

Dream House

Acquisition de cinq immeubles à appartements à Gooik, Halle et Sint-Pieters-Leeuw (x 3) ; rénovation et vente à la découpe des 19 appartements (plus un entrepôt et dix garages).

Emission obligataire par Dream House Invest SRL

Document préparé par BeeBonds et relu par BDO

Décembre 2023



BeeBonds
BUILD TOGETHER

Table des matières

Disclaimer	P. 3
1. Résumé de l'opération	P. 4
2. Les intervenants du projet	P. 6
3. Le projet à Gooik	P. 7
4. Le projet Hendrik à Halle	P. 9
5. Le projet Dambrestraat à Sint-Pieters-Leeuw	P. 11
6. Le projet Wilgenlaan à Sint-Pieters-Leeuw	P. 13
7. Le projet Schockaert à Sint-Pieters-Leeuw	P. 15
8. Les crédits bancaires	P. 17
9. Le projet en chiffres	P. 19
10. Planning d'exécution	P. 22
11. Le porteur de projet et ses réalisations	P. 23
12. Le financement obligataire	P. 27
13. Le plan de trésorerie du projet	P. 29
14. Forces et points d'attention du projet	P. 31
15. Etats financiers	P. 33
Annexes	P. 35



Disclaimer

Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du projet Dream House (ci-après le « Projet »), consistant en cinq sous-projets (Gooik, Hendrik, Dambrestraat, Wilgenlaan et Schockaert), a été rédigée par BeeBonds SRL (« BeeBonds ») à partir de documents et informations transmis par l'organe de gestion ou la direction du porteur de projet Dream House Invest SRL. L'organe de gestion est seul responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses ou autres informations.

Le Cabinet d'audit et de conseil BDO a relu la note descriptive et n'a pas identifié d'élément portant à croire qu'elle ne reflète pas de façon fidèle les informations transmises par l'organe de gestion.

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. Si un investisseur décide d'investir, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu de faire sa propre analyse indépendante.

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

Tout investisseur - utilisateur de cette note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre BeeBonds ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait de (ou serait liée à) la note descriptive ou à son utilisation.

La présente clause ne porte pas préjudice aux obligations contractuelles souscrites par BeeBonds à l'égard des investisseurs ni au respect par BeeBonds des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.



1. Résumé de l'opération

Dream House Invest SRL sollicite les investisseurs de BeeBonds à hauteur de **1 000 k EUR** afin de poursuivre la réalisation de cinq projets immobiliers et de rembourser une partie des avances actionnaires.

Ces projets consistent en l'acquisition de cinq immeubles à appartements à Gooik, Halle et Sint-Pieters-Leeuw (x 3), leur rénovation et la vente à la découpe des 19 appartements (plus un entrepôt et dix garages).

La société Dream House Invest SRL a été créée en 2014 par M. Pablo Alvarez Godoy, qui bénéficie d'une longue expérience en immobilier.

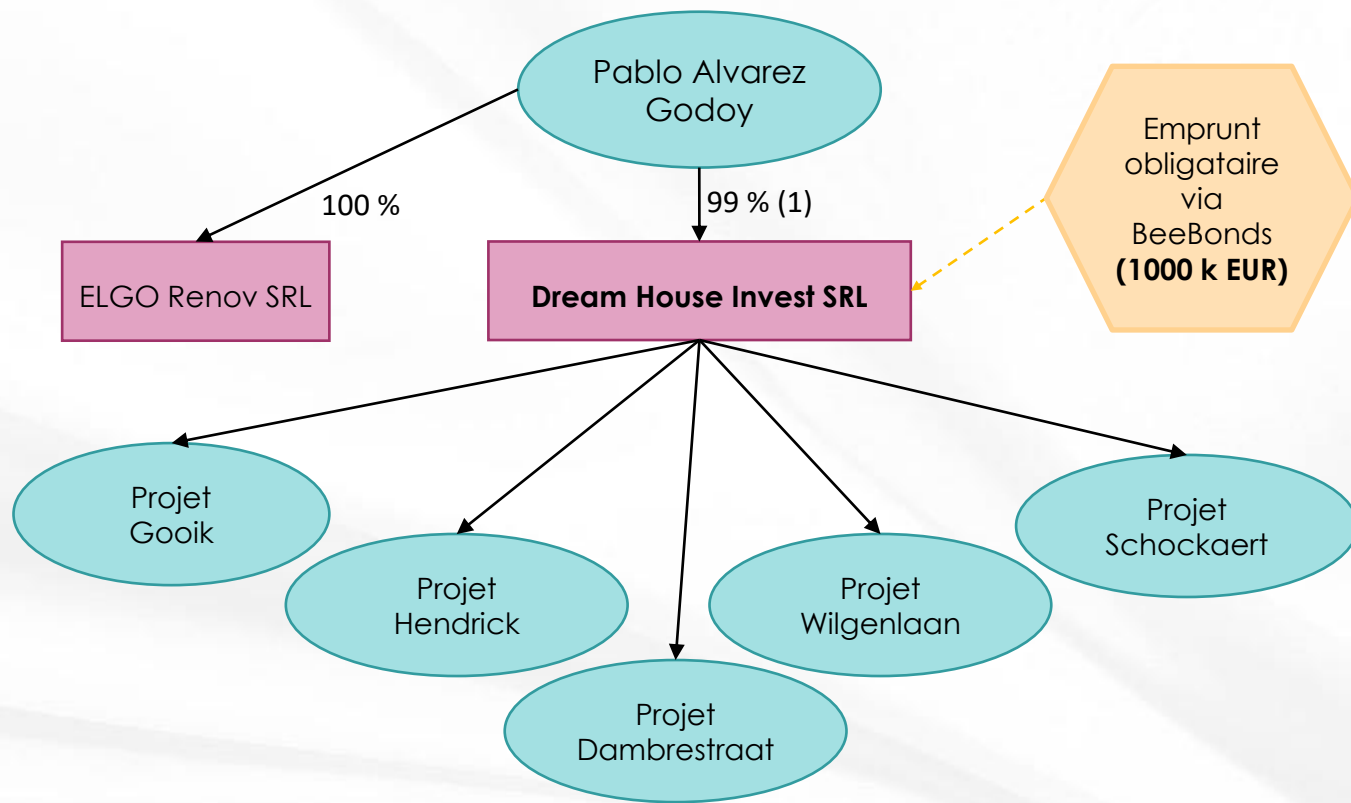


1. Résumé de l'opération

Caractéristiques du projet et de la levée de fonds	
Montant de l'emprunt	1 000 k EUR
Montant minimum	650 k EUR
Instrument	Obligations subordonnées
Emetteur	Dream House Invest SRL
Durée	18 mois
Taux d'intérêt annuel brut	9,0%
Type de projet	Rénovation par marchand de biens
Coût total estimé projet (frais financiers inclus)	4 532 k EUR
Prix de vente total estimé	5 155 k EUR
Marge (avant impôts)	623 k EUR
Financement bancaire	3 030 k EUR
Garanties	Hypothèque de 1er rang et garantie personnelle à première demande.



