



Projet « Riverside H » - Rénovation énergétique d'un immeuble de bureaux à Anderlecht, mise en location et vente des bureaux et des parkings à la découpe ou en bloc.

Emission obligataire

Pour Sodimco SA

Document établi par **BeeBonds**
et revu par **BDO**

Août 2024



Table des matières

Disclaimer	P. 3
I. Résumé du Projet	P. 4
II. La structure juridique et le porteur de projet	P. 5
III. La description du Projet	P. 8
IV. Le planning d'exécution	P. 11
V. Le financement obligataire	P. 12
VI. Le plan de trésorerie du Projet	P. 13
VII. Forces et points d'attention du Projet	P. 14
VIII. Les états financiers de Sodimco SA	P. 15
Annexes	P. 17



Disclaimer

Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du projet « **Riverside H** » (ci-après le « **Projet** »), a été rédigée par BeeBonds SRL (ci-après « **BeeBonds** ») à partir de documents et informations transmis par l'organe de gestion ou la direction du porteur de projet **Sodimco SA**. L'organe de gestion est seul responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses ou autres informations.

Le Cabinet d'audit et de conseil **BDO** a relu la note descriptive et n'a pas identifié d'élément portant à croire qu'elle ne reflète pas de façon fidèle les informations transmises par l'organe de gestion.

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. Si un investisseur décide d'investir, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu de faire sa propre analyse indépendante.

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

Tout investisseur - utilisateur de cette note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre BeeBonds ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait de (ou serait liée à) la note descriptive ou à son utilisation.

La présente clause ne porte pas préjudice aux obligations contractuelles souscrites par BeeBonds à l'égard des investisseurs ni au respect par BeeBonds des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

I. Résumé du Projet



Le Projet Riverside H

- L'immeuble de bureaux **Riverside H** est détenu par la société **Sodimco SA**, qui fait partie du groupe familial **Growners**.
- L'immeuble est actuellement inoccupé. Son PEB actuel est D, ce qui complique sa location ou sa vente.
- Le Projet consiste en la **rénovation énergétique** de l'immeuble, sa mise en location et sa revente à la découpe ou en bloc, ainsi que la vente de 30 places de parking.
- Une étude énergétique détaillée a été effectuée par un bureau d'ingénieurs; l'étude recommande quelques améliorations énergétiques qui offrent le meilleur ratio entre l'amélioration des performances énergétiques et le coût, pour atteindre un PEB B et parvenir à louer ou à vendre l'immeuble.



Le financement obligatoire

- Montant: 1 000 k EUR (minimum 750 k EUR).
- Durée: 36 mois.
- Prêt accordé par BeeBonds Finance SRL à Sodimco SA, au taux annuel brut de 10%.
- L'emprunt obligatoire émis par BeeBonds Finance sera composé de deux tranches: une tranche assurée par la société Atradius (500 k EUR à 7% brut/an), et une tranche non assurée (500 k EUR à 10% brut/an).



Les chiffres clés – Cash flow du Projet (HTVA)

- Revenus (vente & loyers): 4 373 k EUR
- Cash out projet (1): - 1 824 k EUR
- Remboursement crédit Securex Vie (2): - 2 100 k EUR
- Cash net (avant impôts): 449 k EUR
- Cash net / revenus: 10%

- (1) Charges financières comprises.
- (2) Crédit Securex Vie contracté pour l'acquisition de l'immeuble en 2019.



Le planning

- T3 2024: Levée emprunt obligatoire
Début des travaux d'amélioration énergétique
- T3 2025: Fin des travaux
- T1 2026: Vente de 50% de l'immeuble
Location des autres 50% de l'immeuble
Remboursement du crédit Securex Vie (2)
- T1 2027: Vente des 50% restants de l'immeuble
- T3 2027: Remboursement emprunt obligatoire

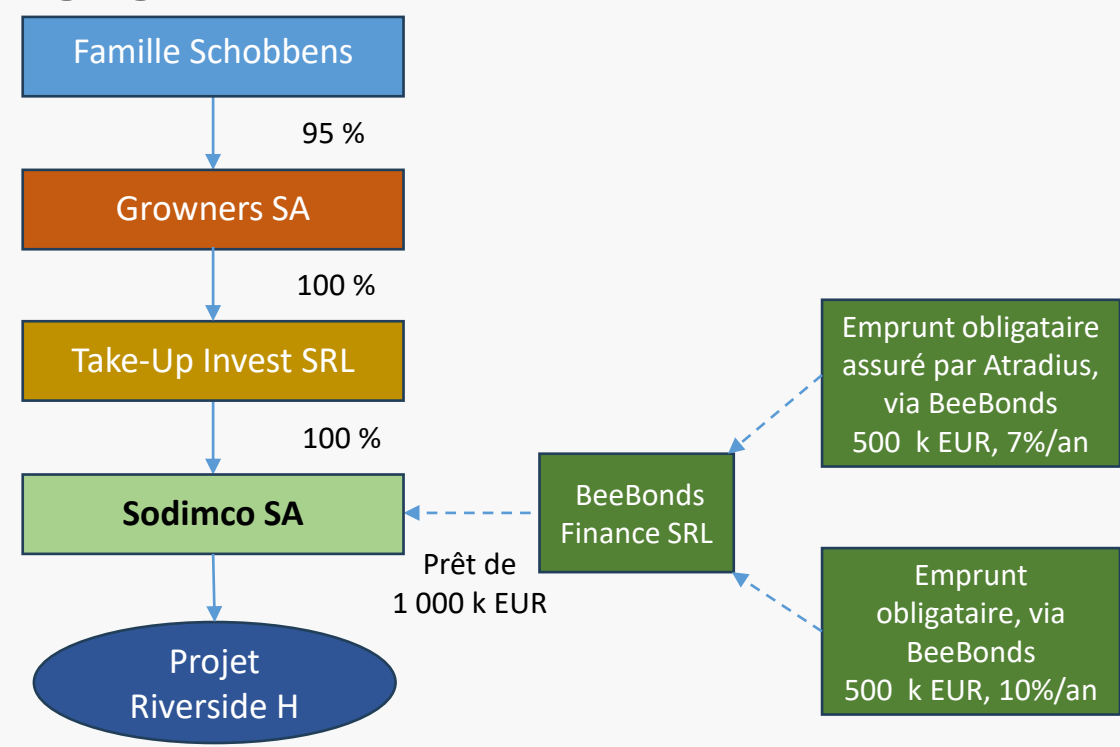


La localisation

- L'immeuble Riverside H fait partie du Riverside Business Park à Anderlecht, un ensemble de 12 immeubles de bureaux.
- De nombreuses sociétés sont installées dans le Riverside Business Park (par ex. Ansell Health Care, Novo Nordisk Pharma, Jobmatch Bruxelles, Intergraph Belgium).
- L'immeuble H est situé Boulevard International 55, 1070 Anderlecht, le long du canal et tout proche du ring ouest.
- Sodimco y détient également les immeubles D, E et K, ainsi que des places de parking.

II. La structure juridique et le porteur de projet

Organigramme



Information administrative sur le porteur de projet Sodimco SA

- **Nom et forme juridique:** Sodimco SA
- **Date de création:** 20/06/1979
- **N° d'entreprise:** 0419.651.494
- **Adresse:** Chaussée de Louvain 431 bte F, 1380 Lasne.
- **Administrateurs:** Vincent Schobbens, Christine Loumaye (via leurs sociétés).
- **Activités:** Location et exploitation de biens immobiliers non résidentiels.

Sodimco SA

- **Sodimco SA**, créée en 1979, a été achetée par **Growners SA** en 2018. Elle est détenue à 100% par Growners SA (N° d'entreprise: 0860.002.790), via Take-Up Invest SRL (N° d'entreprise: 0568.553.919). Le **groupe immobilier Growners** appartient à la famille Schobbens.
- Sodimco SA est active dans la location et l'exploitation de bureaux. Elle détient d'autres immeubles que le Riverside H et aura d'autres projets que Riverside H.
- Sodimco SA a repris 2 filiales à 100% (BGI et OPI) et les a absorbées en octobre 2023. Son bilan s'en est trouvé considérablement augmenté.
- Sodimco génère actuellement environ 1 300 k EUR/an de revenus locatifs.
- Website de Growners: <https://www.growners.be>

Les représentants du porteur de projet

- **M. Vincent Schobbens**, administrateur délégué, via sa société VS Manco SRL. Fondateur, chairman et CEO de Growners.
- **Mme Christine Loumaye**, administratrice, via sa société CLO Management SRL. Deputy Chairman du groupe Growners. Nièce de Vincent Schobbens.

Voir CV des deux représentants en annexe 1.

II. La structure juridique et le porteur de projet – Informations sur les immeubles gérés par Sodimco

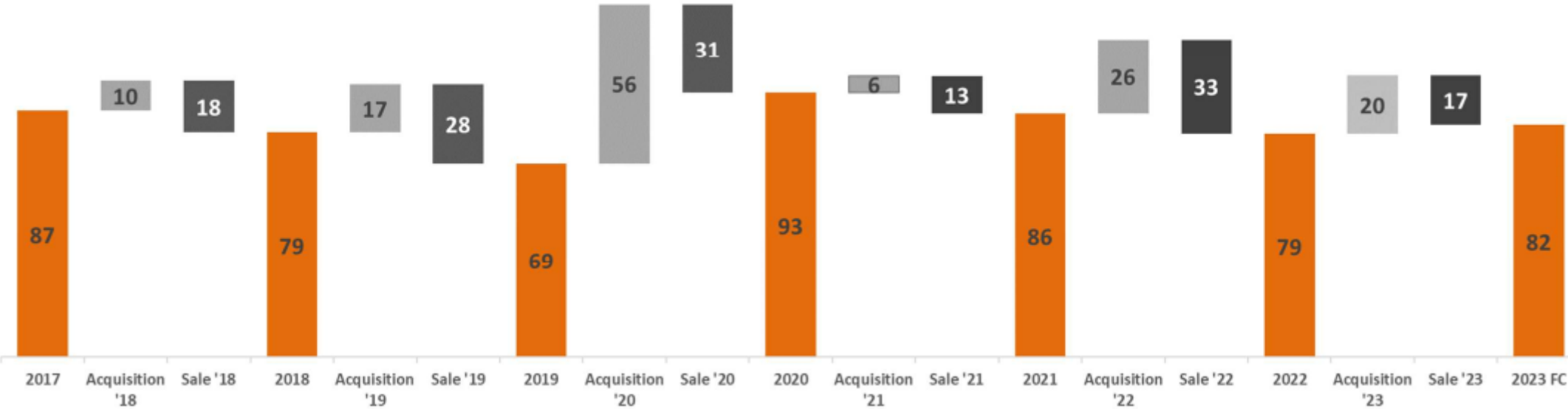
- Sodimco gère 5 parcs d'immeubles de bureaux, qui génèrent à ce jour environ 1 300 k EUR de revenus locatifs annuels.
- Parmi ces 5 parcs se trouve le Riverside Business Park à Anderlecht; Sodimco y détient encore 4 immeubles (D, E, H et K) ainsi que des parkings.
- La valeur comptable de l'immeuble H était de 2 818 k EUR au 30/06/2024 (y compris les 30 places de parking dont la vente est prévue dans ce Projet).
- Sodimco a signé un accord de vente du Park Station à Diegem mi-juillet, au prix de 7,25 M EUR; la vente prendra effet fin 2024. Ceci permettra de rembourser une partie significative de la dette financière de Sodimco auprès de AION (environ 6,3 M EUR).
- Le management estime que les valeurs de marché des autres parcs (Brussels 7, 3T et Royale 180) sont supérieures à leurs valeurs comptables au 30/06/24.

