

Projet d'investissement immobilier

Immeubles:

Rue des Pierres 22-24-26 à 1000 Bruxelles

Rue Dethy 48 - à 1060 Bruxelles

Rue de Fierlant 125 -à 1190 Bruxelles

Par DEN-INVEST

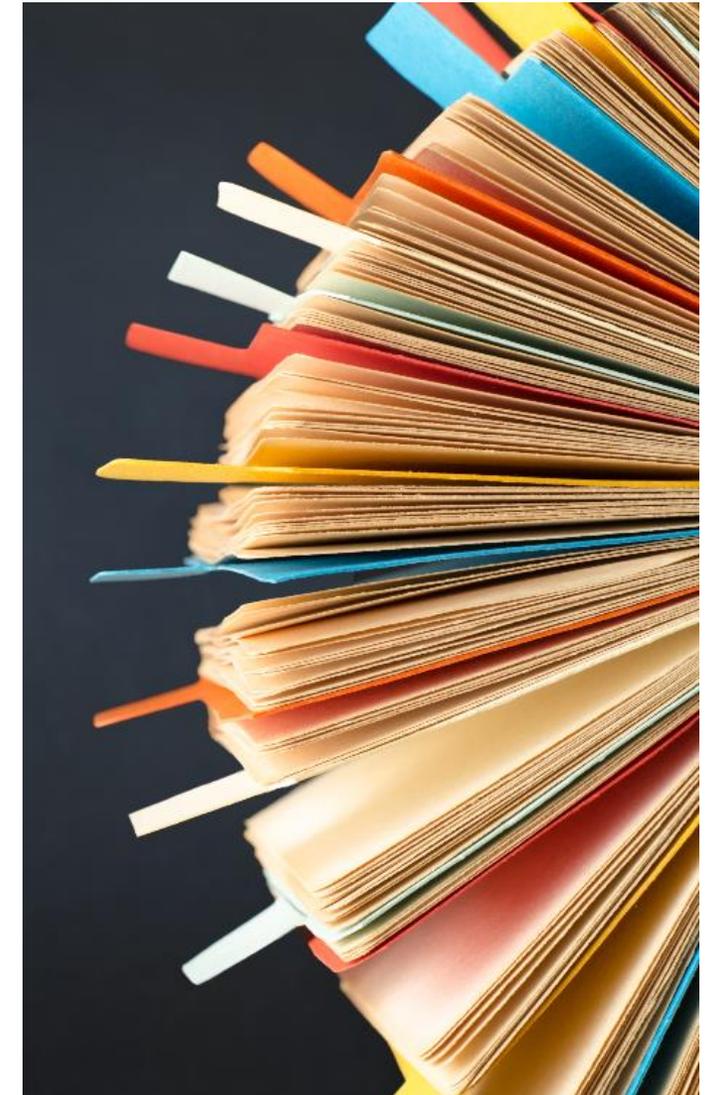
Denis Vandamme

Octobre 2020



INDEX

I.	Executive Summary	p.3
II.	Qui ?	
	1. Le promoteur	p. 5
	2. La structure juridique	p. 6
III.	Le Projet	
	1. Le concept: "Rénovation de petites copropriétés et revente à la pièce"	p. 8
	2. Les localisations:	p. 9
	- Rue des Pierres 22-24-26 à Bruxelles	
	- Rue Dethy 48 – à 1060 Bruxelles	
	- Rue de Fierlant 125 –à 1190 Bruxelles	
	3. Les types de surfaces:	p. 12
	- Rue des Pierres 22-24-26 à Bruxelles	
	- Rue Dethy 48 – à 1060 Bruxelles	
	- Rue de Fierlant 125 –à 1190 Bruxelles	
	4. Le planning de réalisation	p. 20
IV.	Le Financier	
	1. La rentabilité attendue	p. 22
	2. Les financements bancaires en cours	p. 24
	3. Le financement BeeBonds	p. 25
	4. Le plan de trésorerie	p. 26



I. EXECUTIVE SUMMARY



Le Projet

Le projet consiste en l'acquisition et la rénovation de trois immeubles constitués de plusieurs unités de logements et de commerces en vue d'une revente (à l'unité) à des particuliers.



