

Portefeuille d'investissements immobiliers

Acquisitions, rénovations et reventes d'immeubles de rapport à Bruxelles

Par la SA 'DV Company'

Monsieur Denis Vandamme

Document réalisé par **Deloitte Private**

Deloitte.
Private

Réalisé en février 2023



I. En résumé



- La Société DV Company SA (BE 0539.860.824) est une société immobilière détenue par Denis Vandamme.
- Denis Vandamme est actif dans l'immobilier depuis plus de 20 ans et dispose d'un "track record" important en tant que marchand de biens et autres activités immobilières.
- DV Company détient des actifs résidentiels/commerces mis en location et des biens en stock destinés à la vente. Elle détient également 100% des actions de deux sociétés immobilières (Gravimmo SA et Fulgor Immo SA).



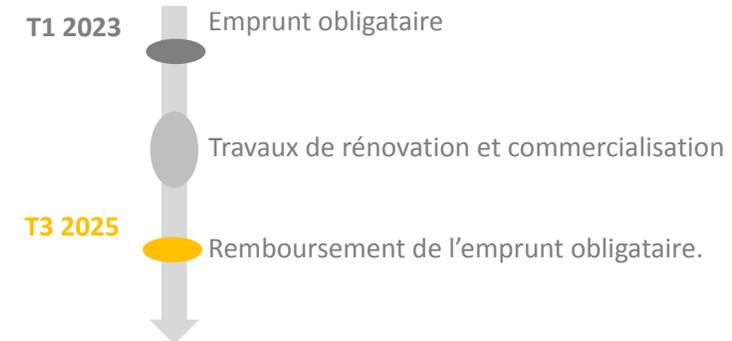
Acquisitions et rénovations légères de 4 biens :

- Coûts d'acquisition totaux : **EUR 7,2m**
- Coûts totaux des travaux : **EUR 0,9m**
- Financement total : **EUR 8,1m**
 - Emprunts : **EUR 6,6m**
 - Auto-financement : **EUR 1,5m*** → L'Emprunt obligatoire refinancera une partie de ces fonds
- Prix de vente attendus : **EUR 10,4m**
- Marge brute : **EUR 2,3m**
- ROI attendu moyen * : **28,6%**

* Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.



- Montant **min** de l'emprunt : **EUR 800k**
- Montant **max** de l'emprunt : **EUR 1.000k**
- Durée : **30 mois**
- Taux d'intérêt annuel (brut): **9,00%**
- Garanties : **Voir détail p.34**
- L'emprunt obligatoire aura pour objet le refinancement d'une partie des fonds investis dans l'acquisition de 4 projets immobiliers de 'marchand de biens'. Ce refinancement permettra à DV Company de poursuivre la croissance en acquérant de nouveaux biens. Les fonds seront exclusivement utilisés pour l'acquisition de nouveaux projets dans DV Company.



Note : Aucun permis n'est nécessaire pour les projets identifiés.

*Au moment de la rédaction de la note, le montant est de EUR 928k car le projet 'Berger' n'a pas encore été acquis et le sera en mars 2023.

I. En résumé – Les Projets

1

Avenue du Domaine 25 – Forest

Le projet immobilier ‘**Avenue du Domaine**’ consiste en l’acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d’un immeuble de 15 appartements et d’un rez commercial suivies de la revente de ces unités.

Le bien se situe en périphérie de Bruxelles au croisement de l’Avenue du Domaine et de la Rue Roosendaël à Forest.



Chiffres clefs

- ☐ Ventes appartements + commerce : **EUR 4.750k**
- ☐ Coûts acquisition* : **EUR 3.250k**
- ☐ Coûts rénovations : **EUR 200k**
- ☐ Rendement attendu du projet : **38% (*)**
- ☐ Emprunt bancaire : **EUR 2.900k**
- ☐ Financement sur fonds propres : **EUR 550k**

2

Chaussée d’Ixelles 297 – Ixelles

Le projet immobilier ‘**Chaussée d’Ixelles**’ consiste en l’acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d’un immeuble de 6 appartements et d’un rez commercial suivies de la revente de ces unités.

Le bien se situe à front de la chaussée d’Ixelles et à l’angle de la rue de Henin, à mi-chemin entre la place Fernand Cocq et la Place Flagey.



Chiffres clefs

- ☐ Ventes appartements + commerce : **EUR 1.820k**
- ☐ Coûts acquisition* : **EUR 1.089k**
- ☐ Coûts rénovations : **EUR 325k**
- ☐ Rendement attendu du projet : **29% (*)**
- ☐ Emprunt bancaire : **EUR 1.287k**
- ☐ Financement sur fonds propres : **EUR 127k**

3

Rue du Conseil 47 – Ixelles

Le projet immobilier ‘**Rue du Conseil**’ consiste en l’acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d’un immeuble de 4 appartements suivies de la revente de ces unités.

Le bien se situe dans le centre de Bruxelles à proximité de la place Fernand Cocq et non loin de la place Flagey. Il est érigé dans le tronçon de la rue du Conseil compris entre la rue Sans Souci et la rue Goffart.



Chiffres clefs

- ☐ Ventes appartements : **EUR 985k**
- ☐ Coûts acquisition* : **EUR 811k**
- ☐ Coûts rénovations : **EUR 50k**
- ☐ Rendement attendu du projet : **14% (*)**
- ☐ Emprunt bancaire : **EUR 610k**
- ☐ Financement sur fonds propres : **EUR 251k**

4

Rue du Berger 14-14A, 16 et 18 – Ixelles

Le projet immobilier ‘**Rue du Berger**’ consiste en l’acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) de 4 maisons, 2 d’entre elles sont situées à front de rue et les 2 autres sont des arrières maisons.

Le bien se situe dans un quartier animé Ixelles, à proximité directe de la Porte de Namur.



Chiffres clefs

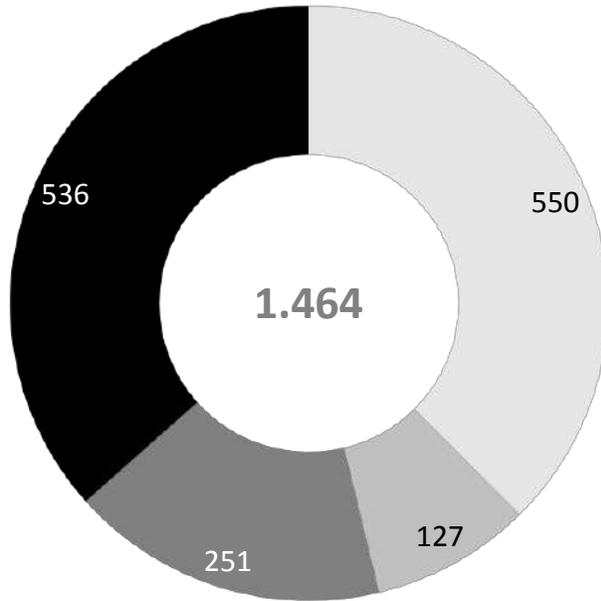
- ☐ Ventes maisons : **EUR 2.850k**
- ☐ Coûts acquisition* : **EUR 2.066k**
- ☐ Coûts rénovations : **EUR 300k**
- ☐ Rendement attendu du projet : **20% (*)**
- ☐ Emprunt bancaire : **EUR 1.830k**
- ☐ Financement sur fonds propres : **EUR 536k**

*Droits d’enregistrement et frais d’acquisition inclus

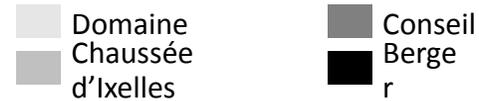
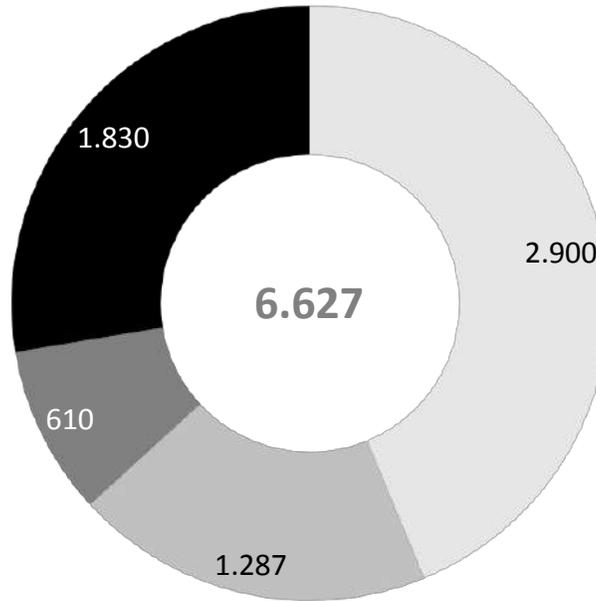
(*) Marge brute/coûts totaux (coûts d’acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

