

---

**KEREN PROPERTIES AND DEVELOPMENT SA**

**SECOND SUPPLEMENT A LA NOTE D'INFORMATION DU 18 OCTOBRE 2021**  
**RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS**  
**6% À 3 ANS DU 05/11/2021 AU 04/11/2024 PAR KEREN PROPERTIES AND DEVELOPMENT**  
**SA**

**LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR KEREN PROPERTIES AND DEVELOPMENT SA**  
**LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ**  
**PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS (FSMA)**

**29 NOVEMBRE 2021**

**AVERTISSEMENT: L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON**  
**INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU**

**LES OBLIGATIONS NE SONT PAS COTÉES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE**  
**GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OÙ IL LE**  
**SOUHAITERAIT**

---

Ce supplément (le « **Supplément** ») constitue le second supplément à la Note d'Information du 18 octobre 2021 (la « **Note d'Information** ») relative à l'offre publique d'Obligations par Keren Properties and Development, une société anonyme ayant son siège à Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0465.345.919 (l'« **Émetteur** »), établi conformément à l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Un premier supplément à la Note d'Information avait déjà été publié le 4 novembre 2021 (le « **Premier Supplément** »).

Le présent Supplément complète et est indissociable de la Note d'Information. Il doit être lu en lien avec la Note d'Information et le Premier Supplément, qui comprend des informations importantes quant aux caractéristiques de l'Offre et aux risques y attachés (cette Note d'Information restant pleinement applicable, sous réserve des modifications ou compléments apportés par le présent Supplément).

Les termes commençant par une lettre majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans la section « Définition » des Termes et Conditions des Obligations repris en annexe à la Note d'Information.

La Note d'Information est complétée et amendée comme suit :

**PARTIE II – INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET L'OFFREUR DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT**

**Activités principales de l'Émetteur**

La Note d'Information indique que « *L'Émetteur fait partie du groupe Everland SRL, une société bruxelloise active dans l'immobilier depuis 2007 ayant de nombreux projets à son actif* ». Cette mention est à comprendre dans le sens où l'Émetteur est détenu à 100% par BHIinvest SRL, une société holding détenue à 50% par des dirigeants de la société Everland et à 50% par la société ROMP Limited.

**Informations financières concernant l'Émetteur**

**Changement significatif de la situation financière ou commerciale**

Entre le 31 août 2020 et le 30 septembre 2021, les dettes de l'Émetteur ont diminué d'un montant de 4.366.877,41 EUR pour passer de 6.512.950 EUR à 2.146.072,59 EUR en raison du remboursement de celles-ci suite à la vente d'actifs immobiliers.

**PARTIE III - INFORMATIONS CONCERNANT L'OFFRE DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT**

**Description de l'utilisation projetée des montants recueillis**

*Utilisation projetée des montants recueillis*

L'Emetteur a décidé de modaliser l'utilisation du produit de l'Offre et les garanties accordées dans le cadre de l'Emprunt Obligataire en fonction du produit de l'Offre de la manière suivante :

**Produit de l'Offre inférieur ou égal à 1.938.000 EUR (l'Hypothèse 1) :**

- Dans ce cas, le produit de l'Offre sera utilisé dans l'ordre de priorité suivant :
  1. Le financement des travaux restants : 461.000 EUR pour les rénovations du bâtiment Lens 29 ;
  2. Le solde éventuel servira à rembourser (en partie) le prêt qui a été accordé par l'actionnaire de l'Emetteur, BHInvest SRL, soit un remboursement pour un montant de 1.571.000 EUR.
- Les garanties mises en place consisteront en un gage sur compte bancaire bloqué tel que décrit plus amplement ci-dessous.

