



Vastgoedinvesteringsproject – “DW Properties III”

Aankoop, renovatie en wederverkoop per eenheid van twee opbrengstpanden in Brussel

Door de BV ‘DW Properties’

Mevrouw Daphné Wajsbrodt en de Heer Sacha Daskal

Document opgemaakt door:

Deloitte.
Private

Opgesteld in maart 2023



Inhoudstafel

I.	In het kort	p.3	
II.	De juridische structuur	p.5	
	Investeringsportfolio:		
		Speeckaert	Abdij
III.	Kernelementen van de individuele projecten	p.7	p.13
IV.	De liggingen	p.8	p.14
V.	De projecten	p.9	p.15
VI.	De planning & de rentabiliteit van elk project	p.10	p.16
VII.	De lopende financieringen	p.11	p.17
VIII.	De jaarrekening van DW Properties nu en toekomstig	p.19	
IX.	Overzicht van de eigendommen en financiering vd projecten	p.24	
X.	Geaggregeerd Cash Flow Plan van de Plan van de portefeuille	p.26	
XI.	Bijlage	p.27	
XII.	Disclaimer	p.28	

I. In het kort



DW Properties BV

- **DW Properties BV** (BE 0564.809.521) is actief als vastgoedmakelaar (vaak met inbegrip van (her)ontwikkeling) en bezit ook huurwoningen (voornamelijk winkels op de begane grond).
- De strategie van de vennootschap bestaat erin bestaande gebouwen in Brussel te herontwikkelen. Momenteel bezit zij verschillende huurpanden en 20 panden voor wederverkoop (stock).
- Het bedrijf is voor 100% eigendom van de familie Wajsbrodt/Daskal.
- De heer Daskal (echtgenoot van mevrouw Wajsbrodt) treedt op als adviseur en manager van DW Properties BV. Hij heeft een lange ervaring in vastgoed.



Doel van de financiering

Aankoop en renovatie van 2 eigendommen:

- Totale aankoopkosten: **EUR 1.790k**
- Totale projectkosten: **EUR 1.103k**
- Totale financiering: **EUR 2.893k**
 - Leningen: **EUR 1.958k**
 - Auto-financiering: **EUR 935k**
- Verwachte verkoopprijs: **EUR 3.226k**
- Bruto marge (1) : **EUR 632k**
- Gemiddelde verwachte ROI (2): **21,8%**

De obligatie-uitgifte zal een deel van de geïnvesteerde middelen herfinancieren

*Bedrag exclusief financiële kosten en bufferwerkzaamheden
(1) & (2) Brutomarge/totale kosten (aankoopkosten + werken) vóór belastingen, financiële kosten en marketingkosten.



De obligatie zal worden ondergebracht in de BV "DW Properties".

- **Min** bedrag vd lening: **EUR 600k**
- **Max** bedrag vd lening: **EUR 800k**
- Looptijd: **3 jaar**
- Jaarlijkse bruto-interest: **8,00%**
- Garanties : **Zie details p.22**
- Het doel van de obligatie is de financiering en herfinanciering van de middelen die zijn geïnvesteerd in de aankoop en bouw van twee vastgoedprojecten. Dit zal DW Properties in staat stellen zijn groei voort te zetten door nieuwe eigendommen te verwerven.



Het verwachte tijdschema

Q1 2023 Obligatie-uitgifte – Aankoop van 2 huizen

Renovatiewerken en commercialisering

Q4 2025/Q1 2026 Terugbetaling van de obligatie-uitgifte

I. In het kort – De projecten en hun financieringen

1



E. Speeckaertlaan – Sint-Lambrechts-Woluwe

Het vastgoedproject 'E. Speeckaertlaan' bestaat uit de aankoop en renovatie van een gebouw met 2 flats en een handelsgelijkvloers alsook de bouw van een 3de flat (uitbreiding met vergunning) gevolgd door de doorverkoop van de flats. Het bedrijf zal onderhouden en verhuurd worden door DW Properties.

Het gebouw bevindt zich in de periferie van Brussel rechtover de Marie-José-square.



Kerncijfers vóór financiële kosten

- Verkoop appartementen: **EUR 1.274k**
- Handelswaarde: **EUR 462k**
- Aankoopkosten* : **EUR 914k**
- Renovatiekosten: **EUR 474k**
- Bruto-marge: **EUR 332k**
- Verwacht rendement vh project: **24% (*)**
- Banklening: **EUR 1.003k**
- Financiering eigen vermogen: **EUR 385k**

2



Abdijstraat– Elsene

Het vastgoedproject "Abdijstraat" bestaat uit de aankoop en renovatie (zonder vergunning) van een gebouw met 2 triplexen, gevolgd door de wederverkoop van deze eenheden.

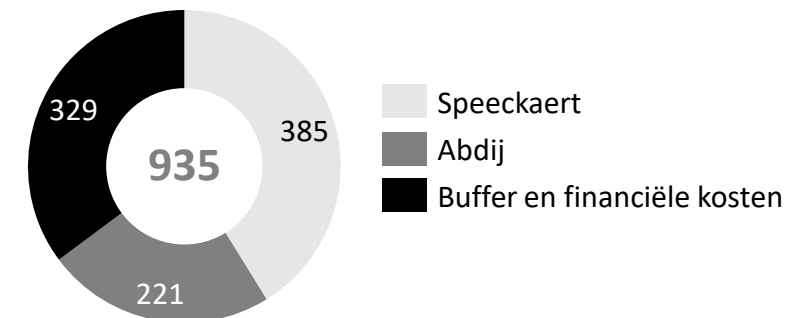
De woning is gelegen in Elsene, niet ver van de Louizalaan.



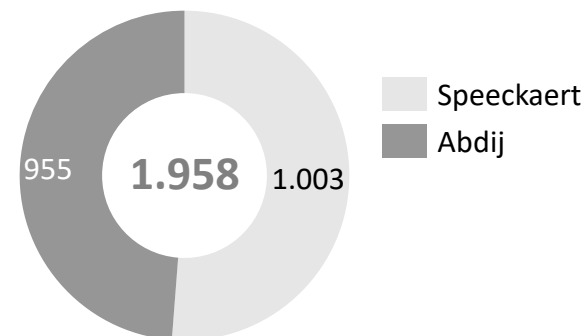
Kerncijfers vóór financiële kosten

- Verkoop triplex: **EUR 1.490k**
- Aankoopkosten* : **EUR 876k**
- Renovatiekosten: **EUR 300k**
- Bruto-marge: **EUR 299k**
- Verwacht rendement vh project: **25% (*)**
- Banklening: **EUR 955k**
- Financiering eigen vermogen : **EUR 221k**

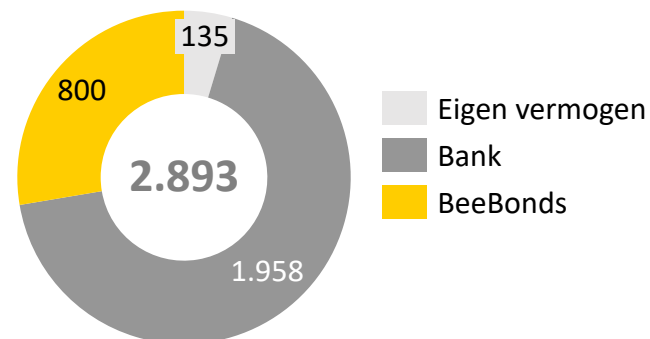
Behoefte eigen vermogen per project (kEUR)



Bankfinanciering per project (kEUR)



Totale financiering (kEUR)



