



Vastgoedinvesteringsproject

Aankoop opbrengsteigendommen met handelsruimte in Brussel en Etterbeek

Door 'DW Properties' BV

DRIEMAANDELIJKS RAPPORT Q4/2021

Opgemaakt in maart 2022

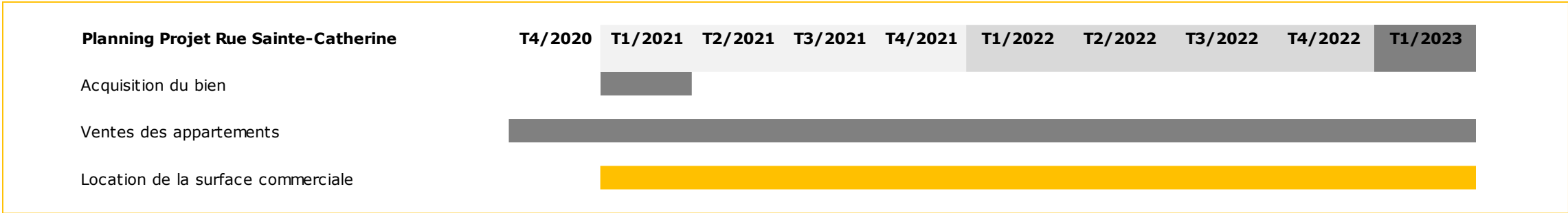


Inhoudstafel

- I. Timeline update
- II. Inkomsten en kosten : update
- III. Status van de projectfinancieringen
- IV. De huidige financiële situatie

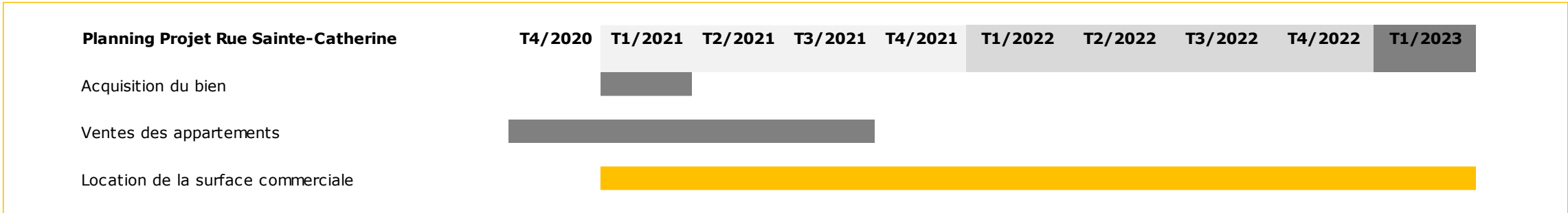
I. Timeline update (1/2)

Timeline van de beschrijvende nota



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

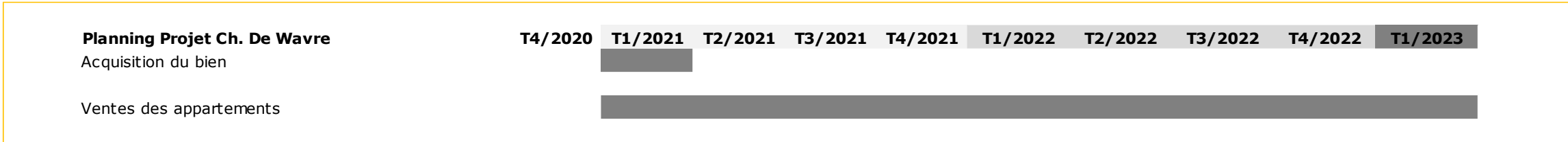
Timeline update – Q4/2021



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

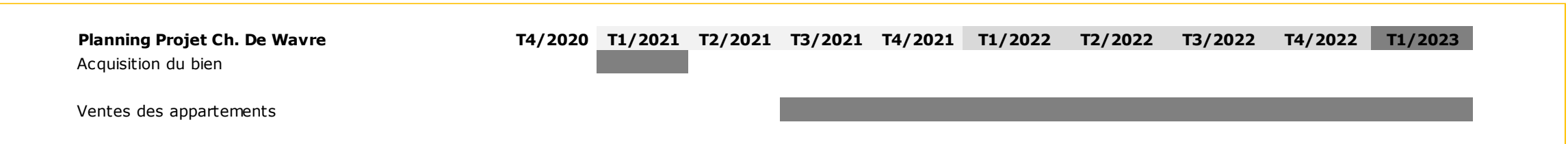
I. Timeline update (2/2)

