

# PROJET KEREN

Émission obligataire du  
*05/11/2021*

Mise à jour Trimestrielle au  
*31/03/2024*

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 rapport*

# 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




Total de l'émission obligataire : EUR 1.938.000

Date d'échéance : 4 /11/2024

## 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:
  - 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.
  - Rue **Lens 31**: bâtiment comprenant 11 unités. **L'entiereté à été vendue** à un investisseur unique pour **€2,05M**.
  - 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
 <b>Montant de l'émission</b>	≤ €1.938M	> €1.938M
<b>Taux d'intérêt annuel</b>	6%	6%
 <b>Horizon d'investissement</b>	3 ans	3 ans
 <b>Sûretés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gage sur <b>le</b> 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gage sur compte bancaire visé à l'Hypothèse 1</li> <li>Hypothèque de 1er rang sur 15% de la valeur des unités restantes de Louise 228.</li> <li>Mandat hypothécaire sur 85% de la valeur des unités restantes de Louise 228.</li> </ul>

Keren – Note descriptive  
BeeBonds

### Contexte

- Le montant emprunté servira:
  - À financer les **travaux restants** pour le bâtiment Lens 29 (**€461k**)
  - À rembourser le solde de l'emprunt bancaire (**€432K**) contracté par la Société - si le montant émis est supérieur à **€1.938M (Hypothèse 2)**.
  - 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	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
	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Investisseurs BeeBonds	-	1938	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1938
Dépenses liées à Lens 31 et Louise 228	-	(494)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(494)
Dépenses liées à Lens 29	-	-	(261)	(100)	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	(461)
Intérêts bancaires	-	(1)	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	-	-	-	(4)
Intérêts obligataires BeeBonds	-	(748)	-	-	-	-	-	-	(116)	-	-	-	-	(864)
Fee BeeBonds 0%	-	(97)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97)
Frais administratifs d'émission	-	(176)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(176)
Remboursement compte courant Keren-BH Invest	-	(1427)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1427)
Loyer rez commercial	-	21	21	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-	85
Vente rez commercial	-	-	-	-	1345	-	-	-	-	-	-	-	-	1345
Vente Penthouse	-	-	-	-	2540	-	-	-	-	-	-	-	-	2540
Vente Lens 29	-	-	-	-	-	-	-	-	1038	-	-	-	-	1038
Placement restant Lens 31	-	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102
Placement restant Lens 29	-	297	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	520
Remboursement BeeBonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1338)
<b>Recouvrement de cash sur la période</b>		<b>173</b>	<b>(17)</b>	<b>(79)</b>	<b>(79)</b>	<b>3384</b>	-	-	-	<b>(117)</b>	<b>1438</b>	-	-	<b>(2296)</b>
<b>Montant de trésorerie au 30/09/2024</b>		<b>411</b>	<b>512</b>	<b>519</b>	<b>436</b>	<b>1194</b>	<b>1064</b>	<b>1064</b>	<b>1064</b>	<b>1147</b>	<b>1615</b>	<b>1615</b>	<b>1615</b>	<b>8103</b>

\*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.

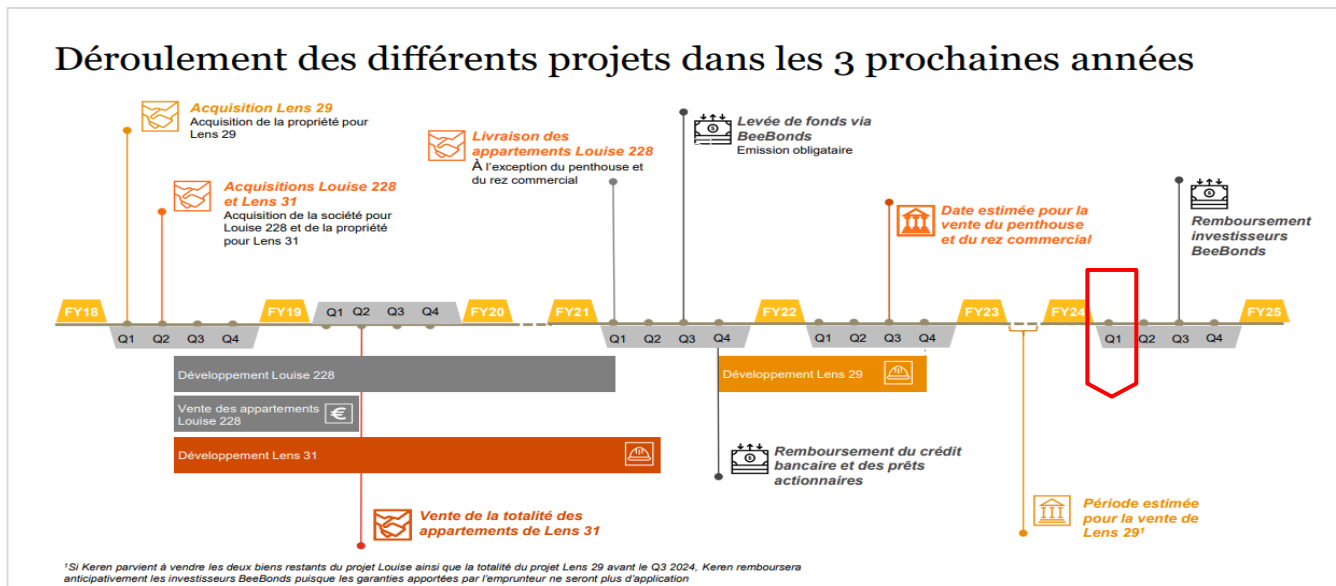
## 2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis la dernière mise à jour

- *Suite à l'augmentation des taux d'intérêts bancaires nous avons décidé de redynamiser la vente du Penthouse en diminuant son prix de vente à 1,750,000€. Plusieurs premières visites ont eu lieu. Nous pensons toujours pouvoir le vendre d'ici la fin 2024. Il sera peut être nécessaire d'activer l'option de prolongation de 6 mois pour remboursement des obligations.*
- *Le locataire de l'espace commercial a formulé le souhait de pouvoir l'acquérir. Nous attendons pour ce deuxième trimestre 2024 une offre ferme de leur part.*
- *Le permis pour le projet Lens 29 ne comportera finalement que 5 unités. Cela n'affectera en aucune manière la capacité de remboursement de l'obligation ou des intérêts.*

### 3. Déroulement des travaux

- *La démolition et les gros œuvres sont en cours pour Lens 29.*
- *Le rez commercial est toujours loué a 85K€/an et avec l'indexation nous sommes actuellement à +/- 90K€*

## 4. Calendrier mis à jour



### Commentaires:

- Date estimée pour la vente du Penthouse et du Rez Commercial est vers fin 2024
- Projet Lens 29 sera terminé début 2025. Le retard est lié à l'obtention du permis modificatif. Au final, 5 unités.

PROJET KEREN

Mise à jour Trimestrielle au 31/03/2024

## 5. Prévisions de trésorerie mises à jour

en k€	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Total
	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	
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	1345
Vente Penthouse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<del>2040</del>	-	-	1750	2040
Vente Lens 29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<del>2000</del>	-	-	-	2000
Paiement restant Louise 228	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102
Paiement restant Lens 31	297	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	520
Remboursement Beebonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4000)	(4000)
<b>Mouvement de cash sur la période</b>	<b>(65)</b>	<b>(17)</b>	<b>(79)</b>	<b>(79)</b>	<b>3400</b>	-	-	-	<b>(225)</b>	<b>2000</b>	-	-	<b>(4225)</b>	<b>713</b>
<b>Position de trésorerie en fin</b>	<b>481</b>	<b>416</b>	<b>400</b>	<b>321</b>	<b>242</b>	<b>3643</b>	<b>3643</b>	<b>3643</b>	<b>3643</b>	<b>3418</b>	<b>5418</b>	<b>5418</b>	<b>1194</b>	<b>1194</b>

début 2025

### Commentaire:

- vente Lens 29 modifiée : Q4-2023 → à début 2025
- vente Penthouse modifiée : Q4-2023 → à Q3 2024
- vente Retail modifiée : Q4-2023 → à Q3 2024

PROJET KEREN

Mise à jour Trimestrielle au 31/03/2024



## 5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Les coûts de construction prévus sont tenus.*
- *Le prix de vente du Penthouse a été revu à la baisse (Nouveau prix = 1.750.000€)*
- *Si le penthouse n'est pas vendu avant Q3 2024 nous activerons l'option de prolongation de 6 mois.*
- *Le locataire du Rez Commercial va nous revenir avec une offre d'acquisition proche du prix de vente demandé.*

## 6. Conclusions

- *Nous ne prévoyons aucuns problèmes pour payer les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds aux dates prévues;*
- *Si le Penthouse n'est pas vendu avant Q3 2024, Il est possible que nous devrions activer l'extension de 6 mois pour rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté.*