Bruto jaarlijkse rentevoet	4,0% voor de eerste periode van 365 dagen en stijging met 0,25% voor elke periode van 365 dagen anciënniteit (4,25%, 4,50%, 4,75% en 5%).
Netto jaarlijkse rentevoet op grond van een roerende voorheffing van 30% die van	2,80% (na roerende voorheffing) voor de eerste periode van 365 dagen, met een stijging van 0,175% voor elke periode van 365 dagen anciënniteit, onder voorbehoud van wettelijke



kracht is op de dag van de Aanbieding	wijzigingen van het tarief van de roerende voorheffing volgens het belastingprofiel van de Belegger.
Datum rentebetaling	De rente wordt jaarlijks uitgekeerd binnen 30 dagen na de verjaardag van de ontvangst van de inschrijvingsgelden (aan het einde van een Renteperiode).

#### DEEL V - ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE

Toepasselijk recht	De Obligaties en alle niet-contractuele verbintenissen die voortvloeien uit, of verband houden met de Obligaties vallen onder de bepalingen, en moeten worden geïnterpreteerd in overeenstemming met het Belgisch recht.
Geschillen	Elk geschil met betrekking tot de interpretatie, geldigheid of naleving van de Informatienota dat de Emittent en de Obligatiehouders niet met een minnelijke schikking kunnen oplossen, zal onderworpen zijn aan de exclusieve bevoegdheid van de Rechtbanken van Waals-Brabant.

#### BIJLAGEN

1. Voorwaarden van de Obligaties
2. Jaarrekening van de Emittent over de boekjaren 2018 en 2019.
3. Lijst van 30 ziektes.

## Bijlage 1 - VOORWAARDEN VAN DE ACHTERGESTELDE OBLIGATIES

### A. DEFINITIES

De volgende termen en uitdrukkingen, die in dit document (de "Voorwaarden") met een hoofdletter worden gebruikt, hebben de volgende betekenis/

<u>Algemene vergadering(en) van Obligatiehouders:</u>	de Algemene Vergadering van Obligatiehouders in de zin van de artikelen 7:161 tot en met 7:176 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Elke Obligatiehouder zal zijn recht om deel te nemen aan de Algemene vergadering van Obligatiehouders, ten laatste op de derde (3e) Werkdag voorafgaand aan de datum die is vastgesteld voor de voormelde Algemene vergadering van Obligatiehouders, aantonen door de inschrijving op zijn naam van de Obligaties waarvan hij de eigenaar is.
<u>Bericht aan de Obligatiehouders:</u>	een bericht dat de Emittent aan de Obligatiehouders zal geven in de vorm en via de middelen toegelicht in artikel 1 van de Voorwaarden.
<u>Geval van gebreke:</u>	elke gebeurtenis in de zin van artikel 6.4 van de Voorwaarden.
<u>Vervaldatum:</u>	de vervaldatum van de Obligaties, d.w.z. 5 jaar vanaf de Uitgiftedatum
<u>Datum van vervroegde aflossing:</u>	de datum waarop de Emittent de hoofdsom van de Obligaties terugbetaalt vóór de Vervaldag in overeenstemming met artikel 6 van de Voorwaarden.
<u>Uitgiftedatum:</u>	de datum waarop de Obligaties zullen worden uitgegeven, met name de dag na ontvangst van de prijs van de Obligaties door de Emittent.
<u>Emittent:</u>	ELITIS REAL ESTATE NV met maatschappelijke zetel gevestigd op het adres Rijvisschestraat 124, 9052 Zwijnaarde – België en geregistreerd bij de KBO onder het nummer BE 0677 629 627.
<u>Obligatielening:</u>	de rentedragende lening ERE 01 door uitgifte van achtergestelde obligaties voor een maximumbedrag van vier miljoen negenhonderdvijftigduizend euro (4.950.000 EUR) met een looptijd van vijf (5) jaar vanaf de Uitgiftedatum.
<u>Belegger(s):</u>	elke natuurlijke persoon of elke rechtspersoon die naar behoren vertegenwoordigd is en die het wettelijk en regelgevend recht heeft om in te schrijven op de Obligaties onder de voorwaarden uiteengezet in de Informatienota en de Voorwaarden en die heeft ingeschreven op Obligaties

