

PROJET
LE CLOU DORE

Émission obligataire du
01/02/2022

Mise à jour trimestrielle au
31/12/2023

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*

Table des matières

Mise à jour trimestrielle au : 31/12/2023

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

Total de l'émission obligataire : EUR 1.100.000

Date d'échéance : 31/01/2025



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 16^{ème} 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 2^{ème} étage)
- T3 2022 Début de commercialisation (RDC jusqu'au 2^{ème} étage)
- T1 2023 Début des travaux des 3^{ème} et 4^{ème} étages
- T2 2023 Fin des travaux et début ventes (3^{ème} et 4^{ème} 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.

PROJET LE CLOU DORE

Mise à jour trimestrielle au 31/12/23

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

- *Permis d'urbanisme accordé oralement fin 2023. Document officiel fin T1/2024.*
- *Tous les appartements seront livrés pour fin 2024. Vu les phasages, impossible de livrer à deux dates différentes.*

3. Déroulement des travaux

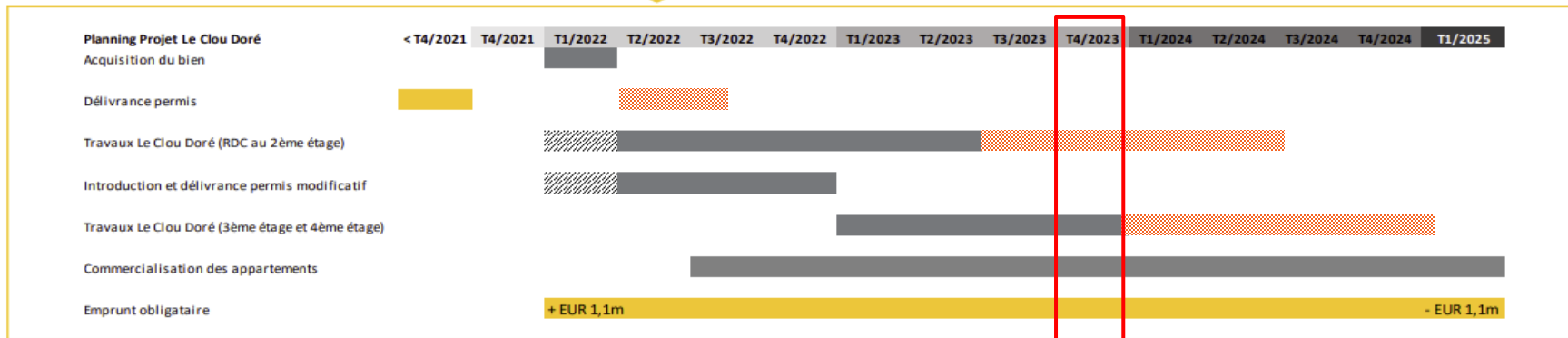


PROJET LE CLOU DORE

- *Beaucoup d'intempéries en novembre, décembre et janvier.*
- *Le couvrant cave est posé à 80%.*
- *Fin de la dalle rez fin janvier.*
- *Démarrage CLT début février.*

Mise à jour trimestrielle au 31/12/23

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.

4. Calendrier mis à jour suite

Revenus et coûts de la note descriptive

Ventes - En EUR			
	Prix de vente total	# m ² ou unités	Prix de vente / m ² 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	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition (asset deal) + frais	18%	472.619 €	1.365	346 €

Coûts de construction et de développement - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
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 – Q4-2023

Ventes - En EUR			
	Prix de vente total	# m ² ou unités	Prix de vente / m ² 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	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition (asset deal) + frais	15%	472.619 €	1.365	346 €

Coûts de construction et de développement - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
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 %**

PROJET LE CLOU DORE

Mise à jour trimestrielle au 31/12/23

4. Calendrier mis à jour suite

Revenus et coûts mis à jour – Q4-2023

- Construction: 2 774 920 €
- M²: 1 973 m²
- - Constr.: 1 406 €/m²
- - Hono.: 176 €/m²
- - Comm.: 66 €/m²
- - Tot.: 1 648 €/m²

- Ventes – Compteurs de base.: $9 \times 3\,900 = 35\,100$ €

ROI
13,48 %

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 obligataire - Levée de fonds	-	1.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.100)	-
Crédit bancaire	-	-	287	352	667	429	(264)	(781)	(689)	(2)	-	-	-	-	-
Frais financiers															
Intérêts émission obligataire - 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	Q4-2023
Ventes	EUR 2.056 K
Coûts totaux	EUR 3.249 K
Cash banque	EUR 99 K

Situation actuelle

Cumulatif	Q4-2023
Ventes	EUR 2.497 K
Coûts totaux	EUR 1.963 K
Cash banque	EUR 0 K

PROJET LE CLOU DORE

Mise à jour trimestrielle au 31/12/23

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Commentez les variations principales entre les prévisions initiales et la mise à jour, en ayant une attention particulière aux points suivants :*
 - *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*
 - *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*