**Produit de l'Offre supérieur à 1.938.000 EUR (l'Hypothèse 2) :**

- Dans ce cas, le produit de l'Offre sera utilisé dans l'ordre de priorité suivant :
  1. Le financement des travaux restants : 461.000 EUR pour les rénovations du bâtiment Lens 29 ;
  2. Le remboursement du solde du prêt bancaire souscrit par l'Emetteur, soit 432.000 EUR ;
  3. Le solde servira à rembourser (en partie) le prêt qui a été accordé par l'actionnaire de l'Emetteur, BHInvest SRL, soit un remboursement pour un montant de 1.571.000 EUR ;
  4. Le solde restant après remboursement prévu au 3. ci-dessus servira à octroyer un prêt de 1.547.000 EUR par l'Emetteur à son actionnaire, portant intérêt au taux annuel de 7%.
- Les garanties mises en place seront, en plus du gage sur compte bancaire visé sous l'Hypothèse 1 ci-dessus, deux hypothèques de premier rang et deux mandats hypothécaires sur les unités Louise 228, tel que décrit plus amplement ci-dessous.

**Détails du financement du projet**

**Plan financier**

Suite à une erreur quant au calcul des intérêts sur le prêt consenti par l'Emetteur à son actionnaire et l'introduction des Hypothèses relatives au produit de l'Offre mentionnées ci-dessus, cette section est remplacée comme suit :

**Hypothèse 1**

en k€	Q4 2021 BP	Q1 2022 <sup>1</sup> 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
① 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)
② Intérêts obligations Beebonds	-	(116)	-	-	-	-	-	-	(116)	-	-	-	(116)	(349)
Fee Beebonds 5%	-	(97)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97)
Frais administratifs d'émission	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)
③ Remboursement compte courant Keren-BH Invest	-	(1477)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1477)
④ Loyer rez commercial	-	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)
<b>Mouvement de cash sur la période</b>	<b>173</b>	<b>(17)</b>	<b>(79)</b>	<b>(79)</b>	<b>3384</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(117)</b>	<b>1938</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2055)</b>	<b>3149</b>
<b>Position de trésorerie en fin de période</b>	<b>481</b>	<b>654</b>	<b>637</b>	<b>559</b>	<b>480</b>	<b>3864</b>	<b>3864</b>	<b>3864</b>	<b>3864</b>	<b>3747</b>	<b>5685</b>	<b>5685</b>	<b>5685</b>	<b>3630</b>

**Commentaires**

1. **Travaux restants** pour le projet Lens 29. Les dépenses liées à Lens 31 et Louise 228 sont réalisées et hors financement obligataire.
2. Intérêts liés aux Obligations, le premier paiement d'intérêt n'aura lieu qu'un an après l'émission mais est déposé sur un compte d'escrow dès la libération des fonds.
3. Transfert vers l'actionnaire de la manière suivante:
  - a) Remboursement du compte courant : 1.571.000 EUR;
4. Loyer rez-commercial: 85.000 EUR/an.
5. (%)Date de vente estimée des unités restantes de Louise 228 et de Lens 29. La vente du penthouse (1.950.000 EUR) prévoit également la vente de 2 places de parking (90.000 EUR).
6. (^)Paiements échelonnés devant encore être reçus pour la vente des appartements de Louise 228 et de Lens 31.

## Hypothèse 2

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
Investissements Obligations	-	4000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4000
1 Dépenses liées à Lens 31 et Louise 228	-	(484)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(484)
Dépenses liées à Lens 29	-	-	(281)	(100)	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	(481)
Intérêts bancaires	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)
2 Intérêts obligations Bebonde	-	(240)	-	-	-	-	-	-	(240)	-	-	-	-	(720)
Fees Bebonde 5%	-	(200)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200)
Frais administratifs émission	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)
Remboursement emprunt bancaire	-	(432)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(432)
3 Remboursement compte courant Keren-BH Invest	-	(1571)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1571)
Prêt Keren-BH Invest	-	(1547)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1547)
Intérêt prêt Keren-BH Invest	-	-	-	-	108	-	-	-	108	-	-	-	108	325
4 Loyer rez-commercial	-	21	21	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-	85
Vente rez-commercial	-	-	-	-	1345	-	-	-	-	-	-	-	-	1345
% Vente Penthouse	-	-	-	-	2040	-	-	-	-	-	-	-	-	2040
Vente Lens 29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1938	-	-	-	1938
A Paiement restant Louise 228	-	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102
Paiement restant Lens 31	-	297	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	520
Remboursement Bebonde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4000)	(4000)
Mouvement de cash sur la période	(65)	(17)	(79)	(79)	3493	-	-	-	(132)	1938	-	-	(4132)	929
Position de trésorerie en fin de période	401	416	400	321	242	3735	3735	3735	3604	5542	5542	5542	1410	1410