2. Les intervenants du projet



ELGO Renov SRL est une société sœur, spécialisée dans la rénovation de biens (voir section Le porteur de projet et ses réalisations). Dream House Invest SRL lui sous-traitera la majeure partie des travaux de rénovation.

Note :
Le porteur de projet a confirmé que Dream House Invest a eu et / ou aura d'autres projets immobiliers, mais que les fonds empruntés serviront uniquement aux cinq sous-projets et à aucun autre projet (« Chinese wall »).



3.1. Le projet à Gooik

Le projet à Gooik consiste en :

- L'acquisition d'un immeuble de trois appartements de deux chambres chacun, situé Havilandstraat 27, 1755 Gooik;
- Sa rénovation;
- La revente des appartements rénovés, à la découpe.

L'acquisition du bien, d'une superficie totale de 300 m², a été faite par Dream House Invest pour 430 k EUR (hors frais d'enregistrement et de notaire) en novembre 2023. Une expertise valorise le bien à 500 k EUR avant travaux (vente de gré à gré).

Les travaux ont commencé en septembre 2023, et devraient durer jusqu'en mars 2024. Ils amélioreront l'habitabilité des 3 appartements en les rénovant de manière harmonieuse et résolument moderne. Ils sont réalisés en grande partie par l'équipe d'ELGO Renov SRL. Leur coût est estimé à 150 k EUR. Les systèmes électriques et de chauffage seront rénovés dans le respect des normes actuelles afin d'avoir une empreinte écologique la moins lourde possible et un certificat PEB A (ou B).

La revente des appartements débutera ensuite, en mars 2024, et devrait se terminer en décembre 2024 (signature du dernier acte notarié).



Avant



Après rénovations

3.2. La localisation à Gooik

Le bien est situé Havilandstraat 27 à 1755 Leerbeek (commune fusionnée avec Gooik).

Leerbeek / Gooik se situe à environ 9 km au NO de Halle, à 9 km au SE de Ninove et à environ 16 km au SO de Bruxelles.

Au niveau communications :

- Leerbeek est desservie par plusieurs lignes de bus de De Lijn (102, 144, 153, 160, 161, 162).
- Les gares les plus proches se trouvent à Halle et à Ninove (à environ 9 km).
- Par la route : Leerbeek se trouve au croisement de la N28 (qui relie Halle à Ninove) et de la N285, qui mène à Gooik (à environ 2 km au nord).

Leerbeek est une petite commune d'environ 1 200 habitants, dans le pittoresque Pajotteland. Elle fait partie de Gooik, qui compte au total environ 9 200 habitants (avec les communes jumelées).

Gooik compte différents commerces (AD Delhaize, ...) ainsi que plusieurs restaurants et bars.

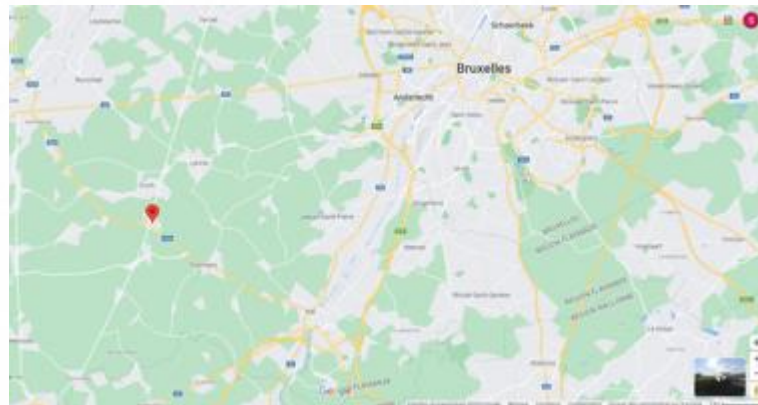


Photo du bien, délimité par les lignes rouges.

4.1. Le projet Hendrik à Halle

Le projet Hendrik à Halle consiste en :

- L'acquisition d'un immeuble de trois appartements d'une chambre chacun, situé Hendrik Consciencestraat 61, 1500 Halle;
- Sa rénovation;
- La revente des appartements rénovés, à la découpe.

L'acquisition du bien, d'une superficie totale de 175 m², a été faite par Dream House Invest pour 310 k EUR (hors frais d'enregistrement et de notaire) en septembre 2022. Une expertise valorise le bien à 345 k EUR dans son état actuel.

Les travaux ont commencé en mai 2023 et se sont terminés en septembre 2023. Ils avaient pour but de diminuer l'empreinte carbone des logements et les factures énergétiques des occupants. Ils ont été réalisés en grande partie par l'équipe d'ELGO Renov SRL. Leur coût est de 125 k EUR.

Les systèmes électriques et de chauffage ont été rénovés dans le respect des normes actuelles afin d'avoir une empreinte écologique la moins lourde possible et un certificat PEB A (ou B).

La revente des appartements a débuté en octobre 2023, et devrait se terminer en février 2024 (signature du dernier acte notarié).



4.2. La localisation à Halle

Le bien est situé au 61 Hendrik Consciencestraat à 1500 Halle.

