



Résidences Angers

Émission obligataire Développement immobilier à Angers

Porteur de projet : Norniella SARLU - Mars 2026

Table des matières

Disclaimer			
	Avertissements légaux et responsabilités	p. 3	
01	Résumé du projet		
	Chiffres clés, localisation et financement	p. 4	
02	Description générale du projet		
	La propriété, le secteur, la villa	p. 6	
03	Structure juridique		
	Organigramme et présentation du porteur	p. 12	
04	Planning d'exécution		
	Calendrier d'exécution	p. 14	
05	Rentabilité attendue		
	Analyse et structure de la rentabilité		p. 15
06	Financement		
	Financement bancaire et financement recherché		p. 16
07	Analyse comparative		
	Projets réalisés Fabien Norniella		p. 19
08	Analyse des risques		
	Forces et points d'attentions du projet		p. 20
09	Etats financiers		
	Les états financiers de Norniella SARLU		p. 21

Disclaimer

Responsabilité de l'émetteur

La présente note descriptive a été établie par **BeeBonds SRL** sur la base de documents communiqués par l'organe de gestion de **Norniella SARLU** (n° 888.786.258). L'organe de gestion demeure seul responsable de l'exactitude, de l'exhaustivité et de la fiabilité des données transmises. Le cabinet **VS Consulting Company** a procédé à une revue indépendante de cohérence documentaire et n'a relevé aucune anomalie manifeste sur la base des informations transmises.

Absence de recommandation d'investissement

Cette note ne constitue ni une évaluation, ni une recommandation quant à l'opportunité d'investir. Tout investisseur prenant la décision d'investir le fait sous sa seule et entière responsabilité et demeure tenu de procéder à sa propre analyse indépendante. Le projet comporte des risques commerciaux, financiers et techniques liés à la construction.

Limitation de responsabilité de BeeBonds

Tout investisseur ou utilisateur renonce expressément à toute réclamation à l'encontre de **BeeBonds** découlant directement ou indirectement de cette note. Cette stipulation ne porte pas atteinte aux obligations contractuelles de **BeeBonds** envers les investisseurs, ni au respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

1. RÉSUMÉ DU PROJET

Le Projet « Résidence Angers »

Le projet « Résidence Angers » s'inscrit dans une stratégie de marchand de biens à Angers, portant sur un portefeuille de trois actifs — Roi René, Jacobins et Parcheminerie — et combinant une approche de revente en lots avec une valorisation après optimisation. À ce jour, le projet bénéficie d'un niveau de pré-commercialisation avancé, atteignant environ 70 %.

L'objet du financement

Les fonds levés sont destinés à financer le solde de l'acquisition et les travaux de remise à niveau de trois actifs immobiliers situés en centre-ville d'Angers : Roi René, Jacobins et Parcheminerie (participation de 50 %). Ces opérations de rénovation visent une revalorisation significative des biens, dans des emplacements à forte demande locative.

Les chiffres clés du projet*

- Vente prix minimum : 3,95 M€
- Prix de revient : 2,98 M€
- Marge brute sur Ventes: 24%
- Marge nette sur Ventes: 17%

Le financement obligataire

- Montant min. du prêt : 500.000 €
- Montant max. du prêt : 550.000 €
- Taux d'intérêt annuel brut: 12%
- Maturité de l'obligation: 12 mois

*Les chiffres présentés intègrent une participation de Norniella SASU à hauteur de 50% dans l'opération Parcheminerie.

Le planning



La localisation

Nichée entre Loire et vallées angevines, Angers allie patrimoine, dynamisme universitaire et cadre de vie accessible à moins d'1h30 de Paris en TGV. Forte de plus de 40 000 étudiants et d'une demande locative soutenue, la ville offre des rendements stables et une faible vacance locative. Le projet regroupe trois immeubles complémentaires, mêlant appartements, studios et logements étudiants, pour une stratégie locative diversifiée.

2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET

Les actifs

1

Roi René

À deux pas des commerces, des transports et des pôles de vie angevins, cet immeuble bénéficie d'un emplacement très recherché. Le programme de rénovation vise à remettre à niveau plusieurs logements (agencements, équipements, finitions) en conservant le cachet existant et en améliorant le confort. Avec un budget global de **549 k€**, l'opération cible une **valeur post-travaux proche de 626 k€**, soutenue par la hausse du prix au m² dans la rue.

Répartition des fonds

Dette bancaire :	430 k€
Dette obligataire :	60 k€
Fonds propres :	59 k€
Coût total d'investissement*:	549 k€

2

Jacobins

Situé en plein cœur d'Angers, cet immeuble de caractère fait l'objet d'une légère rénovation tout en préservant le charme de l'ancien. L'opération représente un investissement de l'ordre de **650 k€** et vise une **revalorisation proche de 765 k€** après remise à niveau, grâce à des appartements plus qualitatifs et mieux adaptés à la demande locative en centre-ville.

Dette bancaire :	470 k€
Dette obligataire :	120 k€
Fonds propres :	60 k€
Coût total d'investissement*:	650 k€

3

Parcheminerie

Implanté dans le centre-ville historique d'Angers, cet ensemble immobilier se compose de plusieurs bâtiments mêlant logements et locaux commerciaux, organisés entre rue et cour. Le projet vise la rénovation et l'optimisation d'un parc majoritairement composé de studios, particulièrement adaptés à la demande locative du centre-ville. L'opération représente un investissement global d'environ **4,2 M€** et vise une **valorisation autour de 5,1 M€ après travaux**, portée par la remise à niveau des logements et la qualité de l'emplacement.

Dette bancaire :	3,3 M€
Dette obligataire :	370 k€
Fonds propres :	449 k€
Coût total d'investissement*:	4,2 M€

*Acquisition, travaux, frais annexes (financier, juridique,..)

2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET – Roi René – 1/3

4 appartements déjà vendus

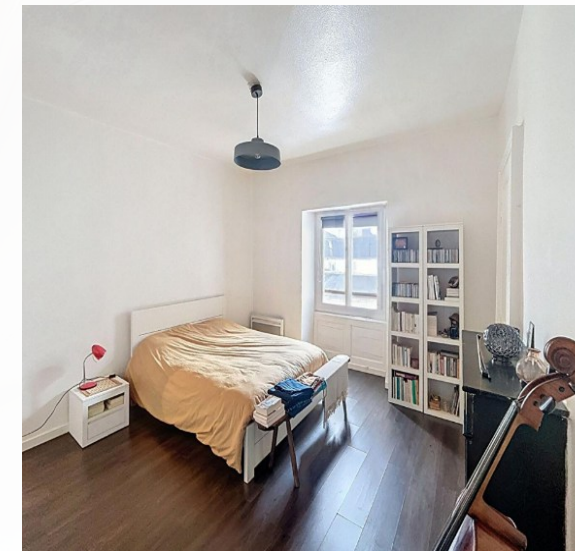
Localisation & Accessibilité

Implanté au 14 boulevard du Roi René à Angers, le projet se compose de 4 appartements T2 répartis sur quatre niveaux ainsi qu'une dépendance.

- Gare Angers Saint-Laud: environ **8 minutes à pied**
- Arrêt de tram "Les Gares" ou "Foch-Haras": **6 minutes à pied**
- Place du Ralliement (Coeur commerçant): environ **9 minutes à pied**
- Campus Saint-Serge (université d'Angers): **15 minutes en tram**

Environnement résidentiel recherché

Situé au cœur historique d'Angers, à la lisière immédiate du Château d'Angers et de la cité médiévale. Ce quartier très recherché combine un patrimoine architectural d'exception avec le dynamisme du centre-ville, offrant un cadre de vie « tout à pied ». C'est un emplacement central recherché sur le marché angevin, garantissant une excellente valorisation patrimoniale grâce à sa proximité avec les jardins du Bout du Monde et les principaux pôles d'activité de la ville.



Source : Management | Permis de bâtir

2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET – Roi René – 1/3

Structure de la rentabilité

Roi René

MARGE

Acquisition	400.000 €
Notaire	12.000 €
Agence	23.000 €
Frais technique, juridique	11.000 €
Travaux	47.000 €
Total prix de revient	493.000 €

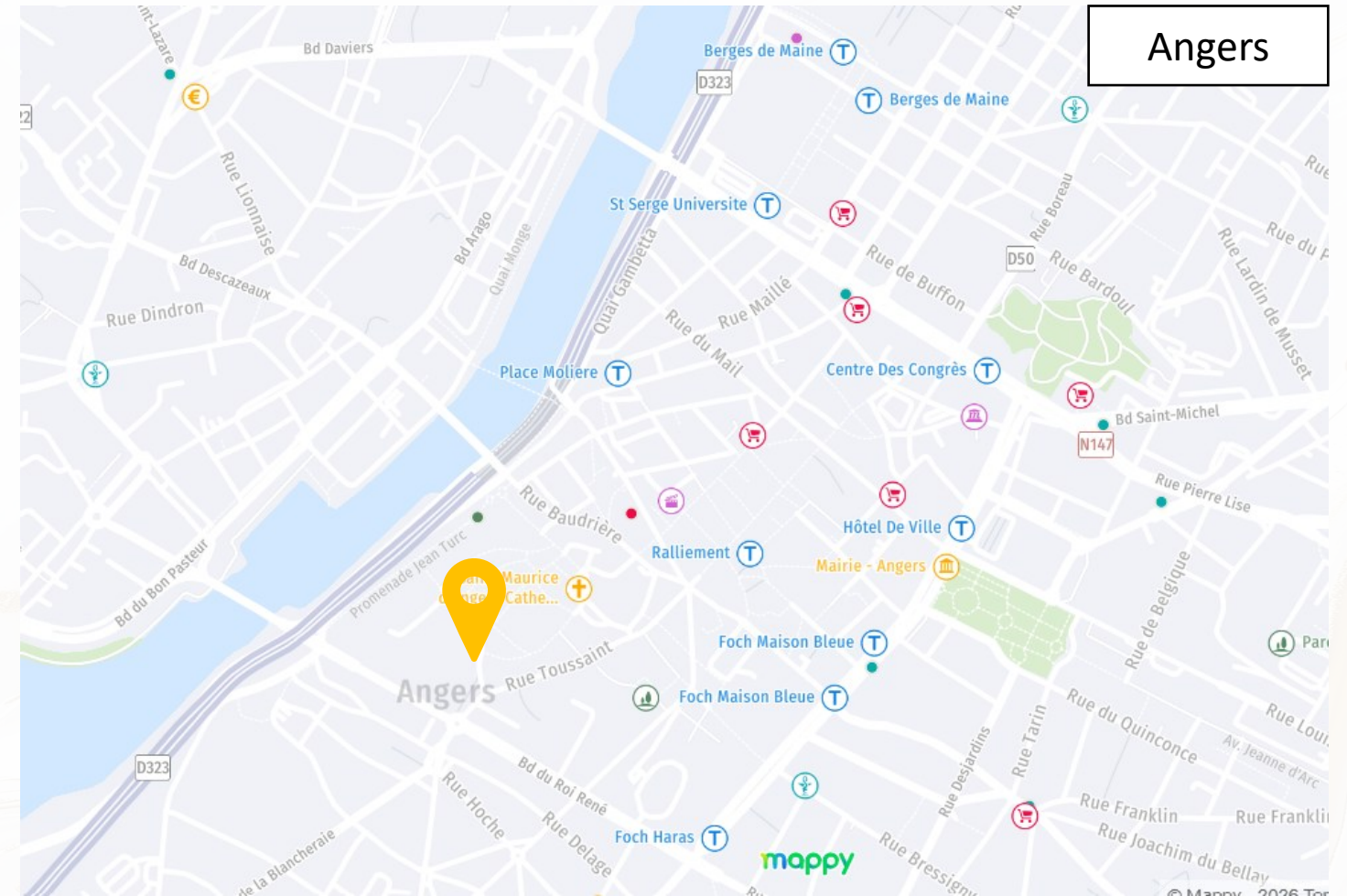
Prix de revient : **493 k€**

Marge brute : **133 k€ (21%)**

Revente des lots	626.000 €
Marge brute	133.000 €
Taux de marge brute	21%

Marge nette : **77 k€ (12%)**

Frais & Interêt bancaires	42.457 €
Intérêts Mezzanine	7.200 €
Frais de structuration	3.600 €
Frais de garantie	480 €
Frais de closing	1.440 €
Marge nette	77.823 €
Taux de marge nette	12%



2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET – Jacobins – 2/3

4 appartements déjà vendus

Localisation & Accessibilité

Implanté au 13 rue des Jacobins à Angers, le projet se compose d'un immeuble de 6 appartements de caractère datant des XIV^e et XVI^e siècles, élevé sur cinq niveaux, à usage locatif.