## Commentaires

- Travaux restants** pour le projet Lens 29. Les dépenses liées à Lens 31 et Louise 228 sont réalisées et hors financement obligatoire.
- Intérêts liés aux Obligations, le premier paiement d'intérêt n'aura lieu qu'un an après l'émission mais est déposé sur un compte d'escrow dès la libération des fonds.
- Remboursement emprunt bancaire ;  
Transfert vers l'actionnaire de la manière suivante:
  - Remboursement du compte courant : 1.571.000 EUR;
  - Prêt de Keren à BH Invest pour €1.547k à un taux ~7%.
- Loyer rez-commercial: 85.000 EUR/an.
- (%) Date de vente estimée des unités restantes de Louise 228 et de Lens 29. La vente du penthouse (1.950.000 EUR) prévoit également la vente de 2 places de parking (90.000 EUR).
- (^) Paiements échelonnés devant encore être reçus pour la vente des appartements de Louise 228 et de Lens 31.

L'Emprunt Obligataire sera remboursé, et les intérêts payés, 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 quote-part du prix de vente des unités de Lens 29 (immeuble appartenant à BHInvest SRL), revenant à l'Emetteur (qui aura financé les travaux). Dans le cadre de cette promotion immobilière, BHInvest s'est engagé (voir **Annexe 1**) à renoncer (dès que possible et dans tous les cas avant la libération des fonds de l'Emprunt Obligataire) à son droit d'accèsion dans le cadre des travaux réalisés par l'Emetteur. BHINVEST accordera à cette occasion à l'Emetteur un droit de superficie permettant à l'Emetteur de commercialiser les différentes unités de Lens 29 et d'en récolter l'intégralité du produit des ventes pour son propre compte.

## PARTIE IV – INFORMATIONS CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Rang des Obligations	<p><b>Hypothèse 1 :</b> Les Obligations resteront subordonnées à l'emprunt bancaire.</p> <p><b>Hypothèse 2 :</b> Il est précisé qu'avant le remboursement de l'emprunt bancaire, les Obligations seront subordonnées à celui-ci. Une fois l'emprunt bancaire remboursé, les Obligations viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit, et bénéficieront du privilège de des hypothèques constituées et du mandat hypothécaire.</p>
----------------------	--

### B. Description du Garant et de la garantie

#### **Description succincte de la portée et de la nature de la garantie**

Contrairement à ce qui est indiqué dans la Note d'Information, aucune sûreté ne sera donnée sur les unités Lens 29.

Par contre, l'Emetteur s'est engagé (voir **Annexe 1**) à mettre en place les sûretés suivantes, au profit du Représentant des Obligataires, agissant pour le compte des Obligataires, afin de garantir les obligations de l'Emetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire :

Dans le cas où le produit de l'Offre est inférieur ou égal à 1.938.000 EUR (pour rappel, l'**Hypothèse 1**) :

L'Emetteur s'est engagé à mettre en place la sûreté suivante, au profit du Représentant des Obligataires, agissant pour le compte des obligataires, afin de garantir les obligations de l'Emetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire :

- Avant la libération des fonds de l'Emprunt Obligataire, octroi d'un gage au profit du Représentant des Obligataires sur un compte bancaire bloqué ouvert au nom de l'Emetteur et sur lequel l'Emetteur s'engage à verser l'intégralité du produit des ventes des unités Louise 228 et des unités Lens 29.

Dans le cas où le produit de l'Offre est supérieur à 1.938.000 EUR (pour rappel, l'**Hypothèse 2**) :

L'Emetteur s'est engagé à mettre en place les sûretés suivantes, au profit du Représentant des Obligataires, agissant pour le compte des obligataires, afin de garantir les obligations de l'Emetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire :

- Dès la mainlevée des sûretés existantes<sup>1</sup>, inscription sur chacune des unités de Louise 228 d'une hypothèque de premier rang sur 15% de la valeur de chaque unité ;
- Dès la mainlevée des sûretés existantes, octroi d'un mandat hypothécaire sur chacune des unités de Louise 228 sur le solde de la valeur de chaque unité, soit 85% ;
- Avant la libération des fonds de l'Emprunt Obligataire, octroi d'un gage au profit du Représentant des Obligataires sur un compte bancaire bloqué ouvert au nom de l'Emetteur et sur lequel l'Emetteur s'engage à verser l'intégralité du produit des ventes des unités Louise 228 et des unités Lens 29.

Ces sûretés seront consenties par l'Emetteur au profit des Obligataires pour garantir le remboursement des Obligations et le paiement des intérêts (les « **Garanties** »).

Les Garanties seront données au profit de RDK<sup>2</sup> SRL agissant en tant que représentant des Obligataires (conformément à l'article 7:63 du Code des sociétés et des associations).

#### **PARTIE IV – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES**

La section « sûreté » est remplacée comme suit :

Sûretés	<p>L'Emetteur s'est engagé (voir <b>Annexe 1</b>) à mettre en place les sûretés suivantes, au profit du Représentant des Obligataires, agissant pour le compte des Obligataires, afin de garantir les obligations de l'Emetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire :</p> <p><u>Dans le cas où le produit de l'Offre est inférieur ou égal à 1.938.000 EUR (pour rappel, l'<b>Hypothèse 1</b>) :</u></p> <p>L'Emetteur s'est engagé à mettre en place la sûreté suivante, au profit du Représentant des Obligataires, agissant pour le compte des obligataires, afin de garantir les obligations de l'Emetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Avant la libération des fonds de l'Emprunt Obligataire, octroi d'un gage au profit du Représentant des Obligataires sur un compte bancaire bloqué ouvert au nom de l'Emetteur et 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> <p><u>Dans le cas où le produit de l'Offre est supérieur à 1.938.000 EUR (pour rappel, l'<b>Hypothèse 2</b>) :</u></p> <p>L'Emetteur s'est engagé à mettre en place les sûretés suivantes, au profit du Représentant des Obligataires,</p>
---------	---

<sup>1</sup> Tel qu'indiqué ci-dessus, dans le cadre de l'Hypothèse 2, le produit de l'Emprunt Obligataire servira notamment à rembourser un crédit bancaire de 432.000 EUR, actuellement couvert par une inscription hypothécaire. Suite au remboursement de ce crédit, l'Emetteur demandera à la banque la mainlevée sur l'inscription hypothécaire existante sur les deux unités Louise 228.

	<p>agissant pour le compte des obligataires, afin de garantir les obligations de l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès la mainlevée des sûretés existantes <sup>2</sup>, inscription sur chacune des unités de Louise 228 d'une hypothèque de premier rang sur 15% de la valeur de chaque unité ;</li> <li>- Dès la mainlevée des sûretés existantes, octroi d'un mandat hypothécaire sur chacune des unités de Louise 228 sur le solde de la valeur de chaque unité, soit 85% ;</li> <li>- Avant la libération des fonds de l'Emprunt Obligataire, octroi d'un gage au profit du Représentant des Obligataires sur un compte bancaire bloqué ouvert au nom de l'Émetteur et sur lequel l'Émetteur s'engage à verser l'intégralité du produit des ventes des unités Louise 228 et des unités Lens 29.</li> </ul> <p>Ces sûretés seront consenties par l'Émetteur au profit des Obligataires pour garantir le remboursement des Obligations et le paiement des intérêts (les « <b>Garanties</b> »).</p> <p>Les Garanties seront données au profit de RDK<sup>2</sup> SRL agissant en tant que représentant des Obligataires (conformément à l'article 7:63 du Code des sociétés et des associations).</p>
--	---

## MODIFICATION DES TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS

L'article 9.1 des Termes et Conditions est remplacé comme suit :

### **9. Remboursements Anticipés**

#### 9.1 En cas de Remboursement Volontaire

L'Émetteur peut, par anticipation et

- (i) en cas de force majeure, imposer aux Obligataires ; ou
- (ii) en cas de disparition et/ou réalisation des biens financés au moyen de l'Emprunt Obligataire, proposer à l'Assemblée Générale des Obligataires,

le remboursement anticipé (principal et intérêts) de l'Emprunt Obligataire, en totalité, moyennant un Avis aux Obligataires envoyé par l'Émetteur quinze (15) Jours Ouvrés avant la Date de Remboursement Anticipé. L'Avis aux Obligataires invitera ceux-ci à communiquer, endéans dix (10) Jours Ouvrés suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires, au moyen d'un e-mail, le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés.

