

Table des matières

Disclaimer	P. 3
1. Résumé de l'opération	P. 4
2. Garanties et sûretés	P. 5
3. Organigramme	P. 6
4. Le porteur de projet	P. 7
5. Références du porteur de projet	P. 8
6. Le projet Le Vallon	P. 10
7. Le financement obligataire	P. 17
8. Le plan de trésorerie du projet	P. 19
9. Le plan de trésorerie de SIGO SA	P. 21
10. Forces du projet	P. 23
11. Points d'attention du projet	P. 24
12. Les états financiers de SIGO SA	P. 25
13. Résumé de l'émission obligataire	P. 27
Annexe - Analyse prix de vente de biens comparables	P. 28

Disclaimer

Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du projet Le Vallon (ci-après le "Projet"), a été rédigée par BeeBonds SRL (BeeBonds) à partir de documents et informations transmis par l'organe de gestion ou la direction de l'émetteur, **SIGO SA** (Société d'Investissement, de Gestion et d'Organisation SA). L'organe de gestion est responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses ou autres informations.

BDO n'a pas identifié d'élément portant à croire que la note descriptive 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 ne pas introduire de réclamation ni d'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.

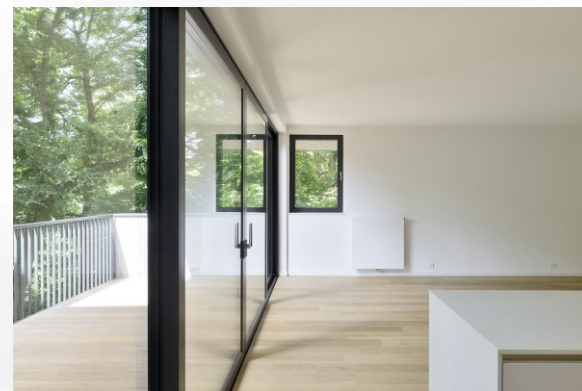


1. Résumé de l'opération

La société **West Avenue SRL**, créée en mars 2017, est détenue par M. Nicolas Van Zandycke et spécialisée dans la promotion immobilière résidentielle. Elle va créer une SPV (Special Purpose Vehicle) dénommée **Genval 1332 SRL**, dédiée à la gestion du projet, et détient à 100% la **Société d'Investissement, de Gestion et d'Organisation SA** (en abrégé: **SIGO**).

SIGO SA sollicite les investisseurs de BeeBonds à hauteur de 900 k EUR afin de réaliser le projet immobilier rue du Vallon à Genval. Il s'agit de l'acquisition d'un terrain, suivi de la construction puis, de la vente sur plans (loi Breyne) d'une résidence à appartements de haut standing.

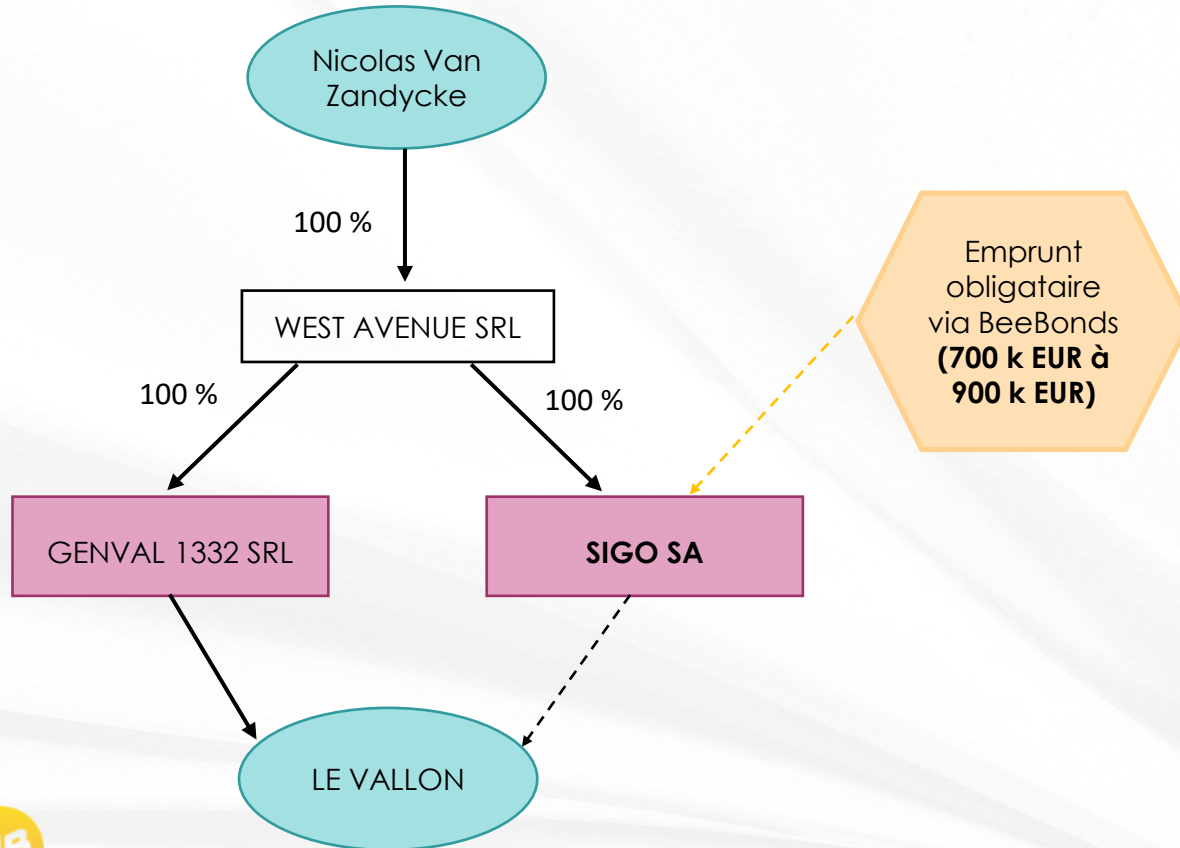
CARACTERISTIQUES	
Montant min. / max. de l'emprunt	700 k EUR / 900 k EUR
Type de projet	Promotion immobilière
Instrument	Obligations subordonnées
Emetteur	SIGO SA
Durée	48 mois
Taux d'intérêt annuel brut	9 %
Coût total projet	10 037 k EUR
Prix de vente	12 098 k EUR
Marge (avant impôts)	2 061 k EUR
Financement bancaire	2 782 k EUR (63% financement externe)
Montant max. emprunt oblig. / coût total projet	9 %



