

**PROJET**  
***STROOBANT***

Émission obligataire du  
04-11-2022

Mise à jour trimestrielle au  
30/06/2023

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

1. Rappel du Projet
2. Evènements majeurs ayant affecté le Projet depuis la dernière mise à jour
3. Déroulement des travaux
4. Calendrier mis à jour
5. Prévisions de trésorerie mises à jour
6. Conclusions

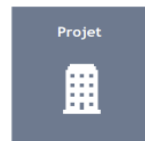
# 1. Rappel du Projet

Date d'émission : 04/11/2022

Total de l'émission obligataire : EUR 800.000

Date d'échéance : 03/11/2024

## RÉSUMÉ DU PROJET



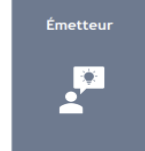
### Projet

- 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
<b>Marge</b>	<b>-83</b>	<b>-1.021</b>	<b>1.328</b>	<b>692</b>	<b>917</b>
<b>Marge en % des coûts totaux</b>	-	-	-	-	<b>17%</b>

- 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 30/06/23

## 2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis la dernière mise à jour

### Situation au 30/03/2023

- 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 attendue des prix de construction
- Marge escomptée en baisse, mais toujours largement positive grâce aux prix de vente supérieurs obtenus



### Situation au 30/06/2023

- Chiffre d'affaires à la hausse :  
6,188 → 6,935 (03/23) → **7,121 M € (06/23)**
- **12/18 appartements** commercialisés au 30/06/2023 :
  - 3 des réservations au 30/03/23 ont été annulées
  - 7 nouvelles ventes ont été enregistrées
  - Soit un total de 12 appartements vendus au 30/06/23
  - **64% du chiffre d'affaires**
  - 6 ventes ont déjà fait l'objet d'un compromis
  - Les premiers actes seront signés en août 2023
- Les négociations avec une entreprise générale ont abouti
  - Entreprise générale : Thomas & Piron Bâtiment sa
  - Montant des travaux : **4,474 M €**
  - **Montant révision incluse**
  - Suppression du risque d'augmentation des prix de construction

### 3. Déroulement des travaux

#### Situation au 30/03/2023

- 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

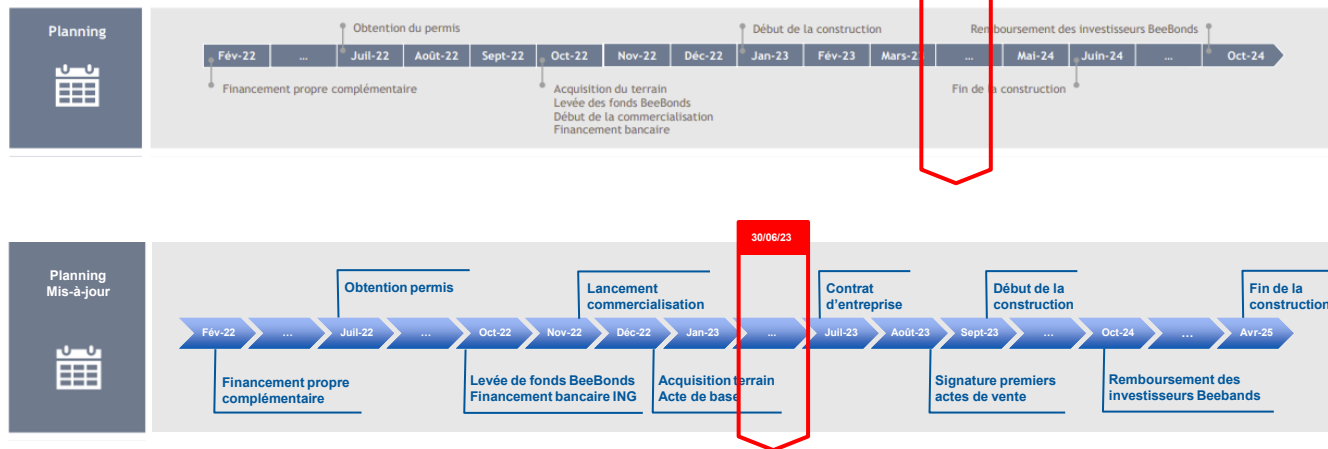


#### Situation au 30/06/2023

- Signature du contrat d'entreprise **fixée au 04/07/2023**
  - **Thomas & Piron Bâtiment sa**
  - Entreprise de premier rang en Belgique - **Classe 8**
  - Dispose de ses propres équipes HVAC → diminution du risque de sous-traitance
  - Spécialiste du résidentiel
  - Montant de la commande : **4,474 M €**
  - **Révision incluse** – Maîtrise des risques liés aux augmentations des prix de l'énergies et des matériaux et des coûts de la main-d'œuvre
- **Planning de chantier**
  - Début du chantier fixé contractuellement au **20/09/2023**  
→ 3 semaines plus tard que prévu
  - Durée contractuelle du chantier de **18 mois** au lieu des 16 escomptés, mais **y compris intempéries** non exceptionnelles
  - Livraison en **avril 2025**

## 4. Calendrier mis à jour

### PLANNING ET FINANCEMENT



#### Situation au 30/03/2023

- 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



#### Situation au 30/06/2023

- Début du chantier : **20/09/2023**
- Durée de la construction : **18 mois** y compris intempéries non exceptionnelles
- Fin de la construction : **04/2025**
- **64% vendus** (en chiffre d'affaires)

## 5. Prévisions de trésorerie mises à jour

Tableau de trésorerie prévisionnel inclus dans la note descriptive et mise 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	-1.268	-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	-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
Coûts de construction	-299 K€
Flux de trésorerie cumulatif (avant financement)	-159 K€
Flux de trésorerie cumulatif (après financement)	1.722 K€

### Situation mise à jour au Q2-2023

Plan financier	Montant
Coûts de construction	0 K€
Flux de trésorerie (avant financement)	-159 K€
Flux de trésorerie (après financement)	1.722 K€

PROJET STROOBANTS

Mise à jour trimestrielle au 30/06/23



## 5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

### Situation au 30/03/2023

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



### Situation au 30/06/2023

Variations principales par rapport à la situation au Q1-2023

- Financement : pas de changements
- Coûts de construction : augmentation à **4,474 M €**
- Prix de vente : continue à évoluer à la hausse. Chiffre d'affaires total escompté de **7,121 M €**
- **64% du chiffre d'affaires réalisés** (réservation et/ou compromis). Le rythme de commercialisation est excellent avec 2/3 vendus avant début du chantier
- Les premiers actes de vente seront passés fin août avec paiement de la quote-part terrain à ce moment
- Les premières quotes-parts sur le prix de vente des constructions seront facturées aux acquéreurs à partir d'octobre 2023
- L'émetteur ne prévoit aucune difficulté de trésorerie qui pourrait impacter sa capacité à rembourser les obligataires

## 6. Conclusions

### Situation au 30/03/2023

*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*



### Situation au 30/06/2023

*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*