

PROJET
LE VALLON

Émission obligataire du
03-10-2023

Mise à jour trimestrielle au
31/12/23

Présentée par :
S.I.G.O. SA

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par S.I.G.O. SA (l'« Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 03/10/2023 dans le cadre du projet LE VALLON (le « Projet »).*
- *La présente mise à jour est publiée sous la responsabilité exclusive de l'Émetteur qui est l'unique responsable des informations qui y sont reprises.*
- *Elle ne comporte aucune évaluation ou analyse ni recommandation de la part de BeeBonds SRL quant à l'évolution du Projet et l'opportunité d'acheter, vendre ou conserver les obligations émises dans le cadre du Projet.*
- *BeeBonds n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelque dépense que ce soit à la suite de l'utilisation qui sera faite de ce rapport*

Table des matières

1. Rappel du Projet
2. Événements majeurs ayant affecté le Projet depuis son démarrage
3. Déroulement des travaux
4. Calendrier mis à jour
5. Prévisions de trésorerie mises à jour
6. Conclusions

1. Rappel du Projet

Date d'émission : 03-10-2023

Total de l'émission obligataire : EUR 900.000

Date d'échéance : 02-10-2027

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 %



PROJET LE VALLON

Mise à jour trimestrielle au 31/12/23

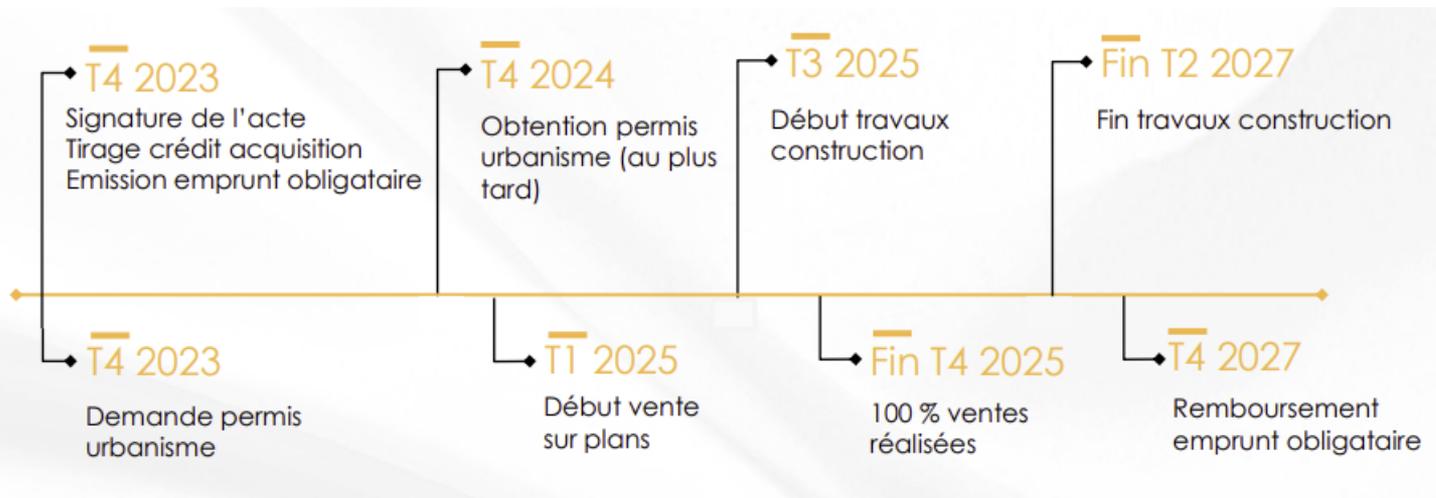
2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis son démarrage

- *Le projet est dans la phase de préparation (sélection des différents intervenants architecte, ingénieur,...) en vue de la demande de permis pour le premier semestre 2024.*

3. Déroulement des travaux

- *Le projet est dans la phase de préparation (sélection des différents intervenants) en vue de la demande de permis pour le premier semestre 2024.*

4. Calendrier mis à jour



Commentaires:

- Par rapport au calendrier initial, la demande de permis d'urbanisme est prévue pour 1S24 en vue d'une obtention pour fin 2024.

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

Plan financier EUR k	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	
Chiffre d'affaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	342	342	491	391	641	441	791	491	
Coûts totaux (CT)	-	-1.924	-6	-6	-6	-6	-51	-51	-51	-51	-20	-20	-25	-106	-25	-359	-41	-20	-21	-392	-592	70	-558	22	-517	-90	-497	-16	
Achat terrain	-	-1.820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-339	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Coûts de construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-290	-579	-	-435	-	-435	-	-435	-	
Honoraires	-	-44	-	-	-	-	-46	-46	-46	-46	-15	-15	-20	-20	-20	-15	-15	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-9	-9	-9	-9
Commissions sur ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	
Impact décalage TVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-61	11	117	-60	70	-39	49	-18	28
Charges d'intérêts	-	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-87	-6	-6	-6	-6	-7	-9	-9	-11	-11	-12	-12	-94	-13	-13
Autres frais financiers	-	-54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-21	-	-	-18	-	-	-16	-	-	-13	-	-	
Flux de trésorerie avant financement	-	-1.924	-6	-6	-6	-6	-51	-51	-51	-51	-20	-20	-25	-106	-25	-359	-41	-20	-21	-392	-250	411	-67	413	124	352	294	475	
Flux de trésorerie avant fin. cumulatif	-88	-2.011	-2.017	-2.023	-2.028	-2.034	-2.085	-2.136	-2.188	-2.239	-2.259	-2.280	-2.305	-2.411	-2.437	-2.796	-2.837	-2.857	-2.878	-3.270	-3.520	-3.109	-3.176	-2.762	-2.638	-2.287	-1.993	-1.518	
Fonds propres	-	-	-	-	-	-	-	-	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Emprunt mezzanine	-	900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Emprunt terrain	-	1.350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	525	-	-	-	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-38	
Emprunt construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	290	579	-	335	-	285	-	235	-	-	-	
Flux de trésorerie après financement	-	326	-6	-6	-6	-6	-51	-51	349	-51	-20	-20	-25	-106	-25	166	-41	-20	269	-42	-480	516	-296	469	-106	357	64	437	
Flux de trésorerie après fin. cumulatif	-	326	320	315	309	304	252	201	550	499	478	458	432	326	301	467	425	406	674	632	152	669	372	841	735	1.093	1.157	1.593	

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Peu de variation par rapport au budget initial. En effet, le projet est en phase de préparation en vue de la demande de permis.*
 - *Les financements prévus (hors BeeBonds) ont-ils été obtenus (banques, equity, ...)? A confirmer après obtention du permis*
 - *Les coûts de construction prévus ont-ils / seront-ils tenus? A confirmer après obtention du permis*
 - *Les prix de vente prévus ont-ils /seront-ils obtenus? A confirmer après obtention du permis*

6. Conclusions

- *A la date de la présente mise à jour et sur base de notre connaissance actuelle de l'état du projet, nous ne prévoyons pas de difficultés pour :*
 - *Payer les intérêts annuels dus aux obligataires BeeBonds aux dates prévues*
 - *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue*