



Projets d'investissement immobilier – “DW Properties III”

Acquisitions, rénovations et reventes à la découpe de deux immeubles de rapport à Bruxelles

Par la SRL ‘DW Properties’

Madame Daphné Wajsbrodt et Monsieur Sacha Daskal

Document réalisé par

Deloitte.
Private

Réalisé en mars 2023



Table des matières

I.	En résumé	p.3	
II.	La structure juridique	p.5	
	Portefeuille d'investissements :		
		Speeckaert	Abbaye
III.	Eléments clés des projets individuels	p.7	p.13
IV.	Les localisations	p.8	p.14
V.	Les projets	p.9	p.15
VI.	Le planning & la rentabilité de chaque projet	p.10	p.16
VII.	Les financements en cours	p.11	p.17
VIII.	Etats financiers de DW Properties et les financements à venir	p.19	
IX.	Récapitulatif des biens et du financement des projets	p.24	
X.	Plan de trésorerie agrégé du portefeuille	p.26	
XI.	Annexe	p.27	
XII.	Disclaimer	p.28	

I. En résumé



DW Properties SRL

- La Société **DW Properties SRL** (BE 0564.809.521) est active en tant que marchand de biens (incluant souvent un (re)développement) et détient également des biens immobiliers en location (rez-de-chaussée commerciaux principalement).
- La stratégie de la Société est de redévelopper le bâti existant Bruxellois. Elle détient actuellement plusieurs biens en location et 20 immeubles destinés à la revente (stock).
- La Société est détenue à 100% par la famille Wajsbrodt/Daskal.
- M. Daskal (époux de Mme. Wajsbrodt) agit en tant que conseiller et gestionnaire de DW Properties SRL. Il dispose d'une longue expérience en immobilier.



Objet du financement

Acquisitions et rénovations de deux biens :

- Coûts d'acquisition totaux : **EUR 1.790k**
- Coûts totaux des projets : **EUR 1.103k**
- Financement total : **EUR 2.893k**
 - Emprunts : **EUR 1.958k**
 - Auto-financement : **EUR 935k** → **L'Emprunt obligataire refinancera une partie des fonds investis**
- Prix de vente attendus : **EUR 3.226k**
- Marge brute (1) : **EUR 632k**
- ROI attendu moyen (2) : **21,8%**

***Montant hors frais financiers et buffer travaux**

(1) & (2) Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

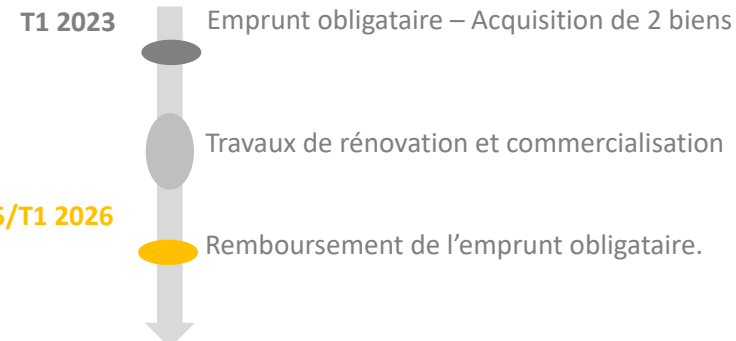


L'emprunt obligataire sera logé dans la SRL 'DW Properties'

- Montant **min** de l'emprunt : **EUR 600k**
- Montant **max** de l'emprunt : **EUR 800k**
- Durée : **3 ans**
- Taux d'intérêt annuel (brut): **8,00%**
- Garanties : **Voir détail p.22**
- L'emprunt obligataire aura pour objet le financement et le refinancement des fonds investis dans l'acquisition et les travaux de deux projets immobiliers. Cela permettra à DW Properties de poursuivre sa croissance en acquérant de nouveaux biens.



Le calendrier attendu



I. En résumé – Les Projets et leurs financements

1



Avenue E. Speeckaert – Woluwé-Saint-Lambert

Le projet immobilier ‘Avenue E. Speeckaert’ consiste en l’acquisition et la rénovation d’un immeuble de 2 appartements et d’un rez commercial ainsi que la construction d’un 3^{ème} appartement (réhausse avec permis) suivies de la vente à la découpe des appartements. Le commerce sera quant à lui maintenu et mis en location par DW Properties.

Le bien se situe en périphérie de Bruxelles en face du square Marie-José.



Chiffres clefs avant frais financiers

- > Ventes appartements : **EUR 1.274k**
- > Valeur commerce : **EUR 462k**
- > Coûts acquisition* : **EUR 914k**
- > Coûts rénovations : **EUR 474k**
- > Marge brute : **EUR 332k**
- > Rendement attendu du projet : **24% (*)**
- > Emprunt bancaire : **EUR 1.003k**
- > Financement sur fonds propres : **EUR 385k**

2



Rue de l’Abbaye – Ixelles

Le projet immobilier ‘Rue de l’Abbaye’ consiste en l’acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d’un immeuble de 2 triplex suivies de la vente à la découpe de ces unités.

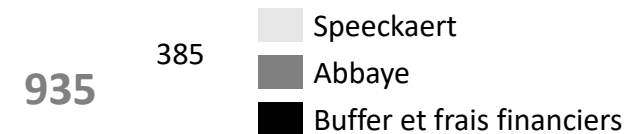
Le bien se situe à Ixelles, non loin de l’Avenue Louise.



