



## Vastgoedbeleggingsportefeuille

Aankopen, renovaties en doorverkoop van beleggingsvastgoed in Brussel en omgeving

### Door de NV 'Gravimmo'

De Heer Denis Vandamme

Document opgemaakt door **Deloitte Private**

**Deloitte.**  
Private

Opgemaakt in december 2022



# Inhoudstafel

---

|       |  |      |
|-------|--|------|
| I.    | Synthese   | p.3  |
| II.   | Juridische structuur   | p.7  |
| III.  | Kernelementen per project                                    | p.8  |
| IV.   | Financiële status van DV Company                             | p.17 |
| V.    | Financiële status van Gravimmo en toekomstige financieringen | p.20 |
| VI.   | Overzicht van lopende activa en financiering                 | p.24 |
| VII.  | Geaggregeerd cashflowplan van de portefeuille                | p.26 |
| VIII. | Disclaimer   | p.28 |

# I. Synthese



**Gravimmo NV**

- De onderneming Gravimmo NV (BE 0430.715.830) is in handen van DV Company (BE 0539.860.824) de vastgoedholding 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.
- Gravimmo is een vastgoedonderneming met residentiële/commerciële activa te huur en panden in stock te koop.



**Doel van de financiering**

Aankoop en renovatie van 8 panden :

- Totale aankoopkosten : **EUR 5,2m**
- Totale werkkosten: **EUR 0,3m**
- Totale financiering : **EUR 5,5m**
  - Leningen : **EUR 4,5m**
  - Belegde fondsen: **EUR 1,0m** ➔ De obligatie-uitgifte zal deze middelen herfinancieren
- Verwachte verkoopprijzen : **EUR 6,8m**
- Globale marge : **EUR 1,3m**
- Gemiddelde verwachte ROI \* **24,3%**

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

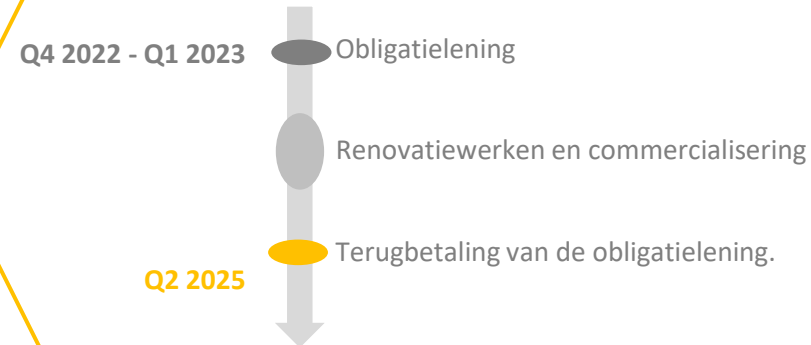


**De obligatielening zal worden ondergebracht in de NV "Gravimmo".**

- **Min** bedrag van de lening : **EUR 750k**
- **Max** bedrag van de lening : **EUR 1.000k**
- Looptijd : **2,5 jaar (30 maanden)**
- Jaarlijkse bruto-interest: **8,00%**
- Het doel van de obligatielening is de herfinanciering van de middelen die zijn geïnvesteerd in de aankoop en renovatie van 8 vastgoedprojecten van de "vastgoedhandelaar". Dankzij deze herfinanciering kan Gravimmo verder groeien door nieuwe eigendommen te verwerven.



**Het verwachte tijdschema**



Opmerking: Voor de genoemde projecten is geen enkele vergunning vereist..

# I. Synthese

1



## Vorstse Steenweg – Sint-Gillis

Het vastgoedproject "Vorstse Steenweg" bestaat uit de aankoop en renovatie (zonder vergunning) van een gebouw met 4 appartementen en een commerciële benedenverdieping, gevolgd door de doorverkoop van deze eenheden.

Het pand is gelegen in het centrum van Brussel nabij de Théodore Verhaegenstraat, een van de belangrijkste verkeersaders van Sint-Gillis.



### Kerncijfers

- Verkoop appartementen : **EUR 975k**
- Aankoopkosten : **EUR 737k**
- Renovatiekosten: **EUR 16k**
- Verwacht projectrendement : **29% (\*)**
- Banklening : **EUR 669k**
- Financiering uit eigen middelen: **EUR 84k**

2



## Leopold II laan - Koekelberg

Het vastgoedproject "Leopoldlaan II" bestaat uit de aankoop en renovatie (zonder vergunning) van een gebouw met 4 appartementen en een achterhuis, gevolgd door de doorverkoop van deze wooneenheden.

Het pand is gelegen aan de Leopold II-laan, een van de belangrijkste toegangswegen tot het centrum van Brussel.



### Kerncijfers

- Verkoop appartementen en huis: **EUR 1.080k**
- Aankoopkosten : **EUR 818k**
- Renovatiekosten : **EUR 80k**
- Verwacht projectrendement : **20% (\*)**
- Banklening : **EUR 628k**
- Financiering uit eigen middelen : **EUR 270k**

3



## Bosquetstraat – Sint-Gillis

Het vastgoedproject "Bosquetstraat" bestaat uit de aankoop en renovatie (zonder vergunning) van een gebouw met 3 appartementen, gevolgd door de doorverkoop van deze wooneenheden.

Het pand ligt vlakbij de Louizalaan, de hoofdverkeersader naar het centrum van Brussel.



### Kerncijfers

- Verkoop appartementen : **EUR 930k**
- Aankoopkosten : **EUR 715k**
- Renovatiekosten : **EUR 32k**
- Verwacht projectrendement : **25% (\*)**
- Banklening : **EUR 535k**
- Financiering uit eigen middelen : **EUR 211k**

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

# I. Synthese

4



## Maximilienstraat - Elsene

Het vastgoedproject "**Maximilienstraat**" bestaat uit de aankoop, renovatie (geen vergunning nodig) en wederverkoop van een huis.

Het pand is gelegen in de begraafplaatswijk van Elsene, tussen de ULB en de VUB.



### Kerncijfers

- Verkoop huis : **EUR 850k**
- Aankoopkosten : **EUR 648k**
- Renovatiekosten : **EUR 80k**
- Verwacht projectrendement : **17% (\*)**
- Banklening : **EUR 675k**
- Financiering uit eigen middelen : **EUR 53k**

5



## Gehuchtstraat – St-Genesius-Rode

Het vastgoedproject "**Gehuchtstraat**" bestaat uit de aankoop van een gebouw met 3 appartementen en de daaropvolgende doorverkoop van deze wooneenheden.

