



Projets d'investissement immobilier

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

Par la SRL 'DW Properties'

RAPPORT TRIMESTRIEL

Réalisé en novembre 2021

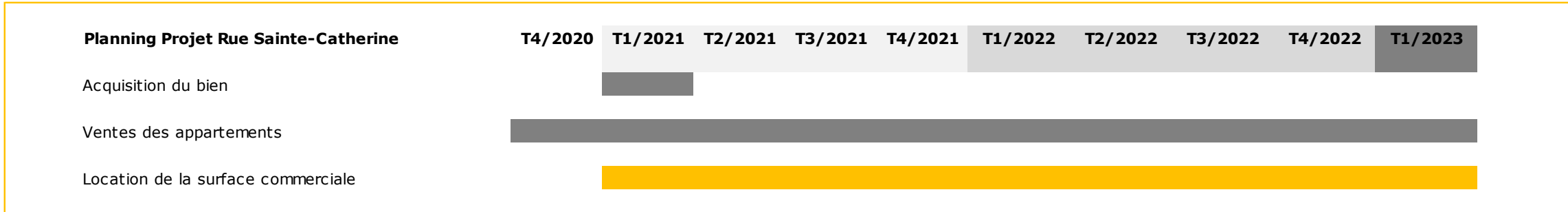


Table des matières

- I. Timeline mise à jour
- II. Revenus et coûts mis à jour
- III. Etat des financements des projets
- IV. La situation financière à ce jour

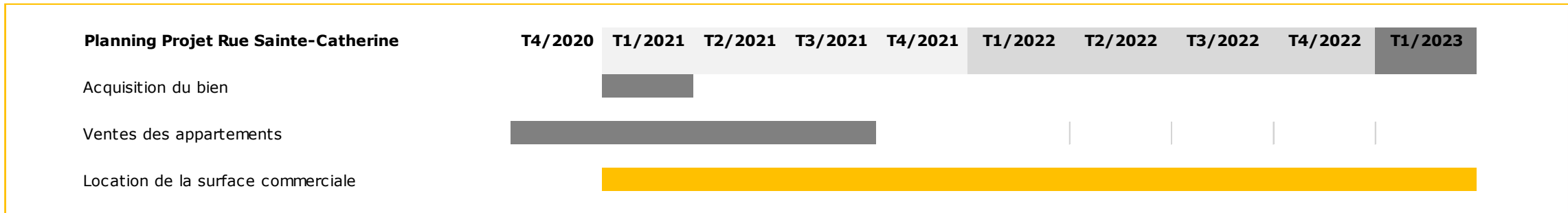
I. Timeline mise à jour (1/2)

Timeline de la note descriptive



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

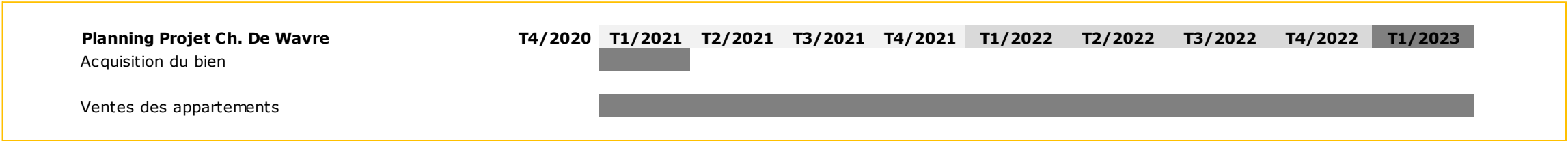
Timeline mise à jour – T3/2021



Note : Tous les appartements ont été vendus et le rez commercial est loué comme prévu

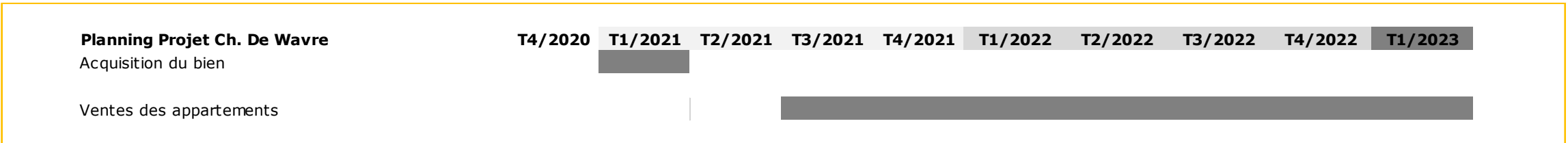
I. Timeline mise à jour (2/2)

Timeline de la note descriptive



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

Timeline mise à jour – T3/2021



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

II. Revenus et coûts mis à jour (1/2)

Revenus et coûts de la note descriptive

Ventes estimées - En EUR				
		Prix de vente total	# m ²	Prix de vente / m ²
Appartement étage 1 arrière		247.500 €	70	3.536 €
Appartement étage 1 avant	Vendu	265.000 €	97	2.732 €
Studio étage 2 arrière		247.500 €	70	3.536 €
Studio étage 2 avant		285.000 €	97	2.938 €
Appartement étage 3 arrière	Vendu	195.000 €	70	2.786 €
Appartement étage 3 avant		370.000 €	155	2.387 €
Total ventes appartements et studios		1.610.000 €	559	2.880 €
Date de vente estimée		31/12/2021		
Market Value estimée				
		Market Value estimée	# m ²	Prix de vente / m ²
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	# m ²	Coûts / m ²
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	# m ²	Montant annuel / m ²
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 €	

