

**PROJET
DW PROPERTIES**

Émission obligataire du
05-04-2023

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 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.

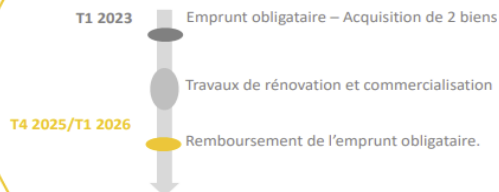


L'emprunt obligataire sera logé dans la SRL 'DW Properties'

- 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



PROJET DW PROPERTIES

Mise à jour trimestrielle au 31/12/23

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

Speeckaert :

- *Aucun évènement majeur à signaler ;*
- *Les locataires sont toujours là ;*
- *Le permis est attendu pour mars 2024.*

Abbaye :

- *Aucun évènement majeur à signaler ;*
- *L'acte a été signé le 22/09/2023 ;*
- *Uniquement des travaux légers ont été réalisés à ce stade ;*
- *L'appartement 1 a été vendu pour EUR 485K.*

3. Déroulement des travaux

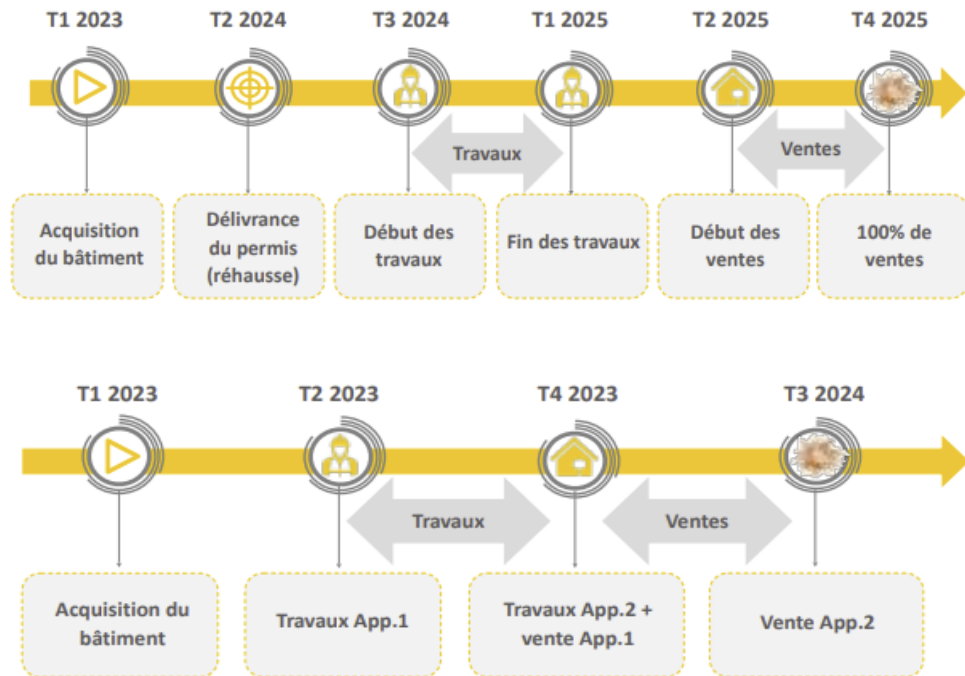
Speeckaert :

- *Aucuns travaux réalisés actuellement, en attente du permis (mars 2024).*

Abbaye :

- *Uniquement des travaux légers ont été réalisé à ce stade.*

4. Calendrier mis à jour



Commentaires:

- **Speeckaert** en phase
- **Abbaye** en phase également, l'appartement 1 a été vendu (EUR 485k) et des travaux légers ont débuté pour l'appartement 2.

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	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

Commentaires:

- RAS

Trésorerie
au 31/12
740k €

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?* **OUI**
 - *Les prix de vente prévus ont-ils /seront-ils obtenus?* **NON, prix de vente inférieur aux prévisions pour l'appartement 1 (Abbaye)**
 - *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; **NON***
 - *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue.] **NON***