

**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

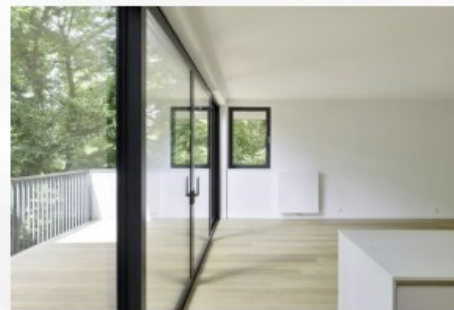
Total de l'émission obligataire : EUR 900.000

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

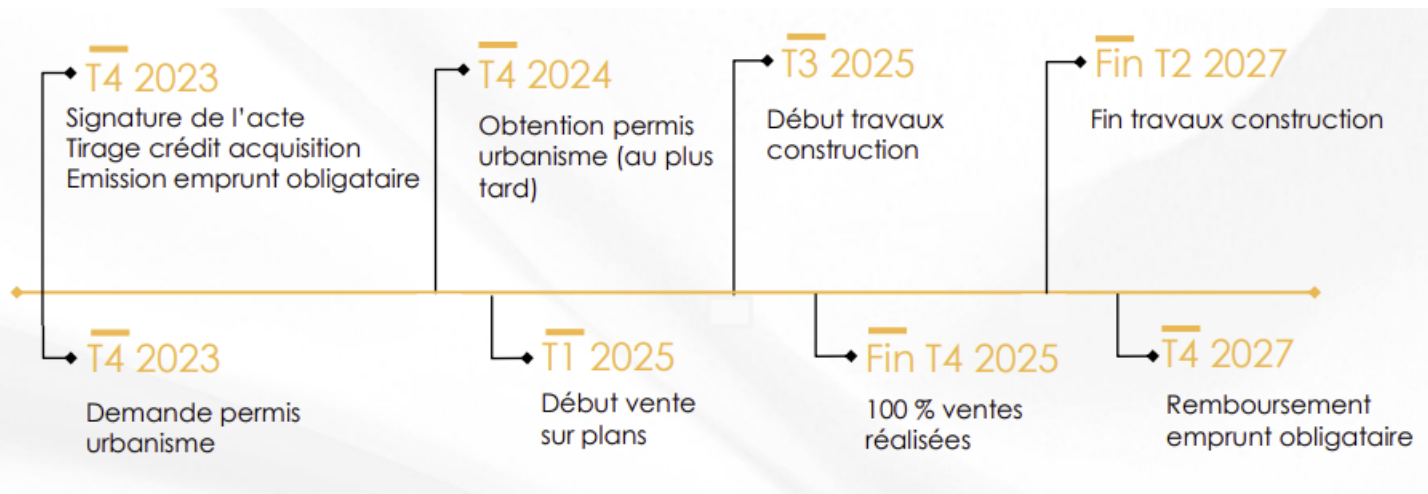
## 2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis son démarrage

- *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                     | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 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*