



Participation au développement d'une holding immobilière

Par Keringer Capital Investment SRL

Deloitte.
Private

Document réalisé par Deloitte Private

Mai 2021



Table des matières

I.	La synthèse	p.3
II.	La structure juridique	p.4
III.	Le promoteur	p.5
IV.	Le financement et les projets concernés	p.6
V.	La description des projets à financer	p.7
VI.	La description d'un projet à venir	p.10
VII.	Les financements en cours dans les filiales	p.11
VIII.	Les financements à venir	p.12
IX.	Les dates clés du financement obligataire	p.13
X.	Le plan de trésorerie de Keringer Capital Investment	p.14
XI.	Les derniers comptes annuels de Mundo Aguilon Invest SL	p.16
XII.	Les derniers comptes annuels de Altea Invest SRL	p.17
XIII.	Les derniers comptes annuels des filiales de Altea Invest SRL	p.18
XIV.	Disclaimer Deloitte	p.20

I. La synthèse



Le promoteur

- **Keringer Capital Investment SRL** est une société Holding détenue et gérée par 2 personnes ayant **une expérience de plus de 20 ans** dans l'immobilier. Actuellement, la société possède 100% des participations dans les sociétés suivantes :

- (1) **Mundo Aguilon Invest SL** comprenant 1 projet immobilier en Espagne
- (2) **Bercuit 154 SRL** qui fera prochainement l'acquisition d'un terrain à bâtir
- (3) **Altea Invest SRL** comprenant un immeuble de rapport en Belgique

- Après plusieurs succès, la Société dispose de maintenant trois projets identifiés dans son pipeline pour lesquels elle souhaite prendre des options/positions dans un horizon court terme (biens de détention, fonciers, activité de marchand de biens,...)



Le financement obligatoire

- Montant max. de l'emprunt : **900 k€**
- Taux d'intérêts : **9,75% / an**
- Durée : **24 mois**
- Montant min. de l'emprunt : **750 k€**
- Sûretés : **Garantie à première demande**

L'emprunt obligatoire **sera logé** dans Keringer Capital Investment SRL

Ce financement **sera utilisé** de la manière suivante :

- (1) **Mundo Aguilon Invest SL** : 250 k€ - refinancement d'un prêt de tiers
- (2) **Bercuit 154 SRL** : 350 k€ - acquisition d'un terrain
- (3) **Altea Invest SRL** : 300 k€ - refinancement d'un prêt de tiers



Le calendrier

- T2 2021** : Refinancement des prêts (Altea et Mundo) et **acquisition terrain** Bercuit
- T3 2021** : Vente d'un immeuble et d'un appartement – Altea et Mundo Aguilon
- T1 2022** : Vente d'un appartement – Mundo Aguilon
- T4 2022** : Vente d'un appartement – Mundo Aguilon
- T1 2023** : Vente d'un terrain et d'un appartement - Bercuit 154 et Mundo Aguilon
- T2 2023** : Remboursement de l'emprunt obligatoire par Keringer Capital Investment

Note : La société a pour ambition de prendre de nouvelles options/positions ou d'acquérir de nouveaux biens d'ici T2 2023



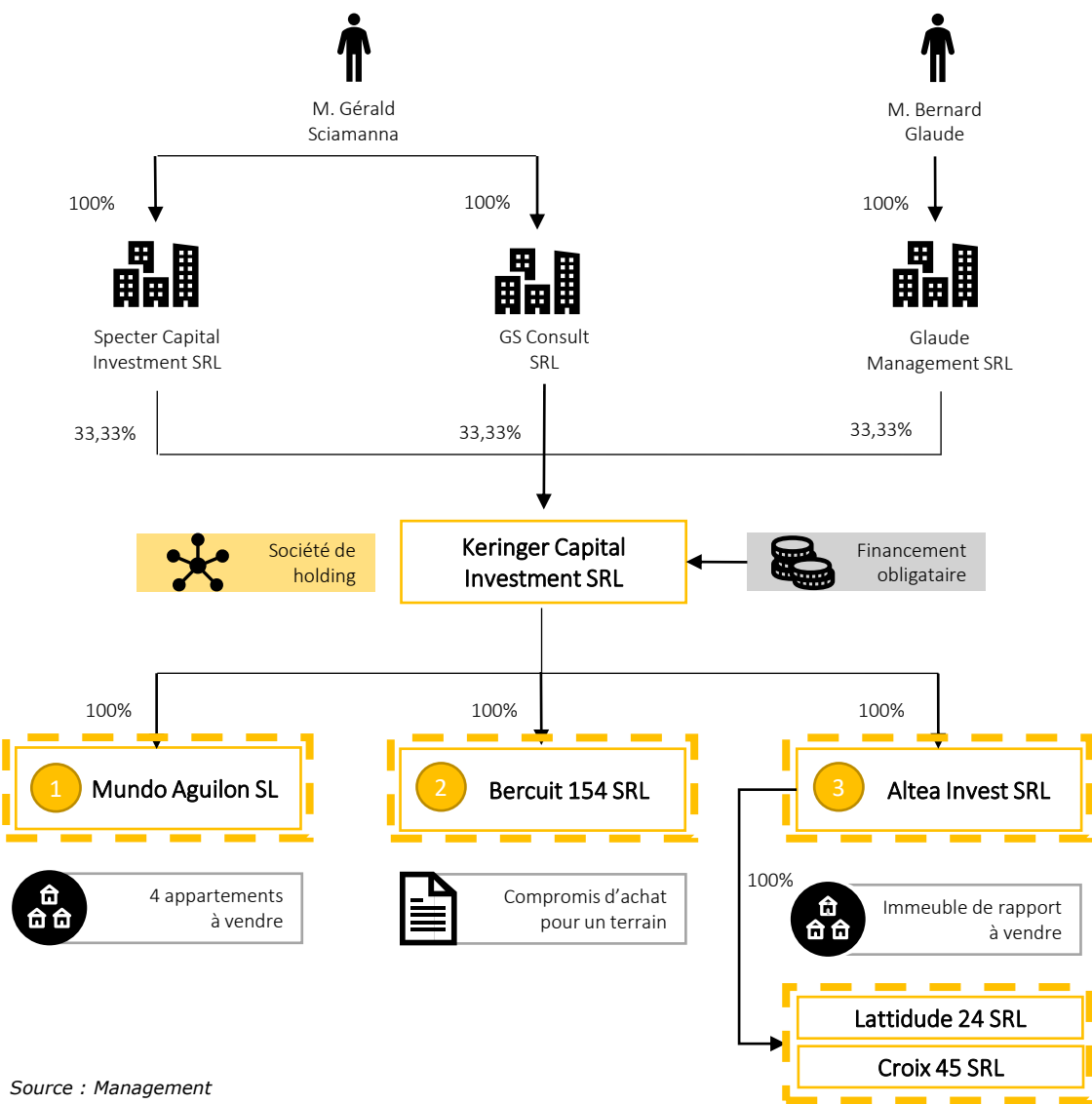
Les projets immobiliers en cours

- **Mundo Aguilon Invest** : Vente de 4 appartements deux chambres de 130m² dans un complexe à flanc de montagne, localisé à Pulpi sur la côte d'Almeria, au début du littoral andalou
- **Bercuit 154** : Acquisition d'un terrain à bâtir d'une parcelle de 5.136 m², localisé au Sentier des Myrtilles n°154, 1390 Grez-Doiceau, Brabant Wallon. Introduction d'un permis et revente du terrain
- **Altea Invest** : Vente d'un immeuble de rapport de 565 m² (surfaces bâties) entièrement rénové et loué dans sa totalité, localisé boulevard Léopold II n°222 à Koekelberg

