



Residenties in Angers

Obligatie-uitgifte Vastgoedontwikkeling in Angers (Frankrijk)

Projecteigenaar: Norniella SARLU - maart 2026

Inhoudsopgave

	Disclaimer			
	Wettelijke bepalingen en aansprakelijkheid	p. 3		
01	Samenvatting van het project			
	Kerncijfers, ligging en financiering	p. 4		
02	Algemene beschrijving van het project			
	Het pand, de omgeving, de villa	p. 6		
03	Juridische structuur			
	Organigram en voorstelling projectontwikkelaar	p. 12		
04	Uitvoeringsplanning			
	Uitvoeringsschema	p. 14		
			05	Verwachte rentabiliteit
				Analyse en structuur van de rentabiliteit
				p. 15
			06	Financiering
				Bankfinanciering en gezochte financiering
				p. 16
			07	Vergelijkende analyse
				Gerealiseerde projecten Fabien Norniella
				p. 19
			08	Risicoanalyse
				Sterke punten en aandachtspunten van het project
				p. 20
			09	Financieel overzicht
				De jaarrekening van Norniella SARLU
				p. 21

Disclaimer

Aansprakelijkheid van de emittent

Deze beschrijving is opgesteld door **BeeBonds SRL** op basis van documenten die zijn verstrekt door het bestuursorgaan van **Norniella SARLU** (nr. 888.786.258). Het bestuursorgaan blijft als enige verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van de verstrekte gegevens. Het kantoor **VS Consulting Company** heeft een onafhankelijke toetsing van de documentconherentie uitgevoerd en heeft, op basis van de verstrekte informatie, geen manifeste onregelmatigheden vastgesteld.

Geen beleggingsaanbeveling

Deze nota vormt geen beoordeling of aanbeveling met betrekking tot de wenselijkheid van een investering. Elke belegger die besluit te investeren, doet dit op eigen verantwoordelijkheid en blijft verplicht om zijn eigen onafhankelijke analyse uit te voeren. Het project houdt commerciële, financiële en technische risico's in die verband houden met de bouw.

Beperking van de aansprakelijkheid van BeeBonds

Elke belegger of gebruiker ziet uitdrukkelijk af van elke vordering tegen **BeeBonds** die direct of indirect voortvloeit uit deze nota. Deze bepaling doet geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen van BeeBonds jegens de investeerders, noch aan de naleving van de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen.

1. SAMENVATTING VAN HET PROJECT

Het project "Résidence Angers"

Het project "Résidence Angers" maakt deel uit van een strategie van het verhandelen van vastgoed in Angers, die betrekking heeft op een portefeuille van drie panden — Roi René, Jacobins en Parcheminerie — en een aanpak combineert van wederverkoop in loten met een opwaardering na optimalisatie. Op dit moment bevindt het project zich in een vergevorderd stadium van voorverkoop, met ongeveer 70% reeds verkocht.

Doel van de financiering

De opgehaalde middelen zijn bestemd voor de financiering van het resterende bedrag van de aankoop en de renovatiewerkzaamheden van drie vastgoedpanden in het centrum van Angers: Roi René, Jacobins en Parcheminerie (participatie van 50%). Deze renovatiewerkzaamheden zijn erop gericht een aanzienlijke waardeverhoging van de panden te bewerkstelligen, op locaties waar veel vraag is naar huurwoningen.

Belangrijkste cijfers project*

- Minimale verkoopprijs: 3,95 M €
- Kostprijs: 2,98 M €
- Brutomarge op de omzet: 24%
- Nettomarge op de omzet: 17%

De obligatiefinanciering

- Min. bedrag lening: 500.000 €
- Max. bedrag lening: 550.000 €
- Bruto jaarlijkse rentevoet: 12%
- Looptijd van de obligatie: 12 maanden

*De gepresenteerde cijfers omvatten een deelname van Norniella SASU ten belope van 50% in de Parcheminerie-operatie.

De planning



De ligging

Angers, gelegen tussen de Loire en valleien, combineert erfgoed, een dynamische universiteitsstad en een aangename leefomgeving op minder dan 1,5 uur met de TGV van Parijs. Met meer dan 40.000 studenten en een aanhoudende vraag naar huurwoningen biedt de stad stabiele rendementen en een lage leegstand. Het project bestaat uit drie complementaire gebouwen, met een mix van appartementen, studio's en studentenwoningen, en laat een gediversifieerde verhuurstrategie toe.

2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De activa

1 Roi René

Dit gebouw ligt op een steenworp afstand van winkels, openbaar vervoer en de belangrijkste voorzieningen van Angers en geniet van een zeer gewilde ligging. Het renovatieprogramma heeft tot doel verschillende woningen te moderniseren (indeling, uitrusting, afwerking) met behoud van het bestaande karakter en verbetering van het comfort. Met een totaalbudget van **549 k€** mikt het project op een **waarde na de werkzaamheden van bijna 626 k€**, ondersteund door de stijging van de prijs per m² in de straat.

2 Jacobins

Dit karakteristieke gebouw, gelegen in het hart van Angers, is gemoderniseerd met behoud van de charme. De operatie is goed voor een investering van ongeveer **650 k€** en streeft naar een **herwaardering van bijna 765 k€** na de renovatie, dankzij appartementen van hogere kwaliteit die beter zijn afgestemd op de vraag naar huurwoningen in het stadscentrum.

3 Parcheminerie

Dit vastgoedcomplex, gelegen in het historische centrum van Angers, bestaat uit verschillende gebouwen met een mix van woningen en commerciële ruimtes, en ligt tussen de straat en de binnenplaats. Het project beoogt de renovatie en optimalisatie van een vastgoedportefeuille die voornamelijk bestaat uit studio's, die bijzonder geschikt zijn als huurwoningen in het stadscentrum. De operatie vertegenwoordigt een totale investering van ongeveer **4,2 M€** en streeft naar een **waardestijging tot ongeveer 5,1 M€ na de werkzaamheden**, aangedreven door de modernisering van de woningen en de ligging.

Verdeling van de middelen

Banklening:	430 k€
Obligatieschuld:	60 k€
Eigen vermogen:	59 k€
Totale investeringskosten*:	549 k€

Banklening:	470 k€
Obligatieschuld:	120 k€
Eigen vermogen:	60 k€
Totale investeringskosten*:	650 k€

Banklening:	3,3 M€
Obligatieschuld:	370 k€
Eigen vermogen:	449 k€
Totale investeringskosten*:	4,2 M€

*Aankoop, werkzaamheden, bijkomende kosten (financieel, juridisch, enz.)

