BeeBonds
BUILD TOGETHER

Projets d'investissement immobilier

Acquisition d'immeubles de rapport avec commerce à Bruxelles et Etterbeek

Par la SRL 'DW Properties'

Madame Daphné Wajsbrot et Monsieur Sacha Daskal

Document réalisé par **Deloitte Private**

Deloitte.
Private

Février 2021

Table des matières

I.	Executive Summary des 2 projets	p.3	
II.	La structure juridique	p.4	
III.	Les états financiers de DW Properties SRL	p.5	
		Ste-Catherine	**Ch de Wavre**
IV.	La localisation	p.10	p.19
V.	Le projet envisagé	p.11	p.20
VI.	Les types de surfaces	p.13	p.21
VII.	Le planning d'exécution	p.14	p.23
VIII.	La rentabilité attendue	p.15	p.24
IX.	Les financements en cours	p.16	p.25
X.	Les financements en cours (autres projets)	p.27	
XI.	Les financements à venir	p.28	
XII.	Le plan de trésorerie	p.29	
XIII.	Récapitulatif des biens dans DW Properties	p.30	
XIV.	Disclaimer	p.31	

I. Executive Summary

Les Projets

- Les Projets seront développés dans **'DW Properties' SRL** (société immobilière de marchands de biens et de détention de surfaces commerciales).
- Le projet immobilier **'Rue Sainte-Catherine'** consiste en l'acquisition d'un immeuble mixte (750m²) suivie de la revente des unités de logements et le maintien en location du rez commercial.
- Le projet immobilier **'Chaussée de Wavre'** consiste en l'acquisition d'un immeuble mixte (250m²) et la revente à la découpe des unités de logements. Le commerce ayant déjà été revendu.

Note : Actuellement, aucun travaux n'est prévu dans les 2 Projets.

La localisation

- Le bien 'Rue Sainte-Catherine' se situe dans le centre historique de Bruxelles, situé rue Sainte-Catherine 6 à Bruxelles. Il se trouve à proximité immédiate de lieux touristiques tels que la Grand-Place, le Musée Magritte et le Manneken Pis.
- Le bien 'Chaussée de Wavre' se situe dans le quartier de la Chasse, une façade située Chaussée de Wavre 677 et l'autre Avenue des Casernes 6 à 1040 Etterbeek. Il se trouve sur l'axe VUB – quartier européen.

La Timeline

T1 2021	Acquisitions des immeubles.
T1 2021	Premières ventes des appartements et studios.
Max T1 2023	100% des appartements et studios vendus des deux immeubles. Le commerce étant maintenu en location à la Rue Sainte-Catherine.

Remarques importantes

- Pour Ste Catherine, l'objectif de cette acquisition est d'avoir un commerce supplémentaire Rue Sainte Catherine. Par prudence, le bénéfice sur les ventes des appartements a été considéré à EUR 0.

Rue Sainte-Catherine

- Ventes appartements : **EUR 1,1m (i)**
- Coûts appartements : **EUR 1,1m (ii)**
- Coûts commerce : **EUR 1,0m**
- Revenus locatifs : **EUR 60k /an**
- Rendement locatif : **6,00%**

i. Sur base d'une expertise Bureau Delvoye 27/11/2020
ii : Coût total moins ventes de 2 appartements (déjà vendus).

Chaussée de Wavre

- Revenus totaux* : **EUR 775k**
- Coûts totaux : **EUR 636k**
- Rendement du projet : **21,9%**

* Se composant des ventes des studios. Ne comprend pas la surface commerciale déjà vendue.

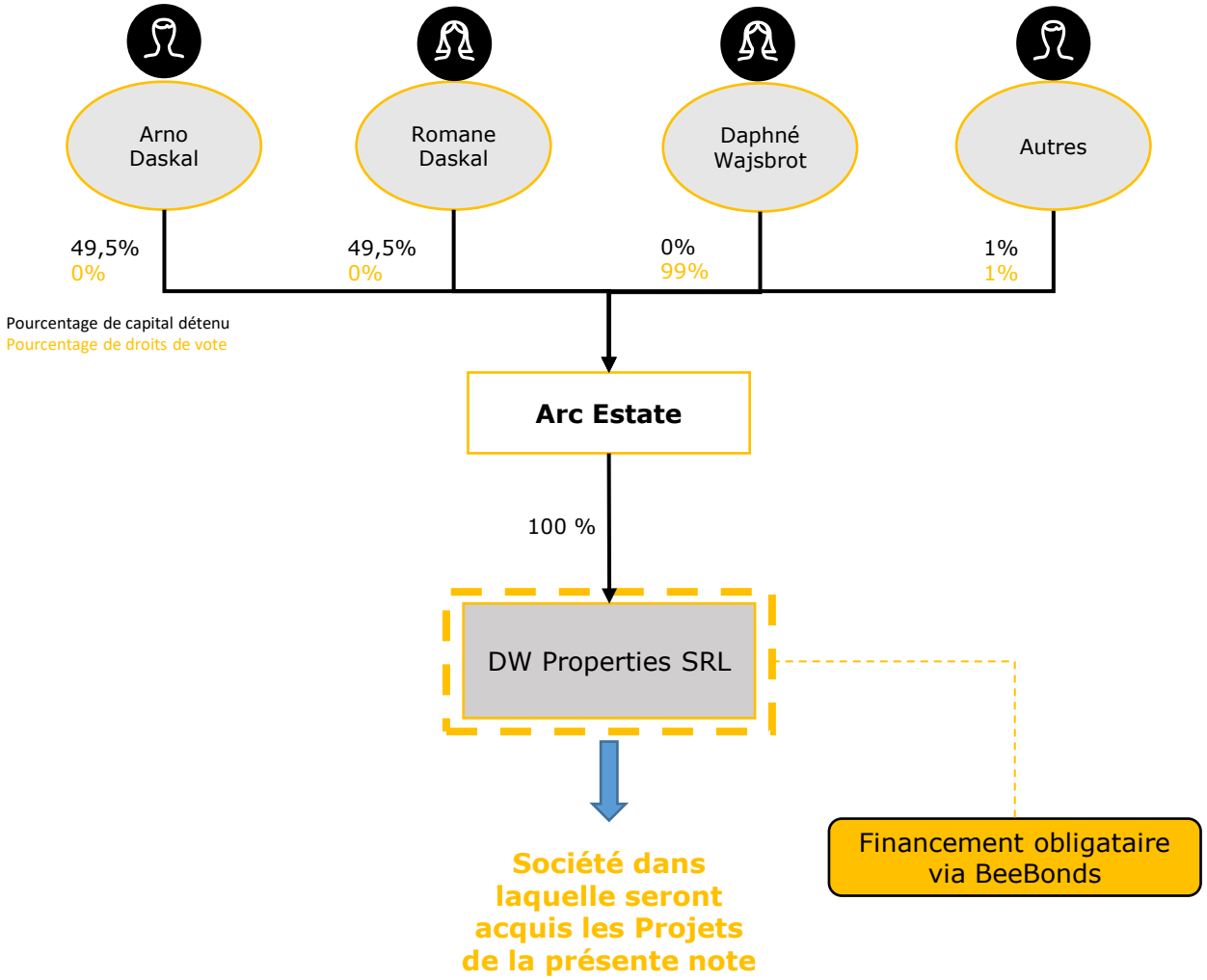
Le financement obligataire sera logé dans la SRL 'DW Properties'

- Montant du prêt : **EUR 600k**
- Durée : **2 ans**
- Taux d'intérêt annuel : **8,00%**

- Le financement obligataire aura pour objectif de refinancer une partie des avances injectées pour les acquisitions des Projets.
- Les intérêts de la première année seront bloqués sur un compte bancaire Aion (EUR 48k).