I. En résumé – Le Financement

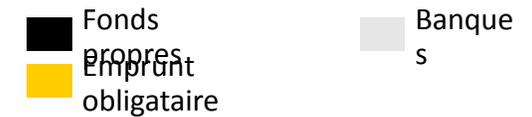
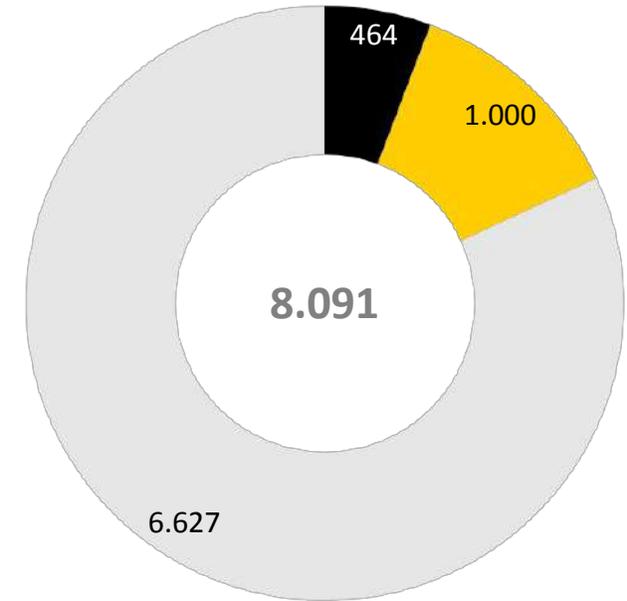
Besoin de fonds propres par projet (kEUR)*



Financement bancaire par projet (kEUR)



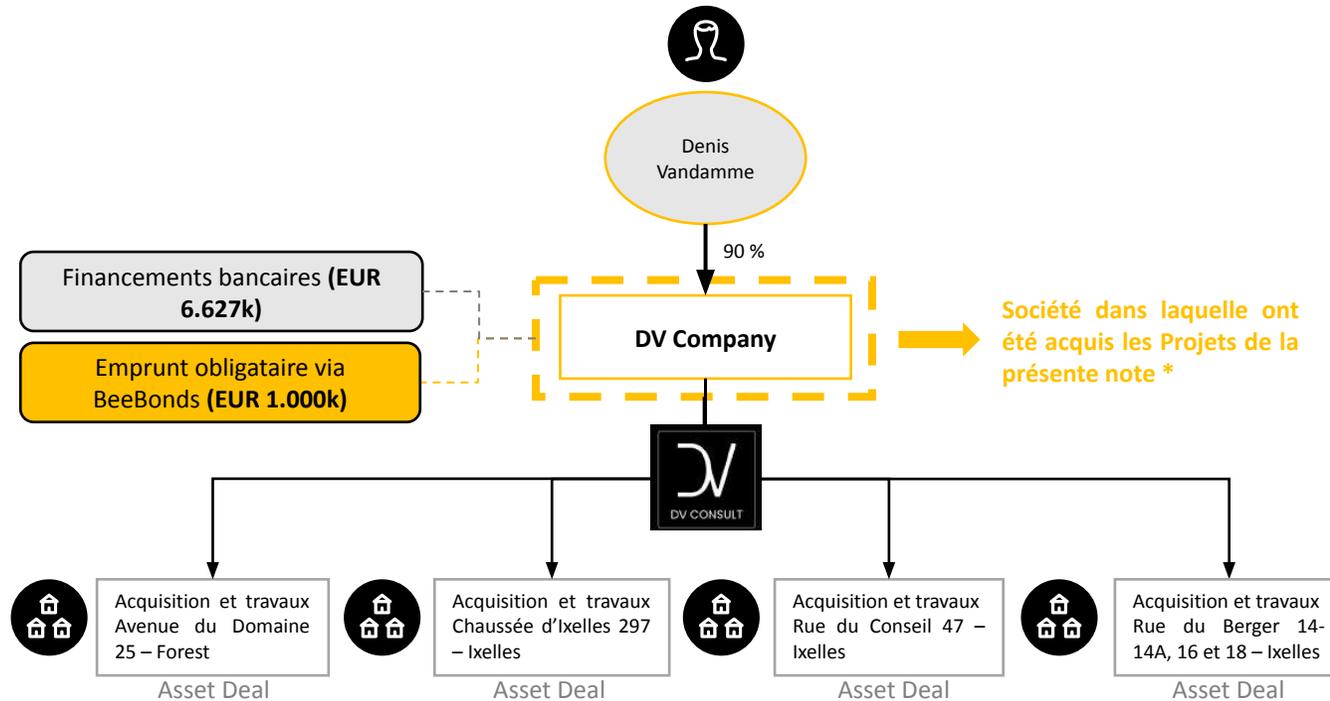
Financement total (kEUR)



*Hors financement des intérêts et impôt.

II. La structure juridique

Organigramme de la société détenant les projets à refinancer



**Hormis Berger qui est sous compromis et qui sera acquis en mars 2023.*

DV Company SA – La Société utilisée pour les Projets

- **Nom et forme juridique** : SA 'DV Company' (ci-après 'DV Company').
- **N° d'entreprise** : BE 0539.860.824.
- **Adresse** : Avenue Louise, 375, boîte 7 à 1050 Ixelles.
- **Actionnaire** : Denis Vandamme
- Le financement obligataire, faisant l'objet de cette note descriptive, refinancera les fonds investis pour l'acquisition (Asset Deal) de **4 projets** à Bruxelles et permettra à la société de développer davantage de nouveaux projets.
- DV Company détient également les sociétés immobilières **Fulgur Immo** et **Gravimmo** (hors scope), sociétés immobilières de détention et marchand de biens.

Denis Vandamme – Porteur de projet



Denis est actif dans le domaine de l'immobilier depuis 20 ans et il a créé sa première société de développement immobilier en 2007. Son expertise se porte sur le conseil en investissements immobiliers et l'asset management. Fort de son expérience, il développe aujourd'hui plusieurs sociétés immobilières et il est également le fondateur de la société immobilière « d'IBuying » WESOLD.

Projet 1 – Avenue du Domaine

III. Eléments clés du projet



Le projet en bref...



Source : Google Maps et Management



Immeuble de 15 appartements et 1 rez commercial – Statut : Partiellement loué



Avenue du Domaine 25, 1190 Forest



Acquisition en Asset Deal pour EUR 3.250k (dont droits d'enregistrement et frais de notaire) – Acte passé en septembre 2022



Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 200k permettant d'améliorer le PEB



Superficie totale vendable : 1.436m²



Prix de vente entre EUR 245k et EUR 375k par unité



Financement bancaire accordé de EUR 2.750k destiné à l'achat du bien et de EUR 150k pour les travaux à réaliser



L'emprunt obligataire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l'acquisition



Critères PEB : G/E-/E+ (actuel) D+/C/C+ (objectif)



Expertise non reçue de la part du client

IV. La localisation

Domaine

Chaussée d'Ixelles

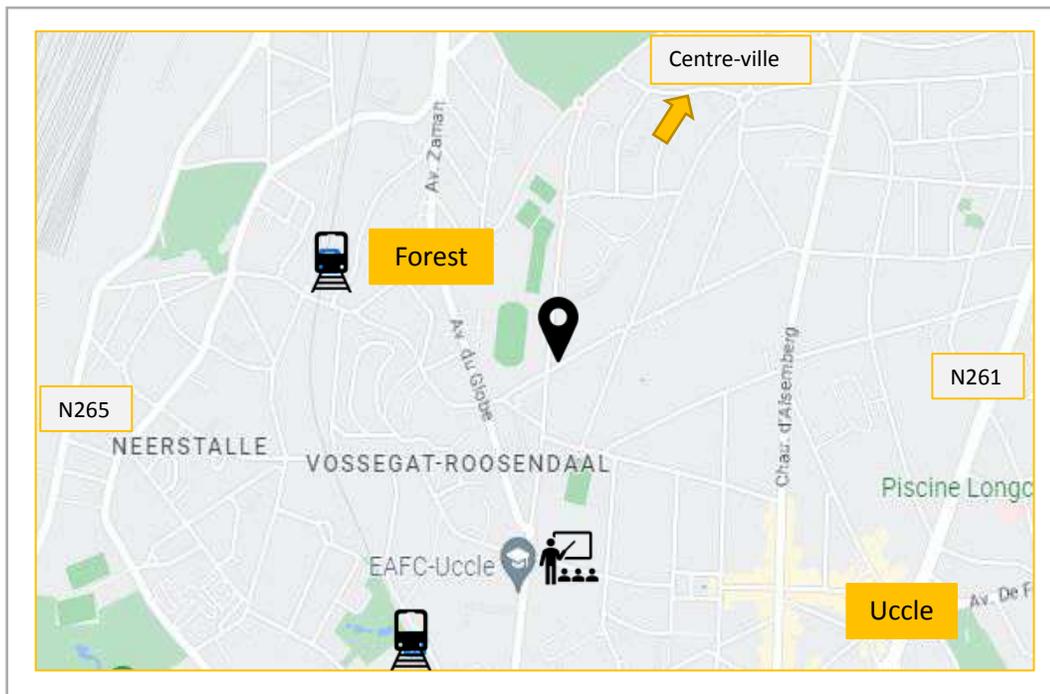
Conseil

Berger

Au cœur de la capitale

- Le bien se situe **Avenue du Domaine 25 à Forest en périphérie de Bruxelles**, à proximité de l'Avenue du Globe, une des artères principales de Forest ;
- Dans un rayon de moins de 5km à pieds se trouvent : **écoles, églises, parcs, supermarchés, pharmacie,...**
- De nombreux arrêts de bus et des points relais de vélos de la ville ou trottinettes électriques** se trouvent à proximité (moins de 5min à pieds).