Le bien se trouve à quelques minutes au nord du centre ville, près de la Ninoofsesteenweg (N28) et de la N6, à environ 1 km de la gare de Halle et à proximité de plusieurs lignes de bus de De Lijn (101, 116, 153, 154, 155, 170, 171, 571, 572, 573). Halle est proche du ring ouest de Bruxelles, et de l'autoroute E429 (Halle-Tournai).

Le bien se trouve à proximité de nombreux commerces (Carrefour Market, ...), de restaurants, bars et écoles (Heilige-Hart, Don Bosco, ...) ainsi que d'un centre sportif et de la piscine Sportoase.



Photo du bien, délimité par les lignes rouges.

5.1. Le projet Dambrestraat à Sint-Pieters-Leeuw

Le projet Dambrestraat à Sint-Pieters-Leeuw consiste en :

- L'acquisition d'un immeuble de trois appartements (2 de deux chambres et 1 d'une chambre), un entrepôt et deux garages situé Jean Dambrestraat 6A, 1600 Sint-Pieters-Leeuw;
- Sa rénovation;
- La revente des appartements rénovés (plus l'entrepôt et les garages), à la découpe.

L'acquisition du bien, d'une superficie totale de 255 m², a été faite par Dream House Invest pour 550 k EUR (hors frais d'enregistrement et de notaire) en novembre 2023. Une expertise valorise le bien à 715 k EUR dans son état actuel (valeur vénale de gré à gré).

Les travaux commenceront en janvier 2024 et se termineront en juin 2024. Ils auront pour objectif de réduire les factures énergétiques des occupants et d'augmenter leur qualité de vie. Ils seront réalisés en grande partie par l'équipe d'ELGO Renov SRL. Leur coût prévu est de 105 k EUR.

Le porteur de projet prévoit de mettre aux normes chacun des appartements au niveau de l'électricité, du chauffage et de l'isolation.

Ces travaux seront réalisés dans le respect des normes actuelles afin d'avoir une empreinte écologique la moins lourde possible et un certificat PEB A (ou B).

La revente des appartements commencera en juillet 2024, et devrait se terminer en janvier 2025 (signature du dernier acte notarié).



5.2. La localisation à Sint-Pieters-Leeuw

Le bien est situé au 6A Jean Dambrestraat, à 1600 Sint-Pieters-Leeuw (Leeuw-St-Pierre), à environ 3 km du centre de la commune.

Sint-Pieters-Leeuw est une commune assez verte du Brabant flamand, située à quelques km au sud-ouest de Bruxelles.

Le bien se trouve à proximité de la N6 Bruxelles-Halle ; il est bien desservi par les bus de De Lijn (lignes N° 170, 171, 571) ; il se situe à environ 1 km de la gare de Ruisbroek et à moins de 2 km du ring ouest. Il est à environ 5 km de l'hôpital universitaire Erasme et de la ligne de métro 5 (station Erasme).

Il est proche de nombreux magasins, restaurants, bars, du centre commercial de Drogenbos (Carrefour hypermarket, ...) ainsi que d'écoles (gemeentelijke lagere school, ...) et du parc Pater Damien.

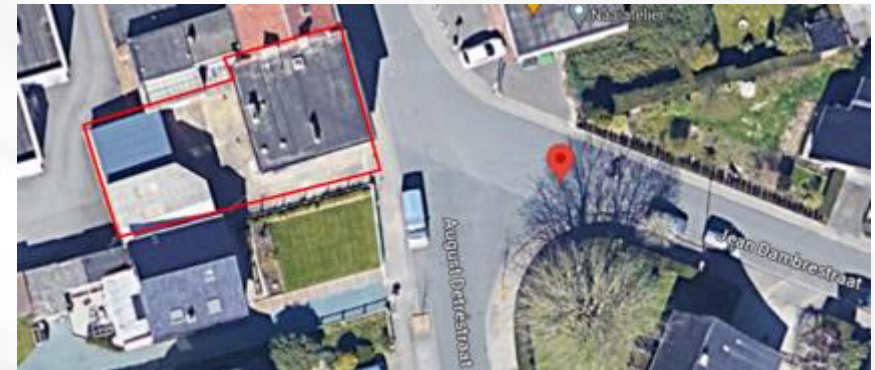


Photo du bien, délimité par les lignes rouges.

6.1. Le projet Wilgenlaan à Sint-Pieters-Leeuw

Le projet Wilgenlaan à Sint-Pieters-Leeuw consiste en :

- L'acquisition d'un immeuble de six appartements de deux chambres et six garages fermés, situés Wilgenlaan 5, 1600 Sint-Pieters-Leeuw;
- Sa rénovation;
- La revente des appartements rénovés (plus les garages), à la découpe.

L'acquisition du bien, d'une superficie totale de 550 m² (plus 200 m² de jardin), a été faite par Dream House Invest pour 1 150 k EUR (hors frais d'enregistrement et de notaire) ; l'acte notarié sera signé fin décembre 2023 (ou début janvier 2024).

Les travaux commenceront en janvier 2024 et se termineront en septembre 2024. Ils vont améliorer l'habitabilité des appartements en les rénovant de manière harmonieuse et résolument moderne. Ils seront réalisés en grande partie par l'équipe d'ELGO Renov SRL. Leur coût prévu est de 207 k EUR.

Le porteur de projet prévoit de mettre à jour les systèmes électriques, de chauffage, les châssis, l'isolation et de moderniser les intérieurs (entre autres). Ceci sera réalisé dans le respect des normes actuelles afin d'avoir une empreinte écologique la moins lourde possible et un certificat PEB A (ou B).

La revente des appartements commencera en octobre 2024, et devrait se terminer en juin 2025 (signature du dernier acte notarié).



6.2. La localisation à Sint-Pieters-Leeuw

Le bien est situé au 5 Wilgenlaan, à 1600 Sint-Pieters-Leeuw (Leeuw-St-Pierre), à environ 4 km du centre de la commune.

Le bien se trouve à proximité de la N6 Bruxelles-Halle ; il est bien desservi par les bus de De Lijn (lignes N° 170, 171, 571) ; il se situe à environ 1 km de la gare de Ruisbroek et à moins de 2 km du ring ouest. Il est à environ 5 km de l'hôpital universitaire Erasme et de la ligne de métro 5 (station Erasme).

