



## Vastgoedinvesteringsproject

Aankopen en wederverkoop van twee vastgoedprojecten in Brussel

Obligatie-uitgifte

## Door Queen's Lane Properties NV

Rachid Chami

Beschrijvende Nota opgemaakt door

**Deloitte.**  
Private

Mei 2023



# Inhoudstafel

---

I.	Synthese	p.03
II.	De Projectdrager	p.04
III.	De vorige projecten	p.05
IV.	Beschrijving van de projecten	p.06
V.	De beperkte risicobeoordeling	p.12
VI.	De localisatie van de projecten	p.13
VII.	Het uitvoeringsplan	p.14
VIII.	De verwachte rentabiliteit van de projecten	p.15
IX.	De financieringsaanvraag	p.17
X.	De lopende financieringen	p.18
XI.	De toekomstige financieringen	p.19
XII.	Geconsolideerd cashflowplan van de projecten	p.21
XIII.	De jaarrekeningen van de NV Queen's Lane Properties	p.22
XIV.	De jaarrekeningen van de NV Immo Mariposa	p.23
XV.	Disclaimer	p.24

# I. Synthese



## De uitgever van de obligaties

- Queen's Lane Properties NV (BE 0889.039.741) is de vastgoedvennootschap van de heer Rachid Chami. Zij is voornamelijk eigenaar van de NV Immo Mariposa, die zelf vastgoed bezit dat aan derden wordt verhuurd.
- De Heer Chami heeft een belangrijke ervaring in de vastgoedsector en heeft reeds meerdere vastgoedtransacties met succes gerealiseerd.
- Haar strategie bestaat erin hetzij (1) niet-vergunde eigendom te verwerven en deze met een vergunning door te verkopen, hetzij (2) vergunde eigendom te verwerven om deze te optimaliseren en per eenheid door te verkopen.



## Doel van de financiering

- De Heer Chami heeft de mogelijkheid de volgende operaties te doen via haar NV Immo Mariposa (De 'Projecten') :
  - Project 'Tamaris' : Aankoop van 2 terreinen
  - Project 'Vanwill' : Aankoop van de la BV Vanwill eigenaar van 2 buildings
- De obligatieneming zal dienen voor de financiering van een deel van de aankoopkosten van de terreinen 'Tamaris' en de BV 'Vanwill'



## De kerncijfers

➤ Totale verkoop:	10.724 k€
➤ Aankoopkosten met rechten:	5.891 k€
➤ Ontwikkelingskosten:	150 k€
➤ Financiële kosten:	742 k€
➤ Belastingmarge:	58%



## De obligatie-financiering

➤ Min. bedrag van de lening:	1.000 k€
➤ Max. bedrag van de lening:	2.700 k€
➤ Rentevoet:	9,00% / jaar
➤ Looptijd :	1,5 jaar
➤ Garantie :	Persoonlijke borgstelling*

\* Persoonlijke borgstelling van Dhr Rachid Chami – Garantie op eerste verzoek



## Vastgoedprojecten

- Project 'Tamaris' :
  - Aankoop van 2 terreinen te Molenbeek
  - Invoering van de verwachte vergunning na de koopakte van de grond voor de ontwikkeling van twee gebouwen bestaande uit 71 woningen, 4 winkels en 45 parkeerplaatsen
- Project 'Vanwill' :
  - Overname van BV Vanwill, eigenaar van 2 gebouwen in Molenbeek bestaande uit 18 appartementen, 2 kantoren, 1 winkel en 1 conciërgedienst.
  - Verkoop per eenheid

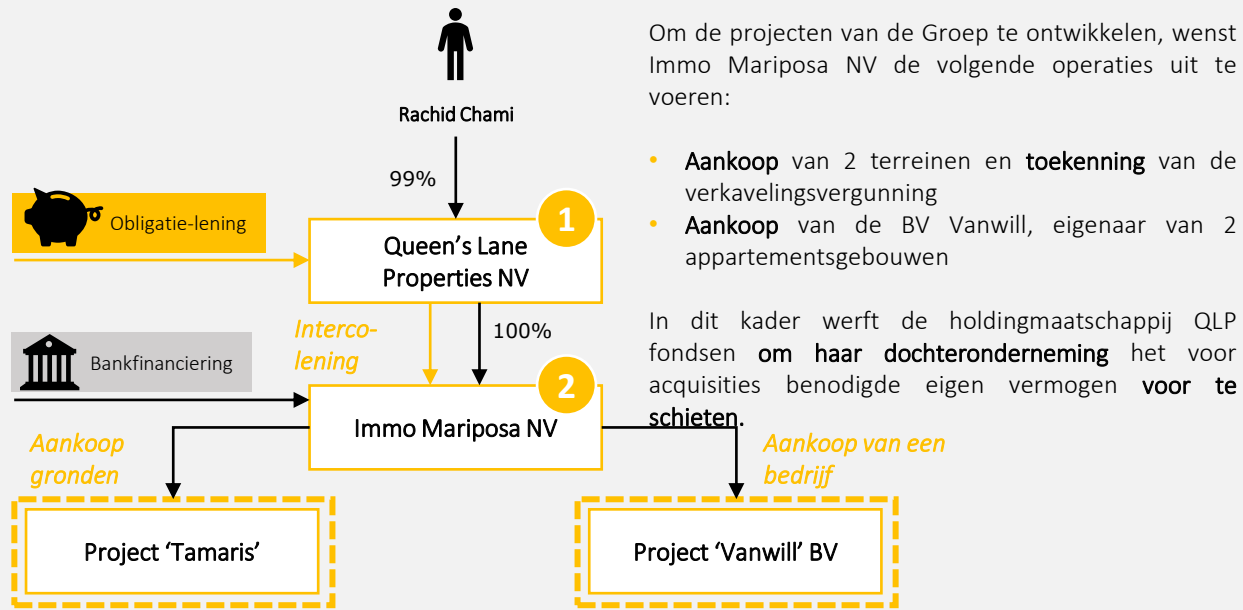


## De timeline

- Q2 2023 Aankoop van de terreinen 'Tamaris' en de BV 'Vanwill'
- Q3 2023 Invoering bouwvergunning voor het project 'Tamaris' en start commercialisering van 2 Projecten
- Q4 2023 Verkoop van de eenheden v/h project 'Vanwill'
- Toekenning van de vergunning voor het project 'Tamaris' en einde van de commercialisering van 2 Projecten
- Q3 2024
- Q4 2024 Einde van de verkopen van de eenheden van het project 'Vanwill', verkoop van de terreinen 'Tamaris' met vergunning en terugbetaling van de obligatieneming

## II. De projectdrager

### Juridische structuur



Opmerking: alleen bedrijven die verband houden met de bovenstaande projecten zijn opgenomen (bereik van deze opmerking)

Om de projecten van de Groep te ontwikkelen, wenst Immo Mariposa NV de volgende operaties uit te voeren:

- **Aankoop** van 2 terreinen en **toekenning** van de verkavelingsvergunning
- **Aankoop** van de BV Vanwill, eigenaar van 2 appartementsgebouwen

In dit kader werft de holdingmaatschappij QLP fondsen om haar dochteronderneming het voor acquisities benodigde eigen vermogen voor te schieten.



Rachid Chami heeft zijn carrière eerst alleen in de vastgoedsector gestart als zelfstandige, daarna in partnership met Macan Development (50%). In 2018 heeft Dhr Chami zijn aandelen verkocht om zijn activiteit alleen voort te zetten.

Hij is eigenaar van het bedrijf Queen's Lane Properties NV; een Belgische onderneming actief in de vastgoedontwikkeling en -promotie. Aanwezig op de kantoor- en residentiële markt, optimaliseert het bedrijf de herontwikkeling van sites en de herverkoop ervan.

Dankzij een groot netwerk en diepgaande kennis van de vastgoedmarkt heeft Queen's Lane Properties momenteel de mogelijkheid om zich te positioneren op "off market" kansen.». Website : [www.queenslane.be](http://www.queenslane.be).

### 1 Queen's Lane Properties NV

Holdingmaatschappij, eigenaar van 100% van de aandelen van de NV Mariposa en die de uitgever zal zijn van de obligaties :

- **Naam en rechtsvorm:** Queen's Lane properties NV (of 'QLP')
- **Oprichting :** 2007
- **Ondernemingsnummer:** BE 0889.039.741
- **Adres:** Louizalaan, 65 Box 11, 1050 Elsene
- **Bestuurder:** Rachid Chami
- **Activiteit :** Holdingmaatschappij en managementbedrijf

### 2 Immo Mariposa NV

Bedrijf dat de projecten 'Vanwill' en 'Tamaris' zal verwerven en ontwikkelen' :

- **Naam en rechtsvorm:** Immo Mariposa NV (of 'Mariposa')
- **Overnamedatum:** januari 2022
- **Ondernemingsnummer :** BE 0451.469.276
- **Adres:** Edmond Machtenslaan 134/Bus17, 1080 Sint-Jans-Molenbeek
- **Bestuurder :** Rachid Chami
- **Activiteit :** Vastgoedontwikkelings- en promotiebedrijf

### III. De vorige projecten (niet exhaustief)

#### Project 'The Tagawa'



Gelegen Louizalaan te Brussel



Gebouw van 9.000m<sup>2</sup> met 64 eenheden apart-hôtels



Ontwikkeling in 50/50 samenwerking met Macan



Verkocht aan een privé-investeerder



2017

#### Project 'Les Saules Housing & MRS'



Gelegen te Vorst (Brussel)



Zorg- en wooncentrum van 8.000m<sup>2</sup> en wooncomplex van 12.000m<sup>2</sup>



Ontwikkeling in 50/50 samenwerking met Macan



Voltooide projecten en volledig verkocht



2021

#### Project 'Tweed'



Gelegen in het centrum van Brussel-Hoofdstad, rechtover het Justitiepaleis



16.500m<sup>2</sup> kantoorgebouwen



Ontwikkeling in 50/50 samenwerking met AG Real Estate en Macan



Volledig verhuurd en verkocht aan een institutionele investeerder (BNP)



2021

# IV. Beschrijving van de projecten

Tamaris

Vanwill

## 'Tamaris' in het kort ...

Het project 'Tamaris' bestaat tegenwoordig uit 2 bouwpercelen:

- **Adres:** Tamarislaan te 1080 Sint-Jans-Molenbeek
- **Kadaster en oppervlakte:**
  - 1) Kadastrale grond C230t van 1.601m<sup>2</sup>
  - 2) kadastrale grond C250v2 van 928m<sup>2</sup>

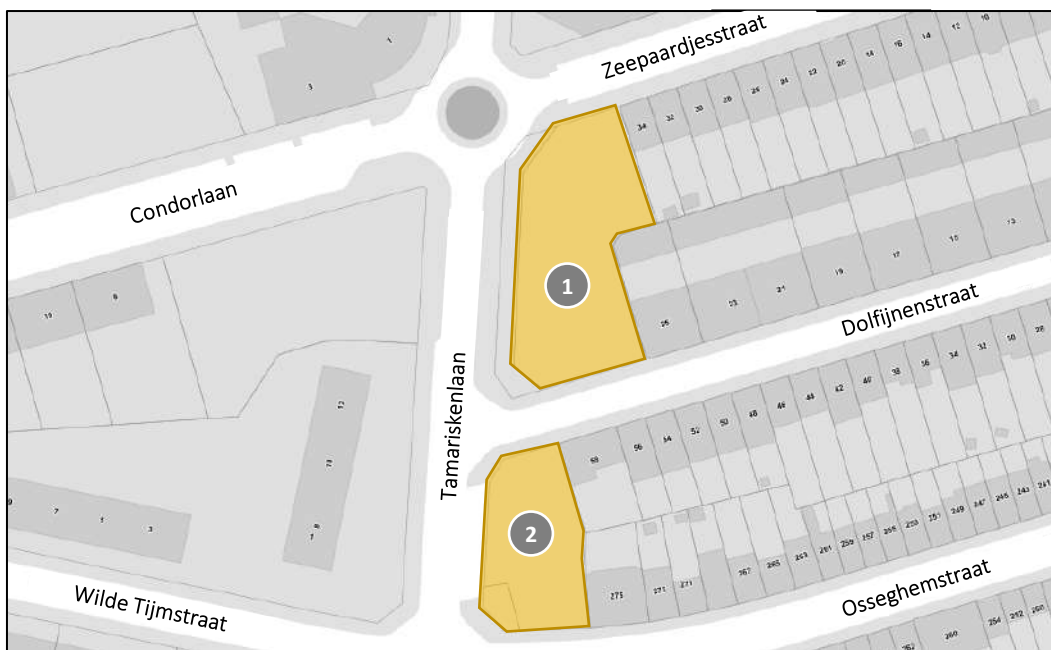
Het project 'Tamaris' is bestemd voor 2 appartementsgebouwen :



De verkoopwaarde zonder vergunning wordt geraamd op EUR 4.000k tot 5.000k en de waarde met vergunning op EUR 6.000k tot 7.000k voor de 2 percelen. Deze waarden zijn gebaseerd op een bouwkost van EUR 1.600/m<sup>2</sup> en een verkoopprijs van de eenheden tussen EUR 3.600/m<sup>2</sup> en EUR 3.850/m<sup>2</sup> (hoge bandbreedte van verkoopprijzen op deze locatie) \*.



Het ontwikkelingsproject waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, beantwoordt aan dezelfde typologie en verdichting als Het bijzondere bestemmingsplan (BBP) die de bouw regelen, hetgeen het risico dat de vergunning niet wordt verkregen sterk beperkt.



### 1 Perceel C230t



De Directie zal een vergunning aanvragen voor de bouw van een gebouw van 4 verdiepingen met een totale bruto vloeroppervlakte van 7.377m<sup>2</sup>, bestaande uit 45 appartementen met eigen terras/tuin en kelder, 1 winkel en 45 parkeerplaatsen.



Op deze basis wordt de begroting voor de werkzaamheden geraamd op +/- 10.485.000 euro.

### 2 Perceel C250v2



De Directie zal een vergunning aanvragen voor de bouw van een gebouw van 4 verdiepingen met een totale bruto vloeroppervlakte van 3.627m<sup>2</sup> en bestaande uit 26 appartementen met eigen terras/tuin en kelder, alsmede 3 winkels.



Op deze basis wordt de begroting voor de werkzaamheden geraamd op EUR +/- 5.370k



Gezien de omvang van het project streeft het management ernaar het project te verkopen **zodra de vergunning is verkregen**. De heer Chami bevestigde dat hij verscheidene sterke interesses heeft ontvangen voor de verwerving van de vergunde grond.



De aankoopprijs van de percelen bedraagt EUR 2.525k (exclusief de kosten) tel zoals overeengekomen in het compromis van januari 2023

\* Merk op dat het waarderingsrapport van Lilex BV van 04/11/2022 de grond voor onderhandse verkoop schat op €6.170k zonder vergunning en €8.825k met vergunning.

