



## Analyse van het Selectiecomité

**DV Company,**

**Project in Luik, Bd Kleyer**

Laatst bijgewerkt op 10.01.2020



**56**

Philippe Opsomer, vastgoedadviseur van het alternatieve financieringsplatform BeeBonds sinds 2016, analyseert de projecten die aan het platform worden voorgesteld op basis van zijn ervaring als financieel directeur in vastgoed van 2007 tot 2019 bij Immobel en

**99**

## HET PROJECT

BeeBonds biedt u aan om deel te nemen aan de financiering van een aankoop- en verkoopoperatie van een mooi residentieel vastgoedpatrimonium in Luik, dat onlangs voor een goede prijs werd aangekocht door de vennootschap DV Company SPRL. De wederverkoop is gepland voor een periode van 30 maanden.

We zijn hier niet in een vastgoedontwikkelingsactiviteit (vastgoedpromotie) strikt genomen, maar meer in een operatie van aankoop en wederverkoop van goederen na eventuele werken.

Wij zijn van mening dat het risico van (her)verkoop in de 2 business lines vergelijkbaar is. Aan de andere kant hebben we niet het bouwrisico dat men heeft in een vastgoedontwikkelingsdossier

## DE ZENDER

DV Company SPRL, opgericht in 2013, is een van de vastgoedondernemingen van **Denis Vandamme**, al 12 jaar zeer actief in onroerend goed.

Denis Vandamme is een vastgoedhandelaar en vastgoedontwikkelaar.

Hij is een van de partners van Motown Development die in augustus 2017 al gebruik heeft gemaakt van BeeBonds.

Hij richtte ook 5 Century 21 makelaars op en was een van de aandeelhouders van Century 21 Benelux toen de franchise werd uitgekocht tot medio 2017.

Hij was ook actief in Altius en Green Crest.

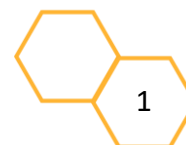
## HET GEANALYSEERDE DOSSIER

Het betreft de mezzaninefinanciering voor € 0,5 miljoen van de entiteit "DV Company SPRL" met **het oog op de gedeeltelijke herfinanciering van de aankoop van de vastgoedactiva in Luik, Kleyerlaan, voor uiteindelijk de volledige doorverkoop ervan na eventuele renovatiewerken binnen de 30 maanden.**

Deze herfinanciering stelt DV Company dus in staat om over de nodige middelen te beschikken om verdere vastgoedaankopen te doen.

De mezzanineschuld is ondergeschikt aan de bestaande bankschuld.


Op dit moment heeft BVBA een eigen vermogen en LT-gerelateerde voorschotten van € 0,4 miljoen. De activiteit is drieledig: vastgoedontwikkeling, Buy & Sell, Buy & Hold.



Eind november 2019 beschikte het over 20 goed gediversifieerde activa, voornamelijk in het Brussels Gewest, volgens onderstaande lijst.

Deze activa hebben een geschatte marktwaarde van € 20,5 miljoen en genereren een jaarlijkse huur van € 0,8 miljoen. 4 activa worden niet verhuurd.

Het verschil tussen de ontvangen huren en de bancaire vergoedingen genereert een zelffinancieringscapaciteit van DV Company van € 0,383 miljoen.

DV COMPANY SPRL 375/7, Av Louise 1050 Bruxelles BE 0539.860.824							
TABLEAU RECAPITULATIF DU PARC IMMOBILIER + APERÇU DES EN-COURS CREDITS au 17/12/2019							
Adresse	Commune	Unités	Valeur du marché	Banque	Solde restant dû au 17.12.2019	Mensualité crédit bancaire	Revenus annuels actuels
Boulevard de Kleyer 15-17-19	Liege	28	7 300 000,00 €	BNP	4 526 000,00 €	6 234,67 €	302 914,32 €
Place des Barricades 2	Bruxelles	5	1 000 000,00 €	ING	680 000,00 €	3 495,92 €	50 542,56 €
Alphonse DE WITTE 20	Ixelles	5	1 250 000,00 €	CBC	822 586,42 €	4 690,65 €	46 248,00 €
VEEWEYDE 145	Anderlecht	12	1 750 000,00 €	ING	882 237,32 €	4 717,84 €	96 012,00 €
Rue de la VICTOIRE 118	St. Gilles	coliving	950 000,00 €	ING	600 000,00 €	3 883,62 €	54 000,00 €
CUVE 37	Ixelles	4	725 000,00 €	BNP	540 000,00 €	613,33 €	45 600,00 €
Vleurgat 62	Ixelles	4	750 000,00 €	KBC	480 000,00 €	810,00 €	16 101,36 €
Rue Sans Soucis 89	Ixelles	coliving	575 000,00 €	Belfius	359 495,17 €	2 100,00 €	30 600,00 €
Place Loix 4	Saint-Gilles	4	650 000,00 €	Belfius	389 758,40 €	871,11 €	28 800,00 €
Cuerens 34	Bruxelles	5	550 000,00 €	PV	398 430,34 €	1 881,50 €	/
Gabrielle Petit 25	Molenbeek-Saint-Jean	3	380 000,00 €	CBC	239 538,00 €	399,23 €	4 380,00 €
Coenraets 28 et 28 A	St. Gilles	2	450 000,00 €	KBC	237 500,00 €	426,04 €	/

General Thijsstraat 22	Ixelles	2	900 000,00 €	Belfius	579 000,00 €	1 336,53 €	/
Rue de la Ferme 46	Saint-Josse	4	450 000,00 €	ING	275 000,00 €	572,92 €	24 540,00 €
VEEWEYDE 140/142	Anderlecht	1	150 000,00 €	ING	0,00 €	0,00 €	9 516,00 €
Ecosse 13	St. Gilles	4	1 000 000,00 €	BNP	660 000,00 €	880,00 €	51 780,00 €
Rue de Carpe	Molenbeek-Saint-Jean	3	350 000,00 €	KBC	178 209,74 €	1 114,20 €	16 380,00 €
Hugo Verriest 31	Evere	3	550 000,00 €	BNP	393 000,00 €	524,00 €	17 640,00 €
Avenue Léon Mahillon 71	Schaerbeek	3	550 000,00 €	Belfius	350 000,00 €	825,00 €	16 604,48 €
Place MADOU 6/7	St. Josse-ten-Node	1	249 000,00 €	BNP	112 000,00 €	233,33 €	/
				ING	110 000,00 €	137,50 €	
<b>TOTAUX</b>			<b>20 529 000,00 €</b>		<b>12 812 755,39 €</b>	<b>35 747,39 €</b>	<b>811 658,72 €</b>
						<b>428 968,69 €</b>	

# BESCHRIJVING VAN HET REAL ESTATE PROJECT

## Bd Kleyer 15-17-19 in Luik

### DE LOCATIE

Zeer mooie ligging, ter hoogte van Luik, en op 15 minuten lopen van het treinstation Luik-Guillemins.



### HET PROJECT

Het betreft de blokaankoop van 26 appartementen en kelders, 2 kantoren, 39 parkeerplaatsen (22 binnen en 17 buiten), gemaakt voor een goede prijs, met als doel ze per stuk door te verkopen.

De 26 appartementen hebben een gemiddelde oppervlakte van 118 m<sup>2</sup>, elk met een prachtig terras van gemiddeld 22 m<sup>2</sup>.

De 2 kantoren hebben een oppervlakte van respectievelijk 140 en 160 m<sup>2</sup>.

De huidige en potentiële huurprijzen voor het gehele pand worden momenteel geschat op € 26.547 per maand. De appartementen en kantoren zullen allemaal op maat worden verkocht.

## **CIJFERS VAN HET PROJECT**

### **DE KOSTEN**

Het geheel werd verworven voor € 4.947 miljoen, inclusief alle kosten.

Uit voorzorg heeft de uitgevende instelling € 0,150 miljoen gereserveerd voor eventueel noodzakelijke werkzaamheden.

De verkoopkosten worden geschat op € 0,177 miljoen.

De financiële lasten voor de banklening bedragen € 0,109 miljoen.

De totale kosten bedragen dus € 5.383 miljoen.