Il est proche de nombreux magasins, restaurants, bars, du centre commercial de Drogenbos (Carrefour hypermarket, ...) ainsi que d'écoles (gemeentelijke lagere school, ...) et du parc Pater Damien.



Photo du bien, délimité par les lignes rouges.

7.1. Le projet Schockaert à Sint-Pieters-Leeuw

Le projet Schockaert à Sint-Pieters-Leeuw consiste en :

- L'acquisition d'un immeuble de 4 appartements (deux appartements de deux chambres et deux appartements d'une chambre) situé Schockaertstraat 154, 1600 Sint-Pieters-Leeuw;
- Sa rénovation;
- La revente des appartements rénovés, à la découpe.

L'acquisition du bien, d'une superficie totale de 300 m² (plus un jardin de 600 m² et deux garages), a été faite par Dream House Invest pour 630 k EUR (hors frais d'enregistrement et de notaire) en juillet 2021. Une expertise valorise le bien à 650 k EUR dans son état actuel et 1 050 k EUR après rénovation (valeur vénale de gré à gré).

Les travaux ont été achevés en octobre 2023. Ils ont été réalisés en grande partie par l'équipe d'ELGO Renov SRL. Leur coût s'élève à 223 k EUR.

La résidence dispose maintenant de vitrages haut rendement, d'un nouveau système de chauffage, d'une isolation efficace, d'un système électrique modernisé, et d'espaces intérieurs rénovés avec salles de bain et cuisines modernes.

Ces travaux ont été réalisés dans le respect des normes actuelles afin d'avoir une empreinte écologique la moins lourde possible et un certificat PEB A (ou B).

La revente des appartements a commencé en octobre 2023 et devrait se terminer en juin 2024 (signature du dernier acte notarié).

Deux appartements sont déjà prévendus.



7.2. La localisation à Sint-Pieters-Leeuw

Le bien est situé L.A. Schockaertstraat 154, à 1600 Sint-Pieters-Leeuw (Leeuw-St-Pierre), à environ 4 km du centre de la commune.

Le bien se trouve à environ 0,5 km de la N6 Bruxelles-Halle ; il est bien desservi par les bus de De Lijn (lignes N° 144, 145) ; il se situe à environ 2 km de la gare de Ruisbroek et à 2,5 km du ring ouest. Il est à environ 2 km de l'hôpital universitaire Erasme et de la ligne de métro 5 (station Erasme).

Il est proche de nombreux magasins, restaurants, bars, du centre commercial de Drogenbos (Carrefour hypermarket, ...) ainsi que d'écoles (gemeentelijke lagere school, ...), du parc Pater Damien et du centre sportif Wildersportcomplex.



Photo du bien, délimité par les lignes rouges.

8. Les crédits bancaires

- Une convention de crédit a été signée entre CBC Banque SA et Dream House Invest SRL pour trois des sous-projets le 26 octobre 2023. Les caractéristiques de ce crédit sont les suivantes :

Montant total :	1 303 250 EUR, subdivisé en 3 parties : 443 625 EUR pour le projet à Gooik , jusqu'au 30/09/25; 339 000 EUR pour le projet Hendrik , jusqu'au 30/09/24; 520 625 EUR pour le projet Dambrestraat , jusqu'au 30/09/25.
Taux annuel :	Euribor + 2,5% (estimé à 6,5%) (pour Hendrik : ESTER + 2,5%, estimé à 6,5%).
Type de crédit :	Avances à terme fixe (crédit de caisse pour Hendrik).
Tirage :	Sur base des preuves des travaux (factures), au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
Remboursement :	Les crédits seront progressivement réduits lors de chaque vente, à concurrence de 100% du prix de vente réalisé (de chaque unité vendue), et au plus tard à leurs dates d'échéance.
Nantissement :	Les paiements des ventes se feront sur le compte projet distinct ouvert auprès de CBC Banque pour chacun des trois projets.
Garanties & sûretés :	Une hypothèque de 30 k EUR en principal, en premier rang, sur l'immeuble situé à Havilandstraat 27, 1755 Gooik, et sur l'immeuble situé à Dambrestraat 6a, 1600 Sint-Pieters-Leeuw. Une procuration pour constitution d'une hypothèque pour un montant de 934 k EUR sur l'immeuble situé à Havilandstraat 27, 1755 Gooik, et sur l'immeuble situé à Dambrestraat 6a, 1600 Sint-Pieters-Leeuw.

8. Les crédits bancaires

- Une convention de crédit a été signée entre Belfius Banque SA et Dream House Invest SRL pour le sous-projet Schockaert en 2021. Les caractéristiques de ce crédit sont les suivantes :

Montant total :	640 k EUR
Taux annuel :	Euribor + 2,5% (estimé à 6,5%)
Type de crédit :	Crédit "bullet" (business immo flex).
Tirage :	Tirage dans les 9 mois; solde du crédit pour la partie travaux sur base des factures, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
Remboursement :	Le crédit sera progressivement remboursé lors de chaque vente, et au plus tard à sa date d'échéance.
Durée :	24 mois à partir de la date de prélèvement.
Garanties & sûretés :	Une hypothèque de 25 k EUR. Un mandat hypothécaire pour un montant de 615 k EUR.

- Il est prévu de demander un crédit bancaire pour financer une partie des coûts d'acquisition et de rénovation du projet Wilgenlaan, à concurrence de 1 087 k EUR.

9. Le projet en chiffres

Ventes estimées / projets	Gooik	Hendrik	Dambrestraat	Wilgenlaan	Schokaert	Total	
Commune	Gooik	Halle	St-Pieters-L.	St-Pieters-L.	St-Pieters-L.		
Prix vente estimé	750.000 €	585.000 €	860.000 €	1.800.000 €	1.160.000 €	5.155.000 €	
Surface (m ² bruts)	300	175	255	550	300	1.580	
Prix / m ²	2.500 €	3.343 €	3.373 €	3.273 €	3.867 €	3.263 €	
Coûts du projet						Total	En % total
Acquisition bien	430.000 €	310.000 €	550.000 €	1.150.000 €	630.000 €	3.070.000 €	75,5%
Droits et frais de notaire	22.104 €	14.000 €	37.000 €	84.000 €	31.500 €	188.604 €	4,6%
Travaux de rénovation	150.000 €	125.000 €	105.000 €	207.000 €	223.000 €	810.000 €	19,9%
Coût travaux rénovation / m ² brut	500 €	714 €	412 €	376 €	743 €	513 €	
Total coûts du projet (avant frais fin.)	602.104 €	449.000 €	692.000 €	1.441.000 €	884.500 €	4.068.604 €	100,0%
Marge avant frais financiers	147.896 €	136.000 €	168.000 €	359.000 €	275.500 €	1.086.396 €	
ROI avant frais financiers	24,6%	30,3%	24,3%	24,9%	31,1%	26,7%	
Frais financiers						Total	En % total
Intérêts sur crédits bancaires	31.042 €	22.953 €	41.401 €	105.559 €	43.333 €	244.289 €	52,7%
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	22.275 €	21.600 €	23.625 €	47.925 €	19.575 €	135.000 €	29,1%
Frais de financement	15.523 €	11.216 €	16.136 €	27.179 €	14.296 €	84.350 €	18,2%
Total frais financiers	68.840 €	55.769 €	81.163 €	180.663 €	77.204 €	463.639 €	100,0%
Coût total (avec frais financiers)	670.944 €	504.769 €	773.163 €	1.621.663 €	961.704 €	4.532.243 €	
Marge avant impôts	79.056 €	80.231 €	86.837 €	178.337 €	198.296 €	622.757 €	
ROI avant impôts	11,8%	15,9%	11,2%	11,0%	20,6%	13,7%	
Financement						Total	En % total
Crédit bancaire	443.625 €	339.000 €	520.625 €	1.086.750 €	640.000 €	3.030.000 €	67%
Emprunt obligataire via BeeBonds	165.000 €	160.000 €	175.000 €	355.000 €	145.000 €	1.000.000 €	22%
Avances actionnaires	62.319 €	5.769 €	77.538 €	179.913 €	176.704 €	502.243 €	11%
Total financement	670.944 €	504.769 €	773.163 €	1.621.663 €	961.704 €	4.532.243 €	100%

9. Le projet en chiffres

Le prix de vente moyen au m² des appartements à Gooik est de 2 500 EUR / m² ; nous n'avons pas trouvé suffisamment de biens comparables en vente dans la région de Gooik pour pouvoir faire une comparaison du prix au m².

Le prix de vente moyen au m² des appartements du projet Hendrick à Halle est de 3 343 EUR/m². Ce prix est légèrement supérieur à la moyenne des prix pratiqués pour cette localisation et ce niveau de standing, selon les benchmarks trouvés (voir annexe).

Les prix de vente moyens au m² des appartements des trois projets à Sint-Pieters-Leeuw sont :

- Projet Dambrestraat : 3 373 EUR/m² ;
- Projet Wilgenlaan : 3 273 EUR/m² ;
- Projet Schockaert : 3 867 EUR/m².

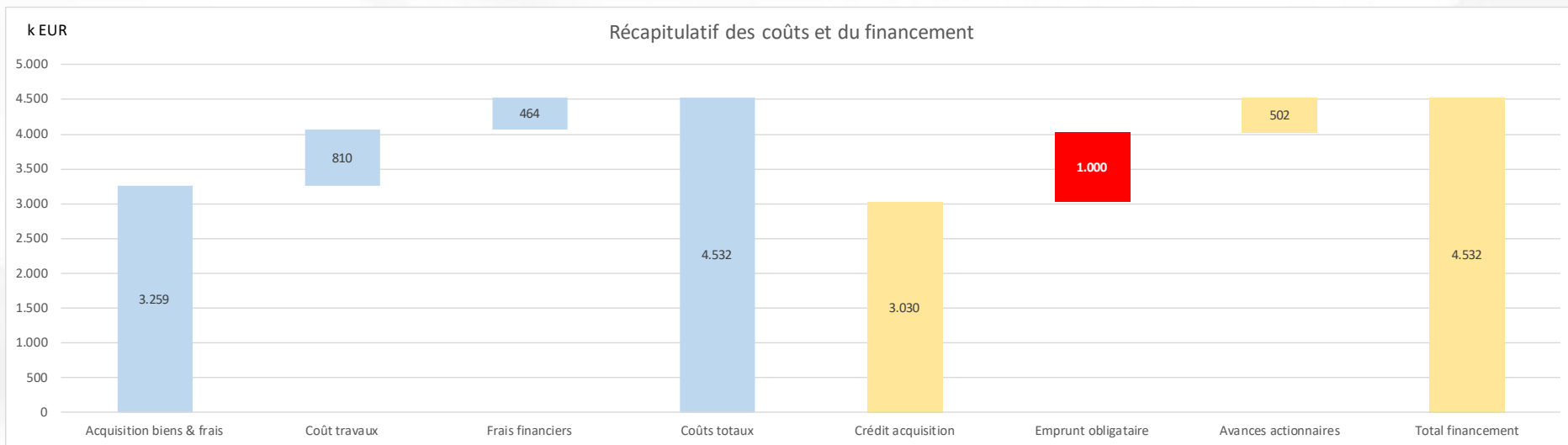
Ces prix sont comparables pour les deux premiers projets et supérieurs pour Schokaert par rapport à la moyenne des prix pratiqués pour cette localisation et ce niveau de standing, selon les benchmarks trouvés (voir annexe).

Les coûts de rénovation vont de 376 à 743 EUR/m² (513 EUR/m² de moyenne pour les cinq biens). La surface totale rénovée est de 1 580 m².

Le taux de rentabilité sur l'investissement (ROI) global est de 13,7% avant impôts.



9. Le projet en chiffres



10. Le planning du projet

Ligne du temps	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Acquisition des biens (1)										
Phase travaux										
Emission credit via BeeBonds				◆						
Phase vente										
Remboursement credit BeeBonds										◆

(1) L'acquisition des biens a commencé en 2021 (signature actes notariés)

11.1 Le porteur de projet



Dream House Invest SRL est une société patrimoniale familiale, spécialisée dans la rénovation et la détention d'actifs immobiliers en Belgique, avec un portefeuille diversifié composé principalement de biens résidentiels. Elle détient des immeubles de rapport, certains comprenant des rez-de-chaussée commerciaux, situés dans des emplacements privilégiés en Belgique. Elle a été créée en août 2014 et est détenue à 99% par Pablo Alvarez Godoy (et 1% par sa compagne, Mélodie Bombaert).

Ses activités se subdivisent en trois parties principales, chacune contribuant à son succès global :

- Achat et conservation : elle identifie et acquiert des biens immobiliers prometteurs pour les conserver dans son portefeuille à long terme. Cette stratégie lui permet de capitaliser sur la valeur des actifs à long terme et de générer des revenus stables.
- Activité de marchand de biens (achat et revente) : active sur le marché de la revente immobilière, elle identifie des opportunités d'achat-revente à court terme. Grâce à une expertise approfondie du marché immobilier belge, elle est en mesure de réaliser des transactions lucratives.
- Location de courte durée : elle exploite 15 biens immobiliers en locations à court terme dans le centre de Bruxelles. Cette activité lui permet de répondre aux besoins des voyageurs et d'optimiser les revenus de ses biens en maximisant leur occupation.

Voir website : <https://dreamhouseinvest.com/>

En février 2023, Dream House Invest SRL a mis en place une structure parallèle, ELGO Renov SRL, pour avoir une équipe interne de rénovation. L'objectif de cette équipe est de prendre en charge les travaux de rénovation de ses biens immobiliers afin de gagner en flexibilité et d'optimiser ses opérations.

Voir website : <https://www.elgorenov.com/>

Ensemble, ces deux sociétés sont en mesure de couvrir tous les aspects opérationnels et de fournir des services complets à leurs clients, grâce à leurs équipes de 5 membres dédiés à la gestion et de 15 ouvriers spécialisés en rénovation.

11.2 Le représentant du porteur de projet, Pablo Alvarez Godoy



- Investisseur immobilier depuis plus de dix ans.
- Spécialiste de l'immobilier, ayant consacré sa carrière à l'acquisition, à l'amélioration et à la gestion de biens immobiliers à fort potentiel.
- Depuis son lancement : un portefeuille immobilier diversifié, comprenant des propriétés résidentielles, commerciales et industrielles.
- Sa passion pour le secteur immobilier ne se limite pas simplement à l'investissement ; elle comprend également un intérêt pour les tendances de marché, la conception et le développement urbain.
- Excellant dans l'identification des opportunités d'investissement offrant un rendement élevé, tirant parti de son expérience de terrain et de son réseau de contacts étendu.
- Sa philosophie est d'investir dans des lieux qui enrichissent la vie des personnes qui y vivent, contribuant ainsi au développement des communautés locales.
- En tant qu'investisseur, il privilégie toujours une approche à long terme, combinant des analyses détaillées du marché avec une compréhension approfondie de la viabilité financière des projets.
- Au-delà de sa carrière, il s'intéresse vivement à l'art contemporain, à l'architecture et au design. Cette passion se reflète également dans sa manière d'appréhender l'immobilier, où il cherche à fusionner esthétique et fonctionnalité.
- Il est convaincu que l'investissement immobilier est bien plus qu'une simple transaction financière. Pour lui, c'est une façon de façonner le futur de nos villes et de contribuer à un développement durable.

11.3 Quelques réalisations du porteur de projet

Liste non exhaustive de références :

Rue du Bon Secours, Bruxelles



Rénovation totale et aménagement de 9 appartements (bien gardé pour la location).

Place du Samedi 18, Bruxelles



Rénovation totale et aménagement de 3 appartements et 1 studio (bien gardé pour la location).

Place du Samedi 16, Bruxelles



Rénovation de 2 appartements (bien gardé pour la location).

11.3 Quelques réalisations du porteur de projet

Liste non exhaustive de références :

Hensmans, Sint-Pieters-Leeuw



Rénovation totale d'une maison (vendue).

Walkiers, Sint-Pieters-Leeuw



Rénovation de 2 appartements (bien vendu à une société sœur et gardé pour la location).

Petrus Deboekstraat, Sint-Pieters-Leeuw



Transformation de 12 appartements traditionnels en des appartements modernes (bien gardé pour la location).

12. Le financement obligataire

Emetteur : Dream House Invest SRL.

Montant du prêt : 1 000 k EUR (minimum 650 k EUR).

Emission d'obligations soumises au droit belge.

Durée : 18 mois à partir de la date de versement des fonds sur le compte de l'émetteur.

Intérêt de 9% annuel brut payé annuellement.

Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement.

Subordonné aux financements bancaires des sous-projets visés dans cette note, étant entendu que les financements futurs ne pourront pas empêcher le remboursement obligataire à son terme. Le cas échéant, l'emprunteur s'engage à informer BeeBonds d'une solution de refinancement.

Les fonds perçus par le porteur de projet seront exclusivement utilisés pour les cinq sous-projets présentés dans cette note. Ils serviront à la poursuite de la réalisation des cinq sous-projets et au remboursement partiel des avances actionnaires faites pour l'acquisition des biens.

Les ventes des cinq sous-projets serviront à rembourser l'emprunt obligataire (après le remboursement des dettes bancaires).

Un rapport trimestriel sera communiqué à BeeBonds et sera mis à la disposition des obligataires.

12. Le financement obligataire - Les garanties

Les garanties données aux obligataires sont les suivantes :

- Hypothèque de premier rang sur un immeuble à appartements situé à Edingensesteenweg 29, 1500 Halle (valeur de vente estimée: 725 k EUR);
- Le produit de la vente à la découpe de cet immeuble à Halle sera bloqué sur un compte séquestre jusqu'au remboursement complet des obligataires (la vente des 3 appartements de cet immeuble devrait avoir lieu au 2ème semestre 2024, après rénovation);
- Garantie personnelle à première demande, donnée par Pablo Alvarez Godoy.



