

PROJECT
QUEEN'S LANE

Obligatie-uitgifte van
9-06-2023

Driemaandelijke update per
30/09/23

Voorgesteld door:
QUEEN'S LANE PROPERTIES NV

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door QUEEN'S LANE PROPERTIES NV (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 09/06/2023 in het kader van het QUEEN'S LANE 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 raadgeving 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: Het staat de Emittent vrij de hoofdlijnen van dit document te wijzigen, maar de punten hiernaast moeten allemaal aan bod komen.

Deze nota moet binnen 20 dagen na het einde van het betrokken kwartaal ter beschikking van BeeBonds worden gesteld.

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke feiten die invloed hadden op het project sinds het begin van het project
3. Voortgang der werken
4. Timeline update
5. Cashflowplan update
6. Conclusies

1. Herhaling van het project

Emissiedatum: 9-06-2023

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 667.0000

Vervaldatum: 8-12-2024



De uitgever van de obligaties

- Queen's Lane Properties NV (BE 0889.039.741) is de vastgoedvennootschap van de heer Rachid Chami. Zij is voornamelijk eigenaar van de NV Immo Mariposa, die zelf vastgoed bezit dat aan derden wordt verhuurd.
- De Heer Chami heeft een belangrijke ervaring in de vastgoedsector en heeft reeds meerdere vastgoedtransacties met succes gerealiseerd.
- Haar strategie bestaat erin hetzij (1) niet-vergunde eigendom te verwerven en deze met een vergunning door te verkopen, hetzij (2) vergunde eigendom te verwerven om deze te optimaliseren en per eenheid door te verkopen.



Doel van de financiering

- De Heer Chami heeft de mogelijkheid de volgende operaties te doen via haar NV Immo Mariposa (De 'Projecten'):
 - Project 'Tamaris': Aankoop van 2 terreinen
 - Project 'Vanwill': Aankoop van de la BV Vanwill, eigenaar van 2 buildings
- De obligatielening zal dienen voor de financiering van een deel van de aankoopkosten van de terreinen 'Tamaris' en de BV 'Vanwill'



De kerncijfers

- Totale verkoop: 10.724 k€
- Aankoopkosten met rechten: 5.891 k€
- Ontwikkelingskosten: 150 k€
- Financiële kosten: 742 k€
- Belastingmarge: 58%



De obligatie-financiering

- Min. bedrag van de lening: 1.000 k€
- Max. bedrag van de lening: 2.700 k€
- Rentevoet: 9,00% / jaar
- Looptijd: 1,5 jaar
- Garantie: Persoonlijke borgstelling*

* Persoonlijke borgstelling van Dhr. Rachid Chami - Garantie op eerste verzoek



Vastgoedprojecten

- Project 'Tamaris':
 - Aankoop van 2 terreinen te Molenbeek
 - Invoering van de verwachte vergunning na de koopakte van de grond voor de ontwikkeling van twee gebouwen bestaande uit 71 woningen, 4 winkels en 45 parkeerplaatsen
- Project 'Vanwill':
 - Overname van BV Vanwill, eigenaar van 2 gebouwen in Molenbeek bestaande uit 18 appartementen, 2 kantoren, 1 winkel en 1 conciërgedienst.
 - Verkoop per eenheid



De timeline

- Q2 2023: Aankoop van de terreinen 'Tamaris' en de BV 'Vanwill'
- Q3 2023: Invoering bouwvergunning voor het project 'Tamaris' en start commercialisering van 2 Projecten
- Q4 2023: Verkoop van de eenheden v/h project 'Vanwill'
- Q3 2024: Toekenning van de vergunning voor het project 'Tamaris' en einde van de commercialisering van 2 Projecten
- Q4 2024: Einde van de verkopen van de eenheden van het project 'Vanwill', verkoop van de terreinen 'Tamaris' met vergunning en terugbetaling van de obligatielening

