



Project « Riverside H » - Energiezuinige renovatie van een kantoorgebouw in Anderlecht, verhuur en verkoop van kantoren en parkings als geheel of individueel.

Obligatie-uitgifte

Voor Sodimco SA

Document opgesteld door **BeeBonds**

En nagekeken door **BDO**

Augustus 2024



Inhoudsopgave

Disclaimer	P. 3
I. Samenvatting van het Project	P. 4
II. Juridische structuur en de Projectdrager	P. 5
III. Beschrijving van het Project	P. 8
IV. Bouwschema	P. 11
V. Obligatiefinanciering	P. 12
VI. Cashflowplan van het Project	P. 13
VII. Sterke punten en aandachtspunten van het Project	P. 14
VIII. Jaarrekening van Sodimco SA	P. 15
Bijlagen	P. 17



Disclaimer

Deze Beschrijvende Nota, die een financiële en commerciële voorstelling bevat van project "**Riverside H**" (hierna het "Project"), is opgesteld door BeeBonds SRL (hierna "BeeBonds") op basis van documenten en informatie verstrekt door het management of de directie van **Sodimco SA** (hierna de "Projectdrager"). Het management is als enige verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.

BDO, het audit- en advieskantoor, heeft de Beschrijvende Nota doorgenomen en heeft geen redenen gevonden om aan te nemen dat deze geen getrouw beeld geeft van de informatie die door het bestuursorgaan is verstrekt.

De opstelling van de Beschrijvende Nota omvat geen beoordeling of aanbeveling ten aanzien van de wenselijkheid van een investering in en aankoop van de door de Emittent uitgegeven obligaties. Indien een investeerder beslist om te investeren, doet hij dit op eigen en volledige verantwoordelijkheid en is hij verplicht om zijn eigen onafhankelijke analyse te maken.

Het Project houdt commerciële, financiële en constructierisico's in waarvoor BeeBonds geen enkele verantwoordelijkheid draagt.

Elke belegger-gebruiker van deze Beschrijvende Nota verbindt zich ertoe geen enkele vordering in te stellen of actie te ondernemen tegen BeeBonds of te dreigen met dergelijke acties die voortvloeien uit (of in verband staan met) de Beschrijvende Nota of het gebruik ervan.

Deze clausule doet geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen van BeeBonds tegenover beleggers of de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving door BeeBonds.

I. Samenvatting van het Project



Het Project Riverside H

- Het kantoorgebouw **Riverside H** is in handen van **Sodimco SA**, onderdeel van de familiale groep **Growners**.
- Het gebouw staat momenteel leeg. Het huidige EPC is D, waardoor het moeilijk te verhuren of verkopen is.
- Het Project houdt in dat het gebouw **wordt gerenoveerd om het energiezuiniger te maken**, dat het wordt verhuurd en dat het afzonderlijk of in zijn geheel wordt verkocht, en dat er 30 parkeerplaatsen worden verkocht.
- Een gedetailleerd energieonderzoek is gedaan door een ingenieursbureau; de studie beveelt een aantal ingrepen aan die voor een optimale verhouding tussen verbeterde energieprestaties en kosten zorgen, zodoende een EPC B te behalen en het gebouw met succes te kunnen verhuren of verkopen.



Obligatiefinanciering

- Bedrag: 1 000 k EUR (minimum 750 k EUR).
- Duur: 36 maanden.
- Lening verstrekt door BeeBonds Finance SRL aan Sodimco SA tegen een bruto jaarlijkse rente van 10%.
- De obligatie-uitgifte door BeeBonds Finance zal bestaan uit twee tranches: een tranche verzekerd door Atradius (500 k EUR, bruto rentevoet van 7%/jaar) en een onverzekerd (500 k EUR, bruto rentevoet van 10%/jaar).



Kerncijfers – Cashflow van het Project (excl. BTW)

- Inkomsten (verhuur & verkoop): 4 373 k EUR
 - Cash out project (1): -1 824 k EUR
 - Terugbetaling Securex Leven lening (2): -2 100 k EUR
 - Netto cash (vóór belastingen): 449 k EUR
 - Netto cash / inkomsten: 55%
- (1) Financiële kosten inbegrepen.
(2) Securex Leven lening afgesloten voor de aankoop van het gebouw in 2019.



Het schema

- T3 2024 Obligatie-uitgifte
Start van energieverbeteringswerken
- T3 2025 Einde van de werken
- T1 2026 Verkoop van 50% van het gebouw
Verhuur van de andere 50% van het gebouw
Terugbetaling van Securex Leven lening (2)
- T1 2027 Verkoop van de resterende 50% van het gebouw
- T3 2027 Terugbetaling obligaties