<u>Werkdag(en):</u>	een andere dag dan zaterdag, zondag of een officiële feestdag en waarop de banken in België geopend zijn.
<u>Informatienota</u>	De informatienota van 31/3/2021 opgesteld door de Emittent in overeenstemming met de wet van 11 juli 2018 op de aanbidding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een geregementeerde markt.
<u>Obligatiehouder(s):</u>	elke (alle) natuurlijke persoon (personen) of rechtspersoon (personen) die de uiteindelijke gerechtigde(n) is (zijn) van Obligaties
<u>Obligaties:</u>	de achtergestelde obligaties die door de Emittent zullen worden uitgegeven in het kader van de Obligatielening
<u>Aanbidding:</u>	deze Aanbidding waarop de Nota betrekking heeft
<u>Renteperiode:</u>	Heeft betrekking op de volgende periodes waarin rente wordt opgebouwd: <ul style="list-style-type: none"><li>• voor de 1e periode: beginnend op de Uitgiftedatum van de Obligaties en eindigend 365 dagen na de Uitgiftedatum;</li><li>• na de 1e periode: elk van de opeenvolgende periodes van 365 dagen die beginnen op de dag na de vorige periode;</li><li>• in geval van een Vervroegde Terugbetaling, de periode die aanvangt op de dag na de vorige periode en eindigt op de Vervroegde Terugbetalingsdatum.</li></ul>
<u>Inschrijvingsperiode:</u>	de periode, vastgelegd in de Informatienota, gedurende dewelke Beleggers kunnen inschrijven op de Obligaties.
<u>Register van Obligatiehouders:</u>	Het door de Emittent bijgehouden register dat de eigendom van de Obligaties door de Obligatiehouders bevestigt door inschrijving in dat register op hun naam in overeenstemming met artikel 7:32 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.
<u>Voorwaarden:</u>	Dit document waarin de voorwaarden van en modaliteiten van de Obligaties en de voorwaarden voor inschrijving daarop zijn vastgelegd en dat onherroepelijk bindend is voor de Emittent.

## **B. VOORWAARDEN EN MODALITEITEN VAN DE OBLIGATIES**

### **1. De Obligaties**

#### **1.1. Aard van de Obligaties**

De Obligaties zijn vrij verhandelbare achtergestelde obligaties uitgegeven door de Emittent. Zij geven recht op de betaling van rente zoals beschreven in artikel 3 hieronder.

De Obligaties bieden ook alle rechten die het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen toekent aan de Obligatiehouders

#### 1.2. Vorm van de Obligaties

De Obligaties worden uitsluitend uitgegeven op naam, in overeenstemming met de artikelen 7:62 tot en met 7:64 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. In overeenstemming met artikel 7:34 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen wordt de eigendom van de Obligaties vastgesteld door inschrijving op naam van elke Obligatiehouder in het Obligatieregister; elke Obligatiehouder zal een certificaat ontvangen waaruit blijkt voor welk nominaal bedrag hij of zij daarin wordt ingeschreven.

#### 1.3. Nominale waarde

De Obligaties worden uitgegeven in coupures met een ondeelbare nominale waarde van vijfduizend euro (5.000 EUR).

#### 1.4. Looptijd

De Obligaties hebben een looptijd van vijf (5) jaar vanaf hun Uitgiftedatum.

#### 1.5. Verhandelbaarheid van de Obligaties

De Obligaties zijn vrij verhandelbaar. De eigendom van de Obligaties zal overgaan door inschrijving van de overdracht in het Register van Obligatiehouders.

### 2. Rang van de obligaties - Achterstelling

De Obligaties zijn achtergesteld aan de huidige en toekomstige verplichtingen van de Emittent aan kredietinstellingen en verzekeringsmaatschappijen en zijn ongedekt. De Obligaties zijn van gelijke rang (*pari passu*), zonder voorkeur, ten opzichte van elkaar en ten opzichte van alle andere achtergestelde obligaties die in de toekomst zouden worden uitgegeven door de Emittent.

