



Portefeuille d'investissements immobiliers

Acquisitions, rénovations et reventes d'immeubles de rapport à Bruxelles et ses alentours

Par la SA 'Gravimmo'

Monsieur Denis Vandamme

Document réalisé par **Deloitte Private**

Deloitte.
Private

Réalisé en décembre 2022



Table des matières

I.	En résumé		p.3
II.	La structure juridique	p.7	
III.	Les éléments clés par projet		p.8
IV.	Etats financiers de DV Company	p.17	
V.	Etats financiers de Gravimmo et les financements à venir		p.20
VI.	Récapitulatif des biens et des financements en cours		p.24
VII.	Plan de trésorerie agrégé du portefeuille		p.26
VIII.	Disclaimer	p.28	

I. En résumé



Gravimmo SA

- La Société Gravimmo SA (BE 0430.715.830) est détenue par DV Company (BE 0539.860.824) la holding immobilière de 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.
- Gravimmo est une société immobilière détenant des actifs résidentiels/commerces mis en location et des biens en stock destinés à la vente.



Objet du financement

Acquisition et rénovation de 8 biens :

- Coûts d'acquisition totaux : **EUR 5,2m**
- Coûts totaux des travaux : **EUR 0,3m**
- Financement total : **EUR 5,5m**
 - Emprunts : **EUR 4,5m**
 - Fonds investis : **EUR 1,0m** → L'Emprunt obligatoire refinancera ces fonds
- Prix de vente attendus : **EUR 6,8m**
- Marge globale : **EUR 1,3m**
- ROI attendu moyen * : **24,3%**

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

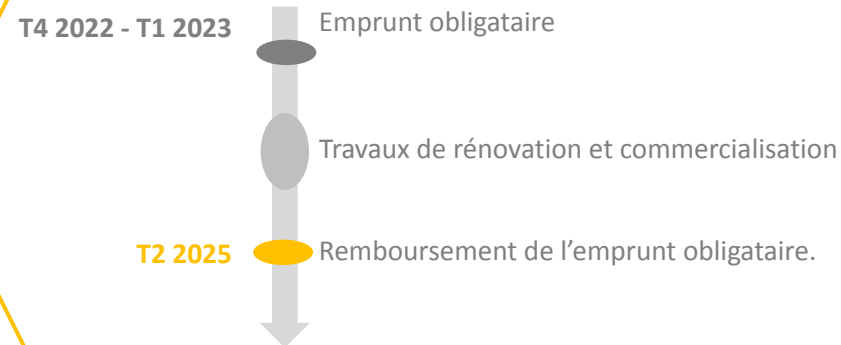


L'emprunt obligatoire sera logé dans la SA 'Gravimmo'

- Montant **min** de l'emprunt : **EUR 750k**
- Montant **max** de l'emprunt : **EUR 1.000k**
- Durée : **2,5 ans**
- Taux d'intérêt annuel : **8,00%**
- L'emprunt obligatoire aura pour objet le refinancement des fonds investis dans l'acquisition et la rénovation de 8 projets immobiliers de 'marchand de biens'. Ce refinancement permettra à Gravimmo de poursuivre la croissance en acquérant de nouveaux biens.



Le calendrier attendu



Note : Aucun permis n'est nécessaire pour les projets identifiés.

I. En résumé

1



Chaussée de Forest – St. Gilles

Le projet immobilier ‘**Chaussée de Forest**’ consiste en l’acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d’un immeuble de 4 appartements et d’un rez commercial suivies de la revente de ces unités.

Le bien se situe dans le centre de Bruxelles à proximité de la Rue Théodore Verhaegen, une des artères principales de St. Gilles.



Chiffres clefs

- ☐ Ventes appartements : **EUR 975k**
- ☐ Coûts acquisition : **EUR 737k**
- ☐ Coûts rénovations : **EUR 16k**
- ☐ Rendement attendu du projet : **29% (*)**
- ☐ Emprunt bancaire : **EUR 669k**
- ☐ Financement sur fonds propres : **EUR 84k**

2



Boulevard Léopold II - Koekelberg

Le projet immobilier ‘**Boulevard Léopold II**’ consiste en l’acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d’un immeuble de 4 appartements et d’une maison arrière suivies de la revente de ces unités de logements.

Le bien se situe au Boulevard Léopold II, une des principales voies d’accès au centre de Bruxelles.



