

PROJET
QUEEN'S LANE

Émission obligataire du
9-06-2023

Mise à jour trimestrielle au
30/09/23

Présentée par :
QUEEN'S LANE PROPERTIES SA

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par QUEEN'S LANE PROPERTIES SA (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 09/06/2023 dans le cadre du projet QUEEN'S LANE (le « Projet »).*
- *La présente mise à jour est publiée sous la responsabilité exclusive de l'Émetteur qui est l'unique responsable des informations qui y sont reprises.*
- *Elle ne comporte aucune évaluation ou analyse ni recommandation de la part de BeeBonds SRL quant à l'évolution du Projet et l'opportunité d'acheter, vendre ou conserver les obligations émises dans le cadre du Projet.*
- *BeeBonds n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelque dépense que ce soit à la suite de l'utilisation qui sera faite de ce rapport*

Table des matières

Note : l'Émetteur est libre de modifier le canevas du présent document mais les points repris à droite doivent tous être couverts.

La présente note doit être mise à disposition de BeeBonds dans les 20 jours de la fin du trimestre concerné.

1. Rappel du Projet
2. Événements majeurs ayant affecté le Projet depuis son démarrage
3. Déroulement des travaux
4. Calendrier mis à jour
5. Prévisions de trésorerie mises à jour
6. Conclusions

1. Rappel du Projet

Date d'émission : 9-06-2023

Date d'échéance : 8-12-2024

Total de l'émission obligatoire : EUR 667.0000



L'émetteur des obligations

- La SA Queen's Lane Properties (BE 0889.039.741) est la société patrimoniale de Monsieur Rachid Chami. Elle détient principalement la SA Immo Mariposa détenant elle-même des biens immeubles loués à des tiers
- Monsieur Chami dispose d'une importante expérience dans l'immobilier et a réalisé plusieurs transactions immobilières à succès
- Sa stratégie est d'acquérir soit (1) des biens sans permis et de les revendre avec permis, soit (2) des biens avec permis afin de les optimiser et de les revendre à la découpe



L'objet du financement

- Monsieur Chami a l'opportunité de réaliser les opérations suivantes via sa SA Immo Mariposa (Les 'Projets') :
- Projet 'Tamaris' : Acquisition de deux terrains
- Projet 'Vanwill' : Acquisition de la SRL Vanwill détenant deux immeubles
- L'emprunt obligatoire servira au financement d'une partie des coûts d'acquisition des terrains 'Tamaris' et de la SRL Vanwill



Les chiffres clés

- Vente totale : 10.724 k€
- Coûts d'acquisition avec droits : 5.891 k€
- Coûts de développement : 150 k€
- Frais financiers : 742 k€
- Marge avant impôt : 58%



Le financement obligatoire

- Montant min. du prêt : 1.000 k€
- Montant max. du prêt : 2.700 k€
- Taux d'intérêts : 9,00% / an
- Durée : 1,5 ans
- Garantie : Caution personnelle

** Caution personnelle de Monsieur Rachid Chami – Garantie à première demande*



Les projets immobiliers

- Projet 'Tamaris' :
 - Acquisition de 2 terrains à Molenbeek
 - Introduction du permis prévue après la passation de l'acte d'achat des terrains pour le développement de deux immeubles composés de 71 logements, de 4 commerces et de 45 places de parking
- Projet 'Vanwill' :
 - Acquisition de la SRL Vanwill détenant 2 immeubles à Molenbeek composés de 18 appartements, de 2 bureaux, 1 commerce et 1 conciergerie
 - Vente à la découpe des unités



Le calendrier

- T2 2023 : Acquisitions des terrains 'Tamaris' et de la SRL 'Vanwill'
- T3 2023 : Introduction du permis pour le projet 'Tamaris' et début de la commercialisation des 2 Projets
- T4 2023 : Début des ventes des unités du projet 'Vanwill'
- T3 2024 : Obtention du permis pour le projet 'Tamaris' et fin de la commercialisation des 2 Projets
- T4 2024 : Fin des ventes des unités du projet 'Vanwill', vente des terrains 'Tamaris' avec permis et remboursement de l'emprunt obligatoire

