

**PROJET**  
***DV COMPANY***

Émission obligataire du  
24-03-2023

Mise à jour trimestrielle au  
30/09/2023

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 obligatoire 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.*

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\* → L'Emprunt obligataire 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.

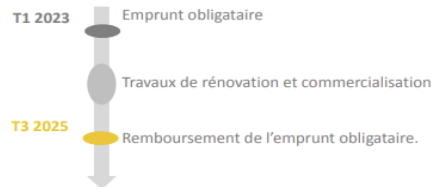


L'emprunt obligataire sera logé dans la SA 'DV Company'

- 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 30/09/23

## 2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis la dernière mise à jour

- *Le projet se déroule conformément aux plans.*

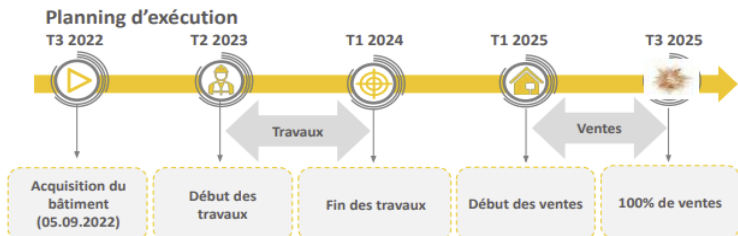
### 3. Déroulement des travaux

- *Les travaux se déroulent conformément aux plans.*

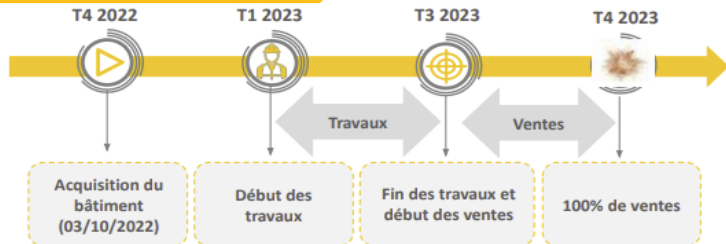
## 4. Calendrier mis à jour

Le planning est-il respecté ?  
commentez

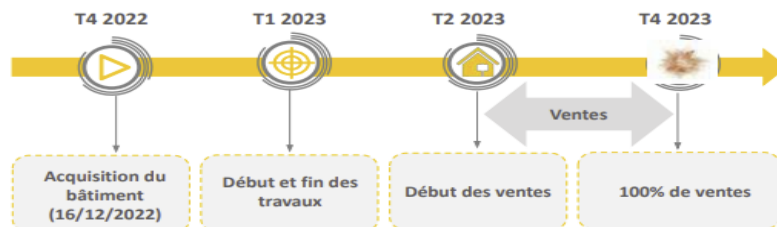
### Domaine



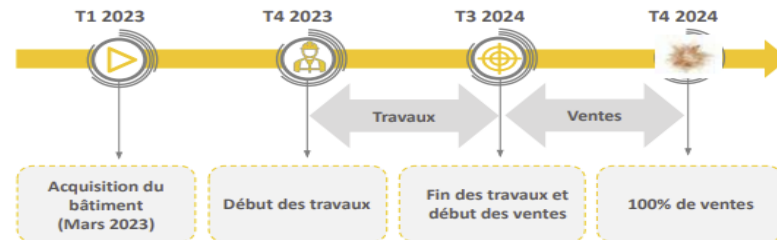
### Chaussée d'Ixelle



### Conseil



### Berger



### Commentaires:

- Conseil: les actes pour 3 unités sont planifiés
- Chée d'Ixelles: acte de vente planifié

## 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
<b>Cash début de période</b>	-	-	479.620	368.186	287.103	568.445	437.225	469.655	319.415	1.272.695	1.105.170	2.269.916	
<b>Projets</b>													
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)
<b>Financement</b>													
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)	-
<b>Frais financiers</b>													
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)
<b>Cash fin de période</b>	-	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

### Commentaires:

- Nous n'avons pas fait les travaux pour Chaussée d'Ixelles – moins de dépenses. Nous avons trouvé un candidat acquéreur pour le bien



## 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 :*
  - *Sauf le changement avec Chaussée d'Ixelles où nous n'allons pas faire des travaux, il n'a pas de changement. Les dépenses pour travaux épargnés seront diminuées du prix de vente.*

## 6. Conclusions

- *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.*