Situation



En périphérie de Bruxelles



V. Le projet



VI. Le planning et la rentabilité

Rentabilité attendue

Ventes estimées - En EUR				
	% des ventes	Prix de vente	# m ² ou unité	Prix/m ² ou unité
Rdc banque**	8%	375.000 €	306	
1e étage appartement C	5%	245.000 €	61	4.016 €
1e étage appartement G	7%	355.000 €	95	3.737 €
1e étage appartement D	6%	275.000 €	70	3.929 €
2e étage appartement C	5%	245.000 €	61	4.016 €
2e étage appartement G	7%	355.000 €	95	3.737 €
2e étage appartement D	6%	275.000 €	70	3.929 €
3e étage appartement C	5%	245.000 €	61	4.016 €
3e étage appartement G	7%	355.000 €	95	3.737 €
3e étage appartement D	6%	275.000 €	70	3.929 €
4e étage appartement C	5%	245.000 €	61	4.016 €
4e étage appartement G	7%	355.000 €	95	3.737 €
4e étage appartement D	6%	275.000 €	70	3.929 €
5e étage appartement C	5%	245.000 €	61	4.016 €
5e étage appartement G	7%	355.000 €	95	3.737 €
5e étage appartement D	6%	275.000 €	70	3.929 €
Total ventes estimées		4.750.000 €	1.436	

Coûts du projet - En EUR				
	% des coûts	Coûts	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition inclut droits et frais de notaire	94%	3.249.969 €		
Travaux	6%	200.000 €		
Total coûts du projet		3.449.969 €		

Financement - En EUR	
Crédit bancaire	2.900.000 €
Fonds propres	549.969 €
Total financement	3.449.969 €

Marge avant impôts et frais financiers	1.300.031 €
ROI*	37,68%

* Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

** 293m² de RDC banque + 93m² de caves

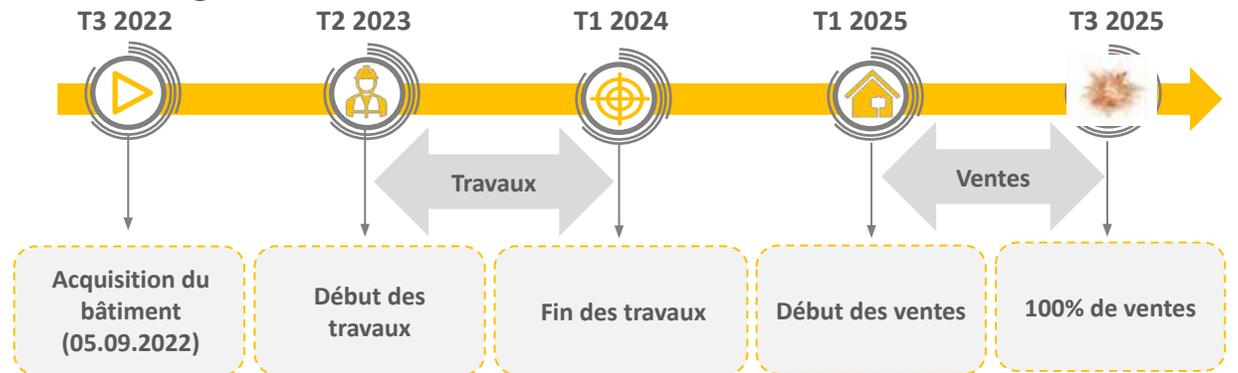
Note :

- Concernant la valeur du commerce, l'information n'a pas pu être vérifiée par Deloitte étant donné que nous n'avons pas reçu l'expertise immobilière.
- Les loyers n'ont pas été pris en compte lors du calcul de rentabilité.

Source : Management

- Le bâtiment a été acquis sous le régime des droits d'enregistrement ;
- Les prix de vente au m² estimés varient entre **EUR 3.737 /m²** et **EUR 4.016 /m² correspondant** aux prix moyens pratiqués pour cette localisation (hormis les grands appartements qui sont dans la valeur haute du marché - voir annexe). Les prix de ventes peuvent être justifiés par une bonne localisation, la luminosité des appartements et des vues dégagées ;
- Financement bancaire de **EUR 2.750k** pour l'acquisition et **EUR 150k** pour les travaux (amélioration PEB) :
 - Isolation façade et toiture ;
 - Remplacement des châssis ;
 - Amélioration du système de ventilation ;
 - Installation électrique ;
 - Rafraîchissement des 15 appartements
- Le ROI est de **37,68%***.

Planning d'exécution



- Remarque :** le bâtiment est actuellement partiellement loué. Les locataires restant doivent libérer leur appartement au plus tard pour le 30/04/23. Cependant, les travaux peuvent déjà débuter pour les surfaces vides. Une marge de temps a été prise en compte entre la fin des travaux et le début des ventes

VII. Les financements en cours



Financement bancaire en cours pour le projet

Banque : BNP Paribas Fortis SA

Date d'octroi : 30.08.2022

Type de crédit : Roll-over

Échéance : 31.08.2024*

Montant : EUR 2.750k (acquisition) + EUR 150k (travaux)

Objet : Ce crédit sera affecté exclusivement au financement partiel de l'acquisition du bâtiment sis Avenue du domaine 25, 1190 Forest + financement partiel des travaux

Taux : EURIBOR + 2%

Sûretés :

- Hypothèque de EUR 27.5k en principal et accessoires en rang 1 sur le bien immobilier acquis par DV Company situé Avenue du domaine 25, 1190 Forest ;
- Mandat de conférer l'hypothèque à concurrence de EUR 3.162,5k en principal et accessoires sur le bien immobilier ci-dessus ;
- Engagement, à signer par Monsieur Vandamme Denis, de procurer les fonds nécessaires si le coût de l'investissement s'avérerait supérieur au coût budgétisé de EUR 150k.

Remboursement : Le remboursement se fera en 7 montants trimestriel(s) en capital de EUR 60k dont le premier remboursement aura lieu le 30.11.2022 et 1 remboursement de EUR 2.330k en capital le 31.08.2024

** Possibilité d'allonger la durée du crédit si nécessaire étant donné qu'il s'agit d'un straight-loan.*

Projet 2 – Chaussée d'Ixelles

III. Eléments clés du projet

Le projet en bref...



Immeuble de 6 appartements et 1 rez commercial – Statut : Vide



Chaussée d'Ixelles 297, 1050 Ixelles



En Asset Deal pour EUR 1.089k (dont droits d'enregistrement et frais de notaire) – Acte passé en octobre 2022



Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 325k* permettant d'améliorer le PEB



Superficie totale vendable : 450m²



Prix de vente entre EUR 200k et EUR 295k par unité



Financement bancaire accordé de EUR 1.287k pour l'acquisition du bâtiment et les travaux



L'emprunt obligataire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l'acquisition



Critères PEB : G (actuel) D+/C (objectif)



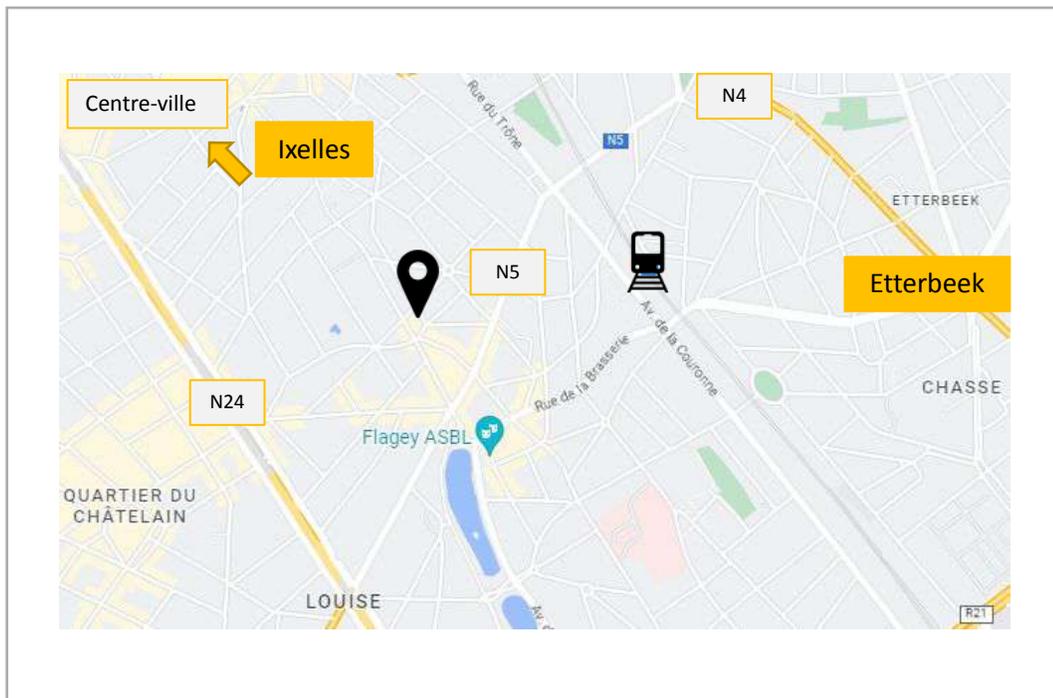
Expertise non reçue par le client

* Devis non reçus de la part du client. Dans le cas où le budget serait plus important que prévu initialement, DV Company s'engage à financer le surplus en fonds propres/autofinancement.

Au cœur de la capitale

- Le bien se situe **Chaussée d'Ixelles 297, non loin du centre de Bruxelles** à proximité de la place Fernand Cocq et de la place Flagey ;
- Dans un rayon de moins de 5km à pieds se trouvent : **écoles, étangs, magasins, bars, restaurants, ...**
- De nombreux arrêts de bus (54,71,...), de tram (81,...) et des points relais de vélos de la ville ou trottinettes électriques** se trouvent à proximité (moins de 5min à pieds). De plus, la **N5** se trouve à proximité, qui relie **Louise** à la **N4**.

Situation



Non loin du centre-ville de Bruxelles



V. Le projet



VI. Le planning et la rentabilité

Rentabilité attendue

Ventes estimées - En EUR				
	% des ventes	Prix de vente	# m ² ou unité	Prix/m ² ou unité
Rez commercial	11%	200.000 €	105	
1e étage appartement 1 chambre	13%	245.000 €	51	4.804 €
1e étage appartement 2 chambres	16%	295.000 €	64	4.609 €
2e étage appartement 1 chambre	13%	245.000 €	51	4.804 €
2e étage appartement 2 chambres	16%	295.000 €	64	4.609 €
3e étage appartement 1 chambre	13%	245.000 €	51	4.804 €
3e étage appartement 2 chambres	16%	295.000 €	64	4.609 €
Total ventes estimées		1.820.000 €	450	

Coûts du projet - En EUR				
	% des coûts	Coûts	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition inclus droits et frais de notaire	77%	1.088.910 €		
Travaux	23%	325.000 €		
Total coûts du projet		1.413.910 €		

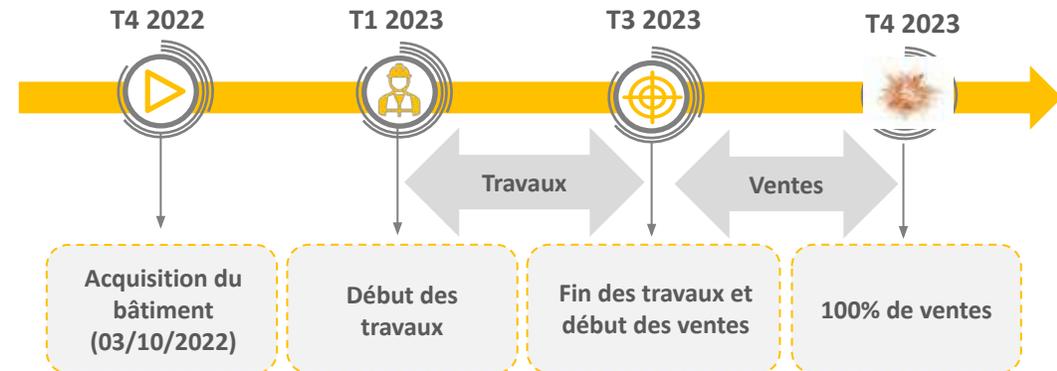
Financement - En EUR	
Crédit bancaire	1.287.000 €
Fonds propres	126.910 €
Total financement	1.413.910 €

Marge avant impôts et frais financiers	406.090 €
ROI*	28,72%

* Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

- Le bâtiment a été acquis sous le régime des droits d'enregistrement et à un prix relativement avantageux (acquisition off market) ;
- Les prix de vente au m² estimés pour le résidentiel varient entre **EUR 4.609 /m²** et **EUR 4.804 /m²** correspondant aux prix moyens appliqués par le marché pour cette localisation (voir annexe) ;
- Financement bancaire de **EUR 1.287k** pour l'acquisition et les travaux du bâtiment (EUR 325k) (amélioration PEB) ;
 - Isolation façade ;
 - Remplacement des châssis
 - Remplacement de la toiture ;
 - Installation électrique ;
 - Rénovation complète des 6 appartements.
- Le ROI est de **28,72%***.

Planning d'exécution



Note : Concernant la valeur du commerce, l'information n'a pas pu être vérifiée par Deloitte étant donné que nous n'avons pas reçu l'expertise immobilière.

VII. Les financements en cours



Financement bancaire en cours pour le projet

Banque : BNP Paribas Fortis SA

Date d'octroi : 23.07.2021*

Type de crédit : Roll-over

Échéance : 31.07.2023

Montant : EUR 1.287k

Objet : Ce crédit sera affecté exclusivement au financement partiel de l'acquisition et des travaux du bâtiment sis Chaussée d'Ixelles 297, 1050 Ixelles.

Taux : EURIBOR + 1,7%

Sûretés :

- Hypothèque de EUR 27.5k en principal et accessoires en rang 1 sur le bien immobilier à acquérir par DV Company situé Chaussée d'Ixelles 297, 1050 Ixelles ;
- Mandat de conférer l'hypothèque à concurrence de EUR 1.388,2k en principal et accessoires sur le bien situé Chaussée d'Ixelles 297, 1050 Ixelles.

Remboursement : Le crédit se remboursera à concurrence de 100% du prix de vente de tout ou partie du bien susmentionné, à un prix qui agrée la banque.

** Possibilité d'allonger la durée du crédit si nécessaire étant donné qu'il s'agit d'un straight-loan. Ce crédit a été signé 1 an avant l'acte d'achat car l'acte a dû être retardé plusieurs fois pour cause de problèmes d'héritage.*

Projet 3 - Rue du Conseil

III. Eléments clés du projet



Le projet en bref...



Immeuble de 4 appartements – Statut : Deux appartement sur quatre sont actuellement loués. La rénovation du rez est actuellement en cours. La rénovation du duplex débutera en mars et la commercialisation entre le 1^{er} et le 15 avril.



Rue du Conseil 47, 1050 Ixelles



Acquisition en Asset Deal pour EUR 811k (dont droits d'enregistrement, frais de notaire et commission pour apporteur d'affaire) – Acte passé en décembre 2022



Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 50k permettant d'améliorer le PEB



Superficie totale vendable : 289m²



Prix de vente entre EUR 215k et EUR 260k par unité



Financement bancaire accordé de EUR 610k pour l'acquisition du bâtiment et les travaux



L'emprunt obligataire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l'acquisition



Critères PEB : G/D-/D/G (actuel) D/C/C+/C+ (objectif)

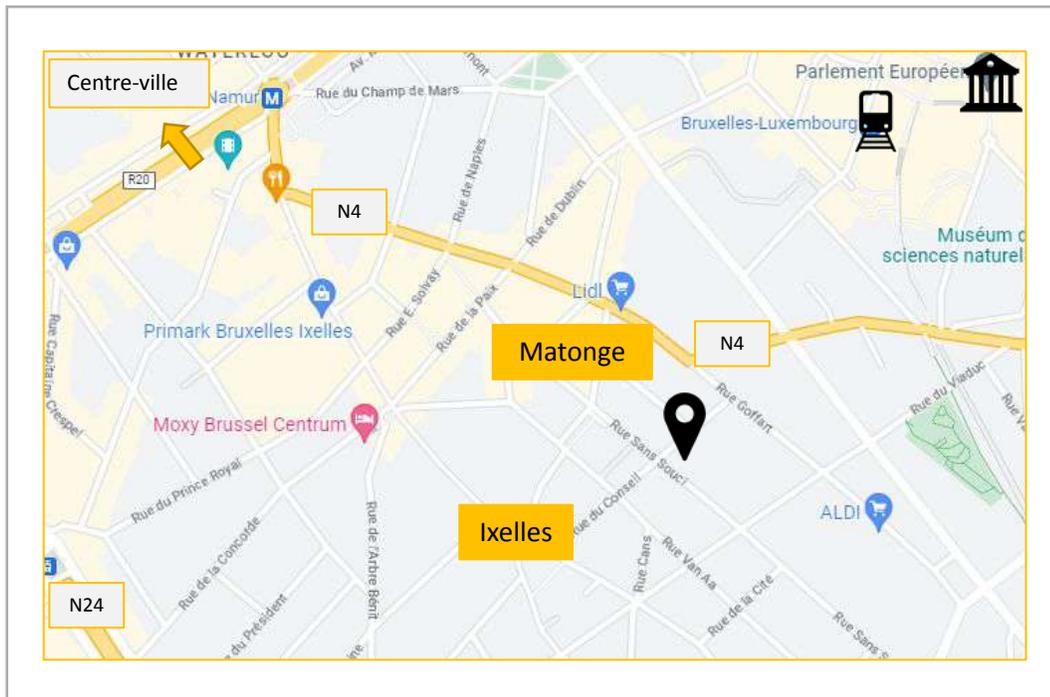


Expertise reçue de la part du client – montant de la vente de gré à gré de EUR 983k

Au cœur de la capitale

- Le bien se situe **rue du Conseil 47 à Ixelles**, à proximité de la place Fernand Cocq et de la place Flagey ;
- Dans un rayon de moins de 5km à pieds se trouvent : **écoles, parcs, magasins, bars, restaurants, ...**
- Des arrêts de bus (54,71,...) sont disponibles à proximité de la place Fernand Cocq et des points relais de vélos de la ville ou trottinettes électriques se trouvent à proximité (moins de 5min à pieds).** De plus, la **N4** se trouve à proximité, afin de rejoindre le centre-ville.