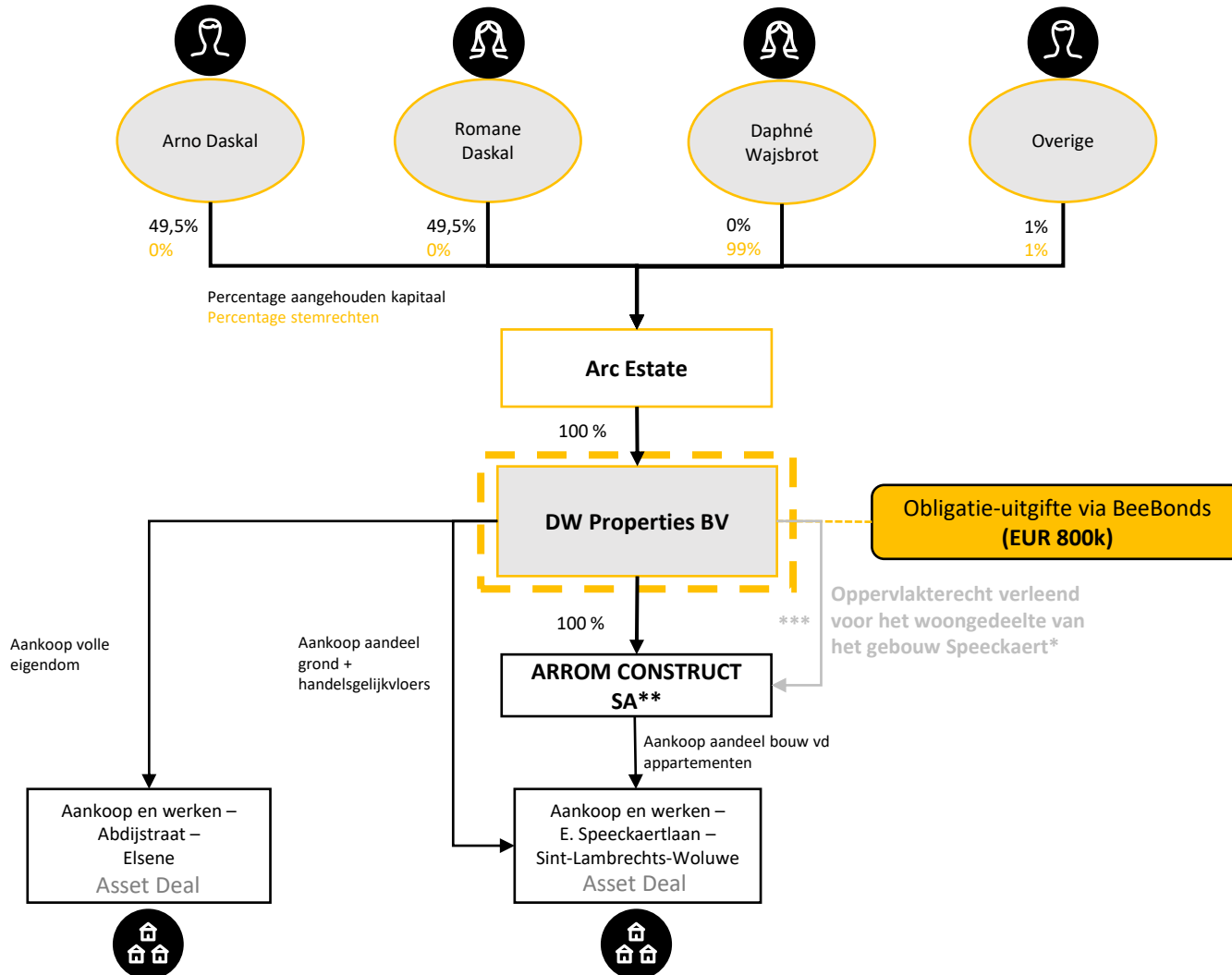
Opmerking: een buffer werken van EUR 31k werd overwogen voor alle projecten van deze Nota

*Inclusief registratierechten en acquisitiekosten

(*) Brutomarge/totale kosten (aankoopkosten + werken) vóór belastingen, financiële kosten en marketingkosten

II. De juridische structuur

Organigram van de onderneming die de projecten verwerft



Opmerking: Verkoop van het grondaandeel door DW Properties en het bouwaandeel door Arrom Construct aan de eindklant.

** Bedrijf gewijd aan de bouw van woonkavels ontwikkeld door DW Properties par DW Properties.

*** Een interco-lening kan worden afgesloten om het werk te financieren.

Bron: Management

DW Properties BV – De Onderneming voor de Projecten

Bedrijf gebruikt voor de projecten

- **Naam en rechtsvorm:** BV 'DW Properties' (hierna 'DW Properties').
- **Ondernemingsnummer:** BE 0564.809.521.
- **Adres :** Schilderachtige Dreef, 43 te 1180 Ukkel.
- **Oprichtingsdatum:** 17 oktober 2014 (voorheen Arc One SPRL).
- **Aandeelhouder:** Arc Estate (vertegenwoordigd door Arno Daskal en Romane Daskal), vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid.
- **Sacha Daskal (echtgenoot van Mevrouw Wajsbrot)** handelt als raadgever en beheerder van de structuur DW Properties BV. Hij heeft een aanzienlijke track record in de vastgoedsector.
- Arno en Romane zijn de kinderen van M. Daskal et Mw. Wajsbrot.
- Ter herinnering, heeft DW Properties in **februari 2021**, een eerste obligatielening afgerond via BeeBonds voor een bedrag van **EUR 600k** voor de projecten 'Sint-Katelijnestraat' en 'Waversesteenweg'. De terugbetaling van de obligatie-uitgifte vond plaats op 17 februari 2023. Vervolgens volgde in **juli 2021**, een tweede obligatie-uitgifte voor een bedrag van **630k** om de projecten 'Dewez, Wiertz en Laeken' te financieren. De terugbetaling zal in juli 2024 plaatsvinden.
- De 3e obligatiefinanciering, die het onderwerp is van deze nota, zal de aankoop van twee gebouwen (+ werken) in Brussel financieren.
- Deze opeenvolgende operaties voor fondsenwerving passen in een logica van financiering van de activiteit van vastgoedhandelaars, waardoor een snellere groei mogelijk wordt.

Project 1 – Edouard Speeckaertlaan

Het project in het kort ...



Bron: Google Maps en Management



Huidige staat van het pand: Gebouw met 2 appartementen (1 met 1 kamer + 1 met 2 slaapkamers) en 1 handelsgelijkvloers (tegenwoordig verhuurd - Droogkuis).

Project : Verhoging (+1 app met 2 slaapk), renovatie van de appartementen en aanleg van terrassen. Behoud van het gehuurde GLV en huur na omzetting HORECA, herverkoop vd appartementen per eenheid.



Edouard Speeckaertlaan 151, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe



Aankoop van het eigendom voor EUR 800k (excl registratierechten en notariskosten) – Compromis signé en novembre 2022 et acte prévu en avril 2023



Huidige handelshuur : EUR 1.757/maand = EUR 21k/jaar

Toekomstige geschatte huur: EUR 18k/jaar volgens een expertise (behoud van de huidige staat voor de zaak) en EUR 36K/jaar volgens DW Properties (Horeca + uitbating van het terras vooraan)



Renovatiewerken en verhoging (vergunning verkregen enkel voor de verhoging) voor EUR 474k (inclusief BTW) – Geen bestek tot nu toe



Totale oppervlakte na werken: 180m² residentieel, 100m² verhoging en 90m² handel



Verkoopprijs tussen EUR 374k en EUR 455k per eenheid (volgens expertise – LILEX – 28 januari 2023)



Bankfinanciering gevraagd voor EUR 1.003k bestemd voor aankoop (EUR 600k) en werken (EUR 403k) *

**in fase van aanvaarding.*



EPB : G (nu) → C (objectief)

