

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

Émission obligataire du  
04-11-2022

Mise à jour trimestrielle au  
30/09/2023

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 30/09/23

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

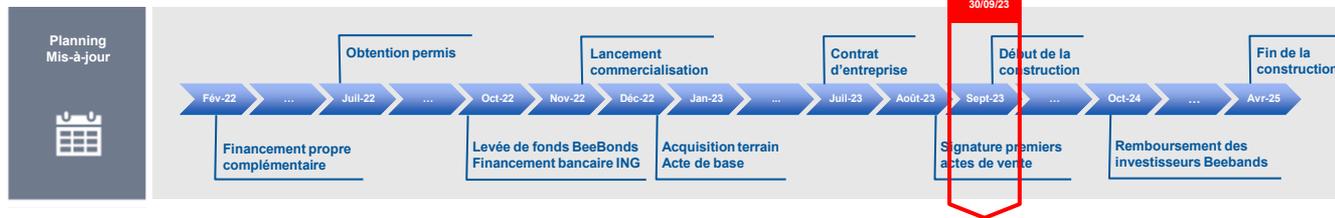
- Chiffre d'affaires à la hausse : EUR 6,188M à EUR 7,128M au 09/23
- Commercialisation
  - 11 actes signés au 10/11/23, soit 57% du chiffre d'affaires

### 3. Déroulement des travaux

- Planning construction
  - Travaux préparatoires 09-10/2023 : déplacement des régies, démolition du mur mitoyen, essais de sol
  - Terrassement préliminaire: Début 07/11/23
  - Soutènement terminé 15/12/2023
  - Fin terrassement estimé fin janvier 2024 en fonction des conditions climatiques

## 4. Calendrier mis à jour

### PLANNING ET FINANCEMENT



- Début du chantier : 20/09/2023
- Durée de la construction : 18 mois y compris intempéries non exceptionnelles
- Fin de la construction : 04/2025
- 57% 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 EUR k	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Mar-23	Apr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	Aug-23	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
Chiffre d'affaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110	189	198	55	-	-	550	96	417	177	567	212	1.132	282
Coûts totaux (CT)	-1.126	-25	-4	-4	-11	-31	-3	-12	-3	20	13	-283	-142	-302	-18	95	-379	-175	-566	-202	-450	234	-906
Achat terrain	-1.075	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts de construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-224	-0	-224	-33	-	-224	-224	-447	-291	-336	-	-582
Honoraires	-	-22	-1	-1	-8	-28	-	-9	-	-	-2	-12	-11	-17	-27	-14	-10	-17	-10	-10	-17	-10	-10
Commissions sur ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-69	-13	-	-	-	-	-	-	-13	-13	-13	-13
Impact décalage TVA	-	-	-	-	-	-	-	-	23	17	-45	2	-47	43	122	-142	67	-97	112	-84	264	-301	-
Charges d'intérêts	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-2	-2	-65	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-	-	-	-
Autres frais financiers	-48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-11	-	-	-9	-	-	-6	-
Flux de trésorerie avant financement	-1.126	-25	-4	-4	-11	-31	-3	-12	-3	130	202	-85	-87	-302	-18	644	-282	241	-389	365	-238	1.366	-624
Flux de trésorerie avant fin. cumulatif	-1.261	-1.286	-1.290	-1.294	-1.305	-1.336	-1.339	-1.351	-1.354	-1.224	-1.023	-1.108	-1.194	-1.496	-1.513	-869	-1.151	-910	-1.299	-934	-1.171	195	-429
Fonds propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunt mezzanine	800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunt terrain	613	-	-	-	-	-	-	-	-	-110	-189	-198	-55	-	-	-	-	-	-61	-	-	-	-
Emprunt construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	224	-	224	-	-	-326	-	-	-	-122	-	-	-
Flux de trésorerie après financement	286	-25	-4	-4	-11	-31	-3	-12	-3	20	236	-283	82	-302	-18	318	-282	241	-449	244	-238	1.366	-624
Flux de trésorerie après fin. cumulatif	551	526	522	518	507	476	473	461	458	478	714	432	514	212	194	513	231	472	23	266	29	1.395	771

### Situation Note Descriptive

### Situation mise à jour au Q3-2023

Plan financier	Montant
Coûts de construction	-3395 K€
Flux de trésorerie cumulatif (avant financement)	-524 K€
Flux de trésorerie cumulatif (après financement)	3.803 K€

Plan financier	Montant
Coûts de construction	- 4475 K€
Flux de trésorerie (avant financement)	-1023K€
Flux de trésorerie (après financement)	714K€

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

*Variations principales par rapport à la situation au Q2-2023*

- *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 7,128 M €*
- *11 actes de vente ont été passés à fin novembre*
- *Les premières quotes-parts sur le prix de vente des constructions devraient être facturées aux acquéreurs au Q1-2024*
- *L'émetteur ne prévoit aucune difficulté de trésorerie qui pourrait 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 dus aux obligataires BeeBonds aux dates prévues*
- *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue*