

PROJECT
DV COMPANY III

Obligatie-uitgifte van
24-03-2023

ISIN BE6342151972

Driemaandelijke update per
30/06/2023

Voorgesteld door:
DV COMPANY NV

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door DV COMPANY NV (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en uitsluitend voor het gebruik van beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 24-03-2023 in het kader van het DV COMPANY III-BE6342151972 project (het "Project").*
- *Deze update wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Emittent, die als enige verantwoordelijk is voor de hierin opgenomen informatie.*
- *Het bevat geen enkele evaluatie of analyse of aanbeveling door BeeBonds BV met betrekking tot de ontwikkeling van het Project en de raadgeving van het kopen, verkopen of houden van de in het kader van het Project uitgegeven obligaties.*
- *BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik dat van dit verslag moet worden gemaakt.*

Inhoudstafel

Nota : de Emittent is vrij om de hoofdlijnen van dit document te wijzigen maar de punten hiernaast moeten allemaal aan bod komen

Driemaandelijkse update per :
30/06/2023

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke gebeurtenissen die het project sinds de start hebben beïnvloed
3. Voortgang der werken
4. Timeline update
5. Update Cash Flow Plan
6. Conclusies


1. Herhaling van het Project

Emissiedatum: 24-03-2023

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 1.000.000

Vervaldatum: 23-09-2025



DV Company NV 

- De onderneming DV Company NV (BE 0539.860.824) is een vastgoedbedrijf van Denis Vandamme.
- Denis Vandamme is reeds meer dan 20 jaar actief in de vastgoedsector en beschikt over een belangrijke "track record" als vastgoedhandelaar en andere vastgoedactiviteiten.
- DV Company is een vastgoedonderneming met residentiële/commerciële activa te huur en panden in stock te koop. Zij bezit eveneens 100% van de aandelen van twee vastgoedvennootschappen (Gravimmo NV en Fulgor Immo NV).



Doel van de financiering

Aankoop en lichte renovatie van 4 panden:

- Totale aankoopkosten: EUR 7,2m
 - Totale werkkosten: EUR 0,9m
 - Totale financiering: EUR 8,1m
 - Leningen: EUR 6,6m
 - Zelf-financiering: EUR 1,5m*
 - Verwachte verkoopsrijzen: EUR 10,4m
 - Bruto marge: EUR 2,3m
 - Gemiddelde verwachte ROI *: 28,6%
- De obligatie-uitgifte zal een deel van deze middelen herfinancieren

* Totale bruto marge/totale kosten (aankoopkosten + werken) vóór belastingen, financiële kosten en marketingkosten..



De Obligatie-uitgifte zal worden ondergebracht in de DV Company NV

- Min bedrag van de lening: EUR 800k
- Max bedrag van de lening: EUR 1.000k
- Looptijd: 30 mois
- Jaarlijkse bruto interest: 9,00%
- Garanties: Zie details p.34
- Het doel van de obligatie-uitgifte is de herfinanciering van een deel van de middelen die zijn geïnvesteerd in de aankoop van vier vastgoedontwikkelingsprojecten. Deze herfinanciering zal DV Company in staat stellen te blijven groeien door de verwerving van nieuw vastgoed. De middelen zullen uitsluitend worden gebruikt voor de verwerving van nieuwe projecten in DV Company.



Het verwachte tijdschema



Nota : Geen enkele vergunning is vereist voor de genoemde projecten.

* Op het moment van de redactie van deze nota bedraagt het bedrag EUR 928 duizend, aangezien het "Berger"-project nog niet is verworven en in maart 2023 zal worden verworven.

PROJECT DV COMPANY

Driemaandelijke update per 30/06/23

2. Belangrijke feiten die invloed hadden sinds de start van het project

- *Het project verloopt volgens plan*

3. Voortgang van de werken

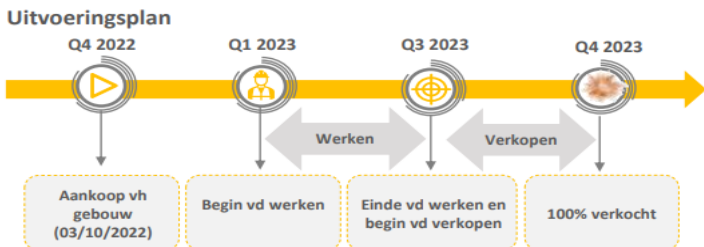
- *De werkzaamheden verlopen volgens plan, behalve voor de Elsensesteenweg, waar we de werkzaamheden niet gaan uitvoeren omdat het pand verkocht zal worden zoals het is - we hebben al een koper gevonden.*

4. Timeline update

Domein



Elsensesteenweg



Raad

Uitvoeringsplan



Herder

Uitvoeringsplan



Commentaar:

- Raad: 3 eenheden op 4 zijn verkocht waarvan 2 ondertekende koopovereenkomsten
- Elsensesteenweg: aangezien we een koper hebben, zullen de werken niet worden uitgevoerd.

5. Cashflowplan update

| 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 | 1.800.031 |
| <i>Iselles 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> | - | (2.066.750) | - | - | - | - | - | 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>Iselles 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) | (75.000) | - | - | - | - | (300.000) |
| Frais de commercialisation | - | - | (5.203) | (26.499) | (36.179) | - | - | (32.670) | (36.300) | (51.425) | (48.279) | (15.246) | (251.001) |
| 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 | 50.000 | - | - | - | (2.125.000) | (775.000) | - | - |
| <i>Iselles 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 | 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 |

Commentaar:

- Geen werkzaamheden voor de Elsensesteenweg – minder uitgaven

5. Cashflowplan update - vervolg

- *Belangrijkste verschillen tussen de oorspronkelijke prognoses en de actualisering:*
 - *Alle bankfinancieringen werden behaald*
 - *De bouwkosten zijn conform het budget – geen werken Elsensesteenweg*
 - *Voor de Raadstraat liggen de verkoopprijzen van de 3 verkochte eenheden boven ons budget, dus is er vertrouwen dat ten minste de totale verkoopprijs zal gehaald worden.*

6. Conclusies

- *Op de datum van de update zijn er geen moeilijkheden:*
 - *Om de interesten op de geplande datum te betalen*
 - *Om de geleende hoofdsom aan de BeeBonds-obligatiehouders op de geplande datum terug te betalen.*