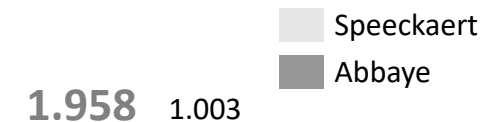
Chiffres clefs avant frais financiers

- > Ventes triplex : **EUR 1.490k**
- > Coûts acquisition* : **EUR 876k**
- > Coûts rénovations : **EUR 300k**
- > Marge brute : **EUR 299k**
- > Rendement attendu du projet : **25% (*)**
- > Emprunt bancaire : **EUR 955k**
- > Financement sur fonds propres : **EUR 221k**

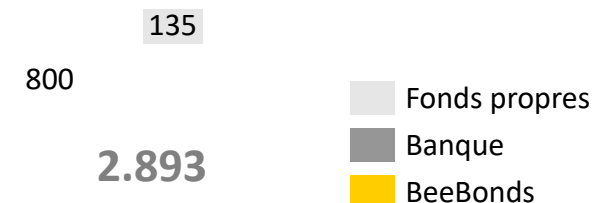
Besoin de fonds propres par projet (kEUR)



Financement bancaire par projet (kEUR)



Financement total (kEUR)



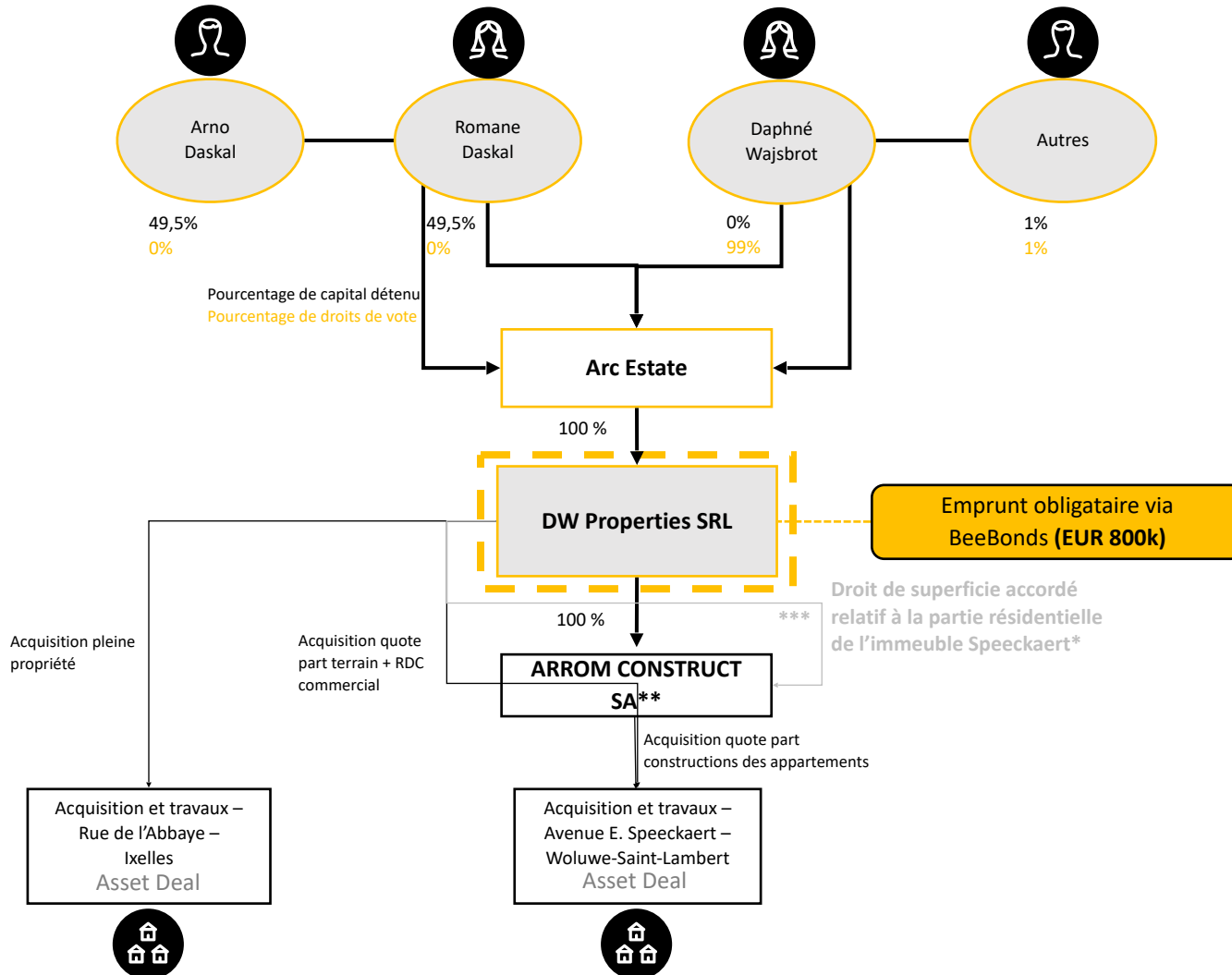
Note : un buffer travaux de EUR 31k a été considéré pour l’ensemble des projets de cette note.

*Droits d’enregistrement et frais d’acquisition inclus

(*) Marge brute/coûts totaux (coûts d’acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

II. La structure juridique

Organigramme de la société acquéreuse des Projets



Note : Vente au client final de la quote part terrain par DW Properties et de la quote part construction par Arrom Construct.

** Société dédiée aux constructions des lots résidentiels développés par DW Properties.

*** Un prêt interco pourrait être réalisé afin de financer les travaux.

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** : BE 0564.809.521.
- **Adresse** : Drève Pittoresque, 43 à 1180 Uccle.
- **Date de création** : 17 octobre 2014 (anciennement Arc One SPRL).
- **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.
- Pour rappel, en **février 2021**, DW Properties a réalisé un premier emprunt obligataire via BeeBonds d'un montant de **EUR 600k** pour les projets 'Rue Sainte-Catherine' et 'Chaussée de Wavre'. Le remboursement de l'emprunt obligataire a eu lieu le 17 février 2023. Ensuite, en **juillet 2021**, un second emprunt obligataire a été réalisé pour un montant de **630k** afin de financer les projets 'Dewez, Wiertz et Laeken'. Le remboursement aura lieu en juillet 2024.
- Le 3^{ème} financement obligataire, faisant l'objet de cette note descriptive, financera l'acquisition de **deux biens immobiliers (+ travaux)** à Bruxelles.

- Ces levées de fonds successives répondent à une logique de financement de l'activité de marchand de biens permettant une croissance plus rapide.

Projet 1 – Avenue Edouard Speeckaert

Le projet en bref...



Source : Google Maps et Management



Etat actuel du bien : Immeuble de 2 appartements (1 de 1 chambre + 1 de 2 chambres) et 1 rez commercial (actuellement loué - Blanchisserie).



Projet : Réhausse (+1 app de 2 chambres), rénovation des appartements et création de terrasses. Maintien du rez en location après réaffectation HORECA, revente à la découpe des appartements.



Avenue Edouard Speeckaert 151, 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Acquisition du bien pour EUR 800k (hors droits d'enregistrement et frais de notaire) – Compromis signé en novembre 2022 et acte prévu en avril 2023



Loyer actuel du commerce : EUR 1.757/mois soit EUR 21k/an
Loyer futur estimé à EUR 18k/an selon expertise (maintien du commerce en l'état) et EUR 36K/an selon DW Properties (Horeca + exploitation de la terrasse avant)



Travaux de rénovation et réhausse (permis requis uniquement pour la réhausse) pour EUR 474k (TVAC) – Pas de devis à ce jour



Superficie totale après travaux : 180m² de résidentiel, 100m² de réhausse et 90m² de commerce



Prix de vente entre EUR 374k et EUR 455k par unité (selon expertise – LILEX – 28 janvier 2023)



Financement bancaire demandé de EUR 1.003k destiné à l'achat (EUR 600k) et aux travaux (EUR 403k) *
**En cours d'acceptation.*



Critères PEB : G (actuel) → C (objectif)

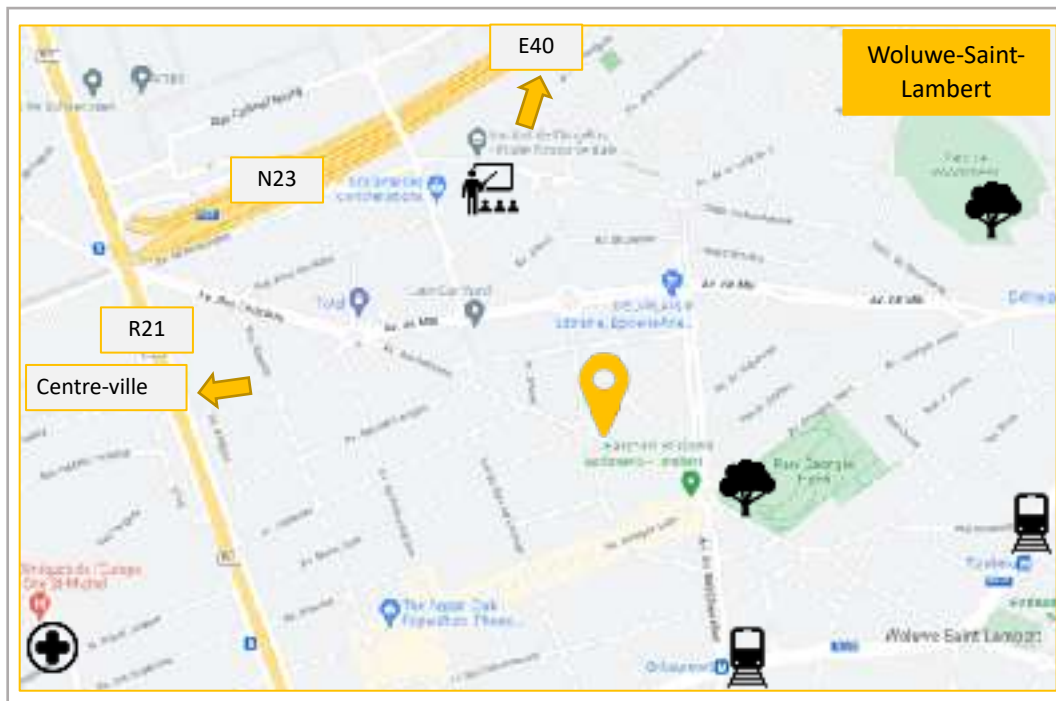


Selon l'expertise reçue de la part du client, le montant de la vente en gré à gré est de EUR 1.525k

Au cœur de la capitale

- Le bien est situé dans un quartier tranquille et prisé en périphérie-est de Bruxelles, **Avenue Edouard Speeckaert 151**, à **1200 Woluwe-Saint-Lambert**.
- Dun point de vue mobilité, le bien est très bien desservi via de nombreuses **lignes de bus (ex : 27, 28, 29, 80,...)** et se trouve non loin du **métro (Gribaumont)** et à proximité de l'**E40** (moins de 5 min en voiture).
- Le bien se situe à proximité de plusieurs **parcs et espaces verts** (Parc Georges Henri, Parc de Roodebeek,...).
- Le quartier comprend et se situe à proximité de nombreux **supermarchés, de restaurants, piscine, stations services, librairies,...**

Situation



En périphérie de Bruxelles





VI. Le planning et la rentabilité

Rentabilité attendue

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%

*Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

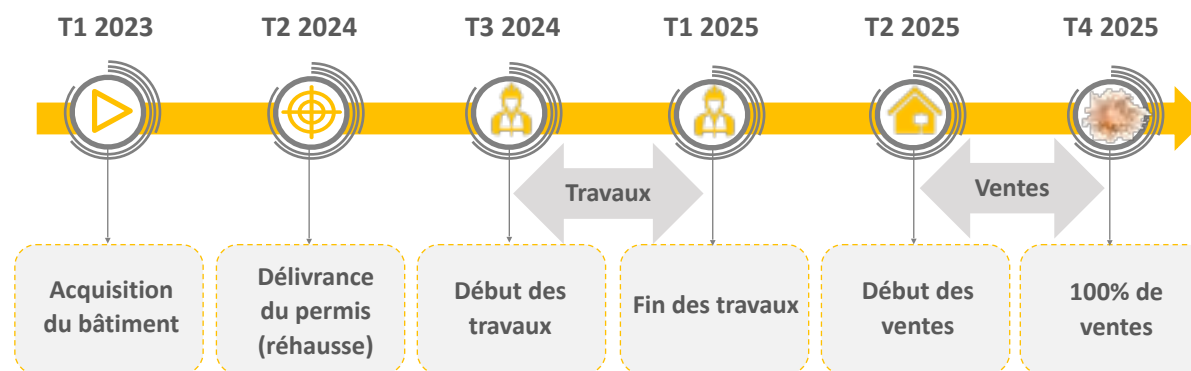
Note :

- Les impacts TVA ont été pris en compte lors de la réalisation du calcul de rentabilité ;
- Le loyer du commerce a été estimé en fonction du montant de l'expertise et de l'estimation faite par DW Properties ;

- Le bâtiment a été acquis sous le régime des droits d'enregistrement ;
- Les prix de vente au m² estimés sont de **EUR 4.550 /m²** correspondant aux prix de l'expertise (hormis pour l'appartement au 1^{er} étage dont le prix a été légèrement revu à la hausse). Ces prix sont supérieurs aux prix moyens pratiqués pour cette localisation selon les benchmarks trouvés (voir annexe) ;
- Financement bancaire de **EUR 600k (en cours d'octroi)** pour l'acquisition et **EUR 403k** pour les travaux :
 - Rénovations des appartements et création de terrasses ;
 - Réhausse afin de créer un troisième appartement ;
 - Pose d'une nouvelle vitrine pour le commerce ;
 - Frais d'architecte et autres.

- Le ROI est de **23,69%***.

Planning d'exécution



VII. Les financements en cours

Speeckaert

Abbaye

Financement bancaire en cours pour le projet

Banque :	ING
Date d'octroi :	En cours
Type de crédit :	Roll-over
Échéance :	A définir
Montant :	A définir
Objet :	Ce crédit sera affecté exclusivement au financement du projet Speeckaert
Taux :	A définir
Sûretés :	A définir
Remboursement :	A définir

Projet 2 – Rue de l'Abbaye

Le projet en bref...



Etat actuel : Immeuble de 2 triplex
Projet : Rénovation légère et revente à la découpe



Rue de l'Abbaye 18, 1050 Ixelles



Acquisition du bien pour EUR 800k (hors droits d'enregistrement et frais de notaire) – Compromis signé en octobre 2022 et acte passé le 6 mars 2023



Loyer actuel de EUR 31k/an pour les 2 triplex et dont 1 sera libre à l'acte



Travaux de rénovation (pas de permis requis) pour EUR 300k (150k EUR par triplex) – Pas de devis à ce jour



Superficie totale vendable : 342 m² (brut)



Prix de vente entre EUR 395k et EUR 663k par unité (selon expertise – LILEX – 25 octobre 2022)



Financement bancaire de EUR 955k destiné à l'achat (EUR 700k - octroyé) et aux travaux (EUR 255k – en cours d'octroi)



Critères PEB : E (actuel) → C (objectif)

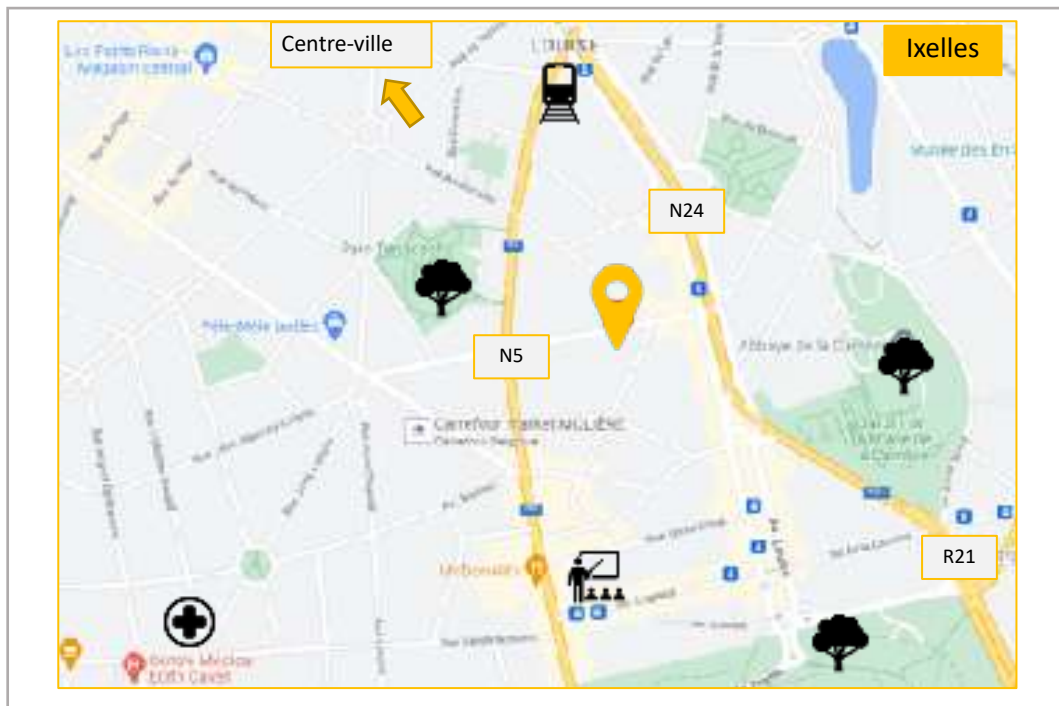


Selon l'expertise reçue de la part du client, la valeur de vente en gré à gré avant travaux est de EUR 895K

