KERINGER CAPITAL INVESTMENTT SRL
Spiniastraat,26
5080 Emines
BCE 0763.854.511

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des obligataires du 04/12/2023

Bruxelles, le 4 décembre 2023

- Début de la séance à 14h30

Les obligataires de la SRL Keringer Capital Investment (ci-après la "**Société**") se sont réunis au Seed Factory, 19 avenue des Volontaires à 1160 Auderghem, sur convocation qui leur a été adressée individuellement par l'administrateur de la Société, Gérald Sciamanna.

L'assemblée est présidée par Mr Gérald Sciamanna (GS).
Madame Lydia Barcelona Paredes (LB) est désignée secrétaire et Monsieur Stéphane Degroodt est désigné scrutateur.

Sont également présents ou représentés les porteurs de **321 obligations (les Obligataires)**, soit **35,66%** des titres émis.

Les procurations des obligataires représentés sont déposées sur le bureau.

Le Président déclare l'assemblée valablement constituée et déclare qu'elle peut délibérer et prendre les décisions à la majorité requise.

Ordre du jour :

- **Demande d'une deuxième prolongation de 6 mois du prêt obligataire accordé à Keringer capital Investment SRL par les obligataires dont la date initiale de remboursement était le 21 mai 2023. La nouvelle date de remboursement proposée est le 21 mai 2024. Le taux d'intérêt sera porté à 10% pour cette dernière période de prolongation de 6 mois.**

LB :
Remarques préliminaires :
- un obligataire a fait savoir qu'il n' a pas reçu la 1ère convocation.
- Il est demandé au président de relire le PV rapidement afin qu'il soit remis aux obligataires dans un délai raisonnable.

GS :
Le président signale que le 1er et 2ème envoi se sont faits de la même façon et que peut être certains mails ont abouti dans les spams.
Il s'engage à relire le PV rapidement.

Les obligataires :
Ils confirment avoir reçu les deux convocations

Ouverture de la séance à 14h35

GS :
Le Président expose les motifs de cette demande de prolongation et rappelle la situation.
La date initiale de remboursement était le 21 mai 2023. Une 1ère prolongation de 6 mois jusqu'au 21/11/2023 a été acceptée lors de l'AG du 12 mai 2023. Une 2ème demande de prolongation était prévue à l'AG du 20/11/2023, qui n'a pu valablement délibérer car le quorum n'était pas atteint. Une seconde convocation de l'AG des obligataires a été prévue en date du 4 décembre 2023 à 14h30.

A quoi devaient servir les fonds : activité de marchand de biens
3 projets : Aguilon, Altea invest et Bercuit
Aguilon et Altea ont été vendus très vite et l'argent réinvesti dans un projet à Wavre par leur filiale Altea Invest.
Bercuit est tombé à l'eau et donc l'argent prêté par les obligataires pour ce projet a servi à acheter par le biais de la filiale Keringer One 50% du bien De Croylaan en copropriété avec Quartz Real Estate Investment SRL.
Historique du bien Decroylaan :
Achat avril 2022.
Acte de base pour le vendre à la découpe août 2022.
Début mise en vente octobre 2022.
Motif avancé pour la première prolongation :
Vu la conjoncture dans l'immobilier la vente à la découpe est difficile par conséquent une vente en bloc est privilégiée. Par ailleurs un permis pour ajouter un étage supplémentaire doit être introduit.
Motif avancé pour 2ème prolongation :
L'achat par Keringer de Decroylaan en copropriété avec Quartz avait été perçu comme une belle opportunité. En effet, les actionnaires de Quartz peuvent se prévaloir d'une grande expérience dans l'immobilier, d'un track record important et d'une bonne réputation dans l'immobilier de la région de Leuven. En outre le bien est idéalement situé.

Logiquement, la gestion du développement de ce bien a été déléguée à Messieurs Geert et Tom D'Union au vu leur expérience.
Une demande d'information auprès de la commune avait été introduit pour faire des kots étudiants et la commune s'y est opposé.

Des tensions importantes entre associés ont abouti à la désignation d'un administrateur provisoire au sein de Quartz.

Concernant la problématique d'instalubrité de l'immeuble, il appert qu'en réalité un seul appartement connait un souci d'humidité dont Monsieur Sciamanna n'avait pas été directement informé. Le problème est maintenant sous contrôle

Il est a noter des travaux d'entretien de l'immeuble avaient été facturés par la société Union Construction (Messieurs Tom et Geert D'Union) ; Ces travaux n'ont pas été réalisés et une procédure est en cours pour récupérer les sommes payées.

Afin de reprendre le contrôle sur le développement de De Croylaan, Keringer One a proposé à Quartz de racheter la quote part indivise (50% de l'immeuble) afin de déternir à terme la totalité de l'actif ; proposition acceptée par Quartz.

Un permis pour ajouter une unité dans les combles est en passe d'être introduit..

LB :
Cette demande de permis avait déjà été annoncée lors de la première prolongation et le même argument avancé.

GS :
Oui, il confirme qu'il s'agit du même permis. Le retard s'explique par la problématique Quartz .
Une issue constructive a été proposée, à savoir le rachat pour un montant frais compris de **942K** de la part indivise de Quartz dans De Croylaan par Keringer One, ce qui donnera l'occasion de développer le projet correctement et de faire les travaux.
Le financement de l'ensemble du projet se fera, par l'obtention d'un refinancement bancaire à concurrence d'un montant de 2.2mios à 2.4mios et un financement privé de 650K, permettant de rembourser en mars 2024 une première tranche de 500K aux obligataires. Le solde (400K) sera remboursé en avril 2024 au travers du refinancement du projet Heronnières à Wavre.

Les obligataires :
Quid des documents attestant de ce refinancement bancaire et de ce financement privé ?

GS
Tant la demande de financement bancaire que la levée des fonds privés sont actuellement en cours.

Les obligataires :
Dans ces conditions il est difficile de faire confiance et d'octroyer une prolongation alors qu'aucun accord ferme de refinancement n'est obtenu. Il serait plus utile de faire appel à la garantie à première demande octroyée par AVANA.

GS :
L'accord de principe du financement privé devrait être obtenu très prochainement. Il souligne qu'il a des solutions mais qu'il a accusé un retard dû à des circonstances difficiles décrites ci-dessus qui sont indépendantes de sa volonté.

Les obligataires :
Demande d'une interruption de séance par afin de pouvoir échanger entre obligataires .

15h05 interruption de la séance
15h20 reprise de l'assemblée

Les obligataires :
Les obligataires veulent des garanties et ne peuvent pas se contenter d'accord verbaux, il faudrait pouvoir prendre une décision sur la base d'un véritable accord écrit de la banque et des investisseurs privés.
Dans ce cas il y aura une possibilité de rediscuter de cette prolongation sur une base concrète à condition que cela se fasse dans un délai raisonnable.
Quand un accord pour ces financements pourra t'il être obtenu ?

GS :
La 2ème quinzaine du mois de janvier semble raisonnable afin d'obtenir un accord bancaire de principe.

Les obligataires :
Mi-janvier 2024 il faudrait idéalement être en possession des accords écrits pour les financements bancaire et privé et annoncer une date de remboursement des obligataires

- L'assemblée générale décide de suspendre la séance jusqu'au 19 janvier 2024, à 14h30, dans l'attente des engagements fermes demandés dont question ci-dessus. A cette date la question de la prolongation, telle que décrite à l'ordre du jour, sera définitivement tranchée.

La séance est suspendue à 16h30.

Gérald Sciamanna
Président

Lydia Barcelona Paredes
Secrétaire