PROJET
GRAVIMMO

Émission obligataire du
28-12-2022

Mise à jour trimestrielle au
30/09/2023

Présentée par :
GRAVIMMO SA

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par GRAVIMMO SA (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 28-12-2022 dans le cadre du projet GRAVIMMO (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 rapprt*

PROJET *GRAVIMMO*

Mise à jour trimestrielle au : 30/09/23

Table des matières

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

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

Date d'émission : 28-12-2022
Date d'échéance : 27-06-2025

Total de l'émission obligataire : EUR 939.500

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 obligataire 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 obligataire 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 obligataire 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

- T4 2022 - T1 2023 : Emprunt obligataire
- Travaux de rénovation et commercialisation
- T2 2025 : Remboursement de l'emprunt obligataire.

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

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

- *Le projet se déroule conformément aux plans et à la dernière mise à jour trimestrielle.*

3. Déroulement des travaux

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

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

- *Sauf rue Maximilien tous les travaux sont terminés.*

4. Calendrier mis à jour

Forest	**Léopold II**	**Bosquet**	**Maximilien**	**Gehucht**	**Anatole France**
		Belgrade	**Joseph Claes**		

<u>Commentaires:</u>

- Forest: les actes sont fixés pour les 4 unités vendus.
- Leopold II: 3 unités vendues
- Bosquet et Gehuchtstraat: Acte fixé en T4
- Belgrade en commercialisation

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

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	1.883.500	949.500	290.000	-	245.000	1.605.425
Forest	(737.372)	-	405.000	-	175.000	185.000	-	210.000	-	-	-	237.628
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)	(168.780)	(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

Commentaires:

- Les flux financers correspondent au budget.

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 :*
  - *Pas de changement depuis la dernière mise à jour.*
  - *Les prix de vente sont en majorité obtenus.*
  - *L'émetteur ne prévoit aucune difficulté de trésorerie qui pourrait impacter sa capacité à rembourser les obligataires ou à payer les intérêts fin 2023.*

6. Conclusions

- *Nous ne prévoyons pas de difficultés pour payer les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds aux dates prévues dont un paiement fin 2023.*
- *Nous ne prévoyons pas de difficultés pour rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue.*