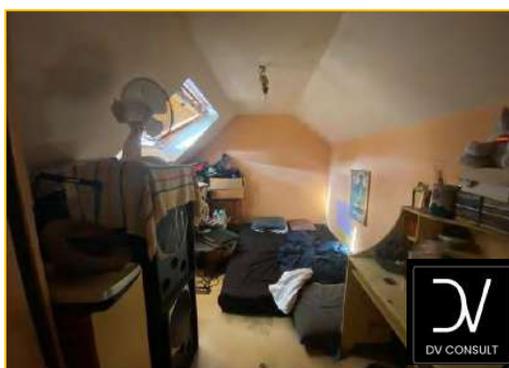
Situation



Non loin du centre-ville de Bruxelles



V. Le projet



VI. Le planning et la rentabilité

Domaine

Chaussée d'Ixelles

Conseil

Berger

Rentabilité attendue

Ventes estimées - En EUR				
	% des ventes	Prix de vente	# m ² ou unité	Prix/m ² ou unité
RDC, appartement 1 ch	22%	215.000 €	67	3.195 €
1e étage, appartement 1 ch	26%	255.000 €	71	3.592 €
2e étage, appartement 1 ch	26%	255.000 €	71	3.592 €
3e étage, duplex, app. 2 ch	26%	260.000 €	80	3.250 €
Total ventes estimées		985.000 €	289	3.405 €

Coûts du projet - En EUR				
	% des coûts	Coûts	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition inclut droits et frais de notaire	92%	791.446 €	289	2.739 €
Apporteur d'affaire	2%	20.000 €		
Travaux	6%	50.000 €		
Total coûts du projet		861.446 €		

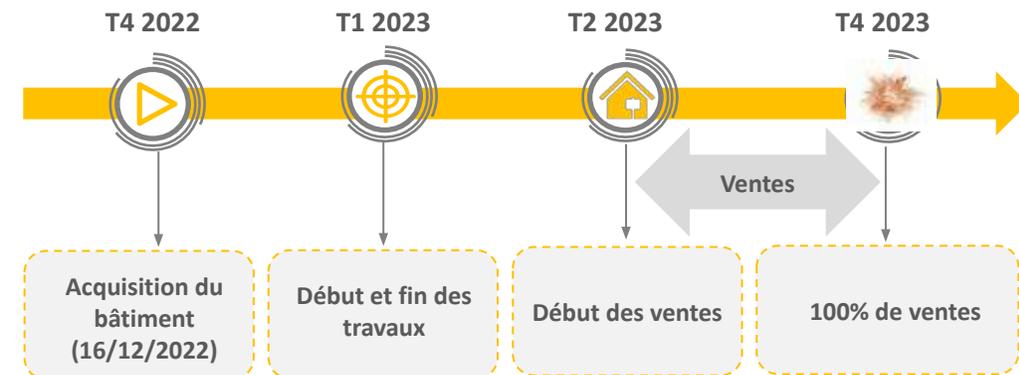
Financement - En EUR	
Crédit bancaire	610.000 €
Fonds propres	251.446 €
Total financement	861.446 €

Marge avant impôts et frais financiers	123.555 €
ROI*	14,34%

* Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

- Le bâtiment a été acquis sous le régime des droits d'enregistrement ;
- Les prix de vente au m² estimés varient entre **EUR 3.195 /m²** et **EUR 3.592 /m²** correspondant à la tranche inférieure des prix moyens pratiqués pour cette localisation (voir annexe) ;
- Financement bancaire de **EUR 610k** pour l'acquisition et les travaux du bâtiment (EUR 50k) (amélioration PEB) ;
 - Isolation façade et toiture ;
 - Remplacement du vitrage.
- Le ROI est de **14,34%***.

Planning d'exécution



Note : Les loyers n'ont pas été pris en compte lors du calcul de rentabilité.

VII. Les financements en cours



Financement bancaire en cours pour le projet

Banque : ING Belgique SA

Date d'octroi : 03/11/2022

Type de crédit : Roll Over

Échéance : 29.11.2024

Montant : EUR 610k

Objet : Ce crédit sera affecté au financement partiel de l'acquisition et de travaux du bien sis rue du Conseil 47, 1050 Ixelles

Taux : EURIBOR + 2%

Sûretés :

- Hypothèque de EUR 25k en principal et accessoires en rang 1 sur le bien immobilier à acquérir par DV Company situé rue du Conseil 47, 1050 Ixelles ;
- Mandat de conférer l'hypothèque à concurrence de EUR 585k maximum en principal et accessoires sur le bien situé rue du Conseil 47, 1050 Ixelles ;
- Nantissement de vos créances à charges des acheteurs actuels et futurs des biens immobiliers, qui font partie du projet financé.

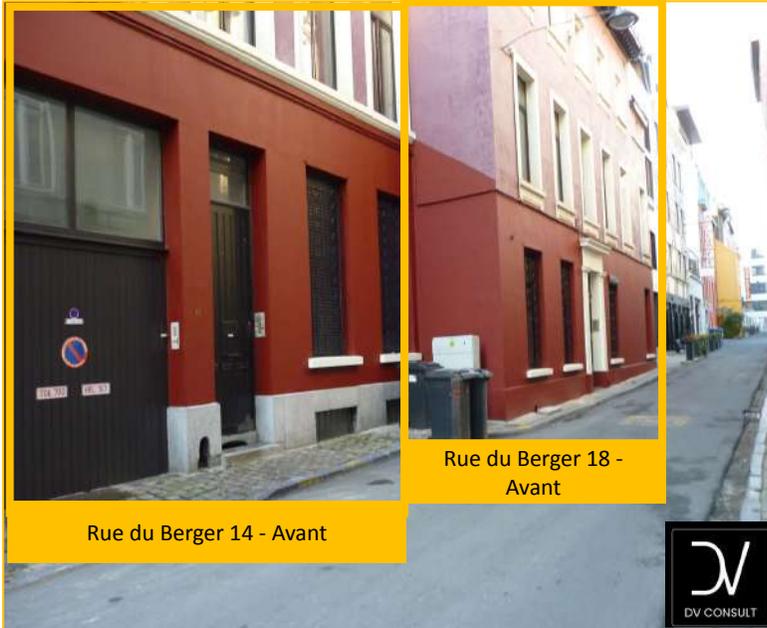
Remboursement : Non spécifié dans le contrat de crédit

** Possibilité d'allonger la durée du crédit si nécessaire étant donné qu'il s'agit d'un straight-loan.*

Projet 4 - Rue du Berger

III. Eléments clés du projet

Le projet en bref...



4 maisons – 2 avants et 2 arrières – Statut : Loué



Rue du Berger 14, 14A, 16 et 18, 1050 Ixelles



Acquisition en Asset Deal pour EUR 2.066k (dont droits d'enregistrement, frais de notaire et commission pour apporteur d'affaire) – Signature de l'acte prévue pour mars 2023*



Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 300k permettant d'améliorer le PEB



Superficie totale vendable : 1.032m²



Prix de vente de EUR 2.850k – EUR 1.500k pour 14-14A et EUR 1.350k pour 16-18



Financement bancaire accordé de EUR 1.830k pour l'acquisition des bâtiments et les travaux



L'emprunt obligataire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l'acquisition



Critères PEB : G/F/D (actuel) D/C/C (objectif)



Expertise non reçue de la part du client

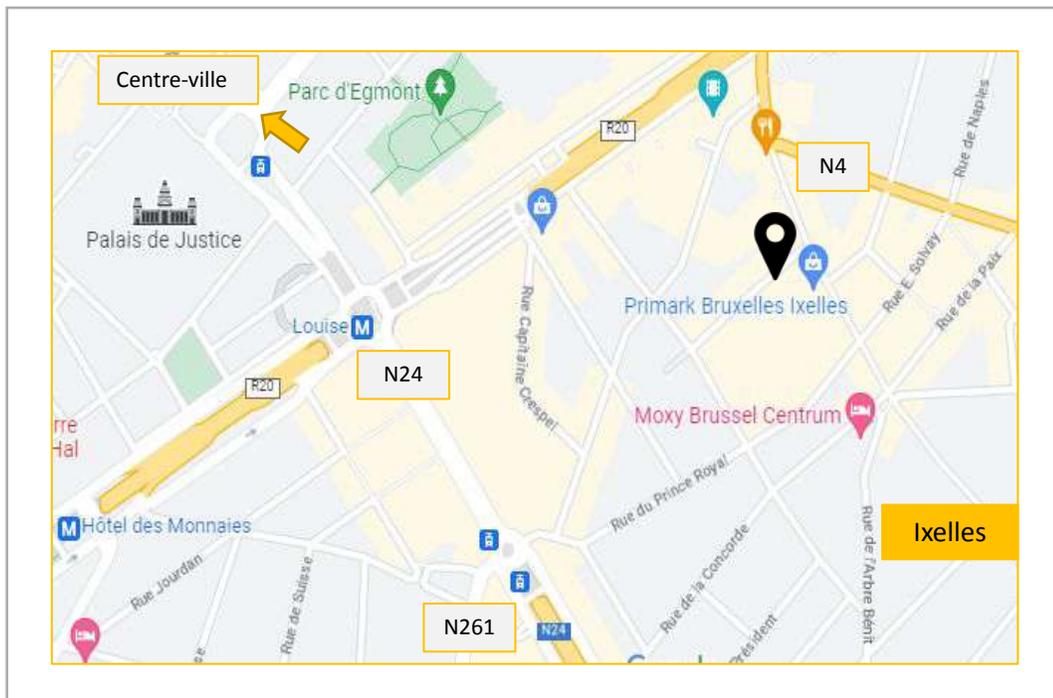
* Le compromis de vente est sous-conditions suspensives de l'octroi du financement

Source : Google Maps et Management

Au cœur de la capitale

- Le bien se situe **rue du Berger 14, 14A, 16 et 18** à Ixelles, dans un quartier animé et non loin de l'Avenue de la Toison d'or ;
- Dans un rayon de moins de 5km à pieds se trouvent : **magasins, bars, restaurants, ...**
- De nombreux arrêts de bus (54,71,...), tram et métro (Porte de Namur, Louise,...)** ainsi que **des points relais de vélos de la ville ou trottinettes électriques** se trouvent à proximité (moins de 5min à pieds).

Situation



Source : Google Map

Non loin du centre-ville de Bruxelles



V. Le projet



VI. Le planning et la rentabilité

Rentabilité attendue

Ventes estimées - En EUR				
	% des ventes	Prix de vente	# m ² ou unité	Prix/m ² ou unité
Berger 14 - 14 A				
Maison avant	53%	1.500.000 €	363	2.641 €
Maison arrière			205	2.641 €
Berger 16 - 18				
Maison arrière Berger 16	47%	1.350.000 €	60	2.909 €
Maison avant Berger 18			404	2.909 €
Total ventes estimées		2.850.000 €	1.032	
Coûts du projet - En EUR				
	% des coûts	Coûts	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition inclus droits et frais de notaire	86%	2.025.750 €		
Apporteur d'affaire	2%	40.000 €		
Travaux	13%	300.000 €		
Total coûts du projet		2.365.750 €		
Financement - En EUR				
Crédit bancaire		1.830.000 €		
Fonds propres		535.750 €		
Total financement		2.365.750 €		
Marge avant impôts et frais financiers		484.250 €		
ROI*		20,47%		

* Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

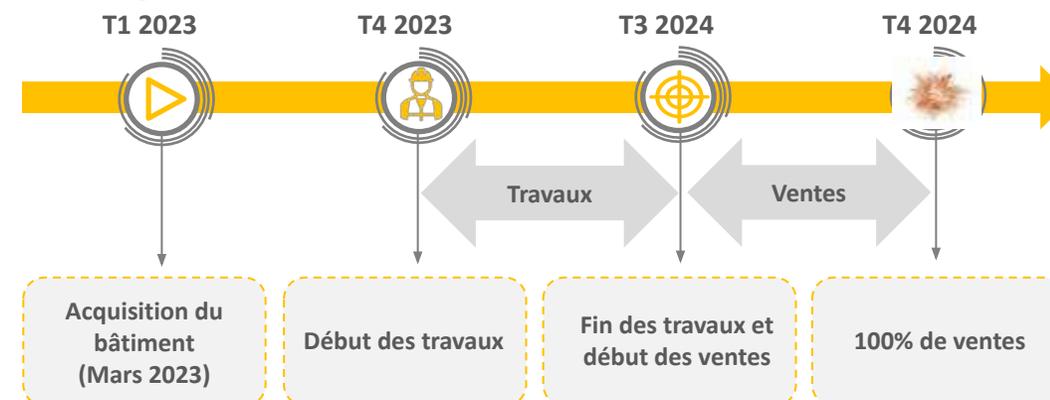
Note : Les loyers n'ont pas été pris en compte lors du calcul de rentabilité.

Source : Management

- Le bâtiment a été acquis sous le régime des droits d'enregistrement ;
- Les prix de vente au m² varient entre **EUR 2.641 /m²** et **EUR 2.909 /m²** correspondant à des prix inférieurs aux prix du marché pour la localisation (voir annexe) ;
- Financement bancaire de **EUR 1.830k** pour l'acquisition et les travaux du bâtiment (EUR 300k) (amélioration PEB) ;
 - **14, 14A, 16 et 18** : Isolation du plancher
 - **14, 14A et 18** : Installation d'un nouveau système de ventilation
 - **14, 16 et 18** : Changement du vitrage
 - **14A et 18** : Isolation de la façade et de la toiture
 - **14** : Remplacement des châssis
 - **16** : Isolation de la façade

Le ROI est de **20,47%***.

Planning d'exécution



- Remarque** : les bâtiments sont actuellement loués. Les locataires auront donc 6 mois à partir de la signature de l'acte (mars 2023) pour quitter les lieux. Suite à quoi, les travaux débuterons aux alentours du T4 2023.

VII. Les financements en cours



Financement bancaire en cours pour le projet

Banque : BNP Paribas Fortis SA

Date d'octroi : 13.01.2023

Type de crédit : Roll-over

Échéance : 31.01.2025

Montant : EUR 1.830k

Objet : Ce crédit sera affecté exclusivement au financement partiel de l'acquisition et les travaux du bâtiment sis rue du Berger 14-14A, 16 et 18, 1050 Ixelles.

Taux : EURIBOR + 1,7%

Sûretés :

- Hypothèque de EUR 27.5k en principal et accessoires en rang 1 sur le bien immobilier à acquérir par DV Company situé rue du Berger 14-14A, 16 et 18, 1050 Ixelles;
- Mandat de conférer l'hypothèque à concurrence de EUR 1.985,5k en principal et accessoires sur le bien situé rue du Berger 14-14A, 16 et 18, 1050 Ixelles.

Remboursement : Le remboursement se fera en un seul montant le 31.01.2025 et le crédit prendra fin de plein droit à cette date.

** Possibilité d'allonger la durée du crédit si nécessaire étant donné qu'il s'agit d'un straight-loan.*

Etats financiers de DV Company et les financements à venir

VIII. Les états financiers de DV Company (1/2)

Bilan	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	31.12.2022
ACTIF	17.076.109	20.265.361	18.133.606	24.026.605
ACTIFS IMMOBILISES	10.702.335	15.532.453	16.593.302	19.974.318
I. Frais d'établissement	0	0	0	0
II. Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
III. Immobilisations corporelles	10.702.335	13.749.706	13.810.300	17.191.315
IV. Immobilisations financières	0	1.782.747	2.783.003	2.783.003
ACTIFS CIRCULANTS	6.373.774	4.732.908	1.540.303	4.065.037
V. Créances à plus d'un an	0	0	0	0
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	5.571.285	4.334.524	735.164	3.642.907
VII. Créances à un an au plus	740.300	232.550	533.799	181.088
A. Créances commerciales	740.300	182.550	125.588	181.088
B. Créances diverses	0	50.000	408.211	0
VIII. Placements de trésorerie	0	0	0	0
IX. Valeurs disponibles	57.710	154.450	239.156	234.696
X. Comptes de régularisation	4.400	11.304	32.104	6.346
Comptes d'attente	0	0	0	-12.749
PASSIF	17.076.109	20.265.361	18.133.606	24.026.605
CAPITAUX PROPRES	262.061	510.222	867.394	1.693.523
I. Capital	170.600	200.000	500.000	500.000
II. Primes d'émission	0	0	0	0
III. Plus-values de réévaluation	0	0	0	0
IV. Réserves	83.000	317.740	17.740	360.000
V. Résultat reporté	461	482	349.654	833.523
VI. Subsidés en capital	0	0	0	0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	0	0	0	0
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
B. Impôts différés	0	0	0	0
DETTES	16.814.048	19.747.139	17.266.212	22.333.082
VIII. Dettes à plus d'un an	7.713.695	16.253.042	16.258.908	21.682.936
A. Dettes financières	7.070.995	15.377.250	15.076.908	20.567.936
B. Dettes commerciales	0	0	0	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0	0	0	0
D. Dettes diverses	642.700	875.792	1.182.000	1.115.000
IX. Dettes à un an au plus	9.005.021	3.490.592	999.515	650.146
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	127.751	219.991	212.767	81.336
B. Dettes financières	8.581.175	2.580.106	271.500	271.500
C. Dettes commerciales	164.912	295.235	281.788	72.971
D. Acomptes reçus sur commandes	0	241.637	89.137	89.137
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	98.927	76.227	62.380	50.037
F. Dettes diverses	113.057	77.396	81.943	85.165
X. Comptes de régularisation	14.532	3.504	7.789	0

Au 31.12.2022 (situation proforma) – EUR :

- L'actif corporel se compose d'une trentaine de biens détenus en location.
- Les immobilisations financières sont composées de participations dans les sociétés **Gravimmo SA** et **Fulgor Immo SA**.
- Les stocks comprennent 7 immeubles destinés à la vente.

- Les fonds propres statutaires (hors réévaluation des actifs à leur valeur de marché) se sont améliorés entre 2020 et 2022 et sont de **EUR 1.694k** au 31/12/2022.

- Les dettes financières long terme et court terme concernent principalement les financements des biens détenus (classe 2) et des biens destinés à la vente (en stock).

- Les dettes diverses se composent exclusivement d'avances associé/gérant et de garanties locatives.