Au cœur de la capitale

- Le bien est situé dans un quartier animé et prisé au centre de Bruxelles, **Rue de l'Abbaye 18, 1050 Ixelles**.
- Dun point de vue mobilité, le bien est très bien desservi via de nombreuses **lignes de bus (ex : 38, 123, 136,...)**, **tram (8, 93,...)** et se trouve non loin du **métro (Louise)** et entre la **N5** et la **N24**.
- Le bien se situe à proximité de plusieurs **parcs et espaces verts** (Parc Tenbosch, Parc de Roodebeek, la Cambre, Jardin du Roi,...).
- Le quartier comprend et se situe à proximité de nombreux **supermarchés, de restaurants, bars, hôpital,...**

Situation



Non loin du centre-ville de Bruxelles





Rez-de-chaussée



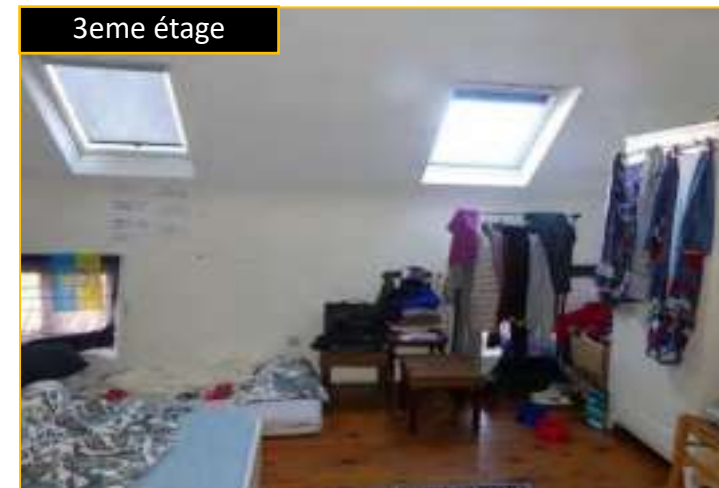
1er étage



2eme étage



3eme étage



Rentabilité attendue

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%

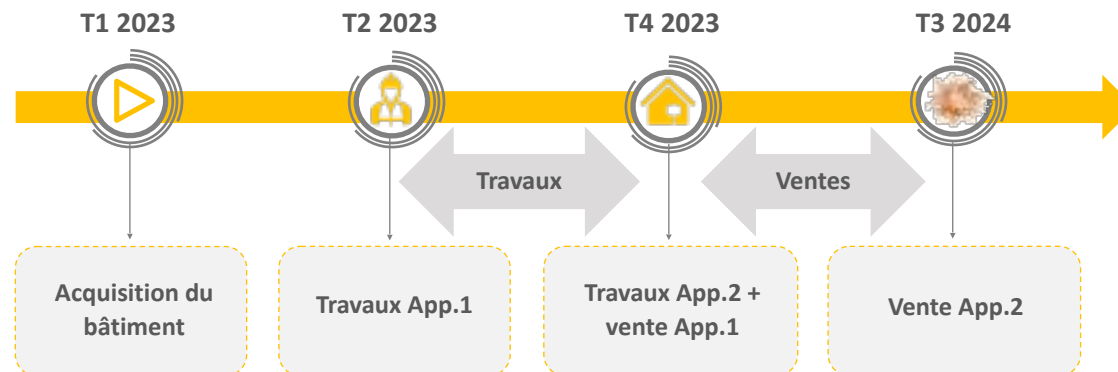
* Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

Note :

- Les impacts TVA ont été pris en compte lors de la réalisation du calcul de rentabilité.

- Le bâtiment a été acquis sous le régime des droits d'enregistrement ;
- Les prix de vente au m² estimés pour le résidentiel sont de **EUR 4.350 /m²** correspondant à des prix supérieurs à ceux de l'expertise mais à des prix dans la moyenne vis-à-vis de ceux appliqués par le marché pour cette localisation selon les benchmarks trouvés (voir annexe) ;
- Financement bancaire octroyé de **EUR 700k** pour l'acquisition et de **EUR 255k** pour les travaux du bâtiment (en cours d'octroi). Ces derniers sont destinés à améliorer le PEB, il s'agit donc principalement de travaux de rénovation.
- Le **ROI** est de **25,08%***.

Planning d'exécution



VII. Les financements en cours

Speeckaert

Abbaye

Financement bancaire en cours pour le projet

Banque : ING Belgique SA

Date d'octroi : 25.01.2023

Type de crédit : Roll-over

Échéance : 31.01.2025

Montant : EUR 700k

Objet : Ce crédit sera affecté exclusivement au financement de l'achat du bâtiment sis Rue de l'Abbaye 18, 1050 Ixelles. Concernant le crédit relatif aux travaux, celui-ci est en cours de négociation avec ING

Taux : EURIBOR + 1,05%

Sûretés :

- Hypothèque de premier rang, à concurrence de EUR 25k en principal sur le terrain et les bâtiments sis Rue de l'Abbaye 18, 1050 Ixelles ;
- Mandat de conférer l'hypothèque à concurrence de EUR 796k maximum en principal sur le bien situé Rue de l'Abbaye 18, 1050 Ixelles.