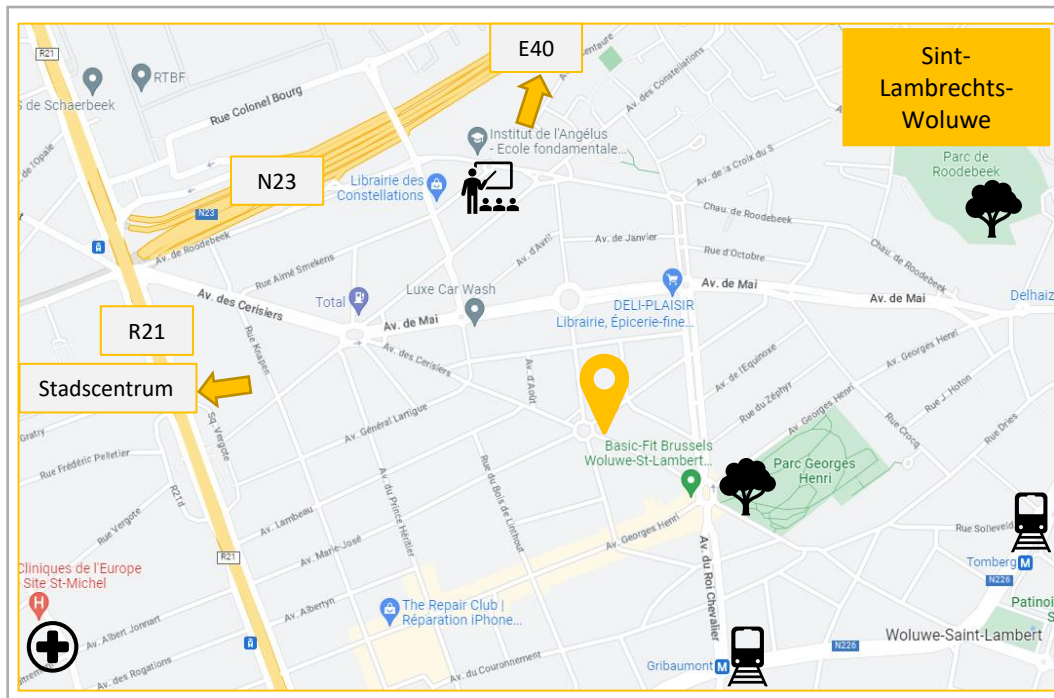


Volgens de raming verkregen van de klant zou de onderhandse verkoop EUR 1.525k bedragen.

In het hartje van de hoofdstad

- Het eigendom is gelegen in een rustige, zeer gegeerde wijk aan de oostelijke rand van Brussel, **Edouard Speeckaertlaan 151, te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe**.
- Qua mobiliteit, is het eigendom goed bediend via talrijke **buslijnen (ex : 27, 28, 29, 80,...)** en bevindt zich niet ver van de **metro (Gribaumont)** en dichtbij de **E40** (minder dan 5 min met de wagen).
- Het eigendom is gelegen in de nabijheid van verscheidene **parken en groene ruimtes** (Georges Henri Park, Roodebeek Park,...).
- De wijk telt en ligt dichtbij talrijke **supermarkten, restaurants, openbaar zwembad, boekwinkels, tankstations,...**

Ligging



Aan de oostrand van Brussel





VI. De planning en de rentabiliteit

Speeckaert

Abdij

Verwachte rentabiliteit

Ventes estimées - En EUR				
	Yield	Prix de vente total	# m ²	Prix de vente / m ²
Appartement 1		409.500 €	90	4.550 €
Appartement 2		409.500 €	90	4.550 €
Appartement 3		455.000 €	100	4.550 €
Total ventes appartements et studios		1.274.000 €	280	4.550 €
Market Value estimée				
		Market Value estimée	# m ²	Prix de location ou vente / m ²
Loyer surface commerciale (an)		30.000 €	90	333 €
Surface commerciale (valeur estimée)	6,50%	461.538 €	90	5.128 €

Coûts d'acquisition - En EUR				
	Taux	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition (appartements)		520.000 €	180	2.889 €
Acquisition (commerce)		280.000 €	90	3.111 €
Droits d'enregistrement et frais de notaire (appartements)	9,00%	46.800 €		
Droits d'enregistrement et frais de notaire (commerce)	13,50%	37.800 €		
Frais d'agence (achat)		29.040 €		
Travaux (appartements) - TVAC		437.700 €	180	2.432 €
Travaux (commerce) - TVAC		36.300 €		
Buffer travaux		15.500 €		
Total coûts du projet		1.403.140 €		

Financement - En EUR				
Crédit bancaire acquisition		600.000 €		
Fonds propres acquisition		313.640 €		
Crédit bancaire travaux		402.900 €		
Fonds propres travaux		71.100 €		
Total financement		1.387.640 €		

Frais financiers - En EUR				
Intérêts sur crédit et frais bancaire		43.102 €	3,5% d'intérêts et 1,5% de frais	
Frais de financement		25.416 €		
Frais et intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds		125.780 €	508k€/800k€ affecté	
Total frais financiers		194.298 €		

Marge avant frais financiers		332.398 €		
ROI*		23,69%		

* Brutomarge/totale kosten (aankoopkosten + werken) vóór belastingen, financiële kosten en marketingkosten.

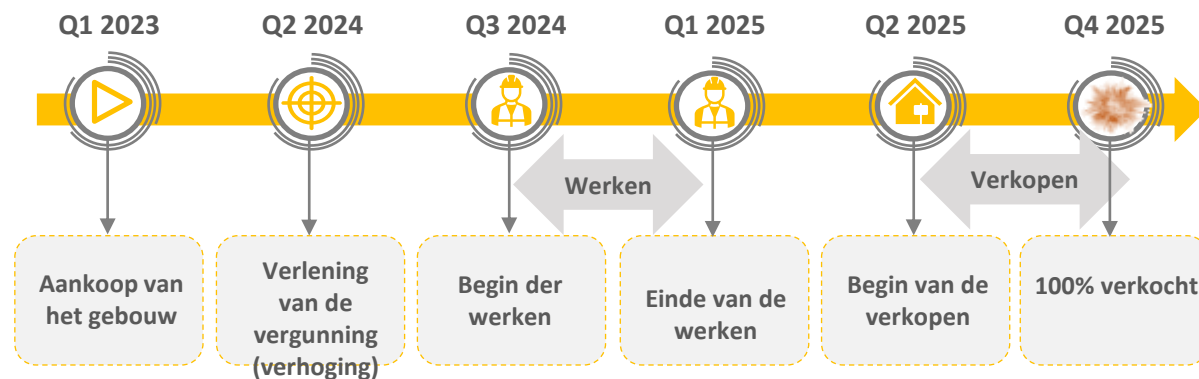
Nota :

- Bij de berekening van de rentabiliteit is rekening gehouden met de BTW-impact
- De winkelhuur is geraamd op basis van de waardering en de taxatie van DW Properties;

Bron : Management

- Het gebouw werd verworven onder het registratierechtsysteem;
- De verkoopprijzen per m² zijn geschat op **EUR 4.550 /m²** overeenkomstig de prijzen van de expertise (behalve voor het appartement op de 1ste verdiep waarvan de prijs lichtjes verhoogd werd). Deze prijzen zijn boven het gemiddelde voor deze ligging volgens de gevonden benchmarks (zie bijlage) ;
- Bankfinanciering van **EUR 600k (nog in toekenningsfase)** voor de aankoop van **EUR 403k** voor werken:
 - Renovatie van de appartementen en aanleg van de terrassen;
 - Verhoging vh gebouw om een 3de appartement ;
 - Plaatsing van een nieuw uitstalraam voor de handel;
 - Architectenkosten en overige.
- De ROI bedraagt **23,69%***.

Uitvoeringsplan



VII. De lopende financieringen

Lopende bankfinanciering voor het project

Bank:	ING
Toekenningsdatum:	Aan de gang
Type krediet:	Roll-over
Vervaldatum:	Te bepalen
Bedrag :	Te bepalen
Doel :	Dit krediet dient uitsluitend voor de financiering van het Speeckaert-project.
Rente :	Te bepalen
Zekerheden :	Te bepalen
Terugbetaling:	Te bepalen

Project 2 – Abdij

Het project in het kort...