Les biens dans Mundo Aguilon et Altea Invest **sont déjà financés** par des emprunts bancaires et par des prêts de tiers

II. La structure juridique

Organigramme



Source : Management

Société de holding

- **Nom et forme juridique** : Keringer Capital Investment SRL (créée en février 2021)
- **N° d'entreprise** : BE 0763.854.511
- **Adresse** : Drève Richelle 167, 1410 Waterloo
- **Administrateurs** : M. Gérald Sciamanna et M. Bernard Glaude

Projet 1

- **Nom et forme juridique** : Mundo Aguilon Invest SL
- **N° d'entreprise** : Droit espagnol – B93611788
- **Adresse** : Avenida Ricardo Soriano, número 34, planta 2º, 29601 Marbella
- **Administrateurs** : Keringer Capital Investment

Projet 2

- **Nom et forme juridique** : Bercuit 154 SRL (créée en mars 2021)
- **N° d'entreprise** : BE 0764.723.551
- **Adresse** : Drève Richelle 167, 1410 Waterloo
- **Administrateurs** : Keringer Capital Investment et Robert Duffaut

Projet 3

- **Nom et forme juridique** : Altea Invest SRL
- **N° d'entreprise** : BE 0538.620.907
- **Adresse** : Drève Richelle 167, 1410 Waterloo
- **Administrateurs** : Keringer Capital Investment

III. Le promoteur

Keringer Capital Invest

M. Bernard Glaude (Glaude Management SRL)

Monsieur Glaude est un avocat spécialisé en droit fiscal, droit des sociétés, droit comptable, droit commercial, droit des successions et en droit des contrats.

Il exerce depuis 1994 et est le fondateur du cabinet 'Legalides' fondé en 2001. Sa clientèle est composée de PME belges et étrangères. Elles le consultent pour des questions fiscales (droits des sociétés, TVA,...) et tout ce qui a trait au droit des sociétés en général.

En tant qu'administrateur de Keringer Capital Investment, monsieur Glaude apportera son expertise en matière légale, fiscale et juridique.



M. Gérald Sciamanna (GS Consult SRL et Specter Capital Investment SRL)

Monsieur Sciamanna a une carrière de près de 20 ans chez BNP Paribas Fortis où il a exercé plusieurs fonctions dont les principales :

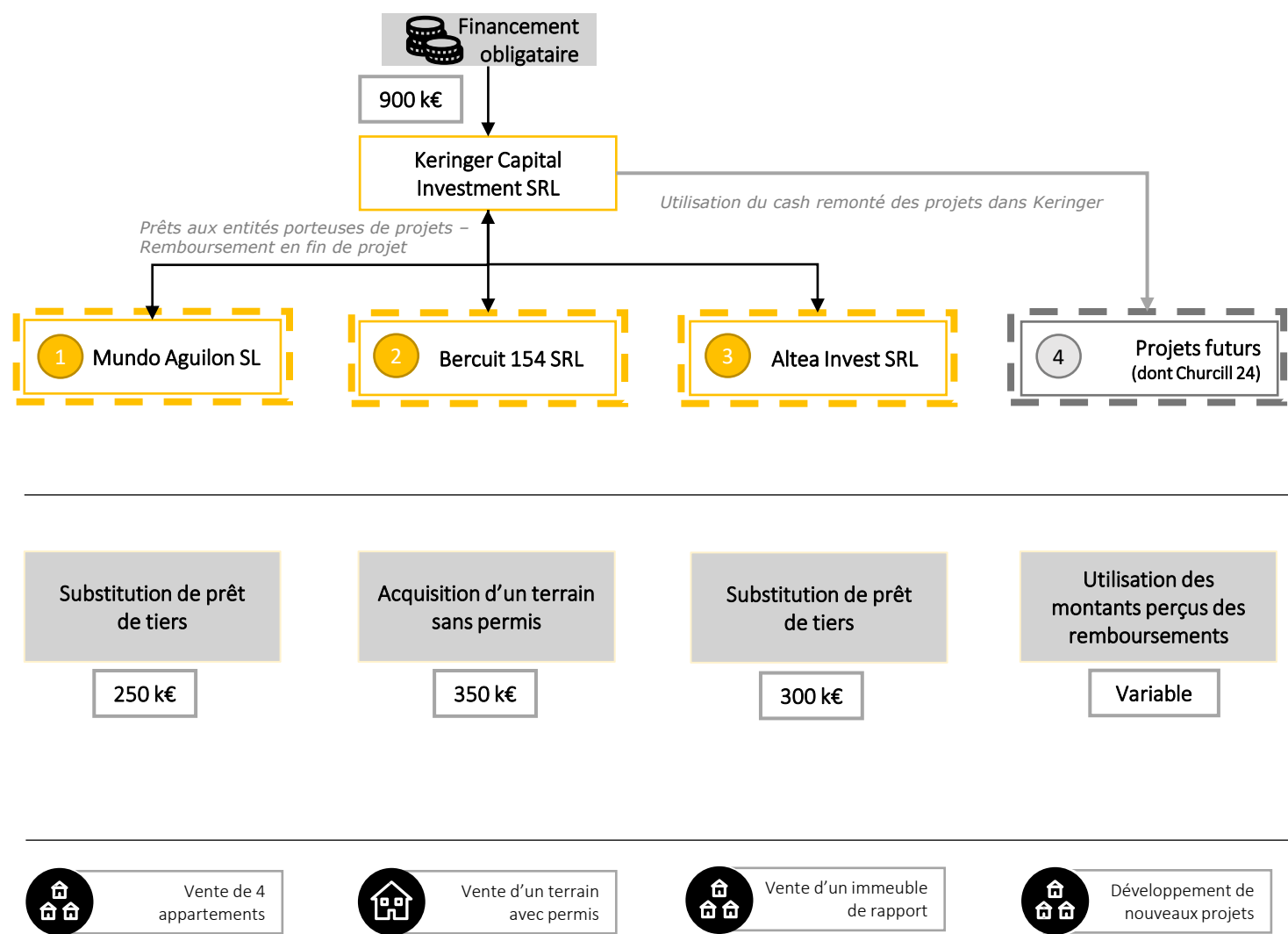
- ✓ Conseiller entreprises dans le Brabant Wallon avec une spécialisation dans l'immobilier : bouclage financier pour des sociétés spécialisées dans la promotion immobilière et les opérations marchandes.
- ✓ Conseiller professions libérales : suivi de la gestion d'un portefeuille de professions libérales - conseil patrimonial et financier.

