

**PROJECT**  
***STROOBANTS***

Obligatie-uitgifte van 04-11-2022

Driemaandelijke update per  
*31/03/2023*

Voorgesteld door:  
*West Avenue BV*

---

# Disclaimer

---

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door West Avenue BV (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 04-11-2022 in het kader van het STROOBANTS project (het "Project").*
- *Deze update wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Emittent, die als enige verantwoordelijk is voor de hierin opgenomen informatie.*
- *Het bevat geen evaluatie of analyse of aanbeveling door BeeBonds BV met betrekking tot de ontwikkeling van het Project en de raadzaamheid van het kopen, verkopen of houden van de obligaties uitgegeven in verband met het Project.*
- *BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik dat van dit verslag moet worden gemaakt.*

# Inhoudstafel

*Opmerking : de Emittent is vrij wijzigingen aan te brengen aan dit document, maar alle opgesomde rubrieken rechts moeten aangehaald worden.*

*Deze nota moet binnen 20 dagen na afloop van het betrokken kwartaal ter beschikking van BeeBonds worden gesteld.*

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke feiten die invloed hadden op het project sinds haar start
3. Voortgang der werken
4. Timeline update
5. Update Cashflowplan
6. Conclusies

# 1. Herhaling van het project

Emissiedatum: 04/11/2022  
Vervaldatum: 03/11/2024

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 800.000

## SYNTHESE VAN HET PROJECT

<b>Project</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>Het vastgoedproject Stroobants (hierna het - Project -), bestaande uit een appartementencomplex, is de eerste fase project Gastendelle (project dat twee appartementsgebouwen voorziet op de Gastendelleweg te Evere).</li><li>De residentie Stroobants bestaat uit 18 heldere appartementen met een aangename en functionele indeling. Bovendien beschikken alle appartementen over een balkon en/of een terras.</li><li>Het Project biedt een verscheidenheid aan appartementen die voldoen aan de criteria van duurzaam bouwen en speciaal zijn ontworpen om het energieverbruik te optimaliseren.</li></ul>	<b>Financiële Kerncijfers</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>De totale kosten van het Project worden geraamd op 5,3 MEUR bij een omzet (verkoop van appartementen en parkeerplaatsen) van 6,2 miljoen euro (zie onderstaande tabel).</li></ul> <table><thead><tr><th>Tableau récapitulatif</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>Total</th></tr></thead><tbody><tr><td>Chiffre d'affaires</td><td>-</td><td>349</td><td>4.194</td><td>1.646</td><td>6.188</td></tr><tr><td>Coûts totaux</td><td>-83</td><td>-1.370</td><td>-2.865</td><td>-954</td><td>-5.271</td></tr><tr><td>Commissions sur ventes</td><td>-</td><td>-52</td><td>-103</td><td>-</td><td>-155</td></tr><tr><td>Achat terrain (incl. droits d'enregistrement)</td><td>-83</td><td>-825</td><td>-</td><td>-</td><td>-908</td></tr><tr><td>Coûts de développement</td><td>-</td><td>-250</td><td>-</td><td>-</td><td>-250</td></tr><tr><td>Coûts de construction</td><td>-</td><td>-</td><td>-2.627</td><td>-769</td><td>-3.395</td></tr><tr><td>Coûts mobilier de cuisine</td><td>-</td><td>-</td><td>-22</td><td>-88</td><td>-110</td></tr><tr><td>Taxes sur obtention permis</td><td>-</td><td>-5</td><td>-</td><td>-</td><td>-5</td></tr><tr><td>Honoraires études</td><td>-</td><td>-120</td><td>-90</td><td>-33</td><td>-243</td></tr><tr><td>Coût de financement</td><td>-</td><td>-118</td><td>-24</td><td>-64</td><td>-206</td></tr><tr><td>Marge</td><td>-83</td><td>-1.024</td><td>1.328</td><td>692</td><td>917</td></tr><tr><td>Marge en % des coûts totaux</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>17%</td></tr></tbody></table>	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	-1.024	1.328	692	917	Marge en % des coûts totaux	-	-	-	-	17%
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	-1.024	1.328	692	917																																																																												
Marge en % des coûts totaux	-	-	-	-	17%																																																																												
<b>Localisatie</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>Het terrein waarop het Project zal worden opgetrokken ligt op de kruising van de Stroobantsstraat en de Gastendelleweg in Evere, een van de 19 gemeenten van Brussel.</li><li>Het gebied ligt dicht bij verschillende supermarkten, winkels, parken, scholen en een groot sportcomplex.</li><li>De residentie is ideaal bereikbaar met het openbaar vervoer (station Schaarbeek, bushaltes en een toekomstig metrostation op enkele meters afstand), en ligt vlakbij de snelwegen E40 en E19.</li></ul>	<b>Obligatie-financiering</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>Een marge van 0,9 MEUR wordt verwacht op dit Project, of 17% van de totale kost van het Project.</li><li>De maximale kasbehoefte is geraamd op 1,3 MEUR. Het zal worden gedekt door (i) een eigen financiering van 250 KEUR, in de vorm van een schuldvordering, (ii) een obligatiefinanciering van 800 KEUR, waarop deze nota betrekking heeft, en (iii) een kredietlijn van 3,5 MEUR.</li><li>De financiering van het Project met obligaties zal door West Avenue worden geregeld.</li><li>Het minimum - en het maximumbedrag van de emissie bedragen respectievelijk 700 en 800 KEUR, d.w.z. tussen 13% en 15% van de totale kosten van het Project.</li><li>De rente bedraagt 8% per jaar.</li><li>De fondsenwerving is gepland in oktober 2022, voor een periode van 2 jaar.</li><li>SRL Beebonds (hierna "Beebonds") beschikt over een hoofdelijke garantie van de Projectleider voor het resterende verschuldigde saldo.</li></ul>																																																																														
<b>Emittent</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>SRL West Avenue (hierna de "Emittent", "West Avenue" of de "Vennootschap"), opgericht in 2017, is een vennootschap onder leiding van Nicolas Van Zandycke (hierna de "Projectleider"), en gespecialiseerd in de ontwikkeling van residentieel vastgoed.</li><li>De Vennootschap oefent haar activiteit uit met behulp van haar volde dochteronderneming, Société d'Investissement de Gestion et d'Organisation (hierna "SIGO"). In het kader van het Project verwierft SIGO de grond en doet afstand van het recht van toetreding aan West Avenue, die de bouw uitvoert.</li><li>De jaarrekeningen van beide ondernemingen zijn opgenomen in bijlage 1. Nicolas Van Zandycke heeft meerdere jaren ervaring in private banking en bewezen ervaring in vastgoedinvesteringen.</li></ul>																																																																																



PROJECT STROOBANTS

Driemaandelijkse update per 31/03/23

## 2. Belangrijke feiten die invloed hadden sinds de start van het project

- *Ondertekening van akten (aankoop, afstand van het recht tot natrekking en basisakte) : 7/12/2022*
- *Start van de commercialisering: eind januari 2023*
- *Omzet gestegen: 6,188 → 6,935 M €*
- *8/18 appartementen op de markt gebracht per 30/03/2023 (reserveringsbons)*
- *Onderhandelingen met bedrijven voor nog lopende werkzaamheden:*
  - *Handtekening contract : 06/2023*
  - *Begin van de werken uitgesteld: 08/2023 → levering 12/2024*
  - *Verwachte stijging bouwprijzen*
- *Verwachte marge omlaag, maar nog steeds grotendeels positief dankzij gerealiseerde hogere verkoopprijzen*

### 3. Voortgang der werken

- *De marktbevraging is nog aan de gang*
- *Zeer volle bestelboekjes voor bedrijven en moeite om offertes te ontvangen*
- *Bouwkosten fel gestegen*
- *Ondernemingscontract: 07/2023*
- *Begin werf: 9/2023*
- *Levering: 12/2024*

## 4. Timeline update

### PLANNING EN FINANCIERING



### Commentaar :

- Aankoopakte SIGO : 7/12/2022
- Akte van afstand van recht op oppervlakte SIGO/WEST AVENUE : 7/12/2022
- Basiskate: 7/12/2022
- Start commercialisering: 23/11/2022
- Overleg met bedrijven voor nog lopende werken
- Start werken uitgesteld: 09/2023
- Einde werken uitgesteld: 12/2024

## 5. Cashflowplan update

- Vergelijking tussen het cashflowplan van de Beschrijvende Nota en een bijgewerkte tabel

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

Situatie Beschrijvende Nota

Financieel plan	Bedrag (K€)
Bouwkosten	-66
Cumulatieve cashflow (voor financiering)	-1.094
Cumulatieve cashflow (na financiering)	380

Situatie update Q1-2023

Financieel plan	Bedrag (K€)
Bouwkosten	Geen aanzienlijke kosten (gezamenlijke uitgraving, enz.)
Cumulatieve cashflow (voor financiering)	Geen aanzienlijke kosten
Cumulatieve cashflow (na financiering)	380

PROJECT STROOBANTS

Driemaandelijke update per 31/03/23



## 5. Cashflowplan update - vervolg

*Belangrijkste wijzigingen tussen de oorspronkelijke prognoses en de actualisering:*

- Is de geplande financiering (exclusief BeeBonds) verkregen (banken, eigen vermogen, enz.)? Ja, ING.*
- De geraamde bouwkosten zullen niet worden gehaald: wij verwachten een sterke stijging als gevolg van de crisis en de huidige inflatie.*
- De verkoopprijzen zijn hoger dan verwacht, waardoor we een comfortabele marge kunnen handhaven*
- De manier waarop de vermarkting verloopt betekent dat we een zeer hoog percentage afgeronde verkopen bij de start van de bouw kunnen verwachten. Hierdoor zullen de bouwwerkzaamheden kunnen worden gefactureerd aan de kopers om het grootste deel van de kosten van de werkzaamheden te dekken, waardoor de behoefte aan externe financiering afneemt.*
- Bijgevolg voorziet de emittent geen cashflowproblemen die zijn vermogen om de obligatiehouders terug te betalen zouden kunnen beïnvloeden.*

## 6. Conclusies

- *A la date* Op de datum van deze update en op basis van onze huidige kennis van de status van het project voorzien wij geen moeilijkheden voor:
  - *de jaarlijkse rente aan de BeeBonds-obligatiehouders te betalen op de geplande data*
  - *de BeeBonds-obligatiehouders het geleende kapitaal terug te betalen op de geplande vervaldag.*