

PROJET
STROOBANT

Émission obligataire du
04-11-2022

Mise à jour trimestrielle au
31/03/2023

Présentée par :
West Avenue SRL

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par West Avenue SRL (l'« Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 04-11-2022 dans le cadre du projet STROOBANTS (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

Note : l'Émetteur est libre de modifier le canevas du présent document mais les points repris à droite doivent tous être couverts.

La présente note doit être mise à disposition de BeeBonds dans les 20 jours de la fin du trimestre concerné.

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 : 04/11/2022

Total de l'émission obligataire : EUR 800.000

Date d'échéance : 03/11/2024

RÉSUMÉ DU PROJET



Projet

- Le projet Immobilier Stroobants (ci-après le « Projet »), consistant en une résidence à appartements, est la première phase du projet Gastendelle (projet prévoyant la construction de deux résidences à appartements sur le Chemin du Gastendelle à Evere).
- La résidence Stroobants est composée de 18 appartements lumineux bénéficiant d'une disposition conviviale et fonctionnelle. Par ailleurs, tous les appartements possèdent un balcon et/ou une terrasse.
- Le Projet propose une variété d'appartements respectant les critères d'une construction durable, et conçus spécialement en vue d'optimiser la consommation énergétique.



Localisation

- La parcelle de terrain qui accueillera le Projet est située au croisement de la Rue Stroobants et du Chemin du Gastendelle à Evere, l'une des 19 communes de Bruxelles.
- Le quartier est situé à proximité de plusieurs supermarchés, de magasins, de parcs, d'écoles et d'un grand complexe sportif.
- La résidence est idéalement desservie en transports en commun (Gare de Schaarbeek, arrêts de bus et future station de métro à quelques mètres), et est située à proximité des autoroutes E40 et E19.



Émetteur

- Créée en 2017, la SRL West Avenue (ci-après l'« Émetteur », « West Avenue » ou la « Société ») est une entreprise dirigée par Nicolas Van Zandycke (ci-après le « Porteur de projet »), et spécialisée dans la promotion immobilière résidentielle.
- La Société exerce son activité avec l'aide de sa filiale détenue à 100%, la SA Société d'Investissement de Gestion et d'Organisation (ci-après « SIGO »). Dans le cadre du Projet, SIGO acquiert le terrain et renonce au droit d'accession (RDA) au profit de West Avenue, qui réalise la construction. Les états financiers des deux sociétés sont présentés en Annexe 1.
- Nicolas Van Zandycke dispose de plusieurs années d'expérience en private banking ainsi que d'une expérience avérée en investissement immobilier.



Chiffres financiers clés

- Les coûts totaux liés au Projet sont estimés à 5,3 MEUR pour un chiffre d'affaires (vente des appartements et emplacements de parking) de 6,2 MEUR (cf. tableau ci-dessous).

Tableau récapitulatif	2021	2022	2023	2024	Total
Chiffre d'affaires	-	349	4.194	1.646	6.188
Coûts totaux	-83	-1.370	-2.865	-954	-5.271
Commissions sur ventes	-	-52	-103	-	-155
Achat terrain (incl. droits d'enregistrement)	-83	-825	-	-	-908
Coûts de développement	-	-250	-	-	-250
Coûts de construction	-	-2.627	-769	-3.395	-
Coûts mobilier de cuisine	-	-	-22	-88	-110
Taxes sur obtention permis	-	-5	-	-	-5
Honoraires études	-	-120	-90	-33	-243
Coût de financement	-	-118	-24	-64	-206
Marge	-83	-1.021	1.328	692	917
Marge en % des coûts totaux	-	-	-	-	17%

- Une marge de 0,9 MEUR est attendue sur ce Projet, soit 17% du coût total du Projet.
- Le besoin maximal de trésorerie a été estimé à 1,3 MEUR. Il sera couvert par (i) un financement propre à hauteur de 250 KEUR, sous la forme d'une créance, (ii) un financement obligataire de 800 KEUR, objet de la présente note, et (iii) d'une ligne de crédit de 3,5 MEUR.



Financement obligataire

- Le financement obligataire du Projet sera contracté par West Avenue.
- Les montants minimum et maximum de l'émission sont de respectivement 700 et 800 KEUR, soit entre 13% et 15% du coût total du Projet.
- Le taux d'intérêt est de 8% par an.
- La levée de fonds est prévue en octobre 2022, pour une durée de 2 ans.
- La SRL Beebonds (ci-après « Beebonds ») disposera d'une caution solidaire du Porteur de projet sur le solde restant dû.



