

PROJECT DW PROPERTIES III

Obligatie-uitgifte van
05-04-2023

ISIN 6342369244

Driemaandelijke update per
30/06/2023

Voorgesteld door:
DW PROPERTIES SRL

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door DW PROPERTIES BV (de "Emittent") op de hieronder vermelde voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor de investeerders in de obligatie-uitgifte van DW PROPERTIES III BE6342369244 van 05-04-2023 (het "Project").*
- *Deze update wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Emittent, die als enige verantwoordelijk is voor de hierin opgenomen informatie.*
- *Het bevat geen evaluatie of analyse of aanbeveling door BeeBonds BV met betrekking tot de ontwikkeling van het Project en de raadgeving van het kopen, verkopen of houden van de obligaties uitgegeven in het kader van het Project.*
- *BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik van dit rapport.*

Inhoudstafel

Nota : de Emittent is vrij om de hoofdlijnen van dit document te wijzigen maar de punten hiernaast moeten allemaal aan bod komen

Driemaandelijke update per :
30/06/2023

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke gebeurtenissen sinds het de start van het project
3. Voortgang der werken
4. Timeline update
5. Update Cash Flow Plan
6. Conclusies

1. Herhaling van het Project

Emissiedatum: 05-04-2023

Vervaldatum: 04-04-2026

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 800.000



DW Properties BV

- > DW Properties BV (BE 0564.809.521) is actief als vastgoedmakelaar (vaak met inbegrip van (her)ontwikkeling) en bezit ook huurwoningen (voornamelijk winkels op de begane grond).
- > De strategie van de vennootschap bestaat erin bestaande gebouwen in Brussel te herontwikkelen. Momenteel bezit zij verschillende huurpanden en 20 panden voor wederverkoop (stock).
- > Het bedrijf is voor 100% eigendom van de familie Wajsbrot/Daskal.
- > De heer Daskal (echtgenoot van mevrouw Wajsbrot) treedt op als adviseur en manager van DW Properties BV. Hij heeft een lange ervaring in vastgoed.



Doel van de financiering

Aankoop en renovatie van 2 eigendommen:

- > Totale aankoopkosten: EUR 1.790k
- > Totale projectkosten: EUR 1.103k
- > Totale financiering: EUR 2.893k
 - Leningen: EUR 1.958k
 - Auto-financiering: EUR 935k
- > Verwachte verkoopprijs: EUR 3.226k
- > Bruto-marge (1): EUR 632k
- > Gemiddelde verwachte ROI (2): 21,8%

De obligatie-uitgifte zal een deel van de geïnvesteerde middelen herfinancieren

*Bedrag exclusief financiële kosten en bufferwerkzaamheden
(1) & (2) Brutomarge/totale kosten (aankoopkosten + werken) vóór belastingen, financiële kosten en marketingkosten.



De obligatie zal worden ondergebracht in de BV "DW Properties".

- > Min bedrag vd lening: EUR 600k
- > Max bedrag vd lening: EUR 800k
- > Looptijd: 3 jaar
- > Jaarlijkse bruto-interest: 8,00%
- > Garanties: Zie details p.22
- > Het doel van de obligatie is de financiering en herfinanciering van de middelen die zijn geïnvesteerd in de aankoop en bouw van twee vastgoedprojecten. Dit zal DW Properties in staat stellen zijn groei voort te zetten door nieuwe eigendommen te verwerven.



Het verwachte tijdschema



2. Belangrijke gebeurtenissen sinds de start van het project

Speeckaert

- *Het project verloopt conform de initiële planning.*
- *De aankoop gebeurde in Q1/2023 zoals gepland. De vergunningsaanvraag werd ingediend. De werken zullen 3 à 4 maand na de vergunningtoekenning aanvangen.*
- *De huidige huurder zal eind 08/2024 de woning verlaten.*

Abdij

- *Het project werd uiteindelijk niet aangekocht in Q1/2023 als gevolg van een waterlek in het dak. DW Properties onderhandelde met de verkoper en kwam een aankoopprijs overeen inclusief een prijsverlaging van €25k. De akte zal uiteindelijk eind 08/2023 worden ondertekend.*
- *De werken zullen in 09/2023 aanvangen, vermits geen enkele vergunning nodig is.*

3. Voortgang der werken

Speeckaert en Abdij:

- *De werken zijn nog niet gestart op dit stadium.*
- *De werken in Speeckaert zullen 3 à 4 maand na de toekenning van de vergunning starten.*
- *De werken in Abdij zullen in 09/2023 starten.*

4. Timeline update



Commentaar:

- **Speeckaert** in fase
- **Abdij:** Vertraging van 1 kwartaal door waterinsijpeling (zie vorige pagina)