Parc de bureaux et localisation	Nbre immeubles	Etat locatif	Commentaires	Valeur comptable au 30/06/24
Riverside Business Park, Anderlecht	4 (D, E, K et H)	47% loué	Immeuble H détenu en totalité, non loué	7.335.113
Brussels 7, Strombeek-Bever	1	100% loué	Loué à Whirlpool et Kitchen Aid	2.768.932
3T, Vilvorde	1	60% loué	Loué partiellement à Corilus	2.171.054
Park Station, Diegem	1	25% loué	Vente de l'immeuble dans sa totalité signée en juillet; vente effective fin 2024	8.108.877
Royale 180, Bruxelles centre	1	88% loué	5 unités retail louées	2.228.523
Total parcs loués à des tiers	8			22.612.499
Autres terrains & constructions			Caves à archives Growners (immeuble Greenhill, Leuven)	231.272
Grand total				22.843.771

II. La structure juridique et le porteur de projet – Gestion dynamique du portefeuille de Growners

- Le groupe Growners gère son portefeuille immobilier de façon dynamique, avec des acquisitions et des ventes de bureaux chaque année.
- Exemples d’immeubles de bureaux achetés, loués puis revendus par Growners ces dernières années:
 - Waterloo Office Park: IRR de 36% (acheté en 2018; fin des ventes à la découpe en 2023).
 - Source (St Gilles): IRR de 43% (acheté en 2021; revente en bloc en 2022).
 - Madou (Bruxelles): IRR de 18% (acheté en 2016; vente à la découpe après travaux terminée en 2019).

Evolution du portefeuille de Growners (surfaces en milliers m²; situation en fin d’année en orange) :



Source : management; IRR (Internal Rate of Return) basé sur prix d’achat, loyers, coûts totaux et prix de vente

III. La description du Projet



Vue du Riverside Business Park



Vue de l'immeuble H

- Le Projet **Riverside H** s'inscrit dans le cadre de la rotation du parc immobilier de Sodimco et consiste en:
 - L'amélioration des performances énergétiques du bâtiment Riverside H.
 - La mise en location des bureaux.
 - La mise en vente des bureaux, en bloc ou à la découpe, ainsi que de 30 places de parking.
- Le bâtiment H, d'une superficie d'environ 2 500 m², est actuellement non loué et affiche de mauvaises performances énergétiques (PEB D), ce qui complique sa location ou sa vente.
- Il fait partie du Riverside Business Park, qui compte une douzaine d'immeubles de bureaux datant de 1990 à Anderlecht. Le groupe Growners (via BGI, absorbée par Sodimco en octobre 2023) en a acheté 9 en 2019 et en a déjà revendu 5 (immeubles F, G, I, J et L).
- Le bureau d'ingénieurs B Solutions a effectué une étude approfondie du bâtiment en mai 2023, et recommande les améliorations suivantes pour atteindre un PEB B:
 - Remplacement des châssis et des vitrages.
 - Remplacement de la coupole.
 - Remplacement des groupes de ventilation.
 - Installation de panneaux solaires photovoltaïques.
 - « Relamping » en LED.(voir plus de détail sur les mesures d'amélioration proposées en annexe 2)
- L'impact de cette rénovation énergétique sera important:
 - Réduction de la consommation en combustible de 203 054 kWh/an (soit 67%).
 - Réduction de la consommation électrique de 41 696 kWh/an (soit 37%).
 - Réduction des émissions de CO₂ de 58 tonnes/an (soit 54%).