PROJET STROOBANTS

Mise à jour trimestrielle au 31/03/23

2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis son démarrage

- *Signatures des actes (acquisition, RDA et acte de base) : 7/12/2022*
- *Lancement de la commercialisation : fin janvier 2023*
- *Chiffre d'affaires à la hausse : 6,188 → 6,935 M €*
- *8/18 appartements commercialisés au 30/03/2023 (bons de réservation)*
- *Négociations avec les entreprises pour les travaux toujours en cours :*
 - *Signature contrat : 06/2023*
 - *Début des travaux reporté : 08/2023 → livraison 12/2024*
 - *Augmentation des prix de construction attendue*
- *Marge escomptée en baisse, mais toujours largement positive grâce aux prix de vente supérieurs obtenus*

3. Déroulement des travaux

- *La consultation du marché est toujours en cours*
- *Carnets de commandes des entreprises très remplis et difficulté à recevoir des offres*
- *Prix de construction en forte hausse*
- *Contrat d'entreprise : 07/2023*
- *Début chantier : 9/2023*
- *Livraison : 12/2024*

4. Calendrier mis à jour

PLANNING ET FINANCEMENT



Commentaires :

- Acte d'acquisition SIGO : 7/12/2022
- Acte de renonciation au droit de superficie SIGO/WEST AVENUE : 7/12/2022
- Acte de base : 7/12/2022
- Début commercialisation : 23/11/2022
- Consultation des entreprises pour travaux toujours en cours
- Début travaux postposé : 09/2023
- Fin des travaux postposée : 12/2024

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

- Comparez le tableau de trésorerie prévisionnel inclus dans la note descriptive et un tableau mis à jour

Plan financier	2021	1-22	2-22	3-22	4-22	5-22	6-22	7-22	8-22	9-22	10-22	11-22	12-22	1-23	2-23	3-23	4-23	5-23	6-23	7-23	8-23	9-23	10-23	11-23	12-23
Chiffre d'affaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116	116	116	116	116	616	199	643	754	-	499	499	-	749	-
Commissions sur ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-	-	-	-	-	-
Achat terrain (incl. droits d'enregistrement)	-83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-825	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts de développement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts de construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-66	-236	-283	-253	-299	-299	-132	-281	-322	-225	-131	-99
Flux de trésorerie (avant financement)	-83	-	-	-42	-11	3	-1	-42	-18	-18	-1.117	122	104	10	-174	413	-180	418	458	-279	313	163	-338	775	-277
Flux de trésorerie cumulatif (avant financement)	-83	-83	-83	-125	-136	-133	-134	-176	-194	-212	-1.329	-1.207	-1.104	-1.094	-268	-855	-1.035	-617	-159	-438	-124	38	-300	475	198
Fonds propres	-	-	250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financement obligataire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financement bancaire (terrain)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	678	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-	-	-	-	-	-
Financement bancaire (construction)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	312	291	259	306	-337	-	-484	-346	-	-	-
Flux de trésorerie (après financement)	-83	-	250	-42	-11	3	-1	-42	-18	-18	360	37	19	-75	53	619	-6	638	36	-279	-171	-183	-338	775	-277
Flux de trésorerie cumulatif (après financement)	-83	-83	168	125	114	117	116	74	56	38	399	436	455	380	433	1.053	1.047	1.685	1.722	1.443	1.272	1.088	750	1.525	1.248

Situation Note Descriptive

Plan financier	Montant (K€)
Coûts de construction	-66
Flux de trésorerie cumulatif (avant financement)	-1.094
Flux de trésorerie cumulatif (après financement)	380

Situation MàJ au Q1-2023

Plan financier	Montant (K€)
Coûts de construction	Aucun coût significatif (fouille mitoyen, etc)
Flux de trésorerie cumulatif (avant financement)	Aucun coût significatif
Flux de trésorerie cumulatif (après financement)	380

PROJET STROOBANTS

Mise à jour trimestrielle au 31/03/23

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

Variations principales entre les prévisions initiales et la mise à jour :

- *Les financements prévus (hors BeeBonds) ont-ils été obtenus (banques, equity, ...)? → Oui, ING*
- *Les coûts de construction prévus ne seront pas tenus → Nous prévoyons une forte augmentation liée à la crise et à l'inflation actuelle*
- *Les prix de vente obtenus sont supérieurs aux prévisions ce qui permet de maintenir une marge confortable*
- *Le déroulement de la commercialisation laisse escompter un taux de ventes actées très élevé au début du chantier de construction. Ceci permettra une facturation des constructions auprès des acquéreurs couvrant une majorité du coût des travaux, diminuant les besoins de financements externes*
- *L'émetteur ne prévoit dès lors aucune difficulté de trésorerie qui pourraient impacter sa capacité à rembourser les obligataires*

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 dûs aux obligataires BeeBonds aux dates prévues ;*
 - *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue.*