En 2016, il quitte BNP Paribas afin d'intégrer Century 21 Benelux où il exerce pendant 2 ans la fonction de 'Residential Development Manager' (formation et accompagnement du réseau au niveau de la promotion immobilière). A partir de 2018, il devient 'Consultant business' et assure le suivi des agences francophones dans leur développement (Boost business, gestion des ressources humaines, coaching, etc...).

En tant qu'administrateur de Keringer Capital Investment, monsieur Sciamanna analyse les opportunités présentées par les apporteurs d'affaires et s'occupe de l'accompagnement financier et commercial des projets ainsi que de la coordination des 'projects managers'.



IV. Le financement et les projets concernés



Source : Management

Kering Capital Investment SRL possède 100% des participations dans les sociétés suivantes :

- 1) **Mundo Aguilon Invest SL** comprenant 1 projet immobilier en Espagne
- 2) **Bercuit 154 SRL** qui fera prochainement l'acquisition d'un terrain à bâtir
- 3) **Altea Invest SRL** comprenant un immeuble de rapport en Belgique

Pour ses premiers projets, Altea et Mundo, la Société a eu recours à un mix emprunt bancaire/investisseurs tiers en vue de financer les acquisitions. Forts de ses premiers succès, Kering Capital Investment souhaite refinancer ces prêts de tiers obtenus à des taux élevés dans ses filiales afin de pouvoir d'une part, faire l'acquisition du terrain situé à Bercuit et d'autre part, remonter rapidement des liquidités dans la holding. Ces liquidités permettront ainsi à Kering Capital Investment de se positionner sur de nouvelles opportunités*. C'est la raison pour laquelle la Société souhaite obtenir un emprunt obligataire qui sera réparti de la manière suivante :

- 1) **Mundo Aguilon Invest SL** : 250 k€ - substitution d'une partie du prêt de tiers
- 2) **Bercuit 154 SRL** : 350 k€ - acquisition d'un terrain à bâtir
- 3) **Altea Invest SRL** : 300 k€ - substitution du prêt de tiers

*Plus précisément, la société analyse actuellement de nouveaux projets immobiliers ('projets à venir') pour lesquels elle souhaite se positionner durant la période de souscription. A titre indicatif, la société a identifié trois projets dont deux acquisitions en tant que marchands de biens (dont le projet Churchill 24 présenté dans la note ci-après et qui fera l'objet d'un financement obligataire en T3 2021)

L'emprunt obligataire sera remboursé grâce à la réalisation des projets suivants :

- 1) **Mundo Aguilon Invest** : vente des 4 appartements situés à Pulpi, en Espagne
- 2) **Bercuit 154** : vente du terrain avec permis situé au Bercuit, en Wallonie
- 3) **Altea Invest** : vente de l'immeuble de rapport situé à Koekelberg, à Bruxelles
- 4) **Projet Churchill à venir** : financement obligataire à venir et qui sera réalisé au sein de la structure qui portera le projet

V. La description des projets à financer : Mundo Aguilon Invest SL

Le projet en bref...



Acquisition et financement

L'acquisition des appartements a été réalisée en 2018 au moyen d'un crédit bancaire de **252 k€** et d'avances rémunérées de tiers pour **353 k€** (personnes physiques ou morales non liées à Keringer Capital Investment, ses administrateurs ou ses actionnaires). Il existe donc une plus value latente de +/- 300 k€ liée à la vente future des appartements expliquant les fonds propres négatifs.

Le financement obligataire de **250 k€** aura pour objectif de rembourser une partie des avances rémunérées de tiers afin de dégager des liquidités pour Keringer qui pourra par la suite se positionner sur des projets futurs. Il permettra également de faire face aux divers frais financiers et charges locatives en attendant de percevoir le revenu de la vente du premier appartement en **T3 2021**. Le crédit bancaire sera quant à lui remboursé par la vente des deux premiers appartements prévue en **T3 2021 et T1 2022**.

La vente des deux autres appartements prévue au plus tard en **T4 2022** et en **T1 2023** sera affectée au remboursement de l'emprunt obligataire et, de manière subséquente, au solde du prêt de tiers.

Source : Management



4 appartements deux chambres de 130m² dans un complexe à flanc de montagne



Localisés sur la côte d'Almeria, au début du littoral andalou



Appartements équipés avec vues panoramiques vers la mer



Complexe s'étirant le long du magnifique golf d'Aguilon



Prix de vente moyen par appartement de 190.000 € pour un total de 760.000 €. Actuellement, 3 appartements sur 4 sont en négociation de vente entre 180.000 € et 200.000 €

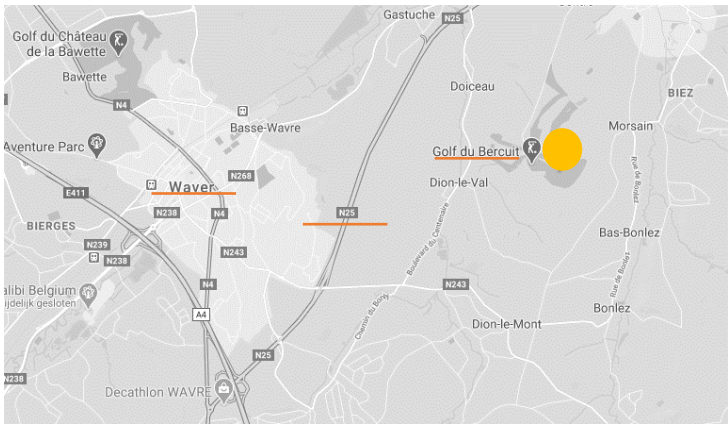
Evolution bilantaire

Mundo Aguilon Invest	31/08/2020	2021	2022	2023	Variation totale
Cash planning en €	Situation bilantaire	Variation	Variation	Variation	
Actifs incorporels	-12.390	0	0	0	-12.390
Actifs corporels (4 appartements)	-459.441	0	0	0	-459.441
Actifs circulants	-7.216	0	0	7.216	0
Prêt bancaire et intérêts	207.254	-165.497	-44.027	2.271	0
Prêts de tiers et intérêts	365.695	-200.000	0	-165.695	0
Autres dettes	-14.950	0	0	14.950	0
Ventes des appartements	0	180.000	385.000	195.000	760.000
Frais de ventes et récupération TVA	0	0	-11.700	-7.800	-19.500
Frais de financement	0	-16.250	-490	-490	-17.231
Charges locatives et aménagements	0	-9.750	-26.825	0	-36.575
Management Fees Keringer	0	0	0	-60.000	-60.000
Fonds propres et résultats <2020	-86.168	0	0	0	-86.168
Impôts	0	0	0	0	0
Financement Keringer	0	250.000	0	-250.000	0
Intérêts Keringer	0	-21.250	0	-21.250	-42.500
Cash	-7.215	17.253	301.957	-285.799	26.197
Cash cumulé	-7.215	10.038	311.995	26.197	

* Note : compte tenu de la perte fiscale reportée, Mundo Aguilon Invest ne devrait pas (ou peu) payer d'impôts suite à la vente des appartements

V. La description des projets à financer : Bercuit 154 SRL

Le projet en bref...