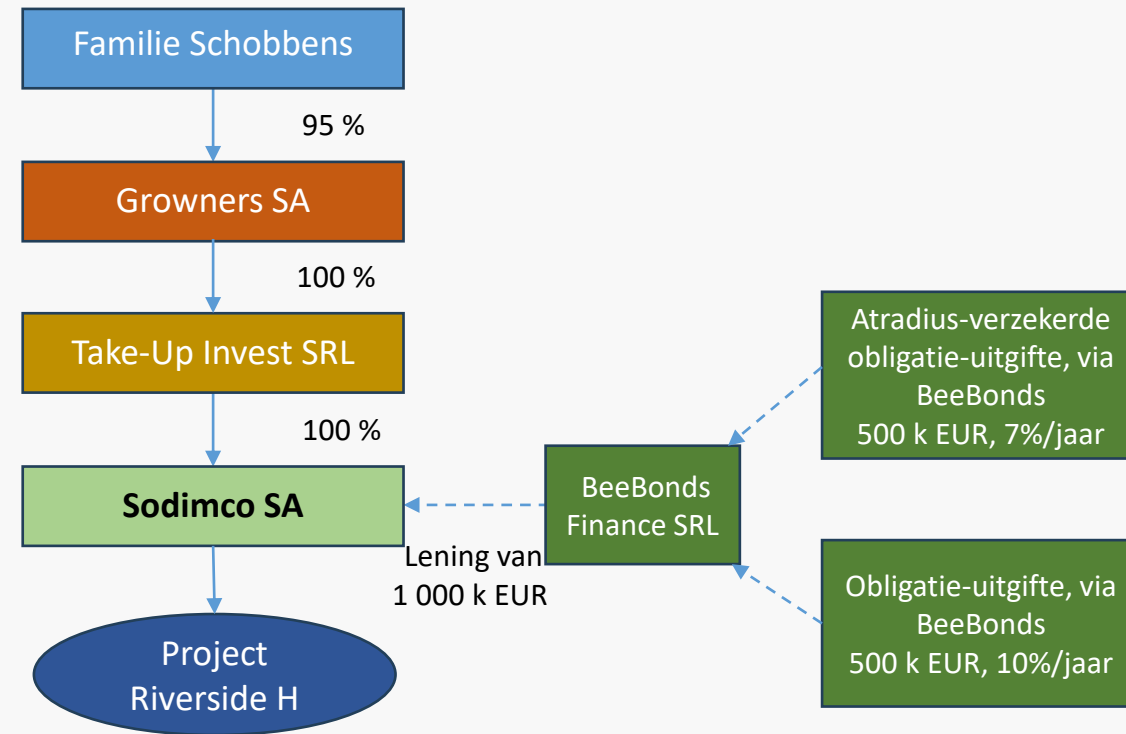


Locatie

- Het Riverside H-gebouw maakt deel uit van het Riverside Business Park in Anderlecht, een complex van 12 kantoorgebouwen.
- Het Riverside Business Park huisvest een groot aantal bedrijven (bijv. Ansell Health Care, Novo Nordisk Pharma, Jobmatch Brussels, Intergraph Belgium).
- Gebouw H ligt aan de Internationalelaan 55, 1070 Anderlecht, langs het kanaal en vlakbij de westelijke ring.
- Sodimco is ook eigenaar van de gebouwen D, E en K en van parkeerplaatsen.

II. Juridische structuur en de Projectdrager

Organigram



Administratieve informatie over Projectdrager Sodimco SA

- **Naam en rechtsvorm:** Sodimco SA
- **Oprichtingsdatum:** 20/06/1979
- **Bedrijfsnummer:** 0419.651.494
- **Adres:** Chaussée de Louvain 431 bte F, 1380 Lasne.
- **Bestuurders:** Vincent Schobbens, Christine Loumaye (via hun bedrijven).
- **Activiteiten:** Verhuur en exploitatie van niet-residentieel vastgoed.

Sodimco SA

- **Sodimco SA**, opgericht in 1979, werd in 2018 overgenomen door **Growners SA**. Het is 100% eigendom van Growners SA (ondernemingsnummer: 0860.002.790), via Take-Up Invest SRL (ondernemingsnummer: 0568.553.919). De **Growners vastgoedgroep** is eigendom van de familie Schobbens.
- Sodimco SA verhuurt en baat kantoorruimte uit. Het bezit andere gebouwen dan Riverside H en heeft andere projecten dan Riverside H.
- Sodimco SA nam 2 filialen voor 100% (BGI en OPI) over en slokte ze in oktober 2023 op. Hierdoor nam zijn balans aanzienlijk toe.
- Sodimco genereert momenteel zo'n 1 300 k EUR/jaar aan huurinkomsten.
- Growners website: <https://www.growners.be>

De vertegenwoordigers van de Projectdrager

- **Vincent Schobbens**, Managing Director, via zijn bedrijf VS Manco SRL. Oprichter, voorzitter en CEO van Growners.
- **Christine Loumaye**, Bestuurder, via haar bedrijf CLO Management SRL. Ondervoorzitter van de Growners Group. Niet van Vincent Schobbens.

Zie CV's van de twee bestuurders in Bijlage 1.