2. Garanties et sûretés

Nicolas Van Zandycke et la société West Avenue Srl se portent garants des obligations émises par SIGO SA (garantie à première demande).

3. Organigramme



West Avenue SRL exerce son activité avec l'aide de sa filiale à 100%, la Société d'Investissement, de Gestion et d'Organisation SA (en abrégé : SIGO). Cette dernière acquerra le terrain et les deux maisons sises sur le terrain à Genvall, et accordera un droit de superficie avec renonciation au droit d'accès au profit de la SPV* « Genvall 1332 SRL » qui gèrera le projet. Genvall 1332 (en cours de constitution) et SIGO sont des filiales à 100% de West Avenue SRL.

Note : West Avenue et SIGO ont eu et / ou auront d'autres projets immobiliers, mais les fonds empruntés serviront uniquement au projet Le Vallon.

*Special Purpose Vehicle



4. Le porteur de projet

Nicolas Van Zandycke



Le porteur du projet est M. Nicolas Van Zandycke, qui dispose de plusieurs années d'expérience en private banking ainsi que d'une solide expérience en investissements immobiliers. Nicolas a fondé West Avenue avec le support financier d'un partenaire « dormant », en 2017. Nicolas est le propriétaire et l'administrateur délégué, via CPL & Associés Srl, de West Avenue SRL, promoteur d'immeubles à appartements de standing.

5. Références du porteur de projet

Un autre projet est en cours de réalisation avec West Avenue SRL. Il s'agit du projet [Stroobants / Gastendelle 1](#) à Evere (souscription de l'emprunt obligataire via BeeBonds en octobre 2022). Le projet avance conformément au planning ; environ 80% des appartements seront vendus d'ici fin septembre, pour le démarrage de la construction.

Le tableau ci-dessous reprend quelques références / projets réalisés par West Avenue SRL ou le porteur de projet:

Localisation	Année	Description
Rue Hydraulique, St Josse	2019	Construction & vente de 11 appartements premium (1500 m ²); 100% vendus à fin septembre 2021
Rue de Nivelles, Wavre	2022	Construction & vente de 10 appartements; 95% (surfaces) vendus à ce jour
Avenue Molière, Forest	2022	Rénovation de 4 appartements (650 m ²), vendus en 15 jours
Rue Stroobants, Evere	2023	Gastendelle 1 : construction et vente de 18 appartements ; démarrage construction en 09/2023
Rue de Picardie, Evere	2024	Gastendelle 2 : construction et vente de 18 appartements ; démarrage construction en 01/2024
Rue Roblet, Nivelles	2024	Chantrenne : construction et vente de 68 appartements / biens ; démarrage construction en 01/2024



5. Les références en image

Rue Stroobants
Evere



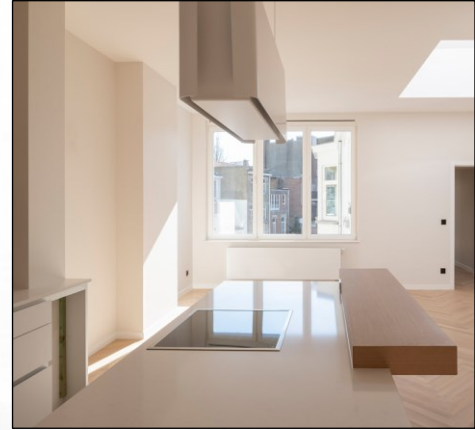
Construction de 18 appartements contemporains.

