PROJET KEREN

Émission obligataire du
05/11/2021

Mise à jour Trimestrielle au
31/12/2023

Présentée par :
KEREN PROPERTIES AND DEVELOPMENT SA

Disclaimer

- *La présente mise à jour annuelle a été rédigée par KEREN PROPERTIES AND DEVELOPMENT SA (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 05/11/2021 dans le cadre du projet KEREN le « Projet »).*
- *La présente mise à jour est publiée sous la responsabilité exclusive de l'Émetteur qui est l'unique responsable des informations qui y sont reprises.*
- *Elle ne comporte aucune évaluation ou analyse ni recommandation de la part de BeeBonds SRL quant à l'évolution du Projet et l'opportunité d'acheter, vendre ou conserver les obligations émises dans le cadre du Projet.*
- *BeeBonds n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelque dépense que ce soit à la suite de l'utilisation qui sera faite de ce rapprt*

Table des matières

Note : l'Émetteur est libre de modifier le canevas du présent document mais les points repris à droite doivent tous être couverts.

1. Rappel du Projet
2. Événements majeurs ayant affecté le Projet depuis son démarrage
3. Déroulement des travaux
4. Calendrier mis à jour
5. Prévisions de trésorerie mises à jour
6. Conclusions

1. Rappel du Projet

Date d'émission : 05/11/2021
Date d'échéance : 4 /11/2024

Total de l'émission obligataire : EUR 1.938.000

Une émission obligataire dans le cadre de la transformation d'un immeuble de bureaux en immeuble à appartements de grand luxe

Le projet

- Le projet **Keren,** réalisé par la société dédiée **Keren Properties & Development SA**, est le projet de transformation et de vente de 3 immeubles voisins à Bruxelles:
  1. Avenue **Louise 228**: tous les appartements ont été rénovés et **vendus**. Le penthouse (estimé à **€1,95M**) et le rez commercial (estimé à **€1,3M**, loué pour **€85k/an**) restent disponibles à la vente.
  2. Rue **Lens 31**: bâtiment comprenant 11 unités. **L'entièreté à été vendue** à un investisseur unique pour **€2,05M**.
  3. Rue **Lens 29**: les appartements sont en cours de rénovation, 8 unités, valeur estimée à **€1.9M**.
- Les sûretés mises en places dépendront du montant levé par la Société, **deux hypothèses existent**:

	Hypothèse 1	Hypothèse 2
Montant de l'émission	≤ €1.938M	> €1.938M
Taux d'intérêt annuel	6%	6%
Horizon d'investissement	3 ans	3 ans
Sûretés	• Gage sur ~~le~~ un compte bancaire bloqué au nom de l'Emetteur sur lequel l'Emetteur s'engage à verser l'intégralité du produit des ventes des unités Louise 228 et des unités Lens 29	• Gage sur compte bancaire visé à l'Hypothèse 1 • Hypothèque de 1er rang sur 15% de la valeur des unités restantes de Louise 228. • Mandat hypothécaire sur 85% de la valeur des unités restantes de Louise 228.

Contexte

- Le montant emprunté servira:
  1. À financer les **travaux restants** pour le bâtiment Lens 29 (**€461k**)
  2. À rembourser le solde de l'emprunt bancaire **(€432K)** contracté par la Société - si le montant émis est supérieur à **€1.938M** (**Hypothèse 2**).
  3. À rembourser, comme décrit p.14, partiellement les prêts actionnaires à la société mère BH Invest (**€3.1M**), le montant du remboursement dépendra du montant de l'émission.
- Le principal ainsi que les intérêts **seront remboursés** dans un premier temps par la vente du **rez commercial (estimée à €1.3M)** et du **penthouse (estimée à €1.95M)** de Louise 228, et dans un second temps, par **la vente des unités de Lens 29 (estimée à €1.9M).**