# IV. Beschrijving van de projecten

## 'Tamaris' vandaag ...

1

Kadastraal terrein C230t van 1.601m<sup>2</sup>

Hoek Zeepaardjesstraat/ Tamariskenlaan



Hoek Dolfijnenstraat /Tamariskenlaan



2

Kadastraal Terrein C250v2 van 928m<sup>2</sup>

Hoek Dolfijnenstraat/Tamariskenlaan



Hoek Ossegemstraat /Tamariskenlaan



Achterbuur



Tegenpool Zeepaardjesstraat



Achterbuur



Tegenpool Zeepaardjesstraat

Bron: Waardereingsrapport Lilex BV van 14/11/2022

# IV. Beschrijving van de projecten

Tamaris

Vanwill

## ‘Vanwill’ in het kort...

Bedrijfsfiche - Situatie “voor de overname” van 31/12/2021 :

- Naam en rechtsvorm: Vanwill BV
- Ondernemingsnummer: BE 0402.112.906
- Adres: Louis Mettwielaan 431 te 1080 Sint-Jans-Molenbeek
- Activiteit: Vastgoedbedrijf
- Sluitingsdatum: 31/12
- Beperkte evaluatie van het bedrijf door Deloitte
- Omzet (31/12/2021) en Personeel: EUR 130k / Geen personeel
- Vastgoed in bezit: 2 opbrengstgebouwen en 19 garage-boxen gelegen:
  - 1) Louis Mettwielaan 431, 1080 Sint-Jans-Molenbeek
  - 2) Toverfluitstraat, 1080 Sint-Jans-Molenbeek
- Niet-gecorrigeerde eigen middelen: EUR 441k
- Bankschuld: EUR 0

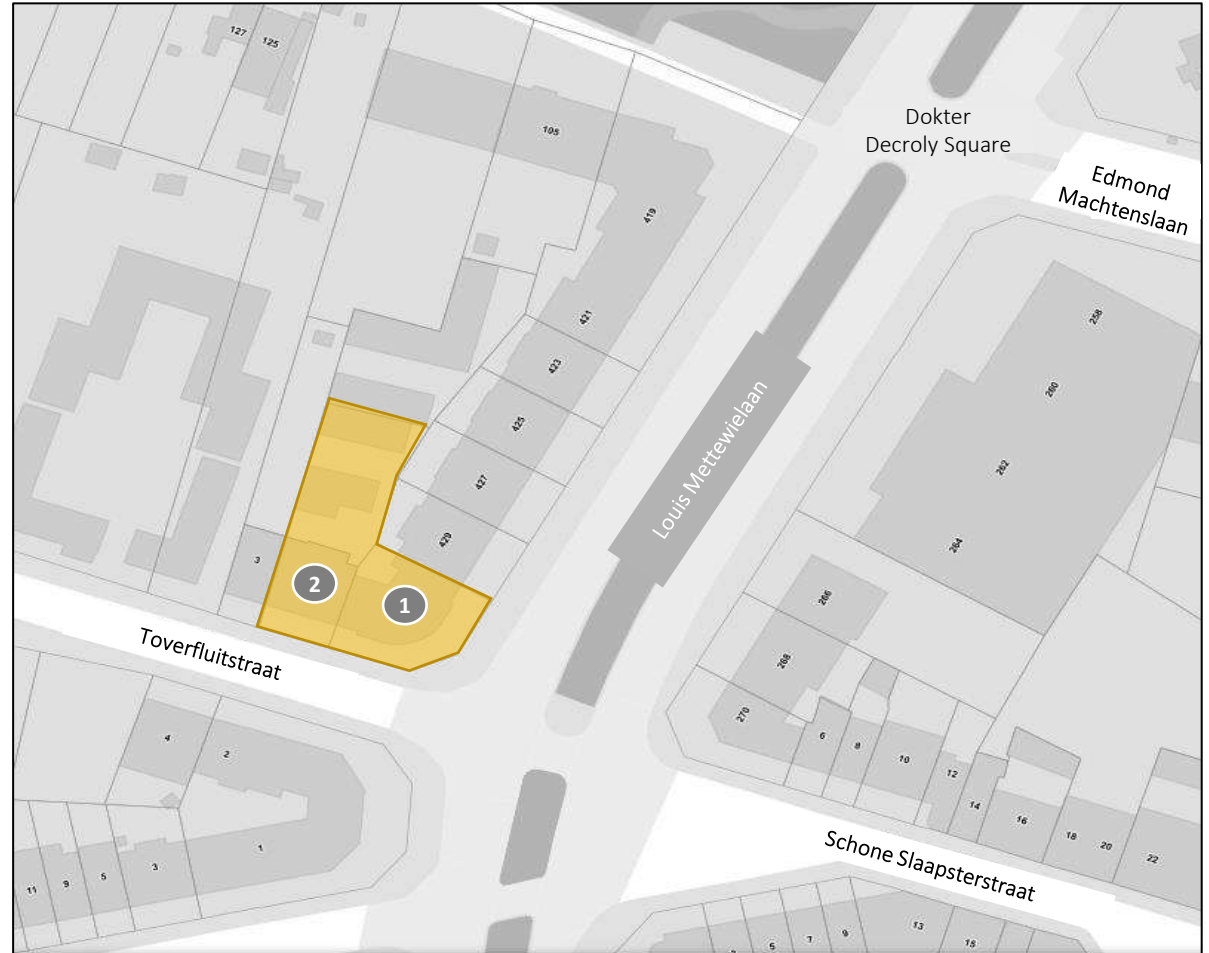


De doelstelling van het management is **de eenheden te verkopen** (zonder renovatie), eerst aan de huidige huurders en vervolgens aan derden. Zij zal echter in de onderhandelingen een opwaardering van het EPB door renovatiewerkzaamheden opnemen.



De aankoop prijs van het bedrijf is vastgesteld op **EUR 2.850k** (« SPA » getekend in 02.2023)

Dankzij dit project kan elke koper eigenaar worden en premies bekomen voor werkzaamheden, een preferentieel aankooptarief en een BTW-tarief van 6% voor de renovatie.



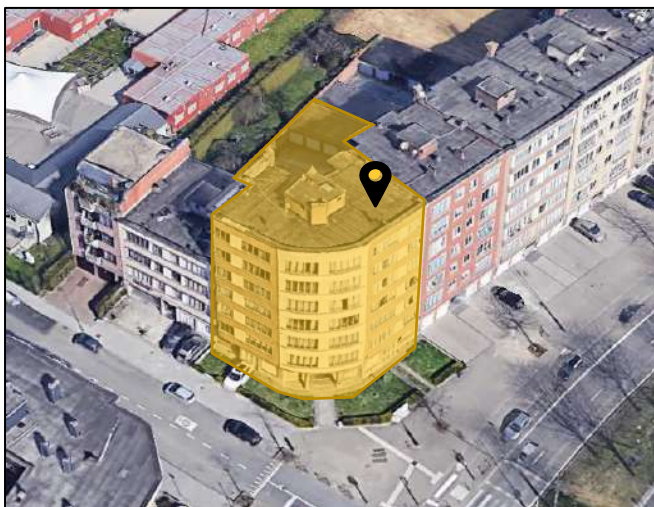


## IV. La description des projets

Tamaris

Vanwill

### 'Louis Mettwelaan 431' in het kort...



Gelegen Louis Mettwelaan 431, 1080 Sint-Jans-Molenbeek



Opbrengstgebouw met 6 verdiepen met 6 2-kamerappartementen, 6 3-kamerappartementen, 2 kantoren, 1 conciërgerie met 1 kamer, 2 garage-boxen en meerdere garage-boxen in een binnenblok



De totale bruto oppervlakte van het gebouw (zonder de garageboxen van de binnenblok) bedraagt 1.828m<sup>2</sup> en de totale netto-oppervlakte bedraagt 1.729m<sup>2</sup>



Gebouw opgericht in 1963



De waarde van het gebouw in zijn huidige staat bij onderhandse verkoop bedraagt EUR 2 650 duizend. De waarde van de garages in het gebouw bedraagt EUR 315 duizend.



Het gebouw is eigenaar van de BV Vanwill



Jaarlijkse huurwaarde van EUR 130.000 vóór de werkzaamheden en EUR 151.000 na de werkzaamheden

Huurwaarde van EUR 17.000 voor garages en boxen in het blok.



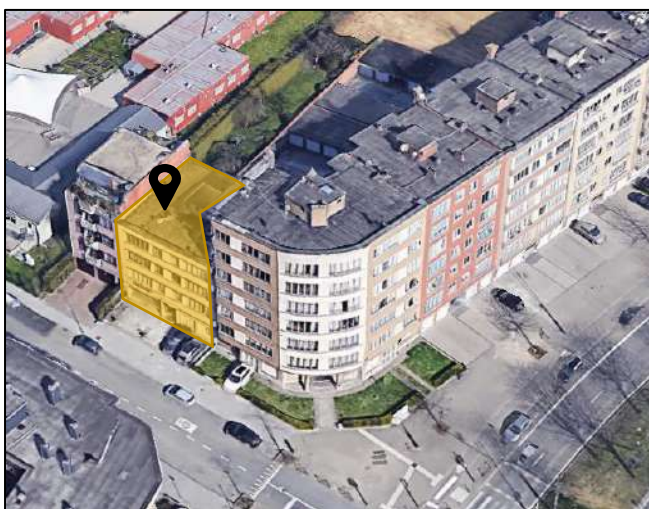
De verwachte EPB-certificaten voor de eenheden in dit pand worden geraamd op C en D.

## IV. La description des projets

Tamaris

Vanwill

### 'Rue Flûte enchantée 1' en bref...



Situé Rue de la Flûte Enchantée 1 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean



Immeuble de rapport de 3 étages composé de 6 appartements 2 chambres, 1 commerce suivi d'un logement et 1 garage-box



Superficie totale brute du bâtiment de 864m<sup>2</sup> et superficie totale nette de 775m<sup>2</sup>



Construction du bâtiment en 1963



Valeur en vente de gré à gré du bâtiment en l'état de EUR 1.345k



Le bâtiment est détenu par la SRL Vanwill



Valeur locative annuelle de EUR 70k avant travaux et de EUR 75k après travaux



Les Certificats PEB attendus pour les unités de ce bien sont estimés entre C et D

# IV. Beschrijving van de projecten

'Vanwill' vandaag...



# V. Risico beoordelingsrapport

Tamaris

Vanwill

Tamaris



**Ontwikkelingsrisico**

Het ontwikkelingsrisico is relatief laag aangezien het in de vergunningsaanvraag beschreven ontwikkelingsproject overeenstemt met dezelfde typologie en verdichting als het Bijzondere BestemmingsPlan (BBP) dat de bouw regelt.



**Bouwrisko**

Het bouwrisko is laag aangezien de projectontwikkelaar het project niet zelf zal ontwikkelen en zich ertoe verbindt de grond met een vergunning te verkopen zodra deze is verkregen.



**Commercialiseringsrisico**

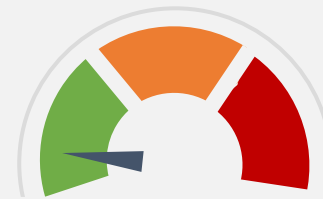
Het marktrisico is matig, aangezien de projectontwikkelaar heeft bevestigd dat hij verscheidene sterke interesses heeft ontvangen om de in vergunning gegeven grond te verwerven.

Vanwill



**Ontwikkelingsrisico**

Het ontwikkelingsrisico is laag aangezien het onroerend goed is ondergebracht in een onderneming die door de projectontwikkelaar is overgenomen (overeenkomst tot aankoop van aandelen (SPA) ondertekend in februari 2023) en er geen vergunning zal worden aangevraagd.



**Bouwrisko**

Het bouwrisko is laag gezien de aard van de doelstelling van het management om de eenheden versnipperd (zonder renovatie) door te verkopen.



**Commercialiseringsrisico**

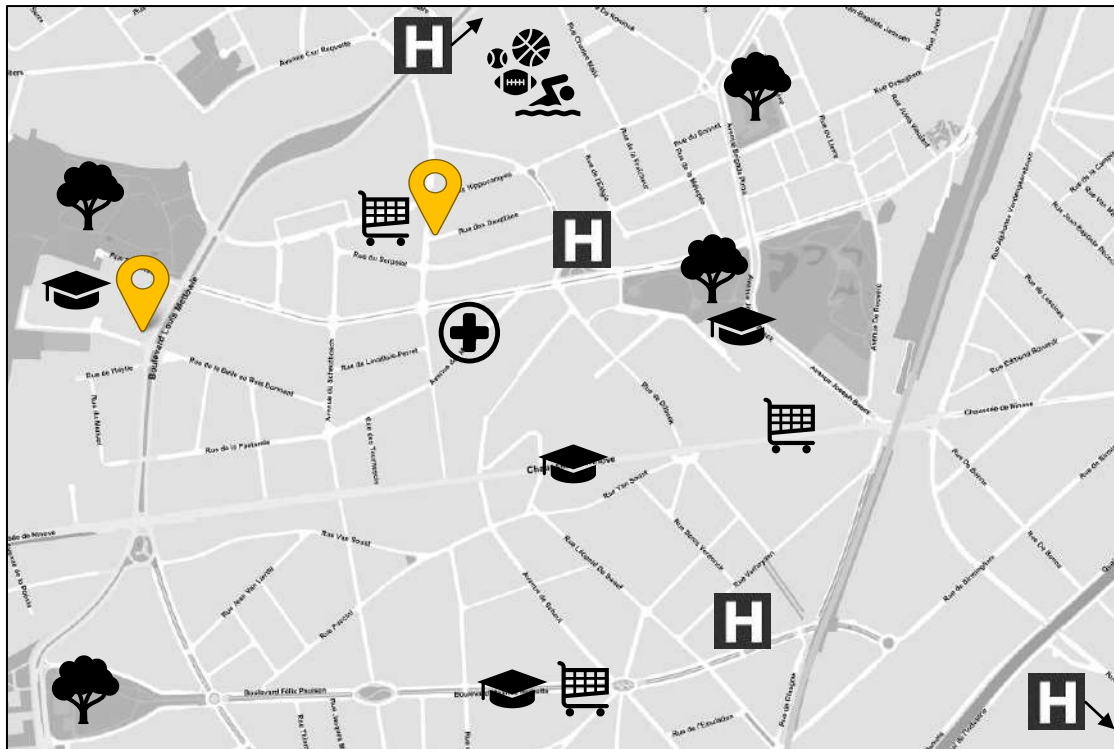
Het marktrisico is matig, aangezien de projectontwikkelaar de flats aan de huidige huurders wil verkopen, wetende dat elke koper kan rekenen op gesubsidieerde werken, een preferentieel aankooptarief en 6% BTW voor de renovatie. De aankoop door de huidige huurders blijft echter onzeker en hangt af van hun ambitie en financiële draagkracht.

## VI. De localisatie van de projecten

### De omgeving

De eigendommen zijn gelegen in een **residentiële wijk van Sint-Jans-Molenbeek** dichtbij :

