

PROJECT
STROOBANTS

Obligatie-uitgifte van 04-11-2022

Driemaandelijke update per 30-
31/12/2023

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 de laatste update
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

Project 	<ul style="list-style-type: none">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).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.Het Project biedt een verscheidenheid aan appartementen die voldoen aan de criteria van duurzaam bouwen en speciaal zijn ontworpen om het energieverbruik te optimaliseren.	Financiële Kerncijfers 	<ul style="list-style-type: none">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). <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%																																																																												
Localisatie 	<ul style="list-style-type: none">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.Het gebied ligt dicht bij verschillende supermarkten, winkels, parken, scholen en een groot sportcomplex.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.	Obligatie-financiering 	<ul style="list-style-type: none">Een marge van 0,9 MEUR wordt verwacht op dit Project, of 17% van de totale kost van het Project.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.De financiering van het Project met obligaties zal door West Avenue worden geregeld.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.De rente bedraagt 8% per jaar.De fondsenwerving is gepland in oktober 2022, voor een periode van 2 jaar.SRL Beebonds (hierna "Beebonds") beschikt over een hoofdelijke garantie van de Projectleider voor het resterende verschuldigde saldo.																																																																														
Emittent 	<ul style="list-style-type: none">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.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.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.																																																																																



PROJECT STROOBANTS

Driemaandelijkse update per 31/12/23

2. Belangrijke feiten die invloed hadden sinds de laatste update van het project

Situatie op 30/09/2023

- Omzet gestegen:
EUR 6,188 M → EUR 7,128 M (09/23)
- Commercialisering:

6 aktes getekend op 30/09/23

Situatie op 31/12/2023

- **Commercialisering**
 - 11 aktes getekend op 31/12/2023 = 57% van de omzet

3. Voortgang der werken

Situatie op 30/09/2023

- *Start van de voorbereidende werkzaamheden*



Situatie op 31/12/2023

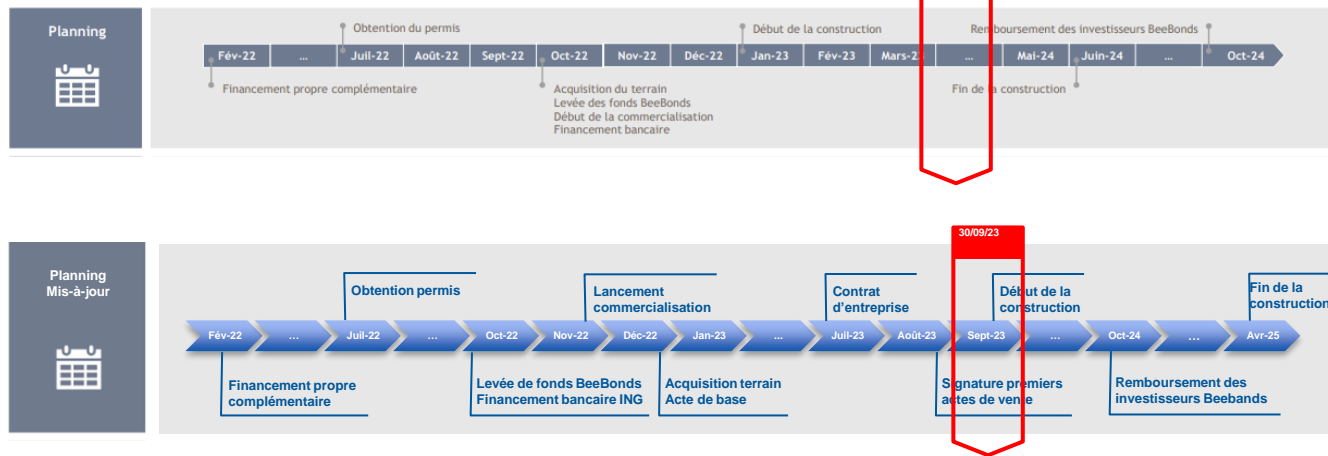
- Planning werken
 - Voorbereidende werkzaamheden 09-10/2023: verplaatsing van controlekamers, afbraak van tussenmuur, bodemtest
 - Voorbereidende grondwerken: start 07/11/23
 - Ondersteuning voltooid 15/12/2023
 - Einde grondwerken geschat eind februari 2024, afhankelijk van de weersomstandigheden

PROJECT STROOBANTS

Driemaandelijkse update per 31/12/23

4. Timeline update

PLANNING ET FINANCEMENT



Situation op 30/09/2023

- Start van de werf: **20/09/2023**
- Duur van de bouw: **18 maand** incl niet-uitzonderlijke weersomstandigheden
- Einde van de bouw: **04/2025**



Situation op 31/12/2023

- Start bouwwerf: **20/09/2023**
- Duur van de bouw: **18 maand** inclusief niet-uitzonderlijke weersomstandigheden
- Einde bouw: **04/2025**
- **57% verkocht** (in omzetcijfer)

5. Cashflowplan update

Vergelijking cashflowplan beschrijvende nota en bijgewerkte tabel

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

Situatie Beschrijvende Nota

Situatie update per Q4-2023

Financieel plan	Bedrag	Financieel plan	Bedrag
Bouwkosten	-3395 K€	Bouwkosten	- 4475 K€
Cumulatieve cashflow (voor financiering)	-524 K€	Cumulatieve cashflow (voor financiering)	-1280K€
Cumulatieve cashflow (na financiering)	3.803 K€	Cumulatieve cashflow (na financiering)	205K€

5. Cashflowplan update - vervolg

Situatie per 30/09/2023

Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de de situatie in Q2-2023

- *Financiering: geen wijzigingen*
- *Bouwkosten: gestegen naar 4,474 M €*
- *Verkoopprijs: blijft toenemen. Verwachte totale omzet van 7,128 M €*
- *6 verkoopaktes werden ondertekend tot eind november*
- *De eerste bijdragen aan de verkoopprijs van de gebouwen zullen vanaf Q1 2024 aan de kopers worden gefactureerd.*
- *De emittent voorziet geen kasstroomproblemen die van invloed zouden kunnen zijn op zijn vermogen om obligatiehouders terug te betalen.*

PROJECT STROOBANTS

Situatie per 31/12/2023

Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van Q3-2023

- *Financiering: geen verandering*
- *Bouwkosten: stijging naar 4.574M €*
- *Verkoopprijs: blijft stijgen. Totale verwachte verkoop van 7.128M €*
- *11 verkoopakten waren getekend tegen eind december*
- *De eerste bijdragen aan de verkoopprijs van de gebouwen zouden gefactureerd moeten worden aan de kopers in 1Q2024.*
- *De uitgever voorziet geen kasstroomproblemen die zijn vermogen om obligatiehouders terug te betalen zouden kunnen beïnvloeden.*

Driemaandelijke update per 31/12/23

6. Conclusies

- *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.*