PROJET
DW PROPERTIES

Émission obligataire du
13/07/2021

Mise à jour trimestrielle au
31/12/2023

Présentée par :
DW PROPERTIES SRL

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par DW PROPERTIES SRL (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 13/07/2021 dans le cadre du projet DW PROPERTIES (le « Projet »).*
- *La présente mise à jour est publiée sous la responsabilité exclusive de l'Émetteur qui est l'unique responsable des informations qui y sont reprises.*
- *Elle ne comporte aucune évaluation ou analyse ni recommandation de la part de BeeBonds SRL quant à l'évolution du Projet et l'opportunité d'acheter, vendre ou conserver les obligations émises dans le cadre du Projet.*
- *BeeBonds n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelque dépense que ce soit à la suite de l'utilisation qui sera faite de ce rapport.*

PROJET DW PROPERTIES

Mise à jour trimestrielle au : 31/12/2023

Table des matières

1. Rappel du Projet
2. Événements majeurs ayant affecté le Projet depuis son démarrage
3. Déroulement des travaux
4. Calendrier mis à jour
5. Prévisions de trésorerie mises à jour
6. Conclusions

Note : l'Émetteur est libre de modifier le canevas du présent document mais les points repris à droite doivent tous être couverts.
La présente note doit être mise à disposition de BeeBonds dans les 20 jours de la fin du trimestre concerné.

1. Rappel du Projet

Date d'émission : 13/07/2021
Date d'échéance : 12/07/2024

Total de l'émission obligataire : EUR 630.000

DW Properties

- La Société DW Properties SRL (BE 0564.809.521) est active en tant que marchands de biens et détient également des biens immobiliers en location.
- La Société est détenue par Arc Estate, représentée par les enfants de M. Daskal et Mme. Wajsbrot. Cette dernière détient 99% des droits de vote de Arc Estate.
- M. Daskal (époux de Mme. Wajsbrot) agit en tant que conseiller et gestionnaire de DW Properties SRL. Il dispose d'un important Track Record en immobilier.
- La Société détient actuellement 23 biens en location et 6 immeubles destinés à la revente.

Le calendrier attendu

- **T3 2021** — Emprunt obligataire
- Travaux de rénovation et commercialisation
- **T3 2024** — 100% des unités des 3 projets vendus. Un commerce étant maintenu en location à la Rue de Laeken. Remboursement de l'emprunt obligataire.

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

- Montant **max** du prêt : **EUR 630k**
- Montant **min** du prêt : **EUR 500k**
- Durée : **3 ans**
- Taux d'intérêt annuel : **8,00%**
- L'emprunt obligataire aura pour objectif le financement et le refinancement de 3 projets immobiliers.

Objet du financement

Acquisition et rénovation de 3 immeubles :

- **Projet Dewez :** refinancement partiel de l'acquisition et des travaux
- **Projet Wiertz :** financement de l'acquisition et des travaux
- **Projet de Laeken :** refinancement partiel de l'acquisition et financement partiel des travaux
- Le résumé des projets est présenté au slide suivant

2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis la dernière mise à jour

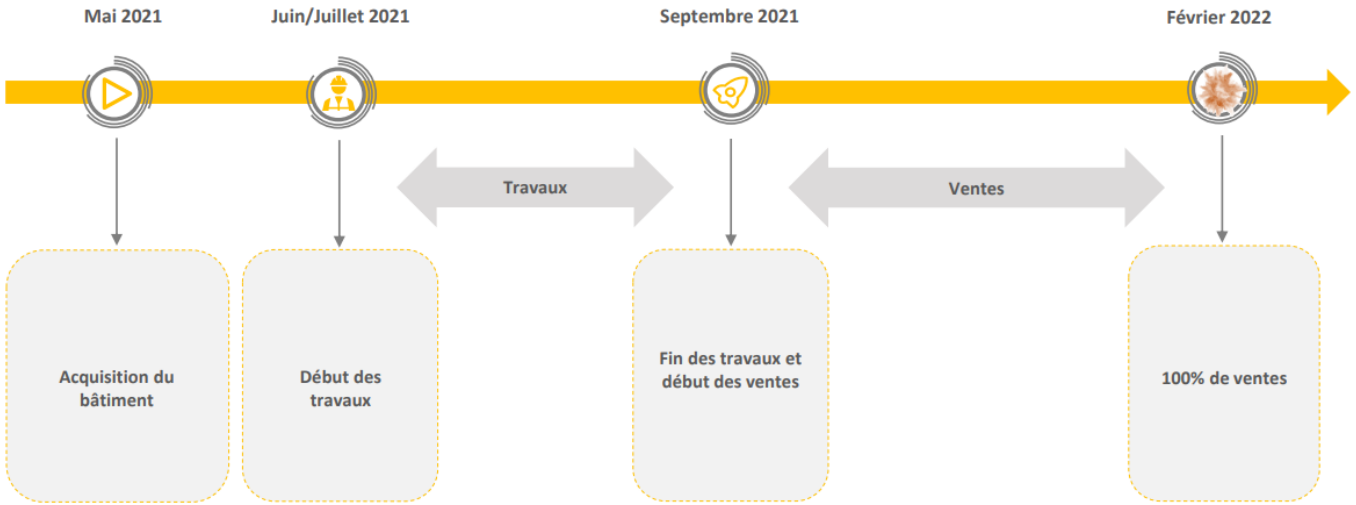
- *Suite à une erreur de commande (portes) de la part du menuisier, un délai supplémentaire de 1,5 mois est à prévoir. Cela repousse donc la fin du chantier à janvier 2024.*