Source : management; audit énergétique B Solutions

III. La description du Projet



Vue de l'immeuble H

- Avec la coordination du chantier, le coût total estimé de ces travaux de rénovation énergétique est de 900 k EUR HTVA; leur durée serait d'un an (T3 2024 à T3 2025). Le management a choisi d'effectuer les travaux qui offrent le meilleur ratio amélioration des performances/coût.
- Le management prévoit également pour 50 k EUR HTVA de travaux de rénovation des bureaux qui seraient loués (selon les desiderata des locataires), juste avant leur location, début 2026.
- Aucun permis n'est nécessaire pour effectuer ces travaux.
- Le management estime qu'une moitié de l'immeuble (soit 1 250 m²) pourrait être louée à partir de début 2026, au prix de 130 EUR TVAC/m² an. L'autre moitié pourrait être vendue début 2026, au prix de 1 600 EUR/m² (plus 15 places de parking au prix de 7 k EUR/place), soit un prix de vente de 2 105 k EUR.
- Le crédit Securex Vie, obtenu en 2019 pour l'achat du Riverside H et d'un montant résiduel de 2 100 k EUR, serait alors remboursé début 2026 (ou son éventuel refinancement s'il ne devait pas être prolongé jusque-là).
- La moitié louée (+ 15 places de parking) pourrait être vendue un an plus tard, soit début 2027, pour un même montant de 2 105 k EUR.

Source : management

III. La description du Projet – La localisation

Localisation: Boulevard International 55, 1070 Anderlecht (Bruxelles)



Un endroit agréable pour travailler

 Bureaux et surfaces polyvalents dans le parc d'affaires Riverside Business Park. Plusieurs marques internationales bien connues y ont leur siège. Parc d'affaires très spacieux, entouré de verdure et composé de 12 bâtiments.

 Sa situation exceptionnelle et ses nombreux parkings en font un endroit idéal pour l'implantation de bureaux.

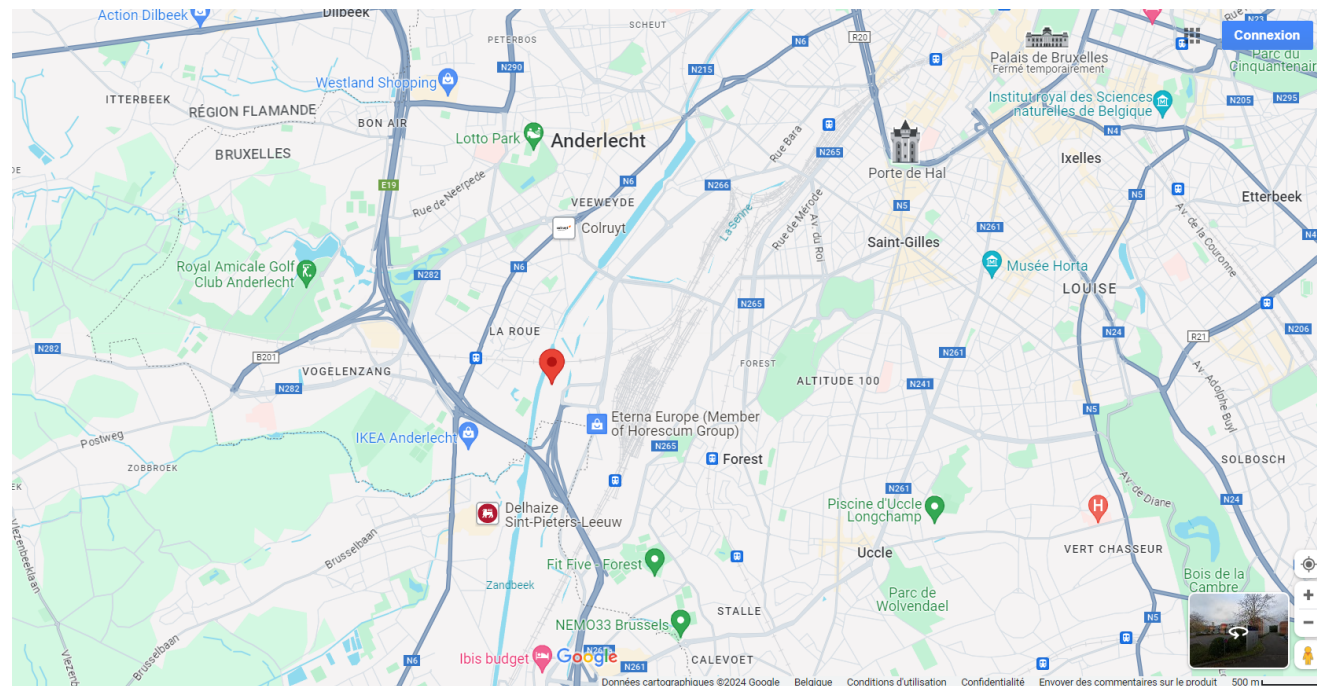
Idéalement situé



situé à 350 m de la sortie 17 sur le ring Ouest de Bruxelles.