Het pand ligt in Sint-Genesius-Rode, een welvarende Vlaamse gemeente aan de rand van Brussel, niet ver van de N5, die naar de hoofdstad leidt.



### Kerncijfers

- Verkoop appartementen : **EUR 725k**
- Aankoopkosten : **EUR 601k**
- Renovatiekosten : **EUR 0k**
- Verwacht projectrendement : **21% (\*)**
- Banklening : **EUR 470k**
- Financiering uit eigen middelen : **EUR 131k**

6



## Anatole Francestraat - Schaarbeek

Het vastgoedproject "**Anatole France**" bestaat uit de aankoop en renovatie (zonder vergunning) van een gebouw met 4 appartementen en een achterhuis, gevolgd door de doorverkoop van deze laatste en de wooneenheden.

Het pand is gelegen in de rustige wijk Schaarbeek aan de rand van het centrum van Brussel.



### Kerncijfers

- Verkoop appartementen en huis: **EUR 836k**
- Aankoopkosten : **EUR 676k**
- Renovatiekosten : **EUR 20k**
- Verwacht projectrendement : **20% (\*)**
- Banklening : **EUR 625k**
- Financiering uit eigen middelen : **EUR 71k**

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

# I. Synthese

7



## Belgrado - Vorst

Het vastgoedproject "Belgradostraat" bestaat uit de aankoop en renovatie (zonder vergunning) van een gebouw met 4 appartementen en een achterhuis, gevolgd door de doorverkoop van deze wooneenheden.

Het pand ligt vlakbij de Avenue de Fonsny, een van de verkeersaders naar het Zuidstation.



## Kerncijfers

- Verkoop appartementen \* : **EUR 645k**
- Aankoopkosten : **EUR 478k**
- Renovatiekosten : **EUR 15k**
- Verwacht projectrendement : **31% (\*)**
- Banklening : **EUR 371k**
- Financiering uit eigen middelen : **EUR 122k**

\* Achterhuis inbegrepen

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

8



## Joseph Claesplein – St. Gillis

Het vastgoedproject "Joseph Claesplein" bestaat uit de aankoop en renovatie (zonder vergunning) van een gebouw met 4 appartementen en een achterhuis, gevolgd door de doorverkoop van deze wooneenheden.

Het pand ligt vlakbij de Hallepoort in het centrum van Brussel.

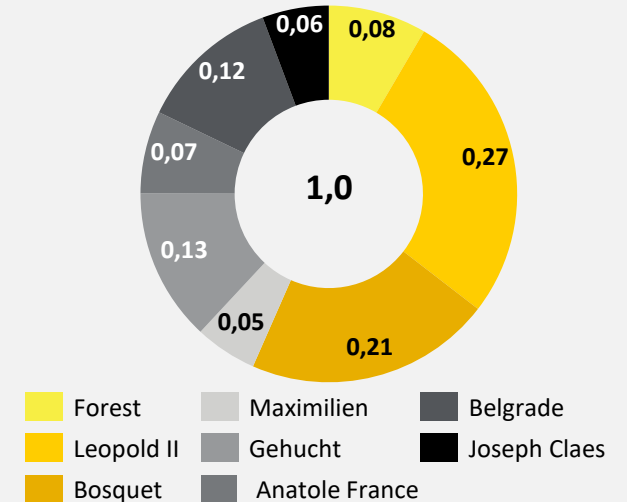


## Kerncijfers

- Verkoop appartementen \* : **EUR 785k**
- Aankoopkosten : **EUR 547k**
- Renovatiekosten : **EUR 30k**
- Verwacht projectrendement : **36% (\*)**
- Banklening : **EUR 520k**
- Financiering uit eigen middelen : **EUR 57k**

## Overzicht van de obligatie-uitgifte

Kapitaal financiering per project (m EUR)

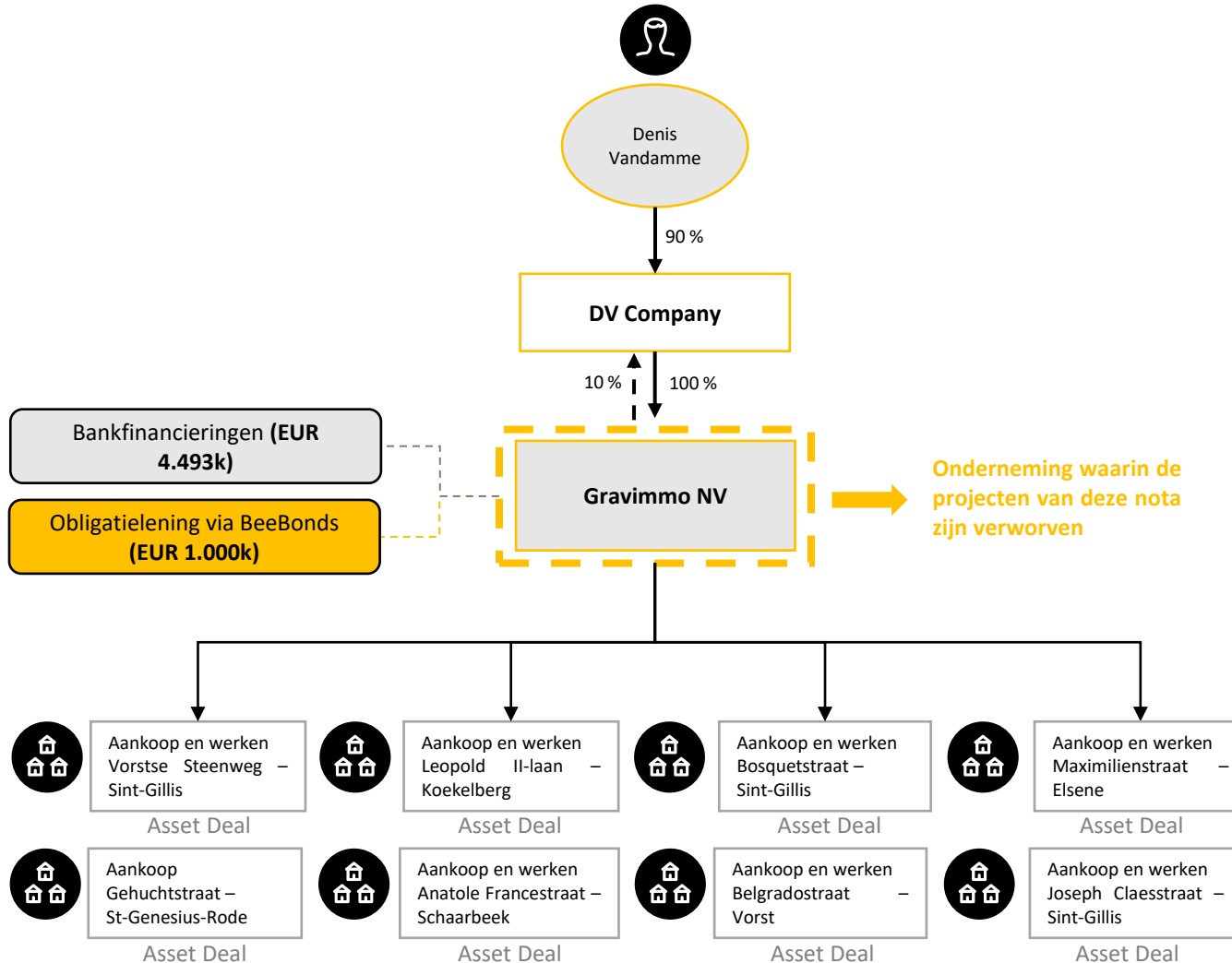


Doel van de obligatielening (in EUR)