Rue Hydraulique
Saint-Josse-ten-Noode



Construction et vente de 11 appartements premium.

Avenue Molière
Forest



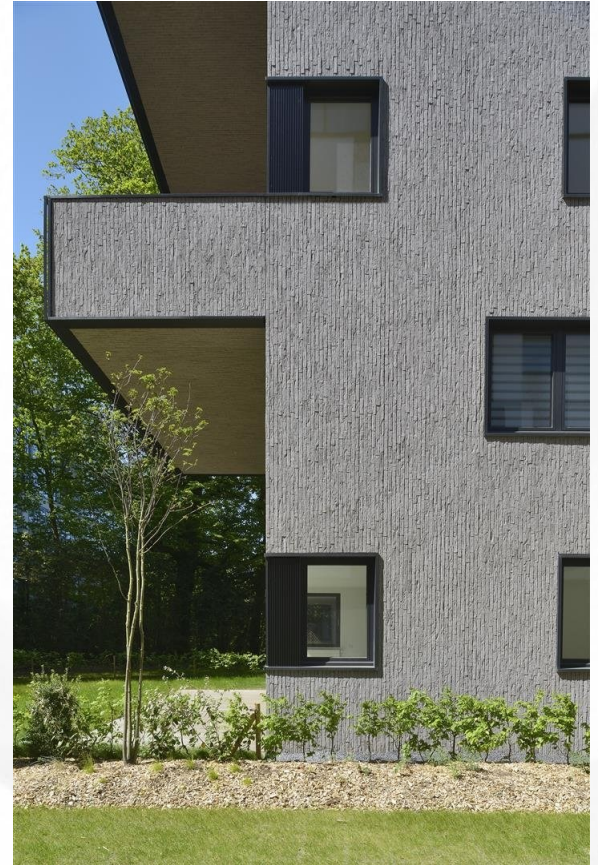
Rénovation de 4 appartements (650 m²), vendus en 15 jours.

6.1. Le projet Le Vallon

Le projet Le Vallon consiste en :

- L'acquisition d'une grande propriété composée d'un terrain de 0,839 hectare au centre de Genval, comportant une habitation principale ainsi qu'une conciergerie.
- Leur destruction pour libérer la surface totale du terrain.
- La construction d'une résidence de 20 appartements contemporains. Les appartements disposeront d'une terrasse (et / ou d'un petit jardin pour ceux du rez), ainsi que d'une place de parking en sous-sol. Plusieurs projets possibles ont été pré-étudiés par les sociétés JNC et Urban Platform.
- Leur vente sur plans sous le régime de garantie Loi Breyne.

Le compromis de vente pour l'acquisition du bien a été signé en février 2023. L'acte de vente sera signé début octobre. SIGO SA concèdera un droit de superficie avec renonciation au droit d'accession (RDA) à la SPV qui gèrera le projet et ce, dès que le permis de bâtir aura été obtenu.



6.1. Le projet Le Vallon

Un supplément de 300 k EUR pour l'acquisition sera payé lors de l'obtention du permis (si permis pour 2 000 m² de surface constructible). Selon l'expertise reçue de la part du client, la valeur de vente en gré à gré en l'état actuel est de 2 161 k EUR.

Une demande de permis d'urbanisme sera introduite en décembre 2023. Le porteur de projet espère que le permis sera obtenu d'ici mi-2024. Par prudence, nous avons supposé une obtention du permis fin 2024.

La durée totale prévue du projet est de 4 ans. Les travaux de construction seront réalisés principalement par un maître d'œuvre (Entreprise Générale classe 6-8) encore à sélectionner pour le compte de la SPV (maître d'ouvrage).

La superficie totale des 20 appartements sera d'environ 2000 m² (plus terrasses, jardins, caves et parkings intérieurs; communs non inclus).

Tous les appartements bénéficieront d'un design soigné, de matériaux de qualité, de finitions de standing, respectant les critères d'une construction durable, et conçus en vue d'optimiser la consommation énergétique.

Le certificat PEB prévu après travaux est A.