En cas de remboursement anticipé de l'Emprunt Obligataire, l'Émetteur des Obligations sera redevable, en plus des intérêts courus, d'une indemnité équivalente à deux pour cent (2,00%) du montant en principal remboursé la première année et à un pour cent (1,00%) à partir de la deuxième année.

L'article 10bis., al. 4 des Termes et conditions est remplacé comme suit :

Dans le cadre de cet Emprunt Obligataire, et en fonction du produit de l'Emprunt Obligataire (Hypothèse 1 ou Hypothèse 2), deux hypothèques, deux mandats et/ou un gage sur compte bancaire seront consentis par l'Émetteur au profit des Obligataires (les « **Garanties** »)

### **DROIT DE RÉVOCATION**

Conformément à l'article 15 de la Loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, les investisseurs qui ont déjà souscrit aux instruments de placement avant que le présent Supplément ne soit publié ont le droit de révoquer leur souscription pendant deux jours ouvrables après la publication du présent supplément. Le droit de révocation doit être exercé au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre à 23h59, par l'envoi d'un email à BeeBonds SRL (info@beebonds.com), contenant l'indication claire que le souscripteur souhaite renoncer à sa souscription ainsi que son numéro de compte bancaire. Le souscripteur sera

<sup>2</sup> Tel qu'indiqué ci-dessus, dans le cadre de l'Hypothèse 2, le produit de l'Emprunt Obligataire servira notamment à rembourser un crédit bancaire de 432.000 EUR, actuellement couvert par une inscription hypothécaire. Suite au remboursement de ce crédit, l'Émetteur demandera à la banque la mainlevée sur l'inscription hypothécaire existante sur les deux unités Louise 228.

remboursé sur le compte bancaire indiqué dans l'email de révocation dans les quinze (15) jours suivant la date d'envoi de l'email de révocation.

Annexe 1 – Term Sheet entre BHInvest SRL et l'Émetteur signée le 29 novembre 2021

## TERM SHEET

Le présent document (la **Term Sheet**), qui lie les Parties, vise à clarifier les engagement pris par les Parties (telles que définies ci-dessous) dans le cadre de la levée de fonds par voie d'émission obligataire (**l'Emprunt Obligataire**) lancée auprès du public par l'intermédiaire de la Plateforme de Financement Alternatif BeeBonds, relatifs à certains aspects de certains biens immobiliers faisant l'objet de l'Emprunt Obligataire. Les engagements qui y sont repris, à finaliser au plus vite, permettent de mentionner le montage prévu dans la Note d'Information afin de respecter les règles d'information applicables à cet Emprunt Obligataire par offre publique. Les Parties (i) et (ii) s'engagent à les mettre en place dans les temps requis.