De Obligaties zullen niet-preferente schulden vormen in geval van samenloop (en dus concurreren met alle andere schulden, na betaling van alle bevoorrechte schuldeisers).

### 3. Rente

#### 3.1. Rentevoeten

De Obligaties zullen een jaarlijkse brutorente dragen tegen een tarief van vier procent (4%) vanaf de Uitgiftedatum, vermeerderd met 0,25% voor elke periode van 365 dagen anciënniteit en tot hun Vervaldatum, of tot hun volledige aflossing in overeenstemming met de artikelen 5 en 6 hierna.

#### 3.2. Renteberekening

Het bedrag van de jaarlijkse rente verschuldigd voor elke Obligatie zal, voor elke Renteperiode, worden berekend op basis van de nominale waarde van de Obligaties aangehouden door elke Obligatiehouder, waarbij het bedrag van deze betaling wordt afgerond op de dichtstbijzijnde twee (2) decimalen (waarbij halve bedragen naar boven worden afgerond op de volgende decimaal).

De verschuldigde rente zal, indien deze moet worden berekend over een Renteperiode van minder dan een jaar, berekend worden *prorata temporis* (op basis van 365 dagen) voor elke periode.

De Obligaties zullen geen rente meer dragen vanaf de Vervaldatum, of bij volledige terugbetaling in overeenstemming met de Artikelen 5 en 6, tenzij de betaling van de hoofdsom van de Obligaties ongeoorloofd werd ingehouden of geweigerd. In dit geval zullen de Obligaties rente blijven dragen aan de eerder vermelde rentevoet tot de datum waarop alle op de Obligaties verschuldigde bedragen door de Emittent zullen betaald zijn ten behoeve van de Obligatiehouders.

### 3.3. Betaling van rente

Rente is jaarlijks betaalbaar op het einde van elke Renteperiode binnen een termijn van maximaal dertig (30) dagen, en voor de laatste keer gelijktijdig met de terugbetaling van de Obligaties.

## 4. Betaling

### 4.1. Betalingen

Alle betalingen van hoofdsom of rente uit hoofde van de Obligaties zullen door de Emittent aan de Obligatiehouders worden gedaan. De betaling van deze bedragen is bevrijdend voor de Emittent. Alle betalingen van hoofdsom of rente uit hoofde van de Obligaties zullen worden gedaan met inachtneming van alle toepasselijke belastingwetten of -reglementering. Indien de datum van betaling van hoofdsom of rente geen Werkdag is, zal de betaling worden uitgevoerd op de eerstvolgende Werkdag. Dit uitstel geeft de houder geen enkel recht op enige aanvullende rente of andere betaling.

### 4.2. Belastingen

Alle betalingen van hoofdsom en rente met betrekking tot de Obligaties zullen door de Emittent aan de Obligatiehouders worden uitgevoerd in overeenstemming met alle toepasselijke wet- en regelgeving inzake aan inkomstenbelasting gelijkgestelde belastingen, na eventuele aftrek van alle belastingen, verplichtingen, taksen of andere lasten, ongeacht of deze worden opgelegd, geheven, ingehouden of belast door of in België, of door enige andere Belgische of buitenlandse autoriteit die bevoegd is om de Obligatiehouder te belasten. De Emittent zal niet gehouden zijn tot betaling van enig bijkomend of toekomstig bedrag met betrekking tot een dergelijke aftrek of inhouding.

## 5. Aflossing op de Vervaldatum

Tenzij ze eerder vervroegd werden afgelost in overeenstemming met de voorwaarden bepaald in Artikel 6 (Vervroegde Terugbetaling), zullen de Obligaties op hun Vervaldatum door de Emittent aan de Obligatiehouders worden terugbetaald tegen honderd procent (100%) van hun nominale waarde, onder voorbehoud en na aftrek van eventuele belastingen, verplichtingen, taksen of andere lasten.