en k€	Q4 2021 BP	Q1 2022 BP	Q2 2022 BP	Q3 2022 BP	Q4 2022 BP	Q1 2023 BP	Q2 2023 BP	Q3 2023 BP	Q4 2023 BP	Q1 2024 BP	Q2 2024 BP	Q3 2024 BP	Q4 2024 BP	Total
Investisseurs BeeBonds	-	1938	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1938
Dépenses liées à Lens 31 et Louise 228	-	(484)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(484)
Dépenses liées à Lens 29	-	-	(261)	(100)	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	(461)
Intérêts bancaires	-	(1)	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	-	(1)	(4)
Intérêts obligations Beebonds	-	(116)	-	-	-	-	-	-	(116)	-	-	-	(116)	(349)
Fee Beebonds 5%	-	(97)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97)
Frais administratifs d'émission	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)
Remboursement compte courant Keren-BH Invest	-	(1477)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1477)
Loyer rez commercial	-	21	21	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-	85
Vente rez commercial	-	-	-	-	-	1345	-	-	-	-	-	-	-	1345
Vente Penthouse	-	-	-	-	-	2040	-	-	-	-	-	-	-	2040
Vente Lens 29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1938	-	-	-	1938
Paiement restant Louise 228	-	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102
Paiement restant Lens 31	-	297	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	520
Remboursement Beebonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1938)	(1938)
Mouvement de cash sur la période	-	**173**	**(17)**	**(79)**	**(79)**	**3384**	-	-	-	**(117)**	**1938**	-	-	**(2095)**	**3149**
Position de trésorerie en fin de période	481	654	637	559	480	3864	3864	3864	3864	3747	5685	5685	5685	3630	3630

**Le business plan ci-dessus correspond à l'Hypothèse 1.*
**Le business plan correspondant à l'Hypothèse 2 se trouve en page 25 de la note.*
**Les dépenses liées à Lens 31 et Louise 228 sont réalisées et hors financement obligataire.*

PROJET KEREN

Mise à jour Trimestrielle au 31/12/2023

2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis la dernière mise à jour

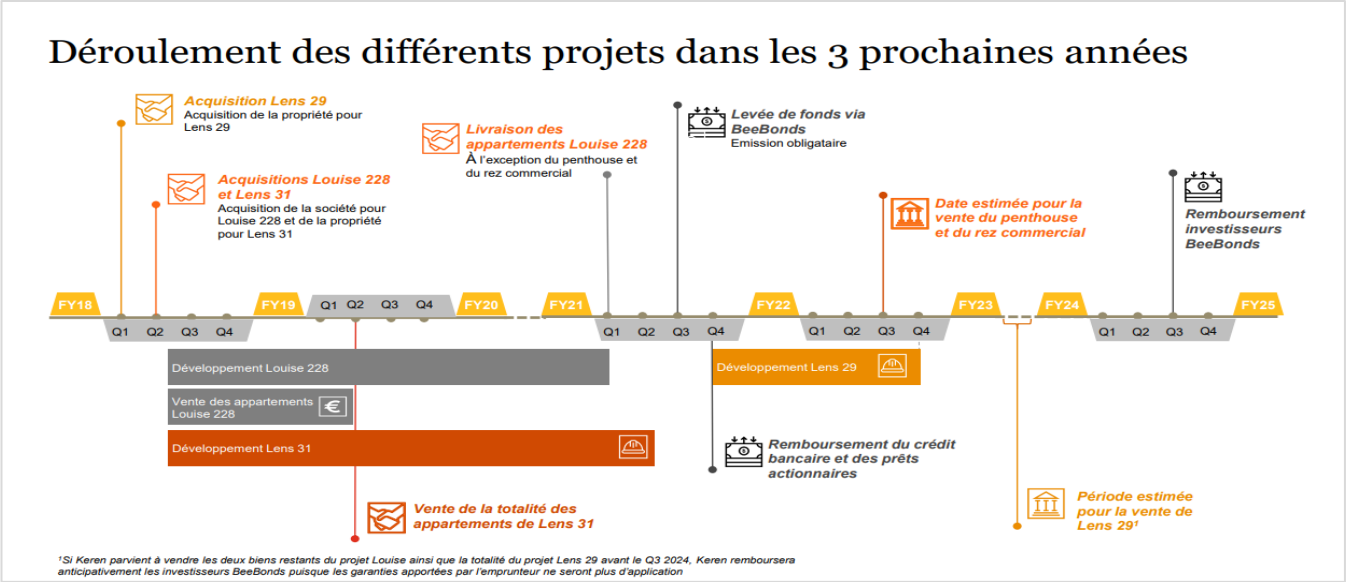
- *Le projet se déroule conformément aux plans (ou à la dernière mise à jour trimestrielle)*