## II. De juridische structuur

Organigram van de onderneming die in handen is voor de herfinanciering van de projecten



### Gravimmo NV – De onderneming voor de projecten

- **Naam en rechtsvorm :** NV 'Gravimmo' (hierna 'Gravimmo').
- **Ondernemingsnummer:** BE 0430.715.830.
- **Adres :** Louizalaan, 375, bus 7 te 1050 Elsene.
- **Oprichtingsdatum:** 16 Maart 1987 (verworven in december 2020 door DV Company)
- **Aandeelhouder :** Denis Vandamme
- De obligatiefinanciering, die het voorwerp uitmaakt van deze nota, zal de middelen herfinancieren die werden geïnvesteerd voor de aankoop (asset deal) en renovatie van **8 projecten** in en rond Brussel, alsook voor de groei van de onderneming via nieuwe projecten.
- DV Company is ook eigenaar van de vastgoedonderneming Fulgor Immo (out of scope), een vastgoedholding en vastgoedhandelaar.

### Denis Vandamme – Projectleider



Denis is sinds meer dan 20 jaar actief in de vastgoedsector en heeft zijn eerste onderneming in vastgoedontwikkeling in 2007 opgericht. Zijn expertise berust op vastgoedinvesteringsconsultancy en asset management. Met zijn ervaring ontwikkelt hij nu verschillende vastgoedbedrijven en is hij ook de oprichter van het vastgoedbedrijf "IBuying" WESOLD.

**De kernelementen per project**



### III. Kernelementen van het project

Vorst

Leopold II

Bosquet

Maximilien

Gehucht

Anatole France

Belgrado

Joseph Claes

#### Het project in het kort ...



Gebouw met 4 appartementen en 1 handelsgelijkvloers



Vorstse Steenweg 201, 1060 Sint-Gillis



Aankoop en Asset Deal voor EUR 737k (inclusief registratierechten en commissie voor zakelijke bijdrager) - Akte ondertekend in mei 2021



Renovatiewerken (zonder vergunning) voor EUR 16k



Totale verkoopbare oppervlakte : 323m<sup>2</sup>



Verkoops prijs tussen EUR 175k en EUR 210k per eenheid



Bankfinanciering verleend voor EUR 669k voor de aankoop van het pand



De gevraagde obligatie-uitgifte zal een deel van de voor de aankoop en de werkzaamheden geïnvesteerde middelen herfinancieren.



EPC criteria : G



Expertise niet ontvangen van de klant

### III. Kernelementen van het project

Vorst

Leopold II

Bosquet

Maximilien

Gehucht

Anatole France

Belgrado

Joseph Claes

#### Het project in het kort ...



Gebouw met 4 appartementen + 1 achterhuis



Leopold II laan 260, 1081 Koekelberg



Een Asset Deal voor EUR 818k (waarvan registratierechten en provisie voor zakelijke bijdrager) –  
Akte ondertekend in november 2021



Renovatiewerken (zonder vergunning) voor EUR 80k



Totale verkoopbare oppervlakte : 479m<sup>2</sup>



Verkoops prijs tussen EUR 175k en EUR 265k per eenheid



Huur à EUR 6.895 per maand



Bankfinanciering verleend van EUR 628k voor de aankoop van het gebouw



De gevraagde obligatie-uitgifte zal een deel van de voor de aankoop en de werkzaamheden geïnvesteerde middelen herfinancieren.



EPC criteria : niet vermeld in de expertise



Particuliere verkoop: EUR 1.185 duizend (indien versneden volgens huidige status) - taxatie ontvangen van cliënt

### III. Kernelementen van het project

Vorst

Leopold II

**Bosquet**

Maximilien

Gehucht

Anatole France

Belgrado

Joseph Claes

#### Het project in het kort ...



Gebouw met 3 appartementen



Bosquetstraat 28, 1060 Sint-Gillis



Aankoop en Asset Deal voor EUR 715k (inclusief registratierechten en commissie voor zakelijke bijdrager) - Akte ondertekend in november 2021



Renovatiewerken (zonder vergunning) voor EUR 32k



Totale verkoopbare oppervlakte: 212m<sup>2</sup>



Huur van EUR 3.725 per maand



Verkoops prijs tussen EUR 235k en EUR 420k per eenheid



Bankfinanciering verleend van EUR 535k voor de aankoop van het gebouw



De gevraagde obligatie-uitgifte zal een deel van de voor de aankoop en de werkzaamheden geïnvesteerde middelen herfinancieren.



EPC criteria: expertise niet ontvangen van de klant



Expertise niet ontvangen van de klant

### III. Kernelementen van het project

Vorst

Leopold II

Bosquet

Maximilien

Gehucht

Anatole France

Belgrado

Joseph Claes

#### Het project in het kort...



Een huis



Maximilienstraat 30, 1050 Elsene



Aankoop en Asset Deal voor EUR 648k (inclusief registratierechten en commissie voor zakelijke bijdrager) - Akte ondertekend in maart 2022



Renovatiewerken (zonder vergunning) voor EUR 80k gepland tussen april 2023 en september 2023



Totale verkoopbare oppervlakte: 162m<sup>2</sup>



Verkoops prijs: EUR 850k



Bankfinanciering verleend voor EUR 675k voor de aankoop van het pand



De gevraagde obligatie-uitgifte zal een deel van de voor de aankoop en de werkzaamheden geïnvesteerde middelen herfinancieren.