- Gare Angers Saint-Laud: environ **8 minutes à pied**
- Arrêt de tram "Les Gares" ou "Foch-Haras": **8 minutes à pied**
- Place du Ralliement (Coeur commerçant): environ **5 minutes à pied**
- Campus Saint-Serge (université d'Angers): **15 minutes en tram**

Environnement résidentiel recherché

Situé dans l'hyper-centre historique d'Angers, le 13 rue des Jacobins bénéficie d'un emplacement privilégié au sein du quartier piétonnier, à deux pas de la Place du Ralliement et du Grand Théâtre. Cette adresse allie le charme des rues pavées à une proximité immédiate avec les boutiques, restaurants et l'effervescence culturelle de la ville, c'est un secteur extrêmement prisé par les citadins et les investisseurs pour sa qualité de vie.



Source : Management | Permis de bâtir

2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET – Jacobins – 2/3

Structure de la rentabilité

Prix de revient : **575 k€**

Marge brute : **189 k€ (25%)**

Marge nette : **115 k€ (15%)**

Jacobins

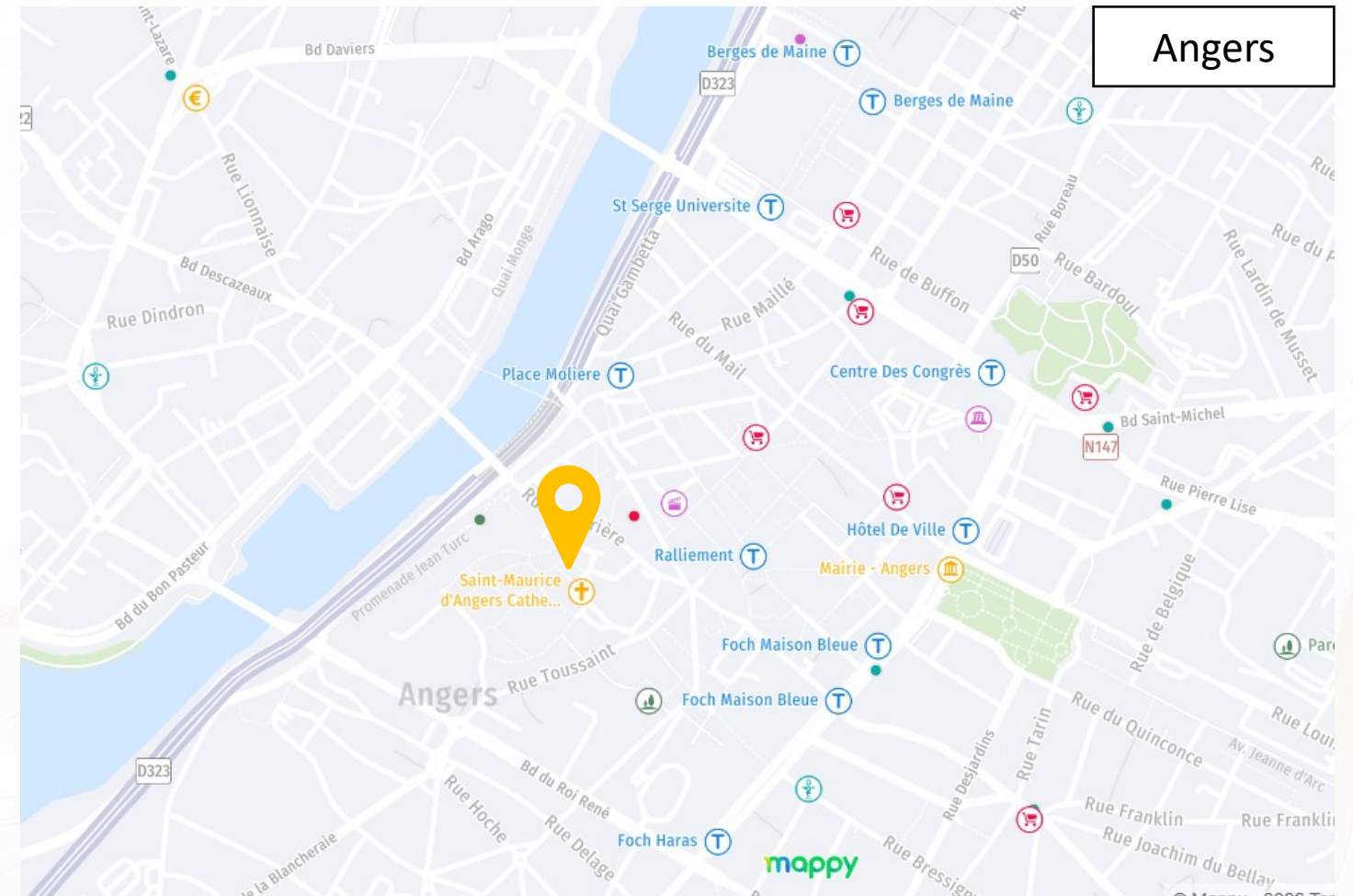
MARGE

Acquisition	520.000 €
Notaire	15.600 €
Agence	11.500 €
Frais technique, juridique	23.303 €
Travaux	5.000 €
Total prix de revient	575.403 €

Revente des lots	765.000 €
Marge brute	189.597 €
Taux de marge brute	25%

Intérêts bancaires	48.944 €
Intérêts Mezzanine	14.400 €
Frais de structuration	7.200 €
Frais de garantie	960 €
Frais de closing	2.880 €
Marge nette	115.213 €

Taux de marge nette	15%
----------------------------	------------



2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET – Parcheminerie – 3/3

47 appartements déjà vendus

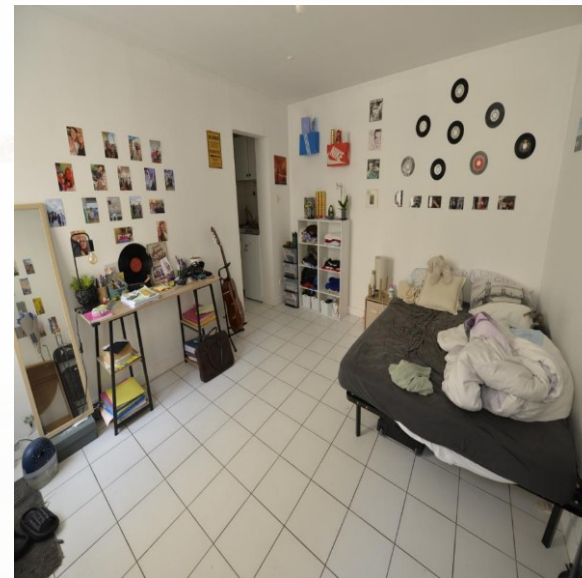
Localisation & Accessibilité

Implanté au 30, 32 et 34 rue Parcheminerie à Angers, le projet se compose d'un ensemble de bâtiments sur rue et sur cour ainsi que deux locaux commerciaux composés de 64 lots.

- Gare Angers Saint-Laud: environ **13 minutes à pied**
- Arrêt de tram "Les Gares" ou "Foch-Haras": **12 minutes à pied**
- Place du Ralliement (Coeur commerçant): environ **12 minutes à pied**
- Campus Saint-Serge (université d'Angers): **17 minutes en tram**

Environnement résidentiel recherché

Situé au cœur du quartier historique de la Doutre sur la rive droite de la Maine. Ce secteur très prisé d'Angers se distingue par ses ruelles médiévales et ses maisons à pans de bois, offrant un cadre de vie privilégié à deux pas du centre-ville et de l'effervescence du quai de la Savatte. C'est un emplacement de premier choix qui garantit une forte attractivité immobilière grâce à son cachet historique préservé et son accès aux parcs et aux rives.



Source : Management | Permis de bâtir

2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET – Parcheminerie – 3/3

Structure de la rentabilité

Parcheminerie

MARGE

Acquisition	3.200.000 €
Notaire	70.000 €
Agence	100.000 €
Frais technique, juridique	78.309 €
Travaux	382.470 €
Total prix de revient	3.830.779 €

Prix de revient : **3,83 M**

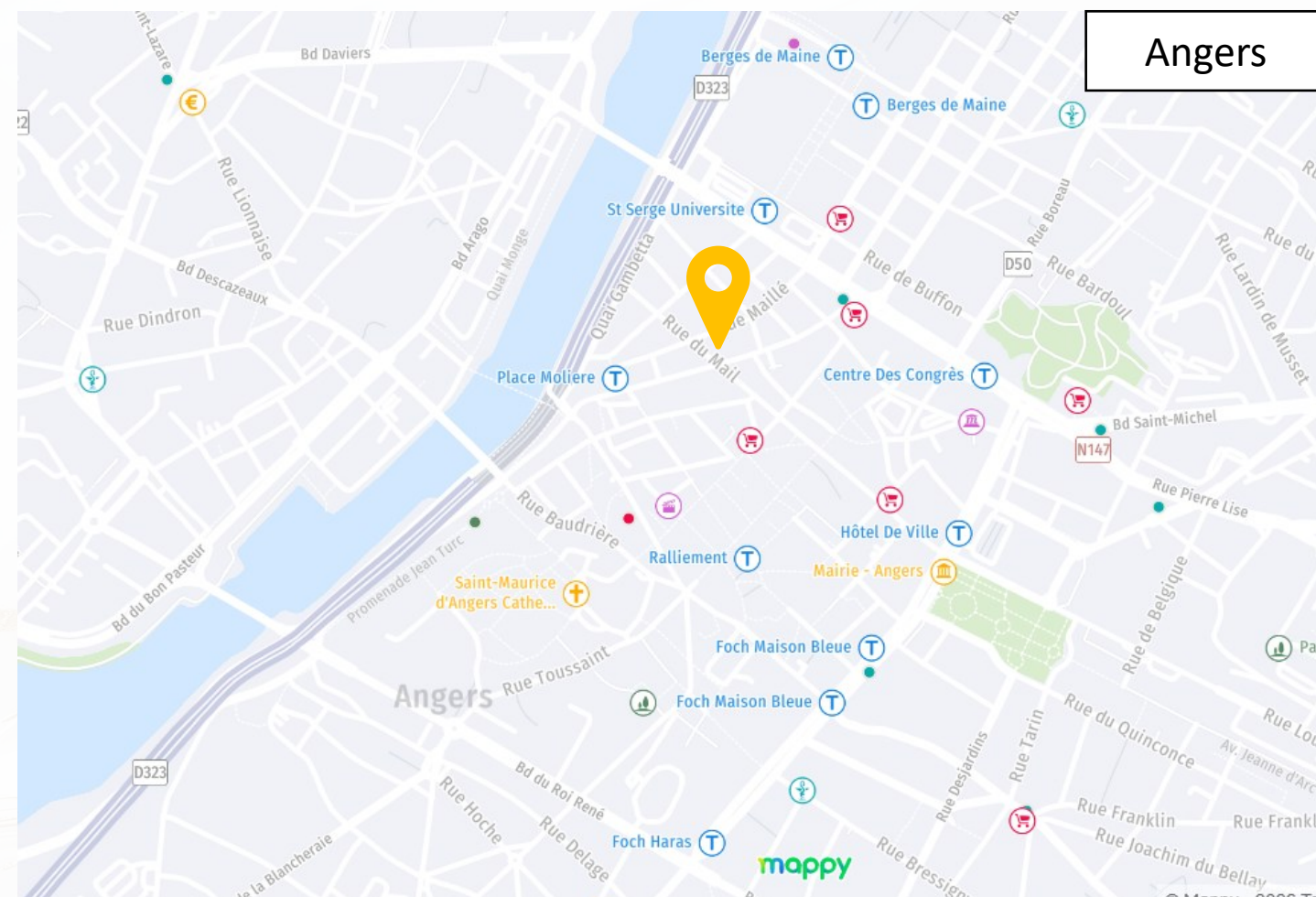
(50 % du prix total = quote-part détenue par Norniella)

Marge brute : **1,29 M€ (25%)**

Revente des lots	5.125.879 €
Marge brute	1.295.100 €
Taux de marge brute	25%

Marge nette : **957 k€ (19%)**

Intérêts bancaires	259.800 €
Intérêts Mezzanine	44.400 €
Frais de structuration	22.200 €
Frais de garantie	2.960 €
Frais de closing	8.880 €
Marge nette	956.860 €
Taux de marge nette	19%



3. STRUCTURE JURIDIQUE

Organigramme du projet

Fabien Norniella

Actionnaire unique - détient 100 % de Norniella et Maison Montaigne.

