

# PROJECT Keren

Obligatie-uitgifte van 05/11/2021

Driemaandelijke update per  
31/12/2023

Voorgesteld door:  
*KEREN PROPERTIES AND DEVELOPMENT NV*

*Informaties van de Emittent voor de driemaandelijke  
update per 31/12/23*

---

---

# 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

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 1.938.000

Vervaldatum: 4 /11/2024

## 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
 <b>Bedrag vd obligatie-uitgifte</b>	≤ €1.938M	> €1.938M
 <b>Jaarlijkse bruto-rente</b>	6%	6%
 <b>Looptijd belegging</b>	3 jaar	3 jaar
 <b>Zekerheden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pandrecht op een geblokkeerde bankrekening op naam van de Emittent</li> <li>Hypothecair mandaat van 85% op de waarde van de overblijvende eenheden van de eenheden Louise 228 en Lens 29 te starten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pandrecht op bankrekening als bedoeld in 'Hypothese 1</li> <li>Hypotheek van 1<sup>ste</sup> rang op 15% van de waarde van de overblijvende eenheden van Louiza 228</li> <li>Hypothecair mandaat van 85% op de waarde van de overblijvende eenheden van Louiza 228.</li> </ul>

### 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 aandeleeningen 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 M€	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
Resultaten Bedrijfs	-	1028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1028
Dipenses M&S Lens 29 et Louiza 228	-	(466)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(466)
Dipenses M&S Lens 29	-	-	(261)	(100)	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	(461)
Werkelijk resultaat	-	(19)	-	-	(1)	-	-	(1)	-	-	-	-	-	(19)
Werkelijk resultaat Bedrijfs	-	(116)	-	-	-	-	-	(116)	-	-	-	-	-	(232)
Fee Bedrijfs 5%	-	(97)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97)
Fin. administratieve eliminatie	-	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30)
Rechtsomkeert complex courant Keren-Bénevent	-	(1477)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1477)
Loyer IM commercial	-	21	21	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-	83
Verka IM commercial	-	-	-	-	1546	-	-	-	-	-	-	-	-	1546
Verka Perfbouwen	-	-	-	-	2043	-	-	-	-	-	-	-	-	2043
Verka Lens 29	-	-	-	-	-	-	-	-	1508	-	-	-	-	1508
Paidement resultat Louiza 228	-	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102
Paidement resultat Lens 31	-	297	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	520
Rechtsomkeert Bedrijfs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(117)	108	-	-	(9)
<b>Mouvement de cash sur la période</b>	<b>173</b>	<b>(17)</b>	<b>(76)</b>	<b>(76)</b>	<b>334</b>	-	-	-	-	<b>(117)</b>	<b>108</b>	-	-	<b>(208)</b>
<b>Partion de trésorerie au fin de période</b>	<b>483</b>	<b>454</b>	<b>427</b>	<b>351</b>	<b>483</b>	<b>324</b>	<b>324</b>	<b>324</b>	<b>217</b>	<b>425</b>	<b>425</b>	<b>425</b>	<b>323</b>	<b>323</b>

\*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

Driemaandelijkse update per 31/12/23

## 2. Belangrijke gebeurtenissen die invloed hadden sinds de laatste update

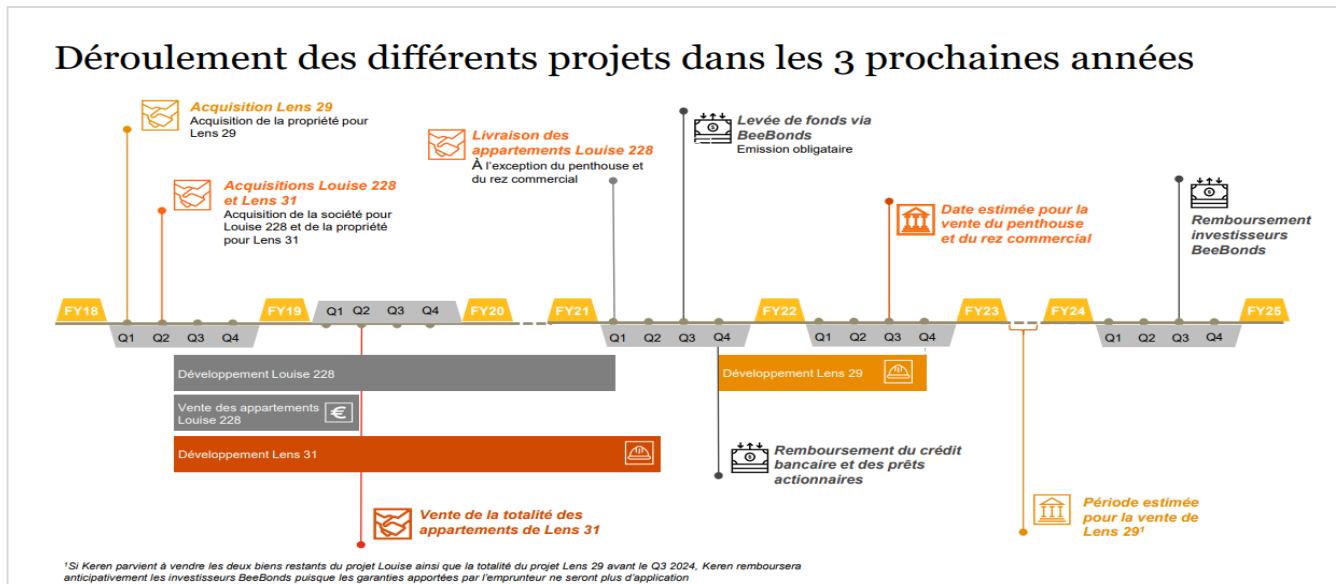
- *Het project verloopt conform de planning (of de laatste update)*

### 3. Voortgang der werken

#### Geen wijziging

- De renovatiewerkzaamheden aan LENS 29 zijn aan de gang.
- Het penthouse zou vóór september 2024 verkocht moeten zijn. Een nieuw verkoopteam is belast met de verkoop.
- De zaak wordt nog steeds verhuurd voor € 84.000 per jaar. We hebben een aankoopvoorstel ontvangen, dat we momenteel in overweging nemen.
- De hypotheekgarantie is in het eerste kwartaal van 2022 opgeheven door ING.
- De werkzaamheden verlopen volgens de laatste kwartaalupdate.

## 4. Timeline update



### Commentaar:

- De geschatte datum voor de verkoop van de penthouse is nu Q2.2024 (nieuw verkoopteam en verkoopprijs)
- Verkoop van Lens 29 voor de période Qé/Q3 2024. Lichte vertraging in de werkzaamheden door gebrek aan beschikbaarheid van aannemers.

## 5. Cashflow 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	
Païement restant Louise 228	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102	
Païement restant Lens 31	297	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	520	
Remboursement Beebonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4000)	(4000)	
<b>Mouvement de cash sur la période</b>	<b>(65)</b>	<b>(17)</b>	<b>(79)</b>	<b>(79)</b>	<b>3400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(225)</b>	<b>2000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4225)</b>	<b>713</b>	
<b>Position de trésorerie en fin</b>	<b>481</b>	<b>416</b>	<b>400</b>	<b>321</b>	<b>242</b>	<b>3643</b>	<b>3643</b>	<b>3643</b>	<b>3643</b>	<b>3418</b>	<b>5418</b>	<b>5418</b>	<b>5418</b>	<b>1194</b>	<b>1194</b>

### Commentaar:

- Verplaatsing van de verkoop van Lens 29 naar Q2/Q3 2024
- Retail naar Q1 2024
- Verplaatsing verkoop Penthouse naar Q2 2024

PROJECT KEREN

Driemaandelijke update per 31/12/23



## 5. Cashflow Plan Update - vervolg

- *Het geld om de werkzaamheden uit te voeren komt van injecties door aandeelhouders. Na de verkoop van andere vastgoedprojecten.*
- *De bouwkosten worden onder controle gehouden, wat de extra 3 tot 6 maanden voor projectontwikkeling verklaart. We selecteren de beste kwaliteit/prijsopties om budgetoverschrijdingen te voorkomen.*
- *Penthouse verkoopprijs verlaagd naar €1750k*
- *Geen cashflowproblemen die de terugbetaling zouden beïnvloeden.*

## 6. Conclusies

### Geen wijziging

- *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-obligatiehouders te betalen op de geplande data;*
  - *de BeeBonds-obligatiehouders de geleende hoofdsom terug te betalen op de geplande vervaldag.*