### **VERKOOPPRIJZEN**

De appartementen zullen worden verkocht aan gemiddeld 1.900 € per m<sup>2</sup>, wat lager is dan de gemiddelde prijzen in Luik, in dit gebied.

Dit betekent dat een middelgroot appartement (118 m<sup>2</sup> + terras van 22 m<sup>2</sup>) zal worden verkocht tegen € 245.000 + BTW/rechten.

De 2 kantoren worden verkocht aan € 1.645 per m<sup>2</sup>. De verwachte omzet voor de kantoren (300 m<sup>2</sup>) bedraagt € 0,510 miljoen, voor de parkeergarages € 0,520 miljoen en voor de appartementen € 6,270 miljoen. Dit bedraagt € 7,3 miljoen.

Dit businessplan van DV Company is veel conservatiever dan de makelaar Engel & Völkers die verantwoordelijk zal zijn voor de marketing en die streeft naar een totaal PV van € 8.155 miljoen.

### **DE GESCHATTE MARGE**

De brutomarge bedraagt dus € 1,917 miljoen, een marge op de kosten van 36%.

Dit ligt ver boven de norm die in de geanalyseerde dossiers wordt gehanteerd (tussen 15 en 20%) na de zeer goede prijs die op het moment van de overname is betaald.

De marge voor belastingen en na bovengenoemde kosten bedraagt dus € 1,733 miljoen, ofwel een verhouding van 32%.

36%





## FOTO'S VAN HET PROJECT



## € FINANCIËLE OVERZICHTEN

### DE BOEKHOUDING VAN DE ONDERNEMING

DV Company SPRL - NE 0539 860 824

	30/06/18	30/06/19
Immobilisations corporelles	3 463	5 083
Immobilisations financières		
Créances +1 an		
Stocks	2 539	1 024
Créances < 1 an	415	369
Cash	27	5
Cptes de régul	106	4
	<b>6 550</b>	<b>6 485</b>

	30/06/18	30/06/19
Fonds propres et avances actionnaires	722	421
Provision et impôts différés		
Dettes bancaires + 1 an	1 084	2 853
Dettes bancaires < 1 an	4 643	3 128
Dettes fournisseurs et fisc	54	62
Autres dettes	47	18
Cptes de régul		3
	<b>6 550</b>	<b>6 485</b>

Dettes	5 981
ratio LTV	92%
ratio Gearing	14,2

Hoewel de BVBA zwaar in de schulden zit, als we de geschatte waarde van de activa per 17 december 2019 in aanmerking nemen en niet de boekwaarde, (d.w.z. € 20,5 miljoen) en deze aangepaste waarde vergelijken met de laatste schuld situatie van € 12,8 miljoen, daalt de LTV-schuld ratio (die de verhouding tussen de waarde van de schuld en de waarde van de activa weergeeft) tot 62% (d.w.z. 12,8 / 20,5). Dat is veel redelijker.

## LE PLAN DE TRÉSORERIE

DV Company SPRL - projet Bd Kleyer à Liège															
Récapitulatif - Recettes - Dépenses en K EUR															
Période - mois	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Somme
Cash de DV Company pour ce projet	871	-250	-250												371
Emission obligataire via BeeBonds		500													500
Dépenses liées à l'achat du projet Kleyer	-4 947														-4 947
Dépenses de rénovation Kleyer		-10	-70	-25	-15	-15	-15								-150
Produit des ventes Kleyer (net de comm.)				761	742	747	732	742	752	835	726	736	350		7 123
Coûts nets des loyers et des frais de copropriété		-3	23	17	11	-32	2	-5	-9	-11	-15	-12			-34
Financement bancaire	4 676														4 676
Remboursement banque et intérêts				-806	-774	-764	-746	-750	-945						-4 785
Paiements associés à l'obligation	-30					-40				-40				-540	-650
Mouvements de cash sur la période	570	237	-298	-54	-37	-104	-28	-13	-202	785	712	724	350	-540	2 105
Position de trésorerie fin de période	570	807	510	456	420	316	289	276	75	859	1 571	2 295	1 921	1 755	

De gefragmenteerde wederverkoop van dit voor Buy & Sell aangekochte actief zal de terugbetaling van de uitgegeven obligatie mogelijk maken .