2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT – Roi René – 1/3

4 app. reeds verkocht

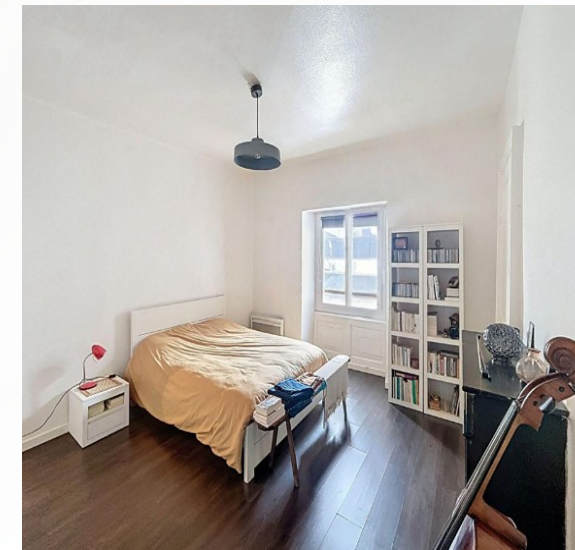
Ligging & bereikbaarheid

Het adres is **Boulevard du Roi René 14 in Angers**, en bestaat uit 4 appartementen T2 (woonkamer + slaapkamer), verdeeld over vier verdiepingen, en een bijgebouw.

- Station Angers Saint-Laud: ongeveer **8 minuten lopen**
- Tramhalte "Les Gares" of "Foch-Haras": **6 minuten lopen**
- Place du Ralliement (winkelcentrum): ongeveer **9 minuten lopen**
- Campus Saint-Serge (universiteit van Angers): **15 minuten met de tram**

Gewilde woonomgeving

Gelegen in het historische hart van Angers, direct aan de rand van het kasteel van Angers en de middeleeuwse stad. Deze zeer gewilde wijk combineert een uitzonderlijk architecturaal erfgoed met de dynamiek van het stadscentrum en biedt een leefomgeving waar alles te voet bereikbaar is. Het is een centrale locatie op de markt van Angers, die een uitstekende waardestijging van het onroerend goed garandeert dankzij de nabijheid van de tuinen van Bout du Monde en de belangrijkste activiteiten van de stad.



Bron: Management | Bouwvergunning

2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT – Roi René – 1/3

Winststructuur

Kostenprijs: 493 k€

Brutomarge: 133 k€ (21%)

Nettomarge: 77 k€ (12%)

Roi René

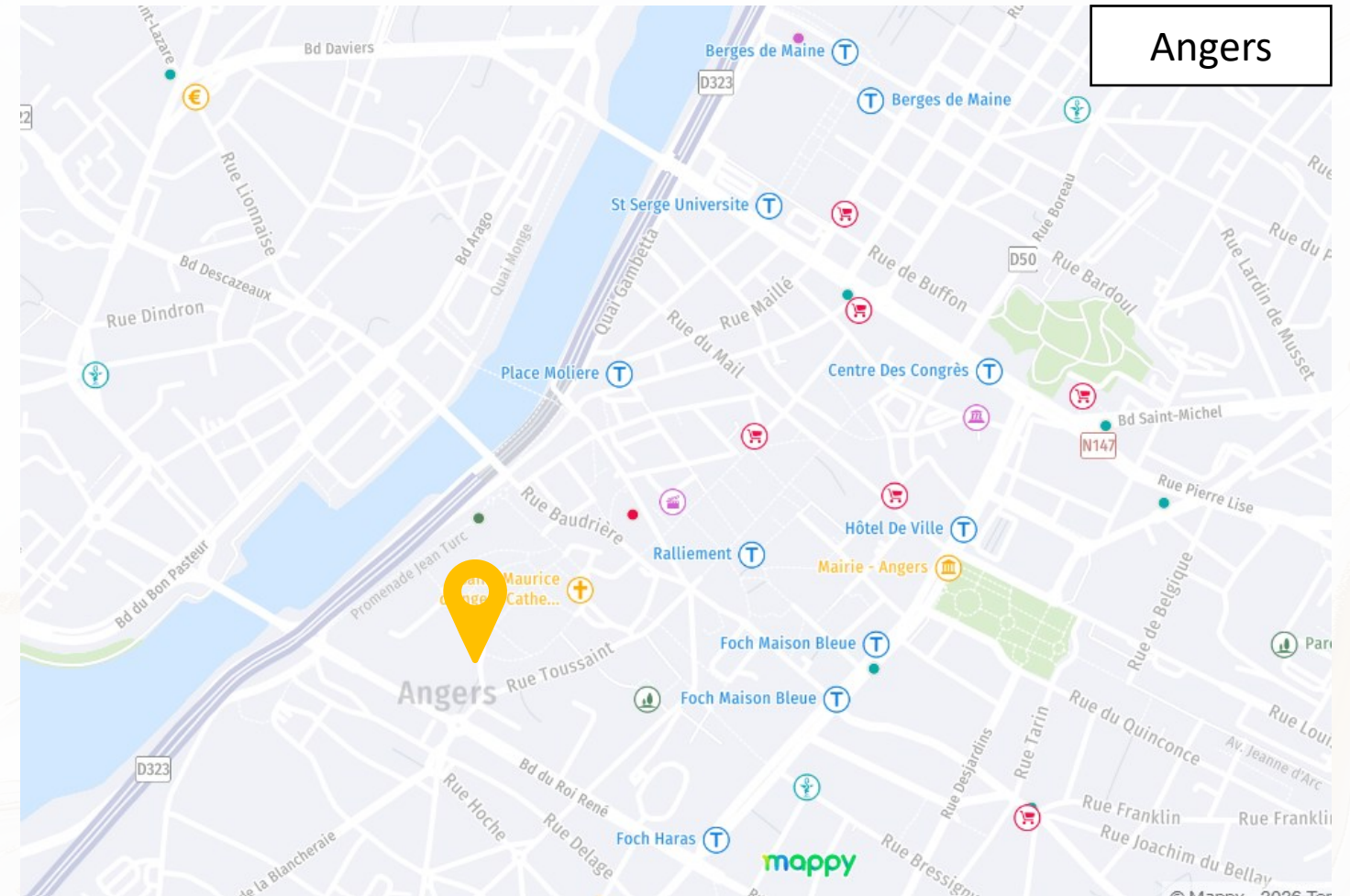
MARGE

Aankoop	400.000 €
Notaris	12.000 €
Makelaar	23.000 €
Technische en juridische kosten	11.000 €
Bouwkosten	47.000 €
Totale kostprijs	493.000 €

Verkoop van deloten	626.000 €
Brutomarge	133.000 €
Brutomargepercentage	21%

Bankkosten & rente	42.457 €
Mezzanine-rente	7.200 €
Structureringskosten	3.600 €
Garantiekosten	480 €
Kosten van de closing	1.440 €
Nettomarge	77.823 €

Nettomargepercentage	12%
-----------------------------	------------



2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT – Jacobins – 2/3

4 app. reeds verkocht

Ligging & bereikbaarheid

Het project, gelegen aan de Rue des Jacobins 13 in Angers, bestaat uit een pand met zes karakteristieke appartementen uit de 14e en 16e eeuw, verdeeld over vijf verdiepingen, bestemd voor verhuur.