II. La structure juridique

Organigramme de la société acquéreuse des Projets



Source : Management

DW Properties SRL – La Société pour les Projets

Société utilisée pour les Projets

- **Nom et forme juridique :** SRL 'DW Properties' (ci-après 'DW Properties')
- **N° d'entreprise :** BE0564.809.521
- **Adresse :** Drève Pittoresque, 43 à 1180 Uccle
- **Actionnaire :** Arc Estate (représentée par Arno Daskal et Romane Daskal), société sans personnalité juridique
- **Sacha Daskal (époux de Madame Wajsbrot)** agit en tant que conseiller et gestionnaire de la structure DW Properties SRL. Celui-ci dispose d'un important Track Record en immobilier.
- Arno et Romane sont les enfants de M. Daskal et Mme. Wajsbrot.

III. Les états financiers de DW Properties (1/4)

EUR	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	Actuals		Actuals		Situation	
ACTIFS IMMOBILISÉS	**9.992.190,03**	**61%**	**15.127.832,92**	**75%**	**13.621.972,76**	**72%**
I. Frais d'établissement	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
II. Immobilisations incorporelles	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
III. Immobilisations corporelles	**9.992.190,03**	**61%**	**14.039.374,15**	**69%**	**13.608.513,99**	**72%**
A. Terrains	**2.157.945,95**	**13%**	**3.043.391,29**	**15%**	**2.882.391,30**	**15%**
Constructions	**7.819.583,02**	**48%**	**10.955.919,28**	**54%**	**10.709.584,34**	**56%**
B. Installations, machines et outillage	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
C. Mobilier et matériel roulant	**12.391,73**	**0%**	**30.508,37**	**0%**	**14.836,38**	**0%**
D. Location financement et droits similaires	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
E. Autres immobilisations corporelles	**2.269,33**	**0%**	**9.555,21**	**0%**	**1.701,97**	**0%**
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
IV. Immobilisations financières	**0,00**	**0%**	**1.088.458,77**	**5%**	**13.458,77**	**0%**
Participations	*0,00*	*0%*	*1.075.000,00*	*5%*	*0,00*	*0%*
Créances sur sociétés liées	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*
Autres	*0,00*	*0%*	*13.458,77*	*0%*	*13.458,77*	*0%*
ACTIFS CIRCULANTS	**6.339.739,02**	**39%**	**5.159.586,96**	**25%**	**5.394.448,73**	**28%**
V. Créances à plus d'un an	**0,00**	**0%**	**300.000,00**	**1%**	**300.000,00**	**2%**
A. Créances commerciales	**0,00**	**0%**	**300.000,00**	**1%**	**300.000,00**	**2%**
B. Autres créances	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	**2.978.726,26**	**18%**	**3.581.568,65**	**18%**	**2.552.807,31**	**13%**
A. Stocks	**2.978.726,26**	**18%**	**3.581.568,65**	**18%**	**2.552.807,31**	**13%**
1. Approvisionnements	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*
2. En-cours de fabrication	*0,00*	*0%*	*297.203,25*	*1%*	*94.803,84*	*0%*
3. Produits finis	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*
4. Marchandises	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*128.479,85*	*1%*
5. Immeubles destinés à la vente	*2.978.726,26*	*18%*	*3.284.365,40*	*16%*	*2.329.523,62*	*12%*
6. Acomptes versés	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*
B. Commandes en cours	***0,00***	**0%**	***0,00***	**0%**	***0,00***	**0%**
VII. Créances à un an au plus	**2.640.745,71**	**16%**	**1.152.924,98**	**6%**	**955.102,40**	**5%**
A. Créances commerciales	**1.638.476,30**	**10%**	**915.301,85**	**5%**	**675.384,91**	**4%**
B. Autres créances	**1.002.269,41**	**6%**	**237.623,13**	**1%**	**279.717,49**	**1%**
Créances découlant de l'exploitation	*0,00*	*0%*	*6.819,58*	*0%*	*-1.086,06*	*0%*
Comptes courants	*1.002.269,41*	*6%*	*230.803,55*	*1%*	*280.803,55*	*1%*
VIII. Placements de trésorerie	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
IX. Valeurs disponibles	**532.985,00**	**3%**	**26.548,91**	**0%**	**1.451.073,66**	**8%**
X. Comptes de régularisation	**187.282,05**	**1%**	**98.544,42**	**0%**	**135.465,36**	**1%**
TOTAL DE L'ACTIF	**16.331.929,05**	**100%**	**20.287.419,88**	**100%**	**19.016.421,49**	**100%**

Source : Management et Banque Nationale de Belgique

L'actif corporel se compose d'une vingtaine de biens détenus en location (principalement des surfaces commerciales).

Les immeubles destinés à la vente concernent des biens qui seront vendus à court terme (2021-2022) (activité de marchand de biens).

Créances diverses	Montant 2020 (en EUR)
Prêt à un tiers	280.803,55
Créances diverses	0,00
Total	**280.803,55**

III. Les états financiers de DW Properties (2/4)

EUR	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	Actuals		Actuals		Situation	
CAPITAUX PROPRES	**-93.590,46**	**-1%**	**215.113,11**	**1%**	**241.898,74**	**1%**
I. Capital	**18.600,00**	**0%**	**18.600,00**	**0%**	**18.600,00**	**0%**
II. Primes d'émission	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
III. Plus-values de réévaluation	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
IV. Réserves	**54.512,02**	**0%**	**66.081,40**	**0%**	**66.081,40**	**0%**
A. Réserves légale	1.860,00	0%	1.860,00	0%	1.860,00	0%
B. Réserves indisponibles	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
C. Réserves immunisées	52.652,02	0%	64.221,40	0%	64.221,40	0%
D. Réserves disponibles	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
V. Résultat reporté	**-166.702,48**	**-1%**	**130.431,71**	**1%**	**157.217,34**	**1%**
VI. Subsides en capital	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**79.730,56**	**0%**
VII. Provisions et impots differes	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**79.730,56**	**0%**
DETTES	**16.425.519,51**	**101%**	**20.072.306,77**	**99%**	**18.694.792,19**	**98%**
VIII. Dettes à plus d'un an	**6.593.382,68**	**40%**	**12.099.224,56**	**60%**	**10.262.220,34**	**54%**
A. Dettes financières	6.593.382,68	40%	9.643.924,56	48%	9.512.220,34	50%
B. Dettes commerciales	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
C. Acomptes reçus sur commandes	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
D. Dettes diverses	0,00	0%	2.455.300,00	12%	750.000,00	4%
IX. Dettes à un an au plus	**9.772.900,31**	**60%**	**7.929.978,10**	**39%**	**8.403.200,97**	**44%**
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	**288.460,85**	**2%**	**604.927,03**	**3%**	**791.874,26**	**4%**
B. Dettes financières	**4.577.184,00**	**28%**	**2.242.713,17**	**11%**	**3.615.420,00**	**19%**
C. Dettes commerciales	**110.438,36**	**1%**	**77.814,68**	**0%**	**452.713,23**	**2%**
D. Acomptes reçus sur commandes	***251.297,00***	**2%**	***682.296,95***	**3%**	***29.437,63***	**0%**
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	**22.050,10**	**0%**	**24.244,03**	**0%**	**49.773,26**	**0%**
1. Impôts	*4.060,00*	*0%*	*15.981,79*	*0%*	*42.346,41*	*0%*
2. Rémunérations et charges sociales	*17.990,10*	*0%*	*8.262,24*	*0%*	*7.426,85*	*0%*
F. Dettes diverses	**4.523.470,00**	**28%**	**4.297.982,24**	**21%**	**3.463.982,59**	**18%**
X. Comptes de régularisation	**59.236,52**	**0%**	**43.104,11**	**0%**	**29.370,88**	**0%**
TOTAL DU PASSIF	**16.331.929,05**	**100%**	**20.287.419,88**	**100%**	**19.016.421,49**	**100%**

Source : Management et Banque Nationale de Belgique

Les fonds propres s'améliorent depuis 2018 et sont positifs en 2019 et au 31/12/2020.

En prenant en compte une valeur de marché des biens à l'actif et en stock (EUR 19m – voir ci-après Récapitulatif des biens dans DW Properties), les fonds propres corrigés au 31/12/2020 sont estimés à **EUR 2,4m**.

Les dettes financières long terme et court terme concernent principalement les financements des surfaces commerciales.

Les dettes financières court terme concernent le financement des biens destinés à la vente en stock.

Dettes diverses à un an au plus	Montant 2020 (en EUR)
Créditeurs divers	1.142,93
Compte courant Gérant	2.062.839,66
Prêt entourage	500.000,00
Prêt entourage	900.000,00
Total	**3.463.982,59**

III. Les états financiers de DW Properties (3/4)

EUR	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	Actuals		Actuals		Situation	
I. Ventes et prestations	**3.263.836,95**	**127%**	**8.074.332,97**	**126%**	**4.160.868,55**	**134%**
A. Chiffre d'affaires	**2.566.245,72**	**100%**	**6.403.129,44**	**100%**	**3.101.053,73**	**100%**
B. Variation des encours de fabrication, des produits finis et de commandes en cours d'exécution	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
C. Production immobilisée	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
D. Autres produits d'exploitation	**697.591,23**	**27%**	**1.671.203,53**	**26%**	**1.059.814,82**	**34%**
II. Coûts des ventes et des prestations	**3.517.730,41**	**137%**	**7.216.559,23**	**113%**	**4.296.338,13**	**139%**
A. Approvisionnements et marchandises	**1.772.048,73**	**69%**	**4.796.059,69**	**75%**	**2.948.813,53**	**95%**
1. Achats	*4.532.111,33*	*177%*	*5.489.835,64*	*86%*	*1.594.940,53*	*51%*
2. Variation des stocks	*-2.760.062,60*	*-108%*	*-693.775,95*	*-11%*	*1.353.873,00*	*44%*
B. Services et biens divers	**676.235,54**	**26%**	**1.013.114,42**	**16%**	**788.912,43**	**25%**
Loyers et charges locatives	*92.543,59*	*4%*	*133.919,51*	*2%*	*77.282,43*	*2%*
Entretiens et réparations	*26.366,54*	*1%*	*37.669,73*	*1%*	*26.631,02*	*1%*
Fournitures faites à l'entreprise	*17.267,38*	*1%*	*25.831,54*	*0%*	*29.256,34*	*1%*
Rétributions de tiers	*200.170,66*	*8%*	*456.253,79*	*7%*	*309.671,01*	*10%*
Communication	*8.094,77*	*0%*	*8.568,82*	*0%*	*9.053,57*	*0%*
Publicité, propagande et documentation	*24.046,88*	*1%*	*43.210,12*	*1%*	*38.067,55*	*1%*
Assurance	*24.619,18*	*1%*	*28.613,65*	*0%*	*31.287,53*	*1%*
Transport et voyages	*17.484,70*	*1%*	*13.405,42*	*0%*	*2.021,14*	*0%*
Intérimaires	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*
Rémuneration des managers	*265.641,84*	*10%*	*265.641,84*	*4%*	*265.641,84*	*9%*
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	**54.999,76**	**2%**	**58.277,15**	**1%**	**46.426,30**	**1%**
D. Dotations aux amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, immobilisations	**961.782,32**	**37%**	**1.256.917,42**	**20%**	**376.979,30**	**12%**
E. Réductions de valeurs sur stocks, commandes en cours d'exécution et créances commerciales	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
F. Provisions pour risques et charges	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
G. Autres charges d'exploitation	**52.664,06**	**2%**	**92.190,55**	**1%**	**135.206,57**	**4%**
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructur. (-)	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**
III. Résultat d'exploitation	**-253.893,46**	**-10%**	**857.773,74**	**13%**	**-135.469,58**	**-4%**

Source : Management et Banque Nationale de Belgique

Le chiffre d'affaires se compose de produits de ventes d'immeubles mais également des activités de Daphné Wajsbrot (activité d'architecte d'intérieur et d'œuvre d'art variable d'année en année).

Les autres produits d'exploitation comprennent les loyers perçus (+/- EUR 900k/an ; des récupérations de droits d'enregistrement et en 2019 d'un produit exceptionnel de EUR 790k (indemnité sur vente).

Les achats correspondent aux acquisitions de biens destinés à la vente (y compris droits et travaux).

Une employée administrative travaille chez DW Properties.

L'important montant d'amortissements en 2019 s'explique par plusieurs biens comptabilisés à l'actif vendu en 2020.

III. Les états financiers de DW Properties (4/4)

EUR	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	Actuals		Actuals		Situation	
III. Résultat d'exploitation	**-253.893,46**	**-10%**	**857.773,74**	**13%**	**-135.469,58**	**-4%**
IV. Produits financiers	**15.000,00**	**1%**	**11,54**	**0%**	**3.958,01**	**0%**
Produits relatifs aux créances financières	*15.000,00*	*1%*	*9,31*	*0%*	*0,00*	*0%*
Subsides en capital	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*
Produits financiers opérationnels	*0,00*	*0%*	*2,23*	*0%*	*3.958,01*	*0%*
V. Charges financières	**233.375,36**	**9%**	**351.768,26**	**5%**	**398.634,50**	**13%**
Charges relatives aux dettes financières	*221.893,61*	*9%*	*327.918,12*	*5%*	*350.064,41*	*11%*
Charges relatives aux comptes courants	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*2.630,14*	*0%*
Charges financières opérationnelles	*11.481,75*	*0%*	*23.850,14*	*0%*	*45.939,95*	*1%*
VI. Résultat courant avant impôts	**-472.268,82**	**-18%**	**506.017,02**	**8%**	**-530.146,07**	**-17%**
VII. Produits exceptionnels	103.331,72	4%	103.014,84	2%	593.254,05	19%
Reprises d'amortissements, de réductions de valeur et de provisions	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*
Autres produits exceptionnels	*103.331,72*	*4%*	*103.014,84*	*2%*	*593.254,05*	*19%*
VIII. Charges exceptionnelles	298,12	0%	299.387,31	5%	36.621,65	1%
Amortissements, réductions de valeurs et provisions exceptionnels	*0,00*	*0%*	*648,15*	*0%*	*1.788,73*	*0%*
Autres charges exceptionnelles	*298,12*	*0%*	*298.739,16*	*5%*	*34.832,92*	*1%*
EBITDA	**696.407,11**	**27%**	**2.090.843,25**	**33%**	**199.527,78**	**6%**
EBIT	**-265.375,21**	**-10%**	**833.925,83**	**13%**	**-177.451,52**	**-6%**
IX. Résultat de l'exercice avant impôts	**-369.235,22**	**-14%**	**309.644,55**	**5%**	**26.486,33**	**1%**
IX. Bis A. Prélèvements sur les impôts différés	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*606,06*	*0%*
IX. Bis B. Transfert aux impôts différés	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*
X. Impôts sur le résultat	**711,03**	**0%**	**940,98**	**0%**	**306,76**	**0%**
XI. Résultat de l'exercice	**-369.946,25**	**-14%**	**308.703,57**	**5%**	**26.785,63**	**1%**
XII. Prélèvements sur les réserves immunisées	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*	*0,00*	*0%*
Transfert aux réserves immunisées	*8.506,49*	*0%*	*11.569,38*	*0%*	*0,00*	*0%*
XIII. Résultat de l'exercice à affecter	**-378.452,74**	**-15%**	**297.134,19**	**5%**	**26.785,63**	**1%**
Rémunération du capital	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%