Timeline van de beschrijvende nota



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

Timeline update – Q4/2021



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

II. Inkomsten en kosten : update (1/2)

Inkomsten en kosten van de beschrijvende nota

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 Inkomsten en kosten : update – Q4/2021

	Q4/2021 gecumuleerd
Verkoop appartement 1ste verdiep achteraan	EUR 190k
Verkoop appartement 2de verdiep vooraan	EUR 285k
Verkoop appartement 2de verdiep achter	EUR 203k
Verkoop appartement 3de verdiep voor	EUR 370k
Totale kosten	EUR 2.236k

Commentaar : Alle appartementen zijn verkocht en de zaak wordt behouden voor verhuur zoals gepland.

II. Inkomsten en kosten : update (2/2)

Inkomsten en kosten van de beschrijvende nota

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%

Inkomsten en kosten : update – Q4/2021

	T4/2021 cumulé
Verkoop studio 1ste verdiep (Waverse Steenweg)	EUR 140k
Verkoop studio op zolder (Waverse Steenweg)	EUR 140k
Verkoop appartement 2de verdiep (Waverse Steenweg)	EUR 142k
Totale kosten tot Q3 2021 – Waverse Steenweg	EUR 641k
Kosten in Q4 2021 – Waverse Steenweg	EUR 35k

Commentaar :

- De kosten vielen hoger uit dan verwacht (+ EUR 40k). Er moest wat extra werk worden gedaan in de gemeenschappelijke ruimtes en 1 appartement.

III. Status van de projectfinancieringen (1/5)

Lopende bankfinanciering in de BV

Straight Loan Krediet

Krediet :	Aion Bank SA/NV
Toekenningsdatum :	11/01/2021
Soort krediet :	Straight Loan
Vervaldatum :	Max 24 maanden = Q1/2023
Bedrag :	EUR 1.000.000
Saldo op 31/12/2021 :	Vereffend
Doel :	Dit krediet zal uitsluitend worden gebruikt voor de financiering van de aankoop van het gebouw over een periode van 24 maanden. Het zal gaan om het deel van de appartementen en de studio's.
Rente :	3,75%
Zekerheden :	<ul style="list-style-type: none">- Hypothecaire inschrijving op EUR 25.000, in 1ste rang op het appartementsgebouw gelegen te Brussel, Sint-Katelijnestraat 6;- Gezamenlijke en ondeelbare borgstelling van de vertegenwoordigers van de Vennootschap.
Terugbetalingen :	De lening zal worden terugbetaald met 100% van de opbrengst van elke verkoop van de appartementen en studio's.

III. Status van de projectfinancieringen (2/5)

Lopende bankfinanciering in de BV

Investeringskrediet

Krediet : Aion Bank SA/NV

Toekenningsdatum: 11/01/2021

Bedrag : EUR 500.000

Saldo op 31/12/2021 : Vereffend

Herfinanciering van het investeringskrediet Aion

Krediet : ING België NV

Toekenningsdatum : 22/07/2021

Soort krediet : Af te schrijven krediet

Vervaldatum : 15 jaar = Q3/2036

Montant : EUR 525.000

Saldo op 31/12/2021 : EUR 512.124

Doel : Herfinanciering van het investeringskrediet van Aion Bank voor de financiering van de aankoop van het gebouw gelegen aan de Sint-Katelijnestraat 6 te Brussel betreffende het gedeelte van de handelsoppervlakte.

Rente : 1,65%

Zekerheden :

- Hypothecaire inschrijving ten bedrage van 27.500 EUR, in 1ste rang, op het handelsgelijkvloers gelegen te Brussel, Sint-Katelijnestraat 6;
- Hypothecair mandaat voor een bedrag van EUR 500.000, op de benedenverdieping van een commercieel gebouw gelegen aan de Sint-Katelijnestraat 6 te Brussel

Terugbetalingen : De lening zal worden terugbetaald met de maandelijkse huurgelden die voor de commerciële ruimte worden ontvangen.

