

# LE VALLON

Aankoop van een grond, bouw en verkoop op plan (Wet Breyne) van een luxe flatresidentie avenue des Combattants / rue du Vallon te Genval.

**Obligatie-uitgifte door SIGO SA (Société d'Investissement, de Gestion et d'Organisation)**

*Document opgemaakt door BeeBonds en herzien door BDO*

September 2023



**BeeBonds**  
BUILD TOGETHER

# Inhoudstafel

---

Disclaimer	P. 3
1. Overzicht van het project	P. 4
2. Garanties en zekerheden	P. 5
3. Organigram	P. 6
4. De projectdrager	P. 7
5. Track record van de projectdrager	P. 8
6. Het project Le Vallon	P. 10
7. De obligatiefinanciering	P. 17
8. Het cashflowplan van het project	P. 19
9. Het cashflowplan van SIGO SA	P. 21
10. Sterktepunten van het project	P. 23
11. Aandachtspunten van het project	P. 24
12. Financiële status van SIGO SA	P. 25
13. Samenvatting van de obligatie-uitgifte	P. 27
Bijlage - Analyse vergelijkbare verkoopprijzen	P. 28

# Disclaimer

---

Deze Beschrijvende Nota, die een financiële en commerciële voorstelling van het project **Le Vallon** (hierna het "**Project**") bevat, is opgesteld door BeeBonds BV (BeeBonds) op basis van documenten en informatie verstrekt door het bestuursorgaan of de directie van de **emittent, SIGO SA** (Société d'Investissement, de Gestion et d'Organisation SA). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.

BDO heeft geen redenen geïdentificeerd om aan te nemen dat de Beschrijvende Nota geen getrouwe weergave is van de door het bestuursorgaan verstrekte informatie.

Er is geen evaluatie of aanbeveling gedaan met betrekking tot de raadzaamheid van het beleggen in of het kopen van de Obligaties uitgegeven door de Emittent in verband met het opstellen van de Beschrijvende Nota . 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 bouwrisico's in waarvoor BeeBonds geen enkele verantwoordelijkheid draagt.

Elke Investeerder - gebruiker van de Beschrijvende Nota stemt ermee in om geen vordering in te stellen of stappen te ondernemen tegen BeeBonds of te dreigen met dergelijke stappen die voortvloeien uit (of in verband staan met) het informatiememorandum of het gebruik ervan.

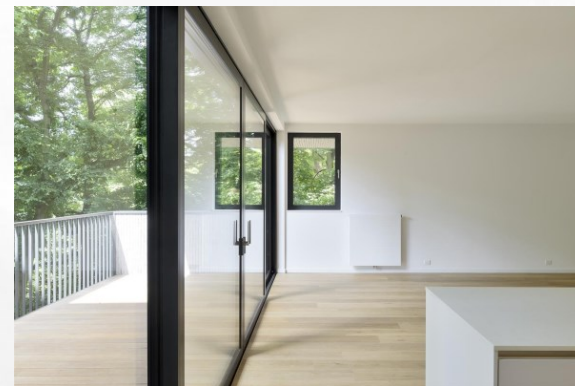
Deze clausule doet geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen van BeeBonds tegenover Beleggers of de naleving door BeeBonds van toepasselijke wet- en regelgeving..

# 1. Overzicht van het project

**West Avenue SRL**, opgericht in maart 2017, is eigendom van de heer Nicolas Van Zandycke en is gespecialiseerd in de ontwikkeling van residentieel vastgoed. Het zal een SPV (Special Purpose Vehicle) oprichten, **Genal 1332 SRL** genaamd (dat zich bezighoudt met het beheer van het project), en is volledig eigenaar van **Société d'Investissement, de Gestion et d'Organisation SA** (in het kort: **SIGO**).

**SIGO SA** is op zoek naar **900 k EUR** van investeerders van BeeBonds voor de uitvoering van het vastgoedproject rue du Vallon in Genval. Het project omvat de aankoop van grond, gevolgd door de bouw en de daaropvolgende verkoop op plan (Wet Breyne) van een luxe flatgebouw.

KENMERKEN	
Min. / max. bedrag lening	<b>700 k EUR / 900 k EUR</b>
Type project	<b>Vastgoedpromotie</b>
Instrument	<b>Achtergestelde obligaties</b>
Emittent	<b>SIGO SA</b>
Looptijd	<b>48 maanden</b>
Jaarlijkse brutorente	<b>9 %</b>
Totale kost project	<b>10 037 k EUR</b>
Verkoopprijs	<b>12 098 k EUR</b>
Marge (voor belastingen)	<b>2 061 k EUR</b>
Bankfinanciering	<b>2 782 k EUR</b> (63% externe financiering)
Max.bedrag obligatie-uitgifte/totale kost project	<b>9 %</b>

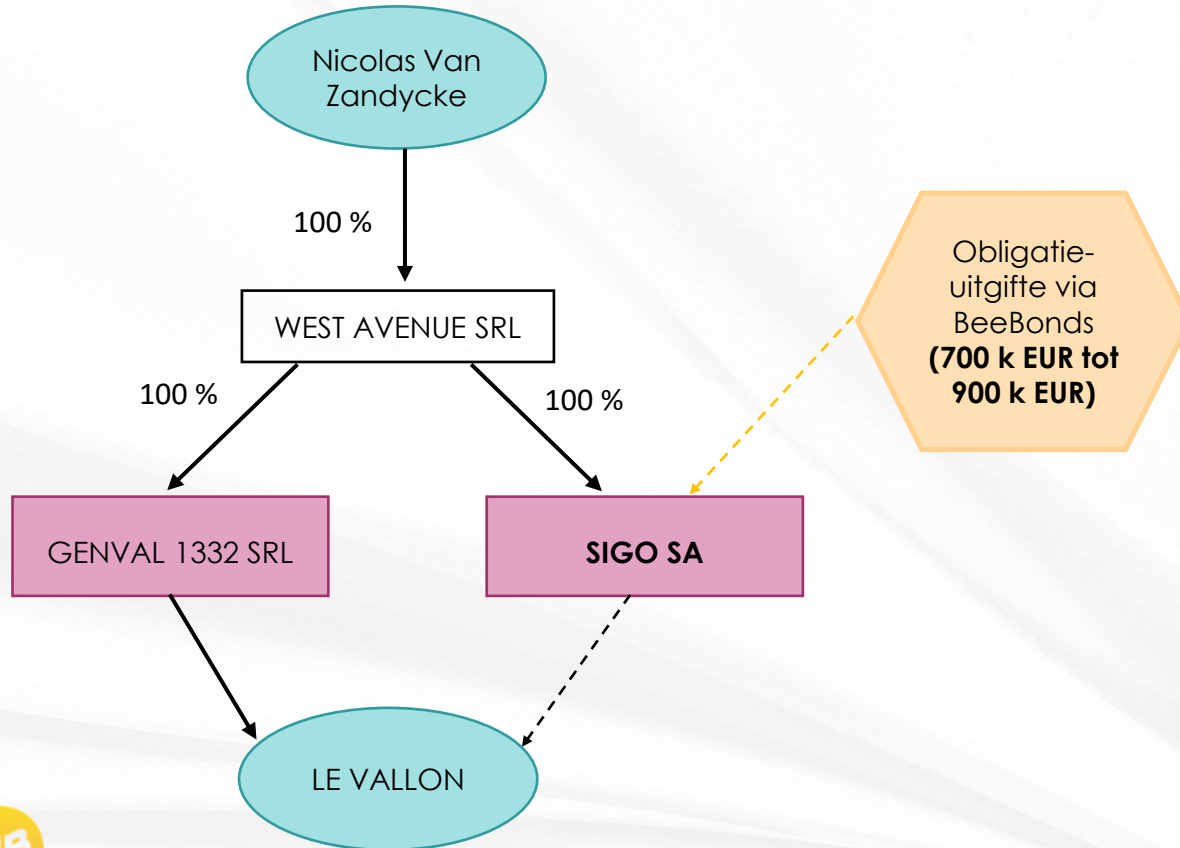


## 2. Garanties en zekerheden

---

Nicolas Van Zandycke en de onderneming West Avenue SRL staan borg voor de obligaties uitgegeven door SIGO SA (garantie op eerste verzoek).

### 3. Organigram



West Avenue SRL voert haar activiteiten uit met behulp van haar volle dochteronderneming, Société d'Investissement, de Gestion et d'Organisation SA (afgekort SIGO). SIGO gaat de grond en de twee huizen op de site in Genvall aankopen en zal een recht van opstal met afstand van recht van natrekking verlenen aan de SPV\* "Genvall 1332 SRL", die het project zal beheren. Genvall 1332 (in oprichting) en SIGO zijn 100% dochterondernemingen van West Avenue SRL.

Opmerking: West Avenue en SIGO hebben andere vastgoedprojecten gehad en/of zullen er hebben, maar de geleende fondsen zullen uitsluitend worden gebruikt voor het Le Vallon project.

## 4. De projectdrager

---

### Nicolas Van Zandycke



De projectdrager is de Heer Nicolas Van Zandycke, die meerdere jaren ervaring heeft in private banking en ook een solide ervaring heeft in vastgoedinvesteringen. Nicolas richtte West Avenue op met de financiële ondersteuning van een "stille" partner, in 2017. Nicolas is de eigenaar en Gedelegeerd Bestuurder, via CPL & Associés SRL, van West Avenue SRL, een projectontwikkelaar van luxe appartementsgebouwen.