Remboursement : Non spécifié

Etats financiers de DW Properties et les financements à venir

VIII. Les états financiers de DW Properties – Bilan (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

Source : Management et Banque Nationale de Belgique

NB : Les comptes présentés sont clôturés au 31/12/2020, au 31/12/2021 et au 31/12/2022. Pour 2022, nous disposons d'une situation proforma au 31/12/2022.

Au 31.12.2022 (situation proforma) – EUR :

- **Les immobilisations corporelles** se composent de 27 biens détenus pour mise en location (exclusivement des surfaces commerciales)
- **Les immobilisations financières** : En mars 2021, DW Properties a fait l'acquisition de 100% des parts de la société Immo RAY SA pour EUR 500k (société absorbée par DW en 2022).
En 2022, les participations sont composée comme suit :
 - Participations 100% ARROM CONSTRUCT SA : 61.500 EUR
 - Participations 80% DWAK CONSTRUCT SA : 49.200 EUR
 - Participations 100% MALO SA : 395.306 EUR
 - Participations 50% ARCHAROM SRL : 1.000 EUR
 - Participations 100% GV DISTRIBUTIE SA : 915.534 EUR
- **Les stocks** sont composés d'acquisitions d'immeubles en cours (EUR 423k), d'immeubles destinés à la vente (EUR 11.621k) qui seront vendus à court terme et d'un stock divers (EUR 5.174k).
- **Les créances diverses** sont composées principalement de comptes courants interco.

VIII. Les états financiers de DW Properties – Bilan (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

Au 31.12.2022 (situation proforma) – EUR :

- Une plus-value de réévaluation a été actée afin de revaloriser plusieurs actifs immobilisés à leur valeur de marché (valeur estimée par le management). Cet exercice a été réalisé sur les biens acquis avant le 1er janvier 2019.
- **Les provisions pour risques et charges** correspondent à une rente viagère.
- **Les dettes financières long terme et court terme (échéant dans l'année)** concernent principalement les financements des surfaces commerciales.
- **Les dettes financières court terme** concernent le financement des biens destinés à la vente en stock.
- **Les dettes diverses à plus d'un an** se composent principalement de prêts de tiers, actionnaires et obligataires. **Les dettes diverses à un an au plus** sont composées de dettes comptes courants, d'intérêts et de garanties locatives.

Source : Management et Banque Nationale de Belgique

NB : Les comptes présentés sont clôturés au 31/12/2020, au 31/12/2021 et au 31/12/2022. Pour 2022, nous disposons d'une situation proforma au 31/12/2022.

VIII. Les états financiers de DW Properties – Comptes de résultats

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%
- Entretien 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%

Source : Management et Banque Nationale de Belgique

NB : Les comptes présentés sont clôturés au 31/12/2020, au 31/12/2021 et au 31/12/2022. Pour 2022, nous disposons d'une situation proforma au 31/12/2022.

Au 31.12.2022 (situation proforma) - EUR :

- Le **chiffre d'affaires** se compose des produits de la vente d'immeubles mais également des loyers issus du patrimoine immobilier détenu en portefeuille ainsi que des activités de Daphné Wajsbrodt (activité d'architecte d'intérieur et de vente d'œuvres d'art).
- Les **achats** (approvisionnements et marchandises) correspondent aux acquisitions de biens destinés à la vente (y compris droits et travaux) et aux acquisitions d'œuvres d'art.
- L'importante hausse des **amortissements** en 2021/2022 s'explique par l'acquisition de plusieurs biens repris sous les immobilisations corporelles (frais d'acquisition amortis en 1 fois).
- Les **produits exceptionnels** correspondent principalement aux plus-values réalisées sur la vente de certains biens enregistrés en immobilisations corporelles.
- Les **charges exceptionnelles** en 2020 sont relatives à :
 - Appel sur la garantie d'un bien vendu (EUR 125k) ;
 - Acompte payé pour l'acquisition d'un bien finalement non acquis (EUR 33k).

VIII. Les financements à venir

➤ **Financement obligataire :**

- Montant minimum et maximum du prêt : **EUR 600k** et **EUR 800k** ;
- Emission d'obligations soumise au droit belge ;
- **3 ans** à partir du versement des fonds sur le compte de l'emprunteur « DW Properties » ;
- Intérêts de **8,00% annuel brut** payés annuellement ;
- Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement ;
- Subordonné aux financements bancaires des projets visés dans cette note étant entendu que les financements futurs ne pourront pas empêcher le remboursement de l'emprunt obligataire à son terme. Le cas échéant, le client s'engage à informer BeeBonds d'une solution de refinancement ;
- Aucune sortie de cash ne sera autorisée depuis la SRL DW Properties vers d'autres sociétés du groupe, excepté pour les financements de projets immobiliers du groupe ;
- Garantie indépendante et à première demande, irrévocable et inconditionnelle de monsieur Sacha Daskal en faveur des obligataires ;
- Objet de la levée de fonds concerne le financement et le refinancement des fonds investis et à investir dans de 2 projets de type 'Marchand de Biens' (présentés dans cette note) ;
- Les fonds perçus de l'emprunt obligataire seront exclusivement utilisés pour l'acquisition et les travaux de nouveaux projets dans DW Properties ;
- Les ventes des deux projets identifiés serviront à rembourser l'emprunt obligataire ;
- Possibilité de remboursement anticipé moyennant indemnité ;
- Communication à BeeBonds d'un rapport trimestriel.