II. De juridische structuur en de Projectdrager - Info over eigendommen in beheer van Sodimco

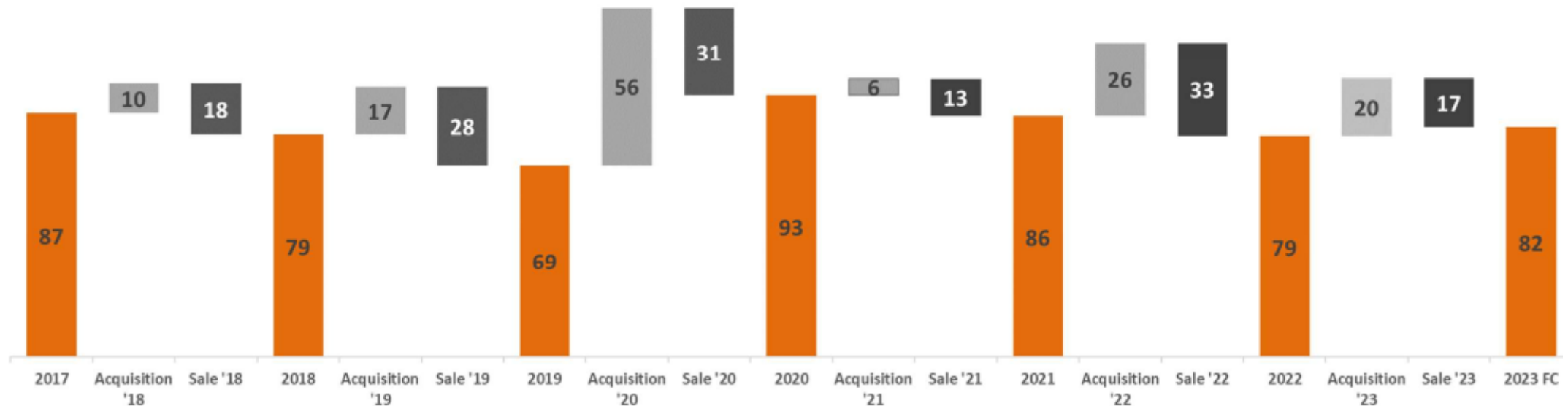
- Sodimco beheert 5 parken bestaande uit kantoorgebouwen die momenteel ongeveer 1 300 k EUR aan jaarlijkse huurinkomsten genereren.
- Deze 5 parken omvatten het Riverside Business Park in Anderlecht, waar Sodimco nog 4 gebouwen (D, E, H en K) en parkings bezit.
- De boekwaarde van Gebouw H bedroeg 2 818 k EUR op 30/06/2024 (inclusief de 30 parkeerplaatsen die in het kader van dit Project worden verkocht).
- Half juli ondertekende Sodimco een overeenkomst voor de verkoop van Park Station in Diegem tegen een prijs van 7,25 M EUR, die eind 2024 van kracht wordt. Hierdoor kan een belangrijk deel van de financiële schuld van Sodimco aan AION worden afgelost (ongeveer 6,3 M EUR).
- Het management is van mening dat de marktwaarden van de andere parken (Brussel 7, 3T en Royale 180) hoger zijn dan hun boekwaarden op 30/06/24.

Kantoorparken en locatie	Aantal gebouwen	Huurstatus	Opmerkingen	Boekwaarde op 30/06/24
Riverside Business Park, Anderlecht	4 (D, E, K en H)	47% verhuurd	Volledig eigendom, onverhuurd gebouw H	7.335.113
Brussels 7, Strombeek-Bever	1	100% verhuurd	Verhuurd aan Whirlpool en Kitchen Aid	2.768.932
3T, Vilvoorde	1	60% verhuurd	Gedeeltelijk verhuurd aan Corilus	2.171.054
Park Station, Diegem	1	25% verhuurd	Verkoop van het hele gebouw ondertekend in juli; verkoop effectief eind 2024	8.108.877
Royale 180, Brussel centrum	1	88% verhuurd	5 verhuurde winkels	2.228.523
Totaal parken verhuurd aan derden	8			22.612.499
Andere gronden en gebouwen			Growners archiefkelders (Greenhill gebouw, Leuven)	231.272
Algemeen totaal				22.843.771

II. De juridische structuur en de Projectdrager - Dynamisch beheer van de Growners-portfolio

- De Growners-groep beheert haar vastgoedportefeuille dynamisch, met elk jaar aan- en verkopen van kantoren.
- Voorbeelden van kantoorgebouwen die de afgelopen jaren zijn gekocht, verhuurd en verkocht door Growners:
 - Waterloo Office Park: IRR van 36% (gekocht in 2018; einde van de versnipperde verkopen in 2023).
 - Source (St Gillis): IRR van 43% (gekocht in 2021; volledig doorverkocht in 2022).
 - Madou (Brussel): IRR van 18% (aangekocht in 2016; versnipperde verkoop na voltooiing van de werken in 2019).

Groei van de Growners portefeuille (oppervlakte in duizenden m²; situatie op het einde van het jaar in oranje) :



Bron Management; IRR (Internal Rate of Return) gebaseerd op aankoop prijs, huur, totale kosten en verkoopprijs.

III. Beschrijving van het Project



Zicht op Riverside Business Park



Zicht op gebouw H

- Het **Riverside H** Project maakt deel uit van de rotatie van de vastgoedportefeuille van Sodimco en bestaat uit:
 - Verbetering van de energieprestaties van het Riverside H-gebouw.
 - Verhuren van de kantoren.
 - Verkopen van de kantoren, als geheel of individueel, evenals 30 parkeerplaatsen.
- Gebouw H, met een oppervlakte van ongeveer 2 500 m², is momenteel onverhuurd en heeft een slechte energieprestatie (EPC D), waardoor het moeilijk te verhuren of verkopen is.
- Het maakt deel uit van het Riverside Business Park, dat een twaalfstal kantoorgebouwen uit 1990 in Anderlecht omvat. De groep Growners (via BGI, opgeslorpt door Sodimco in oktober 2023) kocht er 9 in 2019 en heeft er al 5 verkocht (F, G, I, J en L gebouwen).
- Het ingenieursbureau B Solutions voerde in mei 2023 een diepgaand onderzoek uit naar het gebouw en beveelt de volgende verbeteringen aan om een EPC B te bereiken:
 - Vervanging van ramen en beglazing.
 - Vervanging van de koepel.
 - Vervanging van ventilatie-eenheden.
 - Installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen.
 - « Relamping » via LED.(zie bijlage 2 voor meer details over de voorgestelde verbeteringsmaatregelen)
- De impact van deze energierenovatie zal aanzienlijk zijn:
 - Daling van het brandstofverbruik met 203 054 kWh/jaar (of 67%).
 - Vermindering van het elektriciteitsverbruik met 41 696 kWh/jaar (of 37%).
 - CO₂-uitstoot verminderd met 58 ton/jaar (d.w.z. 54%).