Chiffres clefs

- ☐ Ventes appartements et maison : **EUR 1.080k**
- ☐ Coûts acquisition : **EUR 818k**
- ☐ Coûts rénovations : **EUR 80k**
- ☐ Rendement attendu du projet : **20% (*)**
- ☐ Emprunt bancaire : **EUR 628k**
- ☐ Financement sur fonds propres : **EUR 270k**

3



Rue Bosquet – St. Gilles

Le projet immobilier ‘**Rue Bosquet**’ consiste en l’acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d’un immeuble de 3 appartements suivies de la revente de ces unités de logements.

Le bien se situe non loin de l’Avenue Louise, artère principale menant au centre de Bruxelles.



Chiffres clefs

- ☐ Ventes appartements : **EUR 930k**
- ☐ Coûts d’acquisition : **EUR 715k**
- ☐ Coûts rénovations : **EUR 32k**
- ☐ Rendement attendu du projet : **25% (*)**
- ☐ Emprunt bancaire : **EUR 535k**
- ☐ Financement sur fonds propres : **EUR 211k**

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

I. En résumé

4



Rue Maximilien - Ixelles

Le projet immobilier 'Rue Maximilien' consiste en l'acquisition, rénovation (sans permis nécessaire) et revente d'une maison.

Le bien se situe dans le quartier du cimetière d'Ixelles, situé entre l'ULB et la VUB.



Chiffres clefs

- ☐ Ventes maison : **EUR 850k**
- ☐ Coûts acquisition : **EUR 648k**
- ☐ Coûts rénovations : **EUR 80k**
- ☐ Rendement attendu du projet : **17% (*)**
- ☐ Emprunt bancaire : **EUR 675k**
- ☐ Financement sur fonds propres : **EUR 53k**

5



Gehuchtstraat – Rhode-St-Genèse

Le projet immobilier 'Gehuchtstraat' consiste en l'acquisition d'un immeuble de 3 appartements suivie de la revente de ces unités de logements.

Le bien se situe à Rhode-St-Genèse, commune flamande aisée en périphérie de Bruxelles, non loin de la N5, menant à la capitale.



Chiffres clefs

- ☐ Ventes appartements : **EUR 725k**
- ☐ Coûts acquisition : **EUR 601k**
- ☐ Coûts rénovations : **EUR 0k**
- ☐ Rendement attendu du projet : **21% (*)**
- ☐ Emprunt bancaire : **EUR 470k**
- ☐ Financement sur fonds propres : **EUR 131k**

6



Rue Anatole France - Schaerbeek

Le projet immobilier 'Anatole France' consiste en l'acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d'un immeuble de 4 appartements et d'une maison arrière suivies de la revente de celle-ci et des unités de logements.

Le bien se situe dans le quartier tranquille de Schaerbeek en périphérie du centre-ville de Bruxelles.



Chiffres clefs

- ☐ Ventes appartements et maison : **EUR 836k**
- ☐ Coûts acquisition : **EUR 676k**
- ☐ Coûts rénovations : **EUR 20k**
- ☐ Rendement attendu du projet : **20% (*)**
- ☐ Emprunt bancaire : **EUR 625k**
- ☐ Financement sur fonds propres : **EUR 71k**

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

I. En résumé

7



Rue de Belgrade - Forest

Le projet immobilier 'Rue de Belgrade' consiste en l'acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d'un immeuble de 4 appartements et un unité arrière suivies de la revente de ces unités de logements.

Le bien se situe à proximité de l'Avenue de Fonsny, une des artères qui mène à la gare du Midi.



Chiffres clefs

- ☐ Ventes appartements * : **EUR 645k**
- ☐ Coûts acquisition : **EUR 478k**
- ☐ Coûts rénovations : **EUR 15k**
- ☐ Rendement attendu du projet : **31% (*)**
- ☐ Emprunt bancaire : **EUR 371k**
- ☐ Financement sur fonds propres : **EUR 122k**

8



Rue Joseph Claes – St. Gilles

Le projet immobilier 'Place Joseph Claes' consiste en l'acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d'un immeuble de 4 appartements et une unité arrière suivies de la revente de ces unités de logements.

Le bien se situe à proximité de la porte de Hal, située au centre de Bruxelles.

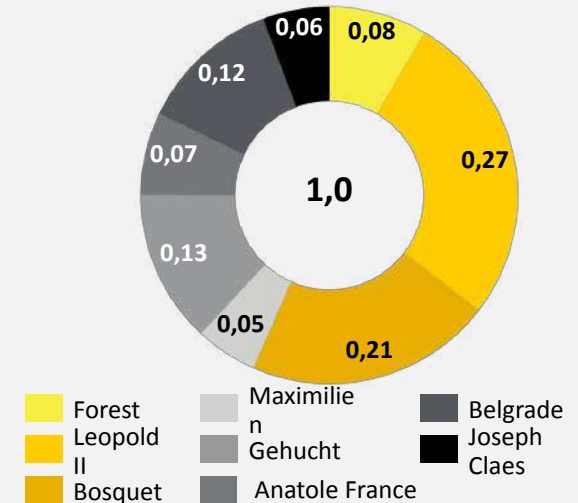


Chiffres clefs

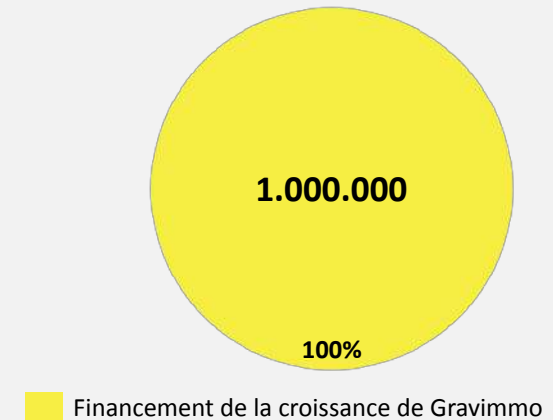
- ☐ Ventes appartements * : **EUR 785k**
- ☐ Coûts acquisition : **EUR 547k**
- ☐ Coûts rénovations : **EUR 30k**
- ☐ Rendement attendu du projet : **36% (*)**
- ☐ Emprunt bancaire : **EUR 520k**
- ☐ Financement sur fonds propres : **EUR 57k**

Résumé de l'emprunt obligataire

Financement sur fonds propres par projet (m EUR)



Objet de l'emprunt obligataire (en EUR)

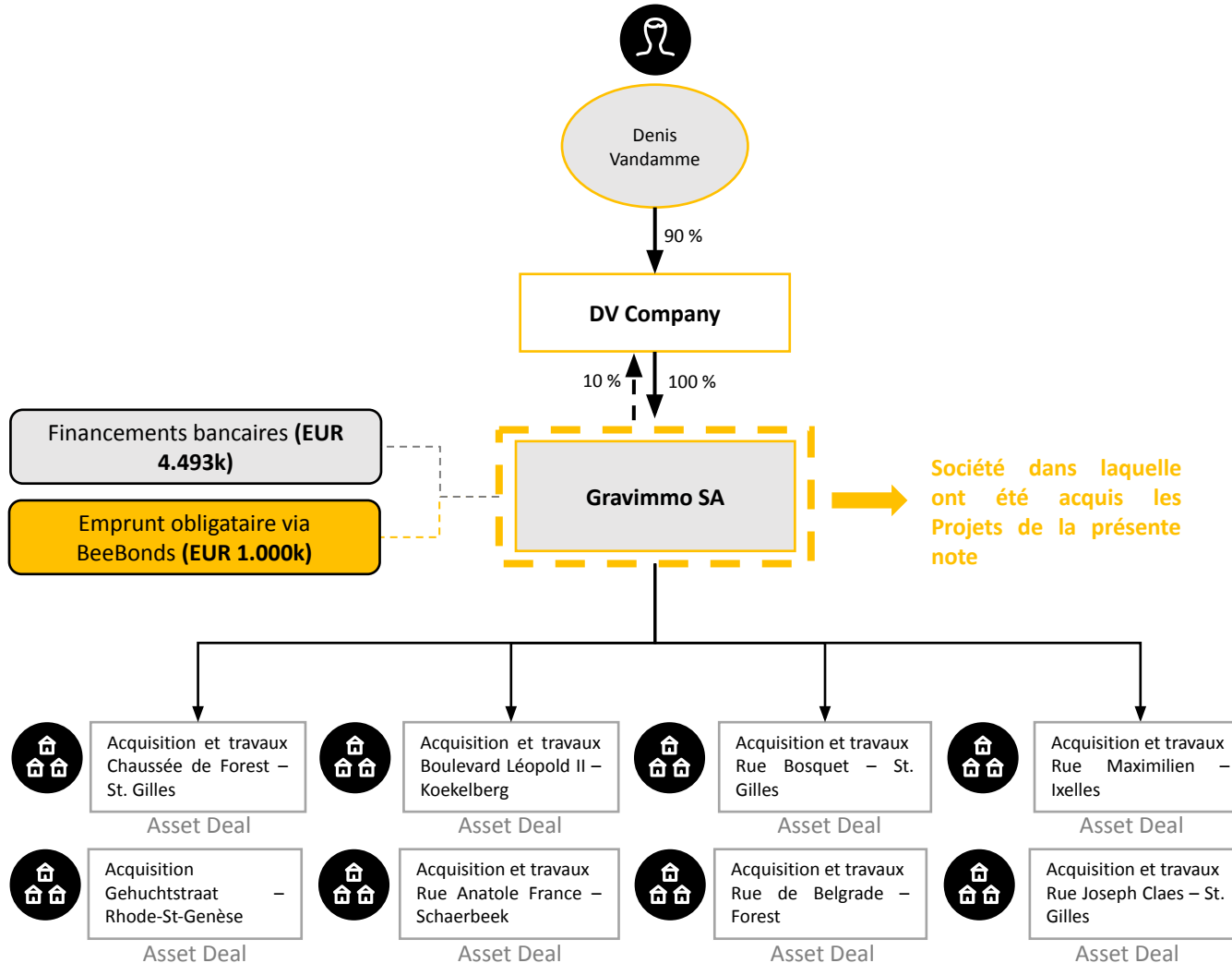


* Unité arrière comprise

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

II. La structure juridique

Organigramme de la société détenant les projets à refinancer



Gravimmo SA – La Société utilisée pour les Projets

- **Nom et forme juridique** : SA ‘Gravimmo’ (ci-après ‘Gravimmo’).
- **N° d’entreprise** : BE 0430.715.830.
- **Adresse** : Avenue Louise, 375, boîte 7 à 1050 Ixelles.
- **Date de création** : 16 Mars 1987 (acquis en décembre 2020 par DV Company)
- **Actionnaire** : Denis Vandamme
- Le financement obligataire, faisant l’objet de cette note descriptive, refinancera les fonds investis pour l’acquisition (Asset Deal) et la rénovation de **8 projets** à Bruxelles et ses alentours, ainsi que la croissance de la société au travers de nouveaux projets.
- DV Company détient également la société immobilière **Fulgor Immo** (hors scope), société immobilière de détention et marchand de biens.

Denis Vandamme – Porteur de projet



Denis est actif dans le domaine immobilier depuis plus de 20 ans. Il a fondé et gère aujourd’hui plusieurs sociétés immobilières. Il est également le fondateur de la société immobilière d’“IBuying” WESOLD.

Les éléments clés par projet

III. Éléments clés du projet



Le projet en bref...



Immeuble de 4 appartements et 1 rez commercial



Chaussée de Forest 201, 1060 St. Gilles



Acquisition en Asset Deal pour EUR 737k (dont droits d'enregistrement et commission pour apporteur d'affaire) – Acte passé en mai 2021



Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 16k



Superficie totale vendable : 323m²



Prix de vente entre EUR 175k et EUR 210k par unité



Financement bancaire accordé de EUR 669k destiné à l'achat du bien



L'emprunt obligataire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l'acquisition et les travaux



Critères PEB : G



Expertise non reçue de la part du client

III. Éléments clés du projet

Forest

Léopold II

Bosquet

Maximilien

Gehucht

Anatole France

Belgrade

Joseph Claes

Le projet en bref...



Immeuble de 4 appartements + 1 maison arrière



Boulevard Léopold II 260, 1081 Koekelberg



En Asset Deal pour EUR 818k (dont droits d'enregistrement et commission pour apporteur d'affaire) – Acte passé en novembre 2021



Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 80k



Superficie totale vendable : 479m²



Prix de vente entre EUR 175k et EUR 265k par unité



Loyer de EUR 6.895 par mois



Financement bancaire accordé de EUR 628k pour l'acquisition du bâtiment



L'emprunt obligataire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l'acquisition et les travaux



Critères PEB : non mentionné dans l'expertise



Vente de gré à gré : EUR 1.185k (si vente à la découpe selon l'état actuel) – expertise reçue du client

III. Eléments clés du projet

Forest

Léopold II

Bosquet

Maximilien

Gehucht

Anatole France

Belgrade

Joseph Claes

Le projet en bref...



Immeuble de 3 appartements



Rue Bosquet 28, 1060 St. Gilles



Acquisition en Asset Deal pour EUR 715k (dont droits d'enregistrement et commission pour apporteur d'affaire) – Acte passé en Novembre 2021



Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 32k



Superficie totale vendable : 212m²



Loyer de EUR 3.725 par mois



Prix de vente entre EUR 235k et EUR 420k par unité



Financement bancaire accordé de EUR 535k pour l'acquisition du bâtiment



L'emprunt obligataire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l'acquisition et les travaux



Critères PEB : expertise non reçue de la part du client



Expertise non reçue de la part du client

III. Eléments clés du projet



Le projet en bref...



Une maison



Rue Maximilien 30, 1050 Ixelles



Acquisition en Asset Deal pour EUR 648k (dont droits d'enregistrement et commission pour apporteur d'affaire) – Acte passé en mars 2022



Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 80k prévus entre avril 2023 et septembre 2023



Superficie totale vendable : 162m²



Prix de vente de EUR 850k



Financement bancaire accordé de EUR 675k pour l'acquisition du bâtiment



L'emprunt obligataire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l'acquisition et les travaux



Critères PEB : expertise non reçue de la part du client



Expertise non reçue de la part du client

III. Eléments clés du projet

Forest

Léopold II

Bosquet

Maximilien

Gehucht

Anatole France

Belgrade

Joseph Claes

Le projet en bref...



Immeuble de 3 appartements



Gehuchstraat 57, 1640 Rhode-St-Genèse



Acquisition en Asset Deal pour EUR 601k (dont droits d'enregistrement et commission pour apporteur d'affaire) – Acte passé en mars 2022



Pas de travaux



Superficie totale vendable : 324m²



Prix de vente entre EUR 165k et EUR 345k par unité



Financement bancaire accordé de EUR 470k



L'emprunt obligataire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l'acquisition et les travaux



Critères PEB : D (1^{er} et 2^{ème} étages) et F (Rez-de-chaussée et 3^{ème} étage)



Vente de gré à gré : EUR 805k (si vente à l'unité selon l'état actuel) – expertise reçue du client

III. Eléments clés du projet



Le projet en bref...



Immeuble de 4 appartements et 1 maison arrière (atelier)



Rue Anatole France 124, 1030 Schaerbeek



Acquisition en Asset Deal pour EUR 676k (dont droits d'enregistrement et commission pour apporteur d'affaire) – Acte passé en mars 2022



Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 20k prévus en janvier 2023



Superficie totale vendable : 294m²



Prix de vente entre EUR 95k et EUR 220k par unité



Financement bancaire accordé de EUR 625k



L'emprunt obligataire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l'acquisition et les travaux



Critères PEB : F (2^{ème} étage) et G



Vente de gré à gré : EUR 890k (si vente à l'unité selon l'état actuel) – expertise reçue du client

III. Eléments clés du projet



Le projet en bref...



Immeuble de 4 appartements + 1 immeuble



Rue de Belgrade 40-42, 1190 Forest



Acquisition en Asset Deal pour EUR 478k (dont droits d'enregistrement et commission pour apporteur d'affaire) – Acte passé en mai 2022



Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 15k prévus entre avril 2023 et juin 2023



Superficie totale vendable : 379m²



Prix de vente entre EUR 109k et EUR 261k par unité



Financement bancaire accordé de EUR 371k



L'emprunt obligatoire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l'acquisition et les travaux



Critères PEB : F



Expertise non reçue de la part du client

III. Eléments clés du projet

Forest

Léopold II

Bosquet

Maximilien

Gehucht

Anatole France

Belgrade

Joseph Claes

Le projet en bref...