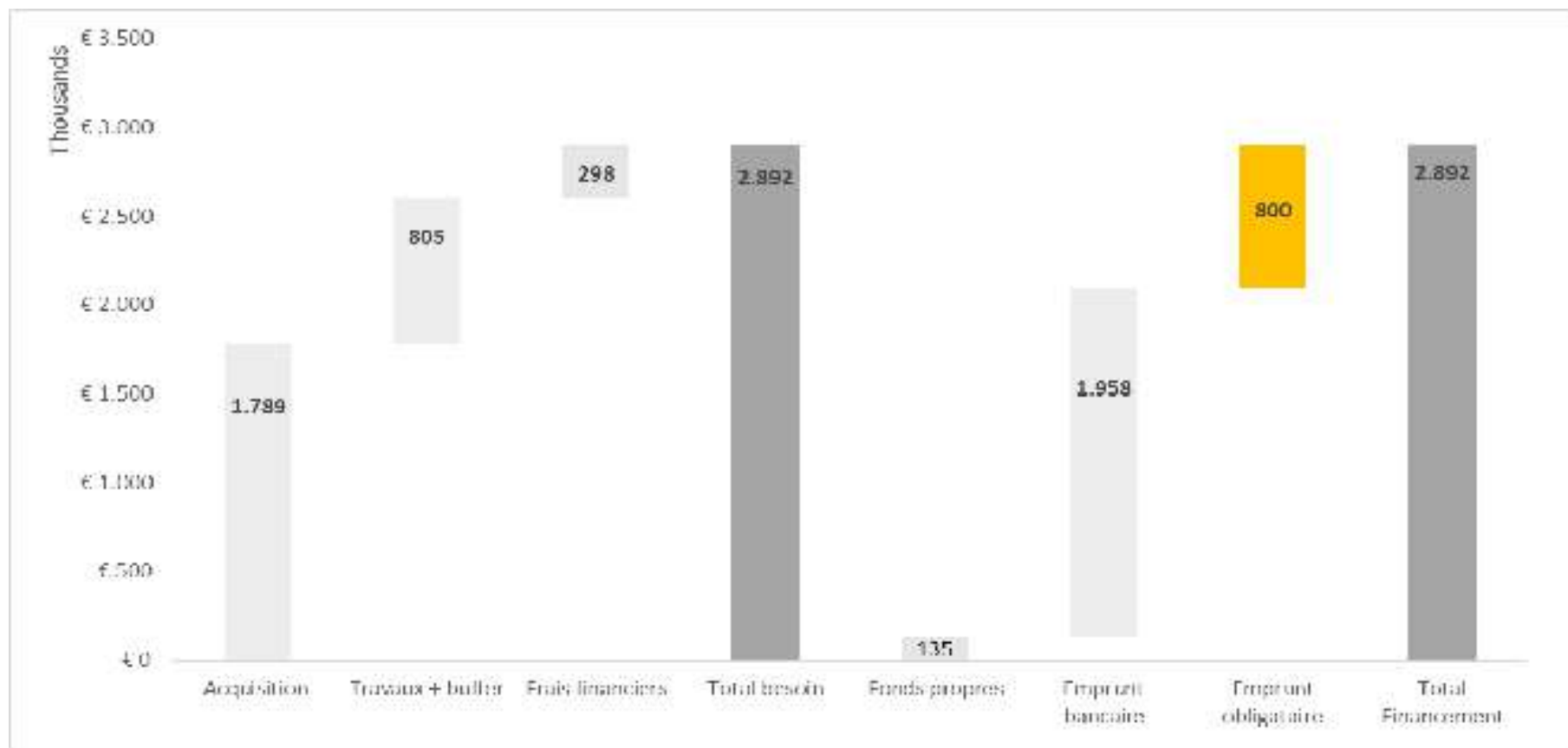
➤ **Avances intercos/de tiers/ bancaires pour de nouveaux projets :**

- DW Properties étant une société active dans les opérations de marchands de biens, celle-ci continuera à acquérir des biens. Ces acquisitions seront financées par diverses ressources tels que des emprunts bancaires, de l'emprunt obligataire, des avances diverses et les marges des projets. La rentabilité de ces projets futurs ne peut être estimée et pourra impacter la capacité de DW Properties à rembourser les obligataires.

Récapitulatif des biens et des financements en cours

IX. Récapitulatif des biens et du financement des projets – en 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



* Dans les tableaux suivants, les frais de commercialisation à la vente ne sont pas pris en compte lors du calcul du bénéfice.

** Les frais financiers dans du tableau correspondent aux frais financiers du plan de trésorerie. La différence entre les montant affichés dans le calcul de rentabilité et ceux du plan de trésorerie, s'explique par le fait que les crédits n'ont pas besoin d'être tirés jusqu'au bout étant donné la vente du deuxième triplex dans Abbaye en T3 2024.