Norniella SARLU

Holding de marchand de biens - créée le 02/09/2020

N° RCS : 888.786.258 - 78 Avenue des Champs Elysées, 75008 Paris

Maison Montaigne SAS

Société de travaux - créée le 01/07/2022

N° RCS : 917.828.840 - 78 Avenue des Champs Elysées, 75008 Paris

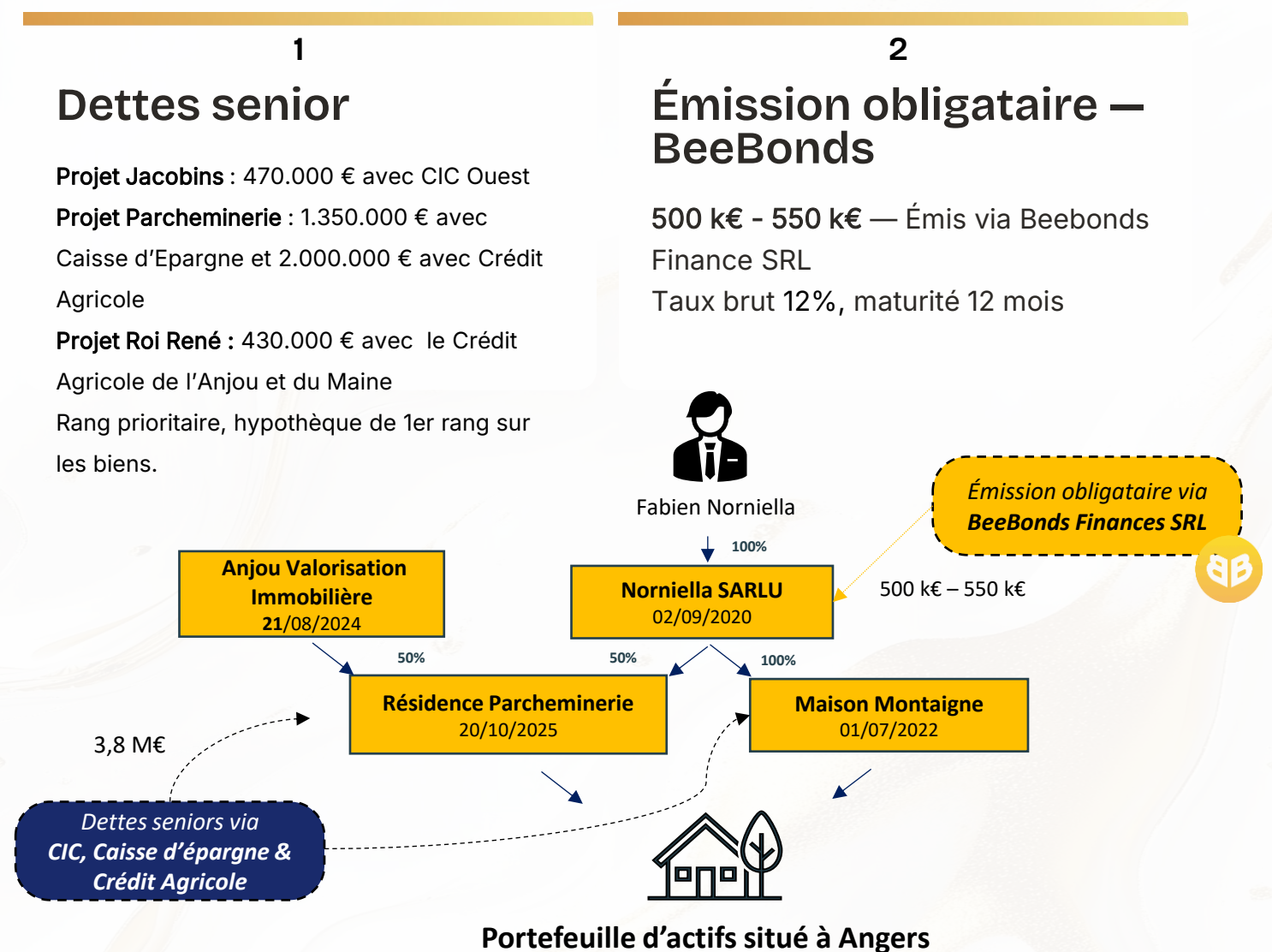
Résidence Parcheminerie

Société de marchands de biens immobiliers - créée le 20/10/2025

N° RCS : 993.239.706 - 60 Rue Saint-Julien, 49100 Angers

Le montant total des emprunts s'élève à 4,3 M€. Toutefois, compte tenu de la détention de 50 % du projet Parcheminerie, l'exposition au titre de la dette pour Norniella est ramenée à 3,125 M€.

Structure de financement de l'opération



3. STRUCTURE JURIDIQUE

Fabien Norniella - Porteur de Projet



Parcours & Expertise

Ancien agent immobilier, Fabien Norniella évolue depuis plusieurs années dans les secteurs du bâtiment et de l'immobilier. C'est en 2019 qu'il réalise ses premières acquisitions à vocation locative, avant de constater rapidement que ses opérations dégagent des marges moyennes comprises entre 20 et 30 %. Fort de ces performances, il oriente naturellement son activité vers le métier de marchand de biens, qu'il structure depuis 2022 au sein de Maison Montaigne.

Patrimoine immobilier Maison Montaigne

15+

Opérations réalisées

depuis la création en 2022

3,4 M€

De transactions

investissement moyen ~340 k€

30%

Marge max

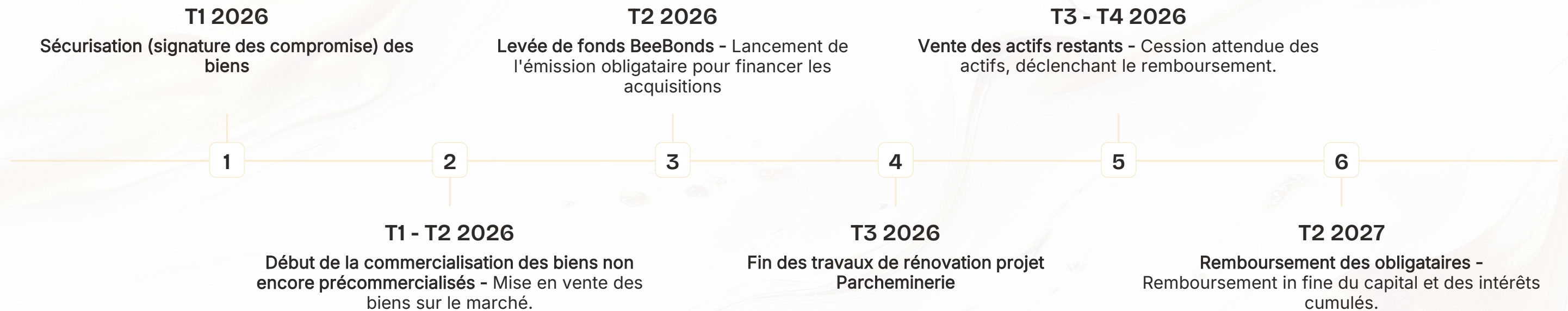
entre 20 % et 30 % par opération

Source : Management



4. PLANNING D'EXÉCUTION

Calendrier de l'Opération



Source : Management

5. RENTABILITÉ ATTENDUE

EUR	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total
A. ENTRÉES DE TRÉSORERIE (Encaissements)													
Dette Senior	-	-	-	1.675.000	430.000	-	470.000	-	-	-	-	-	2.575.000
Emission Obligataire	-	-	550.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	550.000
Encaissement des ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	1.391.000	2.562.940	-	-	3.953.940
Parcheminerie – encaissement vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.562.940	-	-	2.562.940
Roi René – encaissement vente	-	-	-	-	-	-	-	-	626.000	-	-	-	626.000
Jacobins – encaissement vente	-	-	-	-	-	-	-	-	765.000	-	-	-	765.000
TOTAL ENCAISSEMENTS	-	-	550.000	1.675.000	430.000	-	470.000	-	1.391.000	2.562.940	-	-	7.078.940
B. SORTIES DE TRÉSORERIE													
Acquisition	-	-	-	(1.600.000)	(400.000)	-	(520.000)	-	-	-	-	-	(2.520.000)
Interêt Dette seniors	-	-	-	(25.125)	(5.385)	-	(32.175)	(5.385)	-	(32.175)	(5.385)	(23.245)	(128.875)
Commissions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51.810)	-	-	(51.810)
Total Travaux	-	-	-	(63.745)	(87.245)	(87.245)	-	-	-	-	-	-	(238.235)
Notaire	-	-	-	(70.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(70.000)
Agence	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100.000)	-	-	(100.000)
Frais technique, juridique	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78.309)	-	-	(78.309)
Frais de dossier	-	-	(10.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.000)
Frais d'hypothèque	-	-	(25.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.000)
Frais de restructuration	-	-	(22.200)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.200)
Frais de garanties	-	-	(2.960)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.960)
Frais de closing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.800)	-	-	(8.800)
Remboursement Dettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(900.000)	(1.675.000)	(2.575.000)
Remboursement Obligataires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(550.000)	(550.000)
TOTAL DECAISSEMENTS	-	-	(60.160)	(1.758.870)	(492.630)	(87.245)	(552.175)	(5.385)	-	(271.094)	(905.385)	(2.248.245)	(6.381.189)
C. FLUX NET DE TRÉSORERIE													
Flux net mensuel	-	-	489.840	(83.870)	(62.630)	(87.245)	(82.175)	(5.385)	1.391.000	2.291.846	(905.385)	(2.248.245)	697.751
Flux cumulé (trésorerie)	-	-	489.840	405.970	343.340	256.095	173.920	168.535	1.559.535	3.851.381	2.945.996	697.751	697.751

- Le projet Résidences Angers, en vision consolidée, génère un cash-flow net final de 697 k€ pour un prix de revente global de 3,95 M€, soit une marge nette totale de 671 k€ répartie sur trois opérations (Parcheminerie : 478 k€, Roi René : 78 k€, Jacobins : 115 k€).
- Les frais propres au projet ont été réduits de moitié afin de refléter fidèlement ce tableau de trésorerie consolidé. Les intérêts de la dette senior sont quant à eux calculés mensuellement, sur des échéances allant de 12 à 36 mois selon les prêteurs.

6. FINANCEMENT BANCAIRE DE PREMIER RANG 1/2

Crédits Senior

Roi René



Conditions du crédit senior

- **Montant** : 430 000 €
- **Durée** : 12 mois
- **Taux d'intérêt brut** : Euribor 3 mois + marge 2,7 % brut, payé trimestriellement
- **Commission d'engagement** : 1,20 % par an, trimestriellement
- **Rang** : Premier rang
- **Porteur** : Maison Montaigne
- **Émetteur** : Crédit Agricole de l'Anjou et du Maine

Garanties apportées

- Hypothèque de **légal spéciale + hypothèque conventionnelle**
- Ordre irrévocable de paiement

Jacobins



Conditions du crédit senior

- **Montant** : 470 000 €
- **Durée** : 24 mois
- **Taux d'intérêt brut** : Euribor 3 mois + marge 3 % brut, payé trimestriellement
- **Rang** : Premier rang
- **Porteur** : Maison Montaigne
- **Émetteur** : CIC Ouest

Garanties apportées

- Hypothèque de **premier rang** sur le bien immobilier à hauteur de **470 000 €**
- Cautionnement solidaire de l'EURL Norniella à hauteur de **130 000 €**

6. FINANCEMENT BANCAIRE DE PREMIER RANG 2/2

Crédits Senior

Parcheminerie 1/2



Conditions du crédit senior

- **Montant** : 2 000 000 €
- **Durée** : 18 mois
- **Taux d'intérêt brut** : Euribor 3 mois + marge 2,7 % brut, trimestriellement
- **Commission d'engagement** : 1,20 % par an, trimestriellement
- **Rang** : Premier rang
- **Porteur** : Résidence Parcheminerie
- **Émetteur** : Crédit Agricole de l'Anjou et du Maine

Garanties apportées

- Hypothèque de **légal spéciale + hypothèque conventionnelle**
- **Caution solidaire** des 2 holdings associées à hauteur de 50% soit 500 k€ chacune
- Ordre irrévocable de paiement

**Il est précisé que la quote-part détenue par Norniella s'élève à 50 % de l'actif.*

Parcheminerie 2/2



Conditions du crédit senior

- **Montant** : 1 350 000 €
- **Durée** : 24 mois
- **Taux d'intérêt brut** : Euribor 3 mois + marge 2,7 % brut, trimestriellement
- **Commission d'engagement** : 1,20 % par an, trimestriellement
- **Rang** : Premier rang
- **Porteur** : Résidence Parcheminerie
- **Émetteur** : Caisse d'Épargne