## 5. Track record van de projectdrager

Er loopt nog een project met West Avenue SRL. Het gaat om het project Stroobants / Gastendelle 1 in Evere (inschrijving van de obligatie via BeeBonds in oktober 2022). Het project verloopt volgens plan, met ongeveer 80% van de appartementen die tegen eind september verkocht zouden moeten zijn, wanneer de bouw van start zou moeten gaan.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van een aantal referenties en projecten die door West Avenue SRL of door de projectdrager zijn uitgevoerd:

Ligging	Jaar	Beschrijving
Waterkrachtstraat, St Joost	2019	Bouw en verkoop van 11 premium appartementen (1500 m <sup>2</sup> ); 100% verkocht tot eind september 2021
Rue de Nivelles, Waver	2022	Bouw en verkoop van 10 appartementen; 95% (op basis van oppervlakte) tot nu toe verkocht
Molièrelaan, Vorst	2022	Renovatie van 4 appartementen (650 m <sup>2</sup> ), binnen de 15 dagen verkocht
Stroobantsstraat, Evere	2023	Gastendelle 1 : bouw en verkoop van 18 appartementen; start bouw in 09/2023
Picardiestraat, Evere	2024	Gastendelle 2 : bouw en verkoop van 18 appartementen; start bouw in 01/2024
Rue Roblet, Nivelles	2024	Chantrenne : bouw en verkoop van 68 appartements / panden ; start bouw in 01/2024



## 5. Track record in beeld

---

### Stroobantsstraat Evere



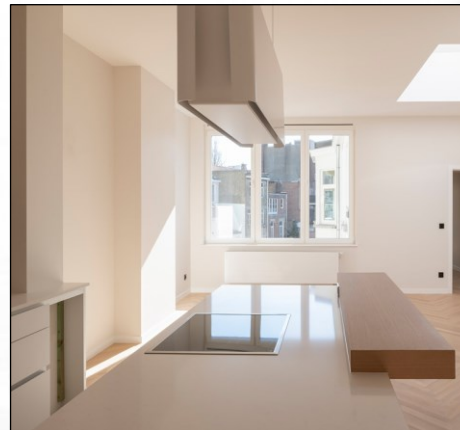
Bouw van 18 hedendaagse appartementen.

### Waterkrachtstraat Sint-Joost-ten-Noode



Bouw en verkoop van 11 premium appartementen.

### Molièrelaan Vorst



Renovatie van 4 appartementen (650 m<sup>2</sup>), binnen de 15 dagen verkocht.

# 6.1. Het project Le Vallon

Het project Le Vallon bestaat uit:

- De aankoop van een groot eigendom van 0,839 hectare grond in het centrum van Genval, inclusief een hoofdwooning en een conciërgehuisje.
- De afbraak ervan om de volledige oppervlakte van het terrein vrij te maken.
- De bouw van een residentie met 20 hedendaagse appartementen. De appartementen krijgen een terras (en/of een tuintje voor de appartementen op de begane grond) en een ondergrondse parkeerplaats. Verschillende mogelijke projecten zijn voorgestudeerd door JNC en Urban Platform.
- Ze zullen off-plan worden verkocht volgens het regime van de Breyne-wet.

De voorlopige koopovereenkomst voor de aankoop van het pand is in februari 2023 ondertekend. De koopakte zal begin oktober worden ondertekend.

SIGO SA zal een opstalrecht met afstand van het recht van natrekking verlenen aan de SPV, die het project zal beheren, en dit zodra de bouwvergunning is toegekend.



## 6.1. Het project Le Vallon

Een extra 300 k EUR voor de aankoop zal worden betaald wanneer de bouwvergunning wordt verkregen (als de vergunning wordt verleend voor 2 000 m<sup>2</sup> bebouwbare oppervlakte). Volgens de taxatie van de klant is de huidige onderhandse verkoopwaarde 2 161 k EUR.

Een aanvraag voor een bouwvergunning zal worden ingediend in december 2023. De projectontwikkelaar hoopt medio 2024 een bouwvergunning te krijgen. Voorzichtigheidshalve gaan we ervan uit dat de bouwvergunning eind 2024 wordt verkregen.

De totale geplande duur van het project is 4 jaar. De bouwwerkzaamheden zullen voornamelijk worden uitgevoerd door een nog te selecteren projectmanager (Entreprise Générale classe 6-8) namens de SPV (projecteigenaar).

De totale oppervlakte van de 20 appartementen zal ongeveer 2 000 m<sup>2</sup> bedragen (plus terrassen, tuinen, kelders en overdekte parkeerplaatsen; gemeenschappelijke ruimtes niet inbegrepen).

Alle appartementen worden zorgvuldig ontworpen, met kwaliteitsmaterialen, hoogwaardige afwerking, die voldoen aan de criteria voor duurzaam bouwen, en ontworpen om het energieverbruik te optimaliseren.

Het verwachte EPB-certificaat na voltooiing van de werkzaamheden is A.



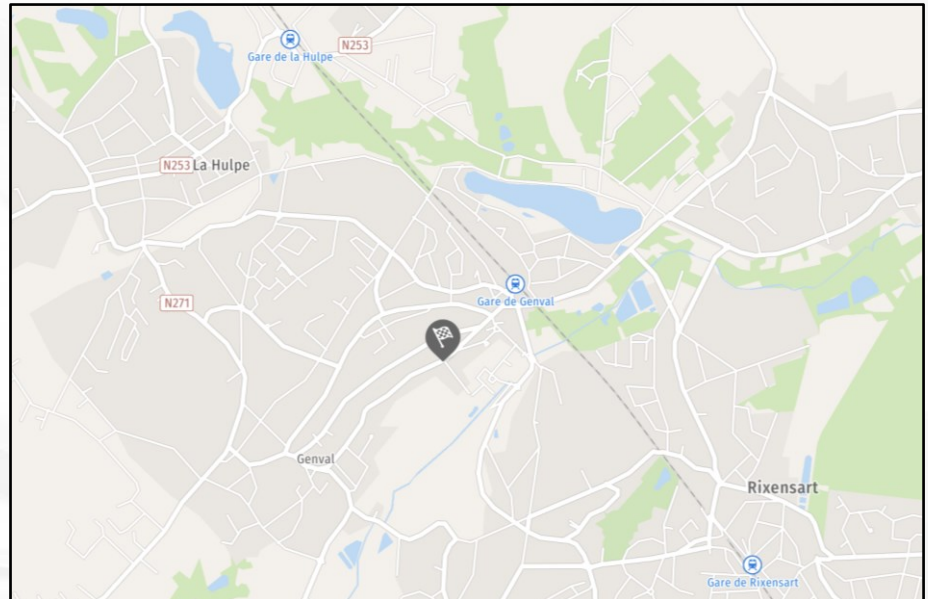


## 6.2. Ligging

Het eigendom is gelegen **tussen de avenue des Combattants (N° 191-193) en de rue du Vallon, 1331 Genval**, in een omgeving die voornamelijk bestaat uit woonhuizen en een paar winkels.

Qua mobiliteit is de site goed bereikbaar, vlakbij buslijnen 15 en 69, op ongeveer 400 m van het station van Genval en vlakbij de snelweg E411. Brussel is gemakkelijk te bereiken via de N275.

De woning ligt op ongeveer 500 m van het centrum van Genval en op 1 km van het meer van Genval. Het ligt dicht bij winkels, restaurants en heel dicht bij het "Collège St Augustin".



## 6.3. Het project in cijfers

Beschrijving	Verkoopprijs	Prijs/eenheid	# m <sup>2</sup>	Prijs / m <sup>2</sup>
Verkoop 20 appartementen	11.000.000 €	550.000 €	2.000	5.500 €
Verkoop 20 garages	1.000.000 €	50.000 €		
Aansluitingskosten (x 20)	98.000 €	4.900 €		
<b>Totaal geschatte verkopen</b>	<b>12.098.000 €</b>			
Bruto gebouwde m <sup>2</sup> ; prijs/m <sup>2</sup> zonder garage en kelders				
Kosten van het project	Kosten		# m <sup>2</sup>	Kosten/m <sup>2</sup>
Aankoop grond + 2 gebouwen	2.050.000 €		2.000	1.025 €
Vergoedingen en kosten bij aankoop	184.500 €			
Bouwwerken (1)	6.500.000 €		2.500	2.600 €
Bijkomende kosten	430.000 €			
Verkoopcommissie	302.450 €			
<b>Totale projectkosten</b>	<b>9.466.950 €</b>			
(1) Bruto gebouwde m <sup>2</sup> met de gemeenschappelijke ruimten				
Financiering	Bedrag	In % totaal		
Banklening	2.781.818 €	63%		
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	900.000 €	21%		
Eigen vermogen	700.000 €	16%		
<b>Totale financiering</b>	<b>4.381.818 €</b>	<b>100%</b>		
Financiële kosten	Bedrag	In % totaal		
Rente op bankleningen	182.982 €	32,1%		
Rente op obligatielening via BeeBonds	324.000 €	56,8%		
Bankkosten en financieringskosten	63.240 €	11,1%		
<b>Totale financiële kosten</b>	<b>570.222 €</b>	<b>100,0%</b>		
Marge voor financiële kosten	2.631.050 €			
ROI voor financiële kosten	27,8%			
<b>Marge voor belastingen</b>	<b>2.060.828 €</b>			
ROI voor belastingen	20,5%			

De geschatte verkoopprijs is 11 000 k EUR voor de 20 appartementen (met kelders, exclusief parkeerplaatsen), d.w.z. een gemiddelde prijs van 5 500 EUR/m<sup>2</sup> of 550 k EUR per flat. De prijs van een parkeerplaats is 50 k EUR. Deze prijzen zijn iets hoger dan het gemiddelde voor deze locatie, volgens de gevonden benchmarks (zie bijlage).

De bouwkosten bedragen 2 600 EUR/m<sup>2</sup>, wat in het hoge bereik van de bouw ligt voor deze kwaliteitsstandaard.

Het rendement op de investering (ROI) is 20,5% vóór belastingen.

Het te financieren bedrag is lager dan de totale kosten, aangezien de ontwikkeling off-plan wordt verkocht; ongeveer 50% van de appartementen zou bij aanvang van de werkzaamheden verkocht moeten zijn. De progressieve betaling door de kopers op basis van het percentage van voltooiing, in overeenstemming met de wet Breyne, zal het mogelijk maken het project gedeeltelijk zelf te financieren (zie cashflowplan).

SIGO SA zal een lening van 400 k EUR verstrekken aan Genval 1332 (= de SPV) om een deel van de bouwkosten te financieren. Lening tegen 9% per jaar gedurende ongeveer 3 jaar.

## 6.4. De planning van het project



## 6.5. De bankkredieten

Een banklening van 1 350 k EUR werd aangevraagd bij BNP Paribas Fortis om de aankoop van het onroerend goed te financieren en werd toegekend aan SIGO op 30/06.

