

PROJECT KEREN

Obligatie-uitgifte van
05/11/2021

Driemaandelijke update op
31/03/2024

Voorgesteld door :
KEREN VASTGOED EN ONTWIKKELING SA

Disclaimer

- *Deze jaarlijkse update is opgesteld door KEREN PROPERTIES AND DEVELOPMENT SA (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en uitsluitend voor gebruik door beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 05/11/2021 in verband met het project KEREN (het "Project").*
- *Deze update wordt gepubliceerd onder de volledige verantwoordelijkheid van de Emittent, die als enige aansprakelijk is voor de informatie die erin is opgenomen.*
- *Het bevat geen beoordeling, analyse of aanbeveling van BeeBonds BV met betrekking tot de ontwikkeling van het Project of de raadzaamheid van het kopen, verkopen of aanhouden van de obligaties uitgegeven in verband met het Project.*
- *BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik van dit verslag.*

Inhoudstafel

Opmerking: het staat de uitgevende instelling vrij om de opzet van dit document te wijzigen, maar de punten aan de rechterkant moeten allemaal aan bod komen.

1. Herinnering aan het project
2. Belangrijke gebeurtenissen die het project sinds de start hebben beïnvloed
3. Werk in uitvoering
4. Timeline update
5. Cashflowplan 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
 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 85% op de waarde van de overblijvende eenheden van de eenheden Louise 228 en Lens 29 te starten 	<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 85% op de waarde van de overblijvende eenheden van Louiza 228.

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
	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP	
Financiële Bedrijfs	-	1028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1028
Deposito M&L Lens 21 et Louiza 228	-	(466)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(466)
Deposito M&L Lens 29	-	-	(261)	(100)	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	(461)
Werkloze Salaries	-	(5)	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	-	-	(7)
Werkloze Obligaties Bedrijfs	-	(116)	-	-	-	-	-	-	(116)	-	-	-	-	(232)
Fin Bedrijfs 5%	-	(97)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97)
Fin administratieve dienst	-	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50)
Rechtsomzet complex courant Keren-Bétovent	-	(1477)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1477)
Loyer H&L commercial	-	21	21	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-	83
Verka H&L commercial	-	-	-	-	1546	-	-	-	-	-	-	-	-	1546
Verka Perfbouwen	-	-	-	-	2043	-	-	-	-	-	-	-	-	2043
Verka Lens 29	-	-	-	-	-	-	-	-	1508	-	-	-	-	1508
Paidement mandat Louiza 228	-	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102
Paidement mandat Lens 31	-	297	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	520
Rechtsomzet Bedrijfs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100)	-	-	-	(100)
Mouvement de cash sur la période	173	(17)	(76)	(76)	334	-	-	-	(117)	1508	-	-	(208)	3140
Partion de trésorerie au fin de période	483	454	427	351	483	324	324	324	217	623	623	623	323	323

*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 31/03/24

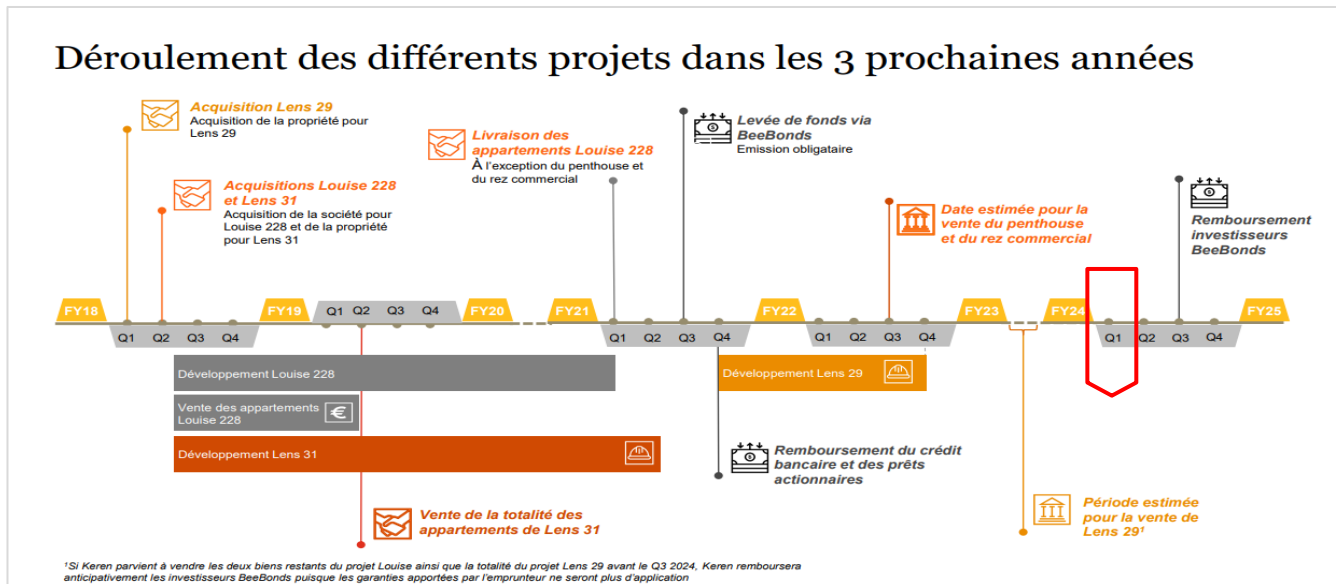
2. Belangrijke gebeurtenissen die van invloed zijn op het project sinds de laatste update

- *Na de stijging van de bankrente hebben we besloten de verkoop van het penthouse nieuw leven in te blazen door de verkoopprijs te verlagen naar €1.750.000. Er hebben al verschillende eerste bezoeken plaatsgevonden. We verwachten nog steeds dat we het penthouse eind 2024 kunnen verkopen. Het zal misschien nodig zijn om de verlengingsoptie van 6 maanden voor de terugbetaling van de obligaties te activeren.*
- *De huurder van de winkelruimte heeft interesse getoond in de aankoop. We verwachten een definitief bod van hen in het tweede kwartaal van 2024.*
- *Uiteindelijk zal de vergunning voor het Lens 29 project slechts 5 eenheden omvatten. Dit heeft geen enkele invloed op de mogelijkheid om de obligatie of de rente terug te betalen.*

3. Werk in uitvoering

- *Sloop- en constructiewerkzaamheden zijn aan de gang bij Lens 29.*
- *De gelijkvloersruimte is nog altijd verhuurd aan 85K€/jaar, en met de indexering zitten we momenteel op +/- 90K€.*

4. Timeline update



Opmerkingen:

- Geschatte datum voor de verkoop van het penthouse en de commerciële begane grond is eind 2024.
- Project Lens 29 zal begin 2025 voltooid zijn. De vertraging heeft te maken met het verkrijgen van een wijzigingsvergunning. Uiteindelijk 5 eenheden.

KEREN PROJECT

Driemaandelijks update per 31/03/2024

5. Cashflowplan 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	1345
Vente Penthouse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2040	-	-	1750	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	3643	3418	5418	5418	1194	1194

begin 2025

Commentaar:

- verkoop Lens 29 gewijzigd: Q4-2023 → tot begin 2025
- gewijzigde Penthouse verkoop: Q4-2023 → tot Q3 2024
- Gewijzigde detailhandelsverkopen: Q4-2023 → tot Q3 2024

KEREN PROJECT

Driemaandelijks update per 31/03/2024

5. Cashflowplan update - vervolg

- *De bouwkosten liggen op schema.*
- *De verkoopprijs van het Penthouse is naar beneden herzien (Nieuwe prijs = €1.750.000)*
- *Als het penthouse niet voor Q3 2024 wordt verkocht, activeren we de verlengingsoptie van 6 maanden.*
- *De huurder van de commerciële benedenverdieping zal bij ons terugkomen met een aankoopbod dat dicht bij de vraagprijs ligt.*

6. Conclusies

- *Wij voorzien geen problemen met de betaling van de jaarlijkse rente aan de obligatiehouders van BeeBonds op de geplande data;*
- *Als het Penthouse niet voor Q3 2024 wordt verkocht, is het mogelijk dat we de verlenging van 6 maanden moeten activeren om de obligatiehouders van BeeBonds terug te betalen voor het geleende kapitaal.*