Garanties apportées

- Hypothèque de **premier rang** sur le bien immobilier à hauteur de **1 350 000 €**
- Engagement de non-cession des titres de l'emprunteur sans accord préalable de la CEBPL
- Engagement de ne pas aliéner ou hypothéquer le bien sans l'accord préalable de la CEBPL



6. FINANCEMENT RECHERCHÉ

Émission Obligataire



Conditions de l'émission obligataire

- **Montant recherché:** 500k € - 550k €
- **Durée :** 12 mois, remboursement anticipé avec majoration de 1% d'intérêt
- **Taux d'intérêt brut :** 12% brut, payé annuellement
- **Porteur :** Norniella
- **Émetteur :** BeeBonds Finance (soumis au droit belge)



Garanties & Sécurités

- Nantissement des comptes courant associé dans Maison Montaigne ainsi que Parcheminerie
- Nantissement des titres de la société Maison Montaigne
- **Caution Personnelle et Solidaire** de Fabien Norniella
- Possibilité de **remboursement anticipé** selon les conditions de l'emprunt

Le financement porte sur une dette Mezzanine concernant un portefeuille immobilier. La dette bancaire senior a d'ores et déjà été trouvée et accordée. L'opération Jacobins sera revendue sans travaux, limitant fortement le risque opérationnel. Les opérations Roi René et Parcheminerie feront l'objet de travaux ciblés toiture, parties communes et cours intérieures pour Parcheminerie, tandis qu'un rafraichissement des parties communes sera effectué pour Roi René.

7. ANALYSE COMPARATIVE

Track Record - Projets déjà réalisés par Fabien Norniella

Godard Faulthier – 9 Appartements

- Coût total : 881.424 €
- Chiffre d'affaires : 1.186.794 €
- Marge brute : 305.370 € (26 %)
- Cession : Clôturée en 1 mois

Redon – 2 Maisons

- Coût total : 278.678 €
- Chiffre d'affaires : 355.000 €
- Marge brute : 76.322 € (21,5 %)
- Cession : Clôturée en 5 mois

Saint Jacques – 12 Appartements

- Coût total : 278.446 €
- Chiffre d'affaires : 382.500 €
- Marge brute : 104.054 € (27,2 %)
- Cession : Clôturée en 1 jour

Référence marché - Angers

Angers bénéficie d'une croissance des prix portée par une forte croissance démographique, avec une population prévisionnelle de 171 000 habitants contre 161 000 en 2025.

Les 3 projets en cours se situent dans des quartiers avec une forte augmentation démographique et où les prix au m² sont croissants, augmentant de 64% en 10 ans pour les appartements et de 52% pour les maisons sur la même période.





8. ANALYSE DES RISQUES

Forces et Points d'Attention du Projet

Emplacement

Au vu de la précédente expérience de monsieur Norniella, ancien agent immobilier, la localisation des biens se situe dans un emplacement stratégique à Angers.

Track record éprouvé

15+ opérations réalisées, majoritairement à Angers ce qui garantit la connaissance du marché local.

Propriétés déjà en commercialisation

Les 3 immeubles sont déjà en commercialisation et une grande partie des appartements sont déjà vendus avec acte signé.

Engagement substantiel

- Nantissement du compte courant d'associé
- Nantissement des titres de la société Maison Montaigne
- **Caution Personnelle et Solidaire**

1

Dépendance aux délais de cession

Les délais de vente et la cession du bien peuvent perturber le plan de trésorerie, même si le risque est faible étant donné le nombre élevé de biens déjà vendus.

2

Risque d'exécution (Parcheminerie)

Projet de portée nettement supérieure au track record historique, représentant la majeure partie de la valeur. Les travaux sont en cours, avec la demande de permis actuellement en attente.

3

Fluctuation taux Euribor

La fluctuation des taux Euribor est susceptible de faire monter les intérêts, ce qui impactera directement la marge bénéficiaire du projet.

9. ÉTATS FINANCIERS - 1/3

Bilan de Norniella - Actif

Analyse globale de l'actif

Augmentation de l'actif total : celui-ci passe de 176 062 € en 2023 à 266 449 € en 2025, soit une croissance d'environ 51 % sur deux ans. La société exerce une activité de holding, et la structure de son bilan se caractérise par une forte proportion de créances intragroupes et de disponibilités, reflétant une gestion centralisée des flux financiers.

Analyse des créances

Poids financier des créances :

En 2025, les créances s'élèvent à 181 661 €, reflétant la concentration et la diversification des débiteurs de la société.

Maison Montaigne SAS : Principal débiteur intra-groupe. Après une baisse notable en 2024 à 3 237 €, sa dette envers la société remonte à 130 179 € en 2025.

Diversification des débiteurs : La société enregistre également des créances sur d'autres entités, telles que La Jolie Bourgeoise (72 000 € en 2024) et Renova SAS (19 070 € en 2025).

Evolution des immobilisations

Immobilisations corporelles : diminution expliquée par la cession du matériel de transport

Immobilisations financières : participations dans des sociétés liées.

ACTIF	2023	2024	2025
Installations techniques, matériel et outillage industriels	1.647	1.069	536
Installations techniques, mat.et outillage	2.666	2.666	2.666
Amort. sur Installations techniques, mat.et outillage	- 1.019	- 1.597	- 2.130
Autres immobilisations corporelles	10.222	803	2.665
Matériel de bureau	1.916	1.916	4.423
Amort. sur Matériel de bureau	- 698	- 1.113	- 1.759
Matériel de transport	9.479	-	-
Amort. sur Matériel de transport	- 475	-	-
Autres participations	1.500	1.500	1.500
Actions Maison Montaigne	500	500	500
Actions Renova	500	500	500
Actions Résidence parchemerie	-	-	500
Actions séjour privilège	500	-	-
Actions la Jolie Bourgeoise	-	500	-
Autres immobilisations financières	79	79	-
Dépôts cautionnements versés	79	79	-
Autres créances	132.823	131.686	181.661
Maison Montaigne SAS	129.686	3.237	130.179
La Jolie Bourgeoise	-	72.000	29.741
Renova SAS	1.619	11.646	19.070
Crédit de TVA	-	1.944	1.903
TVA Bilan à régulariser	1.437	-	690
TVA factures non parvenues	-	378	78
Maupoint Immobilier	-	42.317	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
TVA DED. S/PS non réglées	80	-	-
Collectif fournisseurs débiteurs	-	14	-
TVA déductibles autres	-	150	-
Disponibilités	31.266	5.247	77.642
Caisse d'Epargne	19.951	5.247	77.062
Caisse Epargne Sevigné	-	-	580
Caisse d'Epargne excédent pro	-	0	-
Caisse Epargne Renova	11.315	-	-
Charges constatées d'avance	173	238	2.445
Charges constatées d'avance	173	238	2.445
TOTAL ACTIF	177.710	140.622	266.449

Source : Management

9. ÉTATS FINANCIERS - 2/3

Bilan de Norniella - Passif

Capitaux propres

Les capitaux propres enregistrent une progression soutenue sur la période, passant de **16,8 k€** en 2023 à **56,8 k€** en 2025 (+238 %), portée par l'affectation des bénéfices en réserves légales.