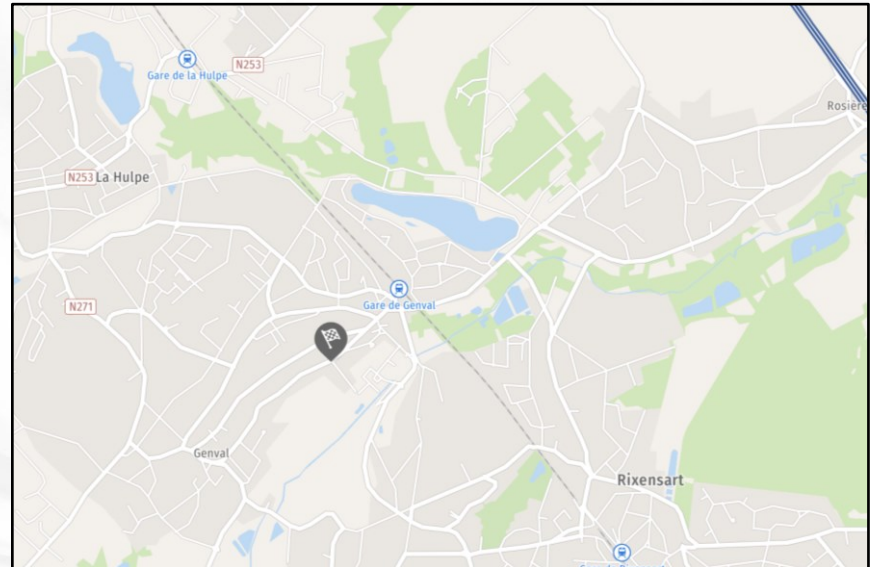


6.2. Localisation

Le bien est situé **entre l'avenue des Combattants (N° 191-193) et la rue du Vallon à 1331 Genval**, dans un environnement composé principalement de maisons d'habitation ainsi que de quelques commerces.

D'un point de vue mobilité, l'endroit est bien desservi, tout près des lignes de bus N°15 et 69, à environ 400 m de la gare de Genval et à proximité de l'autoroute E411. Accès facile vers Bruxelles via la N275.

Le bien est situé à environ 500 m du centre de Genval et à 1 km du lac de Genval. Il est situé à proximité de commerces, de restaurants et tout près du collège St Augustin.



6.3. Le projet en chiffres

Vente estimée	Prix de vente	Prix/unité	Superficie	Prix/m ²
Vente 20 appartements	11.000.000 €	550.000 €	2.000	5.500 €
Vente 20 parkings	1.000.000 €	50.000 €		
Frais raccordement (x 20)	98.000 €	4.900 €		
Total ventes estimées	12.098.000 €			
Note: m ² construits correspondant au total m ² bruts; prix / m ² hors parking & cave				
Coûts du projet (TVAC)	Coûts		Superficie	Coûts/m ²
Acquisition terrain + 2 maisons	2.050.000 €		2.000	1.025 €
Droits et frais sur acquisition	184.500 €			
Travaux de construction (1)	6.500.000 €		2.500	2.600 €
Frais annexes	430.000 €			
Commission vente	302.450 €			
Total coûts du projet	9.466.950 €			
(1) m ² construits correspondant au total des m ² bruts avec communs				
Financement	Montant	En % total		
Crédit bancaire	2.781.818 €	63%		
Emprunt obligataire via BeeBonds	900.000 €	21%		
Avances actionnaires	700.000 €	16%		
Total financement	4.381.818 €	100%		
Frais financiers	Montant	En % total		
Intérêts sur crédits bancaires	182.982 €	32,1%		
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBond	324.000 €	56,8%		
Frais bancaires et de financement	63.240 €	11,1%		
Total frais financiers	570.222 €	100,0%		
Marge avant frais financiers	2.631.050 €			
ROI avant frais financiers	27,8%			
Marge avant impôts	2.060.828 €			
ROI avant impôts	20,5%			

Le prix de vente estimé est de 11 000 k EUR pour les 20 appartements (avec caves, hors parkings), soit un prix moyen de 5 500 EUR/m² ou 550 k EUR par appartement. Le prix d'une place de parking est de 50 k EUR. Ces prix sont légèrement supérieurs à la moyenne des prix pratiqués pour cette localisation, selon les benchmarks trouvés (voir annexe).

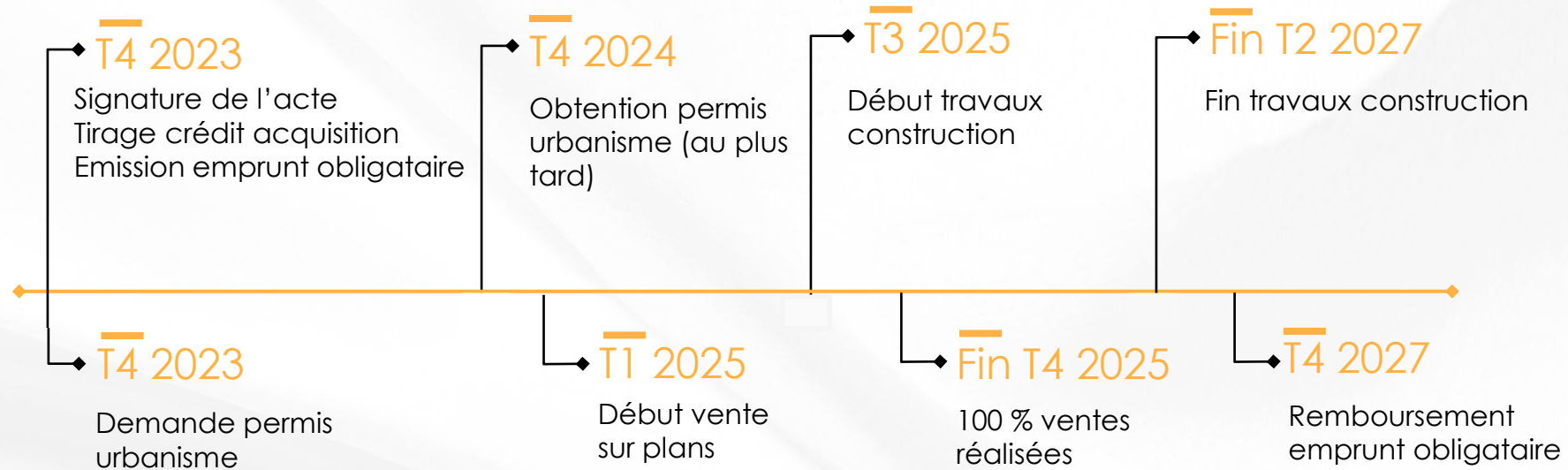
Les coûts de construction sont de 2 600 EUR/m², ce qui est dans la fourchette haute pour la construction de ce niveau de standing.