- Station Angers Saint-Laud: ongeveer **8 minuten lopen**
- Tramhalte "Les Gares" of "Foch-Haras": **8 minuten lopen**
- Place du Ralliement (winkelcentrum): ongeveer **5 minuten lopen**
- Campus Saint-Serge (universiteit van Angers): **15 minuten met de tram**

Gewilde woonomgeving

Gelegen in het historische centrum van Angers, geniet de Rue des Jacobins 13 van een bevoorrechte ligging in de voetgangerszone, op een steenworp afstand van de Place du Ralliement en het Grand Théâtre. Dit adres combineert de charme van de geplaveide straten met de directe nabijheid van winkels, restaurants en het bruisende culturele leven van de stad. Het is een wijk die vanwege de hoge levenskwaliteit zeer gewild is bij stadsbewoners en investeerders.



Bron: Management | Bouwvergunning

2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT – Jacobins – 2/3

Winststructuur

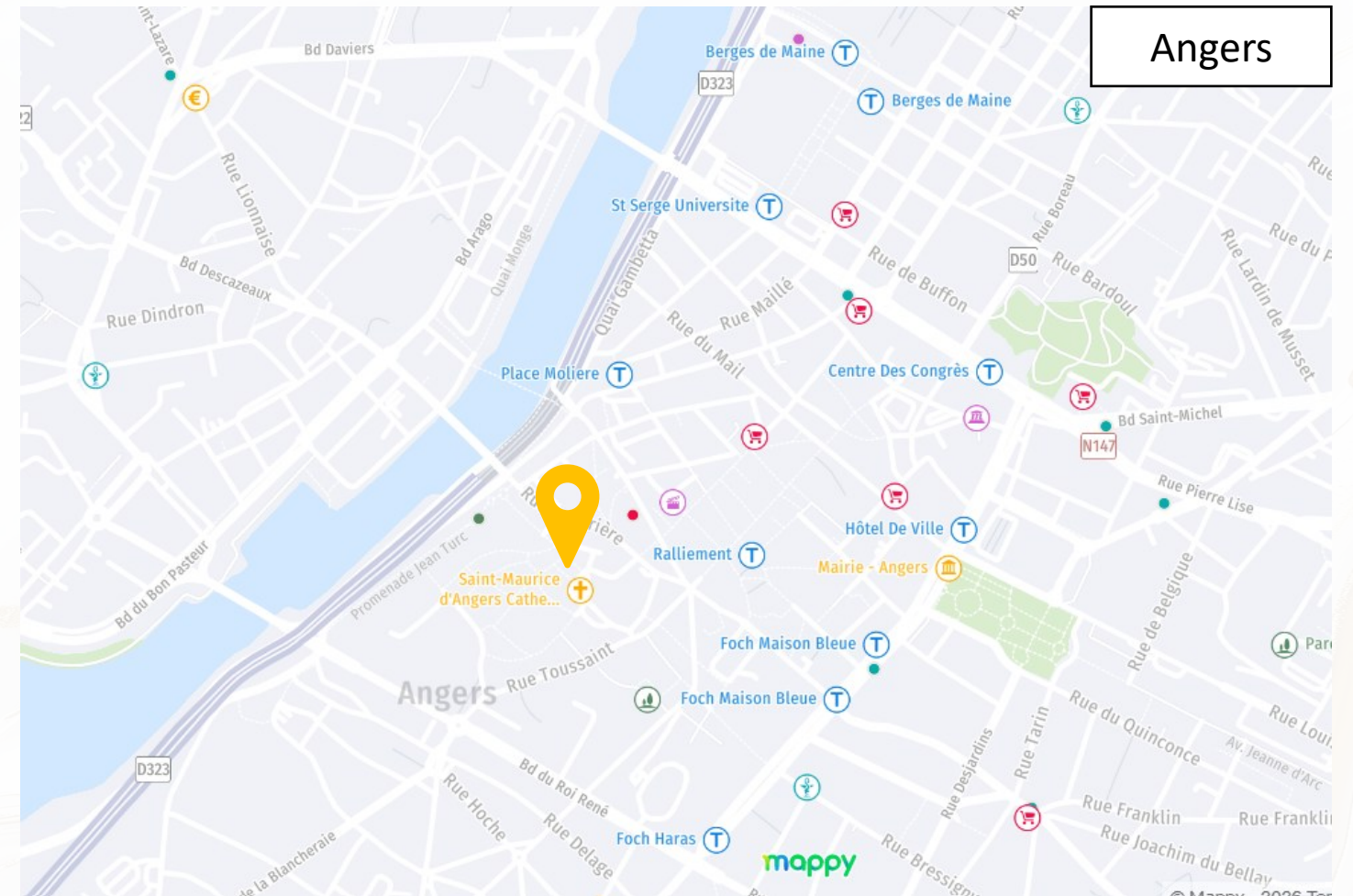
Kostprijs: 575 k€

Brutomarge: 189 k€ (25%)

Nettomarge: 115 k€ (15%)

Jacobins

MARGE	
Aankoop	520.000 €
Notaris	15.600 €
Makelaar	11.500 €
Technische en juridische kosten	23.303 €
Bouwkosten	5.000 €
Totale kostprijs	575.403 €
Verkoop van de loten	765.000 €
Brutomarge	189.597 €
Brutomargepercentage	25%
Bankkosten & rente	48.944 €
Mezzanine-rente	14.400 €
Structureringskosten	7.200 €
Garantiekosten	960 €
Kosten van de closing	2.880 €
Nettomarge	115.213 €
Nettomargepercentage	15%



2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT – Parcheminerie – 3/3

47 app. reeds verkocht

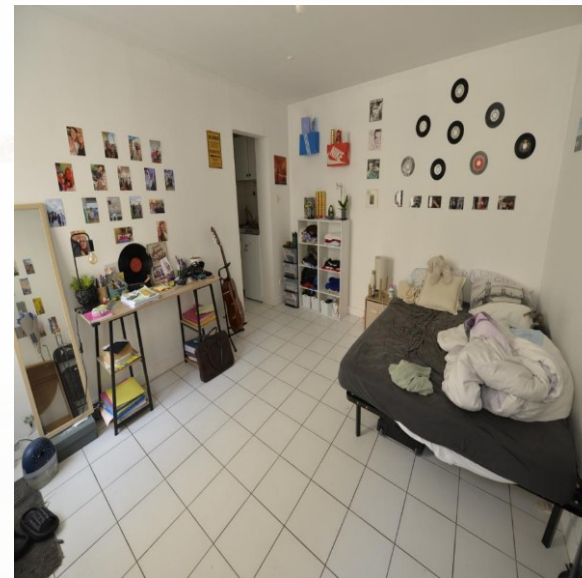
Locatie & bereikbaarheid

Het project te Rue Parcheminerie 30, 32 en 34 in Angers, bestaat uit enkele gebouwen aan de straatkant en binnenplaats, en 2 commerciële ruimtes met in totaal 64 units.

- Station Angers Saint-Laud: ongeveer **13 minuten lopen**
- Tramhalte "Les Gares" of "Foch-Haras": **12 minuten lopen**
- Place du Ralliement (winkelcentrum): ongeveer **12 minuten lopen**
- Campus Saint-Serge (universiteit van Angers): **17 minuten met de tram**

Gewilde woonomgeving

Gelegen in het hart van de historische wijk La Doutre, op de rechteroever van de Maine. Deze zeer gewilde wijk van Angers onderscheidt zich door zijn middeleeuwse steegjes en vakwerkhuisen en biedt een bevoorrechte leefomgeving op een steenworp afstand van het stadscentrum en de bruisende Quai de la Savatte. Het is een toplocatie die een grote aantrekkingskracht op de vastgoedmarkt garandeert dankzij zijn bewaard gebleven historische karakter en de toegang tot parken en de oevers.



Bron: Management | Bouwvergunning

2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT – Parcheminerie – 3/3

Winststructuur

Kostprijs: **3,83 M€**

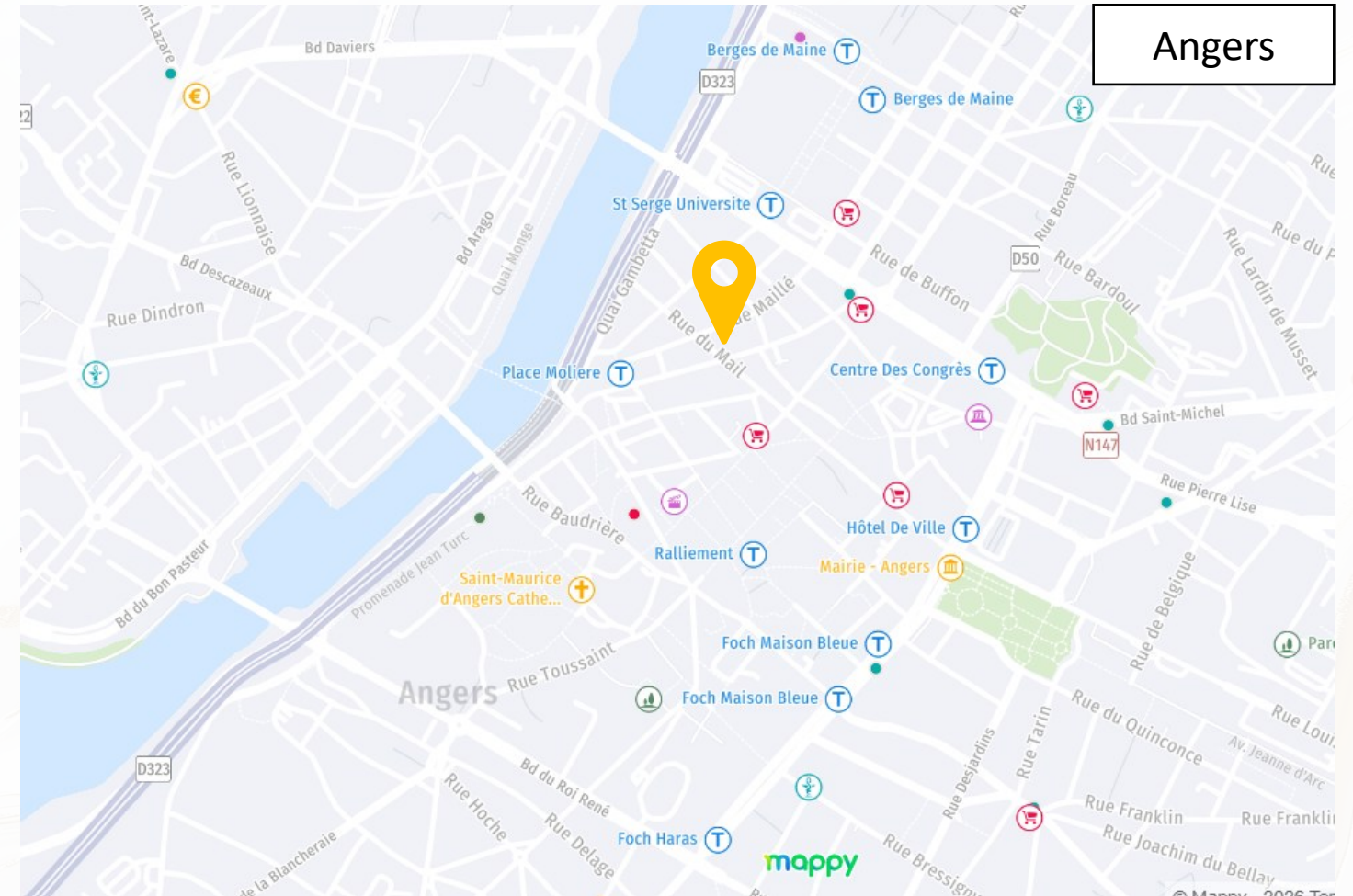
(50 % van de totale prijs = aandeel van Norniella)

Brutomarge: **1,29 M€ (25%)**

Nettomarge: **957 k€ (19%)**

Parcheminerie

MARGE	
Aankoop	3.200.000 €
Notaris	70.000 €
Makelaar	100.000 €
Technische en juridische kosten	78.309 €
Bouwkosten	382.470 €
Totale kostprijs	3.830.779 €
Verkoop van de loten	5.125.879 €
Brutomarge	1.295.100 €
Brutomargepercentage	25%
Bankkosten & rente	259.800 €
Mezzanine-rente	44.400 €
Structureringskosten	22.200 €
Garantiekosten	2.960 €
Kosten van de closing	8.880 €
Nettomarge	956.860 €
Nettomargepercentage	19%



3. JURIDISCHE STRUCTUUR

Organigram van het project

Fabien Norniella

Enige aandeelhouder – bezit 100% van Norniella en Maison Montaigne.

Norniella SARLU

Holding voor vastgoedhandel - opgericht op 02/09/2020

RCS-nr.: 888.786.258 78 Avenue des Champs Elysées, 75008 Parijs

Maison Montaigne SAS

Aannemersbedrijf - opgericht op 01/07/2022

RCS-nr.: 917.828.840 78 Avenue des Champs Elysées, 75008 Parijs

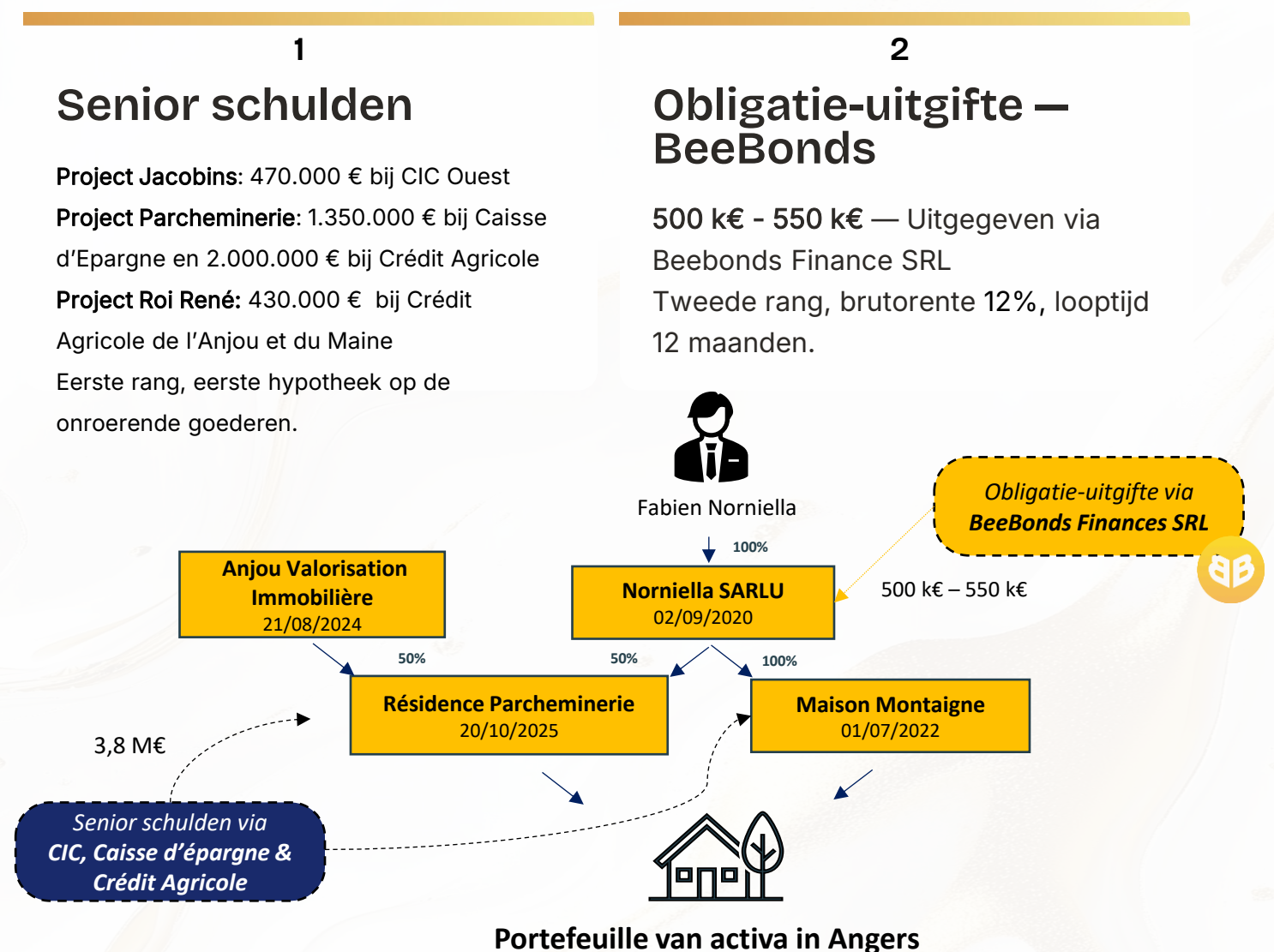
Résidence Parcheminerie

Handelsmaatschappij vastgoed – opgericht 20/10/2025

RCS-nr.: 993.239.706 – 60 Rue Saint-Julien, 49100 Angers

Het totale bedrag aan leningen bedraagt 4,3 M€. Aangezien echter 50 % van Parcheminerie wordt aangehouden, wordt de blootstelling aan de schuld voor Norniella teruggebracht tot 3,125 M€.

Financieringsstructuur van de transactie



3. JURIDISCHE STRUCTUUR

Fabien Norniella - Projecteigenaar



Loopbaan & expertise

Fabien Norniella, voormalig makelaar, is al jaren actief in de bouw- en vastgoedsector. In 2019 deed hij zijn eerste aankopen voor de verhuurmarkt, waarna hij al snel constateerde dat zijn transacties gemiddelde marges van 20 tot 30% opleverden. Gesterkt door deze resultaten richt hij zijn activiteiten nu op het vastgoedhandel, dat hij sinds 2022 binnen Maison Montaigne structureert.

Vastgoedportefeuille Maison Montaigne

15+

Gerealiseerde transacties

sinds de oprichting in 2022

3,4 M€

Aan transacties

Gemiddelde investering ~340.000 €

30%

Max. marge

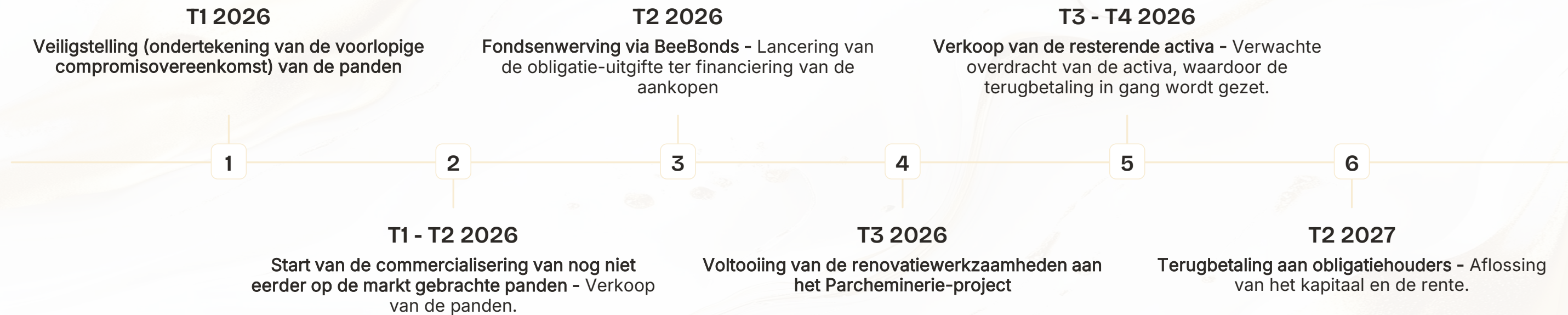
tussen 20% en 30% per transactie

Bron: Management



4. UITVOERINGSPLAN

Tijdschema van de operatie



Bron: Management

5. VERWACHT RENDEMENT

EUR	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December	Totaal
A. KASSTROOM (Ontvangsten)													
Senior schulden	-	-	-	1.675.000	430.000	-	470.000	-	-	-	-	-	2.575.000
Obligatie-uitgifte	-	-	550.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	550.000
Opbrengsten uit verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-	1.391.000	2.562.940	-	-	3.953.940
Parcheminerie – opbrengst uit verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.562.940	-	-	2.562.940
Roi René – opbrengst uit verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-	626.000	-	-	-	626.000
Jacobins – opbrengst uit verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-	765.000	-	-	-	765.000
TOTAAL OPBRENGSTEN	-	-	550.000	1.675.000	430.000	-	470.000	-	1.391.000	2.562.940	-	-	7.078.940
B. KASUITGAVEN													
Aankoop	-	-	-	(1.600.000)	(400.000)	-	(520.000)	-	-	-	-	-	(2.520.000)
Intrest Senior schulden	-	-	-	(25.125)	(5.385)	-	(32.175)	(5.385)	-	(32.175)	(5.385)	(23.245)	(128.875)
Commissies	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51.810)	-	-	(51.810)
Totaal Werken	-	-	-	(63.745)	(87.245)	(87.245)	-	-	-	-	-	-	(238.235)
Notaris	-	-	-	(70.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(70.000)
Makelaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100.000)	-	-	(100.000)
Technische en juridische kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78.309)	-	-	(78.309)
Dossierkosten	-	-	(10.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.000)
Hypotheekkosten	-	-	(25.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.000)
Herstructureringskosten	-	-	(22.200)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.200)
Garantiekosten	-	-	(2.960)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.960)
Kosten voor de c/sing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.800)	-	-	(8.800)
Aflossing schulden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(900.000)	(1.675.000)	(2.575.000)
Aflossing obligaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(550.000)	(550.000)
TOTAAL UITGAVEN	-	-	(60.160)	(1.758.870)	(492.630)	(87.245)	(552.175)	(5.385)	-	(271.094)	(905.385)	(2.248.245)	(6.381.189)
C. NETTO KASSTROOM	-	-	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
Maandelijkse netto kasstroom	-	-	489.840	(83.870)	(62.630)	(87.245)	(82.175)	(5.385)	1.391.000	2.291.846	(905.385)	(2.248.245)	n.a
Gecumuleerde kasstroom	-	-	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

- Het project Résidences Angers genereert geconsolideerd een netto cashflow van 697 k€ bij een totale wederverkoopprijs van 3,95 M€, wat neerkomt op een totale nettomarge van 671 k€ verdeeld over drie transacties (Parcheminerie: 478 k€, Roi René: 78 k€, Jacobins: 115 k€).
- De projectspecifieke kosten zijn gehalveerd om dit geconsolideerde kasstroomoverzicht getrouw weer te geven. De rente op de senior schuld wordt maandelijks berekend, met looptijden variërend van 12 tot 36 maanden, afhankelijk van de kredietverstrekkers.

6. BANKFINANCIERING 1/2

Senior schulden

Roi René



Voorwaarden van de senior lening

- **Bedrag:** 430 000 €
- **Looptijd:** 12 maanden
- **Bruto rentevoet:** 3-maands Euribor + marge van 2,7% bruto, driemaandelijks te betalen
- **Commissie:** 1,20% per jaar, driemaandelijks
- **Rang:** Eerste rang
- **Houder:** Maison Montaigne
- **Emittent:** Crédit Agricole de l'Anjou et du Maine

Verstreckte garanties

- **Bijzondere wettelijke** hypotheek + **conventionele** hypotheek
- Onherroepelijke betalingsopdracht

Jacobins



Voorwaarden van de seniorlening

- **Bedrag:** 470 000 €
- **Looptijd:** 24 maanden
- **Bruto rentevoet:** 3-maands Euribor + brutomarge van 3%, driemaandelijks te betalen
- **Rang:** Eerste rang
- **Houder:** Maison Montaigne
- **Emittent:** CIC Ouest

Verstreckte garanties

- **Eerste** hypotheek op het onroerend goed ter waarde van **470 000 €**
- Hoofdelijke borgstelling van de EURL Norniella ten bedrage van **130 000 €**

6. BANKFINANCIERING 2/2

Senior schulden

Parcheminerie 1/2



Voorwaarden van de senior lening

- **Bedrag:** 2 000 000 €
- **Looptijd:** 18 maanden
- **Bruto rentevoet:** 3-maands Euribor + marge van 2,7% bruto, driemaandelijks
- **Commissie:** 1,20% per jaar, driemaandelijks
- **Rang:** Eerste rang
- **Draaghouder:** Résidence Parcheminerie
- **Emittent:** Crédit Agricole de l'Anjou et du Maine

Verstreckte garanties

- **Speciale wettelijke hypotheek + conventionele hypotheek**
- **Hoofdelijke borgstelling** van de 2 gelieerde holdings ten belope van 50%, d.w.z. 500 k€ elk
- Onherroepelijke betalingsopdracht

**Er wordt vermeld dat het aandeel van Norniella 50 % van de activa bedraagt.*

Parcheminerie 2/2



Voorwaarden van de seniorlening

- **Bedrag:** 1 350 000 €
- **Looptijd:** 24 maanden
- **Bruto rentevoet:** 3-maands Euribor + marge van 2,7% bruto, driemaandelijks
- **Afsluitprovisie:** 1,20% per jaar, driemaandelijks
- **Rang:** Eerste rang
- **Draaghouder:** Résidence Parcheminerie
- **Emittent:** Caisse d'Épargne

Verstreckte garanties

- **Eerste hypotheek** op het onroerend goed ter waarde van **1 350 000 €**
- Verbintenis om de effecten van de kredietnemer niet over te dragen zonder voorafgaande toestemming van de CEBPL
- Verbintenis om het onroerend goed niet te vervreemden of te hypothekeken zonder voorafgaande toestemming van de CEBPL



6. GEZOCHTE FINANCIERING

Obligatie-uitgifte - Tweede rang via BeeBonds



Voorwaarden van de obligatie-uitgifte

- **Gewenst bedrag:** 500 k€ - € 550 k€
- **Looptijd:** 12 maanden, vervroegde aflossing met een renteverhoging van 1%
- **Bruto rentevoet:** 12% bruto, jaarlijks uitbetaald
- **Rang:** Tweede rang
- **Houder:** Norniella
- **Emittent:** BeeBonds Finance (onderworpen aan Belgisch recht)