Immeuble de 4 appartements + 1 immeuble arrière



Rue Joseph Claes 96, 1060 St. Gilles



Acquisition en Asset Deal pour EUR 547k (dont droits d'enregistrement et commission pour apporteur d'affaire) – Acte passé en juin 2022



Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 30k prévus entre octobre 2023 et décembre 2023



Superficie totale vendable : 377m²



Loyer de EUR 4.720 par mois



Prix de vente entre EUR 115k et EUR 245k par unité



Financement bancaire accordé de EUR 520k



L'emprunt obligatoire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l'acquisition et les travaux



Critères PEB : D, E+, F et G



Expertise non reçue de la part du client

Etats financiers de DV Company

IV. Les états financiers de DV Company (1/2)

Bilan	2020	2021	2022
ACTIF	17.076.109	20.265.361	18.133.606
ACTIFS IMMOBILISES	10.702.335	15.532.453	16.593.302
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
ACTIFS CIRCULANTS	6.373.774	4.732.908	1.540.303
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
PASSIF	17.076.109	20.265.361	18.133.606
CAPITAUX PROPRES	262.061	518.222	867.394
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
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	0	0	0
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	0	0
B. Impôts différés	0	0	0
DETTES	16.814.048	19.747.139	17.266.212
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

Au 30.06.2022 :

- L'actif corporel se compose d'une vingtaine de biens détenus en location.
- Les immobilisations financières sont composées de participations dans les sociétés **Gravimmo** et **Fulgor Immo**.
- Les stocks comprennent 4 immeubles destinés à la vente.
- Les fonds propres statutaires (hors réévaluation des actifs à leur valeur de marché) se sont améliorés entre 2020 et 2022 et sont de EUR 867k au 30/06/2022.
- Les dettes financières long terme et court terme concernent principalement les financements des biens détenus et destinés à la vente (en stock).

IV. Les états financiers de DV Company (2/2)

Compte de résultats	2020	2021	2022
Bénéfice de l'exercice avant impôts	103.507	310.695	475.638
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
Bénéfice de l'exercice à affecter	81.555	234.761	349.172
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

Source : Management et Banque Nationale de Belgique

NB : Les comptes sont clôturés au 30/06/2020, au 30/06/2021 et au 30/06/2022.

Au 30.06.2022 :

- La marge brute d'exploitation est positive en 2022 et a plus que doublé entre 2020 et 2022.

Etats financiers de Gravimmo SA et les financements à venir

V. Les états financiers de Gravimmo SA (1/2)

Bilan	2020	2021	15.11.2022
ACTIF	1.290.868	11.446.856	13.094.024
ACTIFS IMMOBILISES	1.269.184	5.877.538	7.373.699
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
ACTIFS CIRCULANTS	21.684	5.569.318	5.720.325
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
PASSIF	1.290.868	11.446.856	13.094.024
CAPITAUX PROPRES	487.890	2.271.895	2.303.958
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. Subsidés en capital	0	0	0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	0	478.230	462.501
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	0	0
B. Impôts différés	0	478.230	462.501
DETTES	802.978	8.696.732	10.327.565
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

Source : Management et Banque Nationale de Belgique

NB : Les comptes sont clôturés au 31/12/2020 et au 31/12/2021. Situation proforma au 15/11/2022 pour l'année 2022.

Au 15.11.2022 :

- **L'actif corporel** se compose de 4 biens détenus en location.
- **Les immobilisations financières** sont composées de participations dans la société **DV Company** (94 actions, représentant 10% du capital de DV Company).
- **Les stocks comprennent des immeubles destinés à la vente** (biens en lien avec la présente note ainsi que d'autres biens) et des acomptes pour un montant de EUR 117k sont également comptabilisés.
- **Les fonds propres statutaires** (hors réévaluation des actifs à leur valeur de marché) se sont améliorés entre 2020 et 2022 et sont de **EUR 2,3m** au 15.11.2022.
- **Les dettes financières long terme et court terme** concernent principalement les financements des biens détenus et destinés à la vente (en stock).
- **Les dettes diverses** sont essentiellement composées d'un compte courant au nom de Denis Vandamme (EUR 210k) et d'autres dettes (garanties locatives).

V. Les états financiers de Gravimmo SA (2/2)

Compte de résultats	2020	2021	15.11.2022
Bénéfice de l'exercice avant impôts	-8.766	2.262.586	16.334
Produits et charges d'exploitation	-7.619	2.320.230	258.923
I. Ventes et prestations	118.573	2.578.069	2.946.516
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
II. Coût Ventes - Prestations	126.192	257.839	2.687.593
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
III. Marge brute d'exploitation	-7.619	2.320.230	258.923
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
Bénéfice de l'exercice à affecter	-8.756	-128.914	94.978
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

Source : Management et Banque Nationale de Belgique

NB : Les comptes sont clôturés au 31/12/2020 et au 31/12/2021. Situation proforma au 15/11/2022 pour l'année 2022.