Acquisition et financement

Le terrain est actuellement sous compromis de vente entre le vendeur et Bercuit 154. La signature de l’acte est prévue en **T2 2021**.

L’acquisition du terrain et les frais liés à la demande de permis seront réalisés via une avance de Keringer Capital Investment à Bercuit 154 provenant du financement obligataire et à concurrence de **350 k€**. Le solde sera financé par un crédit bancaire de **364 k€** (en cours de négociation).

Une fois le terrain acquis, une demande de permis de bâtir sera introduite par la société. Elle concernera la construction d’un immeuble unifamiliale de standing de 400 m² avec caves et 4 places de parking. Le permis devrait être accordé en **T1 2023**.

La vente du terrain avec permis estimée en **T1 2023** permettra le remboursement de l’avance de Keringer Capital Investment et du crédit bancaire ainsi que de faire face aux derniers frais opérationnels et financiers.



Terrain à bâtir d’une parcelle de 5.136 m²



Localisé au Sentier des Myrtilles n°154, 1390 Grez Doiceau, Brabant Wallon



Situé dans le magnifique quartier du ‘Bercuit’ à 20 min en voiture du centre de Wavre et de la N25



Terrain s’étirant le long du golf ‘Royal Bercuit’



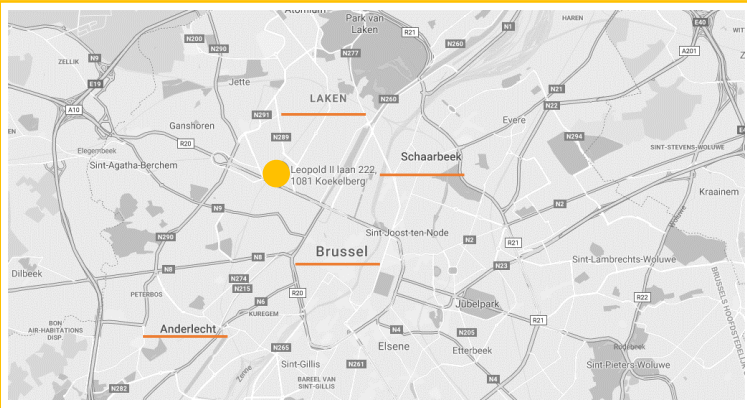
Prix de vente du terrain avec permis estimé à 900 k€ hors frais

Evolution bilantaire

Bercuit 154	31/12/2020	2021	2022	2023	Variation totale
Cash planning en €	Situation bilantaire	Variation	Variation	Variation	
Acquisition du terrain	0	-520.000	0	0	-520.000
Frais d'acquisition (droits, notaires, TVA, cession)	0	-91.535	0	0	-91.535
Apports fonds propres	0	5.000	0	0	5.000
Avances actionnaires	0	0	4.000	0	4.000
Prêt bancaire et intérêts	0	364.000	-9.100	-373.100	-18.200
Vente du terrain avec permis	0	0	0	900.000	900.000
Frais de ventes	0	0	0	-21.780	-21.780
Coûts opérationnels	0	-1.550	-1.153	-1.813	-4.516
Frais d'études	0	-46.349	-10.890	0	-57.239
Management Fees Keringer	0	0	0	-100.000	-100.000
Frais de financement	0	-27.528	-831	-831	-29.189
Récupération TVA et droits d'enregistrement	0	16.653	2.664	42.924	62.242
Impôts	0	0	0	-15.022	-15.022
Financement Keringer	0	350.000	0	-350.000	0
Intérêts Keringer	0	0	-29.750	-29.750	-59.500
Cash	-	48.691	-45.059	50.629	54.261
Cash cumulé	-	48.691	3.632	54.261	

V. La description des projets à financer : Altea Invest SRL

Le projet de vente en bref...



Acquisition et financement

Altea Invest dispose d'un immeuble de rapport situé à Koekelberg entièrement rénové et loué. L'acquisition et les travaux ont été réalisés en 2016 via un emprunt bancaire sur 15 ans de **540 k€** (**225 k€** pour l'acquisition et **315 k€** pour les travaux). En 2019, une avance rémunérée de tiers (personnes physiques ou morales non liées à Keringer Capital Investment, ses administrateurs ou ses actionnaires) de 250 k€ a permis d'acquérir une participation financière dans la société immobilière Latitude 24 SRL. En 2020, une seconde participation dans la société immobilière Croix 45 SRL a été acquise pour **250 k€**.

Le financement obligataire de **300 k€** aura pour objectif de rembourser les avances de tiers de 250 k€ (+ intérêts liés de 30 k€) afin de dégager des liquidités pour Keringer qui pourra se positionner sur des projets futurs (voire projet Churchill ci-dessous). Ce financement permettra aussi de payer une partie des frais opérationnels en attendant de percevoir le revenu de la vente de l'immeuble de rapport en **T3 2021**. Les loyers perçus avant cette vente permettront quant à eux de couvrir les intérêts bancaires.

Les financements seront totalement remboursés grâce au produit de la vente de l'immeuble perçu (**T3 2021**) et du remboursement des comptes courants en **T3 2022**



Immeuble de rapport entièrement rénové et loué dans sa totalité



Localisé boulevard Léopold II n°222, 1081 Koekelberg, Bruxelles



Situé dans le quartier bruxellois 'Koekelberg' à 20 min en voiture de la Grand Place au centre de Bruxelles



Immeuble se trouvent à 20 min en voiture du Domaine Royal de Laeken



Une offre d'achat a été reçue et acceptée en janvier 2021 pour un montant de 675 k€ (L'acte devrait être passé avant juillet 2021)

Evolution bilantaire

Altea Invest	2020	2021	2022	2023	Variation totale
Cash planning en €	Situation bilantaire	Variation	Variation	Variation	
Actifs corporels (immeuble)	-595.014	0	0	0	-595.014
Immobilisations financières (participations)	-500.000	0	0	0	-500.000
Comptes courants de tiers débiteurs	-85.900	53.225	32.675	0	0
Capitaux propres et résultats < 2020	399.407	0	0	0	399.407
Prêt bancaire et intérêts	387.002	-401.818	0	0	-14.816
Autres dettes (cautionnement)	3.485	0	0	0	3.485
Dettes commerciales	-225	0	0	0	-225
Prêts de tiers et intérêts	280.000	-280.000	0	0	0
Compte courant créditeur	86.652	0	0	0	86.652
Comptes de régularisation	33.500	-33.500	0	0	0
Vente de l'immeuble	0	675.000	0	0	675.000
Frais de vente	0	-19.999	0	0	-19.999
Loyers perçus	0	25.524	0	0	25.524
Récupération TVA	0	6.698	135	0	6.833
Frais de financement	0	-23.629	-1.038	0	-24.667
Impôts	0	0	0	0	0
Financement Keringer	0	200.000	-200.000	0	0
Intérêts Keringer	0	-2.833	-19.125	0	-21.958
Cash	8.906	198.668	-187.353	0	20.220
Cash cumulé	8.906	207.573	20.220	20.220	

* Note : L'emprunt obligataire s'élève à 300 k€ en T2 2021 mais 100 k€ sont déjà remontés dans Keringer Capital Investment en T3 2021 afin de se positionner sur le projet Churchill 24 (voire ci-après)

VI. La description d'un projet à venir : Churchill 24 SRL

Le projet en bref...



Acquisition et construction

Le projet Churchill 24 comprend l'acquisition d'un immeuble, sa démolition et la construction d'un nouvel immeuble. L'offre a été acceptée et le compromis sera signé en **T2 2021**. Après obtention du permis et démolition de l'immeuble existant, le projet (Rez + 7) offrira un développement de 2.227 m². La signature de l'acte est quant à elle prévue pour **T3 2021**.

La remontée de cash de 100 k€ dans Keringer Capital Investment provenant de la vente de l'immeuble de rapport d'Altea Invest (**T3 2021**) permettra, via une avance, de financer les premiers frais de développement et d'études du projet Churchill 24 (estimés à 107 k€). Les frais de construction du projet seront, quant à eux, financés au travers d'un crédit bancaire et d'une levée obligataire en **T3 2021** au sein de la SRL Churchill 24 (en constitution). Le remboursement du montant avancé par Keringer Capital Investment se fera également grâce à ce financement obligataire.

Source : Management



17 appartements, 14 parkings et 17 caves



Localisé Quai Churchill 24, 4020 à Liège



Immeuble situé en bord de Meuse



Au cœur de Liège, à deux pas du centre commercial Médiacité



Prix de vente total est estimé à 6.500.000 € (soit +/- 3.000 €/m²) permettant de dégager une marge de 20% (ROI)

Actionnariat



Calendrier

Churchill 24	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Signature compromis et acte														
Dépôt et obtention du permis de bâtir														
Financement via avances (achat et frais d'études)														
Financement obligataire et bancaire (construction)														
Remboursement avances														
Construction														
Commercialisation														
Remboursement financement obligataire et bancaire														

VII. Les financements en cours dans les filiales

Mundo Aguilon Invest

Prêt rémunéré de tiers :

- ✓ Convention signée le 11 juin 2018
- ✓ Montant : 400 k€ maximum (tirage par 25 k€)
- ✓ Solde 31/12/2020 : 365 k€ (incl. Intérêts)
- ✓ Taux : 12,00%
- ✓ Durée : 36 mois
- ✓ Garantie : Néant
- ✓ Possibilité de remboursement anticipé

Emprunt bancaire :

- ✓ Convention signée en juin 2018
- ✓ Montant : 252 k€
- ✓ Solde 31/12/2020 : 207 k€
- ✓ Taux : 2,15%
- ✓ Durée : 10 ans
- ✓ Garantie : Hypothèque de 252 k€

Bercuit 154

Aucun crédit ou prêt en cours.

Altea Invest

Prêt rémunéré de tiers :

- ✓ Convention signée le 14 janvier 2019
- ✓ Montant : 250 k€
- ✓ Solde 31/12/2020 : 280 k€ (incl. Intérêts)
- ✓ Taux : 12,00%
- ✓ Durée : 12 mois prolongée sur info management
- ✓ Garantie : Mandat hypothécaire sur 2 biens
- ✓ Pas de possibilité de remboursement anticipé sauf accord contraire

Emprunt bancaire :

- ✓ Convention signée mars 2016
- ✓ Montant : 225 k€ + 315 k€
- ✓ Solde 31/12/2020 : 387 k€
- ✓ Taux : 2,10%
- ✓ Durée : 15 ans
- ✓ Garantie : Hypothèque + Mandat + caution G. Maquet + Cession créances G. Maquet

VIII. Le financement à venir

➤ Capital de 30.000 € en T2 2021

➤ Avances actionnaires de 50.000 € en T2 2021

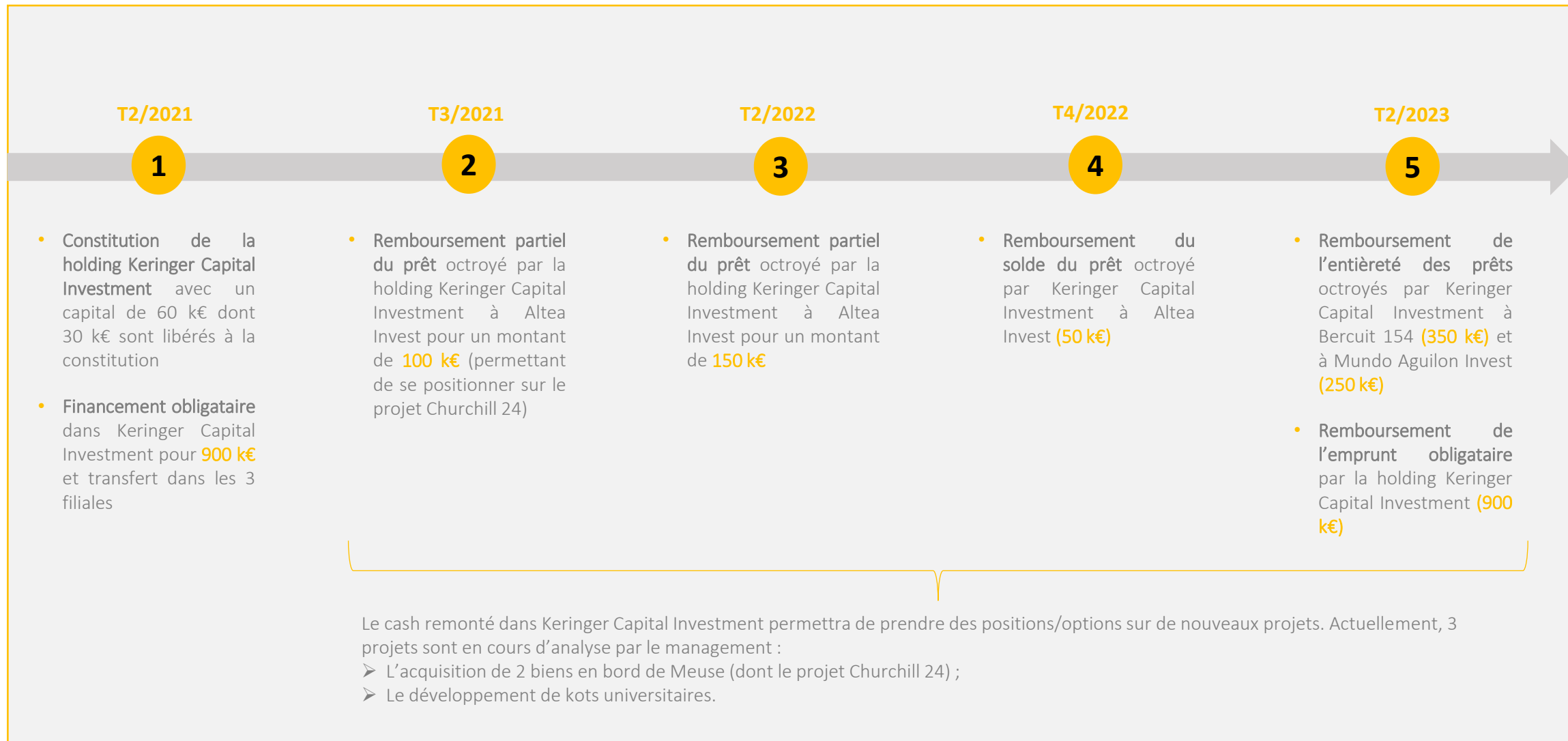
➤ Financement obligataire

- ✓ Montant maximum de l'emprunt : 900.000 € ;
- ✓ Montant minimum de l'emprunt : 750.000 € ;
- ✓ Emission d'obligations soumise au droit belge ;
- ✓ 24 mois à partir du versement des fonds sur le compte de Keringer Capital Investment ;
- ✓ Intérêts de 9,75% annuel brut payés annuellement ;
- ✓ Nantissement des intérêts de la première année (pour la partie rétrocédée à Mundo Aguilon Invest) ;
- ✓ Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement ;
- ✓ Objet de la levée de fonds concerne le financement des filiales de l'émetteur afin de leur permettre de refinancer des prêts de tiers ainsi que d'acquérir un terrain à bâtir ;
- ✓ Possibilité de remboursement anticipé moyennant le paiement des intérêts courus et d'une indemnité équivalente à 2% du capital remboursé la 1^{ère} année et à 1% à partir de la 2^{ème} année ;
- ✓ Sûretés : Garantie à première demande octroyée par Avana Capital Investment SA (BE 0555.886.412), maison-mère de Century 21 Benelux SA ;
- ✓ Financement des 2 premiers coupons assuré par la vente du bâtiment détenu par Altea Invest et par la vente de 2 appartements dans Mundo Aguilon Invest ;
- ✓ Rapport trimestriel envoyé à BeeBonds.

Le financement obligataire est assorti des conditions suivantes (covenants) :

- ✓ Aucune distribution de dividendes ou aucune réduction de capital par Keringer durant la période du financement ;
- ✓ Aucun remboursement de prêt, compte courant ou créance quelconque dont disposeraient les actionnaires et administrateurs envers Keringer ou ses filiales durant la période du financement ;
- ✓ Pas d'endettement bancaire additionnel pour les 3 projets des sociétés-filles présentés dans la note durant la période du financement.

IX. Les dates clés du financement obligataire



X. Le plan de trésorerie de Keringer Capital Investment SRL

Cash planning - EUR	T2/2021	T3/2021	T4/2021	T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	Total	
Cash début de période	-	49.033	38.748	136.362	134.862	263.404	261.904	312.857	311.357		
Achat actions Bercuit 154 (+ constitution) et Altea Invest	(5.000)	(5.000)	(10.000)	-	-	-	-	-	-	(20.000)	
Frais opérationnels	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(13.500)	
Financement											
Capital actionnaires	30.000	-	-	-	-	-	-	-	-	30.000	
Avances actionnaires	50.000	-	-	-	-	-	-	-	-	50.000	
Emprunt obligataire	900.000	-	-	-	-	-	-	-	(900.000)	-	1)
Avance à Bercuit 154	(350.000)	-	-	-	-	-	-	-	350.000	-	
Avance à Mundo Aguilon Invest	(250.000)	-	-	-	-	-	-	-	250.000	-	
Avance à Altea Invest	(300.000)	100.000	-	-	150.000	-	50.000	-	-	-	6)
Frais financiers											
Intérêts sur emprunt obligataire	(21.250)	-	-	-	(66.500)	-	-	-	(87.750)	(175.500)	2) - 3)
Frais de financement	(65.340)	-	-	-	(2.272)	-	-	-	(2.272)	(69.884)	3)
Récupération de la TVA	-	-	11.340	-	-	-	394	-	-	11.734	
Revenus financiers en provenance de :											
Bercuit 154 (intérêts + frais de financement)	27.528	-	-	-	30.581	-	-	-	30.581	88.689	3)
Mundo Aguilon Invest (intérêts + frais de financement)	37.500	-	-	-	490	-	-	-	21.740	59.731	3)
Altea Invest (intérêts + frais de financement)	23.595	2.868	-	-	17.743	-	2.420	-	-	46.626	3)
Paieement de la TVA	-	-	(8.878)	-	-	-	(361)	-	-	(9.240)	
Management fees / dividendes											
Bercuit 154	-	-	-	-	-	-	-	-	100.000	100.000	
Mundo Aguilon Invest	-	-	-	-	-	-	-	-	60.000	60.000	
Altea Invest	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Investissements dans de nouveaux projets											
Constitution Churchill 24	(1.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.500)	4)
Churchill 24 avance	(25.000)	(106.652)	106.652	-	-	-	-	-	-	(25.000)	5) - 6)
Cash fin de période	49.033	38.748	136.362	134.862	263.404	261.904	312.857	311.357	132.156		

Source : Management

X. Le plan de trésorerie de Keringer Capital Investment SRL

- 1) Le remboursement du financement obligataire est prévu en **T2 2023** ;
- 2) Le montant d'intérêts sur la partie de l'avance Mundo Aguilon Invest est nanti en **T2 2021** ;
- 3) Les intérêts sur l'emprunt obligataire (9,75%) et les frais de financement payés par Keringer Capital Investment ne sont pas équivalents aux intérêts et frais refacturés aux sociétés-filles car (a) le taux d'intérêt n'est pas le même (8,5% payé par les filiales), (b) Mundo Aguilon Invest ne paie pas de TVA (intracommunautaire) et (c) la durée d'emprunt varie selon les sociétés-filles ;
- 4) Le capital apporté par Keringer Capital Investment afin de constituer la société Churchill 24 SRL s'élève à 1.500 € (50% du capital). Le solde étant apporté dans Churchill 24 par Mme. Veronika Janevski ;
- 5) L'acompte du compromis Churchill 24 est équivalent à 25 k€ et est payé via une avance de Keringer Capital Investment. Le solde de 25 k€ étant apporté dans Churchill 24 par Mme. Veronika Janevski ;
- 6) La remontée de cash de 100 k€ dans Keringer Capital Investment provenant de la vente de l'immeuble de rapport d'Altea Invest (**T3 2021**) permettra, via une avance, de financer les premiers frais de développement et d'études du projet Churchill 24 (estimés à 107 k€). Les frais de construction du projet seront, quant à eux, financer au travers d'une levée obligataire en **T3 2021** au sein de la SRL Churchill 24 (en constitution).

XI. Les derniers comptes annuels de Mundo Aguilon Invest SL

Balance sheet	2019	2020
ACTIF	468.970	504.580
ACTIFS IMMOBILISES	98	98
I. Frais d'établissement	0	0
II. Immobilisations incorporelles	0	0
III. Immobilisations corporelles	0	0
IV. Immobilisations financières	98	98
ACTIFS CIRCULANTS	468.872	504.482
V. Créances à plus d'un an	0	0
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	456.161	456.161
VII. Créances à un an au plus	9.201	47.543
A. Créances commerciales	3.785	28.036
B. Créances diverses	5.416	19.507
VIII. Placements de trésorerie	3.510	0
IX. Valeurs disponibles	0	778
X. Comptes de régularisation	0	0
PASSIF	468.970	504.580
CAPITAUX PROPRES	-72.698	-86.169
I. Capital	3.000	0
II. Primes d'émission	0	0
III. Plus-values de réévaluation	0	0
IV. Réserves	0	0
V. Résultat reporté	-75.698	-86.169
VI. Subsidés en capital	0	0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	0	0
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	0
B. Impôts différés	0	0
DETTES	541.668	590.749
VIII. Dettes à plus d'un an	229.028	207.254
A. Dettes financières	229.028	207.254
B. Dettes commerciales	0	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0	0
D. Dettes diverses	0	0
IX. Dettes à un an au plus	312.640	383.495
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	0	0
B. Dettes financières	148.096	4.714
C. Dettes commerciales	13.104	13.086
D. Acomptes reçus sur commandes	0	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	0	0
F. Dettes diverses	151.440	365.695
X. Comptes de régularisation	0	0

Compte de résultat	2019	2020
Bénéfice de l'exercice avant impôts	-69.638	-20.383
Produits et charges d'exploitation	-64.664	-16.210
I. Marge brute d'exploitation	-57.322	-7.485
II. Rémunérations, charges sociales et pension	0	-2.560
III. Amortissements et réductions de valeur	0	0
IV. Provisions pour risques et charges	0	0
V. Autres charges d'exploitation	-7.419	-6.164
VI. Produits exceptionnels	77	0
Produits financiers	0	0
VII. Produits financiers récurrents	0	0
VIII. Produits financiers non récurrents	0	0
Charges financières	-4.974	-4.173
IX. Charges financières récurrentes	-4.974	-4.173
X. Charges financières non récurrentes	0	0
Bénéfice de l'exercice à affecter	-59.193	-20.383
XI. Impôts sur le résultat	10.446	0

Source : management (2019/2020)

Note : les fonds propres négatifs sont expliqués par les frais dépensés à ce jour dans le projet sans avoir pris en compte la plus-value latente de 300k€ liée à la vente future des appartements.

XII. Les derniers comptes annuels de Altea Invest SRL

Balance sheet	2019	2020
ACTIF	1.606.157	1.189.820
ACTIFS IMMOBILISES	1.502.260	1.095.014
I. Frais d'établissement	0	0
II. Immobilisations incorporelles	0	0
III. Immobilisations corporelles	1.252.260	595.014
IV. Immobilisations financières	250.000	500.000
ACTIFS CIRCULANTS	103.897	94.806
V. Créances à plus d'un an	0	0
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	0	0
VII. Créances à un an au plus	99.825	85.900
A. Créances commerciales	0	0
B. Créances diverses	99.825	85.900
VIII. Placements de trésorerie	0	0
IX. Valeurs disponibles	4.072	8.906
X. Comptes de régularisation	0	0
PASSIF	1.606.157	1.189.820
CAPITAUX PROPRES	542.883	399.407
I. Capital	12.400	12.400
II. Primes d'émission	0	0
III. Plus-values de réévaluation	436.766	221.756
IV. Réserves	6.200	6.200
V. Résultat reporté	87.517	159.051
VI. Subsidés en capital	0	0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	0	0
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	0
B. Impôts différés	0	0
DETTES	1.063.274	790.414
VIII. Dettes à plus d'un an	687.735	356.287
A. Dettes financières	684.250	352.802
B. Dettes commerciales	0	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0	0
D. Dettes diverses	3.485	3.485
IX. Dettes à un an au plus	375.539	400.626
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	50.670	34.199
B. Dettes financières	0	0
C. Dettes commerciales	0	-225
D. Acomptes reçus sur commandes	0	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	0	0
F. Dettes diverses	324.869	366.652
X. Comptes de régularisation	0	33.500

Compte de résultat	2019	2020
Bénéfice de l'exercice avant impôts	-8.053	71.534
Produits et charges d'exploitation	37.983	127.816
I. Marge brute d'exploitation	87.285	152.935
II. Rémunérations, charges sociales et pension	0	0
III. Amortissements et réductions de valeur	47.970	23.329
IV. Provisions pour risques et charges	0	0
V. Autres charges d'exploitation	1.332	1.791
VI. Charges d'exploitation non récurrentes	0	0
Produits financiers	0	0
VII. Produits financiers récurrents	0	0
VIII. Produits financiers non récurrents	0	0
Charges financières	46.036	56.282
IX. Charges financières récurrentes	46.036	56.282
X. Charges financières non récurrentes	0	0
Bénéfice de l'exercice à affecter	-8.053	71.534
XI. Impôts sur le résultat	0	0

Source : Banque Nationale de Belgique (2019) et management (2020)

Notes :

- Plus-value latente de +/- 100 k€ sur l'immeuble à Koekelberg
- Notons que l'avance de Keringer Capital Investment à Altea Invest provenant de l'emprunt obligataire ne servira pas à financer les sociétés-filles d'Altea Invest.

