PROJET
LE CLOU DORE

Émission obligataire du
01/02/2022

Mise à jour trimestrielle au
31/12/2022

Présentée par :
INVEST & CORPORATE SA

Informations de l'émetteur pour la mise à jour annuelle au 31/12/22

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par INVEST & CORPORATE S.A. (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 01/02/2022 dans le cadre du projet « Eco-Residence CLOU DORE » (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*

PROJET LE CLOU DORE

Mise à jour trimestrielle au : 31/12/2022

Table des matières

Note : l'Émetteur est libre de modifier le canevas du présent document mais les points repris à droite doivent tous être couverts.

1. Rappel du Projet
2. Événements majeurs ayant affecté le Projet depuis son démarrage
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 : 1er/02/2022
Date d'échéance : 31/01/2025

Total de l'émission obligataire : EUR 1.100.000

Les porteurs de Projet

- Créée en 2002, la Société Invest & Corporate SA est **une entreprise familiale**, dirigée par Pierre Berryer et son fils Paul-Henri, spécialisée dans la construction de bâtiments éco-énergétiques.
- Grâce à sa filiale 'TimberTeam', la société possède **en interne toutes les compétences** liées à la réalisation des chantiers.
- Le Groupe est dirigé par Pierre Berryer qui est **entouré d'une équipe aux multiples compétences.**
- Pierre Berryer et Paul-Henri Berryer s'occupent principalement **du développement de l'activité** (recherche de nouvelles opportunités) et **de la gestion des finances du Groupe.**

La localisation

- Le bien ('Le Clou Doré') est situé **Rue du Mont St Martin 33, à 4000 Liège** dans le centre historique de la ville de Liège. 'Le Clou Doré' fait partie de l'ancien hôtel Van den Steen de Jehay, construit au début du 16ème siècle.
- Le Projet englobe la colline de Publémont et se situe près de la Basilique Saint-Martin de Liège, patrimoine classé de Belgique.
- Le quartier comprend de nombreux supermarchés, des magasins, des services, des écoles et un hôpital. Il se situe également à proximité de HEC Liège.
- Le Projet se situe au centre-ville de la Ville de Liège, à proximité du très fréquenté Boulevard de la Sauvenière.

Le Projet

- Le Projet immobilier consiste en la démolition d'un immeuble historique et la construction d'un **immeuble à 9 appartements haut de gamme** qui seront revendus à la découpe.
- Le compromis a été signé en juin 2021 et le bâtiment sera acquis et développé par la SRL 'Cadran – Bons Enfants ' en T1/2022.
- **Le permis d'urbanisme** (2018) est valable jusqu'en février 2023 et est prorogeable de 2 ans.
- **Un permis modificatif** pour les deux derniers étages sera introduit en T1/2022. Le nombre d'appartements construits passerait de 9 appartements à 8 appartements. La présente note se basera sur l'hypothèse initiale d'une construction de 9 appartements.

** (Ventes – (Coûts acquisition + Coûts de Construction et de Développement + Frais financiers)) / (Coûts acquisition + Coûts de Construction et de Développement + Frais financiers)*
*** Le ROI attendu ne prend pas en compte la marge réalisée par la société de construction TimberTeam SA (société du groupe)*

Légende : 'RDC' = 'Rez-de-Chaussée'

Le Planning

2018	Obtention du permis d'urbanisme pour 9 appartements
T1 2022	Acquisition de l'immeuble
T1 2022	Début des travaux (RDC jusqu'au 2ème étage)
T3 2022	Début de commercialisation (RDC jusqu'au 2ème étage)
T1 2023	Début des travaux des 3ème et 4ème étages
T2 2023	Fin des travaux et début ventes (3ème et 4ème étages)
T1 2025	Fin estimée du Projet (scénario conservateur)

Les chiffres clefs

- Ventes : **EUR 4,0m**
- Coûts totaux : **EUR 3,5m**
- ROI* attendu : **14,84%****

Le financement obligataire (via BeeBonds) sera logé dans la SA Invest & Corporate

- Montant min du prêt : **EUR 0,96m**
- Montant max du prêt : **EUR 1,1m**
- Taux d'intérêts : **8,00% / an**
- Durée max : **3 ans**
- La SA Invest & Corporate octroiera un prêt interco à la SRL Cadran Bons Enfants.
- Le financement obligataire/prêt interco seront subordonnés au financement bancaire du Projet.

3

PROJET LE CLOU DORE

Mise à jour trimestrielle au 31/12/22

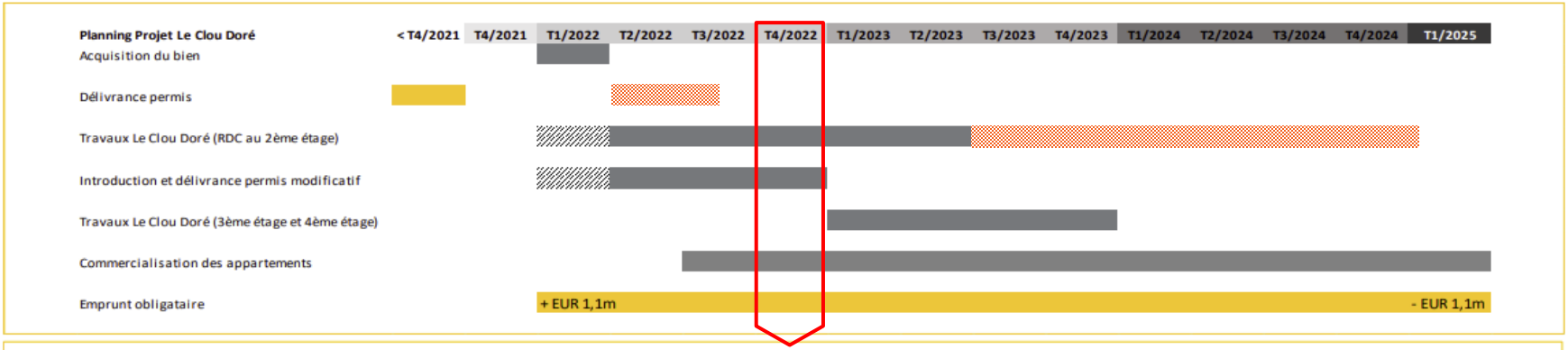
2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis le dernier rapport Q3-2022

- *Le permis d'urbanisme modificatif est toujours en cours. Nous estimons que ce dernier nous parviendra courant T2/2023, début T3/2023.*
- *Nous avons vendu un appartement pour 512.500€ hors frais et 45.000€ une place de parking et ceci aux nouveau prix.*
- *Suite à l'augmentation des prix de construction, les prix de vente ont étés revus à la hausse également.*
- *Vu l'évolution du marché Triodos c'est retirée. Libre d'hypothèque et de banque, nous avons reçu accord de Belfius.*

3. Déroulement des travaux

- *Démolitions terminées.*
- *Les travaux de fondations ont étés commencés.*
- *Les travaux ont pris du retard, suite à la présence d'amiante, et notament dans la cabine haute tension qui est dans le bâtiment.*
- *La fin des travaux est donc prolongée, au T1/2024.*

4. Calendrier mis à jour



Commentaires :

- La passation de l'acte authentique a eu lieu en février 2022 ;
- Les travaux de démolition ont débuté au T2/2022 mais ont du être suspendus pour cause de désamiantage des caves. La fin de la démolition reprendra au T4/2022 ;
- Compte tenu du retard causé par le désamiantage, la fin des travaux est décalée au T4/2023 ;
- Le permis modificatif a été déposé au T2/2022. Un retour est toujours estimé pour le T4/2022 au plus tard ;
- La commercialisation est toujours prévue pour T3/2022.

3

Commentaires:

- L'obtention du permis est espérée pour Q2-2023 et non plus en Q4-2022 comme annoncé en Q2
- La fin des travaux est repoussée au Q4-2024 et non plus en Q4-2023 comme annoncé en Q2.
- La commercialisation a débuté en Q3-2022 comme prévu en Q2

4. Calendrier mis à jour suite

Revenus et coûts de la note descriptive

Ventes - En EUR

	Prix de vente total	# m² ou unités	Prix de vente / m² ou unités
Rue du Mont St-Martin (avec terrasses)	3.652.900 €	1.365	2.677 €
Parkings	328.500 €	9	36.500 €
Compteurs et actes de base	18.600 €	10	1.860 €
Total Ventes inclus parkings et caves	**4.000.000 €**		

* Y compris 19keur de Compteurs/Acte de base
** Surface des appartements,terrasses , communs, conciergerie caves et locaux techniques

Coûts d'acquisition - En EUR

	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m²	Coûts / m²
Acquisition (asset deal) + frais	**18%**	**472.619 €**	**1.365**	**346 €**

Coûts de construction et de développement - En EUR

	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m²	Coûts / m²
Coûts de construction	81%	2.119.065 €	1.512	1.401 €
Honoraires de développement	13%	351.260 €	1.512	232 €
Frais de commercialisation	6%	151.960 €	1.512	100 €
Total coûts de construction	**100%**	**2.622.285 €**	**1.512**	**1.734 €**

Frais financiers et impôts - En EUR

Intérêts émission obligataire	264.000 €
Intérêts et frais de financement	124.068 €
Total frais financiers	**388.068 €**
Impôts estimés	**129.257 €**

ROI 14,84%

Revenus et coûts mis à jour – T2 2022

Ventes - En EUR

	Prix de vente total	# m² ou unités	Prix de vente / m² ou unités
Rue du Mont St-Martin (avec terrasses)	4.211.000 €	1.365	3.086 €
Parkings	360.000 €	8	45.000 €
Compteurs et actes de base	39.000 €	10	3.900 €
Total Ventes inclus parkings et caves	**4.610.000 €**		

* Y compris 19keur de Compteurs/Acte de base
** Surface des appartements,terrasses , communs, conciergerie caves et locaux techniques

Coûts d'acquisition - En EUR

	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m²	Coûts / m²
Acquisition (asset deal) + frais	**15%**	**472.619 €**	**1.365**	**346 €**

Coûts de construction et de développement - En EUR

	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m²	Coûts / m²
Coûts de construction	85%	2.722.525 €	1.512	1.801 €
Honoraires de développement	11%	348.144 €	1.512	230 €
Frais de commercialisation	4%	131.210 €	1.512	87 €
Total coûts de construction	**100%**	**3.201.879 €**	**1.512**	**2.118 €**

Frais financiers et impôts - En EUR

Intérêts émission obligataire	264.000 €
Intérêts et frais de financement	124.068 €
Total frais financiers	**388.068 €**
Impôts estimés	**136.858 €**

ROI 13,48%

Commentaire :

- Compte tenu de la conjoncture actuelle, les prix de construction sont revus à la hausse (+ EUR 580k / + 22% par rapport aux coûts estimés dans la note) ;
- Pour compenser cette augmentation, les prix de vente ont également été revus à la hausse mais dans une moins grande mesure (+ EUR 590k€ / + 15%), impactant le ROI à la baisse ;
- Les coûts supplémentaires de construction seront également assumés par l'actionnaire. Une avance sera réalisée au T4/2022 par CoverTeam.

4

Commentaires:

- Le ROI mis à jour en Q2-2022 est maintenu
- Un appartement a été vendu pour 512.500€
- Les Coûts sont maitrisés à ce stade.

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

Cash planning - en kEUR	T4/2021	T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	Total
	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	
Cash début de période	-	-	271	46	69	93	29	54	77	99	878	1.342	1.915	1.915	-
Projet															
Ventes lots	-	-	-	-	-	-	479	850	727	895	476	573	-	-	4.000
Acquisitions	-	(473)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(473)
Coûts de construction	-	(304)	(462)	(289)	(564)	(347)	(154)	-	-	-	-	-	-	-	(2.119)
Coûts de développement et de commercialisation	-	(196)	(46)	(34)	(69)	(45)	(25)	(38)	(13)	(25)	(13)	-	-	-	(503)
Impôts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(129)	(129)
Financement															
Cash investisseurs - Actionnaires	-	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(210)	-
Mise de fonds émission obligatoire - Levée de fonds	-	***1.100***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***(1.100)***	-
Crédit bancaire	-	-	287	152	667	429	(264)	(781)	(689)	(2)	-	-	-	-	-
															-
Frais financiers															
Intérêts émission obligatoire - Levée de fonds	-	-	-	-	-	***(88)***	-	-	-	***(88)***	-	-	-	***(88)***	***(264)***
Intérêts et frais de financement	-	(66)	(5)	(7)	(11)	(13)	(12)	(7)	(3)	-	-	-	-	-	(124)
Cash fin de période	-	271	46	69	93	29	54	77	99	878	1.342	1.915	1.915	388	388

Situation Note descriptive

Cumulatif	T2/2022
Ventes	EUR 0
Coûts totaux	EUR 1.552k
Cash banque	EUR 46k

Situation actuelle

Cumulatif	T2/2022
Ventes	EUR 0
Coûts totaux	EUR 1.450k
Cash banque	EUR 1,3k

Commentaires :

- Les coûts totaux au T2/2022 sont liés à l'acquisition, à une partie des coûts de démolition et à une partie des coûts de désamiantage ;
- Au 30/06/2022, le cash disponible est égale à EUR 1,3k.

Détails de la situation :

- Coût total au 31/12/2022: **1.207K€.**
- Cash en banque: **71k€**
- Un apport par CoverTeam (filiale I&C) a été versé pour un montant de **200k€.** Ce montant sera remboursé par le premier tirage du crédit bancaire.

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Sortie de Triodos Bank du projet et obtention d'une nouvelle ligne de crédit auprès de Belfius Bank.*
- *Les coûts de construction prévus ont été revus à la hausse.*
- *Les prix de vente prévus ont été revus à la hausse. Une première vente à été réalisée au Q3-2022. Une seconde est prévue Q1-2023, au prix demandé.*
- *Nous ne prévoyons pas des difficultés de trésorerie qui pourraient impacter notre capacité à rembourser les obligataires*

6. Conclusions

- La rédaction du présent reporting est faite après le paiement des intérêts. Nous pouvons donc dire que nous n'avons pas de difficulté.
- Les ventes avances positivement. Malgré un retard de chantier, les dates proposées de remboursement des obligations n'en est pas impacté.