Huidige staat: Gebouw met 2 triplexen
Project : Lichte renovatie en herverkoop per eenheid



Abdijstraat 18, 1050 Elsene



Aankoop van het pand voor EUR 800k (excl registratierechten en notariskosten) – Vergunning getekend in oktober 2022 en akte op 6 maart 2023



Huidige huur: EUR 31k/jaar voor 2 triplexen waarvan 1 vrijkomt bij de akte



Renovatiwerken (geen vergunning vereist) voor EUR 300k (150k EUR per triplex) – Geen bestek tot nu toe



Totale verkoopbare oppervlakte: 342 m² (bruto)



Verkoopprijs tussen EUR 395k en EUR 663k per eenheid (volgens expertise – LILEX – 25 oktober 2022)



Bankfinanciering van EUR 955k bestemd voor de aankoop (EUR 700k - toegekend) en voor de werken (EUR 255k – in toekenningsfase)



EPB: E (nu) → C (objectief)

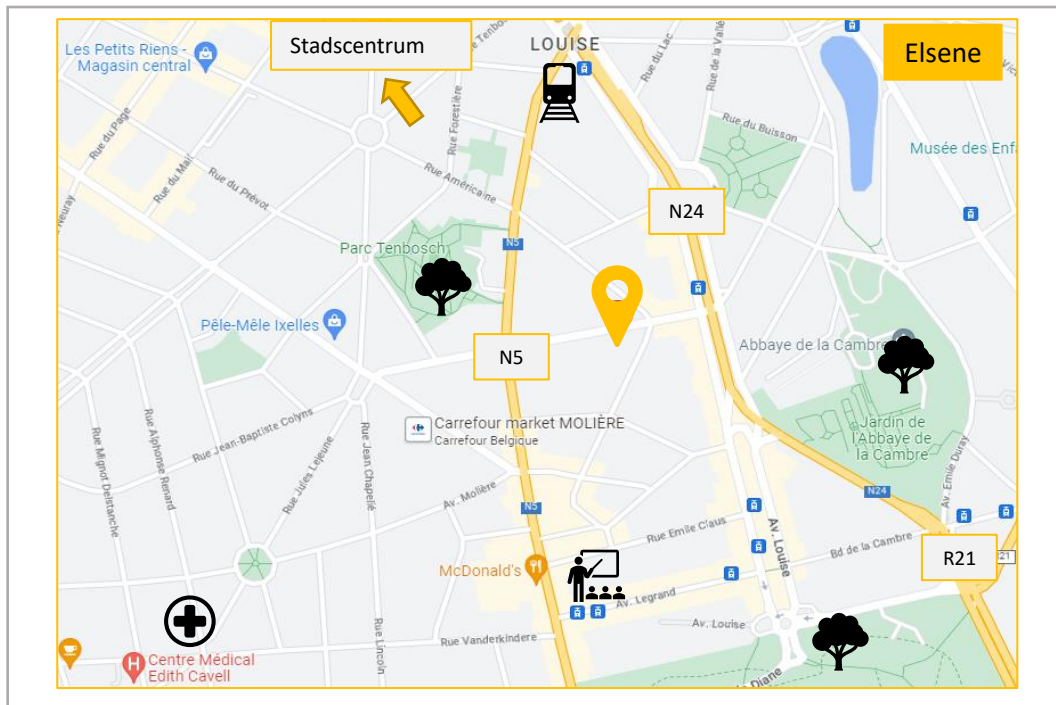


Volgens de ontvangen expertise van de klant bedraagt de verkoopwaarde voor de werken EUR 895K

In het hartje van de hoofdstad

- Het eigendom is gelegen in de levendige en gegeerde wijk in het centrum van Brussel, **Abdijstraat 18, 1050 Elsene**.
- Qua mobiliteit, is het eigendom goed bediend via talrijke **buslijnen (ex : 38, 123, 136,...)**, tram (**8, 93,...**) en bevindt zich niet ver van de metro (**Louiza**) en tussen de **N5** en de **N24**.
- Het eigendom ligt bij talrijke **parken en groene ruimtes** (Tenbosch Park, Ter Kameren Abdij, Koningstuin,...).
- De wijk telt en bevindt zich in de nabijheid van talrijke **supermarkten, restaurants, bars, ziekenhuis,...**

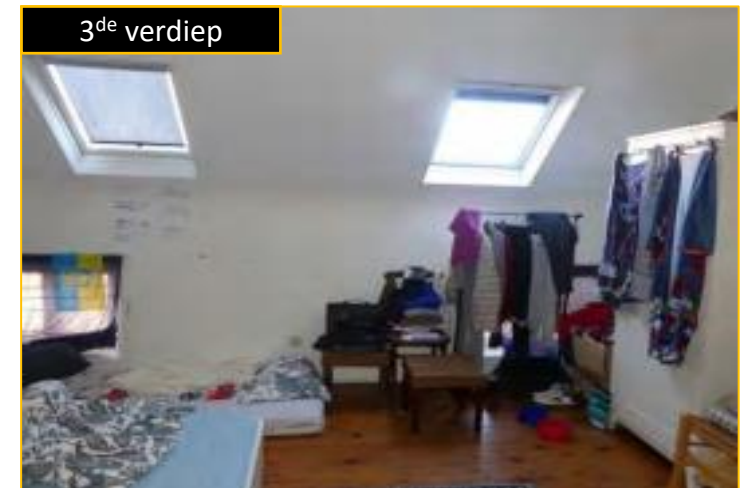
Ligging



Niet ver van het stadscentrum van Brussel



V. Het project



Verwachte rentabiliteit

Ventes estimées - En EUR				
	Prix de vente total	# m ²	Prix de vente / m ²	
Triplex 1 - 3 chambres	875.000 €	201	4.353 €	
Triplex 2 - 2 chambres	615.000 €	141	4.362 €	
Total ventes appartements et studios	1.490.000 €	342	4.357 €	

Coûts d'acquisition - En EUR				
	% droits d'enregistrement	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition		800.000 €	342	2.339 €
Droits d'enregistrement, frais d'agence et frais de notaire	10,00%	75.767 €		
Travaux TVAC		300.000 €	342	877 €
Buffer travaux		15.500 €		
Total coûts du projet		1.191.267 €		

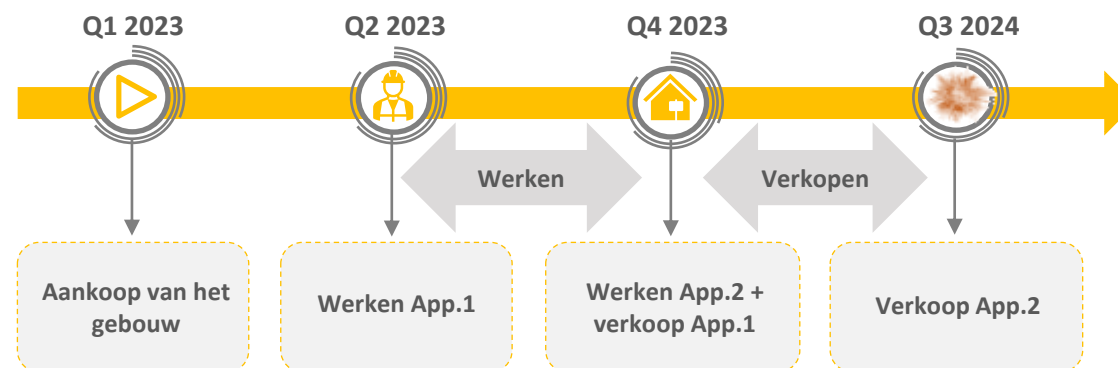
Financement - En EUR				
Crédit bancaire (acquisition)		700.000 €		
Fonds propres (acquisition)		175.767 €		
Crédit bancaire (travaux)		255.000 €		
Fonds propres (travaux)		45.000 €		
Total financement		1.175.767 €		

Frais financiers - En EUR				
Intérêts sur crédit et frais bancaire		17.270 €	3,5% d'intérêts et 1,5% de frais	
Frais de financement		14.584 €		
Frais et intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds		72.173 €	292k€/800k€ affecté	
Total frais financiers		104.028 €		

Marge	298.733 €
ROI*	25,08%

- Het gebouw werd verworven onder het registratierechtsysteem;
- De verkoopprijzen per m² zijn geschat op **EUR 4.350 /m² voor het residentiële** wat overeenkomt met prijzen die hoger zijn dan die van de expertise, maar met prijzen in het gemiddelde vergeleken met die welke door de markt voor deze locatie worden gehanteerd volgens de gevonden benchmarks (zie bijlage);
- Bankfinanciering toegekend voor **EUR 700k** voor de aankoop en **EUR 255k** voor de werken aan het gebouw (toekenning aan de gang). Deze zijn bedoeld om de EPB te verbeteren, dus het zijn vooral renovatiewerkzaamheden.
- De **ROI** bedraagt **25,08%***.

