PROJET
LE CLOU DORE

Émission obligataire du
01/02/2022

Mise à jour trimestrielle au
30/09/2023

Présentée par :
INVEST & CORPORATE SA

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 : 30/09/2023

Table des matières

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 30/09/23

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

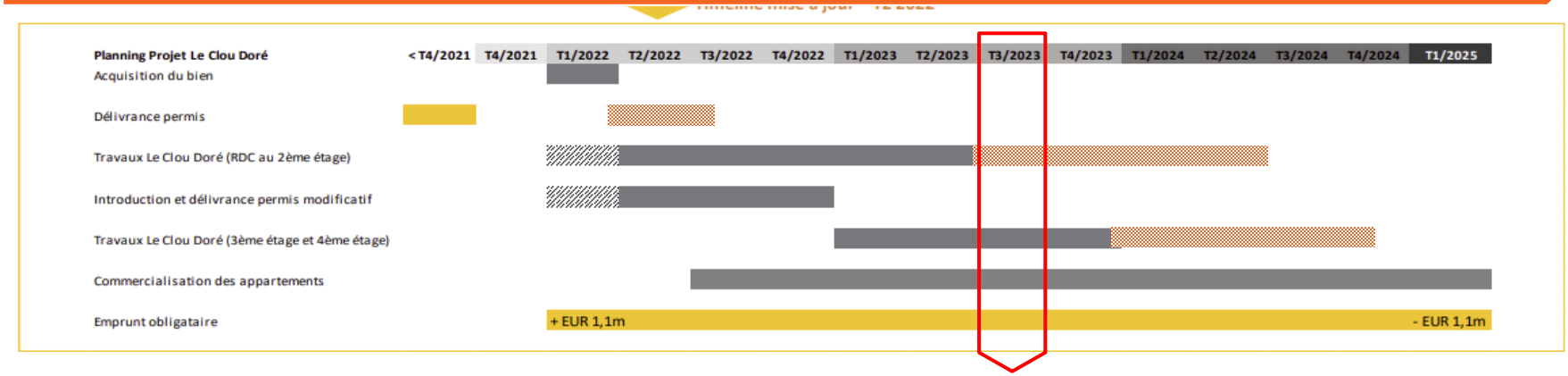
- *L'Urbanisme nous est revenu quant à notre dépôt de permis, ils ont trouvé qu'une pièce était manquante. À ce jour, nous pouvons confirmer que nous avons bien reçu l'avis de complétude. L'obtention est donc décalée au T4/2023. Il est important de rappeler que le PU déjà obtenu nous permet toujours d'avancer jusqu'au 3ième niveau.*

- *La livraison des appartements déjà vendus reste juin 2024. Cependant, les autres appartements sont maintenant prévus pour la fin de l'année.*

3. Déroulement des travaux

- *La dalle est terminée.*
- *Les murs porteurs sont presque terminés.*
- *La fin des caves et les couvrant seront pour fin novembre.*
- *L'arrivée du bois est prévue début décembre.*

4. Calendrier mis à jour



Commentaires:

- *L'obtention tardive du Permis d'urbanisme nous décale la livraison des appartements.*
- *La commercialisation étant lancée et déjà bien avancée (4/9), nous ne mettons actuellement pas en doute la fin de la commercialisation T1/25.*

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

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%

PROJET LE CLOU DORE

Revenus et coûts mis à jour – Q3-2023

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 %

Mise à jour trimestrielle au 30/09/23

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	352	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	Q3-2023
Ventes	EUR 1.329 K
Coûts totaux	EUR 3.236 K
Cash banque	EUR 77 K

Situation actuelle

Cumulatif	Q3-2023
Ventes	EUR 2.065 K
Coûts totaux	EUR 1.638 K
Cash banque	EUR 0 €

Commentaire:

- La position du cash en banque de zéro est justifiée par le tirage du crédit bancaire en fonction de l'avancement des travaux.

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Les financements prévus (hors BeeBonds) ont-ils été obtenus (banques, equity, …)? → OUI*
- *Les coûts de construction prévus ont-ils / seront-ils tenus? → OUI*
- *Les prix de vente prévus ont-ils /seront-ils obtenus? → OUI, même avec des options en plus*
- *L'émetteur prévoit-il des difficultés de trésorerie qui pourraient impacter sa capacité à rembourser les obligataires? → NON*

6. Conclusions

- *Indiquez si, à la date de la mise à jour et sur base de vos connaissances de l'état du projet à cette date, vous prévoyez / ne prévoyez pas de difficultés pour :*
    - *Nous ne prévoyons actuellement pas de difficultés ni pour payer les intérêts annuels, ni le remboursement à l'échéance.*