Au 15.11.2022 :

- **Le chiffre d'affaires** est de EUR 2.947k au 15.11.2022 et se compose de loyers et de ventes d'immeubles.
- **Le coût des ventes et des prestations** est de EUR 2.688k au 15.11.2022 et se compose essentiellement d'achat d'immeubles destinés à la vente (EUR 3,1m), de variations de stocks d'immeubles (EUR -957k), et de services et biens divers (EUR 363k – principalement rétributions de tiers).
- **La marge brute d'exploitation** est négative en 2020, pour ensuite, remontée à plus ou moins EUR 259k au 15.11.2022. Si celle-ci est nettement plus basse que celle de 2021, cela s'explique par le fait que Gravimmo SA a acheté pour plus de EUR 3m d'immeubles.
- **Les charges financières récurrentes** ont fortement augmenté entre 2020 et 2022, cela s'explique par le fait que le nombre de crédits a augmenté.

V. Les financements à venir

▣ **Financement obligataire :**

- Montant minimum et maximum du prêt : **EUR 750k et EUR 1.000k** ;
- Emission d'obligations soumise au droit belge ;
- **2,5 années** à partir du versement des fonds sur le compte de l'emprunteur « Gravimmo » ;
- Intérêts de **8,00% annuel brut** payés annuellement ;
- Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement ;
- Subordonné aux financements bancaires ;
- Aucune sortie de cash ne sera autorisée depuis la SA Gravimmo vers d'autres sociétés du groupe de Denis Vandamme durant la durée du financement ;
- Garantie à première demande de la société DV Company ;
- Objet de la levée de fonds concerne le refinancement des fonds investis dans 8 projets de type 'Marchand de Biens' ;
- Les fonds perçus de l'emprunt obligataire seront utilisés pour l'acquisition de nouveaux projets dans Gravimmo ;
- Possibilité de remboursement anticipé moyennant indemnité ;
- Communication à BeeBonds d'un rapport trimestriel ;

▣ **Avances intercos/de tiers/ bancaires pour de nouveaux projets :**

- Gravimmo étant une société active dans les opérations de marchands de biens, celle-ci continuera à acquérir des biens. Ces acquisitions seront financées par diverses ressources tels que des emprunts bancaires, de l'emprunt obligataire, des avances diverses et les marges des projets. La rentabilité de ces nouveaux projets ne peut être estimée et pourra impacter la capacité de Gravimmo à rembourser les obligataires.

Récapitulatif des biens et des financements en cours

VI. Récapitulatif des biens et des financements en cours – en EUR

Gravimmo – Récapitulatif des biens refinancés

RUE	Commune	Date d'achat	ACHAT	Coûts du projet	Vente	Bénéfice	Bénéfice %	Crédit	Fonds propres
Chée de Forest 201 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 Bien 2	Koekelberg	10.11.2021	735.000 €	898.193 €	1.080.000 €	181.807 €	20,24%	628.000 €	270.193 €
Bosquet 28 Bien 3	St Gilles	26.1.2022	635.000 €	746.435 €	930.000 €	183.565 €	24,59%	535.000 €	211.435 €
Maximilian 30 Bien 4	Ixelles	25.03.2022	565.000 €	728.417 €	850.000 €	121.583 €	16,69%	675.000 €	53.417 €
Gehuchtstraat 57 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 Bien 6	Schaerbeek	30.03.2022	610.000 €	695.843 €	836.000 €	140.157 €	20,14%	625.000 €	70.843 €
Belgrade 40-42 Bien 7	Forest	11.05.2022	415.000 €	492.607 €	644.500 €	151.894 €	30,83%	371.000 €	121.607 €
Joseph Claes 96 Bien 8	St Gilles	17.06.2022	470.000 €	577.080 €	785.000 €	207.920 €	36,03%	520.000 €	57.080 €
TOTAUX			4.600.000 €	5.493.115 €	6.825.500 €	1.332.385 €	24,26%	4.493.000 €	1.000.115 €