Remarque : Les comptes annuels ne tiennent pas compte des éventuelles plus-values latentes sur les bâtiments ainsi que sur les participations dans Gravimmo et Fulgor Immo. Selon le management, ces plus-values seront importantes et auront dès lors un impact significatif sur le montant des fonds propres, de nature à rassurer les obligataires.

VIII. Les états financiers de DV Company (2/2)

Compte de résultats	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	31.12.2022
Bénéfice de l'exercice avant impôts	109.507	310.695	474.375	877.054
Produits et charges d'exploitation	370.652	767.650	1.055.753	1.176.310
I. Marge brute d'exploitation	1.372.738	1.762.457	2.022.718	1.873.184
II. Rémunérations, charges sociales et pension	0	0	24.107	0
III. Amortissements et réductions de valeur	880.499	850.467	717.380	574.799
IV. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours et sur créances commerciales: dotations (reprises)	15.759	0	0	0
V. Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
VI. Autres charges d'exploitation	105.828	144.340	225.478	122.075
VII. Charges d'exploitation non récurrentes	0	0	0	0
Produits financiers	5.852	10.192	6.034	1
VII. Produits financiers récurrents	5.852	10.192	6.034	1
VIII. Produits financiers non récurrents	0	0	0	0
Charges financières	272.997	467.146	587.412	299.257
IX. Charges financières récurrentes	268.800	467.146	587.412	299.257
X. Charges financières non récurrentes	4.197	0	0	0
Bénéfice de l'exercice à affecter	81.554	234.761	348.246	827.054
XI. Prélèvements sur les impôts différés	0	0	0	0
XII. Transfert aux impôts différés	0	0	0	0
XIII. Impôts sur le résultat	21.953	75.934	126.129	50.000
XIV. Prélèvement sur réserves immunisées	0	0	0	0
XV. Transferts aux réserves immunisées	0	0	0	0

Au 31.12.2022 (situation proforma) - EUR :

VIII. Les financements à venir

▣ **Financement obligataire :**

- Montant minimum et maximum du prêt : **EUR 800k et EUR 1.000k** ;
- Emission d'obligations soumise au droit belge ;
- **30 mois** à partir du versement des fonds sur le compte de l'emprunteur « DV Company » ;
- Intérêts de **9,00% annuel brut** payés annuellement. Ce taux est justifié par l'absence de sureté car l'emprunt se réalise dans la holding ;
- Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement ;
- Subordonné aux financements bancaires étant entendu que les financements futurs ne pourront pas empêcher le remboursement de l'emprunt obligataire à son terme. Le cas échéant, le client s'engage à informer BeeBonds d'une solution de refinancement ;
- Aucune sortie de cash ne sera autorisée depuis la SA DV Company vers d'autres sociétés du groupe de Denis Vandamme durant la durée du financement ;
- Objet de la levée de fonds concerne le refinancement des fonds investis dans 4 projets de type 'Marchand de Biens ' (présentés dans cette note) ;
- Les fonds perçus de l'emprunt obligataire seront exclusivement utilisés pour l'acquisition de nouveaux projets dans DV Company ;
- Les ventes des 4 projets identifiés serviront à rembourser l'emprunt obligataire ;
- Possibilité de remboursement anticipé moyennant indemnité ;
- Communication à BeeBonds d'un rapport trimestriel.

▣ **Avances intercos /de tiers / bancaires pour de nouveaux projets :**

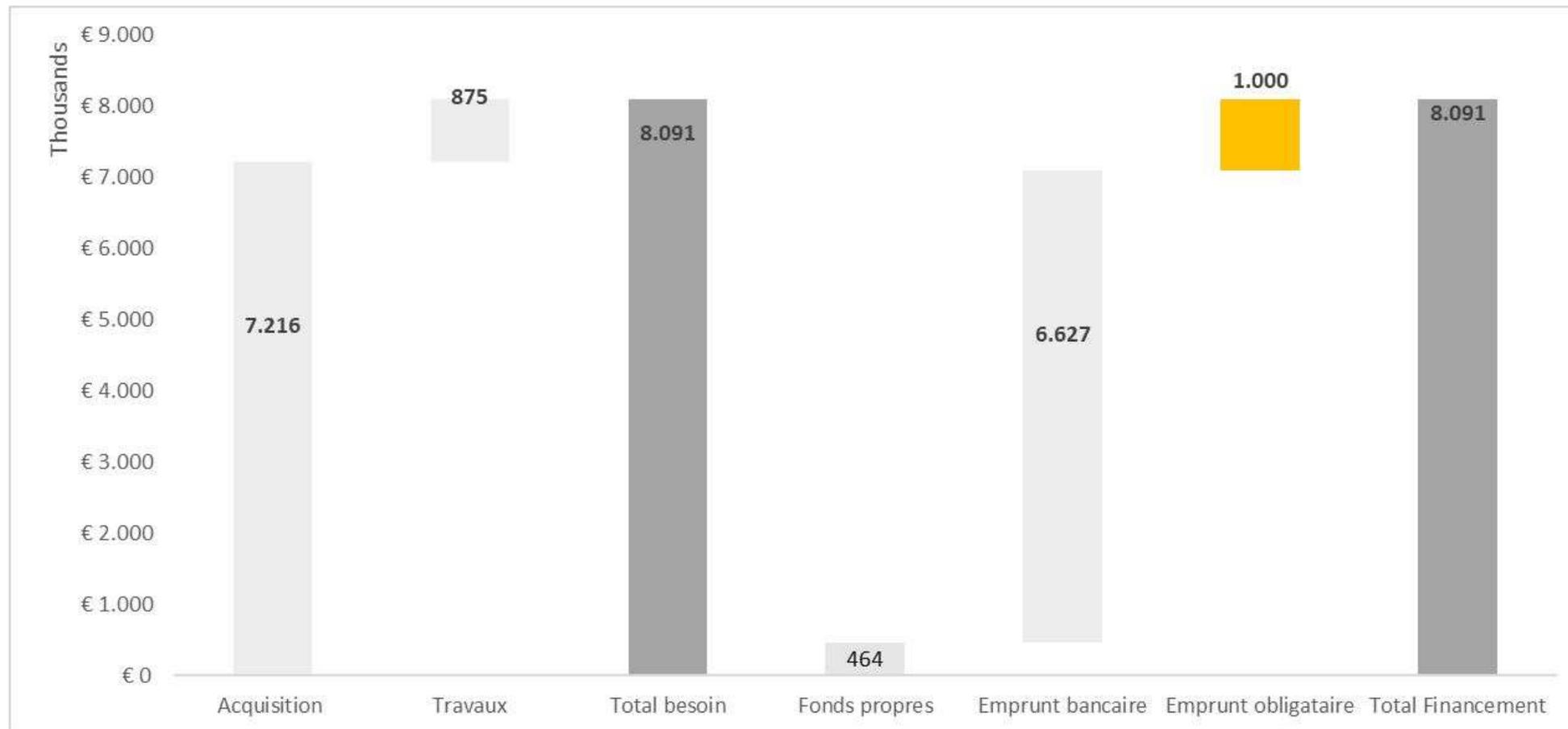
- DV Company étant une société active dans les opérations de marchands de biens, celle-ci continuera à acquérir des biens. Ces acquisitions seront financées par diverses ressources tels que des emprunts bancaires, de l'emprunt obligataire, des avances diverses et les marges des projets. La rentabilité de ces nouveaux projets ne peut être estimée et pourra impacter la capacité de DV Company à rembourser les obligataires.

Récapitulatif des biens et des financements en cours

IX. Récapitulatif des biens – en EUR

DV Company SA - Récapitulatif des biens refinancés															
RUE	Commune	Date d'achat	Prix d'achat	Droits d'enreg.	Frais actes et notaire	Cession ou apporteur	Coûts d'acquisition	Travaux	Coûts du projet	Vente	Bénéfice	Bénéfice %	Banque	Crédit	Fonds propres
Avenue du Domaine 25	Forest	5.9.22	3.000.000 €	240.000 €	9.969 €		3.249.969 €	200.000 €	3.449.969 €	4.750.000 €	1.300.031 €	37,68%	BNP	2.900.000 €	549.969 €
Chaussée d'Ixelles 297	Ixelles	3.10.22	1.000.000 €	80.000 €	8.910 €		1.088.910 €	325.000 €	1.413.910 €	1.820.000 €	406.090 €	28,72%	BNP	1.287.000 €	126.910 €
Conseil 47	Ixelles	16.12.22	725.000 €	58.000 €	8.446 €	20.000 €	811.446 €	50.000 €	861.446 €	985.000 €	123.555 €	14,34%	ING	610.000 €	251.446 €
Berger 14-14A -16 -18	Ixelles	Mars 2023	1.850.000 €	148.000 €	27.750 €	40.000 €	2.065.750 €	300.000 €	2.365.750 €	2.850.000 €	484.250 €	20,47%	BNP	1.830.000 €	535.750 €
TOTAUX			6.575.000 €	526.000 €	55.075 €	60.000 €	7.216.075 €	875.000 €	8.091.075 €	10.405.000 €	1.829.675 €	22,61%		6.627.000 €	1.464.075 €

