



## Projet d'investissement immobilier

Acquisitions et reventes de deux projets immobiliers à Bruxelles

Emission obligataire

## Par Queen's Lane Properties SA

Rachid Chami

Note descriptive réalisée par

**Deloitte.**  
Private

Mai 2023



# Table des matières

---

I.	La synthèse	p.03	
II.	Le porteur de projet	p.04	
III.	Les projets antérieurs	p.05	
IV.	La description des projets	p.06	
V.	La revue limitée des risques	p.12	
VI.	La localisation des projets	p.13	
VII.	Le planning d'exécution	p.14	
VIII.	La rentabilité attendue des projets	p.15	
IX.	La demande de financement	p.17	
X.	Les financements en cours	p.18	
XI.	Les financements à venir	p.19	
XII.	Le plan de trésorerie consolidé des projets		p.21
XIII.	Les comptes annuels de la SA Queen's Lane Properties		p.22
XIV.	Les comptes annuels de la SA Immo Mariposa		p.23
XV.	Disclaimer	p.24	

# I. La synthèse



## L'émetteur des obligations

- La SA Queen's Lane Properties (BE 0889.039.741) est la société patrimoniale de Monsieur Rachid Chami. Elle détient principalement la SA Immo Mariposa détenant elle-même des biens immeubles loués à des tiers
- Monsieur Chami dispose d'une importante expérience dans l'immobilier et a réalisé plusieurs transactions immobilières à succès
- Sa stratégie est d'acquérir soit (1) des biens sans permis et de les revendre avec permis, soit (2) des biens avec permis afin de les optimiser et de les revendre à la découpe



## L'objet du financement

- Monsieur Chami a l'opportunité de réaliser les opérations suivantes via sa SA Immo Mariposa (Les 'Projets') :
  - Projet 'Tamaris' : Acquisition de deux terrains
  - Projet 'Vanwill' : Acquisition de la SRL Vanwill détenant deux immeubles
- L'emprunt obligatoire servira au **financement** d'une partie des coûts d'acquisition des terrains 'Tamaris' et de la SRL Vanwill



## Les chiffres clés

Vente totale :	10.724 k€
Coûts d'acquisition avec droits :	5.891 k€
Coûts de développement :	150 k€
Frais financiers :	742 k€
Marge avant impôt :	58%



## Le financement obligatoire

Montant min. du prêt :	1.000 k€
Montant max. du prêt :	2.700 k€
Taux d'intérêts :	9,00% / an
Durée :	1,5 ans
Garantie :	Caution personnelle

\* Caution personnelle de Monsieur Rachid Chami – Garantie à première demande



## Les projets immobiliers

- Projet 'Tamaris' :
  - Acquisition de 2 terrains à Molenbeek
  - Introduction du permis prévue après la passation de l'acte d'achat des terrains pour le développement de deux immeubles composés de 71 logements, de 4 commerces et de 45 places de parking
- Projet 'Vanwill' :
  - Acquisition de la SRL Vanwill détenant 2 immeubles à Molenbeek composés de 18 appartements, de 2 bureaux, 1 commerce et 1 conciergerie
  - Vente à la découpe des unités

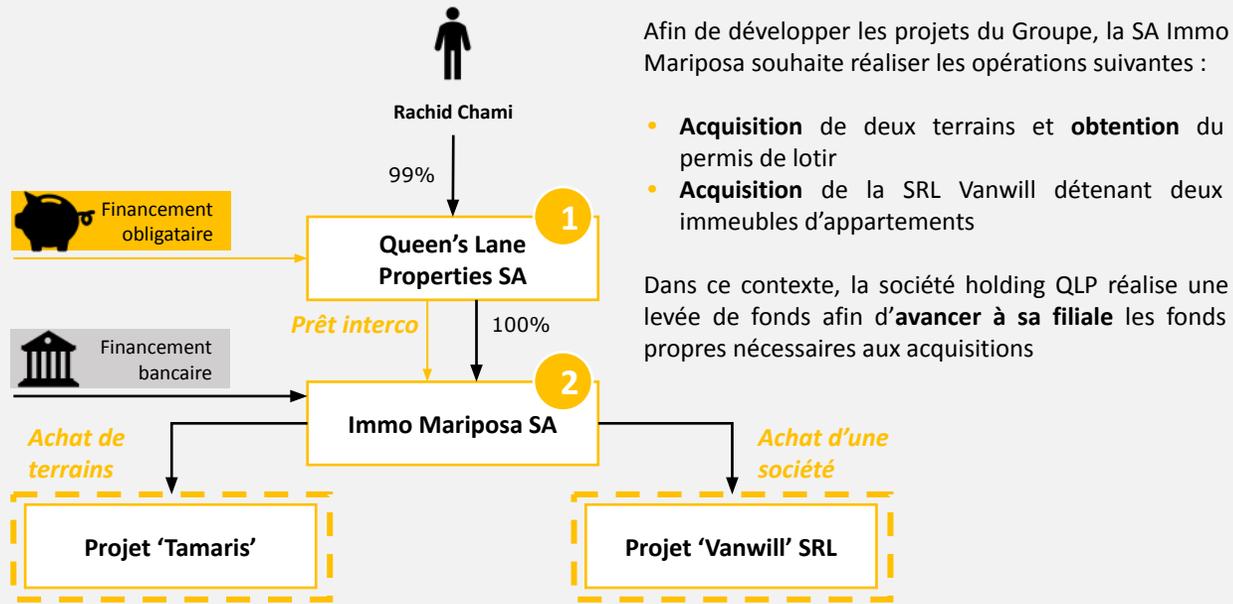


## Le calendrier

T2 2023	Acquisitions des terrains 'Tamaris' et de la SRL 'Vanwill'
T3 2023	Introduction du permis pour le projet 'Tamaris' et début de la commercialisation des 2 Projets
T4 2023	Début des ventes des unités du projet 'Vanwill'
T3 2024	Obtention du permis pour le projet 'Tamaris' et fin de la commercialisation des 2 Projets
T4 2024	Fin des ventes des unités du projet 'Vanwill', vente des terrains 'Tamaris' avec permis et remboursement de l'emprunt obligatoire

## II. Le porteur de projet

### Structure juridique



Note : seules les sociétés liées aux projets susmentionnés sont incluses (scope de la présente note)



Rachid Chami a commencé sa carrière seul dans l'immobilier d'abord en tant qu'indépendant, puis en tant que cofondateur de Macan Development (50%). En 2018, M. Chami a vendu ses parts afin de continuer seul son activité.