EPC criteria: expertise niet ontvangen van de klant



Expertise niet ontvangen van de klant

### III. Kernelementen van het project

Vorst

Leopold II

Bosquet

Maximilien

Gehucht

Anatole France

Belgrado

Joseph Claes

#### Het project in het kort...



Gebouw met 3 appartementen



Gehuchstraat 57, 1640 St-Genesius-Rode



Aankoop en Asset Deal voor EUR 601k (inclusief registratierechten en commissie voor zakelijke bijdrager) - Akte ondertekend in maart 2022



Geen werken



Totale verkoopbare oppervlakte : 324m<sup>2</sup>



Verkoops prijs tussen EUR 165k en EUR 345k per eenheid



Bankfinanciering verleend voor EUR 470k



De gevraagde obligatie-uitgifte zal een deel van de voor de aankoop en de werkzaamheden geïnvesteerde middelen herfinancieren.



EPC criteria: D (1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdiepingen) en F (Gelijkvloers en 3<sup>de</sup> verdiep)



Particuliere verkoop: EUR 805k (indien individueel verkocht zoals het is) - expertise ontvangen van cliënt

### III. Kernelementen van het project

Vorst

Leopold II

Bosquet

Maximilien

Gehucht

Anatole France

Belgrado

Joseph Claes

#### Het project in het kort...



Gebouw met 4 appartementen en 1 achterhuis (atelier)



Anatole Francestraat 124, 1030 Schaarbeek



Aankoop en Asset Deal voor EUR 676k (inclusief registratierechten en commissie voor zakelijke bijdrager) - Akte ondertekend in maart 2022



Renovatiewerken (zonder vergunning) voor EUR 20k gepland in januari 2023



Totale verkoopbare oppervlakte : 294m<sup>2</sup>



Verkoopprijs tussen EUR 95k en EUR 220k per eenheid



Bankfinanciering verleend voor EUR 625k



De gevraagde obligatie-uitgifte zal een deel van de voor de aankoop en de werkzaamheden geïnvesteerde middelen herfinancieren.



EPC criteria: F (2<sup>de</sup> verdiep) en G



Particuliere verkoop: EUR 890k (indien individueel verkocht zoals het is) - expertise ontvangen van cliënt

### III. Kernelementen van het project

Vorst

Leopold II

Bosquet

Maximilien

Gehucht

Anatole France

Belgrado

Joseph Claes

#### Het project in het kort...



Gebouw met 4 appartementen + 1 building



Belgradostraat 40-42, 1190 Vorst



Aankoop en Asset Deal voor EUR 478k (inclusief registratierechten en commissie voor zakelijke bijdrager) - Akte ondertekend in mei 2022



Renovatiowerken (zonder vergunning) voor EUR 15k gepland tussen april 2023 en juni 2023



Totale verkoopbare oppervlakte : 379m<sup>2</sup>



Verkoops prijs tussen EUR 109k en EUR 261k per eenheid



Bankfinanciering verleend voor EUR 371k



De gevraagde obligatie-uitgifte zal een deel van de voor de aankoop en de werkzaamheden geïnvesteerde middelen herfinancieren.



EPC criteria : F



Expertise niet ontvangen van de klant

### III. Kernelementen van het project

Vorst

Leopold II

Bosquet

Maximilien

Gehucht

Anatole France

Belgrado

Joseph Claes

#### Het project in het kort...



Gebouw met 4 appartementen + 1 achterpand



Joseph Claesstraat 96, 1060 Sint-Gillis



Aankoop en Asset Deal voor EUR 547k (inclusief registratierechten en commissie voor zakelijke bijdrager) - Akte ondertekend in juni 2022



Renovatiewerken (zonder vergunning) voor EUR 30k gepland tussen oktober 2023 en december 2023



Totale verkoopbare oppervlakte : 377m<sup>2</sup>



Huur van EUR 4.720 per maand



Verkoops prijs tussen EUR 115k en EUR 245k per eenheid



Bankfinanciering verleend voor EUR 520k



De gevraagde obligatie-uitgifte zal een deel van de voor de aankoop en de werkzaamheden geïnvesteerde middelen herfinancieren.



EPC criteria: D, E+, F en G



Expertise niet ontvangen van de klant



## **Financiële status van DV Company**

## IV. Financiële status van DV Company (1/2)

| Bilan  | 2020              | 2021              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIF</b>   | <b>17.076.109</b> | <b>20.265.361</b> | <b>18.133.606</b> |
| <b>ACTIFS IMMOBILISES</b>                            | <b>10.702.335</b> | <b>15.532.453</b> | <b>16.593.302</b> |
| I. Frais d'établissement                             | 0                 | 0                 | 0                 |
| II. Immobilisations incorporelles                    | 0                 | 0                 | 0                 |
| III. Immobilisations corporelles                     | 10.702.335        | 13.749.706        | 13.810.300        |
| IV. Immobilisations financières                      | 0                 | 1.782.747         | 2.783.003         |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b>                             | <b>6.373.774</b>  | <b>4.732.908</b>  | <b>1.540.303</b>  |
| V. Créances à plus d'un an                           | 0                 | 0                 | 0                 |
| VI. Stocks et commandes en cours d'exécution         | 5.571.285         | 4.334.524         | 735.164           |
| VII. Créances à un an au plus                        | 740.300           | 232.550           | 533.799           |
| A. Créances commerciales                             | 740.300           | 182.550           | 125.588           |
| B. Créances diverses                                 | 0                 | 50.000            | 408.211           |
| VIII. Placements de trésorerie                       | 0                 | 0                 | 0                 |
| IX. Valeurs disponibles                              | 57.710            | 154.450           | 239.156           |
| X. Comptes de régularisation                         | 4.480             | 11.384            | 32.184            |
| <b>PASSIF</b>  | <b>17.076.109</b> | <b>20.265.361</b> | <b>18.133.606</b> |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                              | <b>262.061</b>    | <b>518.222</b>    | <b>867.394</b>    |
| I. Capital   | 178.600           | 200.000           | 500.000           |
| II. Primes d'émission                                | 0                 | 0                 | 0                 |
| III. Plus-values de réévaluation                     | 0                 | 0                 | 0                 |
| IV. Réserves   | 83.000            | 317.740           | 17.740            |
| V. Résultat reporté                                  | 461               | 482               | 349.654           |
| VI. Subsidés en capital                              | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| VII. A. Provisions pour risques et charges           | 0                 | 0                 | 0                 |
| B. Impôts différés                                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>DETTES</b>  | <b>16.814.048</b> | <b>19.747.139</b> | <b>17.266.212</b> |
| VIII. Dettes à plus d'un an                          | 7.713.695         | 16.253.042        | 16.258.908        |
| A. Dettes financières                                | 7.070.995         | 15.377.250        | 15.076.908        |
| B. Dettes commerciales                               | 0                 | 0                 | 0                 |
| C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution | 0                 | 0                 | 0                 |
| D. Dettes diverses                                   | 642.700           | 875.792           | 1.182.000         |
| IX. Dettes à un an au plus                           | 9.085.821         | 3.490.592         | 999.515           |
| A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année       | 127.751           | 219.991           | 212.767           |
| B. Dettes financières                                | 8.581.175         | 2.580.106         | 271.500           |
| C. Dettes commerciales                               | 164.912           | 295.235           | 281.788           |
| D. Acomptes reçus sur commandes                      | 0                 | 241.637           | 89.137            |
| E. Dettes fiscales, salariales et sociales           | 98.927            | 76.227            | 62.380            |
| F. Dettes diverses                                   | 113.057           | 77.396            | 81.943            |
| X. Comptes de régularisation                         | 14.532            | 3.504             | 7.789             |