3. Déroulement des travaux

- *Concernant les travaux du projet « Place Wiertz », la peinture et la ferronnerie sont terminées. Tout comme le carrelage et le parquet qui ont été posé.*

4. Calendrier mis à jour

Rue Dewez

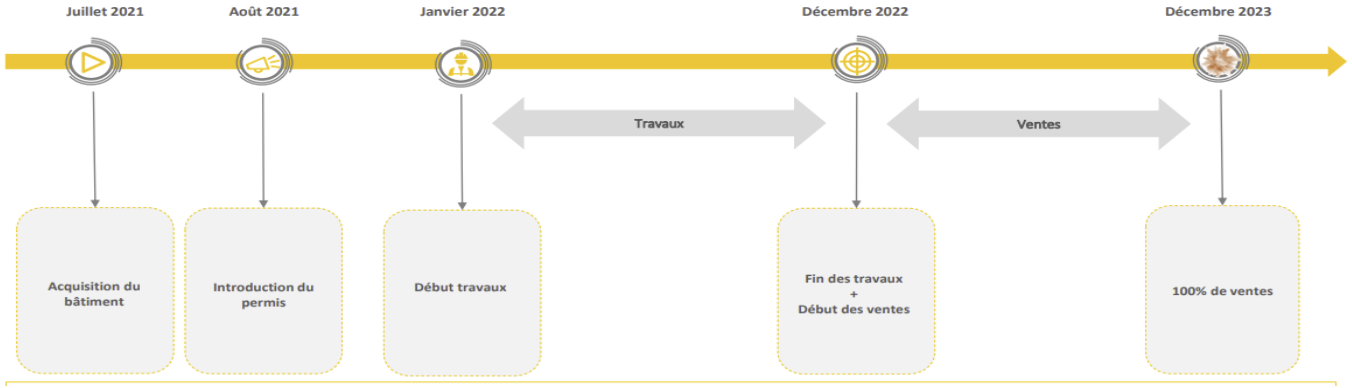


Commentaires:

- Projet terminé

4. Calendrier mis à jour

Place Wiertz

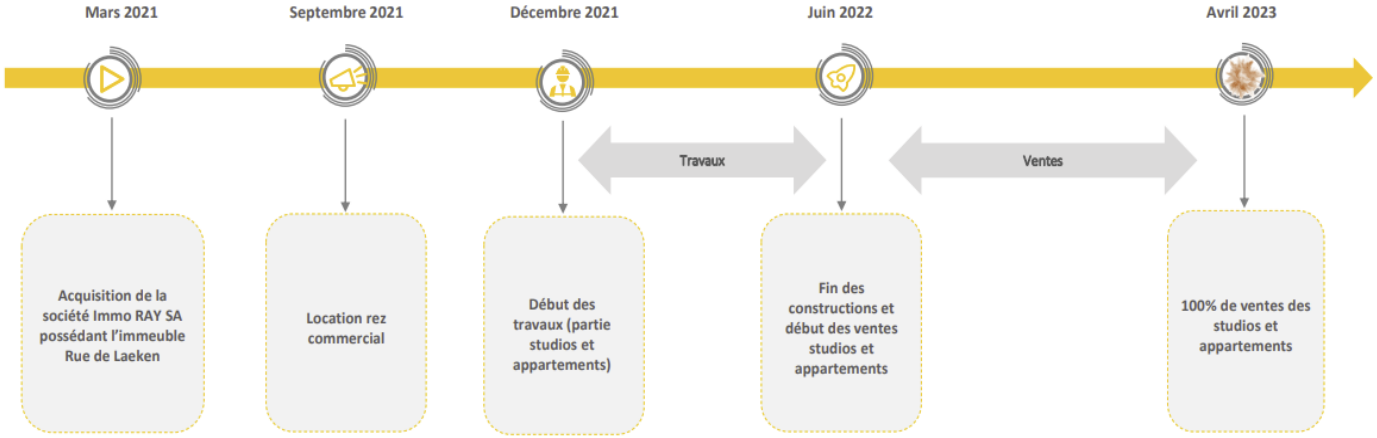


Commentaires:

- Total des ventes à ce jour : 1.425k€
- Il reste à vendre : Commerce/bureau + Penthouse + 2 places de parking extérieur

4. Calendrier mis à jour

Rue de Laeken



Commentaires:

- Projet terminé

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

Cash planning - K EUR	2019	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024
	Réalisé	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
Cash début de période	**527**	**141**	**453**	**102**	**880**	**742**	**1.167**	**992**	**1.417**
Loyers	844	303	303	303	303	303	303	303	303
Loyers Rue de Laeken	-	6	6	6	6	6	6	6	6
Ventes immeubles & Stock	6.997	600	-	600	-	600	-	600	-
Autres revenus	36	27	27	27	27	27	27	27	27
Acquisitions	(4.796)	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition, rénovations et ventes Rue Dewez	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition, rénovations et ventes Place Wiertz	-	(175)	601	531	473	=	-	-	-
Acquisition, rénovations et ventes Rue de Laeken	-	204	204	154	-	-	-	-	-
Stock	(603)	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives	(172)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)
Charges Rue de Laeken	-	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Charges de fonctionnement	(842)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)	(125)
Frais de personnel	(58)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
Autres charges d'exploitation	(92)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)
Intérêts obligataires - Levée de fonds 02/21	-	-	**(48)**	-	-	-	-	-	-
Intérêts obligataires - Levée de fonds 06/21	-	-	-	-	**(50)**	-	-	-	**(50)**
Intérêts bancaires et financement + frais	(352)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
Produits financiers	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - acquisition	(5.304)	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - immobilisations financières	(1.088)	-	-	-	-	-	-	-	-
Créances commerciales	423	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes commerciales	398	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes fiscales et salariales	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash investisseurs & Actionnaires	2.994	-	-	-	-	-	-	-	-
Compte de régularisation	79	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédit bancaire	1.033	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)	(209)
Crédit ING (SL) - Rue Dewez	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts crédit SL - Rue Dewez	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédit ING (SL) - Place Wiertz	-	-	(193)	(193)	(385)	-	-	-	-
Intérêts crédit SL - Place Wiertz	-	(2)	(2)	(1)	-	-	-	-	-
Crédit Rollover ING - Rue de Laeken (Share Deal)	-	(88)	(88)	(88)	-	-	-	-	-
Intérêts crédit Rollover - Rue de Laeken (Share Deal)	-	(1)	(0,3)	(0,3)	-	-	-	-	-
Crédit Rollover ING - Rue de Laeken (rénovations)	-	(50)	(50)	(50)	-	-	-	-	-
Intérêts crédit Rollover - Rue de Laeken (rénovations)	-	(1)	(1)	(1)	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission obligataire 02/21	-	-	**(600)**	-	-	-	-	-	-
Emission obligataire 06/21	-	-	-	-	-	-	-	-	**(630)**
Cash fin de période	**27**	**453**	**102**	**880**	**742**	**1.167**	**992**	**1.417**	**561**

Situation Note Descriptive

	Montant
Loyer	303 K€
Ventes	0 K€
Cash en banque	742 K€

Situation MàJ au 31/12

	Montant
Loyer	0 K€
Ventes	1.425 K€
Cash en banque au 31/12	740 K€

PROJET DW PROPERTIES

Mise à jour trimestrielle au 31/12/23

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Commentez les variations principales entre les prévisions initiales et la mise à jour, en ayant une attention particulière aux points suivants :*
  - *Les financements prévus (hors BeeBonds) ont-ils été obtenus (banques, equity, ...)? OUI*
  - *Les coûts de construction prévus ont-ils / seront-ils tenus? NON*
  - *Les prix de vente prévus ont-ils /seront-ils obtenus? OUI*
  - *L'émetteur prévoit-il des difficultés de trésorerie qui pourraient impacter sa capacité à rembourser les obligataires? NON*

6. Conclusions

- *Indiquez si, à la date de la mise à jour et sur base de vos connaissances de l'état du projet à cette date, vous prévoyez / ne prévoyez pas de difficultés pour :*
  - *Payer les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds aux dates prévues ; OK*
  - *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue. OK*