XIII. Les derniers comptes annuels des filiales de Altea Invest SRL (Croix 45 SRL)

Balance sheet	2019
ACTIF	3.136.194
ACTIFS IMMOBILISES	100.000
I. Frais d'établissement	0
II. Immobilisations incorporelles	0
III. Immobilisations corporelles	0
IV. Immobilisations financières	100.000
ACTIFS CIRCULANTS	3.036.194
V. Créances à plus d'un an	0
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	2.782.824
VII. Créances à un an au plus	148.045
A. Créances commerciales	2.420
B. Créances diverses	145.625
VIII. Placements de trésorerie	0
IX. Valeurs disponibles	105.325
X. Comptes de régularisation	0
PASSIF	3.136.194
CAPITAUX PROPRES	-14.683
I. Capital	68.600
II. Primes d'émission	0
III. Plus-values de réévaluation	0
IV. Réserves	0
V. Résultat reporté	-83.283
VI. Subsidés en capital	0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	0
VII. A. Provisions pour risques et charges	0
B. Impôts différés	0
DETTES	3.150.877
VIII. Dettes à plus d'un an	1.884.232
A. Dettes financières	1.884.232
B. Dettes commerciales	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0
D. Dettes diverses	0
IX. Dettes à un an au plus	1.266.645
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	0
B. Dettes financières	1.244.732
C. Dettes commerciales	10.984
D. Acomptes reçus sur commandes	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	10.929
F. Dettes diverses	0
X. Comptes de régularisation	0

Compte de résultat	2019
Bénéfice de l'exercice avant impôts	-72.355
Produits et charges d'exploitation	94.217
I. Marge brute d'exploitation	107.960
II. Rémunérations, charges sociales et pension	0
III. Amortissements et réductions de valeur	1.327
IV. Provisions pour risques et charges	0
V. Autres charges d'exploitation	12.416
VI. Charges d'exploitation non récurrentes	0
Produits financiers	3
VII. Produits financiers récurrents	3
VIII. Produits financiers non récurrents	0
Charges financières	166.575
IX. Charges financières récurrentes	166.575
X. Charges financières non récurrentes	0
Bénéfice de l'exercice à affecter	-83.284
XI. Impôts sur le résultat	10.929

Source : Banque Nationale de Belgique (2019)

Note :

- Croix 45 SRL est une société destinée à réaliser une opération marchande sur un immeuble dont la valeur de revente à la découpe est estimée à 3.800 k€ (plus value latente expliquant les fonds propres négatifs).
- L'avance de Keringer Capital Investment à Altea Invest provenant de l'emprunt obligataire ne servira pas à financer la SRL Croix 45.

XIII. Les derniers comptes annuels des filiales de Altea Invest SRL (Latitude 24 SRL)

Balance sheet	2019
ACTIF	1.192.187
ACTIFS IMMOBILISES	741.060
I. Frais d'établissement	0
II. Immobilisations incorporelles	0
III. Immobilisations corporelles	55.233
IV. Immobilisations financières	685.827
ACTIFS CIRCULANTS	451.127
V. Créances à plus d'un an	0
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	0
VII. Créances à un an au plus	446.759
A. Créances commerciales	252.073
B. Créances diverses	194.686
VIII. Placements de trésorerie	0
IX. Valeurs disponibles	4.368
X. Comptes de régularisation	0
PASSIF	1.192.187
CAPITAUX PROPRES	269.696
I. Capital	18.600
II. Primes d'émission	0
III. Plus-values de réévaluation	0
IV. Réserves	1.860
V. Résultat reporté	249.236
VI. Subsidés en capital	0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	0
VII. A. Provisions pour risques et charges	0
B. Impôts différés	0
DETTES	922.491
VIII. Dettes à plus d'un an	0
A. Dettes financières	0
B. Dettes commerciales	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0
D. Dettes diverses	0
IX. Dettes à un an au plus	922.491
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	0
B. Dettes financières	0
C. Dettes commerciales	68.587
D. Acomptes reçus sur commandes	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	99.009
F. Dettes diverses	754.895
X. Comptes de régularisation	0

Compte de résultat	2019
Bénéfice de l'exercice avant impôts	129.257
Produits et charges d'exploitation	135.167
I. Marge brute d'exploitation	151.406
II. Rémunérations, charges sociales et pension	0
III. Amortissements et réductions de valeur	7.611
IV. Provisions pour risques et charges	0
V. Autres charges d'exploitation	8.628
VI. Charges d'exploitation non récurrentes	0
Produits financiers	18
VII. Produits financiers récurrents	18
VIII. Produits financiers non récurrents	0
Charges financières	5.928
IX. Charges financières récurrentes	5.928
X. Charges financières non récurrentes	0
Bénéfice de l'exercice à affecter	34.991
XI. Impôts sur le résultat	94.266

Source : Banque Nationale de Belgique (2019)

Note :

- Latitude 24 SRL est une société de management
- L'avance de Keringer Capital Investment à Altea Invest provenant de l'emprunt obligataire ne servira pas à financer la SRL Latitude 24.

XIV. Disclaimer Deloitte

Cette Note descriptive a été établie par Deloitte Accountancy CVBA/SCRL (décrite ci-après ‘Deloitte’ ou ‘Deloitte Private’) à partir de documents et informations relatifs aux projets en cours (les ‘Projets’) de la **SRL Keringer Capital Investment (la ‘Société’ ou ‘Keringer Capital Investment’) créée en 2021**, qui ont été transmis par l’organe de gestion ou la direction de l’émetteur (SRL ‘Keringer Capital Investment’). L’organe de gestion est responsable de l’exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses (timing estimé) ou autres informations.

L’analyse du Projet par Deloitte Private et la rédaction de la Note descriptive ne comporte aucune évaluation ni recommandation de l’opportunité d’investir et d’acheter les obligations émises par l’émetteur.

Deloitte s’est uniquement basé sur les informations transmises par l’émetteur et n’est en rien responsable de l’exactitude et du caractère complet de ces dernières.

Le Projet comporte des risques commerciaux, financiers et de construction pour lesquels Deloitte n’assume aucune responsabilité.

Il n’appartient pas davantage à la mission de Deloitte de rectifier des inexactitudes dans les informations, que Deloitte serait amené à constater à l’avenir ni de les communiquer aux Investisseurs. Le fait que la Note descriptive soit mise à disposition des Investisseurs par l’émetteur ou BeeBonds n’a pas pour effet que Deloitte entre en relation de clientèle avec ces Investisseurs ou que Deloitte assume une quelconque responsabilité envers ceux-ci.

Deloitte n’assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelques dépenses que ce soit à la suite de l’utilisation qui serait faite de cette Note descriptive. Si un Investisseur décide de faire confiance à celle-ci, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu d’en faire sa propre analyse indépendante.

Tout Investisseur - utilisateur de cette Note descriptive consent à n’introduire aucune réclamation ou action contre Deloitte ni à menacer d’entreprendre une telle démarche qui découlerait des (ou serait liée aux) documents, ou à son utilisation.