1.	<b>Parties</b>	<p>(i) <b>Keren Properties and Development SA</b>, dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, Rue de la Bonté 5, enregistrée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0465.345.919 (<b>l'Emetteur</b>) ; et</p> <p>(ii) <b>BHINVEST SRL</b>, dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, Rue de la Bonté 5, enregistrée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0842.407.584 (<b>BHINVEST</b>).</p>
2.	<b>Autres intervenants dans le cadre de l'Emprunt Obligataire</b>	<p><b>BeeBonds SRL</b>, dont le siège est établi à 1160 Auderghem, Avenue des Volontaires 19, enregistrée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0658.962.075 (<b>BeeBonds</b>) ; et</p> <p><b>RDK<sup>2</sup> SRL</b>, dont le siège est établi à 1410 Waterloo, Chaussée de Louvain 273, enregistrée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0871.539.060 (le <b>Représentant des Obligataires</b>), agissant en tant que représentant des obligataires de l'Emprunt Obligataire.</p>
3.	<b>Documentation</b>	<p>L'Emprunt Obligataire a fait l'objet d'une note d'information du 18 octobre 2021 (la <b>Note d'Information</b>), d'un premier supplément à la Note d'Information du 4 novembre 2021 (le <b>Premier Supplément</b>) et fera l'objet d'un second supplément à la Note d'Information (le <b>Second Supplément</b>) (ensemble les <b>Documents</b>) dont la présente Term Sheet fera partie intégrante. Les Parties marquent leur accord pour que BeeBonds et le Représentant des Obligataires puissent se baser sur et se prévaloir du présent accord (notamment pour BeeBonds, en ce qui concerne les informations à donner au public) dans le cadre de l'Emprunt Obligataire, de son suivi et de son exécution.</p>
4.	<b>Propriété</b>	<p>Tel que plus amplement décrit dans les Documents, L'Emetteur est actuellement propriétaire de deux unités situées à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 228 (<b>Louise 228</b>) et BHINVEST est actuellement propriétaire de huit unités situées à 1050 Bruxelles, Rue Lens 29 (<b>Lens 29</b>).</p>

<p>5. <b>Modalisation en fonction du produit de l'Offre</b></p>	<p>L'Emetteur souhaite modaliser l'Emprunt Obligataire en fonction du produit de l'Offre (montant des souscriptions reçues des obligataires) :</p> <p><u>Produit de l'Offre inférieur ou égal à 1.938.000 EUR (l'Hypothèse 1) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans ce cas, le produit de l'Offre sera utilisé dans l'ordre de priorité suivant : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le financement des travaux restants : 461.000 EUR pour les rénovations du bâtiment Lens 29 ;</li> <li>2. Le solde éventuel servira à rembourser (en partie) le prêt qui a été accordé par l'actionnaire de l'Emetteur, BHInvest SRL, soit un remboursement pour un montant de 1.571.000 EUR.</li> </ol> </li> <li>- Les garanties mises en place se limiteront à un gage sur compte bancaire bloqué tel que décrit plus amplement ci-dessous au point 8.</li> </ul> <p><u>Produit de l'Offre supérieur à 1.938.000 EUR (l'Hypothèse 2) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans ce cas, le produit de l'Offre sera utilisé dans l'ordre de priorité suivant : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le financement des travaux restants : 461.000 EUR pour les rénovations du bâtiment Lens 29 ;</li> <li>2. Le remboursement du solde du prêt bancaire souscrit par l'Emetteur, soit 432.000 EUR ;</li> <li>3. Le solde servira à rembourser (en partie) le prêt qui a été accordé par l'actionnaire de l'Emetteur, BHInvest SRL, soit un remboursement pour un montant de 1.571.000 EUR ;</li> <li>4. Le solde restant après remboursement prévu au 3. ci-dessus servira à octroyer un prêt de 1.547.000 EUR par l'Emetteur à son actionnaire, portant intérêt au taux annuel de 7%.</li> </ol> </li> <li>- Les garanties mises en place seront, en plus du gage sur compte bancaire visé sous l'Hypothèse 1 ci-dessus, deux hypothèques de premier rang et deux mandats hypothécaires sur les unités Louise 228, tel que décrit plus amplement ci-dessous au point 8.</li> </ul>
<p>6. <b>Lens 29</b></p>	<p>Les Documents prévoient que l'Emetteur est le promoteur des travaux de rénovation en cours à Lens 29 et qu'il finance lesdits travaux. Dans le cadre de cette promotion immobilière, BHINVEST s'engage à renoncer (dès que possible et dans tous les cas avant la libération des fonds de l'Emprunt Obligataire) à son droit d'accession dans le cadre des travaux réalisés par l'Emetteur. BHINVEST accordera à cette occasion à l'Emetteur un droit de superficie permettant à l'Emetteur de commercialiser les différentes unités de Lens 29 et d'en récolter l'intégralité du produit des ventes pour son propre compte.</p> <p>L'Emetteur et BHINVEST reconnaissent et confirment qu'aucun engagement existant (quel qu'il soit) empêche la renonciation par</p>