## 6. Vervroegde aflossingen

### 6.1. Vrijwillige aflossing op vraag van de Emittent

De Emittent mag vervroegd en op elk moment, de Obligatiehouders aanbieden om de Obligatielening (hoofdsom en rente) vervroegd volledig af te lossen door middel van een Bericht aan de Obligatiehouders die vijftien (15) Werkdagen voor de geplande datum van vervroegde aflossing door de Emittent wordt verzonden. Via het Bericht aan de Obligatiehouders zal wie een vervroegde aflossing wenst, worden uitgenodigd om binnen de tien (10) Werkdagen na de datum van verzending van het Bericht aan de Obligatiehouders de Emittent daarvan in kennis te stellen via e-mail met ontvangst- of leesbevestiging, met vermelding van hun wens tot vervroegde aflossing en het bankrekeningnummer waarop zij de aflossing wensen te ontvangen.

### 6.2. Vervroegde aflossing op vraag van een Obligatiehouder

Elke Obligatiehouder heeft het recht om de vervroegde aflossing van al zijn Obligaties of een deel ervan vragen op het einde van elk kalenderjaar (en voor het eerst op het einde van het kalenderjaar 2021). Daartoe moet de Obligatiehouder de Emittent uiterlijk op 31 december van het betrokken kalenderjaar in kennis stellen van zijn aanvraag tot vervroegde aflossing.

Vóór 31 januari van het volgende jaar zal de Emittent overgaan tot de afrekening van alle aanvragen tot vervroegde aflossing die tijdens het kalenderjaar in kwestie werden meegedeeld:

- Indien het totaalbedrag van de aanvragen tot vervroegde aflossing die werden gemeld tijdens het kalenderjaar in kwestie minder is dan 20% van het totaalbedrag van de Obligatielening, verplicht de Emittent zich ertoe om te voldoen aan alle aanvragen tot vervroegde aflossing.
- Indien het totaalbedrag van de aanvragen tot vervroegde aflossing die werden gemeld tijdens het kalenderjaar in kwestie meer is dan 20% van het totaalbedrag van de Obligatielening, verplicht de Emittent zich ertoe om te voldoen aan alle aanvragen tot vervroegde aflossing. In dat geval zal elke individuele aanvraag tot vervroegde aflossing worden verminderd (afhankelijk van de verhouding tussen 20% van het totaalbedrag van de Obligatielening en het totaalbedrag van de aanvragen tot aflossing).

*Bijvoorbeeld, indien de Obligatielening het maximumbedrag van 4.950.000 EUR heeft bereikt, zal de vervroegde aflossing op vraag van de Obligatiehouders beperkt zijn tot 990.000 EUR per kalenderjaar (d.w.z. 20%). Indien de Emittent tijdens het kalenderjaar aanvragen tot vervroegde aflossing ontvangt voor een totaalbedrag van 1.980.000 EUR (40% van het totaal), zal de Emittent verplicht zijn om elke aanvraag tot vervroegde aflossing met 50% te verminderen (waarbij elke Obligatiehouder slechts recht heeft op de verhouding 990.000/1.980.000). Een Obligatiehouder die de vervroegde aflossing heeft aangevraagd van Obligaties voor een bedrag van 10.000 EUR zal daarom slechts 5.000 EUR ontvangen (het resterende saldo is onderworpen aan de Voorwaarden).*



Ten laatste op 15 februari van het kalenderjaar volgend op het verzoek tot vervroegde terugbetaling, zal de Emittent aan de Obligatiehouders die een verzoek tot vervroegde terugbetaling hebben ingediend, het bedrag medelen dat effectief zal worden terugbetaald in overeenstemming met de vorige paragraaf.

De betaling aan de Obligatiehouder zal gebeuren op 15 maart van het jaar dat volgt op het verzoek tot vervroegde terugbetaling (wat dus overeenstemt met de Datum van vervroegde terugbetaling).

**6.3. Vervroegde terugbetaling op verzoek van een Obligatiehouder in geval van ziekte**  
Elke Obligatiehouder heeft het recht om op elk moment te verzoeken om vervroegde terugbetaling van alle of een deel van zijn Obligaties indien hij getroffen wordt door één van de 30 ziekten opgesomd in Bijlage 3 van de Informatienota. Het staat de Emittent vrij om een dergelijk verzoek tot vervroegde terugbetaling al dan niet te aanvaarden (zonder zijn beslissing te moeten rechtvaardigen). De Emittent zal zijn beslissing aan de betrokken Obligatiehouder moeten medelen binnen een maand na de kennisgeving van het verzoek tot vervroegde terugbetaling.

#### 6.4. In geval van gebreke

Elke Obligatiehouder kan verzoeken om de vervroegde terugbetaling van alle of een deel van zijn Obligaties (met dien verstande dat hij geen gedeeltelijke terugbetaling van een Obligatie kan vragen) bij één van de volgende gebeurtenissen, indien dergelijke gebeurtenis niet verholpen werd binnen vijftien (15) Werkdagen (of drie (3) maanden in het geval bedoeld in (c) hieronder), na formele kennisgeving aan de Emittent:

- a) niet-betaling: niet betalen van rente of hoofdsom op de Obligaties;
- b) reorganisatie/ wijziging van activiteiten: reorganisatie van de Emittent die leidt tot een aanzienlijke vermindering van de activa van de Emittent of een aanzienlijke wijziging van de activiteiten van de Emittent en die nadelig zou zijn voor de belangen van de Obligatiehouders;
- c) faillissement/ liquidatie: de Emittent verkeert in staking van betaling, of er wordt een procedure gevoerd voor de aanstelling van een curator of een *ad-hoc* vertegenwoordiger, minnelijke of gerechtelijke vereffening of ontbinding, gerechtelijke reorganisatie of faillissement, of een soortgelijke procedure die gevolgen heeft voor de Emittent.

Elke Obligatiehouder zal beschikken over een periode van vijftien (15) Werkdagen na de verzending en publicatie van een Bericht aan de Obligatiehouders (in geval van niet-rechtzetting) om de Emittent per e-mail met ontvangst- of leesbevestiging te laten weten of hij al dan niet verzoekt om vervroegde terugbetaling van alle of een deel van zijn Obligaties en, eventueel, het aantal Obligaties waarvoor hij verzoekt om volledige terugbetaling. Elke Obligatiehouder die de Emittent niet binnen de voormelde periode in kennis heeft gesteld van zijn standpunt, zal geacht worden definitief afstand te hebben gedaan van het recht om de vervroegde terugbetaling van alle of een deel van zijn Obligaties te vragen.



Indien het bovenstaande zich voordoet, zullen alle bedragen die de Emittent verschuldigd is aan de Obligatiehouders die hebben verzocht om de terugbetaling van alle of een deel van hun Obligatie(s) met betrekking tot de Obligaties waarnaar in de kennisgeving wordt verwezen, betaalbaar worden dertig (30) dagen na de datum van de kennisgeving.

## **7. Algemene vergadering van Obligatiehouders**

De Obligatiehouders handelen door middel van een Algemene Vergadering van Obligatiehouders in de zin van de artikelen 7:161 tot en met 7:176 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Een Algemene Vergadering van Obligatiehouders kan worden bijeengeroepen overeenkomstig de artikelen 7:164 en 7:165 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen met het oog op het nemen van bepaalde besluiten met betrekking tot de Obligaties, met inbegrip van de wijziging van sommige bepalingen van de Voorwaarden, onder voorbehoud van de toestemming van de Emittent. Op grond van de artikelen 7:162 en 7:163 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, heeft de Algemene Vergadering van Obligatiehouders het recht om, op voorstel van het bestuursorgaan van de Emittent (i) één of meer rentevervaldagen te verlengen, in te stemmen met de verlaging van de rentevoet of de betalingsvoorwaarden ervan te wijzigen, (ii) de terugbetalingstermijn te verlengen, op te schorten en in te stemmen met wijzigingen aan de voorwaarden voor de terugbetaling; (iii) in te stemmen met de vervanging van de schuldvorderingen van de Obligatiehouders door aandelen. Dit besluit blijft zonder gevolg indien het niet binnen de drie maanden is aanvaard door middel van een wijziging van de statuten, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders vooraf heeft ingestemd in de vorm die voor een statutenwijziging is voorgeschreven; iv) bepalingen te aanvaarden die als doel hebben hetzij specifieke zekerheden ten gunste van de obligatiehouders toe te kennen, hetzij de reeds toegekende zekerheden te wijzigen of op te heffen.