La Localisation

Les biens sont localisés à Bruxelles, rue des Pierres 22 à 26, à Saint-Gilles, rue Dethy 48 et à Forest, rue de Fierlant 125. Chaque immeuble se situe dans un quartier de Bruxelles en plein essor de réhabilitation.



Le Financement BeeBonds

Montant du prêt : 600.000 €
Taux d'intérêts : 8 % / an
Durée : 3 ans



Les Chiffres Clés

	DETHY	FIERLANT	PIERRES
Achat	495 K€	696 K€	2.033 K€
Travaux	15 K€	50 K€	450 K€
Revente	615 K€	915 K€	2.970 K€



Le Planning

	DETHY	FIERLANT	PIERRES
Achat	Q4 2020	Q4 2020	Q4 2020
Travaux	Q1 2021	Q1 2021	Q2 2021
Période de revente	Q1 2021 – Q1 2022	Q2 2021 – Q1 2022	2022



II. QUI ?



II. 1. LE PROMOTEUR

DEN-INVEST : *“L’expérience du promoteur immobilier mise au service du redéveloppement immobilier.”*

Denis Vandamme, 40 ans, est devenu agent immobilier après des études de marketing à l’EPHEC.

Il a débuté sa carrière dans le monde de l’immobilier résidentiel avant de créer sa propre société immobilière DEN-Invest en 2007.

Parallèlement au développement de projets immobiliers privés, il a continué son activité de courtage auprès d’autres sociétés immobilières ou d’investissement. Son expertise se porte sur le conseil en investissements immobiliers et l’asset management aussi bien dans des partenariats privés et publics.

Fort de son expérience, il développe aujourd’hui la branche ‘investissements immobiliers’ de sa société tout en dirigeant parallèlement DV Company, sa propre agence de développement immobilier résidentiel.



II. 2. LA STRUCTURE JURIDIQUE

- **Nom et forme juridique :** DEN-INVEST srl
- **Numéro d'entreprise :** BE0886.307.014
- **Date de constitution :** 22 janvier 2007
- **Adresse :** Rue du Broek 60 à 1082 Bruxelles
- **Administrateur :** Denis Vandamme
- **Autres projets développés dans la société :**
De nombreux projets ont déjà été développés par DEN-Invest. A ce titre, on peut entre autres citer: Rue Antoine Dansaert 71, Rue du Château 53, Rue du Bailli 19A,
- **Composition de l'actionnariat :** 100 % Denis Vandamme



III. LE PROJET



III. 1. LE CONCEPT: Rénovation de petites copropriétés et revente à la pièce.

DEN-Invest, un autre acteur du marché de redéveloppement résidentiel.

Quel est le concept ?

