



Projets d'investissement immobilier

Acquisitions et rénovations d'immeubles de rapport à Bruxelles et Namur

Par la SRL 'DW Properties'

RAPPORT TRIMESTRIEL T4/2021

Réalisé en mars 2022

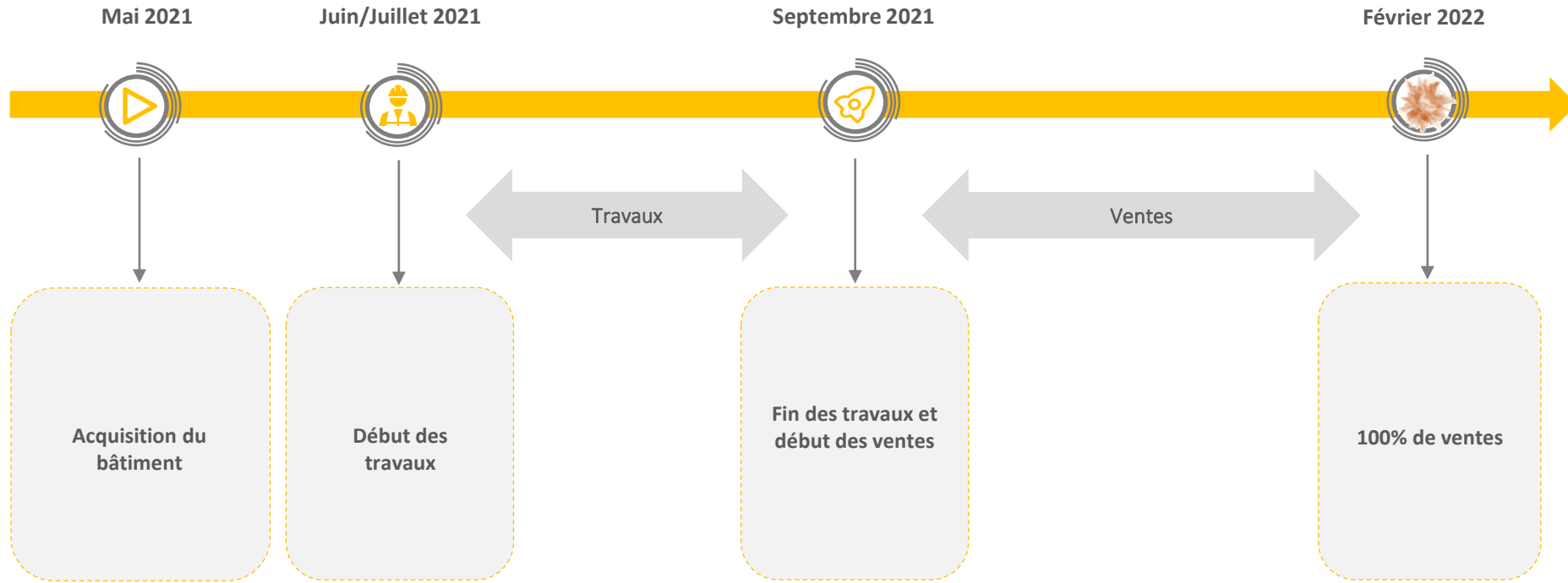


Table des matières

- 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 (1/3)

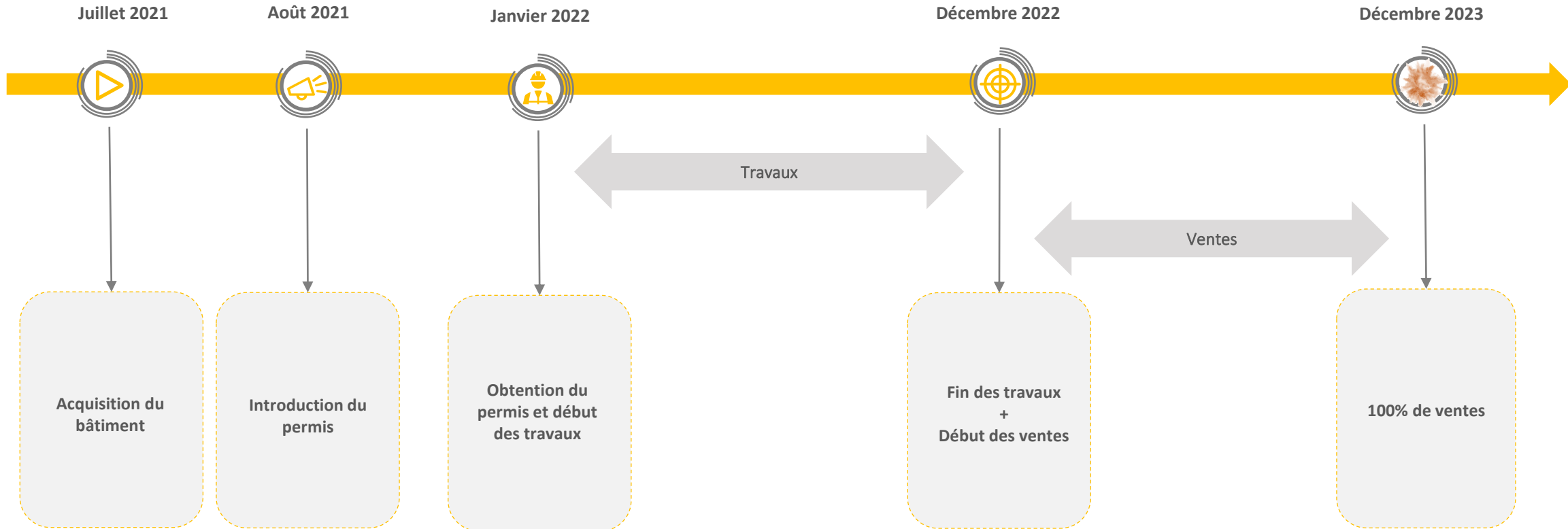
Timeline de la note descriptive



Commentaire :
- Le timing est respecté. Les travaux sont réalisés et le projet est dans sa phase de commercialisation.

I. Timeline mise à jour (2/3)

Timeline de la note descriptive

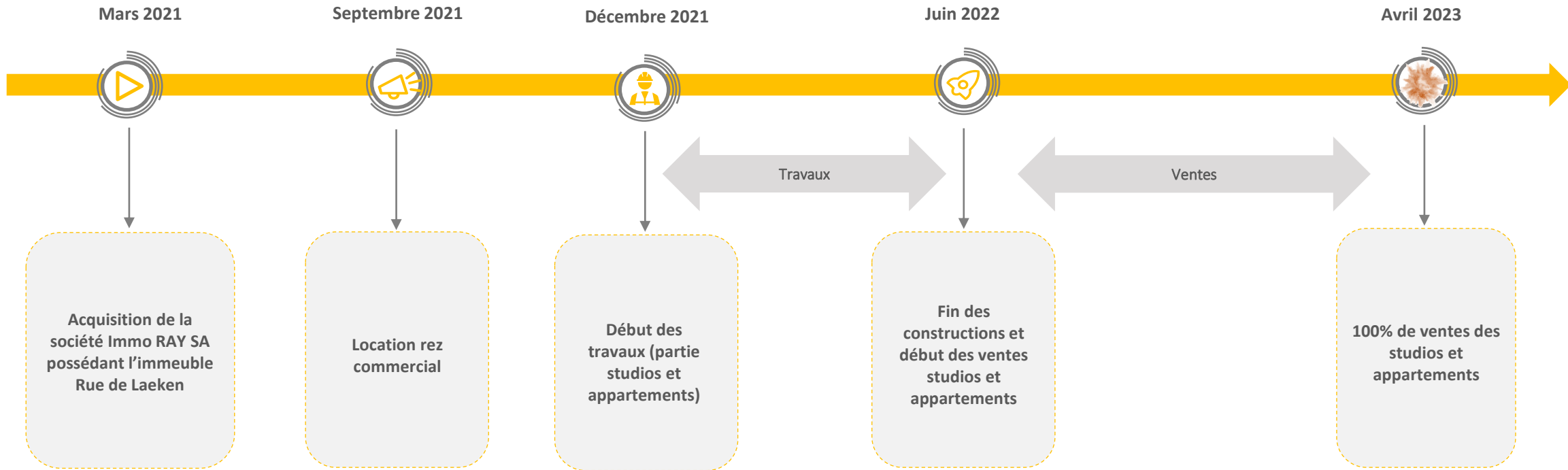


Commentaires :

- Le timing est respecté. L'acquisition a été réalisée le 23/07/2021.
- Le permis a été introduit le 09/09/2021 et le permis a été délivré le 10/12/2021 (en avance d'un mois).

I. Timeline mise à jour (3/3)

Timeline de la note descriptive



Commentaires :

- DW Properties est en avance sur le planning. Les travaux ont déjà été réalisés et le projet est dans sa phase de commercialisation (4 logements sur 5 ont déjà été vendus) ;
- Le rez commercial est également loué.

II. Revenus et coûts mis à jour (1/3)

Rue Dewez

Place Wiertz

Rue de Laeken

Revenus et coûts de la note descriptive

Ventes - En EUR				
	Prix de vente total estimé	# m ²	Prix de vente / m ²	
RDC 1 : appartement 1 chambre 47m ²	155.000 €	47	3.298 €	
RDC 2 : appartement 3 chambres 112m ²	220.000 €	112	1.964 €	
Etage 1 : appartement 1 chambre 45m ²	150.000 €	45	3.333 €	
Etage 2 : appartement 1 chambre 45m ²	150.000 €	45	3.333 €	
Etage 3 : Duplex 2 chambres 71m ²	175.000 €	71	2.465 €	
Total estimation des ventes appartements et studios	850.000 €	320	2.656 €	
Date de vente estimée	28/02/2022			

Coûts d'acquisition - En EUR				
	% droits d'enregistrement	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition (asset deal) + frais	7,0%	406.600 €	320	1.271 €

Coûts de construction et de développement - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Coûts travaux et développement	98,55% €	300.000,00	320	938 €
Frais divers géomètre et PEB	1,45% €	4.400,00	320	14 €
Total coûts de construction		304.400 €	320	951 €

Frais financiers - En EUR		
Intérêts bancaires	3.417 €	
Intérêts obligataires	52.800 €	
Total frais financiers	56.217 €	

Financements - En EUR		
Financement bancaire	410.000 €	
Avances actionnaires/Autofinancement DW Properties	137.217 €	
Empunt obligataire via BeeBonds	220.000 €	
Total financement	767.217 €	

Rentabilité attendue base case	82.783 €	11,6%
---------------------------------------	-----------------	--------------

Revenus et coûts mis à jour – T4/2021

	T4/2021 cumulé
Ventes jusque T3/2021	EUR 0k
Vente appartement 2 ^{ème} étage en T4/2021	EUR 173k
Coûts totaux jusque T3/2021	EUR 632k
Coûts en T4/2021	EUR 55k

Commentaires :

- Les travaux étaient terminés en T3/2021 mais certaines factures n'ont été réceptionnées qu'en T4/2021. Les coûts totaux restent plus faibles que prévus (- EUR 20k) ;
- Le projet est actuellement dans sa phase de commercialisation.

II. Revenus et coûts mis à jour (2/3)

Rue Dewez

Place Wiertz

Rue de Laeken

Revenus et coûts de la note descriptive

Ventes - En EUR

	Prix de vente total estimé	# m ²	Prix de vente / m ²
RDC : 1 appartement 3 ch de 130m ² + 15m ² net de terrasses	333.500 €	145	2.300 €
RDC + Etage 1 : 1 duplex 1 ch de 76m ² net et 7m ² Terr	190.900 €	83	2.300 €
RDC + Et 1 : duplex 73m ² + 7m ²	184.000 €	80	2.300 €
Etage 1 : Apprt 2 ch 80m ² + 8m ² net terrasse	193.600 €	88	2.200 €
Etage 1 : Studio 1 ch 30m ² + 1,9m ² de terrasses	70.180 €	32	2.200 €
Etage 2 : Appart 2 ch 89m ² + 8m ² terrasse	213.400 €	97	2.200 €
Etage 2 : Studio 1 ch 30m ² + 1,9m ²	70.180 €	32	2.200 €
Etage 3 : Appart 3 ch 108m ² + 10m ² net	259.600 €	118	2.200 €
6 parkings ext privés + 1 local commun vélo + Cavettes	90.000 €		
Total estimation des ventes appartements et studios	1.605.360 €	675	
Date de vente estimée	31/12/2023		

Coûts d'acquisition - En EUR

	% droits d'enregistrement	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition (asset deal) + frais	7,4%	510.000 €	675	756 €

Coûts de construction et de développement - En EUR

	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Coûts des travaux	71,43% €	500.000,00	675	741 €
Honoraires divers relatifs aux travaux (PEB, architecte,...)	28,57% €	200.000,00	675	296 €
Total coûts de construction		700.000 €	675	1.037 €

Frais financiers - En EUR

Intérêts bancaires	16.067 €
Intérêts obligataires	60.000 €
Total frais financiers	76.067 €

Financements - En EUR

Financement bancaire	770.000 €
Avances actionnaires/Autofinancement DW Properties	266.067 €
Empunt obligataire via BeeBonds	250.000 €
Total financement	1.286.067 €

Rentabilité attendue base case	319.293 €	26,4%
---------------------------------------	------------------	--------------

Revenus et coûts mis à jour – T4/2021

	T4/2021 cumulé
Ventes	EUR 0k
Coûts totaux jusque T3/2021	EUR 542k
Coûts en T4/2021	EUR 10k

Commentaire :

- Certains honoraires (EUR 41k) ont déjà été encourus

II. Revenus et coûts mis à jour (3/3)

Rue Dewez

Place Wiertz

Rue de Laeken

Revenus et coûts de la note descriptive

Revenus - En EUR		Partie logements	Partie commerce	Total		
Partie logements		Prix de vente total estimé		# m²	Prix de vente / m²	
Etage 1 droit : Studio 29m ²		145.000 €		29	5.000 €	
Etage 1 gauche : Studio 32m ²		150.000 €		32	4.688 €	
Etage 2 droit : Studio 29m ²		145.000 €		29	5.000 €	
Etage 2 gauche : Studio 32m ²		150.000 €		32	4.688 €	
Etage 3 : Appartement 1 chambre 59m ²		225.000 €		59	3.814 €	
Total estimation des ventes appartements et studios		815.000 €		181	4.503 €	
Date de vente estimée		28/04/2023				
Partie commerce			Loyer annuel attendu	# m²	Yield	
RDC Commercial : 70m ²			24.000 €	70	6,00%	

Coûts d'acquisition - En EUR						
	% droits d'enregistrement	Coûts logements	Coûts commerce	Total	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition (Share Deal)	n.a.	360.558 €	139.442 €	500.000 €	251	1.436 €

Coûts de construction et de développement - En EUR						
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts logements	Coûts commerce	Total	# m ²	Coûts / m ²
Coûts travaux et développement	85,89%	180.000 €		180.000 €	181	994 €
Frais divers géomètre et PEB	2,39%	5.000 €		5.000 €	181	28 €
Frais d'agence commerce + TVA	6,93%		14.520 €	14.520 €	70	207 €
Frais d'agence appartements + TVA	4,79%	10.043 €		10.043 €	181	55 €
Total coûts de construction		195.043 €	14.520 €	209.563 €	251	777 €

Frais financiers - En EUR			
	Coûts logements	Coûts commerce	Total
Intérêts bancaires	13.887 €	5.371 €	19.258 €
Intérêts obligataires	27.691 €	10.709 €	38.400 €
Total frais financiers	41.578 €	16.080 €	57.658 €

Financements - En EUR	
Financement bancaire	550.000 €
Avances actionnaires/Autofinancement DW Properties	57.221 €
Empunt obligataire via BeeBonds	160.000 €
Total financement	767.221 €

Rentabilité appartement et studios (au prorata des surfaces)	217.821 €
	36,5%

Revenus et coûts mis à jour – T4/2021

	T4/2021 cumulé
Ventes des 4 studios étage 1 et 2	EUR 566k
Coûts totaux jusque T3/2021	EUR 703k
Coûts en T4/2021	EUR 3k

Commentaires :

- Les travaux sont terminés et les coûts totaux ont été légèrement plus faibles que prévus (- EUR 3k) ;
- Le projet est actuellement dans sa phase de commercialisation.

III. Etat des financements des projets (1/6)

Financement bancaire en cours dans la SRL

Crédit de caisse

Crédit :	ING Belgique SA/NV
Date d'octroi :	19/05/2021
Type de crédit :	Roll Over
Échéance :	28/02/2022
Montant :	EUR 410.000
Solde au 31/12/2021 :	EUR 242.190
Objet :	Ce crédit sera affecté exclusivement au financement de l'acquisition et de la rénovation du bâtiment sis Rue Dewez 19 à 5000 Namur.
Mise à disposition :	<ul style="list-style-type: none">- Après un effort propre de EUR 175.000 sur le terrain et les constructions (hors TVA) ;- À concurrence d'un montant de EUR 225.000 lors de la passation de l'acte d'achat du terrain ;- À concurrence de 100% du montant des factures et coûts supportés hors TVA.
Taux :	1,25%
Sûretés :	<ul style="list-style-type: none">- Hypothèque en premier rang, à concurrence de 25.000,00 EUR en principal sur le terrain, et les bâtiments à construire, sis rue Dewez 19 à 5000 Namur ;- Mandat donné selon les dispositions de l'acte notarié à intervenir et permettant à la S.A. Immomanda, à la requête de ING Belgique SA/NV, de leur conférer hypothèque à concurrence de 385.000,00 EUR maximum, en principal sur les biens et droit précités appartenant à DW Properties et sur tous les autres immeubles dont le mandant deviendrait propriétaire ;
Engagements :	<ul style="list-style-type: none">- Engagement de Madame Daphné Wajsbrot à agir de telle sorte de disposer à tout moment de liquidités suffisantes à fin de respecter les engagements à l'égard de la Banque du chef du présent crédit (y compris les modifications éventuelles) en principal, intérêts et accessoires (Cash Deficiency Clause) ;- Engagement de Madame Daphné Wajsbrot de mettre personnellement les moyens financiers nécessaires à disposition en vue de l'achèvement du projet 'Rue Dewez'. Dans ce cas, ces moyens financiers supplémentaires ne pourront être remboursés par celle-ci aux actionnaires qu'à partir du moment il n'existe plus d'engagements à l'égard de la Banque du chef du présent crédit ou moyennant l'accord écrit de la Banque. (Cost Overrun clause).
Remboursements :	Le crédit sera remboursé par 97% du produit de chaque vente des appartements et studios.

III. Etat des financements des projets (2/6)

Rue Dewez

Place Wiertz

Rue de Laeken

Financement bancaire en cours d'introduction dans la SRL

Crédit de caisse

Crédit :	ING Belgique SA/NV
Date d'octroi :	28/06/2021 (convention non encore signée mais accord ferme et définitif reçu par mail)
Type de crédit :	Roll Over
Échéance :	Deux ans après libération des fonds
Montant :	EUR 770.000 dont EUR 349.000 accordés pour l'acquisition + droits. Le solde sera octroyé au permis
Solde au 31/12/2021 :	EUR 349.000
Objet :	Ce crédit sera affecté au financement de l'acquisition et des rénovations du bien sis Place Wiertz 5 à Salzinnes 5000
Taux :	EURIBOR flooré à 0,00% + 1,25%
Sûretés :	Hypothèque de rang 1 à EUR 25.000 + mandat hypothécaire sur le bien sis Place Wiertz 5 à Salzinnes 5000 de EUR 324.000
Remboursements :	Le crédit sera remboursé par 97% du produit de chaque vente des appartements et studios.