Source : Management et Banque Nationale de Belgique

Projet 1
Rue Sainte-Catherine

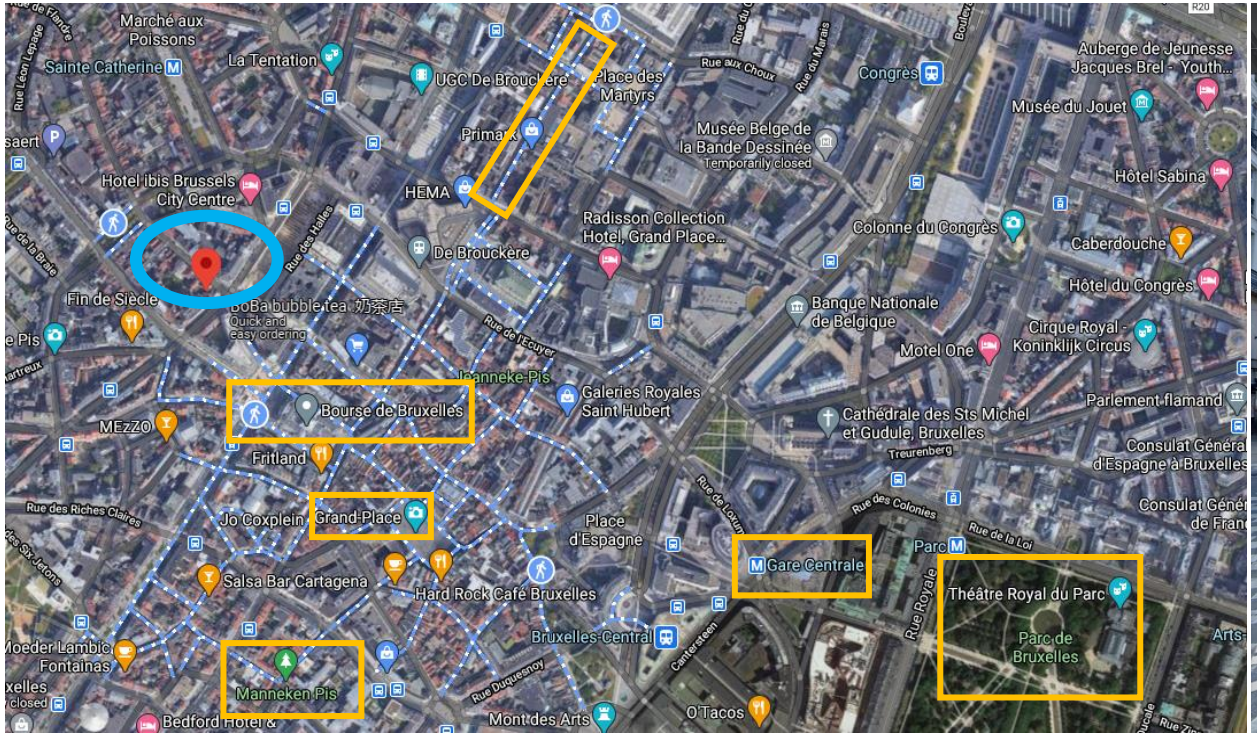
IV. La localisation

Idéalement situé

- Le bien est situé dans le quartier de la bourse dans le centre historique de Bruxelles, **rue Sainte-Catherine, au numéro 6 à 1000 Bruxelles**.
- Au regard de la mobilité, le bien est très bien desservi avec les transports publics (ex : Sainte-Catherine, De Brouckère) et les gares (ex : Gare de Bruxelles-Central à 10min à pieds, Gare de Bruxelles-Midi et Gare de Bruxelles-Nord à 20min à pieds). De plus, il se trouve à proximité des autoroutes telles que l'E40 et l'E19 à 15min en voiture.

Un endroit agréable à vivre

- Le bien se situe dans un des quartiers les plus vivants et touristiques de Bruxelles.
- Le quartier se situe à proximité d'une très grande zone piétonne et permet diverses activités extérieures (marche, visite,…).
- Le quartier comprend et se situe à proximité de nombreux supermarchés, de restaurants très prisés, de lieux culturels (ex: Ancienne Belgique, UGC, Musée Magritte,…), de lieux touristiques (ex : Grand-Place, Manneken Pis,…) et de la Rue Neuve.



Source : Google Map

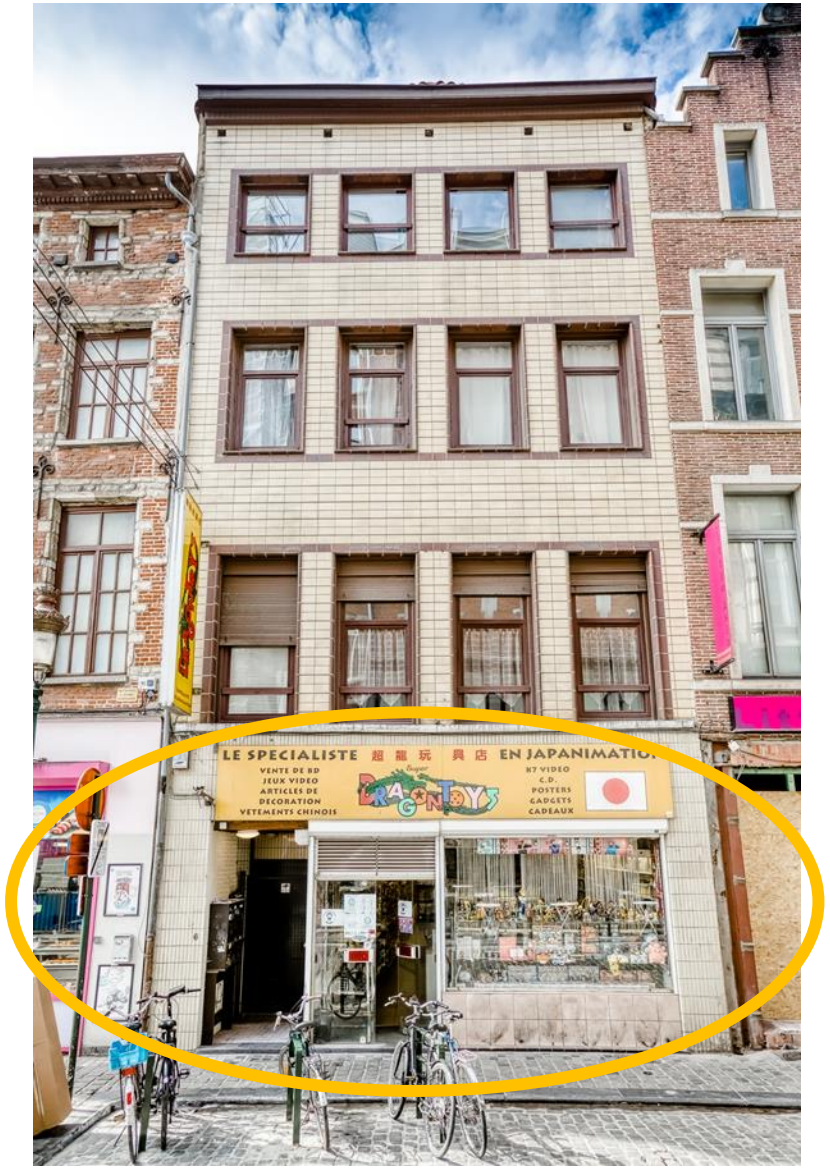
V. Le projet envisagé (1/2)

Exemple d'appartement

Exemple de studio

Source : Management

V. Le projet envisagé (2/2)



Bail commercial actuel

Locataire historique :	SRL Dragon Toys (BE0475.910.011)
Activité :	Commerce de détails de livres et jeux, DVD, journaux et articles de papeterie. Un des plus grands magasins de Belgique spécialisés dans la 'Japanimation'.
Date de début :	01/09/2003 reconduit le 01/09/2012 pour une période de 9 ans.
Type de bail :	Bail commercial de type 3-6-9.
Loyer mensuel :	Fixé à EUR 1.250 le 01/09/2003 et porté à EUR 2.000 le 01/09/2012. Le loyer souhaité pour la reconduction du bail serait de EUR 5.000 à partir du 01/09/2021 (négociations en cours et accord verbal).