Per 30.06.2022 :

- De materiële activa bestaan uit een twintigtal gebouwen die worden verhuurd.
- De financiële activa bestaan uit participaties in **Gravimmo** en **Fulgor Immo**.
- De voorraden omvatten 4 eigendommen die voor verkoop worden aangehouden.
- Het statutaire eigen vermogen (zonder mark-to-market activa) verbetert tussen 2020 en 2022 en bedraagt k€ 867 per 30/06/2022.
- De financiële schulden op lange en korte termijn betreffen voornamelijk de financiering van goederen die voor verkoop worden aangehouden (in voorraad).

## VIII. Financiële status van DV Company (2/2)

| Compte de résultats                            | 2020           | 2021           | 2022           |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>     | <b>103.507</b> | <b>310.695</b> | <b>475.638</b> |
| Produits et charges d'exploitation             | 366.456        | 767.649        | 1.057.016      |
| I. Marge brute d'exploitation                  | 366.456        | 767.649        | 1.057.016      |
| II. Rémunérations, charges sociales et pension | 0              | 0              | 0              |
| III. Amortissements et réductions de valeur    | 0              | 0              | 0              |
| IV. Provisions pour risques et charges         | 0              | 0              | 0              |
| V. Autres charges d'exploitation               | 0              | 0              | 0              |
| VI. Charges d'exploitation non récurrentes     | 0              | 0              | 0              |
| Produits financiers                            | 5.852          | 10.192         | 6.034          |
| VII. Produits financiers récurrents            | 5.852          | 10.192         | 6.034          |
| VIII. Produits financiers non récurrents       | 0              | 0              | 0              |
| Charges financières                            | 268.800        | 467.146        | 587.412        |
| IX. Charges financières récurrentes            | 268.800        | 467.146        | 587.412        |
| X. Charges financières non récurrentes         | 0              | 0              | 0              |
| <b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>       | <b>81.555</b>  | <b>234.761</b> | <b>349.172</b> |
| XI. Prélèvements sur les impôts différés       | 0              | 0              | 0              |
| XII. Transfert aux impôts différés             | 0              | 0              | 0              |
| XIII. Impôts sur le résultat                   | 21.953         | 75.934         | 126.465        |
| XIV. Prélèvement sur réserves immunisées       | 0              | 0              | 0              |
| XV. Transferts aux réserves immunisées         | 0              | 0              | 0              |

Bron : Management en Nationale Bank van België

NB : De rekeningen zijn afgesloten per 30/06/2020, per 30/06/2021 en per 30/06/2022.

Per 30.06.2022 :

- De bruto operationele marge is positief in 2022 en verdubbelt meer dan tussen 2020 en 2022.

## **Financiële status van Gravimmo NV en de toekomstige financieringen**

## V. Financiële status van Gravimmo NV (1/2)

| Bilan  | 2020             | 2021              | 15.11.2022        |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIF</b>   | <b>1.290.868</b> | <b>11.446.856</b> | <b>13.094.024</b> |
| <b>ACTIFS IMMOBILISES</b>                            | <b>1.269.184</b> | <b>5.877.538</b>  | <b>7.373.699</b>  |
| I. Frais d'établissement                             | 0                | 0                 | 0                 |
| II. Immobilisations incorporelles                    | 0                | 0                 | 0                 |
| III. Immobilisations corporelles                     | 519.158          | 5.127.538         | 6.623.699         |
| IV. Immobilisations financières                      | 750.026          | 750.000           | 750.000           |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b>                             | <b>21.684</b>    | <b>5.569.318</b>  | <b>5.720.325</b>  |
| V. Créances à plus d'un an                           | 0                | 0                 | 0                 |
| VI. Stocks et commandes en cours d'exécution         | 0                | 4.886.872         | 5.594.200         |
| VII. Créances à un an au plus                        | 0                | 505.410           | 10.000            |
| A. Créances commerciales                             | 0                | 0                 | 0                 |
| B. Créances diverses                                 | 0                | 505.410           | 10.000            |
| VIII. Placements de trésorerie                       | 0                | 0                 | 0                 |
| IX. Valeurs disponibles                              | 19.057           | 170.726           | 107.805           |
| X. Comptes de régularisation                         | 2.627            | 6.310             | 8.320             |
| <b>PASSIF</b>  | <b>1.290.868</b> | <b>11.446.856</b> | <b>13.094.024</b> |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                              | <b>487.890</b>   | <b>2.271.895</b>  | <b>2.303.958</b>  |
| I. Capital   | 447.000          | 447.000           | 447.000           |
| II. Primes d'émission                                | 0                | 0                 | 0                 |
| III. Plus-values de réévaluation                     | 0                | 0                 | 0                 |
| IV. Réserves   | 40.890           | 1.953.809         | 1.890.893         |
| V. Résultat reporté                                  | 0                | -128.914          | -33.935           |
| VI. Subsidies en capital                             | 0                | 0                 | 0                 |
| <b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES</b>                 | <b>0</b>         | <b>478.230</b>    | <b>462.501</b>    |
| VII. A. Provisions pour risques et charges           | 0                | 0                 | 0                 |
| B. Impôts différés                                   | 0                | 478.230           | 462.501           |
| <b>DETTES</b>  | <b>802.978</b>   | <b>8.696.732</b>  | <b>10.327.565</b> |
| VIII. Dettes à plus d'un an                          | 799.497          | 8.240.433         | 10.258.356        |
| A. Dettes financières                                | 750.000          | 8.227.593         | 10.013.232        |
| B. Dettes commerciales                               | 497              | 0                 | 0                 |
| C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution | 0                | 0                 | 0                 |
| D. Dettes diverses                                   | 49.000           | 12.840            | 245.125           |
| IX. Dettes à un an au plus                           | 0                | 456.299           | 69.209            |
| A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année       | 0                | 0                 | 0                 |
| B. Dettes financières                                | 0                | 448.439           | 48.754            |
| C. Dettes commerciales                               | 0                | 7.860             | 20.455            |
| D. Acomptes reçus sur commandes                      | 0                | 0                 | 0                 |
| E. Dettes fiscales, salariales et sociales           | 0                | 0                 | 0                 |
| F. Dettes diverses                                   | 0                | 0                 | 0                 |
| X. Comptes de régularisation                         | 3.481            | 0                 | 0                 |

Bron : Management en Nationale Bank van België

NB : De rekeningen zijn afgesloten per 31/12/2020 en per 31/12/2021. Proforma situatie per 15/11/2022 voor het jaar 2022.