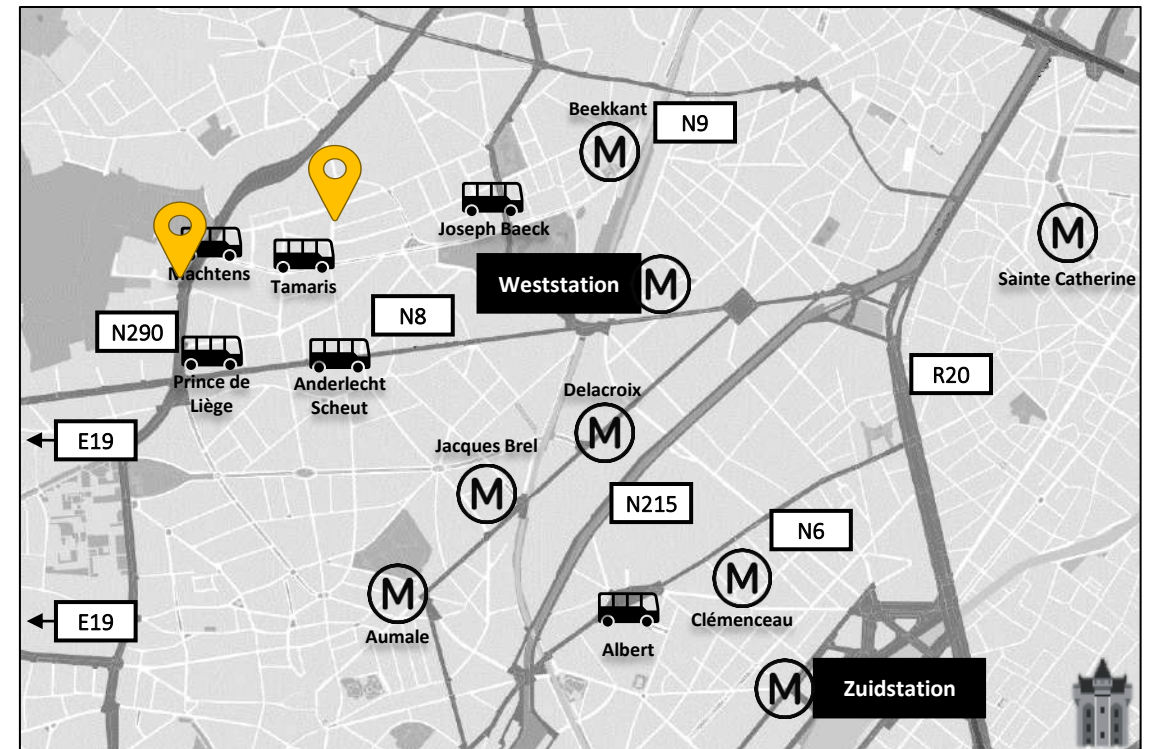
- Groene ruimten (Gewestelijk Scheutbosspark, Albertpark, Muzenpark en Scheutveldpark) ;
- Meerdere zorgcentra (Gemabo Center, St-Annakliniek, UMC Sint-Pieter, enz.) ;
- scholen, sportcentra en supermarkten.



### De bereikbaarheid

**Wat de mobiliteit betreft**, beschikken de eigendommen onmiddellijke toegang tot:

- de grote wegenassen 'E19' en 'R20' dankzij de Ninoofse Steenweg 'N8' en tot de Mettewielaan 'N290' ;
- Tot talrijk openbaar vervoer (Weststation, bus-, tram- en metrohaltes) en zijn dus ideaal aangesloten aan de andere brusselse gemeenten).



## VII. Het uitvoeringsplan

Planning	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024
Acquisition Tamaris et Vanwill	[Grey bar]							
Financement obligataire		EUR +2,7m						EUR -2,7m
<b>Tamaris</b>								
Permis d'urbanisme			Introduction				Obtention	
Commercialisation			[Grey bar]					
Vente avec permis								[Dark grey bar]
<b>Vanwill</b>								
Acte de base			[Grey bar]					
Commercialisation			[Grey bar]					
Ventes à la découpe				[Dark grey bar]	[Dark grey bar]			

- Het compromis voor het Tamaris-project is ondertekend in Q1/2023 en de ondertekening van de verkoopakte is gepland voor Q2/2023;
- Een vergunningsaanvraag zal worden ingediend bij de administratie na de ondertekening van de akte. Naar schatting zal het 1 jaar duren om de vergunning te verkrijgen;
- De directie wenst de grond met vergunning te verkopen. Er is reeds belangstelling getoond;
- De overname van de Vanwill-aandelen is gepland voor Q2/2023 (uiterlijk eind mei). Zodra de Closing is afgerond en de basisakte is ondertekend, start de marketing van de flats;
- Alle appartementen zullen naar verwachting tegen Q4/2024 verkocht zijn.

## VIII. De verwachte rentabiliteit van de projecten

Tamaris

Vanwill

### Ventes estimées - En EUR

	% des ventes	Prix de vente	# m <sup>2</sup> *	Prix/m <sup>2</sup>
Terrains avec permis	100,0%	6.500.000 €	2.529	2.570 €
<b>Total ventes estimées</b>		<b>6.500.000 €</b>		

\* m<sup>2</sup> selon Cadgis

### Coûts du projet - En EUR

	% des coûts	Coûts	# m <sup>2</sup> *	Coûts/m <sup>2</sup>
Acquisition inclus droits et frais de notaire	95,3%	3.040.625 €	2.529	1.202 €
Développement	4,7%	150.000 €	2.529	59 €
<b>Total coûts du projet</b>		<b>3.190.625 €</b>		

\* m<sup>2</sup> selon Cadgis

### Financement - En EUR

Crédit bancaire acquisition	1.770.000 €
Emprunt obligataire via BeeBonds	1.600.000 €
Avances actionnaires	256.010 €
<b>Total financement</b>	<b>3.626.010 €</b>

### Frais financiers - En EUR

Intérêts sur crédit bancaire	119.475 €
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	216.000 €
Frais bancaires et de financement	99.910 €
<b>Total frais financiers</b>	<b>435.385 €</b>

Marge avant frais financiers et impôt	3.309.375 €
Marge avant impôt	2.873.990 €

79%

- De verkoopprijs van de percelen met vergunning wordt geraamd op basis van bouwkosten (exclusief grond) van EUR 1.600/m<sup>2</sup> en een verkoopprijs tussen EUR 3.600/m<sup>2</sup> en EUR 3.850/m<sup>2</sup> (prijzen boven het gemiddelde dat op deze locatie wordt waargenomen);
- De aankoopprijs is inclusief makelaars- en notariskosten;
- Er is rekening gehouden met ontwikkelingskosten die nodig zijn voor de vergunningsaanvraag;
- De aankoopprijs exclusief grondkosten bedraagt EUR 2.525.000, terwijl de uitgevoerde taxatie een hogere prijs vermeldt;
- De af te sluiten banklening komt overeen met 70% van de aankoopprijs exclusief kosten (in onderhandeling);
- De financiële kosten bestaan uit:
  - ❑ De interesten op de banklening;
  - ❑ De interesten op de obligatielening;
  - ❑ Kosten in verband met de banklening en de obligatie-uitgifte;
- De projectmarge vóór belastingen bedraagt EUR 2 874 duizend;
- De ROI\* van het project van 79% ligt boven de marktnormen. Op basis van een pessimistisch scenario waarin rekening wordt gehouden met de door Lilex geschatte waarde bij een gedwongen verkoop zonder vergunning (EUR 4 940 duizend), wordt deze prestatie bevestigd met een ROI van meer dan 35%.

\* (Ventes frais de commissions inclus – (Coûts du projet + Frais financiers)) / (Coûts du projet + Frais financiers)

## VIII. De verwachte rentabiliteit van de projecten

Tamaris

Vanwill

### Ventes estimées - En EUR

	% des ventes	Prix de vente	# m <sup>2</sup> ou unité	Prix/m <sup>2</sup> ou unité
Mettewie	62,7%	2.650.000 €	1.605 *	1.651 €
Flûte enchantée	31,8%	1.345.000 €	693 *	1.941 €
Garages	7,5%	315.000 €	21	15.000 €
Frais de commercialisation	2,0%	86.200 €		
<b>Total ventes estimées</b>		<b>4.223.800 €</b>		

\* m<sup>2</sup> construits correspondant au total des m<sup>2</sup> bruts communs exclus

### Coûts du projet - En EUR

	% des coûts	Coûts	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Acquisition inclus droits et frais de notaire	100,0%	2.850.000 €	2.692 *	1.059 €
<b>Total coûts du projet</b>		<b>2.850.000 €</b>		

\* m<sup>2</sup> construits correspondant au total des m<sup>2</sup> bruts communs inclus

### Financement - En EUR

Crédit bancaire acquisition	1.974.000 €
Emprunt obligataire via BeeBonds	1.100.000 €
Avances actionnaires	82.565 €
<b>Total financement</b>	<b>3.156.565 €</b>

### Frais financiers - En EUR

Intérêts sur crédit bancaire	88.830 €
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	148.500 €
Frais bancaires et de financement	69.235 €
<b>Total frais financiers</b>	<b>306.565 €</b>

Marge avant frais financiers et impôt	1.373.800 €
Marge avant impôt	1.067.235 €

34%

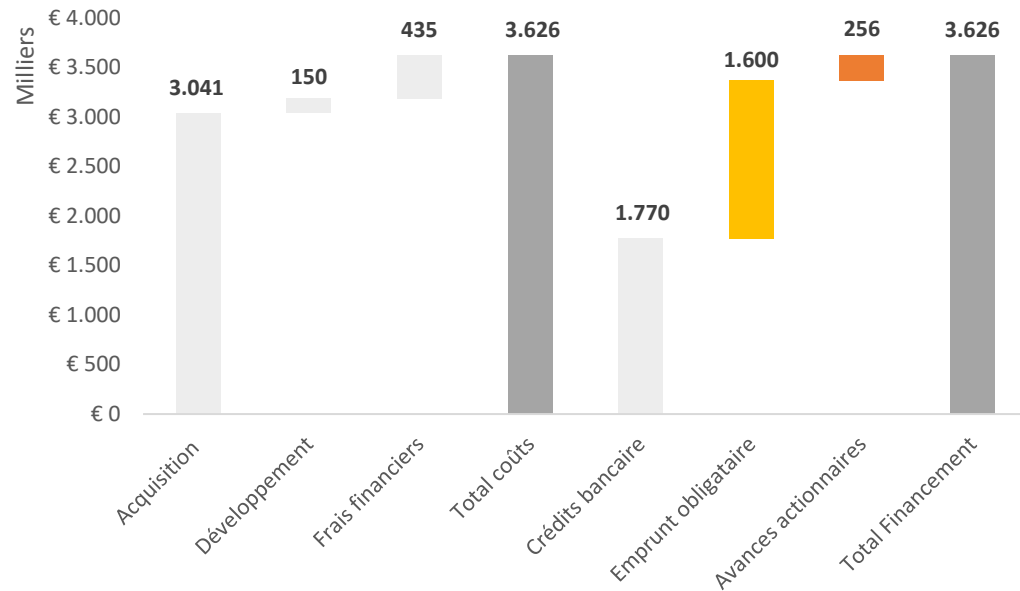
- De verkoopprijzen vóór de werkzaamheden komen overeen met de geschatte prijzen en zijn iets hoger dan de benchmark die in een straal van 700m<sup>2</sup> wordt waargenomen;
- De appartementen en parkeerplaatsen zullen worden verkocht onder het regime van de rechten;
- Rekening houdend met de onderhandse verkoopwaarde van de gebouwen getaxeerd op EUR 4.310 duizend (marktwaaarde), wordt de overnameprijs van de vennootschap Vanwill geraamd op basis van een geherwaardeerde netto-actiefwaarde van meer dan EUR 3.000 duizend op 31/12/2021 (rekening houdend met een belastinglatentie van 25%), wat hoger is dan de betaalde prijs;
- De banklening komt overeen met 70% van de aankoopprijs;
- De financiële kosten bestaan uit:
  - ❑ De interesten op de banklening;
  - ❑ De interesten op de obligatielening;
  - ❑ Kosten in verband met de banklening en de obligatie-uitgifte;
- De projectmarge voor belastingen bedraagt EUR 1.067k ;
- De ROI\* van het project van 34% ligt boven de marktnormen.

\* (Omzet incl. commissies - (Projectkosten + Financiële kosten)) / (Projectkosten + Financiële kosten)



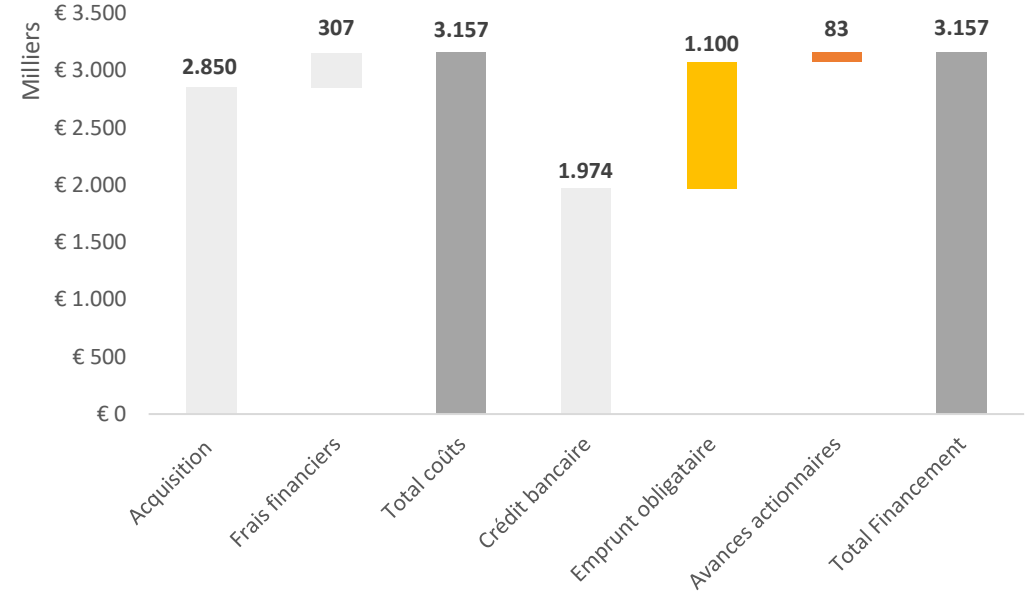
## IX. De financieringsaanvraag

### Tamaris



- Het **bankkrediet** bedraagt 70% van de aankoopprijs zonder de kosten (in onderhandeling) ;
- De **obligatie-uitgifte** financiert het saldo van de aankoop en de eerste ontwikkelingskosten
- De **aandeelhoudersvoorschotten** dekken de financiële en ontwikkelingskosten voor de duur van het project;
- De **verkoop van de gronden met vergunning** dekt de banklening en de obligatielening.

### Vanwill



- Het **bankkrediet** bedraagt 70% van de aankoopprijs;
- De **obligatie-uitgifte** financiert het saldo van de aankoop en de eerste financiële kosten
- De **aandeelhoudersvoorschotten** dekken de financiële kosten voor de duur van het project;
- De **verkoop van de eenheden** dekt de terugbetaling van de banklening en de obligatie-uitgifte.

## X. De lopende financieringen

Tamaris

Vanwill

### ➤ Bankfinanciering :

- Krediet: Bankkrediet
- Toekenningsdatum: December 2022
- Type krediet: Revolving krediet
- Vervaldatum: December 2025 (3 jaar)
- Bedrag: EUR 1.974k
- Doel: Deze lening wordt gebruikt voor de financiering van 100% van de aandelen van Vanwill, die twee vastgoedbeleggingen bezit in de Louis Mettwielaan 431 en Toverfluitstraat1 in Molenbeek.
- Variabele rente: Euribor + 1,5%
- Zekerheden:
  - Verpanding van 100% van de aandelen van Vanwill
  - Eigen inspanning van EUR 846k
  - Verhoging van het mandaat op het onroerend goed gelegen in de Edmond Machtenslaan tot EUR 2.110k
  - Verbintenis van de heer Chami om de lijn vanaf juli 2023 degressief te maken indien het aantal verkopen van de flats in de Edmond Machtenslaan niet naar wens van de bank is.