IX. Récapitulatif du financement des projets – en EUR



Plan de trésorerie agrégé du portefeuille

X. Le plan de trésorerie agrégé du portefeuille

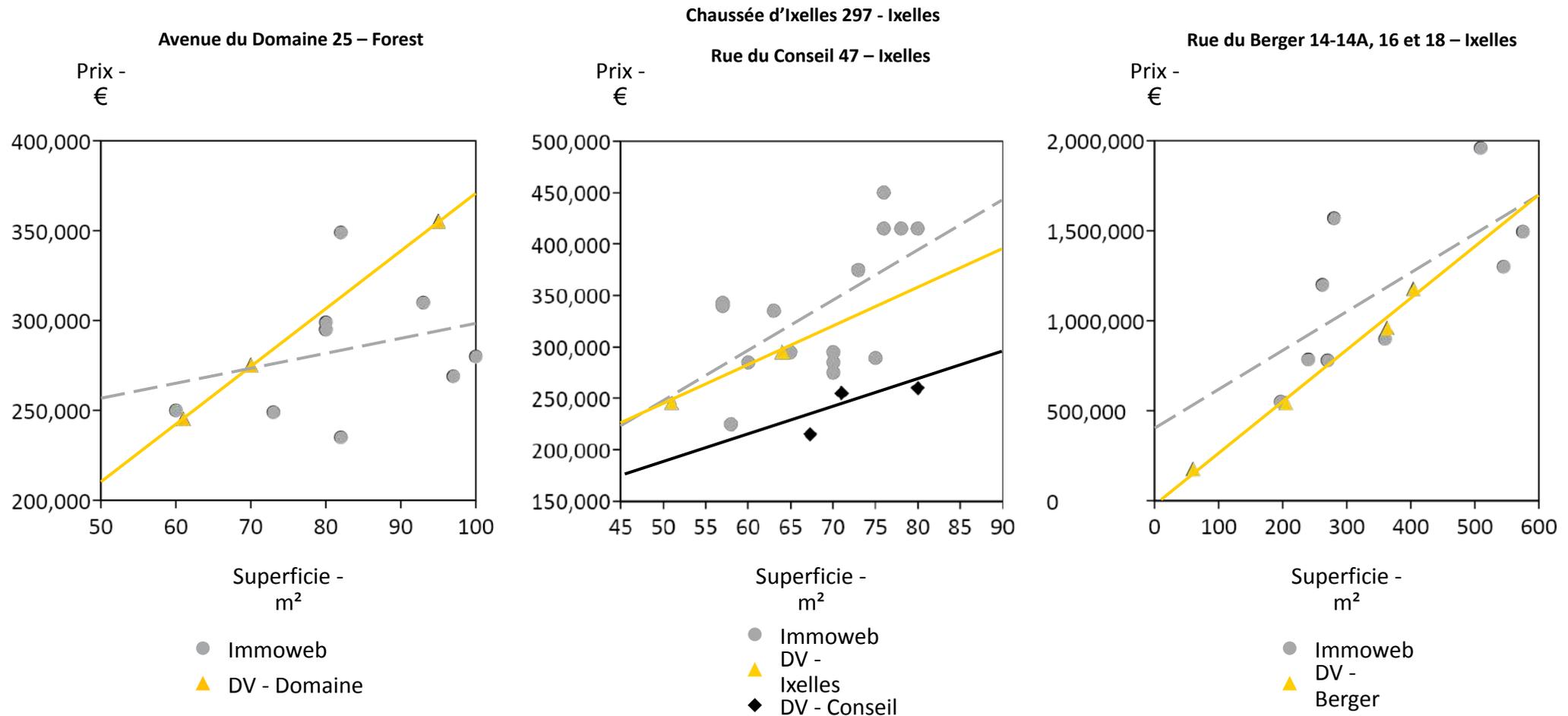
Cash planning - EUR	< T1/2023	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	T2/2025	T3/2025	Total projections > 2022
Cash début de période	-	-	479.620	368.186	287.103	568.445	437.225	469.655	319.415	1.272.695	1.105.170	2.269.916	
Projets													
Autofinancement DV	828.325	635.750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.464.075
Refinancement des fonds propres DV	-	(500.000)	-	-	(500.000)	-	-	-	-	-	-	-	(1.000.000)
Acquisitions/Ventes	(5.150.325)	(2.065.750)	215.000	1.095.000	1.495.000	-	-	1.350.000	1.500.000	2.125.000	1.995.000	630.000	3.188.925
<i>Domaine 25</i>	(3.249.969)	-	-	-	-	-	-	-	-	2.125.000	1.995.000	630.000	1.500.031
<i>Ixelles 297</i>	(1.088.910)	-	-	835.000	985.000	-	-	-	-	-	-	-	731.090
<i>Conseil 47</i>	(811.446)	-	215.000	260.000	510.000	-	-	-	-	-	-	-	173.554
<i>Berger 14-14A, 16 et 18</i>	-	(2.065.750)	-	-	-	-	-	1.350.000	1.500.000	-	-	-	784.250
Coûts de construction	-	(200.000)	(200.000)	(75.000)	(125.000)	(125.000)	(75.000)	(75.000)	-	-	-	-	(875.000)
<i>Domaine 25</i>	-	-	(50.000)	(50.000)	(50.000)	(50.000)	-	-	-	-	-	-	(200.000)
<i>Ixelles 297</i>	-	(150.000)	(150.000)	(25.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(325.000)
<i>Conseil 47</i>	-	(50.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.000)
<i>Berger 14-14A, 16 et 18</i>	-	-	-	-	(75.000)	(75.000)	(75.000)	(75.000)	-	-	-	-	(300.000)
Frais de commercialisation	-	-	(5.203)	(26.499)	(36.179)	-	-	(32.670)	(36.300)	(51.425)	(48.279)	(15.246)	(251.801)
Financement													
Crédit bancaire	4.322.000	1.725.000	(65.000)	(1.020.000)	(507.000)	125.000	150.000	(1.350.000)	(480.000)	(2.125.000)	(775.000)	-	-
<i>Domaine 25</i>	2.750.000	-	-	50.000	50.000	50.000	-	-	-	(2.125.000)	(775.000)	-	-
<i>Ixelles 297</i>	962.000	150.000	150.000	(810.000)	(452.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Conseil 47</i>	610.000	-	(215.000)	(260.000)	(135.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Berger 14-14A, 16 et 18</i>	-	1.575.000	-	-	30.000	75.000	150.000	(1.350.000)	(480.000)	-	-	-	-
Emprunt obligataire via BeeBonds	-	1.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.000.000)	-
Frais financiers													
Intérêts bancaires et frais de financement	-	(115.381)	(56.231)	(54.584)	(45.479)	(41.220)	(42.570)	(42.570)	(30.420)	(26.100)	(6.975)	-	(461.530)
Frais sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	-	-	-	-	(90.000)	-	-	-	(90.000)	-	(45.000)	(225.000)
Cash fin de période	-	479.620	368.186	287.103	568.445	437.225	469.655	319.415	1.272.695	1.105.170	2.269.916	1.839.670	1.839.670

Source : Management

Notes :

- Les loyers actuels n'ont pas été pris en compte dans ce plan de trésorerie.
- Comme mentionné précédemment, l'emprunt obligataire servira au refinancement des fonds propres investis ou encore à investir pour l'acquisition des 4 projets. Ces fonds propres permettront alors d'investir dans de nouveaux projets immobiliers.
- L'autofinancement en T1/2023 pourrait ne pas être nécessaire en fonction du timing de l'acquisition du Projet Berger et du timing de la levée de fonds BeeBonds.

XI. Annexe – Analyse des prix de ventes



XII. Disclaimer Deloitte

Cette Note descriptive a été établie par Deloitte Accountancy SRL/BV (décrite ci-après 'Deloitte' ou 'Deloitte Private') à partir de documents et informations relatifs aux projets immobiliers **Avenue du domaine 25** ('Domaine'), **Chaussée d'Ixelles 297** ('Chaussée d'Ixelles'), **rue du Conseil 47** ('Conseil'), **rue du Berger 14-14A, 16 et 18** ('Berger'), qui ont été transmis par l'organe de gestion ou la direction de l'émetteur (SA 'DV Company'). L'organe de gestion est responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses (timing estimé) ou autres informations.

L'analyse du Projet par Deloitte Private et la rédaction de la Note descriptive ne comporte aucune évaluation ni recommandation de l'opportunité d'investir et d'acheter les obligations émises par l'émetteur.

Deloitte s'est uniquement basé sur les informations transmises par l'émetteur et n'est en rien responsable de l'exactitude et du caractère complet de ces dernières.

Le Projet comporte des risques commerciaux, financiers et de construction pour lesquels Deloitte n'assume aucune responsabilité.

Il n'appartient pas davantage à la mission de Deloitte de rectifier des inexactitudes dans les informations, que Deloitte serait amené à constater à l'avenir ni de les communiquer aux Investisseurs. Le fait que la Note descriptive soit mise à disposition des Investisseurs par l'émetteur ou BeeBonds n'a pas pour effet que Deloitte entre en relation de clientèle avec ces Investisseurs ou que Deloitte assume une quelconque responsabilité envers ceux-ci.

Deloitte n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelques dépenses que ce soit à la suite de l'utilisation qui serait faite de cette Note descriptive. Si un Investisseur décide de faire confiance à celle-ci, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu d'en faire sa propre analyse indépendante.

Tout Investisseur - utilisateur de cette Note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre Deloitte ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait des (ou serait liée aux) Documents, ou à son utilisation.