Per 15.11.2022 :

- De materiële activa bestaan uit 4 gehuurde panden.
- De financiële activa bestaan uit participaties in DV Company (94 aandelen, die 10% van het kapitaal van DV Company vertegenwoordigen).
- De voorraden omvatten eigendommen die voor verkoop worden aangehouden (eigendommen in verband met deze nota en andere eigendommen) en er zijn ook vooruitbetalingen ten belope van EUR 117 duizend opgenomen.
- Het statutaire eigen vermogen (exclusief de mark-to-market van de activa) is tussen 2020 en 2022 verbeterd en bedraagt op 15.11.2022 **2,3 miljoen euro**.
- De financiële schulden op lange en korte termijn betreffen voornamelijk de financiering van activa die voor verkoop worden aangehouden (in voorraad).
- De diverse schulden bestaan hoofdzakelijk uit een zichtrekening op naam van Denis Vandamme (k€ 210) en andere schulden (huurgaranties).

## V. Financiële status van Gravimmo NV (2/2)

| Compte de résultats                            | 2020           | 2021             | 15.11.2022       |
|--|----------------|------------------|------------------|
| <b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>     | <b>-8.766</b>  | <b>2.262.586</b> | <b>16.334</b>    |
| Produits et charges d'exploitation             | -7.619         | 2.320.230        | 258.923          |
| <b>I. Ventes et prestations</b>                | <b>118.573</b> | <b>2.578.069</b> | <b>2.946.516</b> |
| Chiffre Affaires                               | 106.101        | 165.725          | 2.946.516        |
| Autres Produits Exploitation                   | 7.389          | 5.418            | 0                |
| Produits d'exploitation non récurrents         | 5.083          | 2.406.927        | 0                |
| <b>II. Coût Ventes - Prestations</b>           | <b>126.192</b> | <b>257.839</b>   | <b>2.687.593</b> |
| Approvisionnements Marchandises                | 0              | 0                | 2.134.457        |
| Services - Biens Divers                        | 49.879         | 207.069          | 363.252          |
| Amortissements - Réductions valeur             | 56.708         | 25.381           | 145.820          |
| Autres Charges Exploitation                    | 19.605         | 25.389           | 44.064           |
| <b>III. Marge brute d'exploitation</b>         | <b>-7.619</b>  | <b>2.320.230</b> | <b>258.923</b>   |
| IV. Rémunérations, charges sociales et pension | 0              | 0                | 0                |
| V. Amortissements et réductions de valeur      | 0              | 0                | 0                |
| VI. Provisions pour risques et charges         | 0              | 0                | 0                |
| VII. Autres charges d'exploitation             | 0              | 0                | 0                |
| VIII. Charges d'exploitation non récurrentes   | 0              | 0                | 0                |
| Produits financiers                            | 2              | 0                | 0                |
| IV. Produits financiers récurrents             | 2              | 0                | 0                |
| X. Produits financiers non récurrents          | 0              | 0                | 0                |
| Charges financières                            | 1.149          | 57.645           | 242.590          |
| XI. Charges financières récurrentes            | 1.149          | 57.645           | 242.590          |
| XII. Charges financières non récurrentes       | 0              | 0                | 0                |
| <b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>       | <b>-8.756</b>  | <b>-128.914</b>  | <b>94.978</b>    |
| XIII. Prélèvements sur les impôts différés     | 0              | 3.156            | 15.729           |
| XIV. Transfert aux impôts différés             | 0              | 481.385          | 0                |
| XV. Impôts sur le résultat                     | 10             | 351              | 0                |
| XVI. Prélèvement sur réserves immunisées       | 0              | 12.623           | 62.916           |
| XVII. Transferts aux réserves immunisées       | 0              | 1.925.541        | 0                |

Bron : Management en Nationale Bank van België

NB : De rekeningen zijn afgesloten per 31/12/2020 en per 31/12/2021. Proforma situatie per 15/11/2022 voor het jaar 2022.

Per 15.11.2022 :

- **De omzet** bedraagt k€ 2 947 per 15.11.2022 en bestaat uit huurinkomsten en de verkoop van onroerend goed.
- **De kosten van verkopen en diensten** bedragen EUR 2 688 duizend per 15.11.2022 en bestaan voornamelijk uit aankopen van onroerend goed dat voor verkoop wordt aangehouden (EUR 3,1 miljoen), wijzigingen in de vastgoedvoorraden (EUR -957 duizend) en diverse diensten en goederen (EUR 363 duizend - voornamelijk honoraria van derden).
- **De bruto-exploitiemarge** is negatief in 2020 en stijgt vervolgens tot ongeveer EUR 259k tegen 15.11.2022. Het feit dat dit aanzienlijk lager is dan in 2021 wordt verklaard door het feit dat Gravimmo NV voor meer dan EUR 3m aan eigendommen heeft aangekocht.
- **De recurrenente financiële lasten** zijn tussen 2020 en 2022 aanzienlijk gestegen omdat het aantal kredieten is toegenomen.