Le taux de rentabilité sur l'investissement (ROI) est de 20,5% avant impôts.

Le montant à financer est inférieur au total des coûts, car vente sur plans ; environ 50% des appartements devraient être vendus au commencement des travaux. Le paiement progressif par les acheteurs sur base du pourcentage d'avancement des travaux, conformément à la loi Breyne, permettra un autofinancement partiel du projet (voir plan de trésorerie).

SIGO SA accordera un prêt de 400 k EUR à Genvall 1332 (= la SPV), pour financer une partie du coût des travaux de construction. Prêt au taux de 9% par an, pour environ 3 ans.

6.4. Le planning du projet



6.5. Les crédits bancaires

Un financement bancaire de 1 350 k EUR a été demandé à BNP Paribas Fortis pour financer l'acquisition du bien et accordé à SIGO le 30/06.

Taux d'intérêt annuel estimé : 5% (Euribor + 1,5%).

Type de crédit : roll-over.

Durée maximale : 24 mois (à partir du tirage).

Remboursement : le crédit sera progressivement remboursé au prorata des préventes, et au plus tard à son échéance.

Garanties & sûretés : hypothèque de 27,5 k EUR, en rang 1, plus mandat hypothécaire à concurrence de 1 457,5 k EUR sur le bien immobilier acheté. Le mandat porte également sur tous les biens immobiliers dont SIGO sera propriétaire au moment de son exécution.

Ce crédit pour l'acquisition du foncier devrait être complété par une seconde tranche lors de l'obtention du permis, à concurrence de 525 k EUR :

- 70% du supplément de 300 k EUR pour l'acquisition (à l'obtention du permis, si pour 2 000 m²) ;
- 90% des frais de développement (architecte, etc.) qui s'élèvent à 350 k EUR.

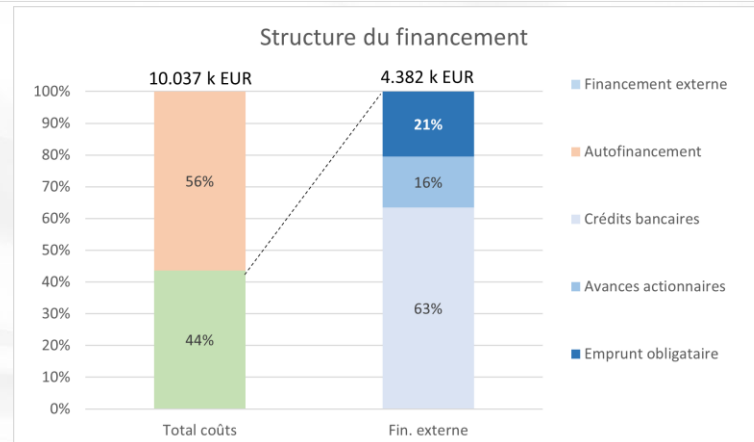
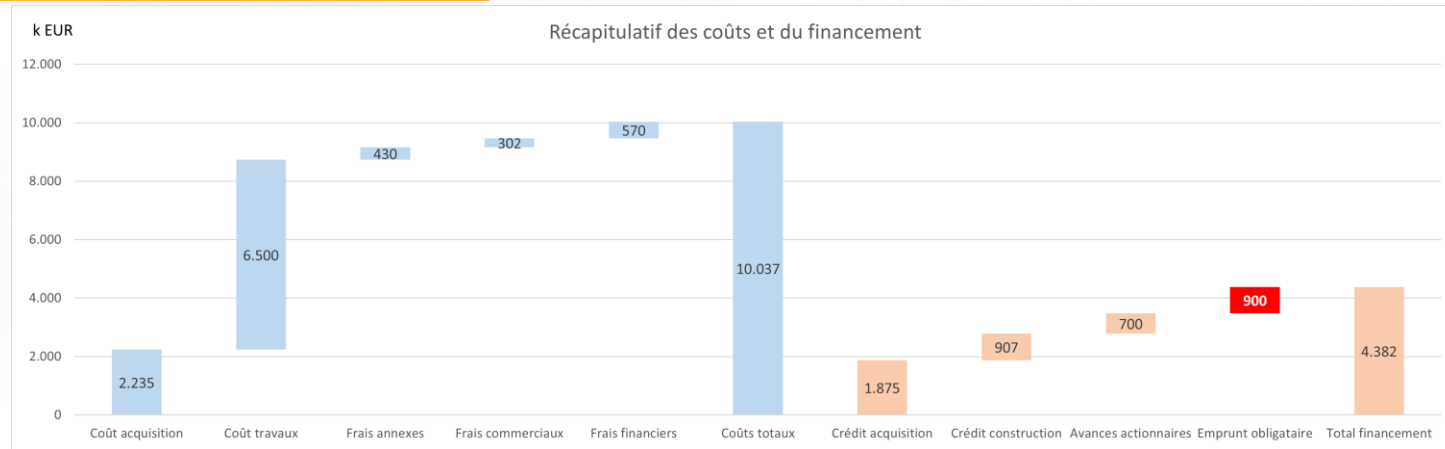
Ce complément de crédit sera aussi remboursé progressivement au prorata des préventes.

