

PROJECT DW PROPERTIES III

Obligatie-uitgifte van
05-04-2023

ISIN 6342369244

Driemaandelijke update per
31/12/2023

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 :
31/12/2023

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

- *Geen belangrijke gebeurtenissen te melden.*
- *De huurders zijn er nog steeds.*
- *De vergunning wordt verwacht in maart 2024.*

Abdij

- *Geen belangrijke gebeurtenissen te melden;*
- *De akte werd ondertekend op 22/09/2023;*
- *Op dit moment zijn er alleen kleine werkzaamheden uitgevoerd;*
- *Flat 1 is verkocht voor EUR 485K.*

3. Voortgang der werken

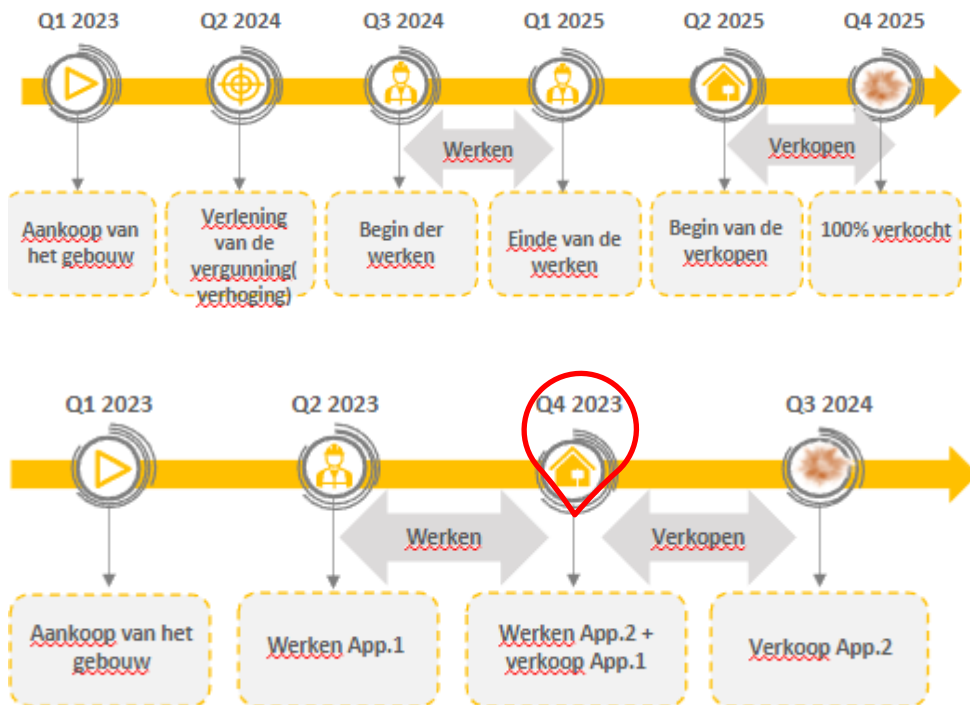
Speeckaert :

- *Geen belangrijke gebeurtenissen te melden, in afwachting van de vergunning verwacht in maart 2024.*

Abdij:

- *Op dit moment zijn er alleen kleine werkzaamheden uitgevoerd.*

4. Timeline update



Commentaar:

- **Speeckaert** in fase
- **Abdij**: ook in fase.
- Appartement 1 werd reeds verkocht (485 k €) en de lichte werkzaamheden zijn begonnen in Apt 2.

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	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	
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
Speeckaert 151	-	(913.640)	5.250	5.250	5.250	5.250	-	-	7.500	826.500	462.500	15.000	418.860
Appartement 1	-	(292.704)	-	-	-	-	-	-	-	409.500	-	-	116.796
Appartement 2	-	(292.704)	-	-	-	-	-	-	-	409.500	-	-	116.796
Appartement 3 (Réhausse)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	455.000	-	455.000
Commerce	-	(328.233)	5.250	5.250	5.250	5.250	-	-	7.500	7.500	7.500	15.000	(269.733)
Abbaye 18	(875.767)	-	-	875.000	-	-	615.000	-	-	-	-	-	614.233
Coûts de construction	-	(150.000)	-	(150.000)	-	-	(182.200)	(145.900)	(145.900)	-	-	-	(774.000)
Speeckaert 151	-	-	-	-	-	-	(182.200)	(145.900)	(145.900)	-	-	-	(474.000)
Appartement 1	-	-	-	-	-	-	(35.833)	(35.833)	(35.833)	-	-	-	(107.500)
Appartement 2	-	-	-	-	-	-	(35.833)	(35.833)	(35.833)	-	-	-	(107.500)
Appartement 3 (Réhausse)	-	-	-	-	-	-	(74.233)	(74.233)	(74.233)	-	-	-	(222.700)
Commerce	-	-	-	-	-	-	(36.300)	-	-	-	-	-	(36.300)
Abbaye 18	-	(150.000)	-	(150.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(300.000)
Buffer travaux	-	(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)	-	-	-
Speeckaert 151	-	600.000	-	-	-	-	124.015	-	(246.068)	(477.947)	-	-	-
Abbaye 18	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)
Speeckaert 151	-	(5.250)	(5.250)	(5.250)	(5.250)	(5.250)	(6.335)	(6.335)	(4.182)	-	-	-	(43.102)
Abbaye 18	-	(7.241)	(7.241)	(930)	(930)	(930)	-	-	-	-	-	-	(17.270)
Frais de financement	(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

Commentaar:

- Niets te melden

Cashflow op
31/12
740k €

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, ja.*
 - *De geraamde bouwkosten werden behouden, ja.*
 - *De verkoopprijzen warden gehouden : neen, het appartement 1 (Abdij) werd voor een lager bedrag verkocht dan voorzien*
 - *De emittent verwacht geen cashflowproblemen die zijn vermogen om obligatiehouders terug te betalen zouden kunnen beïnvloeden: neen geen.*

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.*