## V. De toekomstige financieringen

---

### ➤ Obligatiefinanciering :

- Minimum en maximum bedrag van de lening: **EUR 750k en EUR 1.000k** ;
- Obligatie-uitgifte onderworpen aan Belgisch recht;
- **2,5 jaar** vanaf de storting van de fondsen op de rekening van de lener « Gravimmo » ;
- **Jaarlijkse bruto-interest van 8,00%** jaarlijks betaald;
- Geleende middelen volledig terugbetaald op de eindvervaldag van de investering ;
- Achtergesteld aan de bankfinancieringen;
- Tijdens de looptijd van de financiering zal geen enkele cashflow van NV Gravimmo naar andere vennootschappen van de groep Denis Vandamme worden toegestaan;
- Eerste eis garantie van DV Company;
- Het doel van de fondsenwerving is de herfinanciering van de middelen die zijn geïnvesteerd in 8 “Handelaars”-projecten;
- De middelen uit de obligatie-uitgifte zullen worden gebruikt voor de aankoop van nieuwe projecten in Gravimmo;
- Mogelijkheid tot vervroegde aflossing mits vergoeding;
- Mededeling aan BeeBonds van een kwartaalverslag;

### ➤ Intercostale/derde/bankvoorschotten voor nieuwe projecten :

- Aangezien Gravimmo een onderneming is die actief is in vastgoedtransacties, zal zij eigendommen blijven verwerven. Deze overnames zullen worden gefinancierd met diverse middelen zoals bankleningen, obligaties, diverse voorschotten en projectmarges. De rentabiliteit van deze nieuwe projecten kan niet worden geraamd en kan een invloed hebben op het vermogen van Gravimmo om de obligatiehouders terug te betalen.

## **Overzicht van lopende activa en financiering**



## VI. Overzicht van lopende activa en financiering – in EUR

| Gravimmo – Overzicht van geherfinancierde activa |                  |              |                    |                    |                    |                    |               |                    |                    |
|--|------------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| RUE  | Commune          | Date d'achat | ACHAT              | Coûts du projet    | Vente              | Bénéfice           | Bénéfice %    | Crédit             | Fonds propres      |
| Chée de Forest 201<br>Bien 1                     | St. Gilles       | 07.09.2021   | 650.000 €          | 753.372 €          | 975.000 €          | 221.628 €          | 29,42%        | 669.000 €          | 84.372 €           |
| Bd. Léopold II 260<br>Bien 2                     | Koekelberg       | 10.11.2021   | 735.000 €          | 898.193 €          | 1.080.000 €        | 181.807 €          | 20,24%        | 628.000 €          | 270.193 €          |
| Bosquet 28<br>Bien 3                             | St. Gilles       | 26.1.2022    | 635.000 €          | 746.435 €          | 930.000 €          | 183.565 €          | 24,59%        | 535.000 €          | 211.435 €          |
| Maximilian 30<br>Bien 4                          | Ixelles          | 25.03.2022   | 565.000 €          | 728.417 €          | 850.000 €          | 121.583 €          | 16,69%        | 675.000 €          | 53.417 €           |
| Gehuchtstraat 57<br>Bien 5                       | Rhode-St. Genese | 29.03.2022   | 520.000 €          | 601.170 €          | 725.000 €          | 123.830 €          | 20,60%        | 470.000 €          | 131.170 €          |
| Anatole France 124<br>Bien 6                     | Schaerbeek       | 30.03.2022   | 610.000 €          | 695.843 €          | 836.000 €          | 140.157 €          | 20,14%        | 625.000 €          | 70.843 €           |
| Belgrade 40-42<br>Bien 7                         | Forest           | 11.05.2022   | 415.000 €          | 492.607 €          | 644.500 €          | 151.894 €          | 30,83%        | 371.000 €          | 121.607 €          |
| Joseph Claes 96<br>Bien 8                        | St. Gilles       | 17.06.2022   | 470.000 €          | 577.080 €          | 785.000 €          | 207.920 €          | 36,03%        | 520.000 €          | 57.080 €           |
| <b>TOTAUX</b>                                    |                  |              | <b>4.600.000 €</b> | <b>5.493.115 €</b> | <b>6.825.500 €</b> | <b>1.332.385 €</b> | <b>24,26%</b> | <b>4.493.000 €</b> | <b>1.000.115 €</b> |