Uitvoeringsplan



* * Brutomarge/totale kosten (aankoopkosten + werken) vóór belastingen, financiële kosten en marketingkosten.

Nota :

- Bij de berekening van de rentabiliteit is rekening gehouden met de BTW-impact.

VII. De lopende financieringen

Lopende bankfinanciering voor het project

Bank: ING België NV

Toekenningsdatum: 25.01.2023

Type lening: Roll-over

Vervaldatum: 31.01.2025

Bedrag: EUR 700k

Doel: Dit krediet dient uitsluitend ter financiering van de aankoop van het gebouw aan de Abdijstraat 18, 1050 Elsene. Over het krediet voor de werkzaamheden wordt momenteel onderhandeld met ING.

Rente: EURIBOR + 1,05%

Zekerheden:

- Hypotheek van eerste rang op EUR 25k in hoofdsom op de grond en de gebouwen gelegen Abdijstraat 18, 1050 Elsene ;
- Mandaat om een hypotheek te verlenen tot een maximum van EUR 796.000 in hoofdsom op het eigendom gelegen aan de Abdijstraat 18, 1050 Elsene.

Terugbetaling: Onbepaald

Financiële status van DW Properties en toekomstige financieringen

VIII. De jaarrekening van DW Properties – Balans (1/2)

DW Properties SRL	2020	2021	2022
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
ACTIF	18.979.352	27.972.066	44.659.940
ACTIFS IMMOBILISES	13.621.973	14.753.514	22.499.966
I. Frais d'établissement	0	0	690
III. Immobilisations corporelles	13.608.514	14.240.055	20.788.276
IV. Immobilisations financières	13.459	513.459	1.710.999
ACTIFS CIRCULANTS	5.357.379	13.218.552	22.159.974
V. Créances à plus d'un an	175.420	85.082	4.364
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	2.552.807	9.874.698	17.218.310
VII. Créances à un an au plus	990.047	1.774.954	3.408.845
A. Créances commerciales	485.047	544.746	1.480.674
B. Créances diverses	505.000	1.230.208	1.928.171
IX. Valeurs disponibles	1.451.032	1.273.149	1.308.579
X. Comptes de régularisation	188.072	210.668	219.875

Bron: Management en Nationale Bank van België

NB : Les De weergegeven rekeningen zijn afgesloten op 31/12/2020, 31/12/2021 en 31/12/2022. Voor 2022 hebben wij een pro forma situatie op 31/12/2022.

Op 31.12.2022 (proforma situatie) – EUR :

- **De materiële vaste activa** bestaan uit 27 voor verhuur bestemde gebouwen (uitsluitend bedrijfsruimten)Les immobilisations financières : En mars 2021, DW Properties a fait l'acquisition de 100% des Financière activa: In maart 2021 verwierf DW Properties 100% van de aandelen van Immo RAY SA voor EUR 500 duizend (vennootschap die in 2022 door DW wordt overgenomen).
- In 2022, zijn de participaties als volgt samengesteld:
 - Participaties 100% ARROM CONSTRUCT SA : 61.500 EUR
 - Participaties 80% DWAK CONSTRUCT SA : 49.200 EUR
 - Participaties 100% MALO SA : 395.306 EUR
 - Participaties 50% ARCHAROM SRL : 1.000 EUR
 - Participaties 100% GV DISTRIBUTIE SA : 915.534 EUR
- **De voorraden** zijn samengesteld uit lopende vastgoedaankopen (EUR 423k), gebouwen bestemd tot verkoop (EUR 11.621k) die kortstondig zullen verkocht worden, en diverse stock (EUR 5.174k).
- **De diverse schuldvorderingen** bestaan hoofdzakelijk uit interco-rekeningen.

VIII. De jaarrekening van DW Properties – Balans (2/2)

DW Properties SRL	2020	2021	2022
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
PASSIF	18.979.352	27.972.066	44.659.940
Solvabilité	1%	1%	14%
CAPITAUX PROPRES	239.141	222.811	6.119.189
I. Capital	18.600	18.600	18.600
III. Plus-values de réévaluation	0	0	5.027.689
IV. Réserves	66.081	66.081	66.081
V. Résultat reporté	154.460	138.130	1.006.819
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	35.538	4.188.609	4.328.249
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	4.154.137	4.200.413
B. Impôts différés	35.538	34.472	127.836
DETTES	18.704.673	23.560.646	34.212.502
VIII. Dettes à plus d'un an	10.262.220	15.870.349	28.556.238
A. Dettes financières	9.512.220	10.897.598	21.331.568
D. Dettes diverses	750.000	4.972.751	7.224.670
IX. Dettes à un an au plus	8.402.967	7.561.460	5.493.818
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	791.874	929.832	1.024.907
B. Dettes financières	3.615.420	5.006.660	3.313.953
C. Dettes commerciales	450.745	60.722	58.655
D. Acomptes reçus sur commandes	0	0	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	52.103	68.510	63.544
F. Dettes diverses	3.492.824	1.495.735	1.032.759
X. Comptes de régularisation	39.485	128.837	162.445

Op 31.12.2022 (proforma situatie) – EUR :

- Er werd een herwaarderingswinst geboekt om verschillende vaste activa te herwaarderen tegen hun marktwaarde (door het management geraamde waarde). Deze oefening werd uitgevoerd op activa die vóór 1 januari 2019 waren verworven.
- **De voorzieningen voor risico's en kosten** komen overeen met een leven-lijfrente.
- **De financiële schulden op lange en korte termijn (ten hoogste één jaar)** betreffen voornamelijk de financiering van winkelpanden.
- **De financiële schulden op korte termijn** betreffen de financiering van goederen voor verkoop in voorraad.
- **De diverse schulden op meer dan één jaar** bestaan hoofdzakelijk uit leningen van derden, aandeelhouders en obligatiehouders. **De diverse schulden op ten hoogste één jaar** bestaan uit rekeningsschulden, rente en huurwaarborgen.

Bron : Management en Nationale Bank van België

NB : De weergegeven rekeningen zijn afgesloten op 31/12/2020, 31/12/2021 en 31/12/2022. Voor 2022 hebben we een pro-formasituatie op 31/12/2022..