III. Etat des financements des projets (3/6)

Financement bancaire en cours dans la SRL

Crédit de caisse

Crédit :	ING Belgique SA/NV
Date d'octroi :	15/04/2021
Type de crédit :	Roll Over
Échéance :	28/04/2023
Montant :	EUR 350.000
Solde au 31/12/2021 :	Soldé
Objet :	Ce crédit sera affecté exclusivement au financement du rachat partiel des parts de la IMMO RAY SA (BE 0433.152.213)
Mise à disposition :	Après un effort propre de EUR 150.000
Taux :	1,25%
Sûretés :	<ul style="list-style-type: none">- Nantissement, par DW Properties SRL, d'instruments financiers nominatifs de la société IMMO RAY SA ;- Mise en gage de 100% des actions nominatives, sans montant nominal de la société IMMO RAY SA dont le siège social est situé rue du Béguinage 1 à 1000 Bruxelles ;
Remboursements :	Remboursement en 1 fois à la date d'échéance.

III. Etat des financements des projets (4/6)

Rue Dewez

Place Wiertz

Rue de Laeken

Financement bancaire en cours dans la SRL

Crédit de caisse

Crédit :	ING Belgique SA/NV
Date d'octroi :	25/05/2021
Type de crédit :	Roll Over
Échéance :	03/04/2023
Montant :	EUR 200.000
Solde au 31/12/2021 :	Soldé
Objet :	Ce crédit sera affecté financement des travaux du bien sis Rue de Laeken 30 à 1000 Bruxelles relatifs à la rénovation des studios, appartements et rez commercial.
Taux :	1,25%
Sûretés :	<ul style="list-style-type: none">- Hypothèque en premier rang, à concurrence de 25.000,00 EUR en principal sur le terrain, et les bâtiments y érigés, sis à Rue de Laeken 30 à 1000 Bruxelles, à conférer à la Banque ;- Mandat donné selon les dispositions de l'acte notarié à intervenir et permettant à la S.A. Immomanda, à la requête de la Banque, de leur conférer hypothèque à concurrence de 175.000,00 EUR maximum, en principal sur les biens et droit précités appartenant à DW Properties SRL et sur tous les autres immeubles dont le mandant deviendrait propriétaire.
Engagements :	<ul style="list-style-type: none">- Ne pas aliéner le fonds de commerce et ses différents composants, dont DW Properties SRL est propriétaire ;- Ne pas les grever de n'importe quelles charges ni de les donner en location ;- Ne pas mettre en gage les créances impayées dans le cadre de ce projet ;- Ne pas consentir à un tiers un mandat ou une promesse de les grever sans l'accord préalable et écrit de la Banque.
Remboursements :	Le crédit se réduira lors de la passation de chaque acte de vente à concurrence de 97,00 % du produit des ventes terrain et constructions, hors TVA.

III. Etat des financements des projets (5/6)

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 de EUR 750k rémunérée et subordonnée aux dettes bancaires. Celle-ci a été réalisée en décembre 2020 pour une durée de 18 mois. Ce prêt a pour objectif d'accélérer le développement de DW Properties.
- Emprunt obligataire n°1 (EUR 600k) via BeeBonds réalisé en février 2021 lié aux projets 'Rue Sainte-Catherine' et 'Chaussée de Wavre' pour une période de 2 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 et les travaux de rénovation des 3 projets :**

- Montant max du prêt : EUR 630.000 ;
- Emission d'obligations soumise au droit belge ;
- 3 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 ;
- Subordonné aux financements bancaires ING ;
- L'objet de la levée de fonds concerne :
 - Le refinancement partiel d'acquisitions (Rue de Laeken et Rue Dewez) ;
 - Le refinancement des avances injectées pour les travaux (Rue Dewez) ;
 - Le financement d'acquisition et de travaux (Rue de Laeken et Place Wiertz).
- 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 31/12/2021. 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.