Bron: management; B Solutions energie-audit

III. Beschrijving van het Project



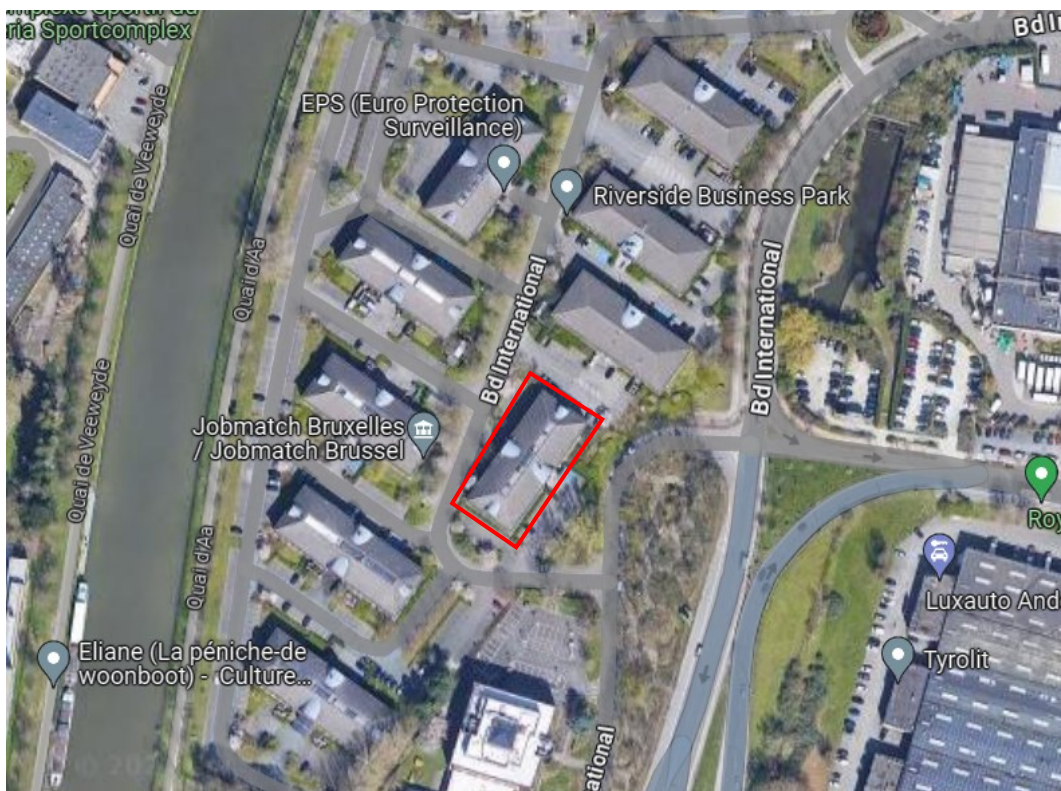
Zicht op gebouw H

- Met de coördinatie van de werf worden de totale kosten van deze energierenovatiowerken geraamd op 900 k EUR (excl. btw); de voltooiing ervan zal één jaar in beslag nemen (Q3 2024 tot Q3 2025). Het management heeft ervoor gekozen om de werken uit te voeren die de beste verhouding tussen prestatieverbetering en kosten bieden.
- Het management is ook van plan om 50 k EUR (excl. btw) renovatiewerkzaamheden uit te voeren aan de kantoren die zullen worden verhuurd (afhankelijk van de wensen van de huurders), vlak voordat ze worden verhuurd, begin 2026.
- Voor dit werk is geen vergunning nodig.
- Het management schat dat de ene helft van het gebouw (1 250 m²) kan worden verhuurd vanaf begin 2026, tegen een prijs van 130 EUR per m² (incl. BTW) per jaar. De andere helft zou begin 2026 verkocht kunnen worden tegen een prijs van 1 600 EUR per m² (plus 15 parkeerplaatsen tegen 7 k EUR per plaats), wat een verkoopprijs oplevert van 2 105 k EUR.
- De Securex Leven lening, verkregen in 2019 voor de aankoop van Riverside H en met een restbedrag van 2 100 k EUR, zou tegen begin 2026 terugbetaald zijn (of de eventuele herfinanciering ervan indien ze niet tegen dan verlengd zou zijn).
- De verhuurde helft (+ 15 parkeerplaatsen) zou een jaar later verkocht kunnen worden, begin 2027, voor een gelijk bedrag van 2 105 k EUR.

Bron : management

III. Beschrijving van het Project - Ligging

Ligging: Internationalelaan 55, 1070 Anderlecht (Brussel)



Een aangename plek om te werken

 Kantoren en multifunctionele ruimte op het Riverside Business Park. Bekende internationale bedrijven hebben er hun hoofdkantoor. Het is er ruim, omgeven door groen en bestaande uit 12 gebouwen.

 De uitzonderlijke ligging en de vele parkeergelengenheid maken het een ideale plek om kantoren te vestigen.

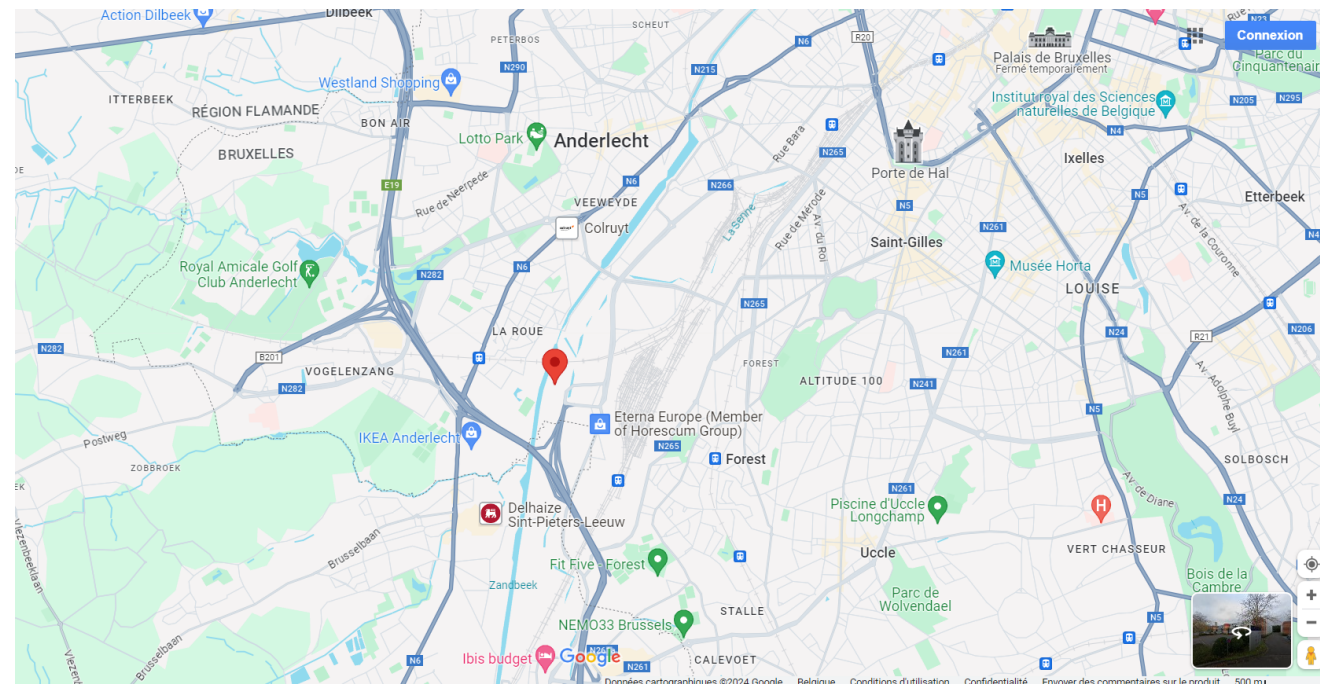
Ideaal gelegen



Gelegen op 350 m van afrit 17 op de ring rond Brussel-West.

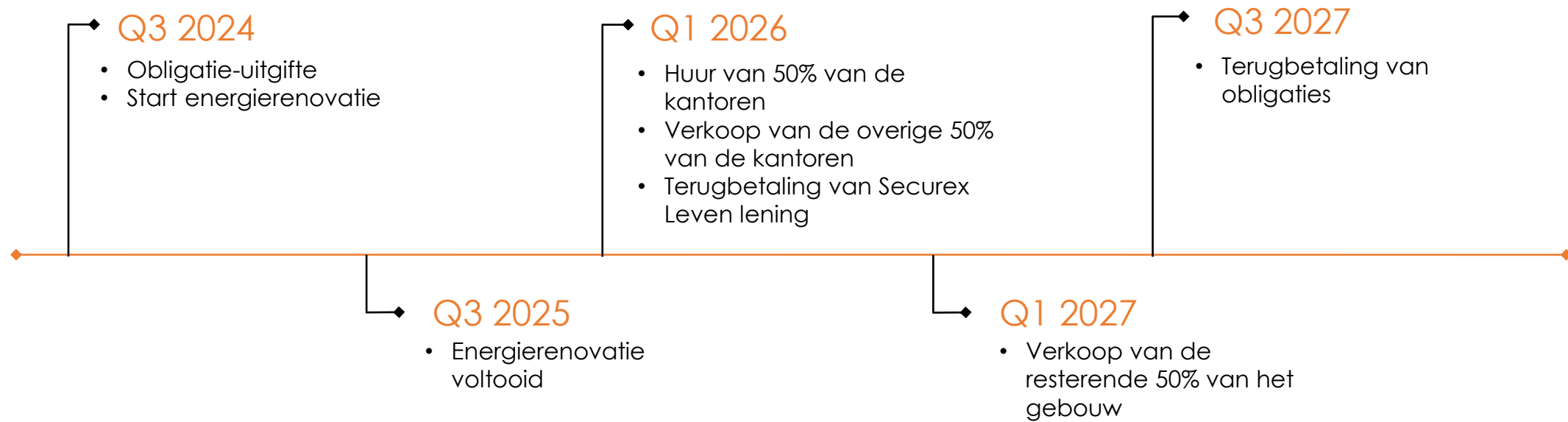


Gemakkelijk bereikbaar per trein (gratis pendeldienst 's ochtends en 's avonds van/naar station Brussel-Zuid), bus (verschillende haltes van De Lijn en Stib), metro (metrohalte Het Rad) en fiets (F50 Halle-Brussel fietsroute).



Bron : Google Maps

IV. Bouwschema



➤ Uitleg schema

- De energierenovatie begint in september 2024 en zal een jaar in beslag nemen.
- De obligatie wordt na 3 jaar afgelost, d.w.z. in augustus 2027.

V. Obligatiefinanciering

- Emittent: BeeBonds Finance SRL (die een lening zal verstrekken aan Sodimco SA voor hetzelfde bedrag en met dezelfde looptijd).
- Bedrag van de lening: 1 000 k EUR (minimaal 750 k EUR) verdeeld over twee uitgften:
 - Uitgifte met 100% kapitaal- en rentebeschermin: 500 k EUR (minimumbedrag 375 k EUR) tegen een jaarlijkse brutorente van 7,0%.
 - Uitgifte zonder garantie: 500 k EUR (minimumbedrag 375 k EUR) tegen een jaarlijkse brutorente van 10,0%.
- Looptijd: 36 maanden vanaf de uitgiftedatum.
- Obligatieleningen naar Belgisch recht.
- Geleend kapitaal dat volledig wordt terugbetaald op de eindvervaldag van de investering.
- De terugbetaling van de lening zal worden achtergesteld aan de bankfinanciering van het Project waarnaar in deze nota wordt verwezen, met dien verstande dat een eventuele toekomstige financiering de terugbetaling van de obligatie op de vervaldag niet in de weg mag staan. Indien nodig verbindt de kredietnemer zich ertoe BeeBonds op de hoogte te brengen van een herfinancieringsoplossing.
- Garanties: Atradius garandeert de terugbetaling van kapitaal en de betaling van de rente voor de verzekerde obligatie-uitgifte van 500 k EUR (zie bijlage 3 over Atradius).
- De fondsen ontvangen uit de obligatie-uitgifte zullen uitsluitend worden gebruikt voor het Project, en meer specifiek om de renovatiewerkzaamheden aan het Riverside H-gebouw te financieren.
- Sodimco SA heeft zich ertoe verbonden de cash (eigen vermogen) te verschaffen die nodig is om het Project te voltooien (geschat op 783 k EUR tussen Q3 2024 en Q4 2025).
- De terugbetaling door Sodimco SA van het voorschot in contanten (uit eigen vermogen) zal afhankelijk zijn van de terugbetaling van de obligatiehouders.
- De verkoop van het Project zal worden gebruikt om de obligatie terug te betalen, na de terugbetaling van de Securex Leven lening.
- Driemaandelijke rapportage aan BeeBonds (die beschikbaar wordt gesteld aan obligatiehouders).

VI. Cashflowplan van het Project

Cash planning - EUR	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	Q1 2027	Q2 2027	Q3 2027	Totaal
Cash begin van de periode	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 €	
Project														
Kantoorverhuur							40.625 €	40.625 €	40.625 €	40.625 €				162.500 €
Verkoop gebouw							2.000.000 €				2.000.000 €			4.000.000 €
Verkoop 30 parkeerplaatsen							105.000 €				105.000 €			210.000 €
Niet-terugvorderbare kosten voor leegstaande kantoren	-8.750 €	-8.750 €	-8.750 €	-8.750 €	-8.750 €	-8.750 €								-52.500 €
Belastingen en onroerendgoedkosten	-31.250 €	-31.250 €	-31.250 €	-31.250 €	-31.250 €	-31.250 €								-187.500 €
Energierenovatie (& andere werken)	-81.667 €	-408.333 €	-164.000 €	-164.000 €	-82.000 €	0 €	-50.000 €							-950.000 €
Financiering														
Eigen vermogen Sodimco (beschikbaar cash)	84.625 €	84.625 €	180.000 €	180.000 €	180.000 €	73.520 €							-782.770 €	0 €
Krediet Securex Leven							-2.100.000 €							-2.100.000 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	1.000.000 €												-1.000.000 €	0 €
Financiële kosten														
Rente op Securex Leven krediet	-44.625 €	-44.625 €	-44.625 €	-44.625 €	-44.625 €	-44.625 €								-267.750 €
Rente op Beebonds Finance lening					-100.000 €				-100.000 €				-100.000 €	-300.000 €
Financieringskosten	-60.000 €				-2.000 €				-2.000 €				-2.000 €	-66.000 €
Cash flow van de periode	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 einde van de periode	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 €

Bron: management; cijfers excl. BTW

Opmerkingen over het cashflowplan

- Met de verkoop van de eerste helft van het gebouw begin 2026 kan de Securex Leven lening, die werd afgesloten voor de aankoop van Gebouw H in 2019, worden terugbetaald.
- De verkoop van de tweede helft van het gebouw begin 2027 zal het mogelijk maken om de lening van BeeBonds Finance aan Sodimco terug te betalen en de obligatiehouders terug te betalen.
- Over de periode Q3 2024- Q3 2027 zal het project 449 k EUR cash genereren, rekening houdend met de terugbetaling van de Securex Leven lening (2 100 k EUR).
- Volgens dit cashflowplan zou de obligatielening na 2,5 jaar kunnen worden terugbetaald, d.w.z. in Q1 2027. Voorzichtigheidshalve heeft de Projectdrager gekozen voor een looptijd van 3 jaar.

VII. Sterke punten en aandachtspunten van het Project

Sterke punten van het Project

- Gedegen ervaring met vastgoedprojecten.
- Uitstekende kantoorlocatie.
- Significante verbetering van de duurzame prestaties van het gebouw (vermindering van energieverbruik en CO₂-uitstoot).



Aandachtspunten van het Project

- Risico's met betrekking tot **vergunningen**: het risico is nihil, aangezien voor het Project in principe geen vergunning nodig is.
- **Bouwrisico**: hoewel dit een ervaren Projectdrager is, is er een risico verbonden aan het werk (materiaalkosten, falen van onderaannemers, slecht weer, enz.)
- **Marketingrisico**: het marketingrisico is middelgroot gezien de huidige vastgoedmarkt en de locatie van het onroerend goed.
- Risico's verbonden aan de **Projectdrager**: Sodimco NV is actief in vastgoedtransacties; het zal zijn vastgoedportefeuille blijven beheren en kan nieuwe projecten aangaan. De rentabiliteit van zijn huidige en toekomstige projecten kan niet worden ingeschat en kan een impact hebben op het vermogen van Sodimco SA om obligatiehouders terug te betalen.