Il détient la société Queen's Lane Properties ; une société belge active dans le développement et la promotion immobilière. Présente sur les marchés des bureaux et du résidentiel, la société optimise les capacités de redéveloppement de sites ainsi que la revente de ceux-ci.

Actuellement, grâce à un large réseau et une connaissance approfondie du marché immobilier, Queen's Lane Properties a la possibilité de se positionner sur des opportunités « off market ». Site : [www.queenslane.be](http://www.queenslane.be).

### 1 Queen's Lane Properties SA

**Société holding qui détient 100% des actions de la société Mariposa et qui sera l'émetteur des obligations :**

- **Nom et forme juridique** : Queen's Lane properties SA (ou 'QLP')
- **Constitution** : 2007
- **N° d'entreprise** : BE 0889.039.741
- **Adresse** : Avenue Louise, 65 Box 11, 1050 Ixelles
- **Administrateur** : Rachid Chami
- **Activité** : Société holding et de management

### 2 Immo Mariposa SA

**Société qui acquerra et développera les projets 'Vanwill' et 'Tamaris' :**

- **Nom et forme juridique** : Immo Mariposa SA (ou 'Mariposa')
- **Date de reprise** : janvier 2022
- **N° d'entreprise** : BE 0451.469.276
- **Adresse** : Boulevard Edmond Machtens 134/Bte17, 1080 Molenbeek-Saint-Jean
- **Administrateur** : Rachid Chami
- **Activité** : Société de développements et de promotions immobilières

### III. Les projets antérieurs (non exhaustif)

#### Projet 'The Tagawa'



Situé Avenue Louise à Bruxelles



Immeuble de 64 unités d'appart-hôtel de 9.000m<sup>2</sup>



Développement en association 50/50 avec Macan



Vendu à un investisseur privé



2017

#### Projet 'Les Saules Housing & MRS'



Situé à Forest (Bruxelles)



Maison de repos et de soins de 8.000m<sup>2</sup> et complexe de logements de 12.000m<sup>2</sup>



Développement en association 50/50 avec Macan



Projets achevés et entièrement vendus



2021

#### Projet 'Tweed'



Situé au cœur de Bruxelles Capitale, en face du Palais de justice



Immeuble de bureaux de 16.500m<sup>2</sup>



Développement en association avec AG Real Estate et Macan



Entièrement loué et vendu à un investisseur institutionnel (BNP)



2021

## IV. La description des projets

Tamaris

Vanwill

### 'Tamaris' en bref...

Le projet 'Tamaris' se compose actuellement de deux parcelles à bâtir :

- **Adresse** : Avenue des Tamaris à 1080 Molenbeek-Saint-Jean
- **Cadastre et superficie** :
  - 1) Terrain cadastré C230t de 1.601m<sup>2</sup>
  - 2) Terrain cadastré C250v2 de 928m<sup>2</sup>

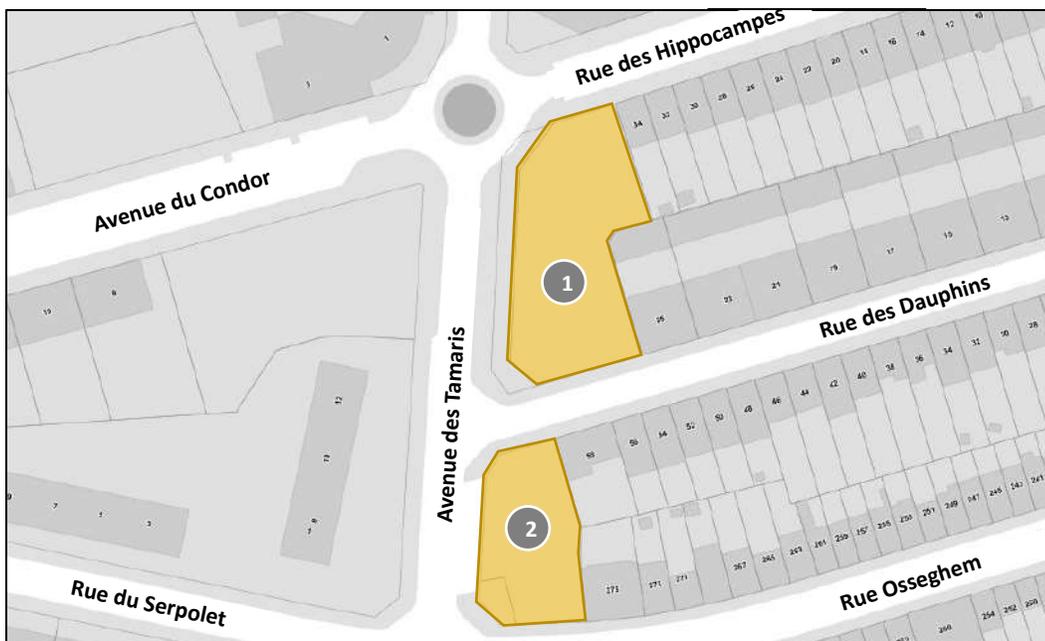
Le projet 'Tamaris' est destiné à recevoir deux immeubles à appartements :



La valeur en vente sans permis est estimée entre EUR 4.000k et 5.000k et la valeur avec permis entre EUR 6.000k et EUR 7.000k pour les 2 parcelles. Ces valeurs se basent sur un coût de construction de EUR 1.600/m<sup>2</sup> et un prix de vente des unités entre EUR 3.600/m<sup>2</sup> et EUR 3.850/m<sup>2</sup> (fourchette haute des prix de ventes constatés dans cette localisation) \*



Le projet de développement, et objet de la demande de permis, s'inscrit dans la même typologie et densification que les Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) qui régissent les constructions ce qui limite fortement le risque de ne pas recevoir le permis



#### 1 Parcelle C230t



Le Management introduira une demande de permis pour la construction d'un immeuble de 4 étages d'une superficie totale brute de 7.377m<sup>2</sup> et composé de 45 logements avec terrasse/jardin privatif et cave, 1 commerce et 45 places de parking



Sur cette base, le budget des travaux est estimé à **EUR +/- 10.485k**

#### 2 Parcelle C250v2



Le Management introduira une demande de permis pour la construction d'un immeuble de 4 étages d'une superficie totale brute de 3.627m<sup>2</sup> et composé de 26 logements avec terrasse/jardin privatif et cave ainsi que 3 commerces