L'objectif de cette acquisition est de détenir en portefeuille un commerce supplémentaire Rue Ste Catherine. Par prudence, un bénéfice conservateur sur les appartements a été pris en considération.

Source : Management

VI. Les types de surfaces

Résumé : immeuble de rapport situé dans le cœur historique de Bruxelles :

- Offre signée en 09/2020 avec le propriétaire – Acte passé en février 2021 ;
- 6 unités actuellement louées et en ordre urbanistique ;
- 1 commerce au rez-de-chaussée (même enseigne depuis plus de 20 ans) ;
- Expertise Lilex pour les commerces réalisée en 2020 (EUR 820k) ;
- Expertise Delvoye pour les appartements réalisée en 2020 (EUR 1.240k pour 4 unités).

Etages			
TOTAL	Surface totale de +/- 750 m²		
3ème étage	2 appartements	155m² 70m²	Prix de vente : EUR 350k Prix de vente : EUR 195k **(déjà vendu)**
2ème étage	2 studios	97m² 70m²	Prix de vente : EUR 265k Prix de vente : Entre EUR 190k – EUR 250k
1er étage	2 appartements	97m² 70m²	Prix de vente : EUR 265k **(déjà vendu)** Prix de vente : Entre EUR 190k et EUR 250k
Rez	1 commerce	170m², loyer souhaité de EUR 60k/an + charges	En cours de signature du nouveau bail de 9 ans.
	Pas de garage ni de parking	197m² de caves	

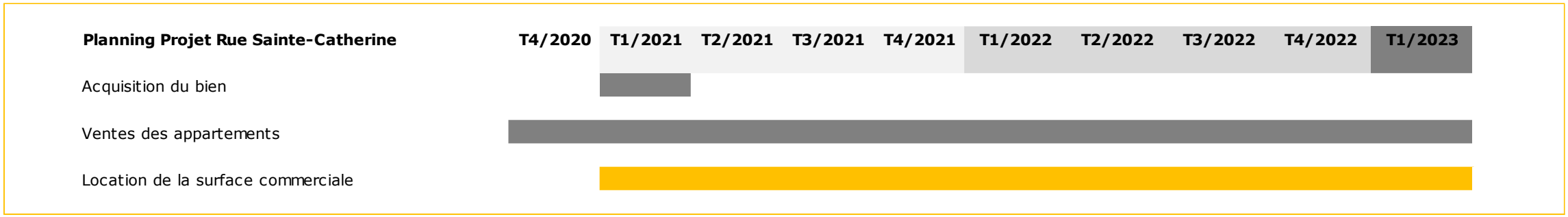
Source : Management

Note : Actuellement, aucun travaux n'est prévu dans le Projet mais ils pourraient éventuellement être envisagés.

**Les surfaces sont indicatives.*

VII. Le planning d'exécution

Ste-Catherine | Ch de Wavre



Note : La vente des appartements devrait se réaliser sur une période plus courte qu'annoncée

Source : Management

VIII. La rentabilité attendue

Ventes estimées - En EUR

		Prix de vente total	# m²	Prix de vente / m²
Appartement étage 1 arrière		220.000 €	70	3.143 €
Appartement étage 1 avant	Vendu	265.000 €	97	2.732 €
Studio étage 2 arrière		220.000 €	70	3.143 €
Studio étage 2 avant		265.000 €	97	2.732 €
Appartement étage 3 arrière	Vendu	195.000 €	70	2.786 €
Appartement étage 3 avant		350.000 €	155	2.258 €
Total ventes appartements et studios		**1.515.000 €**	**559**	**2.710 €**
Date de vente estimée		31/12/2021		

	Market Value estimée	# m²	Prix de vente / m²
Surface commerciale	1.000.000 €	170	5.882 €
Surface commerciale (valeur estimée)	**1.000.000 €**	**170**	**5.882 €**
Date de vente estimée	31/12/2030		

Coûts d'acquisition - En EUR

	% droits d'enregistrement	Coûts totaux	# m²	Coûts / m²
Montant de l'offre pour tout le bien		**2.400.000 €**	**729**	**3.292 €**
Appartement vendu avant closing		- 265.000 €		
Solde = Montant de l'acquisition		**2.135.000 €**		
Droits	**10,0%**	213.500 €		
Solde avec droits		**2.348.500 €**		
Appartement vendu après le closing		- 195.000 €		
Solde à financer		**2.153.500 €**		

Opérationnel - en EUR

	Montant annuel	# m²	Montant annuel / m²
Date de location	31/09/2021		
Loyers annuels - surface commerciale	60.000 €	170	353 €

Financement - En EUR

Crédit bancaire	500.000 €	
Straight loan	1.000.000 €	
Avances actionnaires	350.000 €	EUR 600k seront mis à l'acquisition
Empunts obligataires via BeeBonds	250.000 €	Refinancement des avances actionnaires
Total financement	**2.100.000 €**	

Source : Management

- Le bâtiment sera acquis sous le régime des droits d'enregistrement ;
- Les appartements 'étage 1 avant' et 'étage 3 arrière' ont déjà été vendus ;
- Les autres appartements et studios seront vendus le plus rapidement possible ;
- La surface commerciale sera conservée dans la Société et un bail de 9 ans sera reprolongé à partir de septembre 2021 ;
- La rentabilité de l'acquisition provient principalement de la location du commerce. Un bénéfice sur la vente des appartements sera évidemment recherchée mais l'objectif premier est d'augmenter le loyer du commerce actuellement 'hors du marché' ;
- La banque a marqué son accord sur le financement suivant :
  - Crédit d'investissement 15 ans pour le commerce : EUR 500k ;
  - Straight loan de EUR 1.000k pour les appartements ;
  - Avances Investisseurs de EUR 600k*.

** EUR 250k seront refinancés via l'emprunt obligataire. Ce refinancement permettra à DW Properties de disposer de liquidités pour acquérir de nouveaux biens.*

IX. Les financements en cours (1/2)

Financement bancaire en cours dans la SRL

Crédit Straight Loan

Crédit :	Aion Bank SA/NV
Date d'octroi :	11/01/2021
Type de crédit :	Straight Loan
Échéance :	Max 24 mois soit T1/2023
Montant :	EUR 1.000.000
Objet :	Ce crédit sera affecté exclusivement au financement sur 24 mois de l'acquisition du bâtiment. Il concernera la partie des appartements et studios.
Taux :	3,75%
Sûretés :	- Inscription hypothécaire à EUR 25.000, en 1er rang sur l'immeuble à appartements sis Rue Sainte Catherine 6, Bruxelles ; - Caution solidaire et indivisible des représentants de la Société.
Remboursements :	Le crédit sera remboursé par 100% du produit de chaque vente des appartements et studios.

IX. Les financements en cours (2/2)

Financement bancaire en cours dans la SRL

Crédit d'investissement

Crédit :	Aion Bank SA/NV
Date d'octroi :	11/01/2021
Type de crédit :	Crédit amortissable
Échéance :	15 ans soit T1/2036
Montant :	EUR 500.000
Objet :	Ce crédit sera affecté exclusivement au financement de l'acquisition du bâtiment. Il concernera la partie de la surface commerciale.
Taux :	3,75%
Sûretés :	- Inscription hypothécaire à 50% du montant du crédit, soit EUR 250.000, en 1er rang sur le rez-de-chaussée commercial sis Rue Sainte Catherine 6, Bruxelles ; - Gage sur le contrat de location ; - Caution solidaire et indivisible des représentants de la Société.
Remboursements :	Le crédit sera remboursé par les loyers mensuels perçus pour la surface commerciale.