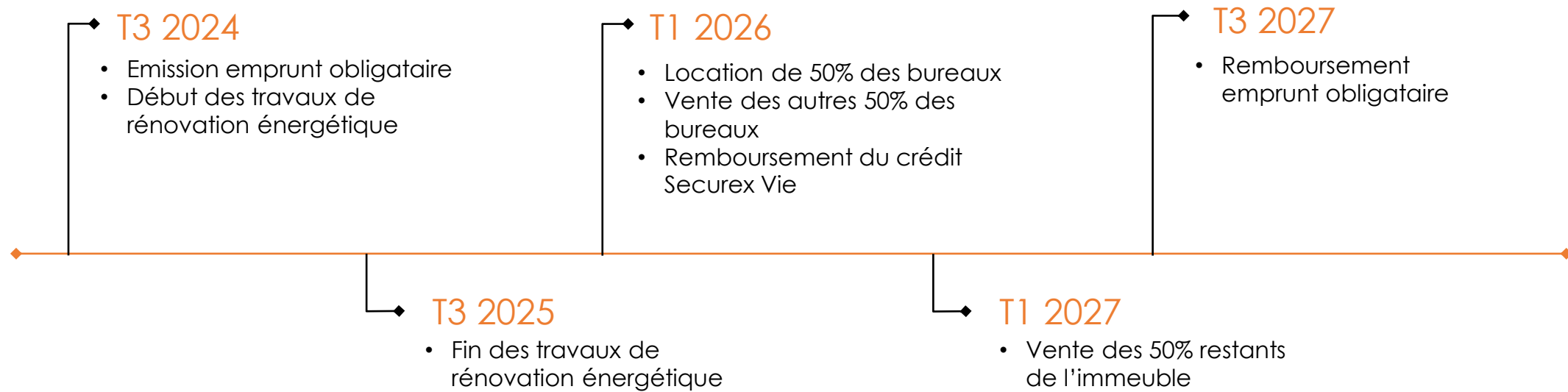


Accès aisé en train (navettes gratuites matin et soir de/vers la gare de Bruxelles-Midi), en bus (différents arrêts de bus De Lijn et Stib), en métro (arrêt de métro La Roue) et à vélo (autoroute cyclable F50 Halle-Bruxelles).



Source : Google Map

IV. Le planning d'exécution



➤ Explications du planning

- Les travaux de rénovation énergétique devraient commencer en septembre 2024 et durer un an.
- L'emprunt obligataire sera remboursé après 3 ans, c'est à dire en août 2027.

V. Le financement obligataire

- Emetteur : BeeBonds Finance SRL (qui accordera un prêt à Sodimco SA d'un même montant et d'une même durée).
- Montant de l'emprunt : 1 000 k EUR (minimum 750 k EUR) répartis en deux émissions:
 - Emission à capital et intérêts 100% assurés: montant de 500 k EUR (minimum de 375 k EUR) à 7,0% d'intérêt annuel brut.
 - Emission sans sûreté: montant de 500 k EUR (minimum de 375 k EUR) à 10,0% d'intérêt annuel brut.
- Durée : 36 mois à partir de la date d'émission.
- Emission d'obligations soumises au droit belge.
- Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement.
- Le remboursement du prêt sera subordonné aux financements bancaires du Projet visé dans cette note, étant entendu que les éventuels financements futurs ne pourront pas empêcher le remboursement obligataire à son terme. Le cas échéant, l'emprunteur s'engage à informer BeeBonds d'une solution de refinancement.
- Garanties & sûretés : Atradius assure le remboursement du capital et le paiement des intérêts pour l'émission obligataire assurée de 500 k EUR (voir annexe 3 sur Atradius).
- Les fonds perçus de l'emprunt obligataire seront utilisés uniquement pour le Projet, et plus spécifiquement pour le financement des travaux de rénovation de l'immeuble Riverside H.
- Sodimco SA s'engage à fournir le cash (fonds propres) qui sera nécessaire pour la bonne réalisation du projet (estimation: 783 k EUR entre T3 2024 et T4 2025).
- La récupération par Sodimco SA du cash avancé (sur fonds propres) sera subordonnée au remboursement des obligataires.
- Les ventes du Projet serviront à rembourser l'emprunt obligataire, après le remboursement du crédit Securex Vie.
- Communication d'un rapport trimestriel à BeeBonds (qui sera mis à la disposition des obligataires).

VI. Le plan de trésorerie du Projet

Cash planning - EUR	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	Total
Cash début de période	0 €	858.333 €	450.000 €	381.375 €	312.750 €	224.125 €	213.020 €	208.645 €	249.270 €	187.895 €	228.520 €	2.333.520 €	2.333.520 €	
Projet														
Location bureaux							40.625 €	40.625 €	40.625 €	40.625 €				162.500 €
Vente immeuble							2.000.000 €				2.000.000 €			4.000.000 €
Vente 30 places de parking							105.000 €				105.000 €			210.000 €
Charges non récupérables sur bureaux inoccupés	-8.750 €	-8.750 €	-8.750 €	-8.750 €	-8.750 €	-8.750 €								-52.500 €
Charges fiscales et foncières	-31.250 €	-31.250 €	-31.250 €	-31.250 €	-31.250 €	-31.250 €								-187.500 €
Travaux de rénovation énergétique (& autres)	-81.667 €	-408.333 €	-164.000 €	-164.000 €	-82.000 €	0 €	-50.000 €							-950.000 €
Financement														
Fonds propres Sodimco (cash disponible)	84.625 €	84.625 €	180.000 €	180.000 €	180.000 €	73.520 €							-782.770 €	0 €
Crédit Securex Vie							-2.100.000 €							-2.100.000 €
Emprunt obligataire via BeeBonds	1.000.000 €												-1.000.000 €	0 €
Frais financiers														
Intérêts sur crédit Securex Vie	-44.625 €	-44.625 €	-44.625 €	-44.625 €	-44.625 €	-44.625 €								-267.750 €
Intérêts sur prêt BeeBonds Finance						-100.000 €			-100.000 €				-100.000 €	-300.000 €
Frais de financement	-60.000 €					-2.000 €			-2.000 €				-2.000 €	-66.000 €
Cash flow période	858.333 €	-408.333 €	-68.625 €	-68.625 €	-88.625 €	-11.105 €	-4.375 €	40.625 €	-61.375 €	40.625 €	2.105.000 €	0 €	-1.884.770 €	
Cash fin de période (cumulé)	858.333 €	450.000 €	381.375 €	312.750 €	224.125 €	213.020 €	208.645 €	249.270 €	187.895 €	228.520 €	2.333.520 €	2.333.520 €	448.750 €	448.750 €

