

Keren

Emission obligataire

Note trimestrielle par **PwC**
Juillet 2022



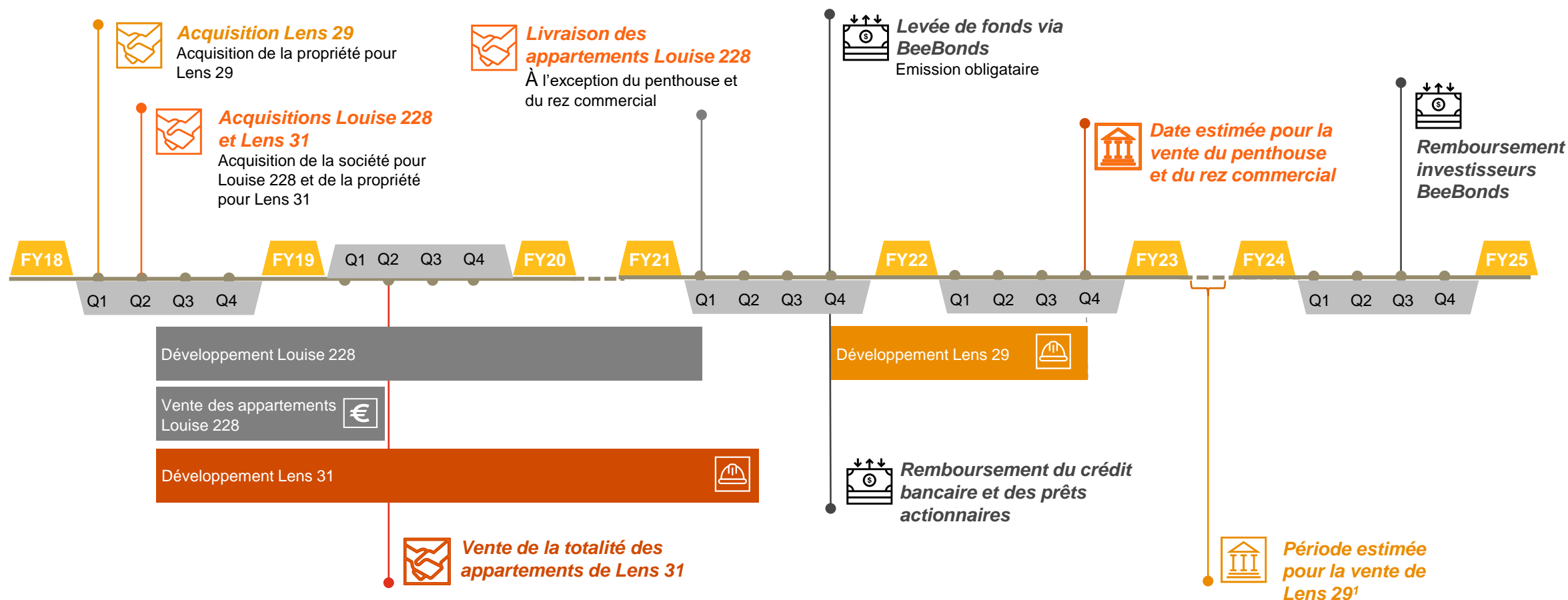
BeeBonds
BUILD TOGETHER



Disclaimer

- La présente Note Descriptive est publiée par PwC Enterprise Advisory bv conjointement avec la Direction de BeeBonds SRL (la "Direction") aux conditions énoncées ci-dessous à l'usage exclusif des personnes à qui elle est adressée et de leurs conseillers dans le cadre de l'emprunt obligataire ("Transaction") pour Keren Properties SA (ci-après la "Société").
- Le seul but de cette Note Descriptive est d'aider le destinataire à décider s'il souhaite procéder à une enquête plus approfondie sur la société. Il ne constitue pas un avis professionnel et n'est pas destiné à servir de base à une décision d'investissement ou d'achat d'actions de la société.
- Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée par PwC, la direction, leurs conseillers respectifs ou l'un de leurs administrateurs ou employés respectifs ou toute autre personne quant à (i) l'exactitude ou l'exhaustivité du contenu de cette Note Descriptive (ii) l'exactitude ou l'exhaustivité des projections incluses dans cette Note Descriptive ou de tout autre document ou information fournie à tout moment en relation avec la Transaction proposée de la Société, ou toute autre information contenue dans le présent protocole ou tout autre document de ce type restant inchangé après son émission. Dans les limites autorisées par la loi, PricewaterhouseCoopers et la Direction, leurs conseillers respectifs ou l'un de leurs directeurs ou employés et agents respectifs n'acceptent ni n'assument aucune responsabilité ou devoir de diligence pour les conséquences de votre action ou de celle de toute autre personne agissant ou s'abstenant d'agir sur la base des informations contenues dans la présente Note Descriptive ou pour toute décision fondée sur celles-ci.
- Ni la réception de la présente Note Descriptive par une personne, ni les informations qu'elle contient ou qui sont fournies ou communiquées ultérieurement à une personne en rapport avec la Transaction proposée par la Société ne constituent, ou ne doivent être considérées comme constituant, la fourniture de conseils en investissement par PwC à une telle personne. Chacune de ces personnes doit procéder à sa propre évaluation indépendante du bien-fondé ou non d'un investissement dans la Transaction dans la Société et doit suivre ses propres conseils professionnels.

D'après le management de Keren, aucun changement n'est prévu sur le timing des différents projets

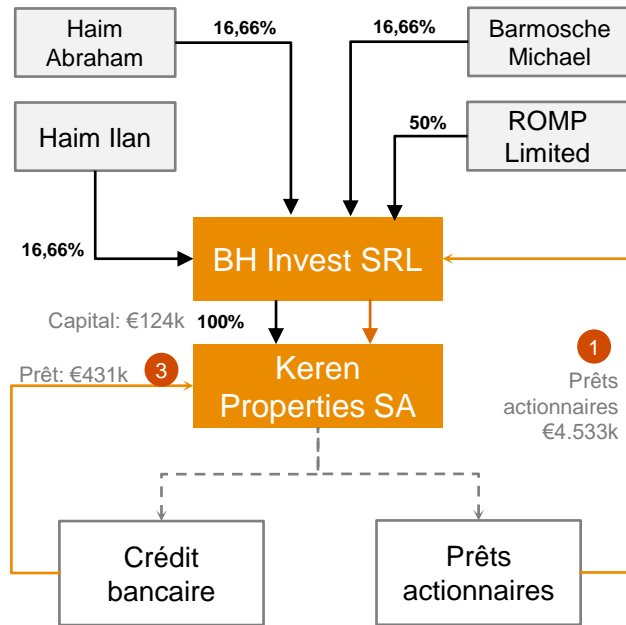


¹Si Keren parvient à vendre les deux biens restant du projet Louise ainsi que la totalité du projet Lens 29 avant le Q3 2024, Keren remboursera anticipativement les investisseurs BeeBonds puisque les garanties apportées par l'emprunteur ne seront plus d'application. Le management de Keren espère pouvoir vendre Lens 29 à la fin de l'année 2022

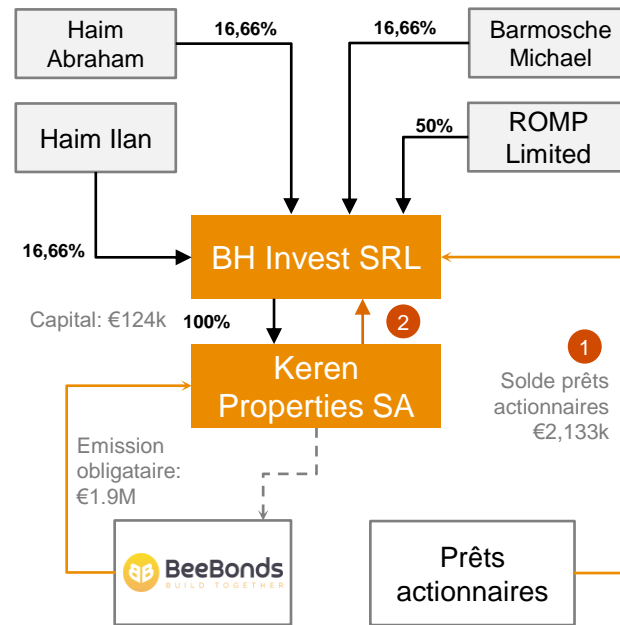
Etat des financements de Keren Properties SA

Structure juridique et financement

Structure avant levée



Structure actuelle



- Part du capital
- Financement du projet
- - -> Taux d'intérêt payé par Keren

Commentaires

- 1 Une partie du prêt actionnaire de Keren devait être remboursé lors du 3ème trimestre de 2021 (**€1,571M**). Seulement **€1.4M** des €1.6M qui devait être remboursé a été payé le **16 mars 2022** par Keren Properties.
- 2 Keren Properties & Development SA devait octroyer un prêt de **€1,547k** à son actionnaire BH Invest à un taux d'intérêt annuel de **7%**. Comme la levée de fond BeeBonds n'a pas récolté les €4M initialement espérés, Keren n'a pas fait ce prêt à BH Invest.
Il reste donc un **prêt actionnaire de €2.1M** prêté à Keren Properties par BH Invest.
- 3 Le prêt de **€431k** que Keren avait auprès d'un **établissement de crédit** a complètement été remboursé lors du **premier trimestre de 2022**.
- 4 La levée de fonds **BeeBonds** n'a récolté que **€1.9M** sur les **€4M** initialement espérés.

Sur base du nouveau Cash Flow prévisionnel, Keren Properties pourra rembourser ses investisseurs au Q4 2024

Business plan Keren FY21- FY24

- 1 Une partie de l'avance courante actionnaire (1.4M€) a été remboursé au Q1 2022, un trimestre plus tard que dans l'ancien cash flow statement.
- 2 Le management de Keren Properties est toujours **confiant** dans la vente du **rez commercial** et du **penthouse** au **dernier trimestre** de **2022**.
- 3 Le management de Keren espère pouvoir vendre le bâtiment **Lens 29** en **2022** à la place de **2024**. Toutefois, la vente des appartements est toujours reprise **début 2024** dans le cash flow statement (approche conservatrice).
- 4 Le remboursement des **investisseurs BeeBonds** pourrait se faire anticipativement si le bâtiment **Lens 24** est vendu avant 2024 et au vue de la **position de trésorerie confortable** de Keren Properties

en k€	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Total	
	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP		
Investisseurs BeeBonds	-	1939	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1939	
Dépenses liées à Lens 31 et Louise 228	-	(484)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(484)	
Dépenses liées à Lens 29	-	-	(261)	(100)	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	(461)	
Intérêts bancaires	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	
Intérêts obligations Beebonds	-	(240)	-	-	-	-	-	-	(240)	-	-	-	(240)	(720)	
Fee Beebonds 5%	-	(97)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97)	
Frais administratifs d'émission	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)	
Remboursement emprunt bancaire	-	-	(432)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(432)	
1 Remboursement compte courant Keren-BH Invest	-	-	(1400)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1400)	
Prêt Keren-BH Invest	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Intérêt prêt Keren-BH Invest	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Loyer rez commercial	-	21	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85	
2 Vente rez commercial	-	-	-	-	1345	-	-	-	-	-	-	-	-	1345	
2 Vente Penthouse	-	-	-	-	2040	-	-	-	-	-	-	-	-	2040	
3 Vente Lens 29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1938	-	-	-	1938	
Paiement restant Louise 228	-	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102	
Paiement restant Lens 31	-	297	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	520	
4 Remboursement Beebonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1939)	(1939)	
Mouvement de cash sur la période	1527	(1849)	(79)	(79)	3385	-	-	-	(240)	1938	-	-	(2179)	2425	
Position de trésorerie en fin de période	481	2008	160	81	2	3387	3387	3387	3387	3147	5085	5085	5085	2906	2906



BeeBonds

B U I L D T O G E T H E R