VIII. Jaarrekening van Sodimco SA

Balans	30-09-21	30-09-22	30-09-23	31-10-23 PF	30-06-24 PF
Activa					
Vaste activa	10.375.005	10.340.024	10.466.970	25.847.062	27.642.951
Materiële vaste activa	0	0	0	21.047.882	22.843.771
Financiële vaste activa	10.375.005	10.340.024	10.466.970	4.799.180	4.799.180
Vlottende activa	329.354	328.490	316.406	6.366.385	4.347.596
Voorraden en bestellingen in uitvoering	0	0	0	114.704	
Vorderingen op ten hoogste een jaar					
Handelsvorderingen	3.753	3.928	3.753	1.125.335	1.312.701
Diverse vorderingen	0	0	0	3.666.442	2.401.181
Liquide middelen	21.565	18.465	15.490	173.873	171.132
Overlopende rekeningen	304.036	306.097	297.163	1.286.031	462.582
Totale activa	10.704.359	10.668.514	10.783.376	32.213.447	31.990.547
Passiva					
Eigen vermogen	9.097.235	9.048.867	9.279.739	9.336.904	8.530.853
Inbreng van kapitaal	4.162.000	4.162.000	4.162.000	4.162.000	4.162.000
Reserves	4.771.809	4.771.809	4.771.809	4.771.809	4.771.809
Overgedragen resultaat	163.426	115.058	345.930	403.095	-402.956
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	1.350.714	1.350.714	1.350.714	1.350.714	1.350.714
Schulden	256.411	268.934	152.923	21.525.830	22.108.980
Schulden op meer dan een jaar	0	0	0	12.080.896	13.293.401
Financiële schulden	0	0	0	12.075.046	13.287.551
Overige leningen	0	0	0	5.850	5.850
Schulden op ten hoogste een jaar	256.411	268.934	152.923	9.444.934	8.815.579
Financiële schulden	0	0	0	5.626.638	4.911.899
Handelsschulden	180.414	268.459	96.568	1.547.475	1.725.490
Vooruitbetalingen op bestellingen	0	0	0	1.207.500	0
Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	0	0	56.005	544.429	152.112
Diverse schulden	75.563	0	0	45.512	1.652.815
Overlopende rekeningen	434	475	350	473.380	373.263
Totale passiva	10.704.360	10.668.515	10.783.376	32.213.447	31.990.547
Solvabiliteitsratio (eigen vermogen / balans totaal)	85%	85%	86%	29%	27%

PF = Pro forma

Commentaar op de balans

- Boekjaar van 1/10 tot 30/09.
- De rekeningen vóór oktober 2023 zijn niet vergelijkbaar door de overname van de 2 zusterondernemingen BGI en OPI en hun integratie in oktober 2023. Daarom wordt ook de balans tot eind oktober 2023 gepresenteerd.
- Materiële vaste activa = Terreinen en gebouwen (22 844 k EUR eind juni 24).
- De afname in financiële vaste activa tussen 30/09/23 en 31/10/23 is te wijten aan de integratie van de 2 dochterondernemingen BGI en OPI.
- Eind juni 24 bestonden de 4 799 k EUR financiële activa voornamelijk uit vorderingen op moederbedrijven Take-Up Invest (4 493 k EUR) en Growners (301 k EUR).
- Diverse vorderingen eind juni 2024 omvatten een vordering van 2 256 k EUR op het moederbedrijf Growners.
- Voorzieningen = uitgestelde belastingen op meerwaarden op materiële vaste activa.
- Eind juni 24 bevatten onder andere de leningen:
 - Een AION-lening (saldo van 12 060 k EUR in financiële schuld > 1 jaar; vervaldatum 31/12/24, heronderhandelbaar). Het management heeft contacten gelegd met financiële instellingen om het saldo van deze lening te herfinancieren (rekening houdend met het feit dat ongeveer 6,3 M EUR zal worden terugbetaald na de verkoop van Park Station).
 - Een Securex Leven lening van 2 168 k EUR (schuld > 1 jaar met vervaldatum binnen het jaar).
 - 2 265 k EUR aan straight loans van BNP.
- Diverse schulden op het einde van juni 24 omvatten voornamelijk een rekening-courant (RC) van 1 610 k EUR bij IGI (= dochteronderneming van Growners) en een RC van 22 k EUR bij bestuurders van Growners.

VIII. Jaarrekening van Sodimco SA

Resultatenrekening	10/20 - 09/21	10/21 - 09/22	10/22 - 09/23	10/23 - 06/24
<u>Aantal maanden</u>	<u>12 maanden</u>	<u>12 maanden</u>	<u>12 maanden</u>	<u>9 maanden</u>
Omzet	0	0	0	1.209.698
+ Andere bedrijfsopbrengsten	15.995	0	0	204.592
+ Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	20	0	0	0
- Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	0	0	0	-808.160
= Bruto marge	16.015	0	0	606.131
- Diensten en diverse goederen	-313.723	-351.413	-6.833	-167.716
- Andere bedrijfskosten	-1.133	-2.309	-2.402	-122.801
= EBITDA	-298.841	-353.722	-9.234	315.614
- Afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	0	-475.781
= EBIT (= bedrijfsresultaat)	-298.841	-353.722	-9.234	-160.167
+ Financiële opbrengsten	305.232	306.098	297.127	191.197
- Financiële kosten	-7.430	-744	-1.015	-779.902
= Winst voor belasting	-1.039	-48.368	286.878	-748.872
- Belastingen	0	0	-56.005	-14
= Nettowinst na belasting	-1.039	-48.368	230.873	-748.886

Commentaar op de resultatenrekening (oktober 23 tot juni 24)

- Omzet = voornamelijk verhuur (953 k EUR) en verkoop van onroerend goed (245 k EUR).
- Andere bedrijfsopbrengsten omvatten onder andere huurkosten (95 k EUR) en herfacturering van diverse kosten (81 k EUR).
- Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen = voornamelijk afrekening van kosten (616 k EUR) en toename in voorraden (115 k EUR).
- Andere bedrijfskosten = voornamelijk gemeentebelastingen (89 k EUR) en regionale belastingen (13 k EUR).
- Financiële opbrengsten = badwill op fusie van BGI en OPI dochterondernemingen.
- De financiële lasten omvatten 134 k EUR goodwill op de fusie van de dochterondernemingen BGI en OPI; de rest = rentelasten.