Garanties & zekerheden

- Verpanding van de verbonden rekening-courant van Maison Montaigne en Parcheminerie
- Verpanding van de effecten van de vennootschap Maison Montaigne
- **Persoonlijke en hoofdelijke borgstelling van Fabien Norniella**
- Mogelijkheid tot **vervroegde aflossing** volgens de voorwaarden van de lening

De financiering is een mezzanine-lening voor vastgoed. De senior banklening is reeds gevonden en toegekend. De transactie Jacobins zal zonder renovatiewerkzaamheden worden doorverkocht, waardoor het operationele risico sterk wordt beperkt. De transacties Roi René en Parcheminerie zullen het voorwerp uitmaken van gerichte werkzaamheden aan het dak, de gemeenschappelijke delen en de binnenplaatsen. Voor Parcheminerie wordt een DP of een vereenvoudigde vergunning aangevraagd, terwijl voor Roi René een opknapbeurt van de gemeenschappelijke delen zal worden uitgevoerd.

7. VERGELIJKENDE ANALYSE

Track Record - Reeds gerealiseerde projecten van Fabien Norniella

Godard Faulthier – 9 appartementen

- Totale kosten: 881.424 €
- Omzet: 1.186.794 €
- Brutomarge: 305.370 € (26 %)
- Verkoop: Afgerond op 1 maand

Redon – 2 huizen

- Totale kosten: 278.678 €
- Omzet: 355.000 €
- Brutomarge: 76.322 € (21,5 %)
- Verkoop: Afgerond op 5 maanden

Saint Jacques – 12 appartementen

- Totale kosten: 278.446 €
- Omzet: 382.500 €
- Brutomarge: 104.054 € (27,2 %)
- Verkoop: Afgerond op 1 dag

Marktreferentie - Angers

Angers profiteert van stijgende prijzen dankzij een sterke bevolkingsgroei, met een verwachte bevolking van 171.000 inwoners tegenover 161.000 in 2025.

De 3 lopende projecten bevinden zich in wijken met een sterke bevolkingsgroei en/of stijgende prijzen per m², die in 10 jaar tijd met 64% zijn gestegen voor appartementen en met 52% voor huizen in dezelfde periode.





8. RISICOANALYSE

Sterke punten en aandachtspunten van het project

Ligging

Gezien de eerdere ervaring van de heer Norniella, voormalig makelaar, bevinden de panden zich op een strategische locatie in Angers.

Bewezen trackrecord

Meer dan 15 gerealiseerde projecten, voornamelijk in Angers, wat garant staat voor kennis van de lokale markt.

Woningen die al te koop staan

De 3 gebouwen zijn al te koop en een groot deel van de appartementen is al verkocht en de akte is reeds ondertekend.

Aanzienlijk engagement

- Verpanding van de rekening-courant van verschillende betrokkenen
- Verpanding van de aandelen van de vennootschap Maison Montaigne
- **Persoonlijke en hoofdelijke borgstelling**

1

Afhankelijkheid van de verkooptermijnen

De verkooptermijnen en de overdracht van het onroerend goed kunnen het kasstroomplan verstoren, ook al is het risico gering gezien het grote aantal reeds verkochte units.

2

Uitvoeringsrisico (Parcheminerie)

Project van aanzienlijk grotere omvang dan het trackrecord historisch, wat het grootste deel van de waarde vertegenwoordigt. De werkzaamheden zijn in volle gang..

3

Schommelingen in de Euribor-rente

Schommelingen in de Euribor-rente kunnen leiden tot een stijging van de rente, wat een directe invloed zal hebben op de winstmarge van het project.

9. JAARREKENING - 1/3

Balans van Norniella - Activa

Algemene analyse van de activa

Stijging van het balanstotaal: dit stijgt van 176 062 € in 2023 naar 266 449 € in 2025, wat neerkomt op een groei van ongeveer 51% over twee jaar. De onderneming is actief als holding en de balansstructuur wordt gekenmerkt door een groot aandeel aan intragroepvorderingen en liquide middelen, wat wijst op een gecentraliseerd beheer van de geldstromen.

Analyse van de vorderingen

Financieel gewicht van de vorderingen:

In 2025 bedragen de vorderingen 181 661 €, wat de concentratie en diversificatie van de debiteuren van de onderneming weerspiegelt.

Maison Montaine SAS: Belangrijkste debiteur binnen de groep. Na een opvallende daling in 2024 tot 3 237 €, stijgt de schuld aan de onderneming in 2025 weer tot 130 179 €.

Diversificatie van debiteuren: De onderneming heeft ook vorderingen op andere entiteiten, zoals La Jolie Bourgeoise (72 000 € in 2024) en Renova SAS (19 070 € in 2025).

Ontwikkeling van de vaste activa

Materiële vaste activa: daling als gevolg van de verkoop van transportmiddelen

Financiële vaste activa: deelnemingen in verbonden ondernemingen.

ACTIVA	2023	2024	2025
Technische installaties, industriële uitrusting en gereedschap	1.647	1.069	536
Technische installaties, uitrusting en gereedschap	2.666	2.666	2.666
Afschrijvingen op technische installaties, uitrusting en gereedschap -	1.019 -	1.597 -	2.130
Overige materiële vaste activa	10.222	803	2.665
Kantooruitrusting	1.916	1.916	4.423
Afschrijvingen op kantooruitrusting -	698 -	1.113 -	1.759
Transportmiddelen	9.479	-	-
Afschrijvingen op transportmiddelen -	475 -	-	-
Overige deelnemingen	1.500	1.500	1.500
Aandelen Maison Montaigne	500	500	500
Aandelen Renova	500	500	500
Aandelen Résidence Parchemerie	-	-	500
Aandelen Séjour Privilège	500	-	-
Aandelen La Jolie Bourgeoise	-	500	-
Overige financiële vaste activa	79	79	-
Gestorte waarborgsommen	79	79	-
Overige vorderingen	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
BTW-tegoed	-	1.944	1.903
Te verrekenen BTW-balans	1.437	-	690
BTW op niet-ontvangen facturen	-	378	78
Maupoint Immobilier	-	42.317	-
Winstbelasting	-	-	-
Aftrekbare btw op onbetaalde leveringen	80	-	-
Collectief debiteuren	-	14	-
Aftrekbare btw overige	-	150	-
Liquide middelen	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	-	-
Vooruitbetaalde kosten	173	238	2.445
Vooruitbetaalde kosten	173	238	2.445
TOTAAL ACTIVA	177.710	140.622	266.449

Bron: Management

9. JAARREKENING - 2/3

Balans van Norniella - Passiva

Eigen vermogen

Het eigen vermogen vertoont een gestage stijging over de periode, van **16,8 k€** in 2023 tot **56,8 k€** in 2025 (+238 %), gedreven door de toewijzing van de winst aan de wettelijke reserves.

