

PROJECT
LE CLOU DORE

Obligatie-uitgifte van
01/02/2022

Driemaandelijke update per
31/12/2023

Voorgesteld door:
INVEST & CORPORATE NV

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door INVEST & CORPORATE NV (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 01/02/2022 in het kader van het LE CLOU DORE 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

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke feiten die invloed hadden op het project sinds het laatste rapport
3. Voortgang werken
4. Timeline update
5. Bijgewerkte cashflowprognoses
6. Conclusies

1. Herhaling van het Project

Emissiedatum: 1/02/2022

Vervaldatum: 31/01/2025

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 1.100.000



De Projectontwikkelaars

- Opgericht in 2002, is de onderneming Invest & Corporate SA een familiebedrijf, bestuurd door Pierre Berryer en zijn zoon Paul-Henri, gespecialiseerd in de bouw van energiezuinige gebouwen* (eco-energetisch).
- Dankzij haar filiaal 'TimberTeam', bezit de onderneming alle vaardigheden gelinkt aan de verwezenlijking van het werf intern.
- De groep wordt bestuurd door Pierre Berryer die omringd is door een multi-competent team.
- Pierre Berryer en Paul-Henri Berryer beheren vooral de ontwikkeling van de activiteiten (op zoek naar nieuwe opportuniteiten) en zijn verantwoordelijk voor het beheer van de financiën van de Groep.



De Ligging

- Het pand ('Le Clou Doré') is gelegen Rue du Mont St Martin 33, 4000 Luik in het historische centrum van de stad Luik. Le Clou Doré* maakt deel uit van het voormalige Hotel Van den Steen de Jehay, gebouwd in het begin van de 16e eeuw.
- Het project omvat de heuvel van Publémont en is gelegen in de nabijheid van de Basiliek Saint-Martin de Liège, een geklasseerde Belgische erfgoedplaats.
- In het gebied zijn talrijke supermarkten, winkels, diensten, scholen en een ziekenhuis. Het ligt ook dicht bij de HEC Luik.
- Het project is gelegen in het stadscentrum van Luik, vlakbij de drukke Boulevard de la Sauvenière.



Het Project

- Het vastgoedproject bestaat uit de afbraak van een historisch pand en de bouw van een gebouw met 9 high-end appartementen die zullen worden verkocht per eenheid.
- Het compromis is in juni 2021 ondertekend en het gebouw zal in Q1/2022 worden aangekocht en ontwikkeld door SRL "Cadran - Bons Enfants".
- De Bouwvergunning (2018) is geldig tot februari 2023 en kan nog met 2 jaar verlengd worden.
- Een wijzigingsvergunning voor de bovenste twee verdiepingen zal in Q1/2022 worden ingevoerd. Het aantal gebouwde woningen zou worden teruggebracht van 9 naar 8 appartementen. Deze nota is gebaseerd op de aanvankelijke veronderstelling van een bouw van 9 appartementen

** (Verkoop - (Aankoopkosten + Bouwkosten en de Ontwikkelingskosten) / (Aankoopkosten + Bouwkosten en de Ontwikkelingskosten + Financiële kosten))

** Bij de verwachte ROI is geen rekening gehouden met de marge die de bouwonderneming TimberTeam SA (groepsmaatschappij) heeft behaald



De Planning

- 2018 Toekenning van de bouwvergunning voor 9 appartementen
- Q1 2022 Aankoop van het gebouw
- Q1 2022 Begin der werken (GLVL tot de 2^{de} verdieping)
- Q3 2022 Begin van de commercialisatie (GLVL tot de 2^{de} verdieping)
- Q1 2023 Begin der werken van de 3^{de} en 4^{de} verdiepingen
- Q2 2023 Einde van de werken en begin verkoop (3^{de} en 4^{de} verdieping)
- Q1 2025 Geschat einde van het Project (conservatief scenario)



De Kerncijfers

- Verkoop : EUR 4,0m
- Totale kosten* : EUR 3,5m
- Verwachte ROI** : 14,84**



De obligatie-financiering (via BeeBonds) wordt ingebracht in de SA Invest & Corporate

- Min. bedrag van de lening : EUR 0,96m
- Max. bedrag van de lening : EUR 1,1m
- Rentevoet : 8,00% / jaar
- Looptijd : 3 jaar
- De SA Invest & Corporate zal een interco-lening verstrekken aan SRL Cadran Bons Enfants.
- De obligatiefinanciering zal achtergesteld zijn bij de bankfinanciering van het project.

3

PROJECT LE CLOU DORE

Driemaandelijks update per 31/12/23

2. Belangrijke feiten die invloed hadden op het project sinds het laatste rapport

- *Mondelinge bouwvergunning eind 2023. Officieel document eind Q1/2024.*
- *Alle flats moeten eind 2024 opgeleverd zijn. Gezien de fasering is het onmogelijk om op twee verschillende data op te leveren.*

3. Voortgang der werken

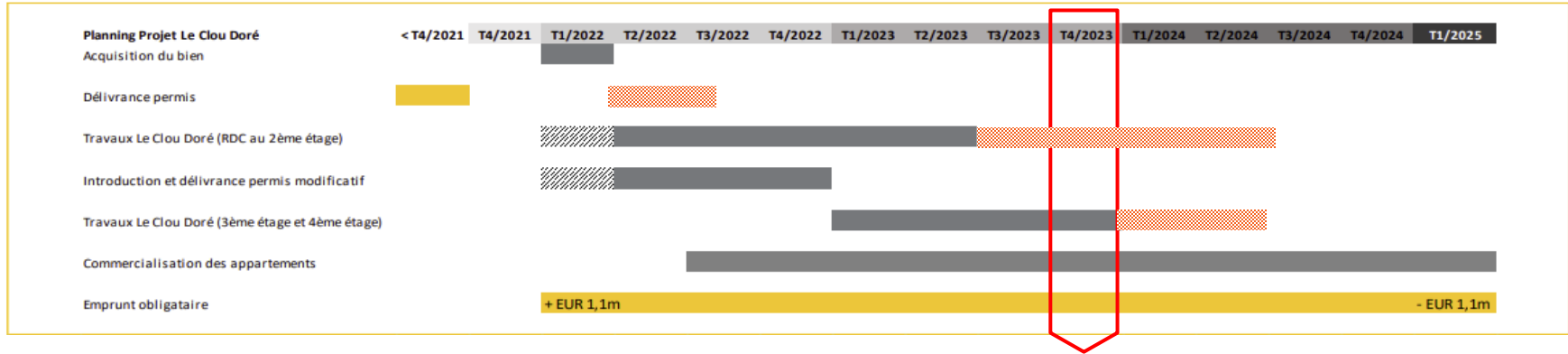


PROJECT LE CLOU DORE

- *Veel slecht weer in november, december en januari.*
- *De kelderbekleding is voor 80% voltooid.*
- *Eind januari is de vloerplaat van de begane grond klaar.*
- *Begin februari starten we met CLT.*

Driemaandelijkse update per 31/12/23

4. Timeline update



Commentaar:

- *De vertraging bij het verkrijgen van de bouwvergunning heeft de oplevering van de flats uitgesteld.*
- *Nu de marketing al goed op gang is (4/9), twijfelen we er in dit stadium niet aan dat de verkoop in Q1/25 zal zijn afgerond.*

4. Timeline update vervolg

Inkomsten en uitgaven van de beschrijvende nota

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%

Inkomsten en uitgaven update – 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%

4. Timeline update vervolg

Inkomsten en kosten update – Q4-2023

- Bouw: 2 774 920 €
- M²: 1 973 m²
- - Bouw: 1 406 €/m²
- - Honoraria: 176 €/m²
- - Commercialisering: 66 €/m²
- - Totaal: 1 648 €/m²

- Verkopen – Basisberekening: $9 \times 3\,900 = 35\,100$ €

ROI
13,48 %

5. Bijgewerkte cashflowprognoses

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

Situatie Beschrijvende Nota

Cumulatief	Q4-2023
Verkopen	EUR 2.056 k
Totale kosten	EUR 3.249 k
Cash bank	EUR 99 k

Huidige situatie

Cumulatief	Q4-2023
Verkopen	EUR 2.497 K
Totale kosten	EUR 1.963 K
Cash bank	EUR 0K

PROJECT LE CLOU DORE

Driemaandelijkse update per 30/09/23

5. Bijgewerkte cashflowprognoses - vervolg

- *Commentaar op de belangrijkste verschillen tussen de oorspronkelijke prognose en de actualisering, met bijzondere aandacht voor de volgende punten:*
 - *Werden de financieringen (buiten BeeBonds) verkregen (banken, equity, ...)? → JA*
 - *Wat met de bouwkosten ? Behouden? → JA*
 - *Werden de verkoopprijzen behouden? → JA*
 - *Verwacht de emittent cashflowproblemen die zijn vermogen om obligatiehouders terug te betalen zouden kunnen beïnvloeden?? → NEEN*

6. Conclusies

- *Op de datum van de actualisering en op basis van de kennis van de status van het project op die datum verwacht de projectdrager geen moeilijkheden in de betaling van de jaarlijkse rente of de aflossing op de vervaldag.*