Bijlage 1 – CV van de vertegenwoordigers van de Projectdrager



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.

Bron: Management

Bijlage 2 - Effect van maatregelen voor energieverbetering - Samenvatting

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

- Omgeven door een groen kader = de 5 geselecteerde maatregelen.
- Deze 5 maatregelen zouden het mogelijk maken om van een EPC D naar een EPC B te gaan.
- De vermindering in brandstofverbruik zou 203.054 kWh/jaar vertegenwoordigen - een vermindering van 67% (jaarlijks verbruik van 304 034 kWh).
- De vermindering van het elektriciteitsverbruik zou 41.696 kWh/jaar vertegenwoordigen - een vermindering van 37% (jaarlijks verbruik van 113 400 kWh).
- De vermindering van de CO₂ uitstoot zou 58 ton/jaar bedragen - een vermindering van 54% (jaarlijkse uitstoot van 107 t).

Bijlage 3 - Atradius verzekeringsdekking

- De Atradius groep biedt wereldwijd kredietverzekerings-, incasso- en borgstellingsoplossingen via haar aanwezigheid in meer dan 50 landen. Haar oplossingen beschermen bedrijven en crediteuren tegen wanbetaling. Atradius maakt deel uit van Grupo Catalana Occidente, een van de leiders op het gebied van verzekeringen in Spanje en kredietverzekering wereldwijd. Atradius is de op één na grootste kredietverzekeraar ter wereld. De Atradius Groep wordt in België vertegenwoordigd door zijn dochteronderneming Atradius Credito y Caution SA de seguros y reaseguros, gevestigd in Namen.
- Zie www.atradius.be/nl
- De verzekering van Atradius dekt de terugbetaling van kapitaal en de betaling van rente aan obligatiehouders. Als de Projectdrager in gebreke blijft, vergoedt de verzekeringsmaatschappij de investeerder tot het verzekerde bedrag. Deze vergoeding is niet onvoorwaardelijk en wordt uitgekeerd in overeenstemming met de verzekeringspolis, die uitsluitingsclausules bevat.
- Raadpleeg onze Algemene Voorwaarden voor meer informatie over Kapitaalverzekerde leningen, artikel 12.11.
(zie <https://www.beebonds.com/wp-content/uploads/2024/02/Algemene-Gebruiksvoorwaarden-BeeBonds-02.2024.docx-1.pdf>)

Bijlage 4 - Benchmarking (vergelijkbare transacties in Anderlecht)

- Bestaande kantoorgebouwen in Anderlecht te huur aangeboden (cijfers excl. btw):

Locatie	Jaarlijkse huur	Oppervlakte (m ²)	EUR/m ² /jaar	Bouwjaar	EPC	Makelaar of eigenaar	Opmerking
Industrielaan 13 b	101.808 €	617	165 €	n.b.	n.b.	Bathim & Co	White Angle gebouw
Walcourtsstraat 150 / D2	14.400 €	110	131 €	n.b.	n.b.	Privé-eigenaar	
Internationalelaan 55	55.200 €	555	99 €	1990	n.b.	Panorama	Riverside
Lenniksebaan 451	19.596 €	113	173 €	n.b.	n.b.	Panorama	Crescent gebouw
Lenniksebaan 451	24.984 €	333	75 €	n.b.	n.b.	Panorama	Crescent gebouw; ondergrondse
Lenniksebaan 451	42.000 €	300	140 €	n.b.	n.b.	Panorama	Crescent gebouw
Paepsemiaan 20	14.580 €	109	134 €	n.b.	n.b.	Esset	
Birminghamstraat 221	100.872 €	807	125 €	n.b.	D	Bathim & Co	
Gemiddelde			130 €				

n.b. = niet beschikbaar

- Bestaande kantoorgebouwen in Anderlecht te koop aangeboden:

Locatie	Verkoopprijs	Oppervlakte (m ²)	Prijs/m ²	Bouwjaar	EPC	Makelaar	Opmerking
Internationalelaan 55	795.000 €	555	1.432 €	1990	n.b.	Panorama	Riverside
Bergensesteenweg 850	850.000 €	536	1.586 €	2003	D	Allten	10 ondergrondse parkeerplaatsen
Internationalelaan 55	310.000 €	282	1.099 €	1990	n.b.	Esset	
Brogniezstraat	1.198.500 €	799	1.500 €	n.b.	n.b.	Bathim & Co	
Brogniezstraat 54	1.224.000 €	816	1.500 €	n.b.	D	Ceusters	
Chopinlaan 20	150.000 €	85	1.765 €	n.b.	G	Easy Properties	
Brogniezstraat 50	1.221.000 €	814	1.500 €	n.b.	n.b.	Knight Frank	Glico Center
N.A.	1.224.000 €	816	1.500 €	n.b.	n.b.	Structura.biz	
Gemiddelde			1.485 €				

n.b. = niet beschikbaar

BeeBonds
Vrijwilligerslaan19
1160 Oudergem

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

<https://www.beebonds.com>