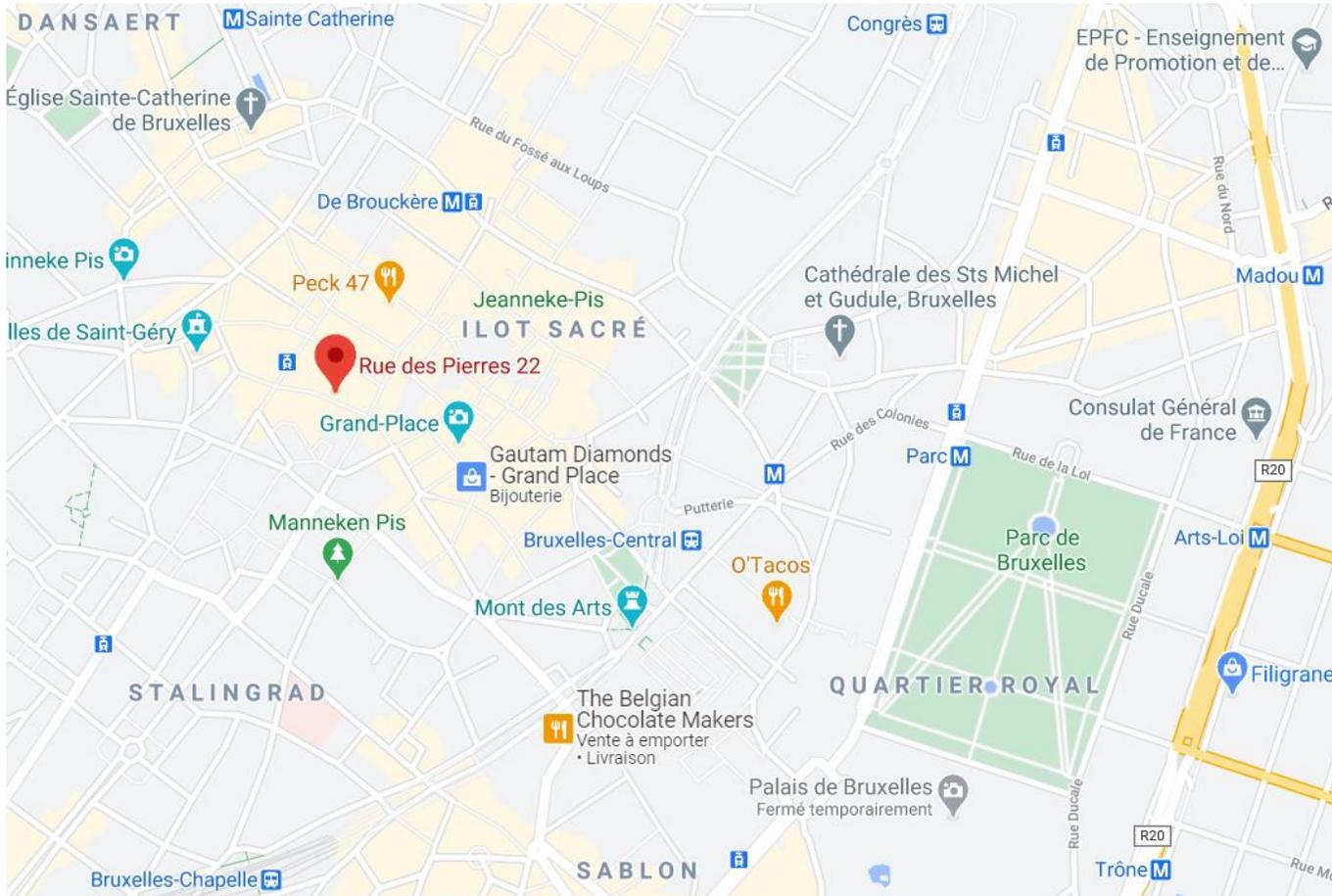
DEN-Invest fourmille de projets de redéveloppements immobiliers et se consacre à l'achat, la rénovation et la revente de biens immobiliers de qualité dans des quartiers en forte croissance économique.

Les projets de la rue des Pierres, de la rue Dethy et de la rue de Fierlant s'inscrivent dans ce concept et cette philosophie.

Les 3 immeubles de rapport vont être rénovés aux standards d'habitation actuels en vue d'être revendus à la découpe.



III. 2. LA LOCALISATION – Immeuble RUE DES PIERRES 22-24-26 À BRUXELLES



Localisation - «Cœur de Ville»

- Le bien est situé rue des Pierres 22-24-26 à 1000 Bruxelles.
- Quartier historique de Bruxelles, principalement commercial et résidentiel, composé d'immeubles de rapport.
- Devenue piétonne, la rue des Pierres est au cœur du nouveau centre de Bruxelles, à deux pas du quartier animé de la Bourse et de la Grand Place.

Bruxelles – Son marché résidentiel

- Dans le centre de Bruxelles, un bien résidentiel neuf s'y échange en moyenne à plus de 3.850 EUR/m².
- En 2019, la commune de Bruxelles a connu une augmentation du prix médian des maisons vendues aux alentours de 347.500 euros. Les maisons s'y sont échangées entre 280.000 et 442.500 euros, attestant de l'importante diversité du marché immobilier Bruxellois, tout comme son dynamisme.