## DE JURIDISCHE STRUCTUUR

De obligatie zal worden uitgegeven door BVBA "DV Company" waarvan Denis Vandamme de economische eindbegunstigde is.

## « DV COMPANY

BE 0539.860.824 - Avenue Louise 375 Boîte 7 1050 BRUXELLES

INFO	DIRIGEANTS	CHIFFRES
TVA	BE 0539.860.824	
Adresse	Avenue Louise 375 Boîte 7 1050 BRUXELLES	
Etablissements	🔒	
Nom statutaire	DV Company SPRL	
Forme juridique	Société privée à responsabilité limitée	
Situation juridique	🔒	
Date de constitution	1/10/2013	

## DE FINANCIËRING VAN HET PROJECT

We hebben hier een totale aanschaffingswaarde volgens § hierboven van € 5,383 miljoen, kosten met betrekking tot financiering en mede-eigendom van € 0,184 miljoen, d.w.z. een totale kostprijs van € 5,547 miljoen.

Het project in Luik, "Bd Kleyer", wordt gefinancierd door BNPP Fortis voor een bedrag van € 4,676 miljoen volgens de op 4/11/19 ondertekende kredietovereenkomst.

De volgende zekerheden garanderen alle verplichtingen volgens de bank:

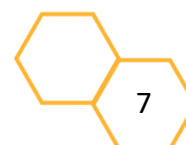
- Hoofdelijke en ondeelbare borgstelling van de heer Denis Vandamme ten bedrage van 250 000 €.
- Hypotheek van 27.500,00 EUR in hoofdsom en toebehoren, toe te kennen aan BNPP Fortis :

- In rij 1, op het terrein van DV Company, gelegen te 4000 - Luik, Bd Gustave Kleyer 15-17-19.

- Mandaat om de bank een hypotheek tot EUR 5.116.100,00 in hoofdsom en toebehoren te verstrekken:

- Op het bovengenoemde terrein. Voor dit onroerend goed geldt een maximum van € 27.500 ten gunste van BNPP Fortis.

Volgens de informatie die ons tijdens onze analyse werd meegedeeld, zijn de betrokken eigendommen en DV Company voor de voornoemde eigendommen niet het voorwerp van enige andere gegeven garantie, verbintenis of zekerheid.





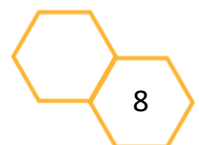
Het saldo van de behoeften, dat niet gedekt wordt door de bankschuld, namelijk € 0,871 miljoen, zal worden verdeeld tussen € 0,371 miljoen van de eigen inspanningen van DV Company en € 0,500 miljoen van de obligatie-uitoefening van DV Company.

We zijn dus beter dan in de ratio's die gewoonlijk worden nagestreefd in de door de BeeBonds georganiseerde enquêtes (d.w.z. min 25% restinspanning van de promotor/ontwikkelaar), aangezien we op 42% zitten.

Ook dient te worden opgemerkt dat de opgehaalde middelen ten bedrage van € 0,5 miljoen in twee fasen aan DV Company zullen worden vrijgemaakt:

- De helft bij het oprichten
- Het saldo zodra 3 voorlopige verkoopovereenkomsten zijn ondertekend

**BEEBONDS ZAL 500.000 EURO VOOR HET PROJECT OPBRENGEN.**



## **VOORSTEL van het SELECTIECOMITÉ**

Kwaliteitsproject waarvoor wij de Emittent een obligatie-uitgifte van € 500.000 aanbieden voor 36 maanden (3 jaar) tegen een bruto rentevoet van 8%, met een jaarlijks te betalen coupon.

Hoewel de eenheden naar verwachting binnen 30 maanden zullen worden doorverkocht, dekt de duur van de obligatie-uitoefening nog eens 6 maanden, wat een grotere veiligheidsmarge biedt.

De emittent heeft altijd de mogelijkheid tot vervroegde aflossing.

De vergoeding is gebaseerd op de looptijd van de obligatie, de koop-