

PROJET
DV COMPANY

Émission obligataire du
24-03-2023

Mise à jour trimestrielle au
30/06/2023

Présentée par :
DV COMPANY SA

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par DV COMPANY SA (l'« Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 24-03-2023 dans le cadre du projet DV COMPANY-BE6342151972 (le « Projet »).*
- *La présente mise à jour est publiée sous la responsabilité exclusive de l'Émetteur qui est l'unique responsable des informations qui y sont reprises.*
- *Elle ne comporte aucune évaluation ou analyse ni recommandation de la part de BeeBonds SRL quant à l'évolution du Projet et l'opportunité d'acheter, vendre ou conserver les obligations émises dans le cadre du Projet.*
- *BeeBonds n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelque dépense que ce soit à la suite de l'utilisation qui sera faite de ce rapport*

Table des matières

Note : l'Émetteur est libre de modifier le canevas du présent document mais les points repris à droite doivent tous être couverts.

La présente note doit être mise à disposition de BeeBonds dans les 20 jours de la fin du trimestre concerné.

Mise à jour trimestrielle au : 30/06/23

1. Rappel du Projet
2. Événements majeurs ayant affecté le Projet depuis son démarrage
3. Déroulement des travaux
4. Calendrier mis à jour
5. Prévisions de trésorerie mises à jour
6. Conclusions

1. Rappel du Projet

Date d'émission : 24-03-2023

Total de l'émission obligataire : EUR 1.000.000

Date d'échéance : 23-09-2025



DV Company SA



- 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).



Objet du financement

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*
- Prix de vente attendus : EUR 10,4m
- Marge brute : EUR 2,3m
- ROI attendu moyen * : 28,6%

L'Emprunt obligataire refinancera une partie de ces fonds

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

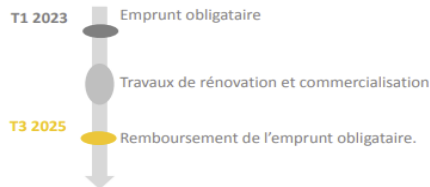


L'emprunt obligataire sera logé dans la SA 'DV Company'

- 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 obligataire 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.



Le calendrier attendu



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.

PROJET DV COMPANY

Mise à jour trimestrielle au 30/06/23

2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis son démarrage

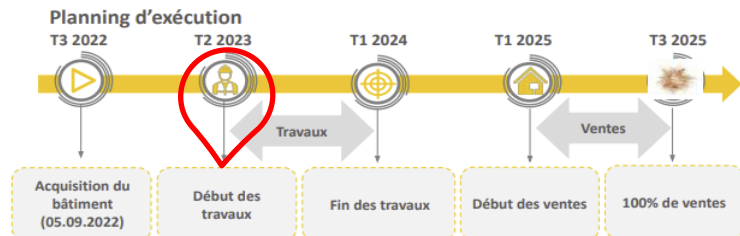
- *Le projet se déroule conformément aux plans*

3. Déroulement des travaux

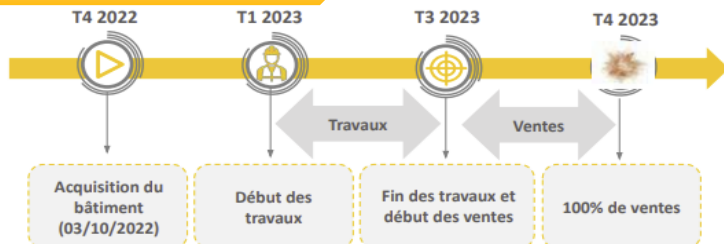
- *Les travaux se déroulent conformément aux plans sauf pour Chée d'Ixelles où nous n'allons pas faire les travaux car le bien sera vendu en état – nous avons déjà trouvé un acquéreur.*

4. Calendrier mis à jour

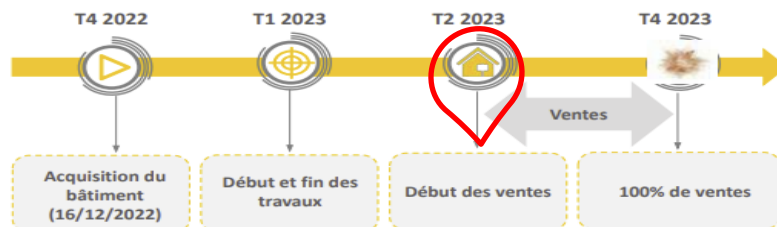
Domaine



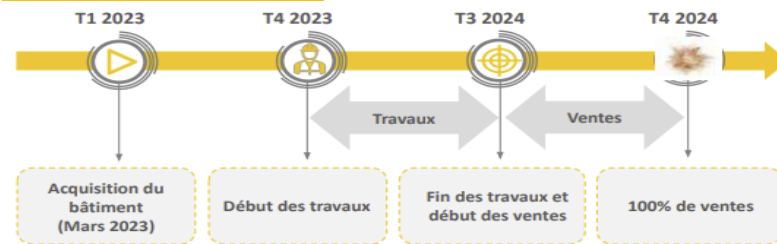
Chaussée d'Ixelle



Conseil



Berger



Commentaires:

- Conseil: 3 unités sur 4 sont vendues dont 2 compromis signés
- Chée d'Ixelles: comme nous avons un acquéreur les travaux ne seront pas effectués.

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

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
Domaine 25	(3.249.969)	-	-	-	-	-	-	-	-	2.125.000	1.995.000	630.000	1.500.031
Ixelles 297	(1.088.910)	-	-	835.000	985.000	-	-	-	-	-	-	-	731.090
Conseil 47	(811.446)	-	215.000	260.000	510.000	-	-	-	-	-	-	-	173.554
Berger 14-14A, 16 et 18	-	(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)
Domaine 25	-	-	(50.000)	(50.000)	(50.000)	(50.000)	-	-	-	-	-	-	(200.000)
Ixelles 297	-	(150.000)	(150.000)	(25.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(325.000)
Conseil 47	-	(50.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.000)
Berger 14-14A, 16 et 18	-	-	-	(75.000)	(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)	-	-
Domaine 25	2.750.000	-	-	50.000	50.000	50.000	-	-	-	(2.125.000)	(775.000)	-	-
Ixelles 297	962.000	150.000	150.000	(810.000)	(452.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Conseil 47	610.000	-	(215.000)	(260.000)	(135.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Berger 14-14A, 16 et 18	-	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

Commentaires:

- Pas de travaux pour Chée d'Ixelles – moins de dépenses

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Commentez les variations principales entre les prévisions initiales et la mise à jour, en ayant une attention particulière aux points suivants :*
 - *Tous les financements bancaires ont été obtenus*
 - *Les coûts de travaux sont selon nos budgets – pas de travaux Chée d'Ixelles*
 - *Pour Conseil les prix de vente de 3 unités vendus sont au-dessus de notre budget ainsi nous sommes convaincu d'obtenir au minimum le prix de vente global.*

6. Conclusions

- *Indiquez si, à la date de la mise à jour et sur base de vos connaissances de l'état du projet à cette date, vous prévoyez / ne prévoyez pas de difficultés pour :*
 - *Nous prévoyons de payer les intérêts aux dates d'échéance prévues.*
 - *Nous prévoyons de rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue.*