Accessibilité – Très aisée

➤ En transports en commun:

- Train : Gare Centrale
- Métro : 1 et 5 (Bourse) – 3 et 4 (De Brouckère)
- Trams : 3, 4, 32
- Bus:
 - STIB : 33, 46, 48, 86, 95
 - De Lijn : 126, 127, 128
- Vélo : station Villo à proximité

III. 2. LA LOCALISATION – Immeuble RUE DETHY 48 À SAINT-GILLES



Localisation - «Parvis Saint-Gilles»

- Le bien est situé rue Dethy 48 à 1060 Bruxelles.
- Quartier historique de Bruxelles, principalement résidentiel, essentiellement composé d'immeubles de rapport.
- La rue Dethy est proche du quartier branché de la barrière de Saint Gilles.

Saint-Gilles – Son marché résidentiel

- A Saint-Gilles, un bien résidentiel neuf s'y échange en moyenne à plus de 4.000 EUR/m².
- En 2019, la commune de Saint-Gilles a connu une augmentation du prix médian des maisons vendues aux alentours de 450.000 euros (les maisons s'y sont échangées entre 323.000 et 606.000 euros). Pour les appartements, le prix médian tournait en 2019 autour de 230.000 euros (entre 180.000 et 325.000 euros).

Accessibilité – Très aisée

➤ En transports en commun:

- Train : Gare du Midi (950 m)
- Métro : 2
- Trams : 3, 4, 51, 81
- Bus: 48, 70
- Vélo : station Villo à proximité

III. 2. LA LOCALISATION – Immeuble RUE DE FIERLANT 125 À FOREST



Localisation - «Forest-Village»

- Le bien est situé rue de Fierlant à 1190 Forest.
- Quartier historique de Bruxelles, principalement résidentiel, essentiellement composé d'immeubles de rapport.
- Non loin du parc Duden, du parc de Forest, du Wiels ou encore de l'Abbaye de Forest, la rue de Fierlant est située au milieu d'un quartier en pleine mutation et rénovation.

Forest – Son marché résidentiel

- A Forest, un bien résidentiel neuf s'y échange en moyenne à plus de 3.850 EUR/m².
- Ces dernières années, la commune de Forest a connu une augmentation certaine du prix médian des maisons vendues aux alentours de 430.000 euros. Les maisons s'y sont échangées entre 356.000 et 625.000 euros, attestant de l'importante diversité du marché immobilier à Forest, tout comme de son dynamisme.

Accessibilité – Très aisée

➤ En transports en commun:

- Train : Gare du Midi (1,6 km)
- Métro : /
- Trams : 3, 32, 82, 97
- Bus: STIB : 48, 50, 52

III. 3. LES TYPES DE SURFACES - Immeuble RUE DES PIERRES 22-24-26 À BRUXELLES

**PIERRES
22**

**PIERRES
24**

**PIERRES
26**

12 unités	Nombre de m ²	Nombre de m ²	Nombre de m ²	Total
Rez Commercial	55 m ²	68 m ²	54 m ²	177 m²
Appartement 1er étage	65 m ²	60 m ²	63 m ²	188 m²
Appartement 2ème étage	65 m ²	60 m ²	63 m ²	188 m²
Duplex	96 m ²	82 m ²	94 m ²	272 m²
Caves	46 m ²	54 m ²	54 m ²	154 m²