De Algemene Vergadering van Obligatiehouders heeft bovendien het recht om, op voorstel van het bestuursorgaan van de Emittent, sommige bepalingen van de Voorwaarden te wijzigen of om af te zien van het voordeel van één of meer bepalingen van de Voorwaarden.

Het bestuursorgaan van de Emittent en, eventueel, de Commissaris mogen de Algemene Vergadering van Obligatiehouders bijeenroepen. Zij moeten deze vergadering bijeenroepen op verzoek van Obligatiehouders die ten minste een vijfde van het aantal uitstaande Obligaties vertegenwoordigen. De bijeenroepingen voor de Algemene Vergadering van Obligatiehouders worden, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, ten minste vijftien (15) dagen vóór de voorziene datum van de vergadering gedaan.

De Algemene Vergadering van Obligatiehouders wordt voorgezeten door de voorzitter van het bestuursorgaan van de Emittent en, indien deze verhinderd is, door een ander lid van het bestuursorgaan. De voorzitter stelt een secretaris aan die geen Obligatiehouder mag zijn en kiest twee stemopnemers uit de aanwezige Obligatiehouders.

Elke Obligatiehouder mag zich op de Algemene Vergadering laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde, die al dan niet een Obligatiehouder is. Het bestuursorgaan

van de Emittent bepaalt de vorm van de volmachten. Elke Obligatiehouder zal een vertegenwoordigings- en stemrecht hebben in verhouding tot het aantal Obligaties waarvan hij/zij de eigendom kan aantonen, in verhouding tot het aantal uitstaande Obligaties.

De Algemene Vergadering van Obligatiehouders kan enkel rechtsgeldig beraadslagen en besluiten indien haar leden ten minste de helft van het aantal uitstaande Obligaties vertegenwoordigen. Indien niet aan deze voorwaarde is voldaan, moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen en de tweede vergadering beraadslaagt en besluit rechtsgeldig, ongeacht het aantal vertegenwoordigde Obligaties. Geen enkel besluit kan als rechtsgeldig goedgekeurd worden beschouwd indien het is gestemd door leden die samen, door henzelf of door hun gevolmachtigden, een aantal Obligaties vertegenwoordigen dat niet het quotum bereikt van ten minste drie vierde van het aantal Obligaties dat aan de stemming deelneemt. Besluiten die rechtsgeldig zijn goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Obligatiehouders zijn bindend voor alle Obligatiehouders.

De rechten en plichten van de Obligatiehouders zijn meer uitvoerig toegelicht in de artikelen 7:168 tot en met 7:173 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

## **C. DIVERSE BEPALINGEN**

### **1. Bericht aan de Obligatiehouders**

Elk Bericht aan de Obligatiehouders zal rechtsgeldig worden gegeven indien het wordt verzonden per e-mail. Het wordt dan geacht te zijn gegeven op de tweede (2) Werkdag na verzending. Elke gebeurtenis die de waarde van de belegging van de Obligatiehouders kan beïnvloeden, zal het voorwerp uitmaken van een Bericht aan de Obligatiehouders.

### **2. Volledigheid**

De Voorwaarden en de Informatienota bevatten alle voorwaarden en modaliteiten die van toepassing zijn op de uitgegeven Obligaties en op de Obligatielening en hebben voorrang op enig ander document dat eventueel aan de Obligatiehouders is verzonden vóór hun inschrijving op één of meer Obligaties.

### **3. Afstand**

Het niet-uitoefenen van een recht brengt niet mee dat afstand wordt gedaan van dat recht, tenzij deze afstand is vastgelegd in een door degene die afstand doet ondertekende schriftelijke verklaring. Afstand doen van een recht houdt evenmin in dat afstand wordt gedaan van elk ander recht dat kan voortvloeien uit de Voorwaarden.

#### **4. Toepasselijk recht**

De Obligaties en alle niet-contractuele verbintenissen die voortvloeien uit, of verband houden met de Obligaties vallen onder de bepalingen, en moeten worden geïnterpreteerd in overeenstemming met het Belgisch recht.

