

PROJET
STROOBANT

Émission obligataire du
04-11-2022

Mise à jour trimestrielle au
31/12/2023

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
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 30/09/23

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

Situation au 30/09/2023

- Chiffre d'affaires à la hausse : EUR 6,188M à EUR 7,128k au 09/23
- Commercialisation
 - 6 actes signés au 30/09/2023



Situation au 31/12/2023

- Commercialisation
 - 11 actes signés au 31/12/2023 soit 57% du chiffre d'affaires

PROJET STROOBANTS

Mise à jour trimestrielle au 31/12/23

3. Déroulement des travaux

Situation au 30/09/2023

- Début du chantier Travaux préparatoires

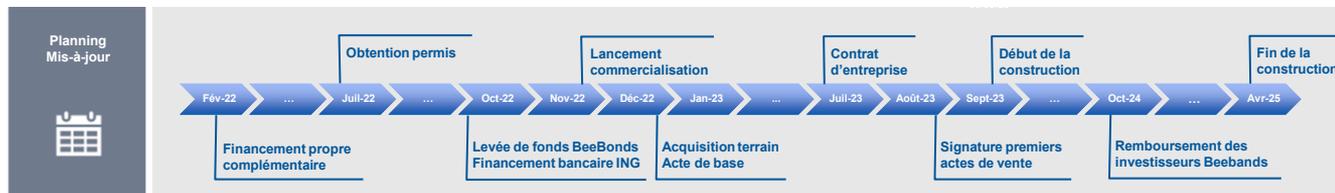


Situation au 31/12/2023

- 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 février 2024 en fonction des conditions climatiques

4. Calendrier mis à jour

PLANNING ET FINANCEMENT



Situation au 30/09/2023

- Début du chantier : 20/09/2023
- Durée de la construction : 18 mois y compris intempéries non exceptionnelles
- Fin de la construction : 04/2025



Situation au 31/12/2023

- 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	179	570	214	1.134	284
Coûts totaux (CT)	-1.144	-21	-21	-21	-21	-21	-21	-21	-21	2	-36	-326	-100	-40	-68	104	-381	-300	-541	-203	-450	234	-906
Achat terrain	-1.075	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts de construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-224	-	-	-33	-	-224	-224	-447	-291	-336	0	-582
Honoraires	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-12	-11	-17	-27	-14	-10	-17	-10	-10	-17	-10	-10
Commissions sur ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-25	-38	-38	-13	-	-	-101	-	-	-13	-13	-13	-13
Impact décalage TVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	11	-48	17	-6	-4	122	-142	46	-76	112	-84	264	-301
Charges d'intérêts	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-68	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-1	-0	-	-
Autres frais financiers	-48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-	-	-	-3	-	-6	-
Flux de trésorerie avant financement	-1.144	-21	-21	-21	-21	-21	-21	-21	-21	112	153	-128	-45	-40	-68	653	-285	116	-362	367	-236	1.369	-622
Flux de trésorerie avant fin. cumulatif	-1.162	-1.183	-1.204	-1.226	-1.247	-1.268	-1.289	-1.310	-1.331	-1.219	-1.067	-1.194	-1.239	-1.280	-1.348	-694	-979	-863	-1.225	-858	-1.093	275	-347
Fonds propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunt mezzanine	800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunt terrain	613	-	-	-	-	-	-	-	-	-110	-189	-198	-55	-	-	-	-	-	-61	-	-	-	-
Emprunt construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	224	-	-	-	-	128	-	-	-	-170	-150	-31	-
Flux de trésorerie après financement	268	-21	-21	-21	-21	-21	-21	-21	-21	2	187	-326	-100	-40	-68	653	-157	116	-422	197	-386	1.338	-622
Flux de trésorerie après fin. cumulatif	650	629	608	587	566	545	524	502	481	483	671	345	245	205	137	790	633	749	327	524	138	1.475	853

Situation Note Descriptive

Situation mise à jour au Q4-2023

Plan financier	Montant	Plan financier	Montant
Coûts de construction	-3395 K€	Coûts de construction	4475 K€
Flux de trésorerie cumulatif (avant financement)	-524 K€	Flux de trésorerie (avant financement)	-1280K€
Flux de trésorerie cumulatif (après financement)	3.803 K€	Flux de trésorerie (après financement)	205€

PROJET STROOBANTS

Mise à jour trimestrielle au 31/12/23

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

Situation au 30/09/2023

Variations principales par rapport à la situation au Q3-2023

- *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 €*
- *6 actes de vente ont été passés à fin septembre*
- *L'émetteur ne prévoit aucune difficulté de trésorerie qui pourrait impacter sa capacité à rembourser les obligataires*



Situation au 31/12/2023

Variations principales par rapport à la situation au Q3-2023

- *Financement : pas de changements*
- *Coûts de construction : augmentation à 4,574 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 décembre*
- *Les premières quotes-parts sur le prix de vente des construction devraient être facturées aux acquéreurs au 1Q2024*
- *L'émetteur ne prévoit aucune difficulté de trésorerie qui pourrait impacter sa capacité à rembourser les obligataires*

6. Conclusions

Situation au 30/09/2023

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 31/12/2023

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*