Sur cette base, le budget des travaux est estimé à **EUR +/- 5.370k**



Au vue de l'ampleur du projet, l'objectif du Management est de vendre le projet une fois le permis acquis. M. Chami a confirmé qu'il avait reçu plusieurs intérêts marqués pour l'acquisition des terrains avec permis



Le prix d'acquisition des parcelles est de **EUR 2.525k** (hors frais) tel que contractualisé dans le compromis datant de janvier 2023

\* A noter que le rapport d'expertise Lilex SRL datant du 04/11/2022 estime les terrains en vente de gré à gré à 6.170k€ sans permis et à 8.825k€ avec permis

# IV. La description des projets

## 'Tamaris' aujourd'hui...

1 Terrain cadastré C230t de 1.601m<sup>2</sup>

Angle rue des Hippocampes / avenue des Tamaris



Angle rue des Dauphins / avenue des Tamaris



2 Terrain cadastré C250v2 de 928m<sup>2</sup>

Angle rue des Dauphins / avenue des Tamaris



Angle rue des Osseghem / avenue des Tamaris



Voisin arrière



Vis-à-vis rue des Hippocampes



Voisin arrière



Vis-à-vis rue des Hippocampes

Source : Rapport d'expertise Lilex SRL datant du 14/11/2022

## IV. La description des projets

Tamaris

Vanwill

### 'Vanwill' en bref...

#### Fiche de l'entreprise - Situation "pré-acquisition" au 31/12/2021 :

- **Nom et forme juridique :** Vanwill SRL
- **N° d'entreprise :** BE 0402.112.906
- **Adresse :** Boulevard Louis Mettwie 431 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean
- **Activité :** Société immobilière
- **Date de clôture :** 31/12
- **Revue limitée** de la société réalisée par Deloitte
- **Chiffre d'affaires (31/12/2021) et effectif :** EUR 130k / Pas de personnel
- **Biens immobiliers détenus :** 2 immeubles de rapport et 19 garages-box sis :
  - 1) **Boulevard Louis Mettwie 431, 1080 Molenbeek-Saint-Jean**
  - 2) **Rue Flûte enchantée 1, 1080 Molenbeek-Saint-Jean**
- **Fonds propres non corrigés :** EUR 441k
- **Endettement bancaire :** EUR 0

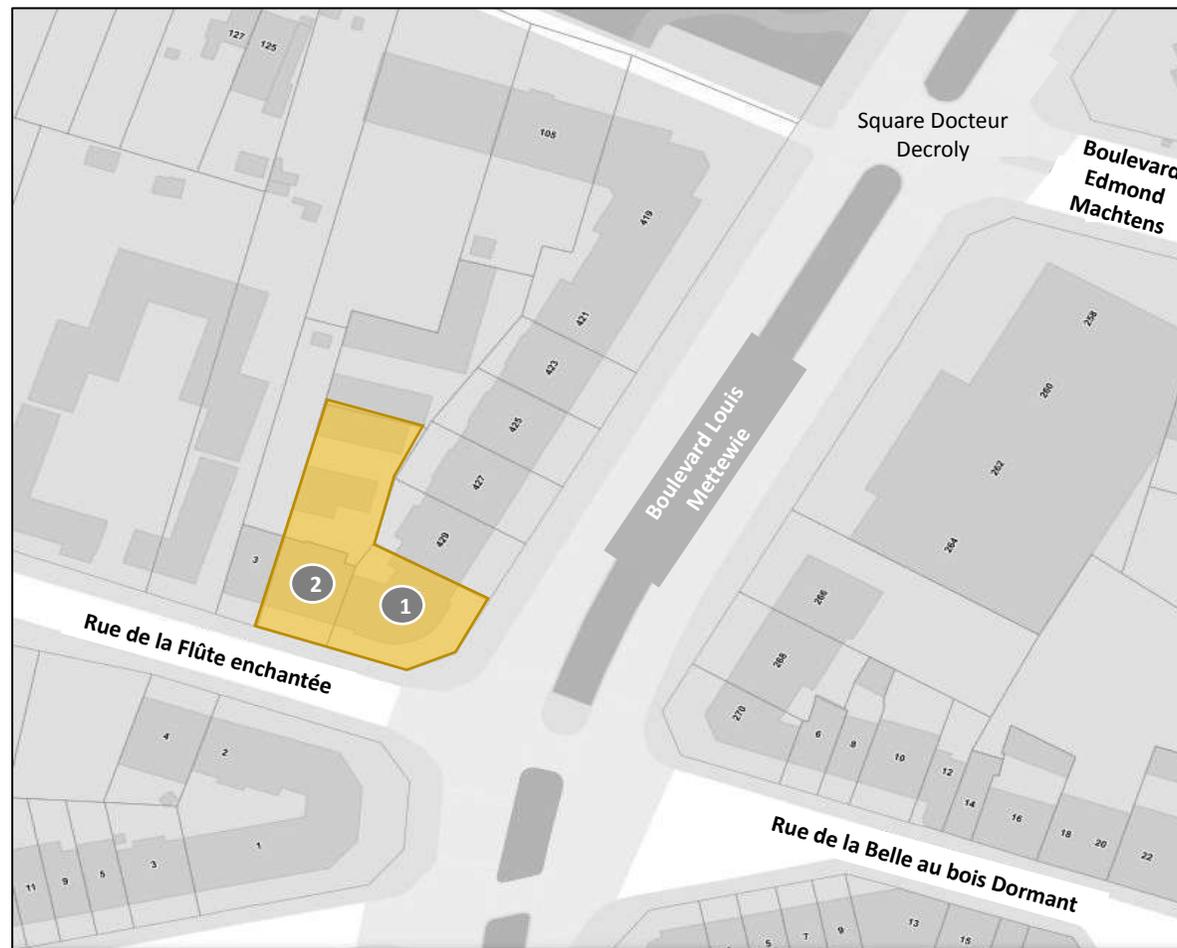


L'objectif du Management est de **revendre les unités à la découpe (sans rénovation)**, d'abord aux locataires actuels puis à des tiers. Toutefois, il inclura dans les négociations une remise à niveau des PEB via des travaux de rénovation

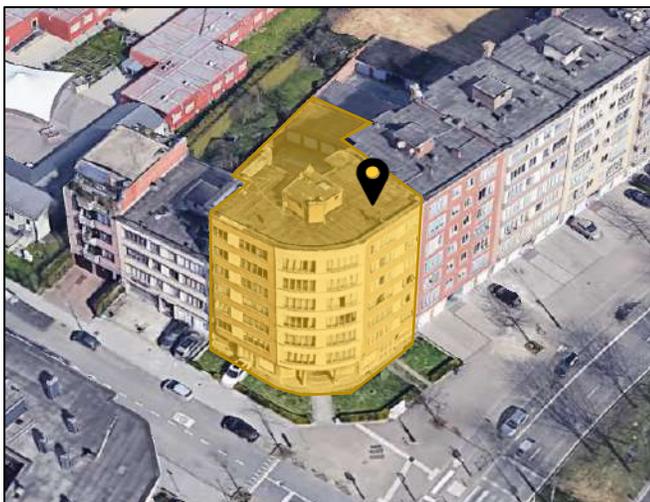


Le prix d'acquisition de la Société a été fixé à **EUR 2.850k** (SPA signé en février 2023)

Ce projet permettra à chaque acheteur de devenir propriétaire, de pouvoir bénéficier de subsides travaux, d'un taux préférentiel d'acquisition et d'une TVA à 6% pour la rénovation



### 'Boulevard Louis Mettwie 431' en bref...



Situé Boulevard Louis Mettwie 431, 1080 Molenbeek-Saint-Jean



Immeuble de rapport de 6 étages composé de 6 appartements 2 chambres, 6 appartements 3 chambres, 2 bureaux, 1 conciergerie 1 chambre, 2 garages-box et plusieurs garages box en intérieur d'îlot



Superficie totale brute du bâtiment (sans les garages box en intérieur d'îlot) de 1.828m<sup>2</sup> et superficie totale nette de 1.729m<sup>2</sup>



Construction du bâtiment en 1963



Valeur en vente de gré à gré du bâtiment en l'état de EUR 2.650k  
Valeur des garages box en intérieur d'îlot de EUR 315k



Le bâtiment est détenu par la SRL Vanwill

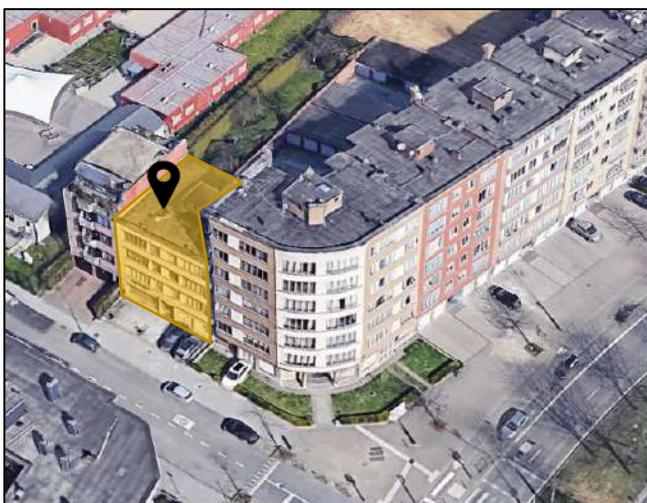


Valeur locative annuelle de EUR 130k avant travaux et de EUR 151k après travaux  
Valeur locative de EUR 17k pour les garages box en intérieur d'îlot



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

### '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



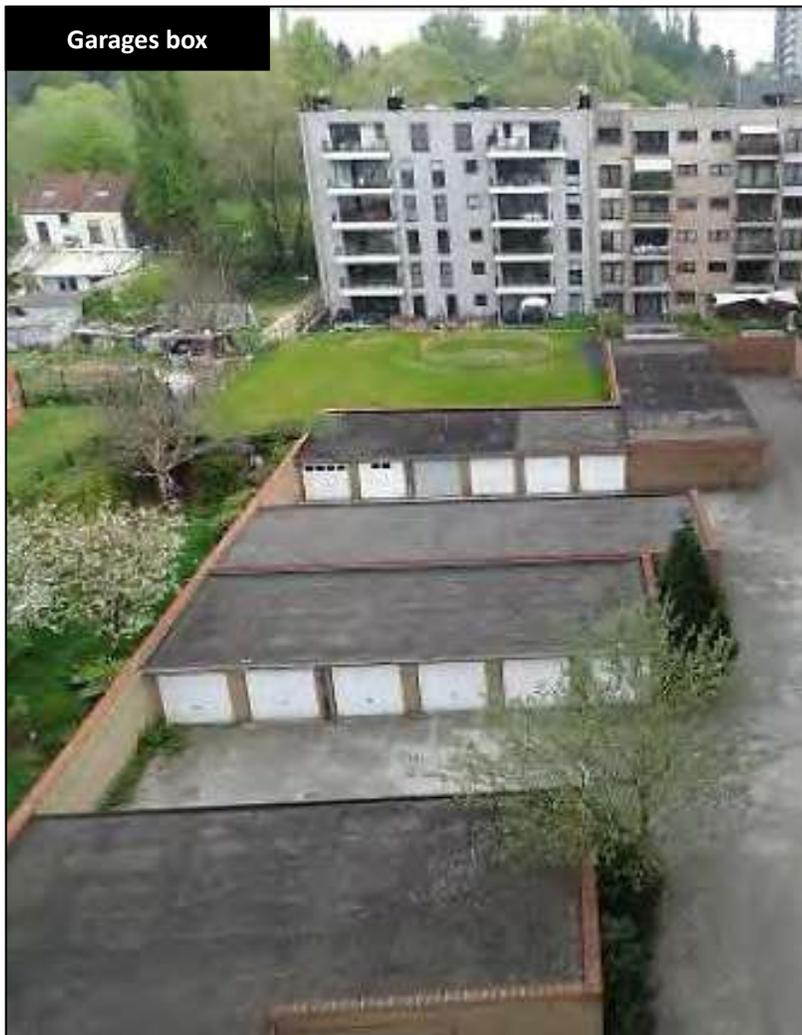
Valeur locative annuelle de EUR 70k avant travaux et de EUR 75k après travaux



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

# IV. La description des projets

'Vanwill' aujourd'hui...



## V. La revue limitée des risques

Tamaris

Vanwill

Tamaris



Risque de développement

Le risque de développement est relativement faible étant donné que le projet de développement décrit dans la demande de permis s'inscrit dans la même typologie et densification que les Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) qui régit les constructions



Risque de construction

Le risque de construction est faible compte tenu que le porteur de projet ne développera pas en propre le projet et s'engage à vendre les terrains avec permis dès l'obtention de celui-ci



Risque de commercialisation

Le risque de commercialisation est modéré étant donné que le porteur de projet a confirmé qu'il avait reçu plusieurs intérêts marqués pour l'acquisition des terrains avec permis.

Vanwill



Risque de développement

Le risque de développement est faible étant donné que les biens sont logés dans une société acquise par le porteur de projet (SPA signé en février 2023) et qu'aucune demande de permis ne sera introduite



Risque de construction

Le risque de construction est faible compte tenu de la nature de l'objectif du Management de revendre les unités à la découpe (sans rénovation)



Risque de commercialisation

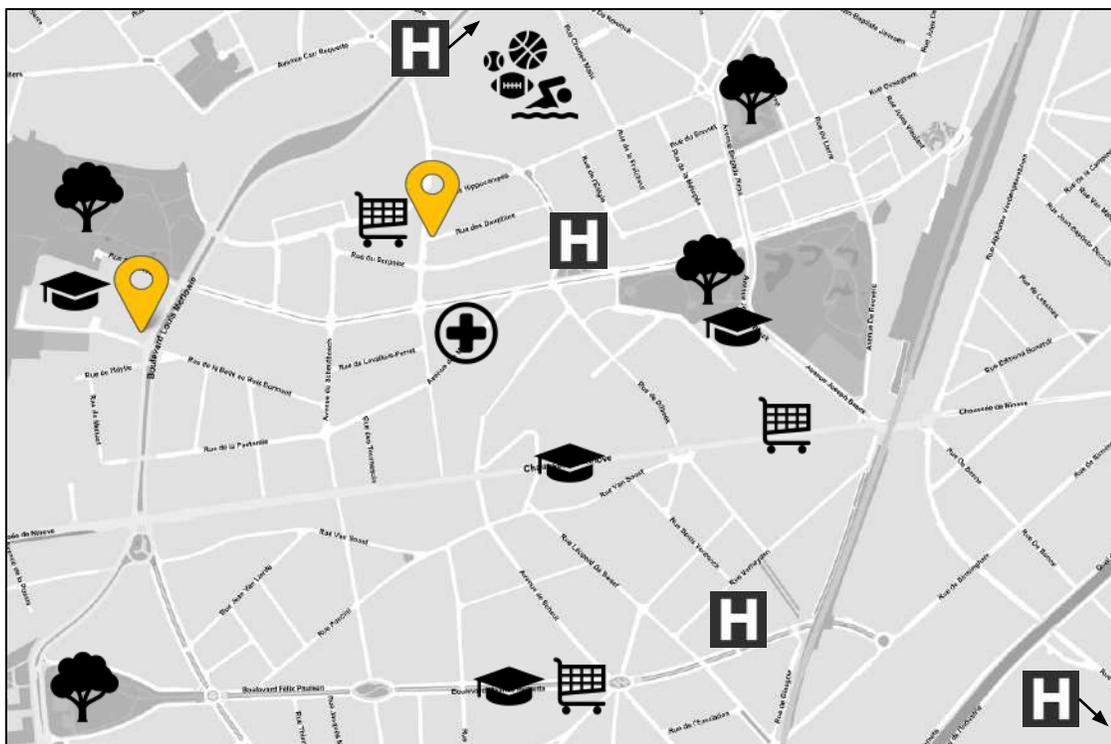
Le risque de commercialisation est modéré étant donné que le porteur de projet souhaite vendre les appartements aux locataires actuels sachant que chaque acheteur pourra bénéficier de subsides travaux, d'un taux préférentiel d'acquisition et d'une TVA à 6% pour la rénovation. Toutefois, l'acquisition par les locataires actuels reste incertaine et dépend de leur ambition et de leur capacité financière

## VI. La localisation des projets

### L'environnement

Les biens sont situés dans un **quartier résidentiel de Molenbeek-Saint-Jean** à proximité :

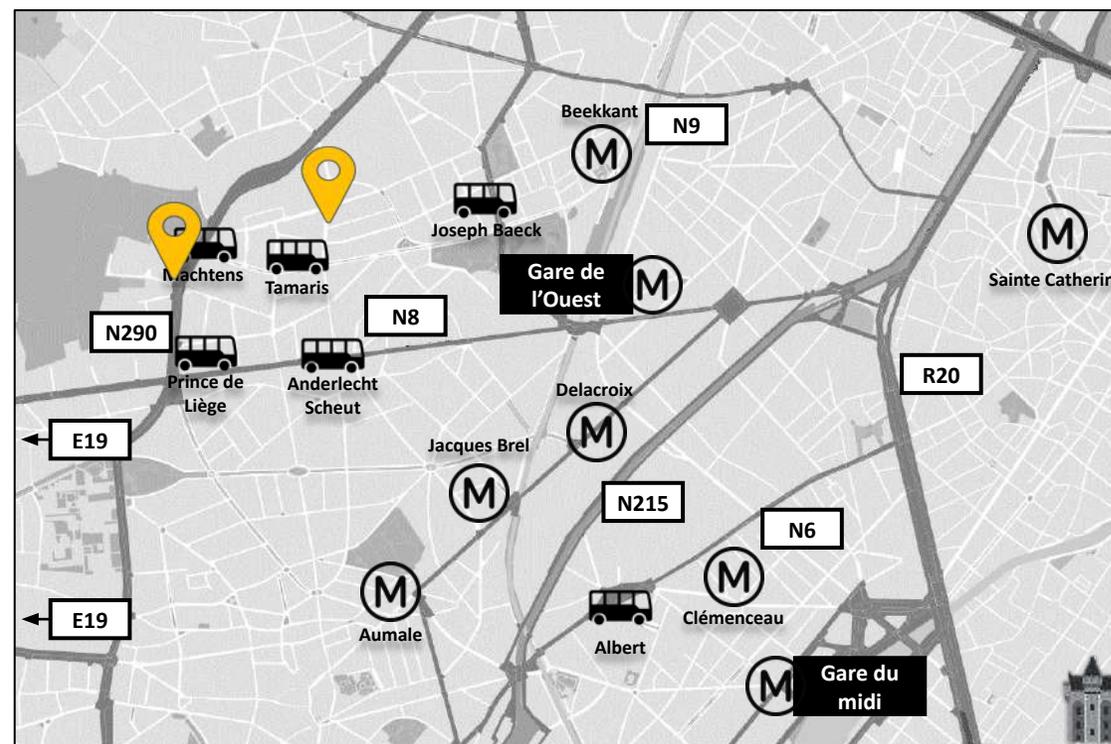
- d'espaces verts (Parc régional du Scheutbos, Parc Albert, Parc des Muses et Parc de Scheutveld) ;
- de plusieurs centres de soins (Centre Gemabo , Clinique Ste-Anne, Hôpital St Pierre, etc.) ;
- d'écoles, d'un centre sportif et de supermarchés.



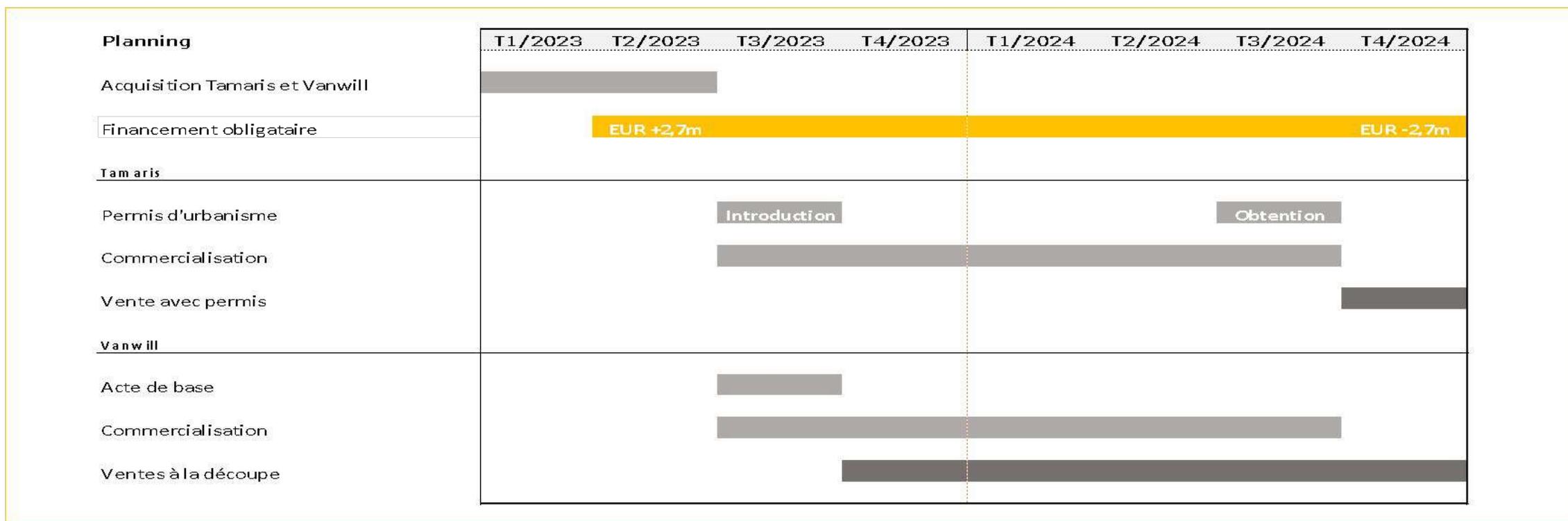
### L'accessibilité

**Au regard de la mobilité**, les biens disposent d'un accès immédiat :

- aux grands axes routiers 'E19' et 'R20' grâce à la chaussée de Ninove 'N8' et au Boulevard de Mettewie 'N290' ;
- à de nombreux transports en commun (gare de Bruxelles-Ouest, arrêts de bus, tram et métro) et sont donc idéalement connectés aux autres communes bruxelloises.



## VII. Le planning d'exécution



- Le compromis du projet Tamaris a été signé au T1/2023 et la signature de l'acte de vente est prévue au T2/2023 ;
- Une demande de permis sera déposée à l'administration après signature de l'acte. Un délais de 1 an est estimé avant obtention ;
- Le Management souhaite vendre les terrains avec permis. Des intérêts ont déjà été marqués ;
- L'acquisition des parts de Vanwill est prévue pour le T2/2023 (fin mai au plus tard). Dès le Closing réalisé et l'acte de base passé, la commercialisation des appartements débutera ;
- Tous les appartements sont estimés être vendus pour le T4/2024.

## VIII. La rentabilité attendue des projets

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>		
<b>Marge avant frais financiers et impôt</b>		<b>3.309.375 €</b>		
<b>Marge avant impôt</b>		<b>2.873.990 €</b>		

79%

- Le prix de vente des terrains avec permis est estimé sur base d'un coût de construction (hors sol) de EUR 1.600/m<sup>2</sup> et d'un prix de vente entre EUR 3.600/m<sup>2</sup> et EUR 3.850/m<sup>2</sup> (prix supérieurs à la moyenne constatée dans cette localisation) ;
- Le prix d'acquisition inclus les frais d'agent et de notaire ;
- Des frais de développement nécessaires pour la demande de permis ont été pris en compte ;
- Le prix d'acquisition hors frais des terrains s'élève à EUR 2.525k alors que l'expertise réalisée mentionne un prix supérieur ;
- Le crédit bancaire à contracter correspond à 70% du prix d'acquisition hors frais (en cours de négociation) ;
- Les frais financiers se composent :
  - Des intérêts sur le crédit bancaire ;
  - Des intérêts sur l'emprunt obligataire ;
  - Des frais liés aux emprunts bancaire et obligataire ;
- La marge projet avant impôts s'élève à EUR 2.874k ;
- Le ROI\* du projet de 79% est au dessus des standards du marché. Sur base d'un scénario pessimiste tenant compte de la valeur expertisée par Lilex en cas de vente forcée sans permis (4.940k€), cette performance est confirmée avec un ROI supérieur à 35%.