Schulden

De schulden bestaan voornamelijk uit:

- 1) **Rekening-courant bestuurder:** Voorschot bestuurder
- 2) **Belasting- en sociale schulden**

Voornamelijk schulden aan de Franse overheidsinstelling Urssaf.

PASSIVA	2023	2024	2025
Maatschappelijk of individueel kapitaal	6.000	6.000	6.000
Wettelijke reserve	600	600	50.601
Overgedragen resultaat	6.003	10.202	-
Resultaat van het boekjaar	4.199	39.799	223
Totaal eigen vermogen (I)	16.802	56.601	56.824
Leningen en diverse financiële schulden	150.510	72.527	187.345
Lening van vennoot Norniella Fabien	150.510	72.527	187.345
Schulden aan leveranciers en aanverwante rekeningen	2.503	2.315	941
Leveranciers	2.503	2.315	941
Fiscale en sociale schulden	7.436	9.179	20.204
Sociale bijdragen te betalen	4.645	212	16.897
Te betalen lasten zelfstandigen	-	8.906	2.830
Overheid - te betalen btw	2.791	-	-
Overheid - te betalen lasten	-	61	477
Overige schulden	459	-	1.134
Diversen, te betalen lasten	459	-	1.134
Totaal schulden (II)	160.908	84.021	209.625
TOTAAL PASSIVA (III) = (I) + (II)	177.710	140.622	266.449

9. JAARREKENING – 3/3

Winst- en verliesrekening - Norniella

Bedrijfsopbrengsten en -kosten

De daling van de **bedrijfsopbrengsten** tussen 2023 en 2025 wordt veroorzaakt door twee belangrijke factoren: de verkoop van goederen en de verkochte productie. Dit is te verklaren door de overheveling van de vastgoedactiviteiten van Norniella (de holding) naar de in 2022 nieuw opgerichte onderneming, Maison Montaigne. In 2023 vindt de verkoop plaats van een actief, namelijk een 'appartement DOUE', waarna de activiteit wordt overgeheveld naar Maison Montaigne.

Tegelijkertijd dalen ook de **bedrijfskosten**: het is geen verrassing dat, aangezien de activiteit eveneens is overgeheveld, we hetzelfde constateren met betrekking tot de aankopen van goederen en de aankopen van grondstoffen en andere benodigdheden. De resterende kosten in 2024 en 2025 zijn: **overige aankopen en externe kosten**, en **lonen en salarissen**.

EBITDA: een structureel kasverbruik

Gezien de holdingactiviteit van de onderneming is de EBITDA geen relevante prestatie-indicator, aangezien deze structureel laag of zelfs nul is.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat is de belangrijkste prestatie-indicator van de holding en is voornamelijk gebaseerd op de opbrengsten uit deelnemingen die voortvloeien uit de dividenduitkeringen van de dochterondernemingen.

Deze kasstromen bedroegen in 2024 **113 817 €**, wat wijst op een winstgevend vermogen van de activa. In 2025 bedragen ze 50 261 €, inclusief ongeveer 8.000 € aan opbrengsten uit beleggingen, tegen de achtergrond van een normalisering.

Op dit niveau dekken de financiële inkomsten de volledige structuurkosten, waardoor het operationele evenwicht van de holding wordt gewaarborgd. De financiële lasten blijven overigens beperkt (1 521 €), wat wijst op een lage schuldenlast.

WINST-EN-VERLIESREKENING	2023	2024	2025
Netto-omzet	169.745	-	4.173
Verkoop van goederen	152.034	-	-
Verkoop van goederen	26.477	-	-
Verkoop van appartementen	125.557	-	-
Verkochte productie (diensten en werkzaamheden)	17.711	-	4.173
Werkzaamheden tegen 10%	13.273	-	-
Airbnb-verhuur	-	-	659
Diensten tegen 20%	4.438	-	3.514
Terugnemingen op waardeverminderingen, voorzieningen (en opbrengsten uit lopende activiteiten)	366	-	-
Totaal bedrijfsopbrengsten (I)	170.112	-	4.174
Aankopen van goederen	128.956	-	-
aankopen m/ses diverse	19.050	-	-
appart doue	103.425	-	-
aankopen m/ses rev.prefectuur	6.481	-	-
Aankopen van grondstoffen en andere benodigdheden	10.372	-	-
Overige aankopen en externe kosten	18.151	26.866	8.809
Belastingen, heffingen en soortgelijke betalingen	2.457	196	536
Lonen en salarissen	24.034	41.452	41.168
Persoonlijke bijdragen van de exploitant	1.978	-	-
Overige lopende beheerskosten	-	8	499
Afschrijvingen:	1.393	2.283	1.179
op materiële vaste activa	1.393	2.283	1.179
te verdelen exploitatiekosten	-	-	-
Afschrijvingen:	-	-	-
op vaste activa	-	-	-
op vlottende activa	-	-	-
Totaal van de exploitatiekosten (II)	187.341	70.805	52.191
BEDRIJFSRESULTAAT (III) = (I) + (II)	-	17.229	48.017
Financiële opbrengsten uit deelnemingen	21.428	113.817	42.241
Overige rente en soortgelijke opbrengsten	1	-	8.020
Totaal financiële opbrengsten (IV)	21.429	113.817	50.261
Rente en soortgelijke kosten	-	-	1.500
Negatieve wisselkoersverschillen	-	-	21
Totaal financiële kosten (V)	-	-	1.521
FINANCIEEL RESULTAAT (VI) = (IV) + (V)	21.429	113.817	48.740
COURANT RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (VII) = (III) + (VI)	4.200	43.012	723
Op kapitaaltransacties	-	5.501	-
	-	5.501	-
Totaal van de uitzonderlijke opbrengsten	-	8.714	500
Uitzonderlijke kosten op kapitaaltransacties	-	8.714	500
Totaal van de uitzonderlijke kosten	-	3.213	500
UITZONDERLIJK RESULTAAT (VIII)	4.200	39.799	223

Bron: Management

Neem contact met ons op

Voor meer informatie over de Norniella-obligatie-uitgifte staat ons team tot uw beschikking.



BeeBonds

Vrijwilligerslaan 19
1160 Oudergem, België

+32 (0)2 896 92 98

Hello@beebonds.com

beebonds.com

Obligatie-uitgifte van **BeeBonds** | Projecteigenaar: **Norniella** | Maart 2026

Elke belegging houdt risico's in, waaronder het gedeeltelijke of volledige verlies van het geïnvesteerde kapitaal.