III. 3. LES TYPES DE SURFACES - Immeuble RUE DES PIERRES 22 À BRUXELLES



III. 3. LES TYPES DE SURFACES - Immeuble RUE DES PIERRES 24 À BRUXELLES

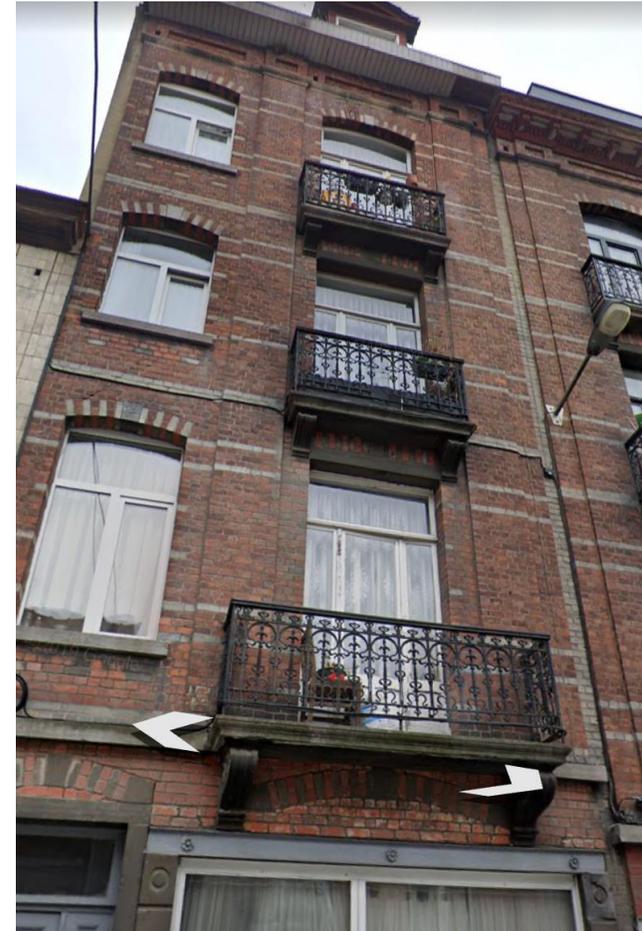


III. 3. LES TYPES DE SURFACES - Immeuble RUE DES PIERRES 26 À BRUXELLES



III. 3. LES TYPES DE SURFACES – Immeuble RUE DETHY 48 À SAINT-GILLES

4 unités	Nombre de m ²
Rez Commercial	66 m ²
Appartement 1er étage	52 m ²
Appartement 2e étage	52 m ²
Appartement 3e et comble	94 m ²
TOTAL:	264 m²



III. 3. LES TYPES DE SURFACES – Immeuble RUE DETHY 48 À SAINT-GILLES



III. 3. LES TYPES DE SURFACES – Immeuble RUE DE FIERLANT 125 À FOREST

4 unités	Nombre de m ²
Duplex (rez-de-chaussée) + jardin	135 m ²
Appartement 1er étage	78 m ²
Appartement 2e étage	75 m ²
Duplex	140 m ²
TOTAL:	428 m²



III. 3. LES TYPES DE SURFACES – Immeuble RUE DE FIERLANT 125 À FOREST



III. 4. LE PLANNING DE RÉALISATION

➤ Immeuble rue des Pierres 22-24-26 à Bruxelles:

L'acte a été signé le 22 octobre 2020. Les travaux débuteront en juin 2021 (après le départ des locataires) pour se terminer en novembre 2021. Les appartements et le rez-de-chaussée commercial seront mis en vente à la pièce dès janvier 2022. L'ensemble des unités sera vendu pour fin 2022.



➤ Immeuble rue Dethy 48 à Saint-Gilles:

L'acte ayant été signé le 22 octobre, les travaux de rafraîchissement des espaces communs débuteront en novembre. Les appartements et le rez-de-chaussée commercial seront mis en vente à la pièce dès le 1er trimestre 2021. L'ensemble des unités sera vendu pour le 1er trimestre 2022.



➤ Immeuble rue de Fierlant 125 à Forest:

L'acte ayant été signé le 20 octobre 2020, les travaux de rafraîchissement vont débuter prochainement, l'immeuble étant vide. Les différentes unités de logement seront mises en vente à la pièce dès le 2^e trimestre 2021 et l'ensemble devra être vendu pour le 1er trimestre 2022 au plus tard.