Plan de trésorerie agrégé du portefeuille

VII. Le plan de trésorerie agrégé du 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										
Cash début de période	-	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	
Projets												
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
Forest	(737.372)	-	405.000	-	175.000	185.000	-	210.000	-	-	-	237.626
Léopold II	(817.951)	-	-	237.500	-	175.000	265.000	227.500	175.000	-	-	262.049
Bosquet	(714.635)	-	-	420.000	235.000	275.000	-	-	-	-	-	215.365
Hameau	(601.170)	-	-	345.000	215.000	165.000	-	-	-	-	-	123.830
Maximilien	(648.417)	-	-	-	-	-	850.000	-	-	-	-	201.583
Anatole France	(675.843)	-	95.000	174.000	195.000	-	152.000	220.000	-	-	-	160.157
Belgrade	(477.607)	-	-	-	109.000	137.000	261.500	137.000	-	-	-	166.894
Joseph Claes	(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)
Forest	(16.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.000)
Léopold II	(80.242)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80.242)
Bosquet	(31.800)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31.800)
Hameau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maximilien	-	-	(40.000)	(40.000)	-	-	-	-	-	-	-	(80.000)
Anatole France	-	(20.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.000)
Belgrade	-	-	(15.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.000)
Joseph Claes	-	-	-	-	(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)
Financement												
Crédit bancaire	4.413.000	-	(445.000)	(1.101.205)	(727.580)	(520.590)	(1.333.045)	(177.830)	(107.750)	-	-	-
Forest	669.000	-	(392.850)	-	(169.750)	(106.400)	-	-	-	-	-	-
Léopold II	628.000	-	-	(230.375)	-	(169.750)	(227.875)	-	-	-	-	-
Bosquet	535.000	-	-	(407.400)	(127.600)	-	-	-	-	-	-	-
Hameau	470.000	-	-	(334.650)	(135.350)	-	-	-	-	-	-	-
Maximilien	595.000	-	40.000	40.000	-	-	(675.000)	-	-	-	-	-
Anatole France	625.000	-	(92.150)	(166.780)	(189.150)	-	(147.440)	(27.480)	-	-	-	-
Belgrade	371.000	-	-	-	(105.730)	(132.890)	(132.380)	-	-	-	-	-
Joseph Claes	520.000	-	-	-	-	(111.550)	(150.350)	(150.350)	(107.750)	-	-	-
Emprunt obligataire via BeeBonds	-	1.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.000.000)	-
Frais financiers												
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)
Cash fin de période	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

Notes :

- Le cash accumulé servira au financement de la croissance de Gravimmo (acquisitions de projets immobiliers). Les futurs projets n'ont pas été intégrés dans le plan de trésorerie à ce stade au vu de l'activité de marchand de biens (impossibilité d'obtenir un timing précis des acquisitions) ;
- Le plan de trésorerie ne prend pas en compte les impacts TVA et leurs mouvements de cash.

VIII. Disclaimer Deloitte

Cette Note descriptive a été établie par Deloitte Accountancy SRL/BV (décrite ci-après 'Deloitte' ou 'Deloitte Private') à partir de documents et informations relatifs aux projets immobiliers **Chaussée de Forest** ('Forest'), **Boulevard Léopold II** ('Léopold II'), **rue Bosquet** ('Bosquet'), **rue Maximilien** ('Maximilien'), **Gehuchstraat** ('Gehucht'), **rue Anatole France** ('Anatole France'), **rue Belgrade** ('Belgrade'), et **rue Joseph Claes** ('Joseph Claes'), qui ont été transmis par l'organe de gestion ou la direction de l'émetteur (SA 'Gravimmo'). L'organe de gestion est responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses (timing estimé) ou autres informations.

L'analyse du Projet par Deloitte Private et 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.

Deloitte s'est uniquement basé sur les informations transmises par l'émetteur et n'est en rien responsable de l'exactitude et du caractère complet de ces dernières.

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

Il n'appartient pas davantage à la mission de Deloitte de rectifier des inexactitudes dans les informations, que Deloitte serait amené à constater à l'avenir ni de les communiquer aux Investisseurs. Le fait que la Note descriptive soit mise à disposition des Investisseurs par l'émetteur ou BeeBonds n'a pas pour effet que Deloitte entre en relation de clientèle avec ces Investisseurs ou que Deloitte assume une quelconque responsabilité envers ceux-ci.

Deloitte n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelques dépenses que ce soit à la suite de l'utilisation qui serait faite de cette Note descriptive. Si un Investisseur décide de faire confiance à celle-ci, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu d'en faire sa propre analyse indépendante.

Tout Investisseur - utilisateur de cette Note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre Deloitte ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait des (ou serait liée aux) Documents, ou à son utilisation.