## **Geaggregeerd cashflowplan van de portefeuille**

## VII. Geaggregeerd cashflowplan van de portefeuille

| Cash planning - EUR                           | T4/2022     | T1/2023              | T2/2023   | T3/2023     | T4/2023   | T1/2024   | T2/2024     | T3/2024   | T4/2024   | T1/2025   | T2/2025     | Total projections > 2022 |
|---|-------------|----------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-------------|--------------------------|
|   |             | Inclus décembre 2022 |           |             |           |           |             |           |           |           |             |                          |
| <b>Cash début de période</b>                  | -           | 64.883               | 974.664   | 941.135     | 929.601   | 984.304   | 1.479.033   | 1.781.135 | 2.528.613 | 2.622.419 | 2.621.209   |                          |
| <b>Projets</b>                                |             |                      |           |             |           |           |             |           |           |           |             |                          |
| Fonds investis                                | 1.000.000   | -                    | -         | -           | -         | -         | -           | -         | -         | -         | -           | 1.000.000                |
| Acquisitions/Ventes                           | (5.220.075) | -                    | 500.000   | 1.176.500   | 929.000   | 1.052.000 | 1.683.500   | 949.500   | 290.000   | -         | 245.000     | 1.605.425                |
| <i>Forest</i>                                 | (737.372)   | -                    | 405.000   | -           | 175.000   | 185.000   | -           | 210.000   | -         | -         | -           | 237.628                  |
| <i>Léopold II</i>                             | (817.951)   | -                    | -         | 237.500     | -         | 175.000   | 265.000     | 227.500   | 175.000   | -         | -           | 262.049                  |
| <i>Bosquet</i>                                | (714.635)   | -                    | -         | 420.000     | 235.000   | 275.000   | -           | -         | -         | -         | -           | 215.365                  |
| <i>Hameau</i>                                 | (601.170)   | -                    | -         | 345.000     | 215.000   | 165.000   | -           | -         | -         | -         | -           | 123.830                  |
| <i>Maximilien</i>                             | (648.417)   | -                    | -         | -           | -         | -         | 850.000     | -         | -         | -         | -           | 201.583                  |
| <i>Anatole France</i>                         | (675.843)   | -                    | 95.000    | 174.000     | 195.000   | -         | 152.000     | 220.000   | -         | -         | -           | 160.157                  |
| <i>Belgrade</i>                               | (477.607)   | -                    | -         | -           | 109.000   | 137.000   | 261.500     | 137.000   | -         | -         | -           | 166.894                  |
| <i>Joseph Claes</i>                           | (547.080)   | -                    | -         | -           | -         | 115.000   | 155.000     | 155.000   | 115.000   | -         | 245.000     | 237.920                  |
| Coûts de construction                         | (128.042)   | (20.000)             | (55.000)  | (40.000)    | (30.000)  | -         | -           | -         | -         | -         | -           | (273.042)                |
| <i>Forest</i>                                 | (16.000)    | -                    | -         | -           | -         | -         | -           | -         | -         | -         | -           | (16.000)                 |
| <i>Léopold II</i>                             | (80.242)    | -                    | -         | -           | -         | -         | -           | -         | -         | -         | -           | (80.242)                 |
| <i>Bosquet</i>                                | (31.800)    | -                    | -         | -           | -         | -         | -           | -         | -         | -         | -           | (31.800)                 |
| <i>Hameau</i>                                 | -           | -                    | -         | -           | -         | -         | -           | -         | -         | -         | -           | -                        |
| <i>Maximilien</i>                             | -           | -                    | (40.000)  | (40.000)    | -         | -         | -           | -         | -         | -         | -           | (80.000)                 |
| <i>Anatole France</i>                         | -           | (20.000)             | -         | -           | -         | -         | -           | -         | -         | -         | -           | (20.000)                 |
| <i>Belgrade</i>                               | -           | -                    | (15.000)  | -           | -         | -         | -           | -         | -         | -         | -           | (15.000)                 |
| <i>Joseph Claes</i>                           | -           | -                    | -         | -           | (30.000)  | -         | -           | -         | -         | -         | -           | (30.000)                 |
| Frais de commercialisation                    | -           | -                    | (12.100)  | (28.471)    | (22.482)  | (25.458)  | (40.741)    | (22.978)  | (7.018)   | -         | (5.929)     | (165.177)                |
| <b>Financement</b>                            |             |                      |           |             |           |           |             |           |           |           |             |                          |
| Crédit bancaire                               | 4.413.000   | -                    | (445.000) | (1.101.205) | (727.580) | (520.590) | (1.333.045) | (177.830) | (107.750) | -         | -           | -                        |
| <i>Forest</i>                                 | 669.000     | -                    | (392.850) | -           | (169.750) | (106.400) | -           | -         | -         | -         | -           | -                        |
| <i>Léopold II</i>                             | 628.000     | -                    | -         | (230.375)   | -         | (169.750) | (227.875)   | -         | -         | -         | -           | -                        |
| <i>Bosquet</i>                                | 535.000     | -                    | -         | (407.400)   | (127.600) | -         | -           | -         | -         | -         | -           | -                        |
| <i>Hameau</i>                                 | 470.000     | -                    | -         | (334.650)   | (135.350) | -         | -           | -         | -         | -         | -           | -                        |
| <i>Maximilien</i>                             | 595.000     | -                    | 40.000    | 40.000      | -         | -         | (675.000)   | -         | -         | -         | -           | -                        |
| <i>Anatole France</i>                         | 625.000     | -                    | (92.150)  | (168.780)   | (189.150) | -         | (147.440)   | (27.480)  | -         | -         | -           | -                        |
| <i>Belgrade</i>                               | 371.000     | -                    | -         | -           | (105.730) | (132.890) | (132.380)   | -         | -         | -         | -           | -                        |
| <i>Joseph Claes</i>                           | 520.000     | -                    | -         | -           | -         | (111.550) | (150.350)   | (150.350) | (107.750) | -         | -           | -                        |
| Emprunt obligataire via BeeBonds              | -           | 1.000.000            | -         | -           | -         | -         | -           | -         | -         | -         | (1.000.000) | -                        |
| <b>Frais financiers</b>                       |             |                      |           |             |           |           |             |           |           |           |             |                          |
| Intérêts bancaires et frais de financement    | -           | (70.219)             | (20.219)  | (18.358)    | (13.267)  | (10.012)  | (7.613)     | (1.214)   | (458)     | -         | -           | (141.360)                |
| Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds | -           | -                    | (1.210)   | -           | (80.968)  | (1.210)   | -           | -         | (80.968)  | (1.210)   | (40.484)    | (206.050)                |
| <b>Cash fin de période</b>                    | 64.883      | 974.664              | 941.135   | 929.601     | 984.304   | 1.479.033 | 1.781.135   | 2.528.613 | 2.622.419 | 2.621.209 | 1.819.796   | 1.819.796                |

Source : Management

### Opmerkingen :

- De geaccumuleerde cash zal gebruikt worden om de groei van Gravimmo te financieren (aankoop van vastgoedprojecten). Toekomstige projecten zijn in dit stadium niet opgenomen in het kasstroomplan, gelet op de ontwikkelingsactiviteit van het onroerend goed (onmogelijkheid om een precieze timing van de aankopen te verkrijgen);
- In het kasstroomplan wordt geen rekening gehouden met de BTW-impact en de kasbewegingen daarvan.

## VIII. Disclaimer Deloitte

---

Deze Beschrijvende Nota is opgesteld door Deloitte Accountancy SRL/BV (hierna "Deloitte" of "Deloitte Private" genoemd) op basis van documenten en informatie met betrekking tot de vastgoedprojecten **Vorstse Steenweg** ("Vorst"), **Leopold II laan** ("Leopold II"), **Bosquetstraat** ("Bosquet"), **Maximilienstraat** ("Maximilien"), **Gehuchstraat** ("Gehucht"), **Anatole Francestraat** ("Anatole France"), **Belgradostraat** ("Belgrado"), en **Joseph Claesstraat** ("Joseph Claes"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, aannames (geschatte timing) of andere informatie.

De analyse van het Project door Deloitte Private en de opstelling van de Beschrijvende Nota omvatten geen beoordeling of aanbeveling met betrekking tot de wenselijkheid van een investering in en aankoop van de door de emittent uitgegeven obligaties.

Deloitte heeft zich uitsluitend gebaseerd op de door de Emittent verstrekte informatie en is niet verantwoordelijk voor de nauwkeurigheid of volledigheid van dergelijke informatie.

Het Project houdt zakelijke, financiële en bouwkundige risico's in waarvoor Deloitte geen verantwoordelijkheid aanvaardt.

Het is niet de verantwoordelijkheid van Deloitte om eventuele onjuistheden in de informatie waarvan Deloitte in de toekomst kennis krijgt te corrigeren of aan Beleggers mee te delen. Het feit dat de Beschrijvende Nota door de Emittent of BeeBonds aan Beleggers ter beschikking wordt gesteld, betekent niet dat Deloitte een klantrelatie aangaat met die Beleggers of dat Deloitte enige aansprakelijkheid aanvaardt jegens die Beleggers.

Deloitte aanvaardt geen verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven als gevolg van het gebruik van deze Informatieverklaring. Indien een Belegger ervoor kiest zich op dit document te baseren, doet hij dat op eigen risico en is hij verantwoordelijk voor het maken van zijn eigen onafhankelijke analyse.

Elke Investeerder-gebruiker van deze Beschrijvende Nota stemt ermee in geen vordering of actie tegen Deloitte in te stellen of daarmee te dreigen die voortvloeit uit (of verband houdt met) de Documenten of het gebruik daarvan.