Un second crédit roll-over sera demandé par la SPV Genval 1332 pour financer une partie des travaux de construction, après l'obtention du permis. Le montant estimé de cette ligne de crédit sera de 4 500 k EUR, mais seulement une partie sera utilisée, au prorata du pourcentage d'avancement des travaux (montant maximum estimé : 906 k EUR en T3 2025).

Les crédits bancaires devraient être remboursés en 2025 (acquisition) et pour fin du premier trimestre 2026 (construction).



6.6. Récapitulatif financier du projet



7. Le financement obligataire (1/2)

Emetteur : Société d'Investissement, de Gestion et d'Organisation SA (en abrégé: **SIGO SA**)

Montant du prêt : minimum **700 k EUR**, maximum **900 k EUR**.

Emission d'obligations soumises au droit belge.

Durée : **48 mois** à partir de la date de versement des fonds sur le compte de l'emprunteur SIGO SA.

Intérêts de **9 % annuel** brut payés annuellement.

Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement.

Possibilité de remboursement anticipé.

Subordonné aux financements bancaires du projet visé dans cette note, étant entendu que les 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.

7. Le financement obligataire (2/2)

Garanties / sûretés :

Nicolas Van Zandycke et West Avenue Srl se portent garants des obligations émises par SIGO SA (garantie à première demande).

Les fonds levés via l'emprunt obligataire seront exclusivement utilisés pour le projet présenté dans cette note. Ils seront utilisés pour l'acquisition du terrain

Les fonds levés serviront au financement partiel de l'acquisition du bien et des travaux de construction. Les ventes du projet identifié serviront à rembourser l'emprunt obligataire (après le remboursement des dettes bancaires), la partie du prix de vente qui correspond à la quote-part du terrain revenant à SIGO SA. Pour ce faire, suite au remboursement des dettes bancaires, la partie du prix de vente correspondant à la quote-part du terrain sera immédiatement versée par SIGO SA sur le compte ouvert auprès de MoneyTrans."

Le remboursement de toutes dettes de SIGO SA envers son actionnaire West Avenue est subordonné au remboursement de l'emprunt obligataire par SIGO SA.

Communication d'un rapport trimestriel à BeeBonds (qui sera mis à la disposition des obligataires).

8. Le plan de trésorerie du projet (1/2)

Cash planning - EUR	A fin août	Sept 23 (1)	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Cash début de période	0 €	12.500 €	432.875 €	346.000 €	329.125 €	312.250 €	212.565 €	396.128 €	179.153 €	100.273 €
Projets										
Acquisition terrain	-87.500 €	-1.829.000 €					-318.000 €			
Coûts travaux et annexes	-87.500 €	-52.500 €	-70.000 €							-840.000 €
Commission vente								-75.613 €	-75.613 €	-75.613 €
Ventes								302.450 €	384.936 €	384.936 €
Financement										
Avance actionnaires	187.500 €	112.500 €								300.000 €
Crédit bancaire - acquisition		1.350.000 €					525.000 €	-468.750 €	-468.750 €	-468.750 €
Crédit bancaire - construction								50.000 €	100.000 €	756.818 €
Emprunt obligataire via BeeBonds		900.000 €								
Frais financiers										
Intérêts bancaires - acquisition		-5.625 €	-16.875 €	-16.875 €	-16.875 €	-16.875 €	-23.438 €	-23.438 €	-17.578 €	-11.719 €
Intérêts bancaires - construction								-625 €	-1.875 €	-11.335 €
Frais de financement		-55.000 €					-1.810 €	-1.000 €		-1.810 €
Intérêts sur emprunt obligataire							-81.000 €			-81.000 €
Cash fin de période	12.500 €	432.875 €	346.000 €	329.125 €	312.250 €	212.565 €	396.128 €	179.153 €	100.273 €	51.801 €

(1) Début octobre pour acquisition terrain

Plan global de trésorerie pour les 3 sociétés impliquées (West Avenue, SIGO et Genval 1332). Partie 2 sur la page suivante.