NB : Avances Investisseurs pour compléter le financement : EUR 600k dont EUR 250k seront refinancés par l'emprunt obligataire (via BeeBonds). Ce refinancement permettra à DW Properties de disposer de liquidités pour acquérir de nouveaux biens.

Projet 2
Chaussée de Wavre

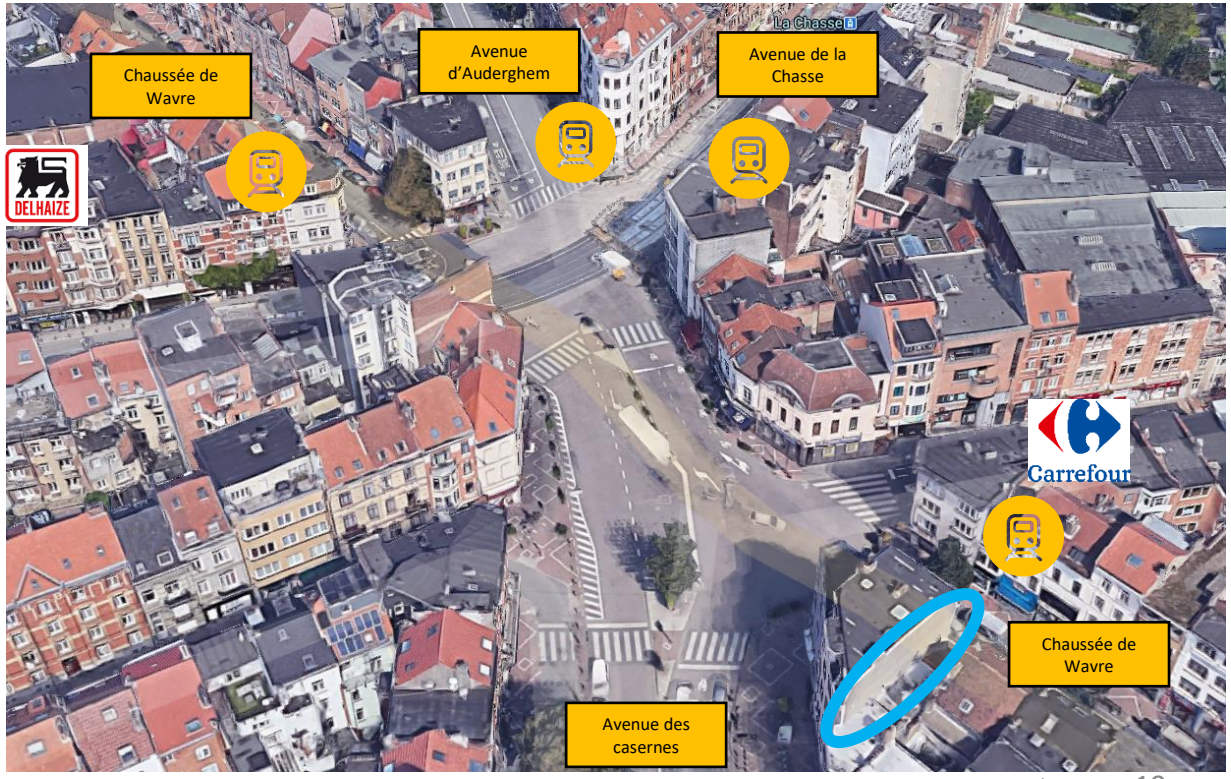
IV. La localisation

Idéalement situé

- Le bien est situé à **la Chaussée de Wavre 677 (façade 1) et à l'Avenue des Casernes 6 (façade 2) à 1040 Etterbeek.**
- Au regard de la mobilité, le bien est extrêmement bien desservi, se situant au cœur de l'axe VUB – quartier européen. La gare de Germoir se trouve à 5 min en vélo et la gare de Luxembourg se trouve à 10 min à vélo. De plus, il se trouve à proximité des autoroutes telles que l'E40 (à 5min de l'entrée du tunnel) et l'E19 à 15min en voiture.

Un endroit agréable à vivre

- Le bien se situe dans le quartier très vivant de la Chasse, en plein cœur d'Etterbeek.
- Le quartier se situe au cœur de l'activité économique bruxelloise, à proximité des institutions européennes, de la place Flagey, de la Vrije Universiteit Brussel (VUB) et du Parc du Cinquantenaire.
- Le quartier comprend et se situe à proximité de nombreux supermarchés, de restaurants très prisés, et de nombreuses écoles.



Source : Google Map

V. Le projet envisagé

Façace côté Avenue des Casernes

Façade côté Chaussée de Wavre

Studio côté Avenue des Casernes

Studio côté Chaussée de Wavre

Source : Management

VI. Les types de surfaces (1/2)

Résumé côté avenue des Casernes : immeuble mixte situé dans le quartier de la Chasse, axe VUB – quartier européen :

- Convention de vente signée avec TREVI – Acte passé en février 2021 ;
- 3 unités locatives en ordre urbanistique ;
- 1 surface commerciale ne faisant pas partie de la transaction (déjà vendue).

Etages			
TOTAL	Surface totale de +/- 250m² (inclus commerce)		
Combles	1 studio	20m²	Prix de vente : Entre EUR 120k et EUR 150k
2ème étage	1 studio	20m²	Prix de vente : Entre EUR 120k et EUR 150k
1er étage	1 studio	20m²	Prix de vente : EUR 80k
Rez	Vitrine commerciale		
	Pas de garage ni de parking		

Source : Management

Note : Actuellement, aucun travaux n'est prévu dans le Projet mais ils pourraient éventuellement être envisagés.

**Les surfaces sont indicatives.*

VI. Les types de surfaces (2/2)

Résumé côté Chaussée de Wavre : immeuble mixte situé dans le quartier de la Chasse, axe VUB-quartier européen:

- Convention de vente signée avec TREVI ;
- 3 unités locatives en ordre urbanistique ;
- 1 surface commerciale ne faisant pas partie de la transaction (déjà vendue).

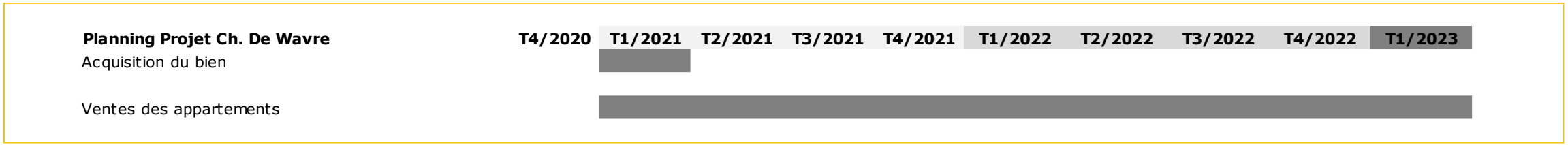
Etages			
TOTAL	Surface totale de +/- 250m² (inclus commerce)		
Combles	1 studio	25m²	Prix de vente : Entre EUR 120k et EUR 150k
2ème étage	1 studio	45m²	Prix de vente : EUR 140k
1er étage	1 studio	45m²	Prix de vente : EUR 140k
Rez	1 commerce	70m²	Prix de vente : EUR 330k **(déjà vendu – hors scope)**
	Pas de garage ni de parking		

Source : Management

Note : Actuellement, aucun travaux n'est prévu dans le Projet mais ils pourraient éventuellement être envisagés.