Source: management; chiffres HTVA

Commentaires sur le plan de trésorerie

- La vente d'une première moitié de l'immeuble début 2026 permettra de rembourser le crédit Securex Vie, contracté pour l'acquisition de l'immeuble H en 2019.
- La vente de la seconde moitié de l'immeuble début 2027 permettra de rembourser le prêt accordé par BeeBonds Finance à Sodimco, et de rembourser les obligataires.
- Sur la période allant de T3 2024 à T3 2027, le Projet dégage 449 k EUR de cash, en tenant compte du remboursement du crédit Securex Vie (2 100 k EUR).
- Selon ce plan de trésorerie, l'emprunt obligataire pourrait être remboursé après 2,5 ans, soit en T1 2027. Par prudence, le porteur de projet a préféré prendre une durée de 3 ans.

VII. Forces et points d'attention du Projet

Forces du Projet

- Solide expérience du porteur de projet en immobilier.
- Très bonne localisation des bureaux.
- Forte amélioration des performances environnementales du bâtiment (réduction de la consommation énergétique et des émissions de CO₂).



Points d'attention du Projet

- Risques liés au **permis** : le risque est nul, le Projet ne nécessitant a priori pas l'obtention d'un permis.
- Risque de **construction** : bien qu'il s'agisse d'un porteur de projet expérimenté, il existe un risque lié aux travaux (coût des matériaux, sous-traitant défaillant, intempéries, ...).
- Risque de **commercialisation** : le risque de commercialisation est moyen compte tenu du marché immobilier actuel et de la localisation des biens.
- Risques liés au **porteur de projet** : Sodimco SA est active dans les opérations immobilières; elle continuera à gérer son parc immobilier, et pourrait avoir de nouveaux projets. La rentabilité de ses projets présents et futurs ne peut être estimée et pourrait impacter la capacité de Sodimco SA à rembourser les obligataires.

VIII. Les états financiers de Sodimco SA

Bilan	30-09-21	30-09-22	30-09-23	31-10-23 PF	30-06-24 PF
Actif					
Actifs immobilisés	10.375.005	10.340.024	10.466.970	25.847.062	27.642.951
Immobilisations corporelles	0	0	0	21.047.882	22.843.771
Immobilisations financières	10.375.005	10.340.024	10.466.970	4.799.180	4.799.180
Actifs circulants	329.354	328.490	316.406	6.366.385	4.347.596
Stocks et commandes en cours d'exécution	0	0	0	114.704	
Créances à un an au plus					
Créances commerciales	3.753	3.928	3.753	1.125.335	1.312.701
Autres créances	0	0	0	3.666.442	2.401.181
Valeurs disponibles	21.565	18.465	15.490	173.873	171.132
Comptes de régularisation actif	304.036	306.097	297.163	1.286.031	462.582
Total actifs	10.704.359	10.668.514	10.783.376	32.213.447	31.990.547
Passif					
Capitaux propres	9.097.235	9.048.867	9.279.739	9.336.904	8.530.853
Capital émis	4.162.000	4.162.000	4.162.000	4.162.000	4.162.000
Réserves	4.771.809	4.771.809	4.771.809	4.771.809	4.771.809
Bénéfice (perte) reporté(e)	163.426	115.058	345.930	403.095	-402.956
Provisions et impôts différés	1.350.714	1.350.714	1.350.714	1.350.714	1.350.714
Dettes	256.411	268.934	152.923	21.525.830	22.108.980
Dettes à plus d'un an	0	0	0	12.080.896	13.293.401
Dettes financières	0	0	0	12.075.046	13.287.551
Autres dettes	0	0	0	5.850	5.850
Dettes à un an au plus	256.411	268.934	152.923	9.444.934	8.815.579
Dettes financières	0	0	0	5.626.638	4.911.899
Dettes commerciales	180.414	268.459	96.568	1.547.475	1.725.490
Acomptes reçus sur commandes	0	0	0	1.207.500	0
Dettes fiscales, salariales et sociales	0	0	56.005	544.429	152.112
Autres dettes	75.563	0	0	45.512	1.652.815
Comptes de régularisation passif	434	475	350	473.380	373.263
Total passif	10.704.360	10.668.515	10.783.376	32.213.447	31.990.547
Ratio de solvabilité (capitaux propres / bilan)	85%	85%	86%	29%	27%