# XI. De toekomstige financieringen

Tamaris

Vanwill

## ➤ Bankfinanciering

- Krediet: Te bepalen
- Toekenningsdatum : Q2 2023
- Type krediet : Straight loan
- Vervaldatum: Te bepalen
- Bedrag: EUR 1.770k (te bevestigen)
- Doel: Dit krediet dient ter financiering van de aankoop van een terrein aan de Tamariskenlaan in 1080 Sint-Jans-Molenbeek.
- Variable rente: Te bepalen
- Zekerheden: Te bepalen

## ➤ Obligatie-financiering:

- Minimum en maximum bedrag van de lening: 1.000.000 € et 2.700.000 € ;
- **Obligatie-uitgifte** onder Belgisch recht
- 1,5 jaar vanaf de storting van de fondsen op de rekening van de emittent;
- **Jaarlijkse bruto** interest van 9,00% jaarlijks betaald;
- De interesten van de obligatie-uitgifte **van jaar 1** zullen op een escrow-rekening geplaatst worden;
- De geleende hoofdsom wordt **integraal terugbetaald op de eindvervaldatum** van de belegging;
- **Achtergesteld** aan de bankfinancieringen \*;
- Aandeelhouders- en interco-schuld in Queen's Lane Properties (zie slide 22) achtergesteld bij de obligatie-uitgifte ;
- **Persoonlijke borgstelling** van Rachid Chami ;
- Het doel van de fondsenwerving betreft de financiering van de aankoopkosten van de projecten 'Tamaris'\* et 'Vanwill' ;
- Mogelijkheid tot **vervroegde terugbetaling** mits vergoeding;
- Mogelijkheid tot **verlenging** mits vergoeding;
- **Driemaandelijke rapportering** BeeBonds toe.

Nota: Queen's Lane Properties heeft onlangs de aankoop van een derde project (Q2/2023) gefinancierd via een ander crowdfunding platform (Ecco Nova): 950.000 EUR tegen een rentevoet van 8,00% voor een periode van twee jaar. Deze alternatieve financiering voorziet in een hoofdelijke garantie van de heer R Chami.

*\* Indien het Management geen vergunning krijgt voor het project "Tamaris" in het derde kwartaal van 2024, verbindt zij zich ertoe de niet-vergunde gronden te koop aan te bieden.*

## XII. Het geconsolideerde cashflowplan voor projecten

Tamaris

Vanwill

Cash planning - EUR	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	Total
<b>Cash début de période</b>	-	101.075	28.955	-	-	560.280	1.405.040	
<b>Projet Tamaris</b>								
Acquisition	(3.040.625)	-	-	-	-	-	-	(3.040.625)
Coûts de développement	-	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	-	(150.000)
Ventes des terrains avec permis	-	-	-	-	-	-	6.500.000	6.500.000
<b>Projet Vanwill</b>								
Acquisition	(2.850.000)	-	-	-	-	-	-	(2.850.000)
Coûts de commercialisation	-	-	(17.240)	(17.240)	(17.240)	(17.240)	(17.240)	(86.200)
Ventes des appartements	-	-	862.000	862.000	862.000	862.000	862.000	4.310.000
<b>Financement</b>								
Crédit bancaire acquisitions	3.744.000	-	(844.760)	(844.760)	(284.480)	-	(1.770.000)	-
Emprunt obligataire via BeeBonds	2.700.000	-	-	-	-	-	(2.700.000)	-
Avances actionnaires	-	-	33.661	62.616	69.670	49.913	122.715	338.575
<b>Frais financiers</b>								
Intérêts bancaires	(42.120)	(42.120)	(32.616)	(32.616)	(38.920)	(19.913)	-	(208.305)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	(243.000)	-	-	-	-	-	(121.500)	(364.500)
Frais bancaires et de financement	(167.180)	-	-	-	(750)	-	(1.215)	(169.145)
<b>Cash fin de période</b>	<b>101.075</b>	<b>28.955</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>560.280</b>	<b>1.405.040</b>	<b>4.279.800</b>	

Source : Management

- De terreinen 'Tamaris' en het bedrijf 'Vanwill' zullen aangekocht worden in Q2/2023;
- De financieringsstructuur (bankleningen en uitgifte van obligaties) dekt in zijn geheel de aankoopkosten, een deel van de kosten voor het verkrijgen van de "Tamaris"-vergunning en de initiële financiële kosten. Het saldo van de kosten wordt gefinancierd via aandeelhoudersvoorschotten;
- Door de verkoop van de projecten kan de financiering worden terugbetaald.

## XIII. De jaarrekeningen van de NV Queen's Lane Properties

Bilan	30/06/2021	30/06/2022	31/03/2023
<b>ACTIF</b>	<b>26.477.127</b>	<b>15.337.231</b>	<b>10.745.744</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>23.456.665</b>	<b>9.842.563</b>	<b>8.799.370</b>
I. Frais d'établissement	0	0	0
II. Immobilisations incorporelles	0	0	0
III. Immobilisations corporelles	3.601.418	2.664.761	2.621.567
IV. Immobilisations financières	19.855.248	7.177.802	6.177.803
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>3.020.462</b>	<b>5.494.668</b>	<b>1.946.374</b>
V. Créances à plus d'un an	231.300	0	0
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	0	0	0
VII. Créances à un an au plus	2.757.694	5.266.371	1.678.821
A. Créances commerciales	221.897	57.555	949.034
B. Créances diverses	2.535.797	5.208.816	729.787
VIII. Placements de trésorerie	0	0	0
IX. Valeurs disponibles	21.000	221.716	265.745
X. Comptes de régularisation	10.468	6.581	1.808
<b>PASSIF</b>	<b>26.477.127</b>	<b>15.337.231</b>	<b>10.745.744</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9.834.435</b>	<b>8.257.896</b>	<b>7.731.556</b>
I. Capital	62.500	62.500	62.500
II. Primes d'émission	0	0	0
III. Plus-values de réévaluation	0	0	0
IV. Réserves	6.250	6.250	6.250
V. Résultat reporté	9.765.685	8.189.146	7.662.806
VI. Subsidés en capital	0	0	0
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	0	0
B. Impôts différés	0	0	0
<b>DETTES</b>	<b>16.642.693</b>	<b>7.079.335</b>	<b>3.014.187</b>
VIII. Dettes à plus d'un an	13.357.257	5.072.005	1.436.680
A. Dettes financières	0	1.092.813	1.092.813
B. Dettes commerciales	0	0	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0	0	0
D. Dettes diverses	13.357.257	3.979.191	343.867
IX. Dettes à un an au plus	3.279.105	2.001.565	1.543.489
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	34.968	38.962	7.855
B. Dettes financières	2.753.359	0	0
C. Dettes commerciales	399.092	125.418	82.800
D. Acomptes reçus sur commandes	0	0	155.000
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	9.563	68.679	13.755
F. Dettes diverses	82.123	1.768.507	1.284.080
X. Comptes de régularisation	6.331	5.765	34.018

Compte de résultats	30/06/2021	30/06/2022	31/03/2023
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>-380.371</b>	<b>-1.542.047</b>	<b>-559.815</b>
<b>Produits et charges d'exploitation</b>	<b>-251.681</b>	<b>668.269</b>	<b>-339.522</b>
I. Marge brute d'exploitation	-89.285	903.378	-167.747
II. Rémunérations, charges sociales et pension	23.973	124.546	88.765
III. Amortissements et réductions de valeur	106.708	91.954	71.433
IV. Provisions pour risques et charges	0	0	0
V. Autres charges d'exploitation	31.715	18.609	11.577
VI. Charges d'exploitation non récurrentes	0	0	0
<b>Produits financiers</b>	<b>44.721</b>	<b>2.381.352</b>	<b>832.432</b>
VII. Produits financiers récurrents	41.188	59.857	0
VIII. Produits financiers non récurrents	3.533	2.321.495	832.432
<b>Charges financières</b>	<b>173.411</b>	<b>4.591.668</b>	<b>1.052.725</b>
IX. Charges financières récurrentes	173.411	1.189.735	52.726
X. Charges financières non récurrentes	0	3.401.933	999.999
<b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	<b>-383.354</b>	<b>-1.576.539</b>	<b>-526.340</b>
XIII. Impôts sur le résultat	2.983	34.492	-33.475

- Na een herstructurering van de groep om de duidelijkheid en het bestuur ervan te verbeteren, wordt de indicatieve waarde van 100% van de aandelen van QLP per 30/06/2022 geschat op meer dan 12 miljoen euro;
- De omzet en de overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit verkoopcommissies en huurprijzen. De bruto bedrijfsmarge wordt beïnvloed door de verschillende geleverde diensten;
- De financiële inkomsten bestaan uit meerwaarden op materiële en financiële activa, terwijl de financiële uitgaven (exclusief financiële rente) bestaan uit verliezen op financiële activa en verliezen op vlottende activa.
- De materiële vaste activa bestaan hoofdzakelijk uit een onroerend goed waarmee de financiële schulden op lange termijn zijn verbonden;
- Financiële activa omvatten een participatie in Mariposa in maart 2023
- Diverse vorderingen bestaan uit BTW, Interco en lopende rekeningen van derden;
- De diverse schulden op lange termijn bestaan uit schulden van aandeelhouders. Tegelijkertijd omvatten de diverse schulden op korte termijn Interco en rekeningen-courant van derden.