**Les surfaces sont indicatives.*

VII. Le planning d'exécution



Note : La vente des appartements devrait se réaliser sur une période plus courte qu'annoncée

Source : Management

VIII. La rentabilité attendue

Ventes - En EUR	Prix de vente total estimé	# m²	Prix de vente / m²
Studio étage 1 (côté Avenue des Casernes)	80.000 €	20	4.000 €
Studio étage 1 (côté Chaussée de Wavre)	145.000 €	45	3.222 €
Studio étage 2 (côté Avenue des Casernes)	135.000 €	20	6.750 €
Studio étage 2 (côté Chaussée de Wavre)	145.000 €	45	3.222 €
Studio combles (côté Avenue des Casernes)	135.000 €	20	6.750 €
Studio combles (côté Chaussée de Wavre)	135.000 €	25	5.400 €
Total estimation des ventes appartements et studios	**775.000 €**	**175**	**4.429 €**
Date de vente estimée	31/12/2021		

Coûts d'acquisition - En EUR	% droits d'enregistrement	Coûts totaux	# m²	Coûts / m²
Acquisition (asset deal) + frais	**13,5%**	**635.600 €**	**175**	**3.632 €**

Financements - En EUR		
Crédit bancaire	- €	
Straight loan	450.000 €	
Avances actionnaires	- €	EUR 200k seront mis à l'acquisition
Empunt obligataire via BeeBonds	200.000 €	Refinancement des avances actionnaires
Total financement	**650.000 €**	

Rentabilité attendue base case	139.400 €	21,9%
Rentabilité attendue worst case	84.400 €	13,3%

Source : Management

- Le bâtiment sera acquis sous le régime des droits d'enregistrement ;
- La surface commerciale a déjà été vendue ;
- Les studios seront vendus le plus rapidement possible ;
- Les droit d'enregistrements ne portent que sur les studios et pas sur la surface commerciale déjà vendue ;
- La rentabilité du projet prend en compte la vente de 100% des studios à une valeur de marché totale entre EUR 720k et EUR 775k ;
- La banque a marqué son accord sur le financement suivant :
  - Straight loan de EUR 450k pour les appartements ;
  - Avances investisseurs de EUR 200k* ;

** Les EUR 200k seront refinancés via l'emprunt obligataire. Ce refinancement permettra à DW Properties de disposer de liquidités pour acquérir de nouveaux biens.*

IX. Les financements en cours

Financement bancaire dans la SRL

Crédit Straight Loan

Crédit :	Aion Bank SA/NV
Date d'octroi :	11/01/2021
Type de crédit :	Straight Loan
Échéance :	Max 24 mois soit le 11/01/2023
Montant :	EUR 450.000
Objet :	Ce crédit sera affecté exclusivement au financement sur 24 mois de l'acquisition du bâtiment.
Taux :	3,75%
Sûretés :	- Inscription hypothécaire à EUR 25.000 en 1er rang sur l'immeuble à appartements sis Chaussée de Wavre 677, Etterbeek ; - Caution solidaire et indivisible des représentants de la Société
Remboursements :	Le crédit sera remboursé par 100% du produit de chaque vente des studios.

NB : Avances investisseurs pour compléter le financement : EUR 200k qui seront refinancés par l'emprunt obligataire (via BeeBonds). Ce refinancement permettra à DW Properties de disposer de liquidités pour acquérir de nouveaux biens.

Les 2 Projets

X. Les financements en cours (autres projets)

Les financements en cours pour d'autres projets sont:

- Crédits d'investissement ING et AG Insurance - voir comptes - liés aux autres projets en cours.
- Straight loan ING - voir comptes – liés aux autres projets en cours.
- Avances 'entourage' de EUR 500k et EUR 900k n'étant liées à aucune condition spécifique et pour une durée indéterminée.
- Avances des dirigeants (EUR 2.000k) n'étant liées à aucune condition spécifique et pour une durée indéterminée.
- Avance investisseur rémunérée subordonnée aux dettes bancaires de EUR 750k réalisée en décembre 2020 pour une durée de 18 mois. Ce prêt à pour objectif d'accélérer le développement de DW Properties.

XI. Les financements à venir

Les financements prévus permettant de mener à bien le projet sont:

- **Financement obligataire via BeeBonds - Refinancement d'une partie des avances injectées pour l'acquisition :**
  - Montant du prêt : **EUR 600.000** ;
  - Emission d'**obligations** soumise au droit belge ;
  - **2 années** à partir du versement des fonds sur le compte de DW Properties SRL ;
  - Intérêts de **8,00% annuel brut** payés annuellement ;
  - Les capitaux empruntés seront **remboursés intégralement à la date d'échéance finale** du placement ;
  - **Subordonnés** aux financements bancaires Aion ;
  - L'objet de la levée de fonds concerne le refinancement des avances injectées lors de l'acquisition des 2 Projets ;
  - Possibilité de **remboursement anticipé** moyennant indemnité équivalente à 2% du capital remboursé la première année et à 1% à partir de la deuxième année pour DW Properties SRL ;
  - **Pas de garantie spécifique** ;
  - **Rapport trimestriel** envoyé à BeeBonds.

Note importante : Les bien '22' et '24' (voir tableau page 29) actuellement en stock dans DW Properties (valeur de marché estimée à EUR 550k) sont actuellement libres d'hypothèques. Dans le cas où la société ne pourrait pas être capable de rembourser le prêt obligataire, la société s'engage à mettre en vente ces biens afin de faire face à ses obligations de remboursements.

La société s'engage à informer BeeBonds dans le cas où ces biens seraient vendus pendant la période de l'obligation et à trouver un moyen de remplacement.

XII. Le plan de trésorerie

Ste-Catherine | Ch de Wavre

Cash planning - EUR	2019	2020	T1/2021	T2/2021	T3/2021	T4/2021	T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023
	Réalisé	Situation	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
Cash début de période	**526.540**	**26.548**	**1.451.073**	**653.450**	**464.328**	**275.205**	**740.249**	**506.063**	**221.358**	**36.652**	**501.946**
Loyers	844.324	982.543	237.500	237.500	237.500	237.500	237.500	237.500	237.500	237.500	237.500
Loyers Ste Catherine	-	-	10.000	10.000	10.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Loyers Milcamps	-	-	-	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Ventes immeubles & Stock	6.997.159	3.631.550	-	-	-	650.000	-	650.000	-	650.000	-
Autres revenus	36.476	103.706	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Acquisitions	(4.796.060)	(2.948.814)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition/vente Ste Catherine	-	-	(2.153.500)	-	-	-	-	-	-	-	1.150.000
Acquisition/vente Chaussée de Wavre	-	-	(650.000)	-	-	-	-	-	-	-	775.000
Acquisition Milcamps	-	-	(1.100.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Stock	(602.842)	1.028.761	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives	(171.589)	(103.913)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)
Charges Ste Catherine	-	-	(1.667)	(1.667)	(1.667)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)
Charges Ch. De Wavre	-	-	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)
Charges Milcamps	-	-	-	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)
Charges de fonctionnement	(841.525)	(684.999)	(125.000)	(125.000)	(125.000)	(125.000)	(125.000)	(125.000)	(125.000)	(125.000)	(125.000)
Frais de personnel	(58.277)	(46.426)	(12.500)	(12.500)	(12.500)	(12.500)	(12.500)	(12.500)	(12.500)	(12.500)	(12.500)
Autres charges d'exploitation	(92.191)	(135.207)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)
Intérêts obligataires	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(48.000)**	**-**	**-**	**-**	**(48.000)**
Intérêts bancaires et financement + frais	(351.768)	(398.635)	(90.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(57.480)	(56.000)	(56.000)	(56.000)	(55.480)
Produits financiers	12	3.958	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts	(941)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - acquisition	(5.304.102)	53.881	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - immobilisations financières	(1.088.459)	1.075.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créances commerciales	423.174	239.917	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes commerciales	398.376	(277.961)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres créances	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes fiscales et salariales	2.194	25.529	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash investisseurs & Actionnaires	2.994.459	(2.581.394)	-	-	-	-	-	(750.000)	-	-	-
Compte de régularisation	79.051	(50.654)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédit bancaire	1.032.537	1.427.950	(191.250)	(191.250)	(191.250)	(191.250)	(195.000)	(195.000)	(195.000)	(195.000)	(195.000)
Crédit Aion (SL) Ste Catherine	-	-	1.000.000	-	-	-	-	-	-	-	(1.000.000)
Crédit Aion (Amortissable) Ste Catherine	-	-	500.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement crédit amortissable ste Cath	-	-	(6.359)	(6.359)	(6.359)	(6.359)	(6.598)	(6.598)	(6.598)	(6.598)	(6.845)
Intérêts crédits amortissable Ste Cath	-	-	(4.688)	(4.688)	(4.688)	(4.688)	(4.449)	(4.449)	(4.449)	(4.449)	(4.202)
Intérêts SL Ste Cath	-	-	(9.375)	(9.375)	(9.375)	(9.375)	(9.375)	(9.375)	(9.375)	(9.375)	(9.375)
Crédit Aion (SL) Ch. Wavre	-	-	450.000	-	-	-	-	-	-	-	(450.000)
Intérêts crédits SL Ch Wavre	-	-	(4.219)	(4.219)	(4.219)	(4.219)	(4.219)	(4.219)	(4.219)	(4.219)	(4.219)
Crédit Aion (Amortissable) Milcamps	-	-	800.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement crédit amortissable Milcamps	-	-	(11.565)	(11.565)	(11.565)	(11.565)	(11.796)	(11.796)	(11.796)	(11.796)	(12.032)
Intérêts crédits amortissable Milcamps	-	-	(4.000)	(4.000)	(4.000)	(4.000)	(3.769)	(3.769)	(3.769)	(3.769)	(3.533)
Provisions pour risques et charges	-	79.731	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission obligataire	**-**	**-**	**600.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(600.000)**
Autres variation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash fin de période	**26.548**	**1.451.073**	**653.450**	**464.328**	**275.205**	**740.249**	**506.063**	**221.358**	**36.652**	**501.946**	**144.760**