13. Le plan de trésorerie du projet - Hypothèses

- Hypothèse pour les ventes: 10% d'acompte payé à la signature du compromis; solde (90%) payé à la signature des actes notariés, 3 mois plus tard.
- Le timing des paiements des ventes par sous-projet est le suivant:

Cash planning - EUR	A fin déc 23	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	Total
Ventes	87.250 €	872.500 €	810.250 €	286.857 €	678.571 €	1.169.000 €	710.571 €	540.000 €	5.155.000 €
Gooik			25.000 €	250.000 €	250.000 €	225.000 €			750.000 €
Hendrick	29.250 €	292.500 €	263.250 €						585.000 €
Dambrestraat				36.857 €	368.571 €	344.000 €	110.571 €		860.000 €
Wilgenlaan					60.000 €	600.000 €	600.000 €	540.000 €	1.800.000 €
Schockaert	58.000 €	580.000 €	522.000 €						1.160.000 €



13. Le plan de trésorerie du projet

Cash planning - EUR	A fin déc 23	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	Total
Cash début de période	0 €	0 €	792.785 €	1.050.213 €	1.143.023 €	1.419.669 €	1.738.622 €	1.999.587 €	
Projet									
Acquisition biens & frais	-3.258.604 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-3.258.604 €
Coûts travaux	-423.000 €	-196.500 €	-121.500 €	-69.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-810.000 €
Ventes	87.250 €	872.500 €	810.250 €	286.857 €	678.571 €	1.169.000 €	710.571 €	540.000 €	5.155.000 €
Financement									
Avance actionnaire	946.056 €	-443.813 €						-502.243 €	0 €
Crédits bancaires	2.723.400 €	-335.147 €	-392.512 €	-92.617 €	-371.000 €	-733.250 €	-436.625 €	-362.250 €	0 €
Emprunt obligataire via Beebonds		1.000.000 €						-1.000.000 €	0 €
Frais financiers									
Intérêts sur crédits bancaires	-54.102 €	-44.255 €	-38.809 €	-32.431 €	-30.926 €	-24.897 €	-12.982 €	-5.887 €	-244.289 €
Intérêts sur emprunt obligataire						-90.000 €		-45.000 €	-135.000 €
Frais de financement	-21.000 €	-60.000 €				-1.900 €		-1.450 €	-84.350 €
Cash flow net de la période	0 €	792.785 €	257.429 €	92.810 €	276.646 €	318.953 €	260.965 €	-1.376.829 €	622.757 €
Cash fin de période	0 €	792.785 €	1.050.213 €	1.143.023 €	1.419.669 €	1.738.622 €	1.999.587 €	622.757 €	622.757 €

Source: management

Plan de trésorerie de Dream House Invest SRL pour le projet Dream House, consistant en cinq sous-projets.
Le porteur de projet s'engage à apporter le complément d'avance actionnaire qui serait requis pour la réalisation du projet.



14. Forces du projet

- ✓ Solide expérience du porteur de projet en immobilier.
- ✓ Localisation des biens.
- ✓ Forte demande de biens rénovés, avec bon certificat PEB.
- ✓ Garanties données par le porteur de projet.
- ✓ Projets de rénovation relativement simples, sur une durée assez courte, et avec des travaux d'ampleur relativement limitée.

14. Points d'attention du projet

Risques liés au développement : le risque de développement est nul, aucun permis d'urbanisme n'étant requis.

Risques liés aux travaux : bien qu'il s'agisse d'un porteur de projet expérimenté, il peut y avoir des risques liés au coût des matériaux, aux imprévus, aux sous-traitants défaillants, aux intempéries, etc. Ces risques liés aux travaux de rénovation sont limités pour les obligataires, car le coût des travaux est assez limité (et travaux terminés pour Hendrik et Schockaert). En outre, ces travaux sont réalisés en grande partie par la société sœur ELGO Renov SRL.

Risque de commercialisation : le risque de commercialisation est moyen compte tenu du marché immobilier actuel et de la localisation des sous-projets.

Risque de taux d'intérêt : taux variable des crédits bancaires.

Dream House Invest SRL, active dans les opérations immobilières, continuera à acquérir des biens. Leurs coûts seront financés par diverses ressources telles que des emprunts bancaires, de l'emprunt obligataire, des avances diverses et les marges des projets. La rentabilité de ces projets futurs ne peut être estimée et pourrait impacter la capacité de Dream House Invest SRL à rembourser les obligataires.



15. Les états financiers de Dream House Invest SRL

Bilan	30-06-21	30-06-22	30-06-23	30-09-23 PF
Actif				
Actifs immobilisés	3.938.603	3.781.452	3.549.086	3.590.800
Immobilisations corporelles	3.863.053	3.705.902	3.548.536	3.590.250
Immobilisations financières	75.550	75.550	550	550
Actifs circulants	2.677.562	3.728.904	3.140.662	3.801.756
Autres créances à plus d'un an	0	37.500	193.500	193.500
Stocks et commandes en cours d'exécution	2.232.203	3.480.791	2.694.334	2.844.601
Créances à un an au plus	282.439	57.687	85.206	155.969
Placements de trésorerie	0	22.218	79.159	115.569
Valeurs disponibles	153.809	122.312	82.814	486.467
Comptes de régularisation d'actif	9.111	8.397	5.648	5.648
Total actifs	6.616.166	7.510.356	6.689.747	7.392.555
Passif				
Capitaux propres	616.235	9.799	63.059	-10.377
Apport	20.460	20.460	20.460	20.460
Réserves	400.000	400.000	400.000	400.000
Bénéfice (perte) reporté(e)	195.775	-410.661	-357.401	-430.837
Dettes	5.999.930	7.500.556	6.626.689	7.402.932
Dettes à plus d'un an	5.437.012	7.195.635	5.807.822	6.726.958
Dettes financières	5.437.012	7.195.635	5.807.822	6.726.958
Dettes à un an au plus	562.919	304.921	818.866	675.974
Dettes financières	406.994	34.802	547.504	457.012
Dettes commerciales	23.685	26.336	59.415	7.964
Acomptes sur commandes	13.800	0	0	0
Dettes fiscales, salariales et sociales	96.439	114.753	131.966	177.725
Autres dettes	22.000	129.029	75.981	33.273
Comptes de régularisation de passif	0	0	4.000	0
Total passif	6.616.166	7.510.356	6.689.747	7.392.555

Exercice du 01/07 au 30/06; chiffres en EUR
Situation pro forma au 30/09/23

Commentaires sur le bilan

- Les immobilisations corporelles consistent principalement en 5 biens immobiliers à Bruxelles, mis en location.
- Stocks et commandes en cours = immeubles destinés à la vente (ne comprend pas encore les biens Gooik, Wilgenlaan et Dambrestraat, acquis après le 30 juin 2023).
- Les coûts des travaux liés aux différents projets sont activés au niveau des Stocks & commandes en cours d'exécution.

15. Les états financiers de Dream House Invest SRL

Compte de résultats (situation au 30-09-23 pro forma – seulement un trimestre) - EUR

Compte de résultats	2020-21	2021-22	2022-23	Q3 2023 PF
Nbre de mois	12 mois	12 mois	12 mois	3 mois
Chiffre d'affaires	1.066.186	444.822	2.475.500	770.000
+ Autres produits d'exploitation	459.264	312.911	710.541	241.473
- Approvisionnements et marchandises	-407.136	-272.900	-1.851.875	-652.555
= Marge brute	1.118.314	484.833	1.334.167	358.917
- Services & biens divers	-442.358	-468.483	-702.400	-160.859
- Rémunérations & charges sociales	0	-25.001	-76.931	-17.257
- Autres charges d'exploitation	-33.554	-63.451	-50.964	-39.862
= EBITDA	642.401	-72.102	503.872	140.939
- Amortissements & réductions de valeurs	-252.494	-200.614	-206.774	-53.951
= EBIT (= résultat d'exploitation)	389.907	-272.715	297.099	86.988
+ Produits financiers	0	7.792	1.039	2
- Charges financières	-254.680	-336.000	-244.647	-160.426
= Résultat avant impôts	135.227	-600.923	53.491	-73.435
- Impôts	-34.927	-5.513	-232	0
= Résultat net de l'exercice	100.300	-606.436	53.259	-73.435
Cash flow (résultat net + amortissements)	352.794	-405.822	260.033	-19.484

PF = Pro forma

Commentaires sur le compte de résultats (au 30/06/22 et au 30/06/23)

- Les résultats varient sensiblement d'un exercice à l'autre, selon qu'il y a eu des ventes d'immeubles ou pas.
- Il n'y a pas eu de vente significative en 2021-22, les travaux ayant pris du retard à cause du Covid, ce qui explique la perte de cet exercice.
- Les autres produits d'exploitation = loyers principalement (644 k EUR en 2022-23).
- Principaux postes des Services & biens divers: honoraires agents immobiliers; eau/gaz/électricité; honoraires PM Immo Invest (société liée); rémunération du dirigeant.



Annexe: analyse prix de vente de biens comparables (1/2)

Biens à Gooik

<u>Nbre chambres</u>	<u>Surface (m²)</u>	<u>Prix</u>	<u>Prix/m²</u>	<u>Année</u>	<u>PEB / EPC</u>	<u>Agence</u>	<u>Commentaire</u>
Gooik, 3 ch	140	380.000 €	2.714 €	2017	A (88 kWh/m ²)	(privé)	Duplex; terrasse 15 m ²
Moyenne			2.714 €				

Biens à Halle

<u>Nbre chambres</u>	<u>Surface (m²)</u>	<u>Prix</u>	<u>Prix/m²</u>	<u>Année</u>	<u>PEB / EPC</u>	<u>Agence</u>	<u>Commentaire</u>
2	106	345.000 €	3.255 €	2019	A	Century 21	terrasse et parking ext
2	109	289.900 €	2.660 €	2022	NA	Berth	
2	104	265.000 €	2.548 €	1994	NA	Berth	terrasse et parking ext
1	73	252.000 €	3.452 €	récent ?	NA	Century 21	terrasse 6 m ²
1	72	258.000 €	3.583 €	récent ?	NA	Century 21	terrasse 7 m ² ; residentie Hallepoort
2	88	245.000 €	2.784 €	1975	C (241 kWh/m ²)	Multimmo	avec cave
2	70	248.000 €	3.543 €	1996	E (497 kWh/m ²)	Multimmo	terrasse 50 m ² ; 1 cave
2	110	235.000 €	2.136 €	NA	C (292 kWh/m ²)	Century 21	terrasse 6 m ²
Moyenne			2.995 €				

Source : [Immoweb](#)



Annexe: analyse prix de vente de biens comparables (2/2)

Biens à Sint-Pieters-Leeuw

<u>Nbre chambres</u>	<u>Surface (m²)</u>	<u>Prix</u>	<u>Prix/m²</u>	<u>Année</u>	<u>PEB / EPC</u>	<u>Agence</u>	<u>Commentaire</u>
2	71	249.000 €	3.507 €	1968	C	Immo Picke	entièrement rénové; terrasse + cave
2	96	295.000 €	3.073 €	1991	B	(privé)	terrasse; box garage extérieur
2	175	399.000 €	2.280 €	1997	D	Groot Leeuw	duplex avec terrasse 5 m ²
2	92	299.000 €	3.250 €	1975	C (217 kWh/m ²)	Groot Leeuw	rénové 2016; terrasse et box garage
2	65	235.000 €	3.615 €	1979	B (200 kWh/m ²)	Immo Picke	à rafraîchir; 2 terrasses et box garage
2	101	245.000 €	2.426 €	1961	C (256 kWh/m ²)	Groot Leeuw	cave; terrasse
2	76	239.000 €	3.145 €	1975	E (491 kWh/m ²)	Century 21	rénové 2023; en pleine nature
2	62	219.000 €	3.532 €	1977	C (273 kWh/m ²)	Immo Picke	terrasse; cave; 2 box garage extérieur
2	81	290.000 €	3.580 €	2014	B (103 kWh/m ²)	De Immobiliers	terrasse; cave
2	63	225.000 €	3.571 €	N.A.	C (218 kWh/m ²)	Immo Picke	rénové; cave
2	111	359.000 €	3.234 €	1999	B (170 kWh/m ²)	(privé)	duplex ; terrasse 27 m ²
2	89	299.000 €	3.360 €	2017	A (89 kWh/m ²)	De Letter	terrasse; cave
Moyenne			3.214 €				

Source : Immoweb



BeeBonds
Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem

+32 (0)2 896 92 98
Hello@beebonds.com

BeeBonds.com