8. Le plan de trésorerie du projet (2/2)

Cash planning - EUR	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	Total
Cash début de période	51.801 €	55.194 €	107.758 €	187.539 €	584.511 €	1.064.293 €	1.544.075 €	2.023.857 €	
Projets									
Acquisition terrain									-2.234.500 €
Coûts travaux et annexes	-840.000 €	-840.000 €	-840.000 €	-840.000 €	-840.000 €	-840.000 €	-840.000 €		-6.930.000 €
Commission vente	-75.613 €								-302.450 €
Ventes	1.374.773 €	1.732.214 €	1.319.782 €	1.319.782 €	1.319.782 €	1.319.782 €	1.319.782 €	1.319.782 €	12.098.000 €
Financement									
Avance actionnaires	100.000 €		-400.000 €					-300.000 €	700.000 €
Crédit bancaire - acquisition	-468.750 €								1.875.000 €
Crédit bancaire - construction	-75.682 €	-831.136 €							906.818 €
Emprunt obligataire via BeeBonds								-900.000 €	0 €
Frais financiers									
Intérêts bancaires - acquisition									-149.297 €
Intérêts bancaires - construction	-11.335 €	-8.514 €							-33.685 €
Frais de financement				-1.810 €				-1.810 €	-63.240 €
Intérêts sur emprunt obligataire				-81.000 €				-81.000 €	-324.000 €
Cash fin de période (cumulé)	55.194 €	107.758 €	187.539 €	584.511 €	1.064.293 €	1.544.075 €	2.023.857 €	2.060.828 €	2.060.828 €

Le porteur de projet s'engage à apporter le complément d'avance actionnaire qui sera requis pour la réalisation du projet en 2025.

9. Le plan de trésorerie de SIGO SA (1/2)

Cash planning - EUR	A fin août	Sept 23 (1)	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Cash début de période	0 €	6.250 €	79.125 €	62.250 €	45.375 €	28.500 €	-35.185 €	148.378 €	-43.810 €	-130.138 €
Projets										
Acquisition terrain	-87.500 €	-1.829.000 €					-318.000 €			
Vente terrain à Genval 1332								300.000 €	400.000 €	500.000 €
Financement										
Avance actionnaires	93.750 €	112.500 €								
Crédit bancaire - acquisition		1.350.000 €					525.000 €	-468.750 €	-468.750 €	-468.750 €
Emprunt obligataire via BeeBonds		900.000 €								
Prêt à Genval 1332		-400.000 €								
Frais financiers										
Intérêts bancaires - acquisition		-5.625 €	-16.875 €	-16.875 €	-16.875 €	-16.875 €	-23.438 €	-23.438 €	-17.578 €	-11.719 €
Frais de financement		-55.000 €				-1.810 €				-1.810 €
Intérêts sur emprunt obligataire						-81.000 €				-81.000 €
Intérêts sur prêt à Genval 1332						36.000 €				36.000 €
Cash fin de période (Cumulé)	6.250 €	79.125 €	62.250 €	45.375 €	28.500 €	-35.185 €	148.378 €	-43.810 €	-130.138 €	-157.417 €

(1) Début octobre pour acquisition terrain

Plan de trésorerie pour le projet Le Vallon (part de SIGO SA). Partie 2 sur la page suivante.



9. Le plan de trésorerie de SIGO SA (2/2)

Cash planning - EUR	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	Total
Cash début de période	-157.417 €	-126.167 €	-126.167 €	-126.167 €	227.023 €	827.023 €	827.023 €	827.023 €	
Projets									
Acquisition terrain									-2.234.500 €
Vente terrain à Genval 1332	500.000 €				600.000 €			900.000 €	3.200.000 €
Financement									
Avance actionnaires								-206.250 €	206.250 €
Crédit bancaire - acquisition	-468.750 €								1.875.000 €
Emprunt obligataire via BeeBonds								-900.000 €	0 €
Prêt à Genval 1332				400.000 €					0 €
Frais financiers									
Intérêts bancaires - acquisition									-149.297 €
Frais de financement				-1.810 €				-1.810 €	-62.240 €
Intérêts sur emprunt obligataire				-81.000 €				-81.000 €	-324.000 €
Intérêts sur prêt à Genval 1332				36.000 €					108.000 €
Cash fin de période (Cumulé)	-126.167 €	-126.167 €	-126.167 €	227.023 €	827.023 €	827.023 €	827.023 €	537.963 €	537.963 €

Le porteur de projet s'engage à apporter le complément d'avance actionnaire qui sera requis pour la réalisation du projet en 2025.