PF = Pro forma

Source : management; BNB

Commentaires sur le bilan

- Exercice comptable du 1/10 au 30/09.
- Les comptes avant octobre 2023 ne sont pas comparables, suite à l'acquisition des 2 sociétés sœurs BGI et OPI et leur absorption en octobre 2023. Ceci est la raison pour laquelle le bilan à fin octobre 2023 est également présenté.
- Immobilisations corporelles = Terrains & constructions (22 844 k EUR à fin juin 2024).
- La réduction des immobilisations financières entre le 30/09/23 et le 31/10/23 est due à l'absorption des 2 filiales BGI et OPI.
- A fin juin 24, les 4 799 k EUR d'immobilisations financières consistent principalement en des créances sur les sociétés mères Take-Up Invest (4 493 k EUR) et Growners (301 k EUR).
- Les autres créances à fin juin 2024 comprennent une créance de 2 256 k EUR sur la société mère Growners.
- Les provisions = impôts différés sur plus-value sur immobilisations corporelles.
- Les dettes financières incluent notamment à fin juin 24:
 - Un crédit AION (solde de 12 060 k EUR en dette financière > 1 an; échéance 31/12/24, renégociable). Le management a établi des contacts avec des institutions financières pour un refinancement du solde de ce crédit (sachant qu'environ 6,3 M EUR seront remboursés suite à la vente de Park Station).
 - Un prêt Securex Vie de 2 168 k EUR (dette > 1 an échéant dans l'année).
 - 2 265 k EUR de straight loans BNP.
- Les autres dettes à fin juin 24 comprennent pour l'essentiel 1 610 k EUR de compte courant (CC) sur IGI (= filiale de Growners) et 22 k EUR de CC envers les représentants de Growners.

VIII. Les états financiers de Sodimco SA

Compte de résultats	10/20 - 09/21	10/21 - 09/22	10/22 - 09/23	10/23 - 06/24
Nombre de mois	12 mois	12 mois	12 mois	9 mois
Chiffre d'affaires	0	0	0	1.209.698
+ Autres produits d'exploitation	15.995	0	0	204.592
+ Produits d'exploitation non récurrents	20	0	0	0
- Approvisionnements et marchandises	0	0	0	-808.160
= Marge brute	16.015	0	0	606.131
- Services & biens divers	-313.723	-351.413	-6.833	-167.716
- Autres charges d'exploitation	-1.133	-2.309	-2.402	-122.801
= EBITDA	-298.841	-353.722	-9.234	315.614
- Amortissements & réductions de valeurs	0	0	0	-475.781
= EBIT (= résultat d'exploitation)	-298.841	-353.722	-9.234	-160.167
+ Produits financiers	305.232	306.098	297.127	191.197
- Charges financières	-7.430	-744	-1.015	-779.902
= Résultat avant impôts	-1.039	-48.368	286.878	-748.872
- Impôts	0	0	-56.005	-14
= Résultat net de l'exercice	-1.039	-48.368	230.873	-748.886

Commentaires sur le compte de résultats (octobre 23 à juin 24)

- Chiffre d'affaires = principalement locations (953 k EUR) et vente d'immeuble (245 k EUR).
- Autres produits d'exploitation incluent notamment des charges locatives (95 k EUR) et des refacturations de frais divers (81 k EUR).
- Approvisionnements & marchandises = principalement décompte des charges (616 k EUR) et augmentation des stocks (115 k EUR).
- Autres charges d'exploitation = principalement taxes communales (89 k EUR) et régionales (13 k EUR).
- Produits financiers = goodwill fusion des filiales BGI et OPI (RDT).
- Les charges financières incluent 134 k EUR de goodwill de fusion des filiales BGI et OPI (DNA); le reste = charges d'intérêts.

Annexe 1 – CV des représentants du porteur de projet



Vincent Schobbens

Founder & Chairman

After a decade in the banking sector, Vincent took his first entrepreneurial steps in 1999 as a property dealer in Brussels. He launched SV Patrimonia in 2003, a company focusing on residential real estate. Over time, the company focus changed from residential to professional real estate. SV Patrimonia became Growners in 2017. The company has around 25 buildings in its portfolio, across 15 locations and has an annual turnover of €40 million.



Christine Loumaye

Deputy Chairman

Christine has held managerial positions in large and complex organisations in industries such as transport, services and communication. She has a large expertise in financial planning and monitoring as well as in analysis and evaluation of projects. Christine joined Growners in March 2020 as *Deputy Chairman*. Her arrival shows Growners' determination to enhance its strategic development in the long term.

Source : management

Annexe 2 – Impact des mesures d’amélioration énergétique - Synthèse

Famille	N°	Intitulé de la mesure	Economies								Invest	Incertitude	TRS	Seuil
			Combustible [kWh/an]	Electricité [kWh/an]	Energie primaire [kWhp/an]	Energie primaire [%]	CO ₂ [t/an]	CO ₂ [%]	Financière [€/an]	Incertitude [%]	[€ HTVA]	[%]	[Ans]	[Ans]
Enveloppe	1.1	Remplacement des fenêtres	52.776	0	52.776	9%	11	10%	3.325	-25%	368.738 €	25	111	5
Enveloppe	1.2	Remplacement de la coupole	13.989	0	13.989	2%	3	3%	881	-25%	105.987 €	25	120	5
Enveloppe	1.3	Isolation des murs	13.333	0	13.333	2%	3	3%	840	-25%	173.804 €	25	207	5
Enveloppe	1.4	Isolation de la toiture	16.763	0	16.763	3%	3	3%	1.056	-25%	286.886 €	25	272	5
Chauffage	2.1	Régulation de la bouteille casse pression	7.756	0	7.756	1%	2	1%	489	-25%	2.100 €	25	4	5
Chauffage	2.2	Placement de PAC	260.644	-91.141	32.792	6%	17	16%	-1.261	-25%	153.200 €	25	-122	5
Ventilation	5.1	Remplacement des groupes de ventilation existants	136.289	0	136.289	23%	28	26%	8.586	-25%	99.643 €	25	12	5
Eclairage	6.1	Remplacement de l'éclairage existant par du LED	0	3.648	9.120	2%	1	1%	708	-25%	75.000 €	25	106	5
Renouvelable	7	Installation de panneaux solaires photovoltaïques	0	38.048	95.120	16%	15	14%	7.381	-25%	69.600 €	25	9	5