3

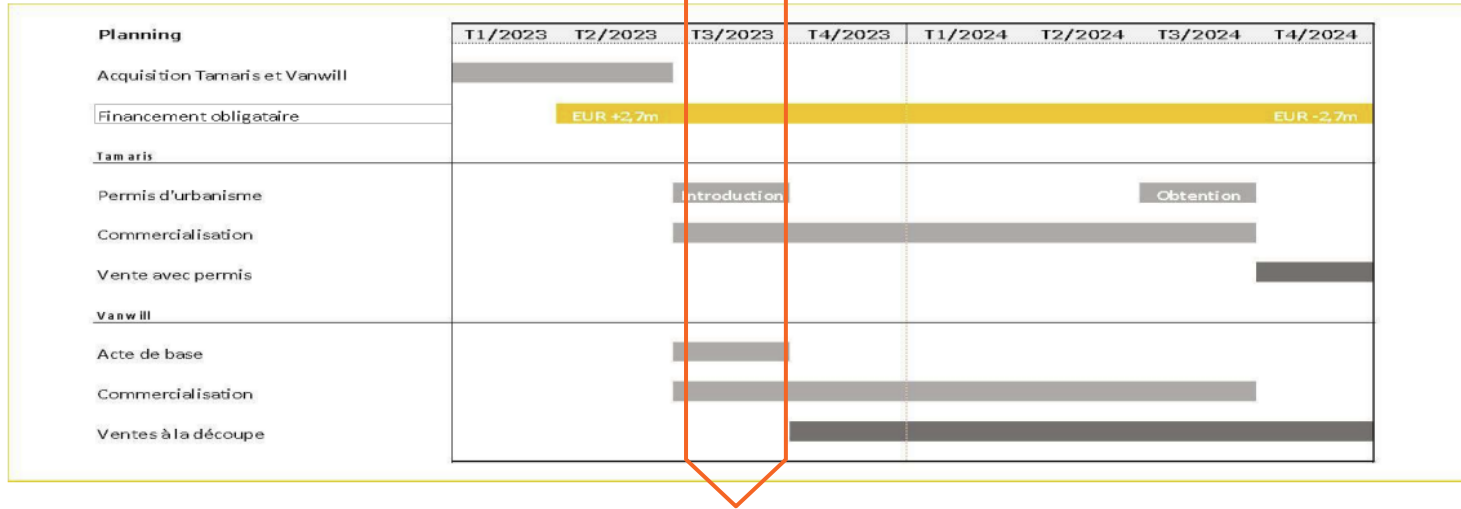
2. Belangrijke gebeurtenissen die invloed hebben op het project sinds het begin

- *Aangezien het maximale doel niet werd bereikt tijdens de fondsenwervingscampagne, werd het resterende bedrag verkregen dankzij financiering van een andere partner.*
- *Het ingezamelde geld werd voornamelijk gebruikt om Vanwill Srl (Vanwill-project) over te nemen.*
- *Het project verloopt volgens plan*

3. Voortgang der werken

- *De verkoop is in volle gang en de basisakte wordt opgesteld. We wachten op de landmeter voor een algemeen onderzoek van het gebouw.*

4. Timeline update



Commentaar:

- De basisakte is onderweg (we wachten op de landmeter voor de algemene opmeting)
- Verkoop in volle gang

5. Cashflow plan update

- [Vergelijk de tabel met verwachte cashflows in de Beschrijvende Nota met een bijgewerkte tabel. Geef commentaar op]

Cash planning - EUR	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	Total
Cash début de période	-	101.075	28.955	-	-	560.280	1.405.040	
Projet Tamaris								
Acquisition	(3.040.625)	-	-	-	-	-	-	(3.040.625)
Coûts de développement	-	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	-	(150.000)
Ventes des terrains avec permis	-	-	-	-	-	-	6.500.000	6.500.000
Projet Vanwill								
Acquisition	(2.850.000)	-	-	-	-	-	-	(2.850.000)
Coûts de commercialisation	-	-	(17.240)	(17.240)	(17.240)	(17.240)	(17.240)	(86.200)
Ventes des appartements	-	-	862.000	862.000	862.000	862.000	862.000	4.310.000
Financement								
Crédit bancaire acquisitions	3.744.000	-	(844.760)	(844.760)	(284.480)	-	(1.770.000)	-
Emprunt obligataire via BeeBonds	2.700.000	-	-	-	-	-	(2.700.000)	-
Avances actionnaires	-	-	33.661	62.616	69.670	49.913	122.715	338.575
Frais financiers								
Intérêts bancaires	(42.120)	(42.120)	(32.616)	(32.616)	(38.920)	(19.913)	-	(208.305)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	(243.000)	-	-	-	-	-	(121.500)	(364.500)
Frais bancaires et de financement	(167.180)	-	-	-	(750)	-	(1.215)	(169.145)
Cash fin de période	101.075	28.955	-	-	560.280	1.405.040	4.279.800	

Source : Management

5. Cashflow plan update - vervolg

- *Geef commentaar op de belangrijkste veranderingen tussen de oorspronkelijke prognoses en de bijgewerkte versie, met bijzondere aandacht voor de volgende punten:*
 - *Is de geplande financiering (exclusief BeeBonds) verkregen (banken, eigen vermogen, enz.)? → JA*
 - *Zijn/worden de geplande bouwkosten gehaald? → **Geen betrekking***
 - *Zijn/worden de verwachte verkoopprijzen verkregen? → **Normaal gesproken JA***
 - *Verwacht de emittent cashflowproblemen die van invloed kunnen zijn op zijn vermogen om obligatiehouders terug te betalen? → **Nee***
 - *Enz.*

6. Conclusies

- *Geef aan of u, op de datum van de update en op basis van uw kennis van de status van het project op die datum, moeilijkheden voorziet / niet voorziet bij :*
 - *Het betalen van de jaarlijkse rente aan de obligatiehouders van BeeBonds op de geplande data; → **Zoals aanvankelijk gepland***
 - *De obligatiehouders van BeeBonds het geleende kapitaal terugbetalen op de geplande vervaldatum. → **Zoals aanvankelijk gepland***