10. Forces du projet

- ✓ Solide expérience du porteur de projet en immobilier (dont un premier projet avec BeeBonds)
- ✓ Marge élevée du projet
- ✓ Localisation AAA des biens
- ✓ Forte demande de biens neufs, avec bon certificat PEB
- ✓ Design soigné, matériaux de qualité, bonnes performances environnementales
- ✓ Garanties & sûretés données par le porteur de projet



11. Points d'attention du projet

- Risques liés au développement : le risque de développement est très modéré (pour autant que le permis d'urbanisme soit bien obtenu).
- Risques de construction : comme il s'agit d'un porteur expérimenté de projets sous le régime de garantie Loi Breyne, le risque de construction est modéré (coût des matériaux, sous-traitant défaillant, intempéries, ...).
- Risques de commercialisation : le projet étant situé dans une commune prisée, le risque de commercialisation est faible compte tenu du marché immobilier actuel et de la localisation.
- Risque de taux d'intérêt (taux variable des crédits BNP Paribas Fortis)

SIGO SA et West Avenue SRL étant des sociétés actives dans les opérations immobilières et de marchands de biens, celles-ci continueront à acquérir des biens. Ces coûts seront financés par diverses ressources telles que des emprunts bancaires, de l'emprunt obligataire, des avances diverses et les marges des projets. La rentabilité de ces projets futurs ne peut être estimée et pourrait impacter la capacité de SIGO à rembourser les obligataires.

12. Les états financiers de SIGO SA

Bilans au 31/12 (situation pro forma au 30/06/23) - EUR

Bilan	31-12-20	31-12-21	31-12-22	30-06-23 PF
Actif				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Actifs circulants	477.276	2.853.037	2.364.029	2.500.586
Stocks et commandes en cours d'exécution	26.338	2.515.702	2.281.106	2.112.888
Créances à un an au plus	433.265	321.874	79.330	387.700
Valeurs disponibles	17.673	13.880	3.593	-2
Comptes de régularisation	0	1.581	0	0
Total actifs	477.276	2.853.037	2.364.029	2.500.586
Passif				
Capitaux propres	367.008	485.187	94.794	112.911
Capital émis	85.523	85.523	85.523	85.523
Réserves	8.552	8.552	8.552	8.552
Bénéfice (perte) reporté(e)	272.933	391.112	719	18.836
Provisions et impôts différés	0	0	0	0
Dettes	110.268	2.367.850	2.269.235	2.387.675
Dettes à plus d'un an	0	500	500	500
Autres dettes	0	500	500	500
Dettes à un an au plus	110.268	2.367.350	2.268.735	2.387.175
Dettes financières	0	570.000	961.750	822.920
Dettes commerciales	0	1.644.142	978.330	982.787
Dettes fiscales, salariales et sociales	110.268	153.208	164	164
Autres dettes	0	0	326.387	579.704
Comptes de régularisation	0	0	2.104	1.599
Total passif	477.276	2.853.037	2.364.029	2.500.586
Ratio de solvabilité (capitaux propres + quasi fonds propres/ bilan)	77%	17%	18%	28%

Quasi fonds propres = CC de West Avenue SRL (= Autres dettes)



12. Les états financiers de SIGO SA

Compte de résultats (situation au 30 juin 2023 pro forma) - EUR

Compte de résultats	2020	2021	2022	H1 2023 PF
Chiffre d'affaires	0	253.958	390.950	350.511
+ Autres produits d'exploitation	502.594	35	3.964	651
- Approvisionnements et marchandises	0	-74.103	-295.300	-311.331
= Marge brute	502.594	179.891	99.614	39.831
- Services & biens divers	-4.289	-11.152	-84.055	-5.780
- Autres charges d'exploitation	-348	-348	-639	-374
= EBITDA	497.957	168.392	14.920	33.677
- Amortissements & réductions de valeurs	0	0	0	0
= EBIT (= résultat d'exploitation)	497.957	168.392	14.920	33.677
+ Produits financiers	0	0	0	0
- Charges financières	-3.478	-7.273	-13.875	-15.560
= Résultat avant impôts	494.479	161.118	1.045	18.117
- Impôts	-110.268	-42.940	-1.438	0
= Résultat net de l'exercice	384.212	118.178	-393	18.117

PF = Pro forma

Source : management ; comptes BNB

Note : pas d'états financiers pour la SPV « Genval 1332 SRL », à constituer.



13. Résumé de l'émission obligataire



700 k EUR

Montant minimum



900 k EUR

Montant maximum



9 %

Intérêt annuel brut



48 mois

Durée

Annexe: analyse prix de vente de biens comparables

Adresse	Prix	Surface	Prix/m ²	Détails
Rue de la Gare Rixensart	535 000 €	113 m ²	4 735 €	annonce Immoweb
Av. Adolphe Schattens Waterloo	799 500 €	135 m ²	5 922 €	annonce Immoweb
Blv. Henri Rolin Waterloo	367 000 €	71 m ²	5 169 €	annonce Immoweb
Av. Reine Astrid La Hulpe	558 000 €	115 m ²	4 852 €	annonce Immoweb

BeeBonds
Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem

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

BeeBonds.com