Source : Management

Plan de trésorerie agrégé du portefeuille

X. Le plan de trésorerie agrégé du portefeuille

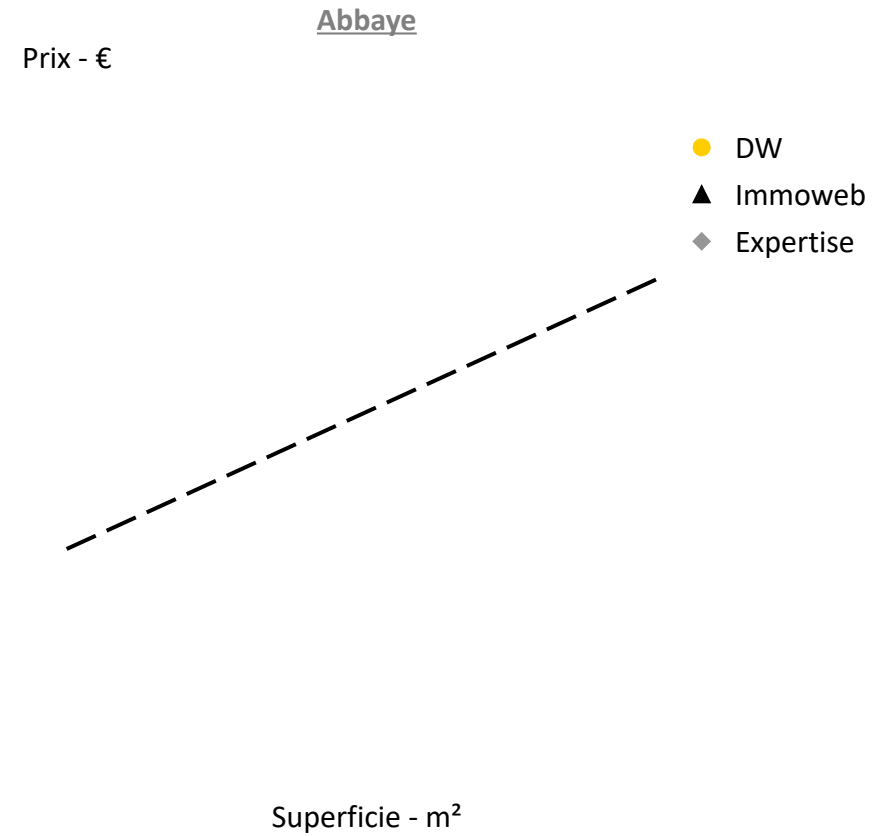
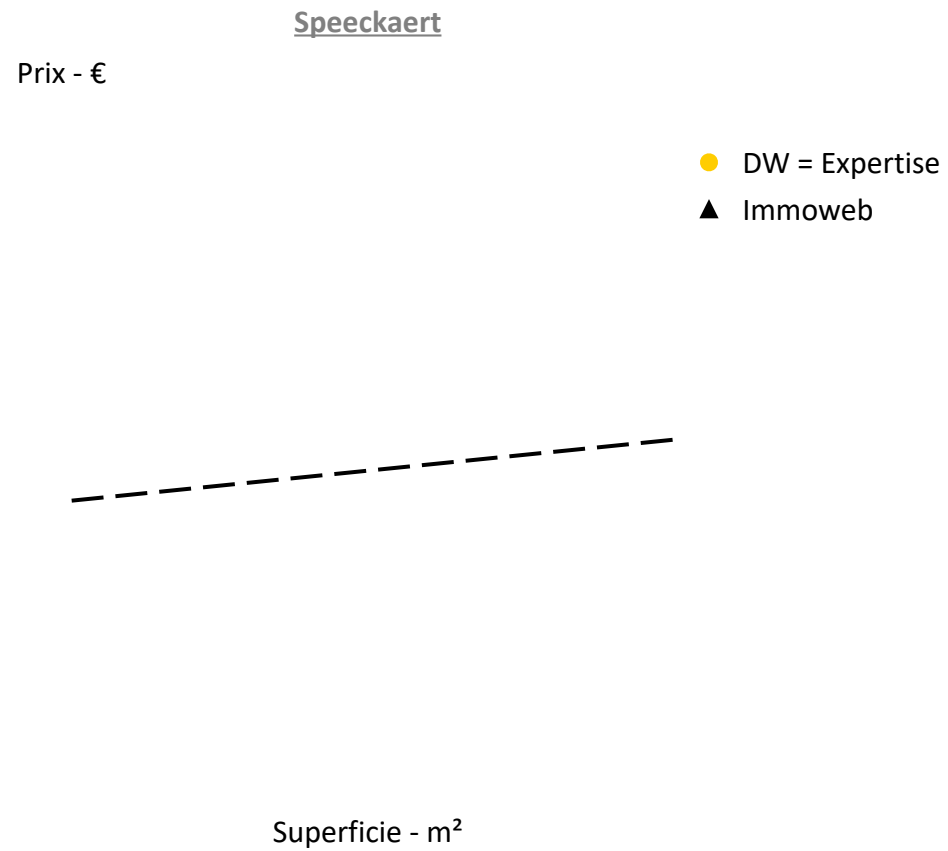
Cash planning - EUR	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	T2/2025	T3/2025	T4/2025	Total projections > 2022
												T1/2026	
Cash début de période	-	584.233	218.893	211.652	196.443	130.739	128.600	539.300	387.065	113.641	443.757	889.030	
Projets													
Acquisitions/Ventes/Loyers	(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

Commentaires :

- Au vue du cash accumulé en raison des ventes du projet Abbaye, le plan de trésorerie ne prévoit pas un tirage complet des crédits bancaires 'travaux'. Dans le cas où le cash dégagé n'est pas suffisant pour financer les travaux, les crédits bancaires 'travaux' seront tirés à 100% des montants prévus ;
- En T1/2025, le plan de trésorerie prévoit un refinancement du commerce (projet 'Speeckaert') via un crédit amortissable à hauteur de 180k€.

XI. Annexe – Analyse des prix de ventes



XII. Disclaimer Deloitte

Cette Note descriptive a été établie par Deloitte Accountancy SRL/BV (décrite ci-après 'Deloitte' ou 'Deloitte Private') à partir de documents et informations relatifs aux projets immobiliers **Avenue Edouard Speeckaert 151** ('Speeckaert') et **Rue de l'Abbaye 18** ('Abbaye'), 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.