III. Status van de projectfinancieringen (3/5)

Bankfinanciering in de BV

Straight Loan krediet

Krediet :	Aion Bank SA/NV
Toekenningsdatum :	11/01/2021
Soort krediet :	Straight Loan
Vervaldatum :	Max 24 maanden = 11/01/2023
Bedrag :	EUR 450.000
Saldo op 31/12/2021 :	EUR 29.050
Doel :	Dit krediet zal uitsluitend worden gebruikt voor de financiering van de aankoop van het gebouw over een periode van 24 maanden.
Rente :	3,75%
Zekerheden :	<ul style="list-style-type: none">- Hypothecaire inschrijving tegen EUR 25.000 in 1ste rang op het appartementsgebouw gelegen te Waversesteenweg 677, Etterbeek;- Gezamenlijke en ondeelbare borgstelling van de vertegenwoordigers van de Vennootschap
Terugbetalingen :	Het krediet zal worden terugbetaald met 100% van de opbrengst van elke verkoop van de studio's.

III. Status van de projectfinancieringen (4/5)

De lopende financieringen voor andere projecten zijn :

- 500k (7,14%) en EUR 900k (7,86%) rentedragende "entourage"-voorschotten zonder specifieke voorwaarden en voor onbepaalde duur.
- Niet-bezoldigde managementvoorschotten (EUR 2.042 duizend) niet gebonden aan enige specifieke voorwaarden en voor onbepaalde duur.
- Rentedragende, aan bankschuld achtergestelde beleggerslening van k€ 750 afgesloten in december 2020 voor een periode van 18 maanden. Deze lening is bedoeld om de ontwikkeling van DW Properties te versnellen.
- Obligatie nr. 2 (EUR 630k) via BeeBonds gerealiseerd in juli 2021 gekoppeld aan de projecten "Dewezstraat", "Wiertzplein" en "Lakensestraat" voor een periode van 3 jaar.

De geplande financiering voor de uitvoering van het project bedraagt

➤ **Obligatiefinanciering via BeeBonds – Herfinanciering van een deel van de geïnjecteerde voorschotten voor de verwerving:**

- Bedrag van de lening : **EUR 600.000** ;
- Uitgifte van **obligaties** onder Belgisch recht ;
- **2 jaar** vanaf de storting van het bedrag op de rekening van DW Properties BV;
- **Jaarlijks** betaalbare **bruto** rentevoet van **8,00%** ;
- Het geleende kapitaal zal **integraal terugbetaald worden op de vervaldatum** van de plaatsing;
- **Achtergesteld** op de bankfinancieringen van Aion ;
- Het doel van de fondsenwerving is om een deel van de voorschotten te herfinancieren die zijn geïnjecteerd voor de verwerving van de 2 Projecten;
- Mogelijkheid tot **vervroegde terugbetaling** mits vergoeding die gelijk is aan 2% van het terugbetaalde kapitaal in het eerste jaar en 1% vanaf het tweede jaar door DW Properties BV;
- **Geen specifieke waarborg** ;
- **Driemaandelijks rapport** verstuurd naar BeeBonds.

Belangrijke opmerking: De twee activa die in de beschrijving worden genoemd om het in gebreke blijven te garanderen, bevinden zich per 31/12/2021 nog steeds in de inventaris. Ingeval de onderneming niet in staat is de obligatielening terug te betalen, verbindt zij zich ertoe deze activa te verkopen om aan haar terugbetalingsverplichtingen te voldoen.

De onderneming verbindt zich ertoe BeeBonds te verwittigen in geval van verkoop van deze goederen tijdens de duur van de verbintenis en voor een vervanging te zorgen.

NB: Ter informatie: in juli werd een tweede obligatie-uitgifte via BeeBonds voltooid om nieuwe aankopen te financieren.

IV. De huidige financiële situatie

Situatie Q4/2021



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

	Q4/2021 gecumuleerd
Verkopen – St-Katelijne	EUR 0k
Totale kosten – St-Katelijne	EUR 2.153k
Verkopen – Waversesteenweg	EUR 0k
Totale kosten – Waversesteenweg	EUR 650k
Cash bank	EUR 740k

	Q4/2021 gecumuleerd
Verkopen – St-Katelijne	EUR 1.048k
Totale kosten – St-Katelijne	EUR 2.236k
Verkopen – Waversesteenweg	EUR 422k
Totale kosten – Waversesteenweg	EUR 676k
Cash bank	EUR 1.254k

Commentaar :

EUR 1.254 duizend op de bank op 31/12/2021, waarvan EUR 36 duizend geblokkeerd bij Aion voor de betaling van de obligatierente van jaar 1