- Entouré d'un cadre vert = les 5 mesures retenues.
- Ces 5 mesures permettraient de passer d'un PEB D à un PEB B.
- La réduction de la consommation de combustibles représenterait 203 054 kWh/an, soit une réduction de 67% (consommation annuelle de 304 034 kWh).
- La réduction de la consommation électrique représenterait 41 696 kWh/an, soit une réduction de 37% (consommation annuelle de 113 400 kWh).
- La réduction des émissions de CO₂ serait de 58 t/an, soit une diminution de 54% (émissions annuelles de 107 t).

Annexe 3 – Couverture d’assurance Atradius

- Le groupe Atradius propose des solutions d’assurance-crédit, de recouvrement et de caution dans le monde entier grâce à sa présence dans plus de 50 pays. Ses solutions protègent les entreprises et les créanciers contre les impayés. Atradius fait partie du Grupo Catalana Occidente, l’un des leaders de l’assurance en Espagne et de l’assurance-crédit dans le monde. Atradius est le n° 2 mondial de l’assurance-crédit. Le groupe Atradius est représenté en Belgique par sa filiale Atradius Credito y Caution SA de seguros y reaseguros, située à Namur.
- Voir www.atradius.be/fr
- La couverture d’assurance Atradius porte sur le remboursement du capital et le paiement des intérêts aux obligataires. En cas de défaillance du porteur de projet, la compagnie d’assurance indemniserà l’investisseur à concurrence du montant assuré. Cette indemnisation n’est pas inconditionnelle et interviendra conformément à la police d’assurance qui prévoit notamment des clauses d’exclusion.
- Veuillez vous référer à nos conditions générales d’utilisation (CGU) pour plus d’informations sur les Prêts à Capital Assuré, art 12.11. (voir <https://www.beebonds.com/wp-content/uploads/2024/02/BeeBonds-Conditions-generales-24-02-02-.pdf>)

Annexe 4 – Benchmarking (transactions comparables à Anderlecht)

➤ Immeubles de bureaux existants à Anderlecht proposés à la location (chiffres HTVA):

Localisation	Loyer annuel	Surface (m ²)	Prix/m ² /an	Année	PEB	Agence ou propr.	Commentaires
Bd Industriel 13 b	101.808 €	617	165 €	N.D.	N.D.	Bathim & Co	Bâtiment "White Angle"
Rue Walcourts 150 / D2	14.400 €	110	131 €	N.D.	N.D.	(privé)	
Bd International 55	55.200 €	555	99 €	1990	N.D.	Panorama	Riverside
Lenniksebaan 451	19.596 €	113	173 €	N.D.	N.D.	Panorama	Bâtiment Crescent
Lenniksebaan 451	24.984 €	333	75 €	N.D.	N.D.	Panorama	Bâtiment Crescent; en sous-sol
Lenniksebaan 451	42.000 €	300	140 €	N.D.	N.D.	Panorama	Bâtiment Crescent
Bd Paepsem 20	14.580 €	109	134 €	N.D.	N.D.	Esset	
Rue de Birmingham 221	100.872 €	807	125 €	N.D.	D	Bathim & Co	
Moyenne			130 €				

N.D. = non disponible

➤ Immeubles de bureaux existants à Anderlecht proposés à la vente:

Localisation	Prix vente	Surface (m ²)	Prix/m ²	Année	PEB	Agence ou propr.	Commentaires
Bd International 55	795.000 €	555	1.432 €	1990	N.D.	Panorama	Riverside
Chaussée de Mons 850	850.000 €	536	1.586 €	2003	D	Allten	10 places de parking en sous-sol
Bd International 55	310.000 €	282	1.099 €	1990	N.D.	Esset	
Rue Brogniez	1.198.500 €	799	1.500 €	N.D.	N.D.	Bathim & Co	
Rue Brogniez 54	1.224.000 €	816	1.500 €	N.D.	D	Ceusters	
Avenue Chopin 20	150.000 €	85	1.765 €	N.D.	G	EasyProperties	
Rue Brogniez 50	1.221.000 €	814	1.500 €	N.D.	N.D.	Knight Frank	Glico Center
N.A.	1.224.000 €	816	1.500 €	N.D.	N.D.	Structura.biz	
Moyenne			1.485 €				

N.D. = non disponible

Source: Immoweb

BeeBonds
Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem

+32 (0)2 896 92 98
Hello@beebonds.com

<https://www.beebonds.com>