Revenus et coûts mis à jour – T3/2021

	T3/2021 cumulé
Vente appartement étage 1 arrière	EUR 190k
Vente appartement étage 2 avant	EUR 285k
Vente appartement étage 2 arrière	EUR 203k
Vente appartement étage 3 avant	EUR 370k
Coûts totaux	EUR 2.236k

Commentaire :

- L'appartement étage 1 arrière a été vendu moins cher que prévu – EUR 50k.
- L'appartement étage 1 arrière a été vendu moins cher que prévu – EUR 44k.
- Les ventes des appartements ont été plus faibles que prévues tandis que les coûts ont été plus élevés. La marge plus faible qu'attendue sera compensée par des marges plus élevées d'autres projets en cours.

Commentaire : Pour rappel, l'appartement 'étage 1 avant' avait été cédé lors de l'acquisition du bien tandis que l'appartement 'étage 3 arrière' avait été cédé juste après le closing et ne doivent donc pas être inclus dans les ventes cumulées au 30/09/2021. **Tous les appartements ont donc été vendus** et le commerce est conservé à titre locatif comme prévu.

II. Revenus et coûts mis à jour (2/2)

Ste-Catherine

Ch de Wavre

Revenus et coûts de la note descriptive

Ventes - En EUR			
	Prix de vente total estimé	# m ²	Prix de vente / m ²
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	# m ²	Coûts / m ²
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%

Revenus et coûts mis à jour – T3/2021

	T3/2021 cumulé
Vente appartement étage 1 (situé Chaussée de Wavre)	EUR 140k
Vente studio combles (situé Chaussée de Wavre)	EUR 140k
Coûts totaux – Chaussée de Wavre	EUR 641k

III. Etat des financements des projets (1/5)

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
Solde au 30/09/2021 :	Soldé
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 :	<ul style="list-style-type: none">- 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.

III. Etat des financements des projets (2/5)

Financement bancaire en cours dans la SRL

Crédit d'investissement

Crédit : Aion Bank SA/NV

Date d'octroi : 11/01/2021

Montant : EUR 500.000

Refinancement du crédit d'investissement Aion

Crédit : ING Belgique SA

Date d'octroi : 22/07/2021

Type de crédit : Crédit amortissable

Échéance : 15 ans soit T3/2036

Montant : EUR 525.000

Solde au 30/09/2021 : EUR 519.132

Objet : Refinancement du crédit d'investissement Aion Bank pour le financement de l'acquisition du bâtiment sis Rue Sainte Catherine 6, Bruxelles concernant la partie de la surface commerciale.

Taux : 1,65%

Sûretés :

- Inscription hypothécaire d'un montant de EUR 27.500, en 1er rang sur le rez-de-chaussée commercial sis Rue Sainte Catherine 6, Bruxelles ;
- Mandat hypothécaire d'un montant de EUR 500.000, sur le rez-de-chaussée commercial sis Rue Sainte Catherine 6, Bruxelles

Remboursements : Le crédit sera remboursé par les loyers mensuels perçus pour la surface commerciale.

III. Etat des financements des projets (3/5)

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
Solde au 30/09/2021 :	EUR 170.350
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.

III. Etat des financements des projets (4/5)

Les financements en cours pour d'autres projets sont:

- Avances 'entourage' rémunérées à hauteur de EUR 500k (7,14%) et EUR 900k (7,86%) n'étant liées à aucune condition spécifique et pour une durée indéterminée.
- Avances des dirigeants (EUR 2.042k) non rémunérées 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.
- Emprunt obligataire n°2 (EUR 630k) via BeeBonds réalisé en juillet 2021 lié aux projets 'Rue Dewez', 'Place Wiertz' et 'Rue de Laeken' pour une période de 3 ans.

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 deux biens mentionnés dans la note descriptive permettant d'assurer le défaut de paiement sont toujours dans le stock au 30/09/2021. 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.

NB : Pour information, une seconde levée obligataire via BeeBonds a été réalisée en juillet pour le financement de nouvelles acquisitions.

IV. La situation financière à ce jour

Situation T3/2021



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	231.358	46.652	511.946
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	-	750.000	-	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)	(146.000)	(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	231.358	46.652	511.946	154.760

Source : Management

	T3/2021 cumulé
Ventes – Ste Catherine	EUR 0k
Coûts totaux – Ste Catherine	EUR 2.153k
Ventes – Chée de Wavre	EUR 0k
Coûts totaux – Chée de Wavre	EUR 650k
Cash banque	EUR 275k

	T3/2021 cumulé
Ventes – Ste Catherine	EUR 1.048k
Coûts totaux – Ste Catherine	EUR 2.236k
Ventes – Chée de Wavre	EUR 280k
Coûts totaux – Chée de Wavre	EUR 641k
Cash banque	EUR 877k

Commentaires :

EUR 877k en banque au 30/09/2021 dont EUR 36k bloqués chez Aion pour paiement des intérêts obligataires de l'année 1