

PROJECT Keren

Obligatie-uitgifte van 05/11/2021

Driemaandelijke update per
31/12/2022

Voorgesteld door:
KEREN PROPERTIES AND DEVELOPMENT NV

*Informaties van de Emittent voor de driemaandelijke
update per 31/12/22*

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door KEREN PROPERTIES AND DEVELOPMENT BV (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 05/11/2021 in het kader van het KEREN project (het "Project").*
- *Deze update wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Emittent, die als enige verantwoordelijk is voor de hierin opgenomen informatie.*
- *Het bevat geen evaluatie of analyse of aanbeveling door BeeBonds BV met betrekking tot de ontwikkeling van het Project en de raadzaamheid van het kopen, verkopen of houden van de obligaties uitgegeven in verband met het Project.*
- *BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik dat van dit verslag moet worden gemaakt.*

Inhoudstafel

Opmerking : de Emittent is vrij wijzigingen aan te brengen aan dit document, maar alle opgesomde rubrieken rechts moeten aangehaald worden

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke gebeurtenissen die invloed hadden sinds de start van het Project
3. Voortgang der werken
4. Timeline update
5. Cash Flow Plan Update
6. Conclusies

1. Herhaling van het Project

Emissiedatum: 05/11/2021



Vervaldatum: 4 /11/2024

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 1.938.000

Een obligatie-uitgifte in het kader van de verbouwing van een kantoorgebouw in super luxueuze appartementen

Het project

- Het project **Keren**, verwezenlijkt door **Keren Properties & Development SA/NV**, bestaat uit de verbouwing en verkoop van 3 aangrenzende gebouwen in Brussel :
 - Louizalaan 228** : alle appartementen werden gerenoveerd en reeds **verkocht**. De penthouse (**waarde 1,95 Mio €**) en de commerciële gelijkvloers (**waarde 1,3 Mio** maar verhuurd aan **€ 85K/jaar**) zijn nog te koop.
 - Lensstraat 31** : gebouw met 11 eenheden. Het volledige gebouw werd verkocht aan 1 enkele investeerder voor **2,05 Mio €**.
 - Lensstraat 29** : de appartementen zijn momenteel in renovatie, 8 eenheden, geschatte waarde : **1,9 Mio €**
- De zekerheden zullen afhangen van het bedrag van de fondsenwerving door de Vennootschap : **2 hypothesen bestaan** :

	Hypothese 1	Hypothese 2
 Bedrag vd obligatie-uitgifte	≤ €1.938M	> €1.938M
 Jaarlijkse bruto-rente	6%	6%
 Looptijd belegging	3 jaar	3 jaar
 Zekerheden	<ul style="list-style-type: none"> Pandrecht op een geblokkeerde bankrekening op naam van de Emittent Hypothecair mandaat van de Emittent Hypothecair mandaat van de Emittent Hypothecair mandaat van de Emittent 	<ul style="list-style-type: none"> Pandrecht op bankrekening als bedoeld in 'Hypothese 1 Hypotheek van 1^{ste} rang op 15% van de waarde van de overblijvende eenheden van Louiza 228 Hypothecair mandaat van de Emittent Hypothecair mandaat van de Emittent

Context

- Het geleend bedrag dient voor :
 - De financiering van de overige werken voor het gebouw in de Lensstraat 29 (geschat op **€ 461k**).
 - De terugbetaling van het saldo van de hypothecaire lening (**€432k**) gecontracteerd door de **Vennootschap** indien het uitgegeven bedrag meer is dan €1.938M (Hypothese 2)
 - De gedeeltelijke terugbetaling van de aandelenningen aan het moederbedrijf BH Invest (€ 3,1 Mio), cfr pag 14. Het bedrag van de terugbetaling zal afhangen van het bedrag van de uitgifte.
- De hoofdsom, alsook de interesten zullen in eerste instantie terugbetaald worden door de verkoop van de commerciële verdieping (geschat op € 1,3 Mio) en van de penthouse (geschat op **€ 1,95 Mio**) van het pand aan de Louizalaan 228, en in een tweede fase door de verkoop van de eenheden in de Lensstraat 29 (geschat op **€ 1,9 Mio**).

in k€	04/2021	01/2022	02/2022	03/2022	04/2022	01/2023	02/2023	03/2023	04/2023	01/2024	02/2024	03/2024	04/2024	Totaal
	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Resultaten Bedrijfs	- 1028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 1028
Deposito Meer à Lens 31 et Louiza 228	(466)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(466)
Deposito Meer à Lens 29	-	(261)	(100)	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(461)
Werkelijk Surplus	(5)	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	-	-	-	(14)
Werkelijk Obligatie Bedrijfs	(116)	-	-	-	-	-	-	-	(116)	-	-	-	-	(232)
Fee Bedrijfs 5%	(97)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97)
Fee administratieve dienstverlening	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)
Restitutie van de lening	(1477)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1477)
Loyéris commercial	21	21	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83
Verkauf commercial	-	-	-	-	1546	-	-	-	-	-	-	-	-	1546
Verkauf Perfbouwen	-	-	-	-	2043	-	-	-	-	-	-	-	-	2043
Verkauf Lens 29	-	-	-	-	-	-	-	-	1508	-	-	-	-	1508
Paidement resultat Louiza 228	-	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102
Paidement resultat Lens 31	-	297	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	520
Restitutie van de lening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1478)
Mouvement de cash sur la période	173	(17)	(76)	(76)	334	-	-	-	(117)	1508	-	-	(208)	3140

*Het Business Plan hierboven komt overeen met Hypothese 1

*Het Business Plan overeenkomend met Hypothese 2 bevindt zich op pag 25 van de Nota

*De uitgaven gelinkt aan Lens 31 en Louiza 228 zijn reeds verwezenlijkt en buiten de obligatiefinanciering

Novembre 2021

PROJECT KEREN

Driemaandelijks update per 31/12/22

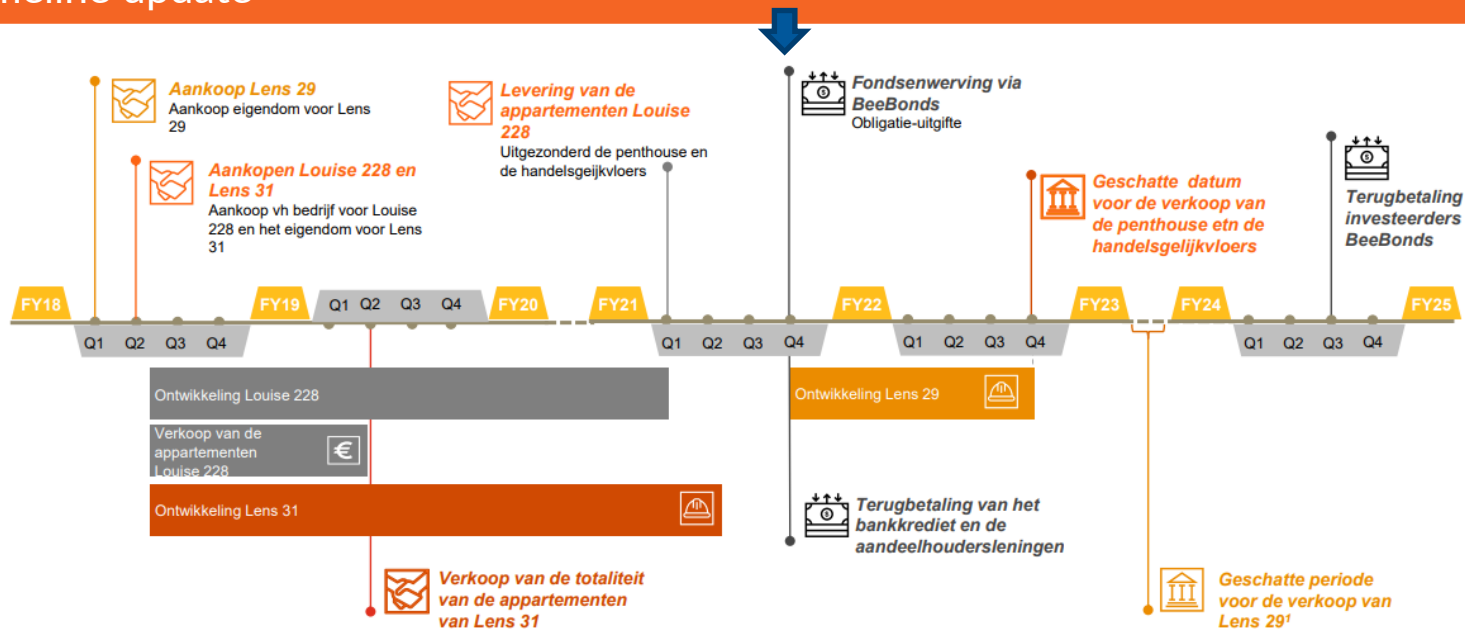
2. . Belangrijke gebeurtenissen die invloed hadden sinds de start van het Project

- *Geen belangrijke gebeurtenissen die het project beïnvloeden*

3. Voortgang der werken

- *We willen het Lens 29 project misschien eind 2023 verkopen. De renovatiewerkzaamheden zijn aan de gang.*
- *Geen van de drie gebouwen is al verkocht. De penthouse zou voor eind 2023 verkocht moeten zijn. De winkel wordt nog steeds verhuurd aan 84K€/jaar => na Covid moet het mogelijk zijn een investeerder te vinden die geïnteresseerd is om het te kopen.*
- *De hypotheekgarantie is opgeheven in het eerste kwartaal van 2022 door ING.*
- *De werken verlopen volgens de laatste kwartaalupdate*

4. Timeline update



¹Als Keren erin slaagt de twee resterende Louizapanden en het volledige Lens 29-project vóór Q3 2024 te verkopen, zal Keren de BeeBonds-investeerders vervoegd terugbetalen aangezien de lenegaranties niet langer van toepassing zullen zijn. De directie van Keren hoopt Lens 29 tegen eind 2022 te verkopen

Commentaar:

- De planning is tot op heden nageleefd

5. Cash Flow Plan Update

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
Vente Penthouse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2040	-	-	-	2040
Vente Lens 29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2000	-	-	-	2000
Paiement restant Louise 228	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102
Paiement restant Lens 31	297	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	520
Remboursement Beebonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4000)	(4000)
Mouvement de cash sur la période	(65)	(17)	(79)	(79)	3400	-	-	-	(225)	2000	-	-	(4225)	713
Position de trésorerie en fin	481	416	400	321	242	3643	3643	3643	3418	5418	5418	5418	1194	1194

Commentaar:

- Terugbetaling van de ING-lening en opheffing van de hypotheek.
- Terugbetaling van de aandeelhouderslening van € 1.000.000

5. Cash Flow Plan Update - vervolg

- *De geplande financiering van 1 miljoen euro interco (exclusief BeeBonds) is verkregen.*
- *De verwachte verkoopprijzen zullen worden verkregen*
- *De emittent voorziet geen kasstroomproblemen die zijn vermogen om de obligatiehouders terug te betalen zouden kunnen beïnvloeden*

6. Conclusies

- *Op de datum van de update en op basis van onze kennis van de status van het project op die datum, verwachten wij geen moeilijkheden om :*
 - *De jaarlijkse rente aan de BeeBonds-houders te betalen op de geplande data;*
 - *de BeeBonds-houders de geleende hoofdsom terug te betalen op de geplande vervaldag.*