**Geschatte jaarlijkse rente:** 5% (Euribor + 1,5%).

**Type lening:** roll-over.

**Maximum looptijd:** 24 maand (vanaf de opname).

**Terugbetaling:** de lening wordt geleidelijk afgelost naar rato van de voorverkopen, uiterlijk op de vervaldag.

**Garanties & zekerheden:** hypotheek van 27,5 k EUR, rang 1, plus hypotheekmandaat van maximaal 1 457,5 k EUR op het gekochte onroerend goed. Het mandaat dekt ook alle eigendommen die SIGO bezit op het moment van de uitvoering.

Deze lening voor de aankoop van de grond moet worden aangevuld met een tweede schijf van 525 k EUR wanneer de vergunning wordt verkregen:

- 70% van de extra 300 k EUR voor de aankoop (wanneer de vergunning is verkregen, indien voor 2 000 m<sup>2</sup>);
- 90% van de ontwikkelingskosten (architect, enz.) voor een bedrag van 350 k EUR.

Deze extra lening zal ook geleidelijk worden terugbetaald in verhouding tot de voorverkopen.

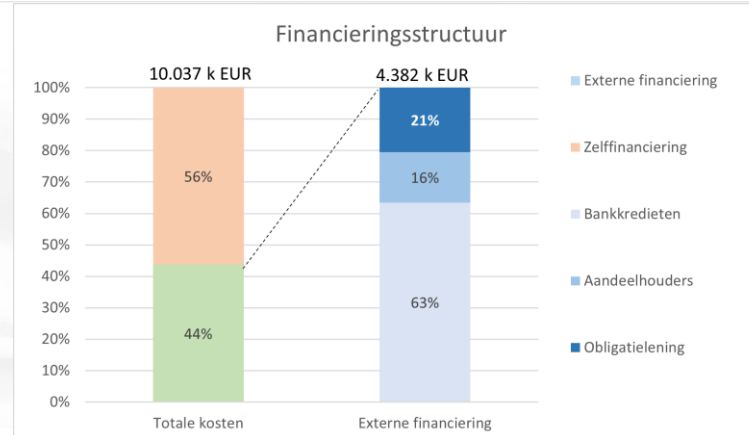
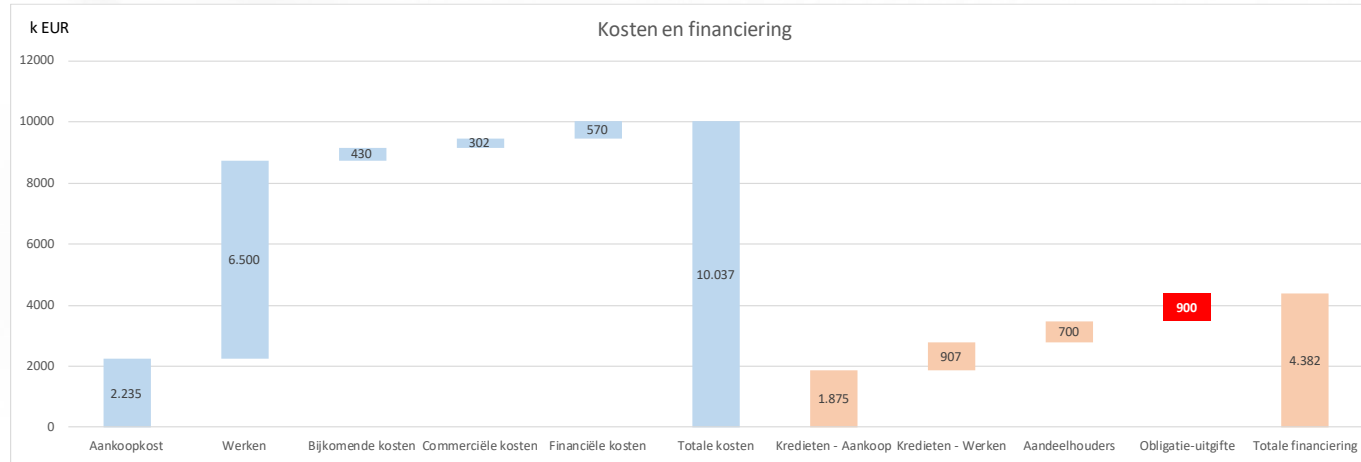
Een tweede roll-over kredietlijn zal worden aangevraagd door SPV Genval 1332 om een deel van de bouwwerkzaamheden te financieren, zodra de vergunning is verkregen. Het geschatte bedrag van deze kredietlijn zal 4500 k EUR bedragen, maar slechts een deel ervan zal worden gebruikt, in verhouding tot het percentage van voltooiing van de werkzaamheden (geschat maximumbedrag: 906 k EUR in Q3 2025).

De bankleningen moeten worden terugbetaald in 2025 (aankoop) en tegen het einde van Q1 2026 (bouw).





## 6.6. Financieel overzicht van het project



## 7. De obligatiefinanciering(1/2)

---

Emittent : Société d'Investissement, de Gestion et d'Organisation SA (afgekort: **SIGO SA**)

Bedrag van de lening: minimum **700 k EUR**, maximum **900 k EUR**.

Obligatie-uitgifte onderworpen aan het Belgisch recht.

Looptijd: **48 maanden** vanaf de datum van de storting van de fondsenwerving op de rekening van de kredietnemer SIGO SA.

Interesten **van jaarlijks 9 %** bruto, jaarlijks te betalen.

Geleend kapitaal volledig terugbetaald op de eindvervaldag van de belegging.

Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling.

Achtergesteld aan de bankfinanciering van het project waarnaar in deze nota wordt verwezen, met dien verstande dat toekomstige financieringen de terugbetaling van de obligaties op de eindvervaldag niet kunnen verhinderen. Indien nodig verbindt de kredietnemer zich ertoe BeeBonds op de hoogte te brengen van een herfinancieringsoplossing.

## 7. De obligatiefinanciering (2/2)

---

### **Garanties / zekerheden :**

Nicolas Van Zandycke en West Avenue SRL staan garant voor de obligaties uitgegeven door SIGO SA (garantie op eerste verzoek).

De via de obligatielening opgehaalde fondsen zullen uitsluitend worden gebruikt voor het project dat in deze nota wordt voorgesteld.

Ze zullen gebruikt worden voor de aankoop van de grond.

De opgehaalde fondsen zullen worden gebruikt om de aankoop van het onroerend goed en de bouwwerkzaamheden te cofinancieren.

De verkoop van het geïdentificeerde project zal worden gebruikt om de obligatielening terug te betalen (na terugbetaling van de bankschulden), het deel van de verkoopprijs dat overeenkomt met het aandeel van SIGO SA in de grond. Daartoe zal, na terugbetaling van de bankschulden, het deel van de verkoopprijs dat overeenkomt met het aandeel in de grond onmiddellijk door SIGO SA op de rekening bij MoneyTrans worden gestort".

De terugbetaling van alle schulden van SIGO SA aan haar aandeelhouder West Avenue is achtergesteld aan de terugbetaling van de obligatielening door SIGO SA.

Verplichting van een driemaandelijks rapport aan BeeBonds (dat ter beschikking zal worden gesteld van de obligatiehouders).

## 8. Het cashflowplan van het project (1/2)

Cash planning - EUR	Eind augustus	Sept 23 (1)	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Cash begin van de periode	0 €	6.250 €	79.125 €	62.250 €	45.375 €	28.500 €	-35.185 €	148.378 €	-43.810 €	-130.138 €
<b>Projecten</b>										
Gronaankoop	-87.500 €	-1.829.000 €					-318.000 €			
Gronaankoop aan Genval 1332								300.000 €	400.000 €	500.000 €
<b>Financiering</b>										
Aandeelhoudersvoorschot	93.750 €	112.500 €								
Banklening - Aankopen		1.350.000 €					525.000 €	-468.750 €	-468.750 €	-468.750 €
Obligatie-uitgifte BeeBonds		900.000 €								
Lening aan Genval 1332		-400.000 €								
<b>Financiële kosten</b>										
Bancaire rente - Aankopen		-5.625 €	-16.875 €	-16.875 €	-16.875 €	-16.875 €	-23.438 €	-23.438 €	-17.578 €	-11.719 €
Financieringskosten		-55.000 €				-1.810 €				-1.810 €
Rente op obligaties						-81.000 €				-81.000 €
Rente op lening aan Genval 1332						36.000 €				36.000 €
<b>Cash einde periode (gecumuleerd)</b>	<b>6.250 €</b>	<b>79.125 €</b>	<b>62.250 €</b>	<b>45.375 €</b>	<b>28.500 €</b>	<b>-35.185 €</b>	<b>148.378 €</b>	<b>-43.810 €</b>	<b>-130.138 €</b>	<b>-157.417 €</b>

Globaal cashflowplan van de 3 betrokken vennootschappen(West Avenue, SIGO en Genval 1332).  
(deel 2 op de volgende pagina)

## 8. Het cashflowplan van het project (2/2)

Cash planning - EUR	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	Totaal
Cash begin van de periode	51.801 €	55.194 €	107.758 €	187.539 €	584.511 €	1.064.293 €	1.544.075 €	2.023.857 €	
<b>Project</b>									
Grondaankoop									-2.234.500 €
Werkkosten en bijkomende koste	-840.000 €	-840.000 €	-840.000 €	-840.000 €	-840.000 €	-840.000 €	-840.000 €		-6.930.000 €
Commissie op verkoop	-75.613 €								-302.450 €
Verkopen	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 €
<b>Financiering</b>									
Aandeelhoudersvoorschot	100.000 €		-400.000 €					-300.000 €	700.000 €
Banklening - Aankopen	-468.750 €								1.875.000 €
Banklening - Werken	-75.682 €	-831.136 €							906.818 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds								-900.000 €	0 €
<b>Financiële kosten</b>									
Bancaire rente - Aankopen									-149.297 €
Bancaire rente - Werken	-11.335 €	-8.514 €							-33.685 €
Financieringskosten				-1.810 €				-1.810 €	-63.240 €
Rente op obligaties				-81.000 €				-81.000 €	-324.000 €
<b>Cash einde periode (gecumuleerd)</b>	<b>55.194 €</b>	<b>107.758 €</b>	<b>187.539 €</b>	<b>584.511 €</b>	<b>1.064.293 €</b>	<b>1.544.075 €</b>	<b>2.023.857 €</b>	<b>2.060.828 €</b>	<b>2.060.828 €</b>

De projectdrager verbindt zich ertoe het extra aandeelhoudersvoorschot te verstrekken dat nodig zal zijn om het project in 2025 te voltooien.

## 9. Het cashflowplan van SIGO SA (1/2)

Cash planning - EUR	Eind augustus	Sept 23 (1)	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Cash begin van de periode	0 €	6.250 €	79.125 €	62.250 €	45.375 €	28.500 €	-35.185 €	148.378 €	-43.810 €	-130.138 €
<b>Projecten</b>										
Grondaankoop	-87.500 €	-1.829.000 €					-318.000 €			
Grondaankoop aan Genval 1332								300.000 €	400.000 €	500.000 €
<b>Financiering</b>										
Aandeelhoudersvoorschot	93.750 €	112.500 €								
Banklening - Aankopen		1.350.000 €					525.000 €	-468.750 €	-468.750 €	-468.750 €
Obligatie-uitgifte BeeBonds		900.000 €								
Lening aan Genval 1332		-400.000 €								
<b>Financiële kosten</b>										
Bancaire rente - Aankopen		-5.625 €	-16.875 €	-16.875 €	-16.875 €	-16.875 €	-23.438 €	-23.438 €	-17.578 €	-11.719 €
Financieringskosten		-55.000 €				-1.810 €				-1.810 €
Rente op obligaties						-81.000 €				-81.000 €
Rente op lening aan Genval 1332						36.000 €				36.000 €
<b>Cash einde periode (gecumuleerd)</b>	<b>6.250 €</b>	<b>79.125 €</b>	<b>62.250 €</b>	<b>45.375 €</b>	<b>28.500 €</b>	<b>-35.185 €</b>	<b>148.378 €</b>	<b>-43.810 €</b>	<b>-130.138 €</b>	<b>-157.417 €</b>

(1) Begin oktober voor grondaankoop

Cashflowplan voor het project Le Vallon (deel van SIGO SA).  
(deel 2 op de volgende pagina)



## 9. Het cashflowplan van SIGO SA (2/2)

<b>Cash planning - EUR</b>	<b>T4 2025</b>	<b>T1 2026</b>	<b>T2 2026</b>	<b>T3 2026</b>	<b>T4 2026</b>	<b>T1 2027</b>	<b>T2 2027</b>	<b>T3 2027</b>	<b>Total</b>
Cash begin van de periode	-157.417 €	-126.167 €	-126.167 €	-126.167 €	227.023 €	827.023 €	827.023 €	827.023 €	
<b>Projecten</b>									
Grondaankoop									-2.234.500 €
Grondaankoop aan Genval 1332	500.000 €				600.000 €			900.000 €	3.200.000 €
<b>Financiering</b>									
Aandeelhoudersvoorschot								-206.250 €	206.250 €
Banklening - Aankopen	-468.750 €								1.875.000 €
Obligatie-uitgifte BeeBonds								-900.000 €	0 €
Lening aan Genval 1332				400.000 €					0 €
<b>Financiële kosten</b>									
Bancaire rente - Aankopen									-149.297 €
Financieringskosten				-1.810 €				-1.810 €	-62.240 €
Rente op obligaties				-81.000 €				-81.000 €	-324.000 €
Rente op lening aan Genval 1332				36.000 €					108.000 €
<b>Cash einde periode (gecumuleerd)</b>	<b>-126.167 €</b>	<b>-126.167 €</b>	<b>-126.167 €</b>	<b>227.023 €</b>	<b>827.023 €</b>	<b>827.023 €</b>	<b>827.023 €</b>	<b>537.963 €</b>	<b>537.963 €</b>

De projectdrager verbindt zich ertoe het extra aandeelhoudersvoorschot te verstrekken dat nodig zal zijn om het project in 2025 te voltooien.





## 10. Sterktepunten van het project

---

- ✓ Sterke ervaring van de projectdrager in de vastgoedsector (waaronder een eerste project met BeeBonds)
- ✓ Hoge marge van het project
- ✓ AAA-vastgoedlocatie
- ✓ Hoge vraag in nieuwbouw met gunstig EPB-certificaat
- ✓ Zorgvuldig designontwerp, hoogwaardige materialen, goede milieuprestaties
- ✓ Garanties & zekerheden door de projectdrager



# 11. Aandachtspunten van het project

---

- **Ontwikkelingsrisico:** de risico's gelinkt aan de ontwikkeling zijn zeer matig (op voorwaarde dat de bouwvergunning wordt verkregen).
- **Bouwriscio's:** aangezien het een ervaren projectontwikkelaar is onder de Breyne wet garantieregeling, is het bouwriscio matig (materiaalkosten, in gebreke blijven van onderaannemer, slecht weer, etc.).
- **Marketingrisico:** aangezien het project in een gegeerde gemeente ligt, is het marketingrisico laag gezien de huidige vastgoedmarkt en de goede locatie.
- **Renterisico** (variabele rente op leningen van BNP Paribas Fortis)

Aangezien SIGO SA en West Avenue SRL actief zijn in vastgoedtransacties, zullen ze vastgoed blijven verwerven. Deze kosten zullen gefinancierd worden met verschillende middelen zoals bankleningen, obligaties, verschillende voorschotten en projectmarges. De winstgevendheid van deze toekomstige projecten kan niet worden ingeschat en kan invloed hebben op het vermogen van SIGO om obligatiehouders terug te betalen.

## 12. De financiële status van SIGO SA

Balans op 31/12/22 (pro forma situatie op 30/06/23) - EUR

<b>Balans</b>	<b>31-12-20</b>	<b>31-12-21</b>	<b>31-12-22</b>	<b>30-06-23 PF</b>
<b>Actief</b>				
Vaste activa	0	0	0	0
Vlottende activa	477.276	2.853.037	2.364.029	2.500.586
Voorraden en bestellingen in uitvoering	26.338	2.515.702	2.281.106	2.112.888
Vorderingen op ten hoogste een jaar	433.265	321.874	79.330	387.700
Liquide middelen	17.673	13.880	3.593	-2
Overlopende rekeningen	0	1.581	0	0
<b>Totale activa</b>	<b>477.276</b>	<b>2.853.037</b>	<b>2.364.029</b>	<b>2.500.586</b>
<b>Passief</b>				
Eigen vermogen	367.008	485.187	94.794	112.911
Inbreng van kapitaal	85.523	85.523	85.523	85.523
Reserves	8.552	8.552	8.552	8.552
Overgedragen resultaat	272.933	391.112	719	18.836
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	0	0	0	0
Schulden	110.268	2.367.850	2.269.235	2.387.675
Schulden op meer dan een jaar	0	500	500	500
Overige leningen	0	500	500	500
Schulden op ten hoogste een jaar	110.268	2.367.350	2.268.735	2.387.175
Financiële schulden	0	570.000	961.750	822.920
Handelsschulden	0	1.644.142	978.330	982.787
Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	110.268	153.208	164	164
Diverse schulden	0	0	326.387	579.704
Overlopende rekeningen	0	0	2.104	1.599
<b>Totale passiva</b>	<b>477.276</b>	<b>2.853.037</b>	<b>2.364.029</b>	<b>2.500.586</b>
Solvabiliteitsratio (eigen vermogen + quasi eigen vermogen / balans totaal)	77%	17%	18%	28%

Quasi eigen vermogen = lopende rekening van West Avenue BV (= Diverse schulden)

## 12. De financiële status van SIGO SA

Resultatenrekening (pro forma situatie op 30 juni 2023) - EUR

<b>Resultatenrekening</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>H1 2023 PF</b>
Omzet	0	253.958	390.950	350.511
+ Andere bedrijfsopbrengsten	502.594	35	3.964	651
- Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	0	-74.103	-295.300	-311.331
= Bruto marge	502.594	179.891	99.614	39.831
- Diensten en diverse goederen	-4.289	-11.152	-84.055	-5.780
- Andere bedrijfskosten	-348	-348	-639	-374
= EBITDA	497.957	168.392	14.920	33.677
- Afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	0	0
= EBIT (= bedrijfsresultaat)	497.957	168.392	14.920	33.677
+ Financiële opbrengsten	0	0	0	0
- Financiële kosten	-3.478	-7.273	-13.875	-15.560
= Winst voor belasting	494.479	161.118	1.045	18.117
- Belastingen	-110.268	-42.940	-1.438	0
= Nettowinst na belasting	384.212	118.178	-393	18.117

PF = Pro forma

Bron: management ; rekeningen NBB

Nota : geen jaarrekening voor de SPV "Genval 1332 SRL", nog op te richten.



## 13. Samenvatting van de obligatie-uitgifte

---



700 k EUR

Minimum bedrag



900 k EUR

Maximum bedrag



9 %

Jaarlijkse brutorente



48 maanden

Looptijd

## Bijlage: analyse vergelijkbare verkoopprijzen

<b>Adres</b>	<b>Prijs</b>	<b>Oppervlakte</b>	<b>Prijs/m<sup>2</sup></b>	<b>Gegevens</b>
Rue de la Gare Rixensart	535 000 €	113 m <sup>2</sup>	4 735 €	<a href="#"><u>immoweb advertentie</u></a>
Av Adolphe Schattens Waterloo	799 500 €	135 m <sup>2</sup>	5 922 €	<a href="#"><u>Immoweb advertentie</u></a>
Boulevard Henri Rolin Waterloo	367 000 €	71 m <sup>2</sup>	5 169 €	<a href="#"><u>immoweb advertentie</u></a>
Avenue Reine Astrid La Hulpe	558 000 €	115 m <sup>2</sup>	4 852 €	<a href="#"><u>immoweb advertentie</u></a>

BeeBonds  
Vrijwilligerslaan 19  
1160 Oudergem

+32 (0)2 896 92 98  
[Hello@beebonds.com](mailto:Hello@beebonds.com)

[BeeBonds.com](https://BeeBonds.com)