3. Déroulement des travaux

Sans changement

- Les travaux de rénovation de LENS 29 sont en cours.
- Le penthouse devrait être vendu avant septembre 2024. Une nouvelle équipe commerciale est en charge de la vente.
- Le commerce est toujours loué à 84K€/an. Nous avons recu une proposition d'acquisition que nous étudions en ce moment.
- La garantie hypothécaire a été levée au premier trimestre 2022 par ING.
- Les travaux se déroulent conformément à la dernière mise à jour trimestrielle

4. Calendrier mis à jour



Commentaires:

- La date estimée pour la vente du penthouse est Q2 2024 (Nouvelle équipe commerciale et prix de vente)
- Vente de Lens 29 pour la période Q2/Q3 2024. léger retard dans l'exécution des travaux par manque de disponibilité des entrepreneurs.

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

en k€	Q3 2021 BP	Q4 2021 BP	Q1 2022 BP	Q2 2022 BP	Q3 2022 BP	Q4 2022 BP	Q1 2023 BP	Q2 2023 BP	Q3 2023 BP	Q4 2023 BP	Q1 2024 BP	Q2 2024 BP	Q3 2024 BP	Total
Investisseurs BeeBonds	4000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**4000**
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%	(200)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(200)**
Frais administratifs d'émission	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(10)**
Remboursement emprunt bancaire	(432)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(432)**
Remboursement compte courant Keren-BH I	(1571)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(1571)**
Prêt Keren-BH Invest	(1547)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(1547)**
Intérêt prêt Keren-BH Invest	-	-	-	-	15	-	-	-	15	-	-	-	15	**46**
Loyer rez commercial	21	21	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**85**
Vente rez commercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1345	-	-	-	**1345**
Vente Penthouse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2040	-	-	-	**2040**
Vente Lens 29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2000	-	-	-	**2000**
Paiement restant Louise 228	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**102**
Paiement restant Lens 31	297	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**520**
Remboursement Beebonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4000)	**(4000)**
Mouvement de cash sur la période	**(65)**	**(17)**	**(79)**	**(79)**	**3400**	-	-	-	**(225)**	**2000**	-	-	**(4225)**	**713**
Position de trésorerie en fin	**481**	**416**	**400**	**321**	**242**	**3643**	**3643**	**3643**	**3643**	**3418**	**5418**	**5418**	**5418**	**1194**	**1194**

Commentaire:

- Remboursement du crédit ING et levée de l'hypothèque.
- Remboursement du prêt actionnaire à hauteur de 1.000.000 €

Commentaire:

- Déplacer la vente de Lens 29 à Q2/Q3 2024
- Retail a Q1 2024
- Déplacer vente du Penthouse à Q2 2024

PROJET KEREN

Mise à jour Trimestrielle au 31/12/2023

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Les fonds pour la réalisation des travaux proviennent des injections des actionnaires. Suite à la vente d'autres projets immobiliers.*
- *Les coûts de construction sont tenus, ce qui explique le délai supplémentaire de 3 à 6 mois pour le développement du projet. On sélectionne les meilleurs options qualité/prix afin d'éviter un surcout budgétaire.*
- *Baisse du prix de vente du Penthouse a 1750K€*
- *Pas de difficulté de trésorerie qui affecterai le remboursement.*

6. Conclusions

Sans changement

- *à la date de la mise à jour et sur base de nos connaissances de l'état du projet à cette date, nous ne prévoyons pas de difficultés pour :*
  - *Payer les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds aux dates prévues;*
  - *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue.*