

**PROJET  
DW PROPERTIES**

Émission obligataire du  
05-04-2023

Mise à jour trimestrielle au  
*30/06/2023*

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 obligatoire du 05-04-2023 dans le cadre du projet DW PROPERTIES SRL-BE6342369244 (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*

# Table des matières

*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
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

# 1. Rappel du Projet

Date d'émission : 05-04-2023

Total de l'émission obligataire : EUR 800.000

Date d'échéance : 04-04-2026



## 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 Wajsbrot/Daskal.
- M. Daskal (époux de Mme. Wajsbrot) 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
- Prix de vente attendus : EUR 3.226k
- Marge brute (1) : EUR 632k
- ROI attendu moyen (2) : 21,8%

L'emprunt obligataire refinancera une partie des fonds investis

\*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.

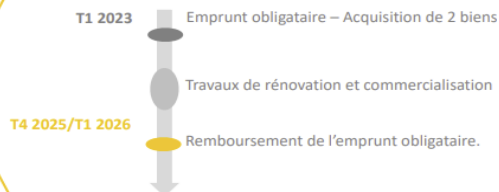


## L'emprunt obligataire sera logé dans la SRL 'DW Properties'

- 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



## 2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis son démarrage

### *Speeckaert*

- *Le projet se déroule conformément au plan initial.*
- *L'acquisition s'est déroulée en T1/2023 comme prévu. La demande de permis a été introduite. Les travaux débuteront 3-4 mois après l'obtention du permis.*
- *Le locataire actuel quittera les lieux fin 08/2024.*

### *Abbaye*

- *Le projet n'a finalement pas été acquis en T1/2023 suite à un problème de fuite d'eau en toiture. DW Properties a négocié avec le vendeur et a trouvé un accord sur un prix d'acquisition comprenant une diminution de prix de 25k€. L'acte sera finalement signé fin 08/2023.*
- *Les travaux débuteront en 09/2023 car aucun permis n'est nécessaire.*

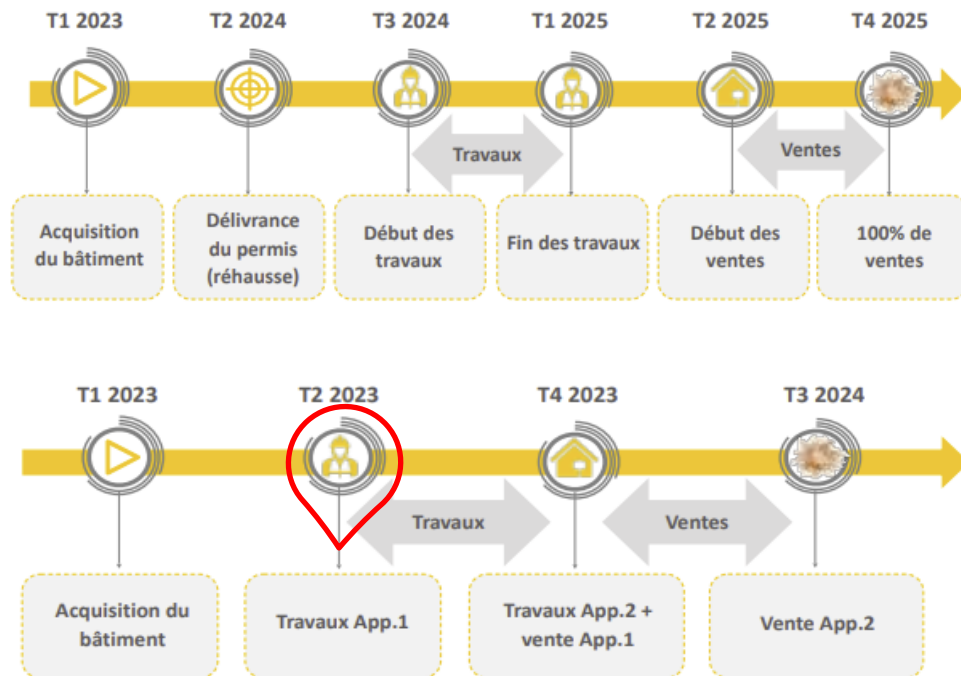
### 3. Déroulement des travaux

#### ***Speeckaert et Abbaye :***

- *Les travaux n'ont pas encore débuté à ce stade.*
- *Les travaux Speeckaert débuteront 3-4 mois après l'obtention du permis ;*
- *Les travaux Abbaye débuteront en 09/2023.*

## 4. Calendrier mis à jour

Où en êtes-vous avec les différents plannings ?  
Commentez



### Commentaires:

- **Speeckaert** en phase
- **Abbaye** : Décalage de 1 trimestre suite à un problème d'infiltration d'eau (voir page précédente)

PROJET DW PROPERTIES

Mise à jour trimestrielle au 30/06/23

## 5. Prévisions de trésorerie mises à jour

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
<b>Cash début de période</b>	-	584.233	218.893	211.652	196.443	130.739	128.600	539.300	387.065	113.641	443.757	889.030	
<b>Projets</b>													
<b>Acquisitions/Ventes/Loyers</b>	(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
<b>Coûts de construction</b>	-	(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)
<b>Frais de commercialisation</b>	-	-	-	(18.029)	-	-	(18.029)	-	-	(10.027)	(10.027)	(10.027)	(66.139)
<b>Financement</b>													
<b>Crédit bancaire</b>	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)	-	-	-	-	-	-
<b>Emprunt obligataire via BeeBonds</b>	800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(800.000)	-
<b>Refinancement bancaire commerce</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	180.000	(5.625)	(5.625)	(11.250)	157.500
<b>Intérêts crédit bancaire commerce</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.575)	(1.575)	(3.150)	(6.300)
<b>Frais financiers</b>													
<b>Intérêts bancaires et frais de financement</b>	(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)
<b>Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds</b>	-	(1.210)	-	-	(64.774)	(1.210)	-	-	(64.774)	(1.210)	-	(64.774)	(197.953)
<b>Cash fin de période</b>	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:

- RAS

PROJET DW PROPERTIES

Mise à jour trimestrielle au 30/06/23



## 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?*
    - *A confirmer au prochain rapport (travaux non débutés)*
  - *Les prix de vente prévus ont-ils /seront-ils obtenus?*
    - *A confirmer au prochain rapport.*
  - *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 :*
  - *L'émetteur prévoit de rembourser le prêt et de payer les intérêts comme mentionné dans le plan initial.*