5. Update cashflowplan

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	T1/2026	Total projections > 2022
Cash début de période	-	584.233	218.893	211.652	196.443	130.739	128.600	539.300	387.065	113.641	443.757	889.030	889.030	
Projets														
Acquisitions/Ventes/Loyers	(875.767)	(913.640)	5.250	880.250	5.250	5.250	615.000	-	7.500	826.500	462.500	15.000		1.033.093
<i>Speeckaert 151</i>	-	(913.640)	5.250	5.250	5.250	5.250	-	-	7.500	826.500	462.500	15.000		418.860
<i>Appartement 1</i>	-	(292.704)	-	-	-	-	-	-	-	409.500	-	-		116.796
<i>Appartement 2</i>	-	(292.704)	-	-	-	-	-	-	-	409.500	-	-		116.796
<i>Appartement 3 (Réhausse)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	455.000	-		455.000
<i>Commerce</i>	-	(328.233)	5.250	5.250	5.250	5.250	-	-	7.500	7.500	7.500	15.000		(269.733)
<i>Abbaye 18</i>	(875.767)	-	-	875.000	-	-	615.000	-	-	-	-	-		614.233
Coûts de construction	-	(150.000)	-	(150.000)	-	-	(182.200)	(145.900)	(145.900)	-	-	-		(774.000)
<i>Speeckaert 151</i>	-	-	-	-	-	-	(182.200)	(145.900)	(145.900)	-	-	-		(474.000)
<i>Appartement 1</i>	-	-	-	-	-	-	(35.833)	(35.833)	(35.833)	-	-	-		(107.500)
<i>Appartement 2</i>	-	-	-	-	-	-	(35.833)	(35.833)	(35.833)	-	-	-		(107.500)
<i>Appartement 3 (Réhausse)</i>	-	-	-	-	-	-	(74.233)	(74.233)	(74.233)	-	-	-		(222.700)
<i>Commerce</i>	-	-	-	-	-	-	(36.300)	-	-	-	-	-		(36.300)
<i>Abbaye 18</i>	-	(150.000)	-	(150.000)	-	-	-	-	-	-	-	-		(300.000)
<i>Buffer travaux</i>	-	(15.500)	-	-	-	-	(15.500)	-	-	-	-	-		(31.000)
Frais de commercialisation	-	-	-	(18.029)	-	-	(18.029)	-	-	(10.027)	(10.027)	(10.027)		(66.139)
Financement														
Crédit bancaire	700.000	727.500	-	(721.250)	-	-	17.765	-	(246.068)	(477.947)	-	-		-
<i>Speeckaert 151</i>	-	600.000	-	-	-	-	124.015	-	(246.068)	(477.947)	-	-		-
<i>Abbaye 18</i>	700.000	127.500	-	(721.250)	-	-	(106.250)	-	-	-	-	-		-
Emprunt obligataire via BeeBonds	800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(800.000)		-
Refinancement bancaire commerce	-	-	-	-	-	-	-	-	180.000	(5.625)	(5.625)	(11.250)		157.500
Intérêts crédit bancaire commerce	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.575)	(1.575)	(3.150)		(6.300)
Frais financiers														
Intérêts bancaires et frais de financement	(40.000)	(12.491)	(12.491)	(6.180)	(6.180)	(6.180)	(6.335)	(6.335)	(4.182)	-	-	-		(100.373)
<i>Speeckaert 151</i>	-	(5.250)	(5.250)	(5.250)	(5.250)	(5.250)	(6.335)	(6.335)	(4.182)	-	-	-		(43.102)
<i>Abbaye 18</i>	-	(7.241)	(7.241)	(930)	(930)	(930)	-	-	-	-	-	-		(17.270)
<i>Frais de financement</i>	(40.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		(40.000)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	(1.210)	-	-	(64.774)	(1.210)	-	-	(64.774)	(1.210)	-	(64.774)		(197.953)
Cash fin de période	584.233	218.893	211.652	196.443	130.739	128.600	539.300	387.065	113.641	443.757	889.030	14.829		14.829

Source : Management

Commentaar:

- Niets te melden

5. Update cashflowplan - vervolg

- *Belangrijkste wijzigingen tussen de initiële prognoses en de update, met volgende aandachtspunten:*
 - *De geplande financieringen (buiten BeeBonds) - bank, equity, ... - werden bekomen*
 - *Wat de bouwkosten betreft kan slechts in het volgend rapport bevestigd worden*
 - *De verkoopprijzen zullen in het volgend rapport kunnen bevestigd worden*
 - *De emittent verwacht geen cashflowproblemen die zijn vermogen om obligatiehouders terug te betalen zouden kunnen beïnvloeden*

6. Conclusies

- *De emittent voorziet geen moeilijkheden en is van plan om de lening terug te betalen en de rente te betalen zoals uiteengezet in het oorspronkelijke plan.*