## XIV. De jaarrekeningen van de NV Immo Mariposa

Bilan	31/12/2021	31/12/2022	31/03/2023
<b>ACTIF</b>	<b>2.473.641</b>	<b>26.722.776</b>	<b>26.566.355</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>1.711.535</b>	<b>25.235.752</b>	<b>25.102.849</b>
I. Frais d'établissement	0	0	0
II. Immobilisations incorporelles	0	0	0
III. Immobilisations corporelles	1.711.170	25.234.923	25.102.020
IV. Immobilisations financières	365	830	830
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>762.106</b>	<b>1.487.023</b>	<b>1.463.505</b>
V. Créances à plus d'un an	0	0	0
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	0	183.913	198.528
VII. Créances à un an au plus	29.747	1.110.768	1.046.746
A. Créances commerciales	0	139.250	539.250
B. Créances diverses	29.747	971.518	507.496
VIII. Placements de trésorerie	0	0	0
IX. Valeurs disponibles	710.508	56.909	55.998
X. Comptes de régularisation	21.851	135.433	162.233
<b>PASSIF</b>	<b>2.473.641</b>	<b>26.722.776</b>	<b>26.566.355</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2.208.981</b>	<b>11.233.324</b>	<b>10.622.536</b>
I. Capital	1.977.695	1.977.695	1.977.695
II. Primes d'émission	0	0	0
III. Plus-values de réévaluation	0	14.955.803	14.830.824
IV. Réserves	0	627.378	752.357
V. Résultat reporté	231.286	-6.327.551	-6.938.340
VI. Subsidés en capital	0	0	0
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES</b>	<b>0</b>	<b>1.382.052</b>	<b>1.377.072</b>
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	0	0
B. Impôts différés	0	1.382.052	1.377.072
<b>DETTES</b>	<b>264.660</b>	<b>14.107.400</b>	<b>14.566.747</b>
VIII. Dettes à plus d'un an	0	12.281.707	12.426.473
A. Dettes financières	0	12.281.707	12.426.473
B. Dettes commerciales	0	0	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0	0	0
D. Dettes diverses	0	0	0
IX. Dettes à un an au plus	141.836	1.722.791	1.931.671
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	0	64.469	53.464
B. Dettes financières	0	73.547	71.400
C. Dettes commerciales	500	359.947	598.633
D. Acomptes reçus sur commandes	0	0	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	90.967	540.345	542.442
F. Dettes diverses	50.369	684.482	665.732
X. Comptes de régularisation	122.824	102.902	208.604

Compte de résultats	31/12/2021	31/12/2022	31/03/2023
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>181.910</b>	<b>-5.918.538</b>	<b>-615.769</b>
<b>Produits et charges d'exploitation</b>	<b>182.572</b>	<b>-5.060.632</b>	<b>-487.061</b>
I. Marge brute d'exploitation	384.028	1.305.652	-5.038
II. Rémunérations, charges sociales et pension	48.630	74.549	20.685
III. Amortissements et réductions de valeur	62.649	737.306	418.925
IV. Provisions pour risques et charges	0	0	0
V. Autres charges d'exploitation	90.177	5.554.429	42.414
VI. Charges d'exploitation non récurrentes	0	0	0
<b>Produits financiers</b>	<b>1.147</b>	<b>2.465</b>	<b>0</b>
VII. Produits financiers récurrents	1.147	2.465	0
VIII. Produits financiers non récurrents	0	0	0
<b>Charges financières</b>	<b>1.809</b>	<b>860.371</b>	<b>128.707</b>
IX. Charges financières récurrentes	1.809	860.371	128.707
X. Charges financières non récurrentes	0	0	0
<b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	<b>125.866</b>	<b>-6.558.836</b>	<b>-610.789</b>
X. Prélèvements sur les impôts différés	0	125.473	4.980
XI. Transferts aux impôts différés	0	195.239	0
XII. Impôts sur le résultat	56.044	-15.187	0
XIII. Transfers aux réserves immunisées	0	585.718	0

- Naast de ontvangen huur omvat de brutomarge uitzonderlijke inkomsten bestaande uit meerwaarden op verkopen die in 2022 naar de uitgestelde belastingen en naar de belastingvrije reserves worden overgebracht (artikel 47 van de gespreide belastingheffing na herinvestering van meerwaarden op verkopen);
- De overige bedrijfskosten houden voornamelijk verband met de goodwill op de fusie van drie groepsmaatschappijen in 2022;
- De materiële vaste activa bestaan uit 4 gebouwen die huurinkomsten opleveren (Edmond Machtens, Pagodes 343, Melba (vruchtgebruik) en Bockstael) waarmee de financiële schulden op lange termijn zijn verbonden;
- Financiële activa omvatten alleen garanties en waarborgen;
- De diverse vorderingen en schulden bestaan hoofdzakelijk uit garanties, lopende rekeningen van Interco en derden;
- Het eigen vermogen bestaat voornamelijk uit herwaarderingswinsten die zijn geboekt naar aanleiding van de fusie in 2022.

## XV. Disclaimer Deloitte

---

Deze Beschrijvende Nota is opgesteld door Deloitte Accountancy BV/SRL (hierna "Deloitte" of "Deloitte Private" genoemd) op basis van documenten en informatie met betrekking tot het toekomstige vastgoedproject (het "Project") van **Queen's Lane Properties NV (de "Vennootschap" of "Emittent")**, die door het bestuursorgaan of de directie van de Emittent zijn verstrekt. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen (geschatte timing) of andere informatie.

Er dient te worden opgemerkt dat de twee tussentijdse verslagen per 31/03/2023 van Queen's Lane Properties en Immo Mariposa zijn opgesteld op basis van voorzieningen en schattingen voor het voorgaande jaar (2022), aangezien de rekeningen van Immo Mariposa per 31/12/2022 nog niet definitief zijn.

De analyse van het Project door Deloitte Private en het opstellen van de Beschrijvende Nota omvat geen beoordeling of aanbeveling met betrekking tot de wenselijkheid van een investering in en 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 daarvan.

Deloitte heeft geen BTW-analyse uitgevoerd.

Het Project brengt commerciële, 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 aan Investeerders ter beschikking wordt gesteld, betekent niet dat Deloitte een klantrelatie aangaat met deze Investeerders of dat Deloitte enige verantwoordelijkheid op zich neemt jegens deze Investeerders. Bovendien is het niet de rol van Deloitte om de inhoud van andere dochterondernemingen van de groep te controleren.

Deloitte aanvaardt geen verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven als gevolg van het gebruik van deze Beschrijvende 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.

Iedere Belegger-gebruiker van deze Beschrijvende Nota stemt ermee in geen vordering of actie tegen Deloitte in te stellen of daarmee te dreigen die voortvloeit uit (of verband houdt met) de documenten of het gebruik daarvan.