PROJET QUEEN'S LANE

Mise à jour trimestrielle au 30/09/23

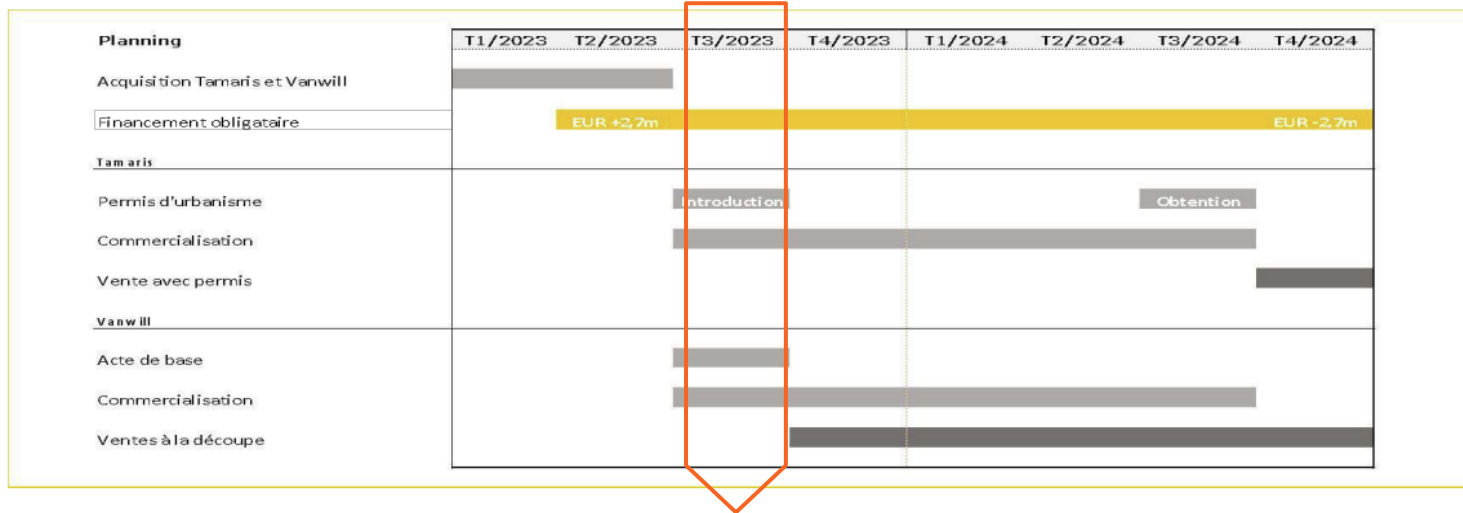
2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis son démarrage

- *L'objectif maximal recherché n'ayant pas été atteint lors de la campagne de financement, le complément a été obtenu grâce à un financement d'un autre partenaire.*
- *Le montant collecté a servi principalement à l'acquisition de la Srl Vanwill (Projet Vanwill)*
- *Le projet se déroule conformément aux plans*

3. Déroulement des travaux

- *La mise en vente est bien en route, l'acte de base est à la redaction. Nous attendons le géomètre pour un relever generale de l'immeuble*

4. Calendrier mis à jour



Commentaires:

- L'acte de base est en route (nous attendons le géomètre pour le relever generale)
- Vente en cours

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

- [Comparer le tableau de trésorerie prévisionnel inclus dans la note descriptive et un tableau mis à jour. Commenter]

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. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Commentez les variations principales entre les prévisions initiales et la mise à jour, en ayant une attention particulière aux points suivants :*
 - *Les financements prévus (hors BeeBonds) ont-ils été obtenus (banques, equity, ...)? → **Oui***
 - *Les coûts de construction prévus ont-ils / seront-ils tenus? → **Pas concerne***
 - *Les prix de vente prévus ont-ils /seront-ils obtenus? → **Normalement oui***
 - *L'émetteur prévoit-il des difficultés de trésorerie qui pourraient impacter sa capacité à rembourser les obligataires? → **Non***
 - *Etc.*

6. Conclusions

- *Indiquez si, à la date de la mise à jour et sur base de vos connaissances de l'état du projet à cette date, vous prévoyez / ne prévoyez pas de difficultés pour :*
 - *Payer les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds aux dates prévues; → **Comme prévu initialement***
 - *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue. → **Comme prévu initialement***