IV. LE FINANCIER



IV. 1. LA RENTABILITÉ ATTENDUE : Hypothèses de vente

➤ Immeuble rue des Pierres 22-24-26 à Bruxelles:

Après une rénovation en profondeur (*) qui sera terminée d'ici novembre 2021, le bien disposera de 9 appartements et 3 unités commerciales. Les prix de vente escomptés varieront entre 225.000 et 350.000 euros pour les appartements et 200.000 par unité commerciale (**).

➤ Immeuble rue Dethy 48 à Saint-Gilles:

Après une rénovation des communs (***) qui sera terminée d'ici fin 2020, le bien sera mis en vente à la découpe dès le début de 2021. Les prix de vente escomptés varieront entre 145.000 et 195.000 euros pour les appartements et 350.000 pour le rez commercial (**).

➤ Immeuble rue de Fierlant 125 à Forest:

Dès que les travaux de rafraîchissement de l'immeuble (***) seront terminés durant le 1^{er} trimestre 2021, le bien sera mis en vente à la découpe (Q1 2021). Les prix de vente escomptés varieront entre 180.000 et 275.000 euros par appartement (**).



(*) Malgré le fait que le bien soit repris à l'inventaire du patrimoine, les travaux prévus ne devraient pas requérir de permis spécifique

(**) Les prix de vente mentionnés tiennent compte d'une commission de vente de 2%

(***) Les travaux prévus ne devraient pas requérir de permis spécifique

IV. 1. LA RENTABILITÉ ATTENDUE

Hypothèses de vente			
	Prix de vente	Commission	Prix de vente (€) (*)
Immeubles rue des Pierres			
Pierre 22	990.000		
Pierre 24	990.000		
Pierre 26	990.000		
Total vente rue des Pierres	2.970.000	59.400	2.910.600
Total vente rue de Fierlant	915.000	18.300	896.700
Total vente rue Dethy	615.000	12.300	602.700
Total des ventes	4.500.000	90.000	4.410.000

Coûts de rénovation	TOTAL
Immeubles rue des Pierres	450.000
Immeuble rue de Fierlant	50.000
Immeuble rue Dethy	15.000
Total coûts rénovation Immeuble	515.000

Frais Financiers	Montant
Fees et Intérêts BeeBonds	187.440
Intérêts et frais bancaires	95.738
TOTAL	283.178

La rentabilité escomptée de l'ensemble de l'opération (après remboursement de la banque et des investisseurs BeeBonds) est de 730.636€

Le prix de vente :

Les biens sont localisés dans des quartiers de Bruxelles attractifs et en redéveloppement et dans lesquels des niveaux de prix de vente au m² sont supérieurs au niveau du prix moyen atteint dans ces communes. Les niveaux de prix escomptés que ce soit pour les appartements ou les espaces commerciaux, développés dans le cadre de ce projet, sont donc réalistes.

Les coûts de rénovation :

Vu le type de travaux prévus, les coûts de rénovation au m² sont standards par rapport au niveau de qualité recherché.

Les frais financiers :

Ceux-ci se composent des intérêts bancaires et des intérêts (et rémunération) de BeeBonds, basés sur 600.000 € à 8% sur 3 ans.

La rentabilité attendue Au vu des fonds propres avancés (294.053€), la rentabilité attendue (après remboursement des emprunts bancaires et des investisseurs BeeBonds) est conforme aux standards de marché pour ce genre de projet

IV. 2. LE FINANCEMENT BANCAIRE

	Immeuble rue des Pierres	Immeuble rue Dethy	Immeuble rue de Fierlant
➤ Crédit :	BNP Paribas Fortis SA	KBC	KBC
➤ Date d'octroi :	24 septembre 2020	Octobre 2020	Octobre 2020
➤ Type de crédit :	Fully Revolving Loan	Fully Revolving Loan	Fully Revolving Loan
➤ Echéance :	30 septembre 2022	15 octobre 2022	1er novembre 2022
➤ Montant :	1.830.000€	408.000 €	596.800 €
➤ Objet :	- 1.360.000 € pour l'acquisition des trois immeubles rue des Pierres - 140.000 € pour les travaux de transformation du bien	Financement du projet	Financement du projet
➤ Taux :	Taux de référence + 1,60%	Taux de reference + 1,85%	Taux de reference + 1,84%
➤ Sûretés :	- Hypothèque de 27.500 € en principal sur le bien - Mandat Hypothécaire de 1.985.500 € en principal et accessoires sur le bien financé	- Hypothèque de 25.000€ en principal sur le bien - Mandat Hypothécaire de 383.000€ en principal et accessoires sur le bien financé	- Hypothèque de 25.000€ en principal sur le bien - Mandat Hypothécaire de 571.800€ en principal et accessoires sur le bien financé

IV. 3. LE FINANCEMENT BEEBONDS

- **Montant du prêt :** 600.000 €
- **Type de financement :** Emission d'obligations soumises au droit belge.
- **Durée :** 3 ans à partir du versement des fonds.
- **Taux :** Intérêts de 8% annuels bruts payés annuellement.
- **Remboursement :** Remboursement intégral des capitaux empruntés à la date d'échéance finale du placement.
- **Subordination :** Le financement est subordonné au financement bancaire
- **Reporting :** Reporting trimestriel
- **Garantie spécifique :** Néant



IV. 4. LE PLAN DE TRÉSORERIE (*)

Période - mois	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
Cash début de période		389.612	149.680	284.774	645.042	954.831	2.043.490	2.787.741	1.679.612	1.381.116	1.381.116	1.381.116	1.381.116
Fonds propres de départ	294.053												
Acquisition Immeuble:													
Acquisition Immeubles rue des Pierres	- 2.032.560												
Acquisition Immeuble rue de Fierlant	- 695.750												
Acquisition Immeuble rue Dethy	- 495.000												
Coûts de rénovation:													
Rénovation Immeubles rue des Pierres		- 225.000	- 225.000										
Travaux Immeuble rue de Fierlant	- 50.000												
Travaux Immeuble rue Dethy	- 15.000												
Précompte immobilier:													
Immeubles rue des Pierres	- 2.264	- 2.264	- 2.264	- 2.264	- 2.264	- 1.698	- 1.132	- 1.132	- 566				
Immeuble rue de Fierlant	- 200	- 200	- 150	- 100	- 100	- 50							
Immeuble rue Dethy	- 500	- 500	- 375	- 250	- 250	- 125							
Financement bancaire													
Prêt et remboursement BNP	1.830.000							- 1.830.000					
Prêt et remboursement KBC	1.004.800								- 1.004.800				
Intérêts et frais bancaires													
Immeubles rue des Pierres	- 7.320	- 7.320	- 7.320	- 7.320	- 7.320	- 7.320	- 7.320	- 7.320			-		
Immeubles Dethy et de Fierlant	- 4.647	- 4.647	- 4.647	- 4.647	- 4.647	- 4.647	- 4.647	- 4.647	- 4.647				
Emission obligataire BeeBonds	600.000												
Fees et intérêts BeeBonds	- 36.000				- 50.480				- 50.480				- 50.480
Remboursement émission obligataire BeeBonds													- 600.000
Vente Immeuble													
Vente Immeubles rue des Pierres						742.500	742.500	742.500	742.500				
Commission de vente rue des Pierres						- 14.850	14.850	- 14.850	14.850				
Vente Immeubles rue de Fierlant			228.750	228.750	228.750	228.750							
Commission de vente rue de Fierlant			- 4.575	- 4.575	- 4.575	- 4.575							
Vente Immeubles rue Dethy			153.750	153.750	153.750	153.750							
Commission de vente rue Dethy			- 3.075	- 3.075	- 3.075	- 3.075							
Cash fin de période	389.612	149.680	284.774	645.042	954.831	2.043.490	2.787.741	1.679.612	1.381.116	1.381.116	1.381.116	1.381.116	730.636

Le remboursement du financement BeeBonds est prévu en Q4 2023, mais vu le plan de trésorerie, il pourrait déjà avoir lieu en Q4 2022

(*) Ce plan de trésorerie ne tient compte ni des impacts TVA ni des éventuels impacts liés à la loi Breyne