IV. La situation financière à ce jour

Situation T4/2021



Cash planning - K EUR	2019	2020	T1/2021	T2/2021	T3/2021	T4/2021	T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024
	Réalisé	Situation	Situation	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
Cash début de période	527	27	1.450	278	430	818	1.053	1.300	277	141	453	102	880	742	1.167	992	1.417
Loyers	844	999	322	283	283	288	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303
Loyers Rue de Laeken	-	-	-	-	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Ventes immeubles & Stock	6.997	3.763	1.140	274	274	274	274	274	274	600	-	600	-	600	-	600	-
Autres revenus	36	123	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
Acquisitions	(4.796)	(2.949)	(904)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition, rénovations et ventes Rue Dewez	-	-	-	(559)	131	283	283	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition, rénovations et ventes Place Wiertz	-	-	-	-	(510)	-	(175)	(175)	(175)	(175)	601	531	473	=	-	-	-
Acquisition, rénovations et ventes Rue de Laeken	-	-	(500)	-	-	(70)	(70)	(70)	254	204	204	154	-	-	-	-	-
Stock	(603)	1.029	(825)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives	(172)	(104)	(31)	(38)	(38)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)
Charges Rue de Laeken	-	-	-	-	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Charges de fonctionnement	(842)	(680)	(180)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)
Frais de personnel	(58)	(46)	(15)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
Autres charges d'exploitation	(92)	(387)	(33)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)
Intérêts obligataires - Levée de fonds 02/21	-	-	-	-	-	-	(48)	-	-	-	(48)	-	-	-	-	-	-
Intérêts obligataires - Levée de fonds 06/21	-	-	-	-	-	-	-	-	(50)	-	-	-	(50)	-	-	-	(50)
Intérêts bancaires et financement + frais	(352)	(409)	(115)	(100)	(132)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
Produits financiers	0	7	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts	(1)	(1)	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - acquisition	(5.304)	139	(2.301)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - immobilisations financières	(1.088)	1.075	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créances commerciales	423	555	(71)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes commerciales	398	(309)	(456)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes fiscales et salariales	2	28	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash investisseurs & Actionnaires	2.994	(491)	130	-	-	-	-	(750)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compte de régularisation	79	(93)	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédit bancaire	1.033	(859)	2.006	(329)	(329)	(329)	(329)	(329)	(329)	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)
Crédit ING (SL) - Rue Dewez	-	-	-	410	(137)	(137)	(137)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts crédit SL - Rue Dewez	-	-	-	(1)	(1)	(1)	(0,4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédit ING (SL) - Place Wiertz	-	-	-	-	349	-	421	-	-	-	(193)	(193)	(385)	-	-	-	-
Intérêts crédit SL - Place Wiertz	-	-	-	-	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	-	-	-	-	-
Crédit Rollover ING - Rue de Laeken (Share Deal)	-	-	-	350	-	-	-	-	(88)	(88)	(88)	(88)	-	-	-	-	-
Intérêts crédit Rollover - Rue de Laeken (Share Deal)	-	-	-	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(0,3)	(0,3)	-	-	-	-	-
Crédit Rollover ING - Rue de Laeken (rénovations)	-	-	-	-	-	200	-	-	(50)	(50)	(50)	(50)	-	-	-	-	-
Intérêts crédit Rollover - Rue de Laeken (rénovations)	-	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)	(2)	(1)	(1)	(1)	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	36	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission obligataire 02/21	-	-	600	-	-	-	-	-	-	-	(600)	-	-	-	-	-	-
Emission obligataire 06/21	-	-	-	-	630	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(630)
Cash fin de période	27	1.450	278	430	818	1.053	1.300	277	141	453	102	880	742	1.167	992	1.417	561

Source : Management

IV. La situation financière à ce jour

Situation T4/2021

	T4/2021 cumulé
Ventes – Rue Dewez	EUR 566k
Coûts totaux – Rue Dewez	EUR 711k
Ventes – Place Wiertz	EUR 0k
Coûts totaux – Place Wiertz	EUR 510k
Ventes – Rue de Laeken	EUR 0k
Coûts totaux – Rue de Laeken	EUR 570k
Cash banque	EUR 1.053k

	T4/2021 cumulé
Ventes – Rue Dewez	EUR 173k
Coûts totaux – Rue Dewez	EUR 688k
Ventes – Place Wiertz	EUR 0k
Coûts totaux – Place Wiertz	EUR 552k
Ventes – Rue de Laeken	EUR 566k
Coûts totaux – Rue de Laeken	EUR 706k
Cash banque	EUR 1.254k

Commentaires :

EUR 1.254k en banque au 31/12/2021 dont EUR 36k bloqués chez Aion pour paiement des intérêts obligataires de l'année 1