KERINGER CAPITAL INVESTMENTT SRL
Spiniastraat,26
5080 Emines
BCE 0763.854.511

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des obligataires du 15 mars 2024, suite de la séance débutée le 04/12/2023et reprise de 25 janvier 2024

Bruxelles, le 15 mars 2024

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 en novembre 2023.

L'assemblée est présidée par Mr Gérald Sciamanna (GS).
Madame Lydia Barcelona Paredes (LB) est désignée secrétaire.
Sont également présents ou représentés les porteurs de 171 **obligations (les Obligataires)**, soit 19,00% 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.

Ouverture de la séance à 14h00

1. <u>Ordre du jour</u>

Reprise de l'assemblée générale du 25 janvier 2024 suspendue, qui était une reprise de celle du 4/12/2023, également suspendue dans l'attente d'engagements fermes quant au possible refinancement du projet Decroylaan (Leuven) et la vente du projet Wavre, avant de pouvoir se positionner valablement sur l'octroi d'une éventuelle deuxième prolongation de 6 mois du prêt obligataire accordé à Keringer Capital Investment SRL par les obligataires. La date initiale de remboursement était le 21 mai 2023. Le taux d'intérêt sera porté à 10% à partir de la date de prolongation.

Le Président expose qu'il n'a pas encore pu à ce jour obtenir d'accords fermes ni pour le projet de Leuven (Decroylaan) ni pour le projet de Wavre.
Il souhaitait faire refinancer le projet Decroylaan (Leuven) d'une part par un prêt bancaire (2,3m EUR) et d'autre part par un apport de fonds complémentaire demandé à ClubFunding (650K) conditionné à l'obtention du crédit bancaire.

Il a introduit sa demande auprès de 3 banques

- Axa : considère le projet trop gros en termes de volume et ne veut pas suivre
- KBC : a refusé
- Fintro : l'analyse de la demande de financement est toujours en cours, la réponse dépend de l'expertise du projet qui a maintenant été effectuée.

Look &Fin, plateforme de financement participatif, a aussi été consultée et le dossier passera en comité de crédit dans 3 semaines.
Les obligataires réagissent à cette dernière information car L&F ne peut prêter qu'un maximum de 1,9m €. Ce montant est trop juste car couplé aux 650.000 € prêtés éventuellement par ClubFinding il

suffira juste à refinancer le bâtiment et à réaliser les travaux de rénovation. Dans cette hypothèse, les obligataires ne pourront rien percevoir dans l'immédiat, elle permettra juste au projet d'aller de l'avant. Dans ce cas précis, comme il n'y a pas de possibilité de rembourser les obligataires, Monsieur Sciamanna propose de donner une hypothèque aux obligataires. Les liquidités disponibles après le bouclage de l'opération et le remboursement de Look and fin et Club funding seraient de +/- 900.000 euros.

Concernant le dossier Wavre, la décision a été prise de le vendre en l'état et de ne pas le développer. Cette solution rapportera moins d'argent mais permettra de faire rentrer des liquidités plus rapidement.
Le porteur de projet déclare être très avancé dans les négociations de vente avec 3 gros constructeurs ayant montré de l'intérêt, sans souhaiter en révéler les noms. Il pourrait en cas de vente déjà rembourser 400.000 euros aux obligataires.

En cas d'octroi du crédit par Fintro, il pourrait aussi rembourser un montant de 350.000 euros tout de suite et diminuer ainsi la dette envers les obligataires.

Le porteur de projet déclare qu'il est juste à court de temps.

Les obligataires refusent de reporter encore une fois la décision relative à une éventuelle deuxième prolongation de 6 mois du prêt obligataire accordé à Keringer Capital Investment SRL car le délai octroyé le 25 janvier 2024 était l'ultime délai.

Le représentant des obligataires sera informé de cette situation et constatera le défaut de remboursement du prêt obligataire, ce qui laissera encore au porteur de projet une quinzaine de jours qu'il devra mettre à profit pour trouver une solution de refinancement bancaire avec FINTRO ou autre solution.

Concrètement, le représentant des obligataires va être informé de la situation et jugera par lui-même des actions à entreprendre.
Il est rappelé que les actions qu'il entreprendra n'empêchent certainement pas le porteur de projet de rechercher des solutions pour rembourser rapidement le prêt obligataire et les intérêts, ce qui aurait pour effet d'arrêter les actions entreprises.
Il est également conseillé de réduire la dette dès que possible et dès que Keringer disposera de l'un ou l'autre montant pour le faire, par exemple en vendant le projet Wavre.

Le président prend acte de la situation de défaut et s'engage à faire tout son possible pour y remédier dans les plus brefs délais.

2. **<u>Vote :</u>**

Favorable 19%
Défavorable 81%
La séance est clôturée à 15h30.

Gérald Sciamanna
Président

Lydia Barcelona Paredes
Secrétaire