VIII. De jaarrekeningen van DW Properties – Resultatenrekeningen

DW Properties SRL	2020		2021		2022	
	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022	
Chiffre d'affaires	4.099.878	100,00%	5.500.454	100,00%	14.176.863	100,00%
- Consommation	-2.948.814	-71,92%	-3.364.877	-61,17%	-10.144.360	-71,56%
= Marge brute	1.151.064	28,08%	2.135.578	38,83%	4.032.504	28,44%
- Services et biens divers	-784.063	-19,12%	-833.353	-15,15%	-1.286.775	-9,08%
- Loyers et charges locatives	-77.588	-1,89%	-112.059	-2,04%	-105.587	-0,74%
- Entretiens et réparations	-26.631	-0,65%	-34.869	-0,63%	-29.984	-0,21%
- Fournitures faites à l'entreprise	-28.415	-0,69%	-32.592	-0,59%	-52.514	-0,37%
- Rétributions de tiers	-352.542	-8,60%	-352.305	-6,41%	-766.707	-5,41%
- Primes d'assurances	-30.638	-0,75%	-31.864	-0,58%	-30.714	-0,22%
- Transports et déplacements	-2.607	-0,06%	-4.022	-0,07%	-35.628	-0,25%
- Rémunérations des dirigeants	-265.642	-6,48%	-265.642	-4,83%	-265.642	-1,87%
- Rémunérations et charges sociales employés	-46.426	-1,13%	-64.718	-1,18%	-64.924	-0,46%
+ Autres produits d'exploitation	122.673	2,99%	76.239	1,39%	-193.603	-1,37%
- Autres charges d'exploitation	-225.402	-5,50%	-523.329	-9,51%	-217.541	-1,53%
- Amortissements sur actifs existants	-291.979	-7,12%	-1.065.399	-19,37%	-751.583	-5,30%
= Résultat d'exploitation	-74.134	-1,81%	-274.982	-5,00%	1.518.077	10,71%
= EBITDA	217.845	5,31%	790.417	14,37%	2.269.660	16,01%
+ Produits financiers	7.440	0,18%	46.363	0,84%	56.569	0,40%
+ Produits exceptionnels	661.643	16,14%	944.288	17,17%	927.864	6,54%
- Charges exceptionnelles (rente)	-161.827	-3,95%	-9.196	-0,17%	-3.732	-0,03%
- Charges financières	-408.860	-9,97%	-615.634	-11,19%	-1.063.596	-7,50%
- Charges financières diverses (rente)	0	0,00%	-88.263	-1,60%	-266.519	-1,88%
= Résultat avant impôts	24.264	0,59%	2.576	0,05%	1.168.664	8,24%
+/- impôts	-235	-0,01%	-18.906	-0,34%	-299.975	-2,12%
= Résultat net après impôts	24.028	0,59%	-16.330	-0,30%	868.689	6,13%
= Cashflow après impôts	316.007	7,71%	1.049.069	19,07%	1.620.272	11,43%

Bron: Management en Nationale Bank van België

NB : De weergegeven rekeningen zijn afgesloten op 31/12/2020, 31/12/2021 en 31/12/2022. Voor 2022 hebben we een pro-formasituatie op 31/12/2022. sont clôturés au 31/12/2020, au 31/12/2021 et au 31/12/2022.

Au 31.12.2022 (situation proforma) - EUR :

- **De omzet** bestaat uit inkomsten uit de verkoop van gebouwen, maar ook uit huurinkomsten uit de vastgoedportefeuille en uit de activiteiten van Daphné Wajsbrot (binnenhuisarchitectuur en kunstverkoop).
- **De aankopen (leveringen en goederen)** komen overeen met de aankoop van goederen voor de verkoop (met inbegrip van rechten en werken) en de aankoop van kunstwerken.
- De aanzienlijke toename van de afschrijvingen in 2021/2022 is het gevolg van de verwerving van verschillende activa die onder de materiële vaste activa zijn opgenomen (verwervingskosten die in één keer worden afgeschreven).
- **De uitzonderlijke opbrengsten** bestaan hoofdzakelijk uit meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van bepaalde onder materiële vaste activa geboekte activa.
- **De uitzonderlijke kosten in 2020** hebben betrekking op :
 - Aanspraak op de garantie van een verkocht actief (EUR 125 duizend) ;
 - Borg betaald voor de verwerving van een niet definitief verworven actief (k€ 33).

VIII. Toekomstige financieringen

➤ Obligatiefinanciering:

- Minimum- en maximumbedrag van de lening: **EUR 600k** en **EUR 800k** ;
- Obligatie-uitgifte onder Belgisch recht;
- **3 jaar** vanaf de storting van de fondsenwerving op de rekening van de lener-emittent « DW Properties » ;
- **Jaarlijkse bruto-interest van 8,00%** jaarlijks betaald;
- Geleende middelen volledig terugbetaald op de eindvervaldag van de investering;
- Achtergesteld aan de bankfinanciering van de in deze nota bedoelde projecten, met dien verstande dat een toekomstige financiering de terugbetaling van de obligatielening op haar vervaldag niet kan verhinderen. Indien nodig verbindt de klant zich ertoe BeeBonds op de hoogte te brengen van een herfinancieringsoplossing.
- Er worden geen kasuitstromen toegestaan van DW Properties naar andere groepsmaatschappijen, behalve voor de financiering van vastgoedprojecten van de groep.
- Onafhankelijke, onherroepelijke en onvoorwaardelijke garantie op eerste verzoek van de heer Sacha Daskal ten gunste van de obligatiehouders;
- Het doel van de geldinzameling is de financiering en herfinanciering van de geïnvesteerde en te investeren middelen in 2 vastgoedprojecten (gepresenteerd in deze Nota);
- De uit de obligatie-uitgifte ontvangen middelen zullen uitsluitend worden gebruikt voor de verwerving en bouw van nieuwe projecten in DW Properties;
- De verkoop van de twee geïdentificeerde projecten zal worden gebruikt om de obligatie terug te betalen;
- Mogelijkheid tot vervroegde aflossing met vergoeding;
- Driemaandelijke rapportering aan BeeBonds.

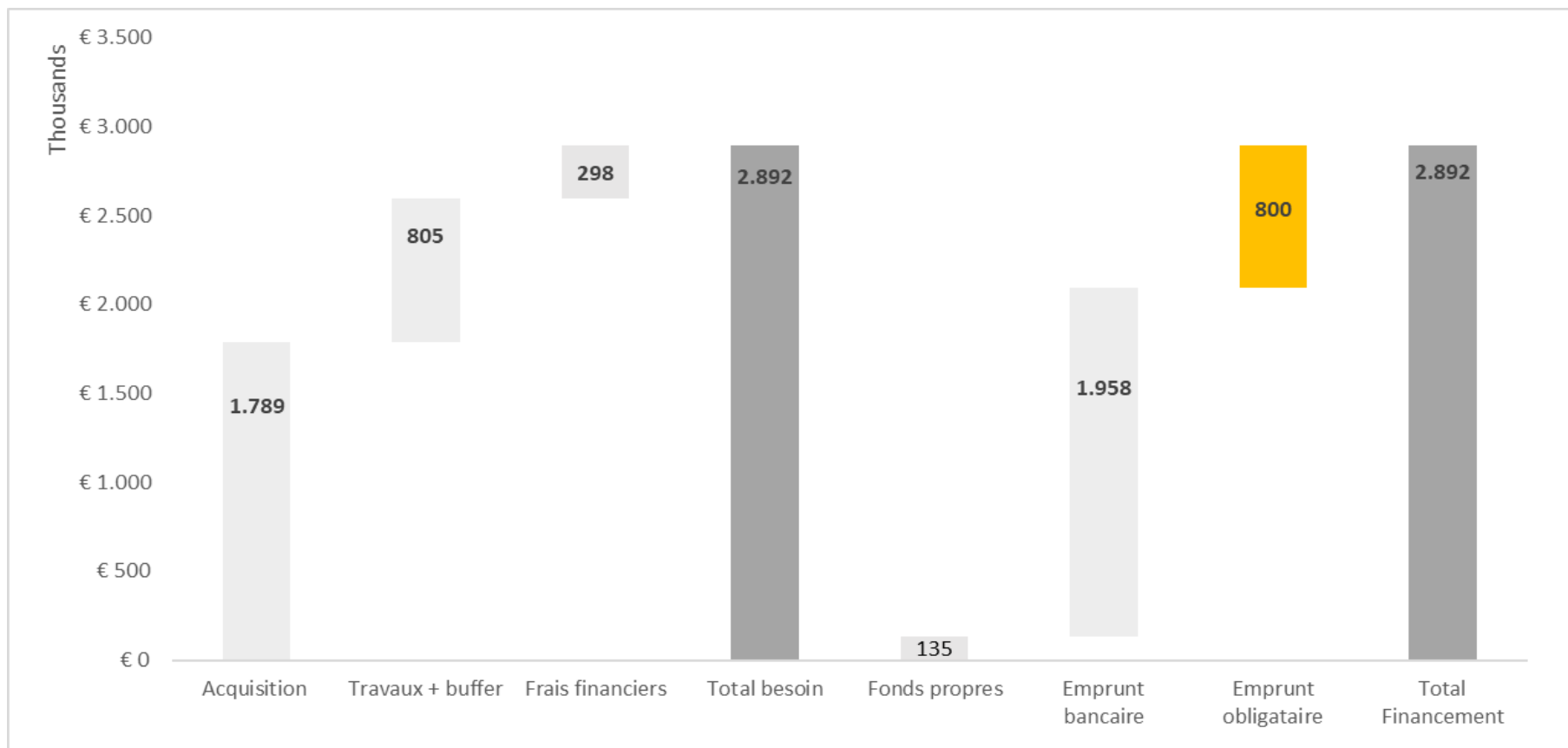
➤ Intercostale/derde/bankvoorschotten voor nieuwe projecten:

- Aangezien DW Properties actief is in vastgoedtransacties, zal zij vastgoed blijven verwerven. Deze aankopen zullen worden gefinancierd met verschillende middelen zoals bankleningen, obligaties, voorschotten en projectmarges. De winstgevendheid van deze toekomstige projecten kan niet worden ingeschat en kan van invloed zijn op het vermogen van DW Properties om obligatiehouders terug te betalen.

Overzicht van de eigendommen en de lopende financieringen

IX. Overzicht van de eigendommen en de financieringen van de projecten – in EUR

DW Properties - Recapitulatif des projets financés dans cette note																	
Biens	Prix d'achat	Droits & frais de notaire	Cession ou apporteur	Frais de comm	Coûts d'acq	Travaux	Buffer	Frais financiers	Coûts du projet	Vente	Marge brute	Bénéfice	Bénéfice %	Crédit acqui.	Crédit travaux	Crédits	Fonds propres/Emprunt
Avenue E. Speeckaert	€ 800.000	€ 84.600	€ 29.040	€ 30.081	€ 913.640	€ 474.000	€ 15.500	€ 194.298	€ 1.597.438	€ 1.735.538	€ 332.398	€ 138.100	8,65%	€ 600.000	€ 402.900	€ 1.002.900	€ 594.538
Rue de l'Abbaye	€ 800.000	€ 75.767	€ -	€ 36.058	€ 875.767	€ 300.000	€ 15.500	€ 104.028	€ 1.295.294	€ 1.490.000	€ 298.733	€ 194.706	15,03%	€ 700.000	€ 255.000	€ 955.000	€ 340.294
TOTAL	€ 1.600.000	€ 160.367	€ 29.040	€ 66.139	€ 1.789.407	€ 774.000	€ 31.000	€ 298.326	€ 2.892.732	€ 3.225.538	€ 631.132	€ 332.806	11,84%	€ 1.300.000	€ 657.900	€ 1.957.900	€ 934.832



* In de volgende tabellen worden de verkoopkosten bij verkoop niet in aanmerking genomen bij de berekening van de winst.

** De financiële kosten in de tabel komen overeen met de financiële kosten in het cashflowplan. Het verschil tussen de bedragen in de rentabiliteitsberekening en die in het kasstroomplan wordt verklaard door het feit dat de leningen niet hoeven te worden opgenomen tot het einde gezien de verkoop van het tweede triplex in Abdij in het derde kwartaal van 2024.