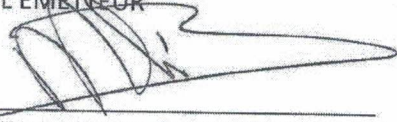


	BHINVEST à son droit d'accession et à la mise en place du droit de superficie.
7. <b>Sûretés existantes</b>	Dans le cadre d'un crédit bancaire, l'Emetteur a consenti une inscription hypothécaire de premier rang sur les unités Louise 228. Tel qu'indiqué dans les Documents, et pour autant que les montants récoltés dans le cadre de l'Emprunt Obligataire tombent sous l'Hypothèse 2 (voir point 5 ci-dessus) une partie du produit de l'Offre sera utilisé par l'Emetteur pour rembourser le solde de ce crédit bancaire, permettant à l'Emetteur d'obtenir une mainlevée de la part de la banque sur cette inscription hypothécaire de premier rang.
8. <b>Sûretés dans le cadre de l'Emprunt Obligataire</b>	<p>Dans le cas où le produit de l'Offre est <u>inférieur ou égal à 1.938.000 EUR</u> (pour rappel, l'<b>Hypothèse 1</b>) :</p> <p>L'Emetteur s'engage à mettre en place la sûreté suivante, au profit du Représentant des Obligataires, agissant pour le compte des obligataires, afin de garantir les obligations de l'Emetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avant la libération des fonds de l'Emprunt Obligataire, octroi d'un gage au profit du Représentant des Obligataires sur un compte bancaire bloqué ouvert au nom de l'Emetteur et 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> <p>Dans le cas où le produit de l'Offre est <u>supérieur à 1.938.000 EUR</u> (pour rappel, l'<b>Hypothèse 2</b>) :</p> <p>L'Emetteur s'engage à mettre en place les sûretés suivantes, au profit du Représentant des Obligataires, agissant pour le compte des obligataires, afin de garantir les obligations de l'Emetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès la mainlevée des sûretés existantes, inscription sur chacune des unités de Louise 228 d'une hypothèque de premier rang sur 15% de la valeur de chaque unité ;</li> <li>- Dès la mainlevée des sûretés existantes, octroi d'un mandat hypothécaire sur chacune des unités de Louise 228 sur le solde de la valeur de chaque unité, soit 85% ;</li> <li>- Avant la libération des fonds de l'Emprunt Obligataire, octroi d'un gage au profit du Représentant des Obligataires sur un compte bancaire bloqué ouvert au nom de l'Emetteur et 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>
9. <b>Intérêt des Parties</b>	Les Parties reconnaissent qu'elles ont chacune intérêt à ce que les obligations et les engagements reflétés dans cette Term Sheet soient exécutés par chacune des Parties concernées et s'y engagent.

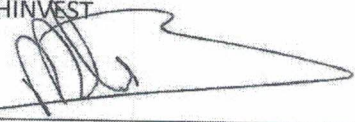
	Le non-respect de ces obligations et engagement constituerait dans le chef de l'Emetteur et de BHINVEST un manquement grave qui mettrait indéniablement en péril l'équilibre de l'Emprunt Obligataire. Les Parties conviennent donc que le non-respect de ces obligations et engagements constituera un cas de Défaut dans le cadre des Documents et que chaque obligataire aura la faculté de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses obligations si un tel cas de Défaut se réalisait.
<b>10. Juridiction</b>	La présente Term Sheet est régie et doit être interprétée conformément au droit belge. Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de cette Term Sheet que les Parties ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux francophones de Bruxelles.

Signé électroniquement le <sup>29</sup> [●] novembre 2021. Chaque Partie reconnaît expressément être valablement engagée par son représentant/signataire. Dans le cas contraire, le représentant/signataire sera considéré comme débiteur solidaire de l'ensemble des obligations de la Partie qu'il prétend représenter.

L'EMETTEUR

  
Keren Properties and Development SA,  
représentée par Michael Barmosché,  
Administrateur

BHINVEST

  
BHINVEST SRL,  
représentée par Mischael Barmosché,  
Administrateur