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

## VIII. La rentabilité attendue des projets

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>

<b>Marge avant frais financiers et impôt</b>	<b>1.373.800 €</b>
<b>Marge avant impôt</b>	<b>1.067.235 €</b>

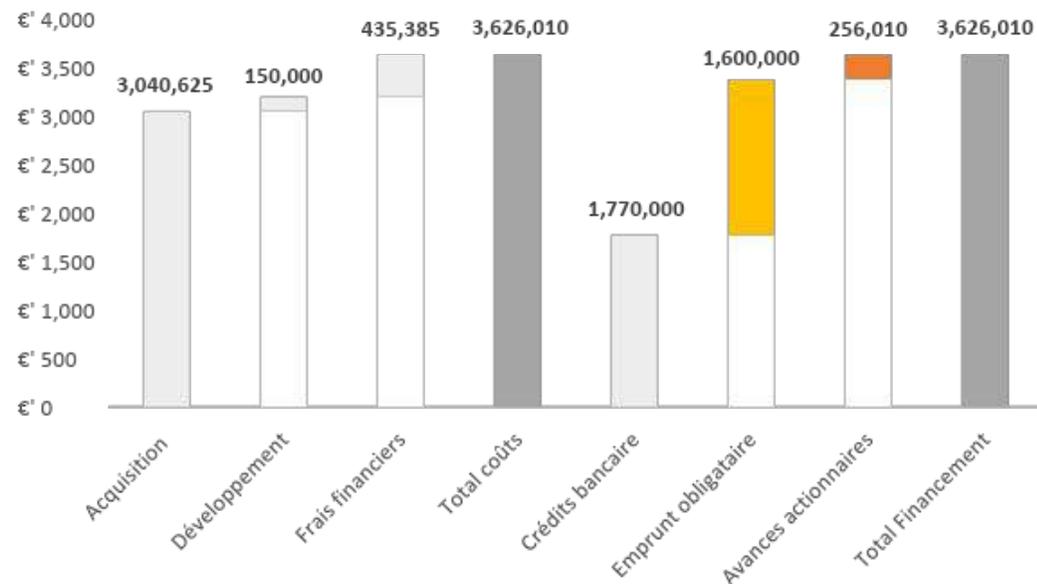
34%

- Les prix de ventes avant travaux correspondent aux prix expertisés et sont légèrement supérieurs au benchmark constaté dans un rayon de 700m<sup>2</sup> ;
- Les appartements et les parkings seront vendus sous le régime des droits ;
- Compte tenu de la valeur en vente de gré à gré des bâtiments expertisée à EUR 4.310k (valeur de marché), le prix d'acquisition de la société Vanwill est estimé sur base d'un actif net réévalué à plus de EUR 3.000k au 31/12/2021 (latence fiscale de 25% prise en compte), ce qui est plus élevé que le prix payé ;
- Le crédit bancaire correspond à 70% du prix d'acquisition ;
- Les frais financiers se composent :
  - Des intérêts sur le crédit bancaire ;
  - Des intérêts sur l'emprunt obligataire ;
  - Des frais liés aux emprunts bancaire et obligataire ;
- La marge projet avant impôts s'élève à EUR 1.067k ;
- Le ROI\* du projet de 34% est au dessus des standards du marché.

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

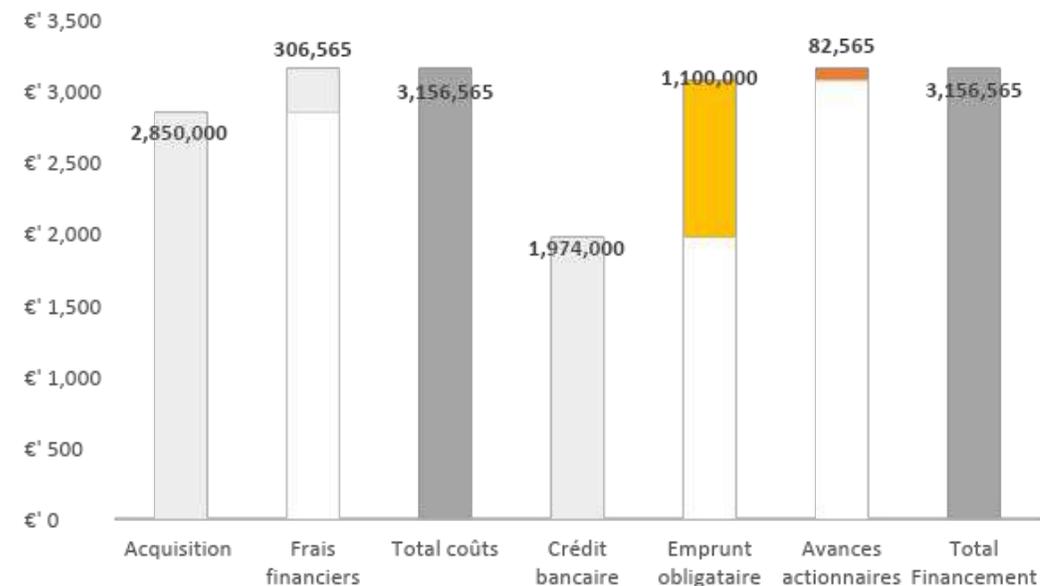
## IX. La demande de financement

### Tamaris



- Le **crédit bancaire** s'élève à 70% du coût d'acquisition hors frais (en négociation) ;
- L'**emprunt obligataire** finance le solde du coût d'acquisition et les premiers frais financiers et de développement ;
- Les **avances actionnaires** couvrent les frais de développement et financiers pendant la durée du projet ;
- La **vente des terrains avec permis** couvre le remboursement du crédit bancaire et de l'emprunt obligataire.

### Vanwill



- Le **crédit bancaire** s'élève à 70% du coût d'acquisition ;
- L'**emprunt obligataire** finance le solde du coût d'acquisition et les premiers frais financiers ;
- Les **avances actionnaires** couvrent les frais financiers pendant la durée du projet ;
- La **vente des unités** couvre le remboursement du crédit bancaire et de l'emprunt obligataire.

## X. Les financements en cours

Tamaris

Vanwill

### □ Financement bancaire :

- **Crédit :** Crédit bancaire
- **Date d'octroi :** Décembre 2022
- **Type de crédit :** Crédit revolving
- **Échéance :** Décembre 2025 (3 ans)
- **Montant :** EUR 1.974k
- **Objet :** Ce crédit est affecté au financement de 100% des actions de la société Vanwill qui détient deux immeubles de rapports sis Bld Louis Mettewie 431 et rue de la Flûte Enchantée 1 à Molenbeek
- **Taux variable :** Euribor + 1,5%
- **Sûretés :**
  - Prise en gage de 100% des actions de la société Vanwill
  - Effort propre de EUR 846k
  - Majoration du mandat sur le bien sis Bld Edmond Machtens à concurrence de EUR 2.110k
  - Engagement de Monsieur Chami de rendre la ligne dégressive à partir de juillet 2023 dans le cas où le nombre de ventes des appartements sis Bld Edmond Machtens n'est pas à la convenance de la banque.

# XI. Les financements à venir

Tamaris

Vanwill

## □ Financement bancaire :

- **Crédit :** A définir
- **Date d'octroi :** T2 2023
- **Type de crédit :** Straight loan
- **Échéance :** A définir
- **Montant :** EUR 1.770k (à confirmer)
- **Objet :** Ce crédit sera affecté au financement de l'acquisition des terrains sis Avenue des Tamaris à 1080 Molenbeek-Saint-Jean
- **Taux variable :** A définir
- **Sûretés :** A définir

## □ Financement obligataire :

- Montant minimum et maximum du prêt : **1.000.000 € et 2.700.000 €** ;
- Emission d'**obligations** soumise au droit belge ;
- **1,5 années** à partir du versement des fonds sur le compte de l'émetteur ;
- Intérêts de **9,00% annuel brut** payés annuellement ;
- Les intérêts de l'emprunt obligataire de **l'année 1** seront mis sous séquestre ;
- Capitaux empruntés **remboursés intégralement à la date d'échéance finale** du placement ;
- **Subordonnés** aux financements bancaires \*;
- Dettes actionnaires et interco présentes dans Queen's Lane Properties (cfr. page 22) **subordonnées** à l'emprunt obligataire ;
- **Caution personnelle** de Rachid Chami ;
- Objet de la levée de fonds concerne le **financement** des coûts d'acquisition des projets 'Tamaris'\* et 'Vanwill' ;
- Possibilité de **remboursement anticipé** moyennant indemnité ;
- Possibilité de **prolongation** moyennant indemnité ;
- **Communication à BeeBonds d'un rapport trimestriel.**

Note : Queen's Lane Properties a récemment financé l'acquisition d'un 3<sup>ème</sup> projet (T2/2023) via une autre plateforme de crowdfunding (Ecco Nova) : EUR 950.000 au taux de 8,00% pour une durée de deux ans. Ce financement alternatif prévoit une caution solidaire et indivisible de la part de Monsieur R Chami.

*\* Dans le cas où le Management n'obtient pas de permis pour le projet 'Tamaris' en T3/2024, il s'engage à mettre en vente les terrains sans permis*

## XII. Le plan de trésorerie consolidé des projets

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>	101.075	28.955	-	-	560.280	1.405.040	4.279.800	

Source : Management

- Les terrains 'Tamaris' et la société 'Vanwill' seront acquis au T2/2023 ;
- Dans sa globalité, la structure de financement (crédits bancaires et emprunt obligataire) couvre les coûts d'acquisition, une partie des frais engendrés pour l'obtention du permis 'Tamaris' et les premiers frais financiers. Le solde des coûts est financé via des avances actionnaires ;
- La vente des projets permet de rembourser les financements.

## XIII. Les comptes annuels de la SA 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	291.300	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	7.652.806
VI. Subsides 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	1.284.060
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

- Au terme d'une restructuration du groupe en vue d'en améliorer sa lisibilité et sa gouvernance, la valeur indicative de 100% des parts de QLP au 30/06/2022 est estimée à plus de EUR 12m ;
- Le chiffre d'affaires et les autres produits d'exploitation sont composés de commissions sur vente et de loyers. La marge brute d'exploitation est impactée par les diverses prestations de services ;
- Les produits financiers sont composés de plus-values sur immobilisations corporelles et financières alors que les charges financières (hors intérêts financiers) sont composées de moins-values sur immobilisation financières et de moins-values sur actifs circulants.
- Les immobilisations corporelles sont principalement composées d'un bien immobilier auquel les dettes financières long terme sont liées ;
- Les immobilisations financières comprennent une participation dans Mariposa en mars 2023 ;
- Les créances diverses sont composées de comptes courants TVA, Interco et de tiers ;
- Les dettes diverses long terme sont composées d'une dette actionnaire. Parallèlement, les dettes diverses court terme comprennent des comptes courants Interco et de tiers.

Sources : BNB (06/2021 et 06/2022) et comptes internes proforma (03/2023)

## XIV. Les comptes annuels de la SA 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	189.913	198.528
VII. Créances à un an au plus	29.747	1.110.768	1.046.746
A. Créances commerciales	0	189.250	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	21.951	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

Sources : BNB (12/2021) et comptes internes proforma (12/2022 et 03/2023)

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

- Au-delà des loyers perçus, la marge brute inclut des produits exceptionnels composés de plus-values sur vente transférées vers les impôts différés et vers les réserves immunisées en 2022 (article 47 de la taxation étalée suite au emploi de plus-value réalisée sur des ventes) ;
- Les autres charges d'exploitation sont majoritairement liées au goodwill de fusion de 3 sociétés du groupe en 2022 ;
- Les immobilisations corporelles sont composées de 4 biens qui génèrent des loyers (Edmond Machtens, Pagodes 343, Melba (usufruit) et Bockstael) auxquels les dettes financières long terme sont liées ;
- Les immobilisations financières comprennent uniquement des cautionnements/garanties ;
- Les créances et dettes diverses sont composées majoritairement de garanties, de comptes courants Interco et de tiers ;
- Les capitaux propres sont majoritairement composés de plus-values de réévaluation enregistrées suite à la fusion en 2022.

## XV. Disclaimer Deloitte

---

Cette Note descriptive a été établie par Deloitte Accountancy BV/SRL (décrite ci-après 'Deloitte' ou 'Deloitte Private') à partir de documents et informations relatifs au projet immobilier futur (le 'Projet') de la **SA Queen's Lane Properties (la 'Société' ou 'Emetteur')**, qui ont été transmis par l'organe de gestion ou la direction de l'émetteur. L'organe de gestion est responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses (timing estimé) ou autres informations.

A noter que les deux rapports intermédiaires au 31/03/2023 de Queen's Lane Properties et Immo Mariposa ont été réalisées sur base de provisions et estimations de l'année précédente (2022) sachant que les comptes de Immo Mariposa au 31/12/2022 ne sont pas encore définitifs.

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.

Aucune analyse TVA n'a été réalisée par Deloitte.

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. De plus, il n'appartient pas de la mission de Deloitte de vérifier la substance des autres filiales du groupe.

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.