Bron: Management

Geagregeerd Cashflow Plan van de portefeuille

X. Geaggreerd Cashflow Plan van de portefeuille

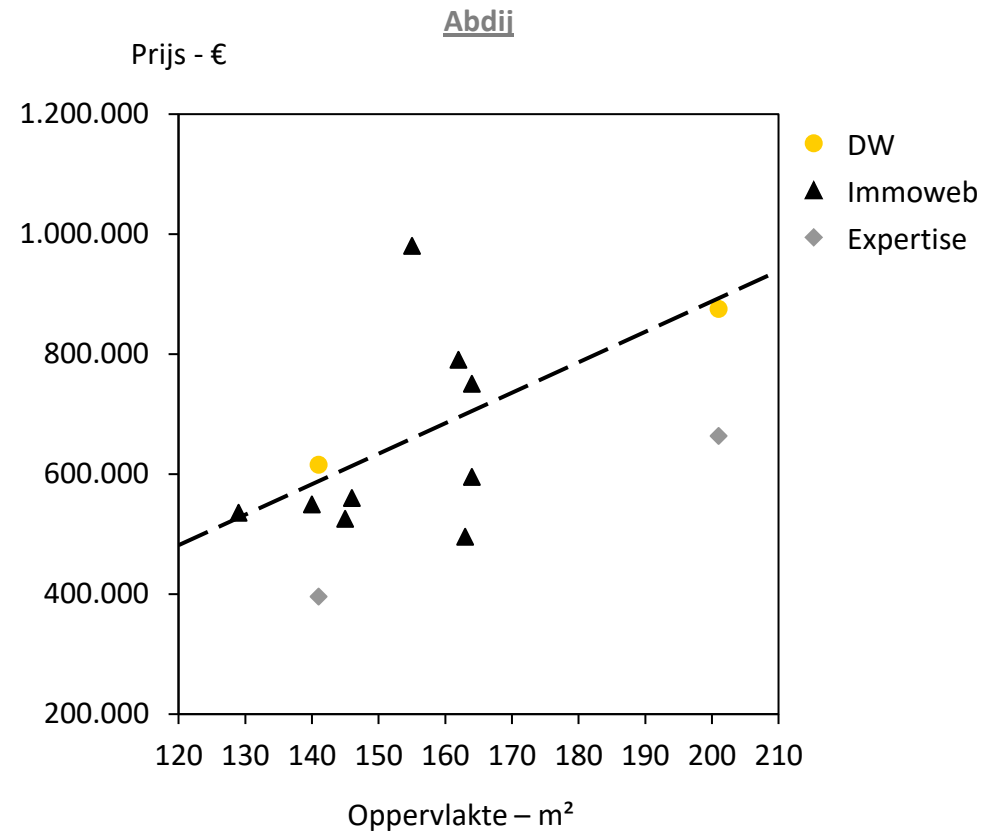
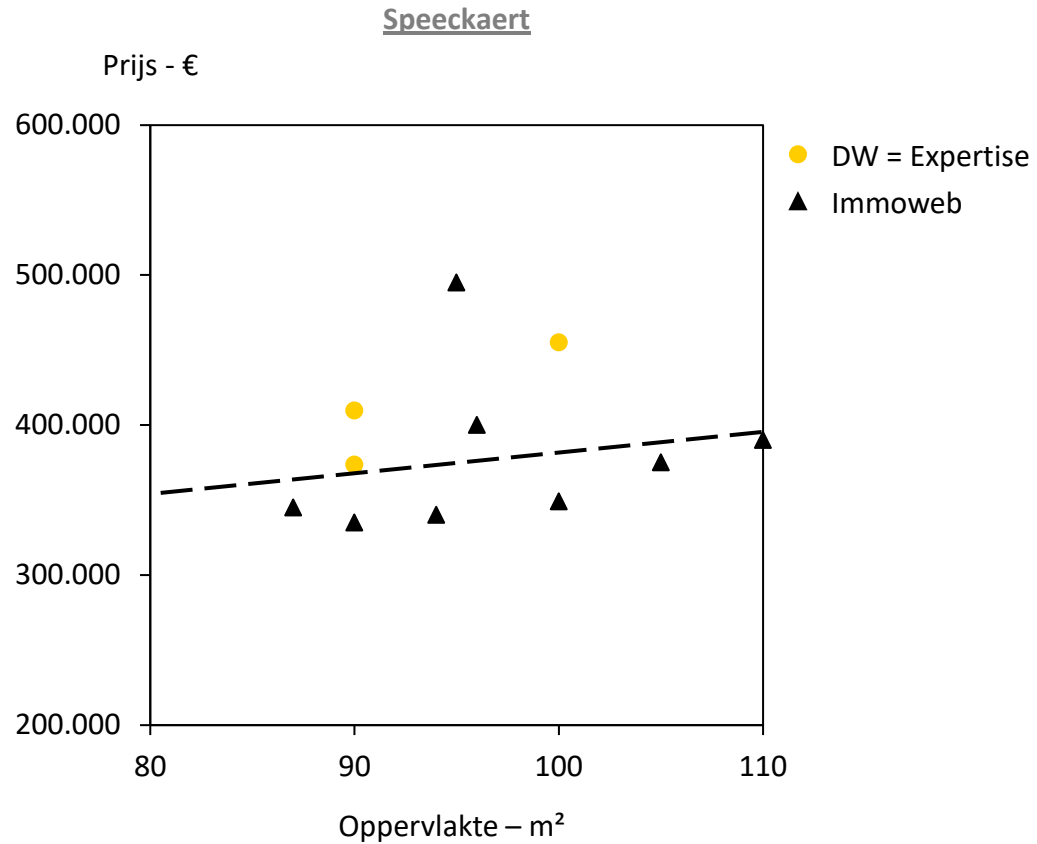
Cash planning - EUR	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	T2/2025	T3/2025	T4/2025	Total projections > 2022
												T1/2026	
Cash début de période	-	584.233	218.893	211.652	196.443	130.739	128.600	539.300	387.065	113.641	443.757	889.030	
Projets													
Acquisitions/Ventes/Loyers	(875.767)	(913.640)	5.250	880.250	5.250	5.250	615.000	-	7.500	826.500	462.500	15.000	1.033.093
<i>Speeckaert 151</i>	-	(913.640)	5.250	5.250	5.250	5.250	-	-	7.500	826.500	462.500	15.000	418.860
<i>Appartement 1</i>	-	(292.704)	-	-	-	-	-	-	-	409.500	-	-	116.796
<i>Appartement 2</i>	-	(292.704)	-	-	-	-	-	-	-	409.500	-	-	116.796
<i>Appartement 3 (Réhausse)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	455.000	-	455.000
<i>Commerce</i>	-	(328.233)	5.250	5.250	5.250	5.250	-	-	7.500	7.500	7.500	15.000	(269.733)
<i>Abbaye 18</i>	(875.767)	-	-	875.000	-	-	615.000	-	-	-	-	-	614.233
Coûts de construction	-	(150.000)	-	(150.000)	-	-	(182.200)	(145.900)	(145.900)	-	-	-	(774.000)
<i>Speeckaert 151</i>	-	-	-	-	-	-	(182.200)	(145.900)	(145.900)	-	-	-	(474.000)
<i>Appartement 1</i>	-	-	-	-	-	-	(35.833)	(35.833)	(35.833)	-	-	-	(107.500)
<i>Appartement 2</i>	-	-	-	-	-	-	(35.833)	(35.833)	(35.833)	-	-	-	(107.500)
<i>Appartement 3 (Réhausse)</i>	-	-	-	-	-	-	(74.233)	(74.233)	(74.233)	-	-	-	(222.700)
<i>Commerce</i>	-	-	-	-	-	-	(36.300)	-	-	-	-	-	(36.300)
<i>Abbaye 18</i>	-	(150.000)	-	(150.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(300.000)
<i>Buffer travaux</i>	-	(15.500)	-	-	-	-	(15.500)	-	-	-	-	-	(31.000)
Frais de commercialisation	-	-	-	(18.029)	-	-	(18.029)	-	-	(10.027)	(10.027)	(10.027)	(66.139)
Financement													
Crédit bancaire	700.000	727.500	-	(721.250)	-	-	17.765	-	(246.068)	(477.947)	-	-	-
<i>Speeckaert 151</i>	-	600.000	-	-	-	-	124.015	-	(246.068)	(477.947)	-	-	-
<i>Abbaye 18</i>	700.000	127.500	-	(721.250)	-	-	(106.250)	-	-	-	-	-	-
Emprunt obligataire via BeeBonds	800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(800.000)	-
Refinancement bancaire commerce	-	-	-	-	-	-	-	-	180.000	(5.625)	(5.625)	(11.250)	157.500
Intérêts crédit bancaire commerce	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.575)	(1.575)	(3.150)	(6.300)
Frais financiers													
Intérêts bancaires et frais de financement	(40.000)	(12.491)	(12.491)	(6.180)	(6.180)	(6.180)	(6.335)	(6.335)	(4.182)	-	-	-	(100.373)
<i>Speeckaert 151</i>	-	(5.250)	(5.250)	(5.250)	(5.250)	(5.250)	(6.335)	(6.335)	(4.182)	-	-	-	(43.102)
<i>Abbaye 18</i>	-	(7.241)	(7.241)	(930)	(930)	(930)	-	-	-	-	-	-	(17.270)
<i>Frais de financement</i>	(40.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.000)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	(1.210)	-	-	(64.774)	(1.210)	-	-	(64.774)	(1.210)	-	(64.774)	(197.953)
Cash fin de période	584.233	218.893	211.652	196.443	130.739	128.600	539.300	387.065	113.641	443.757	889.030	14.829	14.829

Source : Management

Commentaar:

- Gezien de toegenomen cashflow door de verkoop van het Abdij-project voorziet het cashflowplan niet in een volledige opname van de bankleningen voor de werken. Indien de gegenereerde kasmiddelen niet volstaan om de werken te financieren, zullen de bankleningen voor werken worden opgenomen tot 100% van de geplande bedragen;
- In Q1/2025 voorziet het cashflowplan in de herfinanciering van het bedrijf (Speeckaert-project) via een aflossingslening van €180k.

XI. Bijlage – Analyse van de verkoopprijzen



XII. Disclaimer Deloitte

Deze Beschrijvende Nota is opgesteld door Deloitte Accountancy SRL/BV (hierna te noemen "Deloitte" of "Deloitte Private") op basis van documenten en informatie met betrekking tot de vastgoedprojecten Edouard Speeckaertlaan 151 ("**Speeckaert**") en Abdijstraat 18 ("**Abdij**"), die zijn verstrekt door het bestuursorgaan of de directie van de uitgevende instelling (BV "**DW Properties**"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen (geschatte timing) of andere informatie.

De analyse van het Project door Deloitte Private en het opstellen van de Beschrijvende Nota omvat geen evaluatie of aanbeveling met betrekking tot de wenselijkheid van een investering in of aankoop van de door de Emittent uitgegeven obligaties.

Deloitte heeft zich uitsluitend gebaseerd op de door de Emittent verstrekte informatie en is niet verantwoordelijk voor de juistheid of volledigheid van die informatie.

Het Project brengt zakelijke, financiële en constructierisico's met zich mee waarvoor Deloitte geen verantwoordelijkheid draagt.

Het is niet de verantwoordelijkheid van Deloitte om eventuele onjuistheden in de informatie waarvan Deloitte in de toekomst kennis krijgt te corrigeren of aan Investeerders mee te delen. Het feit dat de Beschrijvende Nota door de Emittent of BeeBonds ter beschikking wordt gesteld aan Beleggers betekent niet dat Deloitte een klantrelatie aangaat met die Beleggers of dat Deloitte enige aansprakelijkheid aanvaardt jegens die Beleggers.

Deloitte aanvaardt geen verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven als gevolg van het gebruik van deze Nota. Indien een Investeerder ervoor kiest zich op dit document te baseren, doet hij dit op eigen risico en is hij verantwoordelijk voor het maken van zijn eigen onafhankelijke analyse.

Elke Investeerder-gebruiker van deze Beschrijvende Nota stemt ermee in geen claim of actie tegen Deloitte in te stellen of daarmee te dreigen die voortkomt uit (of in verband staat met) de Documenten of het gebruik daarvan.