Source : Management

NB : Un troisième projet (avenue Milcamps) est actuellement en cours de financement (rez-de-chaussée commercial maintenu en location). Celui-ci est repris dans le tableau de trésorerie.

XIII. Récapitulatif des biens dans DW Properties

Ste-Catherine | Ch de Wavre

(EUR)	Valeur nette comptable situation Q4 2020	Market Value basée sur expertise	Date de l'expertise	Loyer annuel	Fin du bail	Yield estimé	Market Value via Yield	Bien libre d'Hypothèque ING (oui/non?)
Immobilisations corporelles	13.608.514	20.747.260		1.145.185			22.584.601	
Bien 1	1.138.944	1.620.000	Mai 2019	111.037	C37 = 30/10/2022 C27 = 31/03/2025	6,00%	1.850.612	Hypothèque ING
Bien 2	503.947	870.000	Décembre 2019	69.000	30/10/2029	6,00%	1.150.000	Hypothèque ING
Bien 3	97.780	365.000	Décembre 2019	27.048	28/02/2025	6,00%	450.792	Hypothèque ING
Bien 4	908.897	1.710.000	Janvier 2017	60.000	14/04/2026	6,00%	1.000.000	Hypothèque ING
Bien 5	384.034	907.000	Décembre 2019	60.000	30/11/2028	5,50%	1.090.909	Hypothèque ING
Bien 6	2.318.182	2.500.000	Septembre 2017	0	/	/	2.500.000	Hypothèque AG
Bien 7	318.485	460.000	Octobre 2018	36.000	14/04/2028	6,00%	600.000	Hypothèque
Bien 8	1.159.091	1.520.000	Janvier 2018	126.041	14/04/2028	6,00%	2.100.684	Hypothèque ING
Bien 9	153.309	225.000	Décembre 2018	16.913	31/12/2027	6,00%	281.884	Hypothèque
Bien 10	380.606	550.000	Juin 2019	19.541	31/08/2023	6,00%	325.690	Hypothèque
Bien 11	460.938	955.000	Juin 2018	30.643	31/07/2027	6,00%	510.711	Hypothèque
Bien 12	484.039	1.651.000	Mai 2019	114.000	31/07/2028	5,00%	2.280.000	Hypothèque
Bien 13	1.364.592	1.930.000	Décembre 2018	96.000	31/12/2020	5,50%	1.745.455	Hypothèque ING
Bien 14	104.667	175.000	Février 2019	21.600	31/03/2028	6,00%	360.000	Hypothèque ING
Bien 15	231.818	480.000	Juillet 2018	31.631	7/04/2028	6,00%	527.180	Hypothèque ING
Bien 16	761.212	469.260	Mai 2020	75.000	31/10/2029	6,00%	1.250.000	Hypothèque ING
Bien 17	363.003	440.000	Septembre 2019	33.600	31/12/2028	6,00%	560.000	Hypothèque ING
Bien 18	751.879	1.250.000	Septembre 2019	85.000	14/02/2029	5,00%	1.700.000	Hypothèque ING
Bien 19	1.139.462	1.490.000	Février 2020	48.000	30/09/2029	6,00%	800.000	Hypothèque
Bien 20	504.303	900.000	Novembre 2019	65.000	15/03/2028	5,50%	1.181.818	Hypothèque
Bien 21	79.325	280.000	Septembre 2019	19.132	31/05/2024	6,00%	318.866	Hypothèque
Stocks	2.329.524	1.994.000		104.320			2.178.507	
Bien 22	160.000	200.000	Mars 2020	15.600		5,50%	283.636	Libre d'hypothèque
Bien 23	231.440	279.000	Janvier 2021	20.992		5,50%	381.672	Hypothèque
Bien 24	189.357	375.000	Février 2020	26.400		5,50%	480.000	Libre d'hypothèque
Bien 25	1.748.726	1.140.000	Mai 2019	41.328		4,00%	1.033.199	Hypothèque
Total Actifs + Stock	15.938.037	22.741.260		1.249.505			24.763.108	

Au 31/12/2020 :

Market Value basée sur des expertises : EUR 22,8m

Market Value basée sur des Yields de marché : EUR EUR 24,8m

Soit une moyenne de EUR 23,80m * 80% (décote de 20%) = EUR 19,00m

XIV. Disclaimer Deloitte

Cette Note descriptive a été établie par Deloitte Accountancy CVBA/SCRL (décrite ci-après 'Deloitte' ou 'Deloitte Private') à partir de documents et informations relatifs aux projets immobiliers **Rue Sainte-Catherine** (le 'Projet Sainte-Catherine') et **Chaussée de Wavre** (le 'Projet Chaussée de Wavre'), qui ont été transmis par l'organe de gestion ou la direction de l'émetteur (SRL 'DW Properties'). L'organe de gestion est responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses (timing estimé) ou autres informations.

L'analyse du Projet par Deloitte Private et la rédaction de la Note descriptive ne comporte aucune évaluation ni recommandation de l'opportunité d'investir et d'acheter les obligations émises par l'émetteur.

Deloitte s'est uniquement basé sur les informations transmises par l'émetteur et n'est en rien responsable de l'exactitude et du caractère complet de ces dernières.

Le Projet comporte des risques commerciaux, financiers et de construction pour lesquels Deloitte n'assume aucune responsabilité.

Il n'appartient pas davantage à la mission de Deloitte de rectifier des inexactitudes dans les informations, que Deloitte serait amené à constater à l'avenir ni de les communiquer aux Investisseurs. Le fait que la Note descriptive soit mise à disposition des Investisseurs par l'émetteur ou BeeBonds n'a pas pour effet que Deloitte entre en relation de clientèle avec ces Investisseurs ou que Deloitte assume une quelconque responsabilité envers ceux-ci.

Deloitte n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelques dépenses que ce soit à la suite de l'utilisation qui serait faite de cette Note descriptive. Si un Investisseur décide de faire confiance à celle-ci, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu d'en faire sa propre analyse indépendante.

Tout Investisseur - utilisateur de cette Note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre Deloitte ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait des (ou serait liée aux) Documents, ou à son utilisation.