#### **5. Geschillen**

Elk geschil met betrekking tot de interpretatie, geldigheid of naleving van de Voorwaarden dat de Emittent en de Obligatiehouders niet met een minnelijke schikking kunnen oplossen, zal onderworpen zijn aan de exclusieve bevoegdheid van de Rechtbanken van Waals-Brabant.

**Bijlage 2 – BALANS ERE**

Balans ERE	2019	2017-2018
<b>Oprichtingskosten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>3.347.472</b>	<b>1.897.180</b>
Immateriële Vaste Activa	3.343.164	1.894.766
Materiële Vaste Activa	4.307	2.414
Financiële Vaste Activa	0	0
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>7.325.403</b>	<b>5.625.665</b>
Vorderingen op meer dan één jaar	0	0
Vorraden en bestellingen in uitvoering	0	0
Vorderingen op ten hoogste één jaar	7.267.910	5.578.087
<i>Handelsvorderingen</i>	6.997.655	5.511.822
<i>Overige vorderingen</i>	270.255	66.265
Liquide middelen	54.504	41.508
Overlopende rekeningen	2.989	6.071
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b><u>10.672.875</u></b>	<b><u>7.522.846</u></b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>2.371.634</b>	<b>2.356.494</b>
Kapitaal	2.061.480	2.061.480
Uitgiftepremies	0	0
Reserves	15.508	14.751
Overgedragen winst (verlies)	294.646	280.263
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SCHULDEN</b>	<b>8.301.240</b>	<b>5.166.352</b>
Schulden op meer dan één jaar	920.841	0
Schulden op ten hoogste één jaar	7.368.498	5.161.399
<i>Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen</i>	2.351.235	0
<i>Financiële schulden</i>	0	0
<i>Leveranciers</i>	4.261.370	4.301.355
<i>Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	279.033	163.401
<i>Overige schulden</i>	476.860	696.642
Overlopende rekeningen	11.901	4.953
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b><u>10.672.875</u></b>	<b><u>7.522.846</u></b>

<u>P&amp;L ERE</u>	<b>2019</b>	<b>2017-2018</b>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>6.445.909</b>	<b>8.272.823</b>
Omzet	6.332.013	8.185.938
Andere bedrijfsopbrengsten	113.896	86.885
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>6.252.128</b>	<b>7.796.922</b>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	4.527.110	6.119.993
Diensten en diverse goederen	1.105.102	1.119.676
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	365.340	328.449
Afschrijvingen en waardeverminderingen	232.842	212.460
Andere bedrijfskosten	21.734	16.344
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>193.781</b>	<b>475.901</b>
Financiële opbrengsten	0	0
Financiële kosten	130.093	25.887
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting</b>	<b>63.689</b>	<b>450.014</b>
Belastingen op het resultaat	48.549	155.000
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>	<b>15.140</b>	<b>295.014</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	15.140	295.014
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	280.263	0
Onttrekking aan het eigen vermogen	0	0
Toevoeging aan het eigen vermogen	757	14.751
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	<b>294.646</b>	<b>280.263</b>

### Bijlage 3 - LIJST VAN ERNSTIGE ZIEKTEN

1. Nieraandoeningen behandeld door dialyse
2. Brucellose
3. Kanker
4. Miltvuur
5. Cholera
6. Diabetes (type I en type II)
7. Difterie
8. Progressieve spierdystrofie
9. Encefalitis
10. Paratyfus
11. Tyfuskoorts
12. Virale hepatitis
13. Leukemie
14. Ziekte van Alzheimer
15. Ziekte van Creutzfeldt-Jakob
16. Ziekte van Crohn
17. Ziekte van Hodgkin
18. Ziekte van Parkinson
19. Ziekte van Pompe
20. Malaria
21. Hersenvliesontsteking
22. Mucoviscidose
23. Poliomyelitis
24. Multiple sclerose (MS)
25. Amyotrofische laterale sclerose (ALS)
26. AIDS
27. Tetanus
28. Tuberculose
29. Vlektyfus
30. Pokken