Dettes

Les dettes sont majoritairement composées de :

- 1) **Compte courant administrateur** : Avance administrateur
- 2) **Dettes fiscales et sociales**
Principalement des dettes envers l'Urssaf.

PASSIF	2023	2024	2025
Capital social ou individuel	6.000	6.000	6.000
Réserve légale	600	600	50.601
Report à nouveau	6.003	10.202	-
Résultat de l'exercice	4.199	39.799	223
Total des capitaux propres (I)	16.802	56.601	56.824
Emprunts et dettes financières diverses	150.510	72.527	187.345
C/C associé Norniella Fabien	150.510	72.527	187.345
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2.503	2.315	941
Fournisseurs	2.503	2.315	941
Dettes fiscales et sociales	7.436	9.179	20.204
Urssaf TNS	4.645	212	16.897
Charges TNS à payer	-	8.906	2.830
Etat - tva à payer	2.791	-	-
Etat - charges à payer	-	61	477
Autres dettes	459	-	1.134
Divers, charges à payer	459	-	1.134
Total des dettes (II)	160.908	84.021	209.625
TOTAL PASSIF (III) = (I) + (II)	177.710	140.622	266.449

Source : Management

9. ÉTATS FINANCIERS – 3/3

Compte de Résultats - Norniella

Produits & Charges d'exploitation

La chute **des produits d'exploitation** entre 2023 et 2025 est portée par deux facteurs clés: les ventes de marchandises et la production vendue. Cela s'explique par la migration des activités de marchands de biens de Norniella (la holding) vers la société nouvellement créée en 2022, Maison Montaigne. En 2023, il y a une vente d'un actif « appartement DOUE », ensuite, l'activité migre vers Maison Montaigne.

Simultanément, les **charges d'exploitation** diminuent également : sans surprise, l'activité ayant migré également, nous faisons le même constat concernant les achats de marchandises et les achats de matières et autres approvisionnements. Les charges restantes en 2024 et 2025 sont : les **autres achats et charges externes**, et les **salaires et traitements**.

EBITDA : Une consommation de cash structurelle

Compte tenu de l'activité de holding de la société, l'EBITDA ne constitue pas un indicateur pertinent de performance, celui-ci étant structurellement faible, voire nul..

Résultat financier

Le résultat financier constitue le principal indicateur de performance de la holding, reposant majoritairement sur les produits de participations issus des remontées de dividendes des filiales.

Ces flux ont atteint **113 817 €** en 2024, traduisant une capacité distributive des actifs. En 2025, ils s'établissent à 50 261 €, incluant environ 8 k€ de produits de placements, dans un contexte de normalisation.

À ce niveau, les revenus financiers couvrent l'intégralité des charges de structure, assurant l'équilibre opérationnel de la holding. Les charges financières demeurent par ailleurs limitées (1 521 €), reflétant une structure faiblement endettée.

Source : Management

COMPTE DE RESULTATS	2023	2024	2025
Montant net du chiffre d'affaires	169.745	-	4.173
Ventes de marchandises	152.034	-	-
Vente m/ses	26.477	-	-
Vente appart DOUE	125.557	-	-
Production vendue (Services et Travaux)	17.711	-	4.173
Travaux à 10%	13.273	-	-
Location AirBNB	-	-	659
Prestations à 20%	4.438	-	3.514
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transfert de charges	366	-	-
Produits de gestion courante	1	-	1
Total des produits d'exploitation (I)	170.112	-	4.174
Achats de marchandises	128.956	-	-
achats m/ses rev. divers	19.050	-	-
appart doue	103.425	-	-
achats m/ses rev.prefecture	6.481	-	-
Achats de matières et autres approvisionnements	10.372	-	-
Autres achats et charges externes	18.151	26.866	8.809
Impôts, taxes et versements assimilés	2.457	196	536
Salaires et traitements	24.034	41.452	41.168
Cotisations personnelles de l'exploitant	1.978	-	-
Autres charges de gestion courante	-	8	499
Dotations aux amortissements :	1.393	2.283	1.179
- sur immobilisations corporelles	1.393	2.283	1.179
- charges d'exploitation à répartir	-	-	-
Dotations aux dépréciations :	-	-	-
- sur immobilisations	-	-	-
- sur actif circulant	-	-	-
Total des charges d'exploitation (II)	187.341	70.805	52.191
RESULTAT D'EXPLOITATION (III) = (I) + (II)	- 17.229	- 70.805	- 48.017
Produits financiers de participations	21.428	113.817	42.241
Autres interets et produits assimilés	1	-	8.020
Total des produits financiers (IV)	21.429	113.817	50.261
Intérêts et charges assimilées	-	-	1.500
Différences négatives de change	-	-	21
Total des charges financières (V)	-	-	1.521
RESULTAT FINANCIER (VI) = (IV) + (V)	21.429	113.817	48.740
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (VII) = (III) + (VI)	4.200	43.012	723
Sur opérations en capital	-	5.501	-
Total des produits exceptionnels	-	5.501	-
Charges exceptionnelles sur operations en capital	-	8.714	500
Total des charges exceptionnelles	-	8.714	500
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VIII)	-	3.213	500
RESULTAT DE L'EXERCICE (IX) = (VII) + (VIII)	4.200	39.799	223

Contactez-nous

Pour toute information complémentaire sur l'émission obligataire **Norniella**, notre équipe est à votre disposition.



BeeBonds

Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem, Belgique

☎ +32 (0)2 896 92 98

✉ Hello@beebonds.com

🌐 beebonds.com

Émission obligataire de **BeeBonds** | Porteur de Projet : **Norniella** | Mars 2026

Tout investissement comporte des risques, y compris la perte partielle ou totale du capital investi.

