



Promotion immobilière Projet « Techno Lac »

Construction de deux bâtiments distincts comprenant des plateaux de bureaux et une résidence (pour étudiants, jeunes chercheurs et employés) à l'entrée du Technopôle de Metz (France)

Emission obligataire

pour **Techno Lac SCCV**

Document préparé par **BeeBonds**
et revu par **BDO**

Novembre 2024



Visuels du projet développés par CARTA - REICHEN ET ROBERT ASSOCIES et MGS 3D.

Table des matières

Disclaimer	p. 3
I. Résumé du Projet	p. 4
II. Description générale du Projet et aspects environnementaux	p. 5
III. Localisation	p. 7
IV. Immeuble de bureaux (MT)	p. 8
V. Résidence (RHT)	p. 11
VI. Planning d'exécution	p. 14
VII. Le financement bancaire	p. 15
VIII. Le financement obligataire	p. 16
IX. Rentabilité attendue et résumé financier du Projet	p. 17
X. Résumé des coûts et du financement	p. 18
XI. Plan de trésorerie	p. 19
XII. Le porteur de Projet et ses représentants	p. 21
XIII. Projets antérieurs	p. 22
XIV. Points forts et points d'attention du Projet	p. 23
Annexes	p. 24



Visuels du projet développés par CARTA - REICHEN ET ROBERT ASSOCIES et MGS 3D.

Disclaimer

Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du projet « **Techno Lac** » (ci-après le « **Projet** »), a été rédigée par BeeBonds SRL (ci-après « BeeBonds ») à partir de documents et informations transmis par l'organe de gestion ou la direction du porteur de projet **Techno Lac SCCV**. L'organe de gestion est seul responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses ou autres informations.

Le cabinet d'audit et de conseil BDO a revu la note descriptive et n'a pas identifié d'élément portant à croire qu'elle ne reflète pas de façon fidèle les informations transmises par l'organe de gestion.

La rédaction de la note descriptive ne comporte aucune évaluation ni recommandation de l'opportunité d'investir et d'acheter les obligations émises par l'émetteur. Si un investisseur décide d'investir, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu de faire sa propre analyse indépendante. Le Projet comporte des risques commerciaux, financiers et de construction pour lesquels BeeBonds n'assume aucune responsabilité.

Tout investisseur - utilisateur de cette note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre BeeBonds ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait de (ou serait liée à) la note descriptive ou à son utilisation.

La présente clause ne porte pas préjudice aux obligations contractuelles souscrites par BeeBonds à l'égard des investisseurs ni au respect par BeeBonds des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

I. Résumé du Projet



Le Projet « Techno Lac »

- Le groupe **HAUPLLO**, une société de promotion immobilière, existe depuis 2013 et est active dans le Grand-Est (principalement à Metz et Nancy).
- Le Projet « **Techno Lac** », porté par la **SCCV Techno Lac**, filiale du groupe Haulplo, consiste en l'acquisition d'un terrain et la construction d'un immeuble de bureaux de 2 796 m² et d'une résidence de 117 chambres pour 2 920 m², destinées à un **public jeune** (étudiants, chercheurs et jeunes travailleurs).
- Cet ensemble, à l'**architecture moderne, épurée et audacieuse**, est idéalement situé à l'entrée de la zone d'activités du Technopôle de Metz (France).
- Le **permis de construire a été obtenu le 14 décembre 2023** et les travaux démarreront en mai 2025.



L'objet du financement

- **Techno Lac SCCV** sollicite les investisseurs BeeBonds à concurrence de 1 000 k EUR via un emprunt obligataire pour financer une partie de l'acquisition du foncier et une partie du fonds de roulement pour la construction des 2 immeubles.
- Les 2 bâtiments seront vendus sous le régime de la **Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA)**, ce qui permet au promoteur de financer les travaux avec les acomptes des acquéreurs.
- La livraison de la résidence est prévue pour début 2027. Une **promesse d'achat a déjà été signée** par le futur acquéreur (et exploitant), le **Groupe Batigère**.
- L'immeuble de bureaux sera livré fin 2026. La commercialisation a débuté et 2 plateaux sont déjà « sous option ». Les travaux commenceront mi-2025 et au plus tôt lorsque 50% des VEFA seront signées.



Les chiffres clés du Projet (HTVA)

- Ventes: **16 659 k EUR**
- Coûts totaux (incl. frais financiers): **14 213k EUR**
- Marge brute attendue: **2 445 k EUR**



Le financement obligataire (via BeeBonds)

- Montant maximum: **1 000 k EUR**
- Montant minimum: **800 k EUR**
- Taux d'intérêt brut: **10 % / an**
- Durée: **36 mois**
- Promesse hypothécaire dès signature VEFA avec le Groupe Batigère et après remboursement de la banque.
- Ordre irrévocable de versement du produit de la vente pour le remboursement des obligataires.
- Subordination du paiement des honoraires de gestion (hors récupération TVA en T1 2025) au remboursement des obligataires.



Aspects environnementaux

- La résidence sera certifiée **NF Habitat HQE** par CERQUAL.
- Un des premiers permis obtenus pour les bureaux suivant la Réglementation Environnementale « **RE 2020** » à Metz.
- La parcelle disposera de **93 arbres** (+ les 20 existants conservés), de surfaces drainantes sous les places de parking, toitures végétalisées, stockage de l'eau de pluie avec régulation avant rejet, parking dédié à l'autopartage.



Le planning

- T4 2023** ● Obtention du permis de construire
- T3 2024** ● Démarrage des ventes (sur plans)
Signature promesse d'achat de la résidence
- T4 2024** ● Emission de l'emprunt obligataire
Signature de l'acte notarié d'achat du foncier
- T1 2025** ● Signature de l'acte notarié de vente de la résidence
- T2 2025** ● Début des travaux
Remboursement de l'emprunt obligataire
Fin des travaux
- T4 2027** ● Signature derniers actes notariés de vente des bureaux



La localisation

- Le terrain à bâtir d'une superficie totale de 7 926 m² est situé aux numéros 4 et 6 Boulevard Solidarité à Metz, à l'entrée du « **Technopôle** », la vitrine tertiaire de la ville.
- Cette Zone d'Activités accueille près de **300 entreprises**, **6 100 emplois** et plus de **4 500 étudiants** répartis entre l'**Université de Lorraine** et **6 grandes Ecoles d'Ingénieurs**.
- Tous les services et commerces s'y retrouvent dans un cadre de vie naturel avec ses lacs et espaces verts.
- **Proche du centre-ville de Metz** et du quartier de l'Amphithéâtre, cette belle adresse est située à quelques minutes du Centre Pompidou, de l'Arsenal, du nouveau centre commercial Muse et de la gare TGV.
- Proximité directe de 2 autres zones de développement: l'Actipôle et le Parc du Technopôle, des grands axes autoroutiers, du TCSP Mettis et des pistes cyclables.

II. Description générale du projet



- Le permis de construire porte sur la réalisation de deux bâtiments distincts comprenant d'une part des plateaux de bureaux (MT) pour 2 796 m² et une résidence (HRT) de 117 chambres, un restaurant et une salle de sports pour 2 920 m². Un parking extérieur de 140 places et un garage à vélos complètera l'ensemble. Cette réalisation prendra place dans un quartier à forte dominante tertiaire et commerciale. La parcelle est bordée au nord par le boulevard Solidarité et sa future piste verte cyclable. Elle se situe également à proximité immédiate du service de transport en commun METTIS.
- La parcelles sur laquelle le projet s'inscrit est numérotée 000 BC 179 et bénéficie d'une superficie de 7 926 m². Elle s'étire le long du boulevard Solidarité au nord et se termine en pointe à l'Est par un espace vert de qualité (Parcelle non construite) marquant l'entrée du Technopole de Metz. A l'ouest, sur la parcelle voisine, se trouvent un parking, un hôtel et un restaurant. Le terrain est entouré par des bâtiments tertiaires et des aires de stationnement.

II. Aspects environnementaux du Projet

- Le projet Techno Lac est l'un des premiers permis obtenus à Metz suivant la nouvelle Règlementation Environnementale réglementation **RE 2020** (obligatoire en France sur les permis de construire déposé depuis juin 2023). BUREAU VERITAS est chargé d'en vérifier la conformité.
- La résidence (RHT) sera certifiée NF Habitat HQE par CERQUAL. Elle disposera d'une **isolation renforcée**, d'une **toiture végétalisée** et d'un **système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire hybride par pompe à chaleur** (PAC) air-eau couplé à une **chaudière gaz à condensation**.
- Pour la partie bureaux (MT), le chauffage et le rafraîchissement seront produits par un **système thermodynamique pompe à chaleur (PAC) air/air** ainsi qu'une **ventilation mécanique centralisée (VMC) à double flux avec récupération d'énergie**.
- La parcelle présente actuellement 63 arbres. Le projet prévoit l'abattage de 40 d'entre eux qui seront remplacés. En accord avec le PLU, **la parcelle disposera de 93 arbres (+ les 20 existants conservés)**.
- Le projet intégrera un volet **chantier propre**. Les aménagements paysagers ont été confiés à un architecte-paysagiste, qui a prévu une surface drainante sous les places de stationnement, des toitures végétalisées, le stockage de l'eau de pluie avec régulation avant rejet ainsi que des places de stationnement dédiées à l'autopartage.
- Enfin, le projet est situé à 50m de la ligne de transport en commun en site propre **METTIS** qui relie le centre-ville et la gare à l'un des principaux hôpitaux de Metz. Une **piste cyclable** vient également d'être aménagée le long du terrain.
- **L'indice carbone** des deux ensembles sera inférieur à :
 - Résidence (RHT) : 740 kg éq.CO₂/m² SHAB
 - Immeuble de bureaux (MT) : 980 kg éq.CO₂/m² SU



Visuels du projet développés par CARTA - REICHEN ET ROBERT ASSOCIES et MGS 3D.

En savoir plus sur la Réglementation Environnementale RE 2020:

La **RE 2020** est la nouvelle réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve. L'État, avec l'aide des acteurs du secteur, a lancé un projet inédit pour prendre en compte dans la réglementation non seulement les consommations d'énergie, mais aussi les émissions de carbone, y compris celles liées à la phase de construction du bâtiment. Cette nouvelle réglementation, préfigurée par l'expérimentation E+/C- et qui vient remplacer la RT 2012, émerge de la volonté de l'État, mais aussi du dialogue avec les acteurs qui ont décidé d'agir collectivement pour réduire les émissions du bâtiment.

Il s'agit de la première réglementation française, et une des premières mondiales, à introduire la performance environnementale dans la construction neuve via l'analyse en cycle de vie. L'enjeu est donc de concevoir et construire les futurs lieux de vie des Français en poursuivant trois objectifs majeurs portés par le gouvernement :

- ✓ un objectif de sobriété énergétique et une décarbonation de l'énergie ;
- ✓ une diminution de l'impact carbone ;
- ✓ une garantie de confort en cas de forte chaleur.

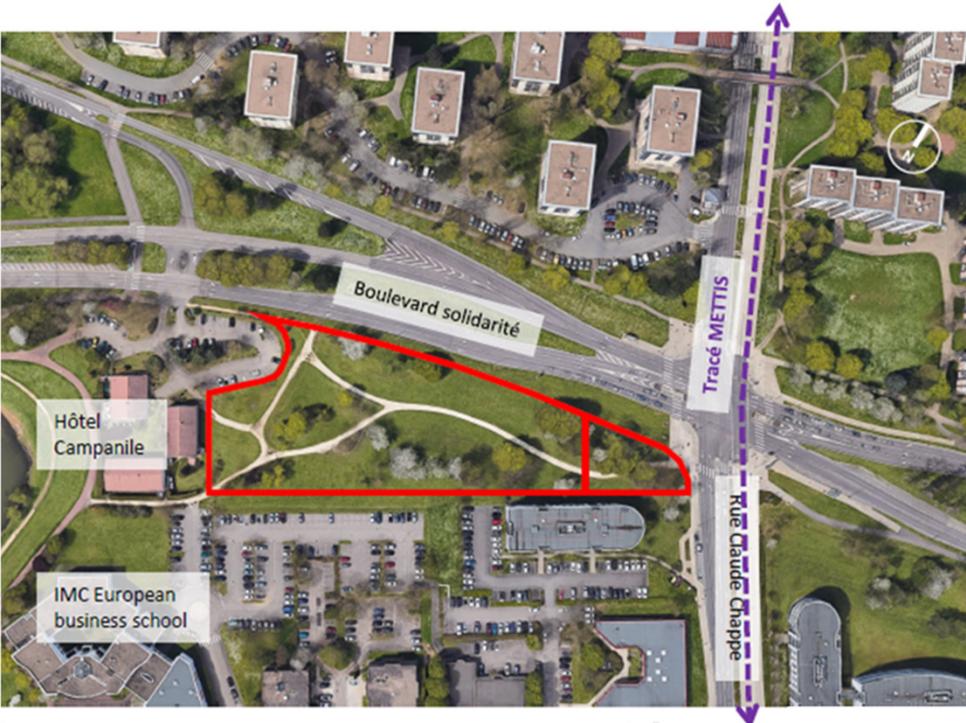
Source: <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/reglementation-environnementale-re2020>.

SHAB est la surface habitable définie par le Code de la construction (uniquement en logement) la SU est la surface utile (elle prend en compte les paliers et parties communes).

Source : Management

III. Localisation

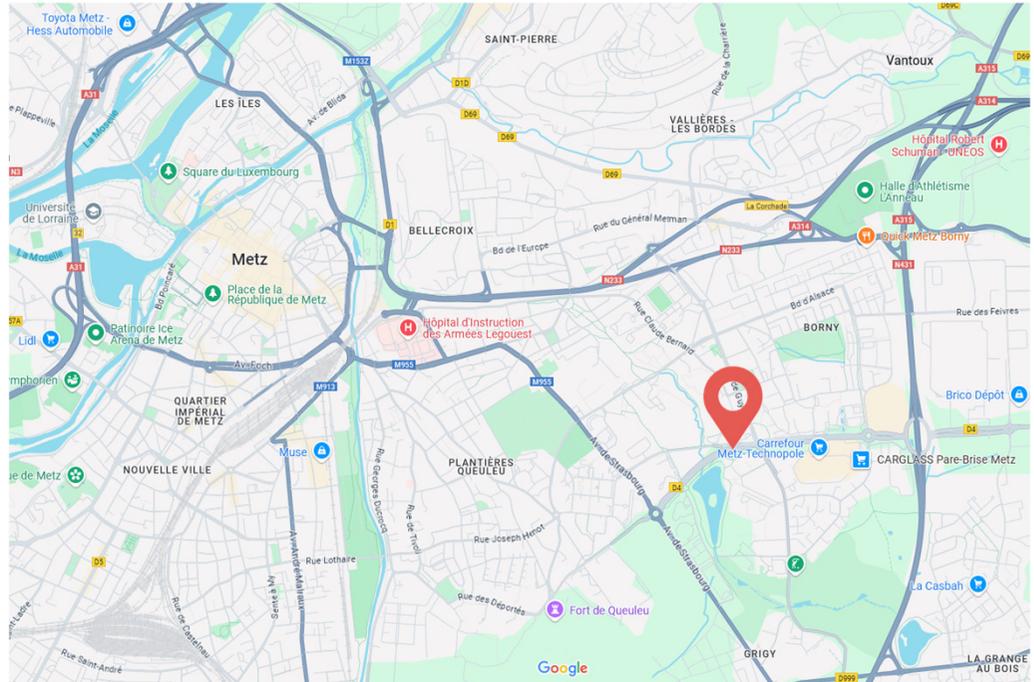
Boulevard Solidarité, 4 et 6, F-57070 Metz-Technopôle



- Le terrain est délimité par la ligne rouge.
- La parcelle est située en bordure du Boulevard Solidarité, à l'extrémité Nord-Est du parc d'activité « Technopôle » de Metz.
- Le Technopôle de Metz est une zone entièrement dédiée à l'implantation d'activités principalement axées sur les technologies de l'information et des télécommunications.

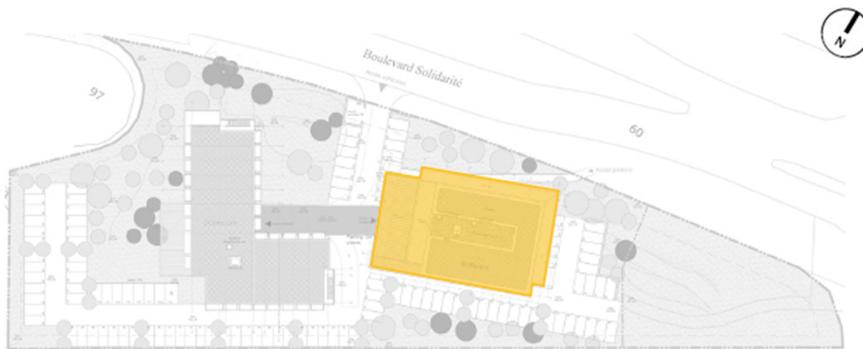
Source: Google Maps

Un véritable carrefour de l'innovation et des hautes technologies



- On recense près de 300 entreprises et 6 100 emplois sur le site du Technopôle de Metz, et plus de 4 500 étudiants répartis au sein de l'Université de Lorraine et de 6 grandes écoles d'ingénieurs.
- Le Technopôle de Metz est situé à 12 minutes en voiture et moins de 30 minutes en transport en commun du centre-ville et de sa gare TGV.

IV. L'immeuble de bureaux (MT)



Implantation de l'immeuble de bureaux (MT)



Façade ouest de l'immeuble de bureaux (MT)

- ① Bardage métallique teinte gris clair
- ② Menuiserie en aluminium teinte gris clair
- ③ Bandeau aluminium thermolaqué teinte grise
- ④ Voile béton enduit texturé teinte grise
- ⑤ Poteau béton teinte naturelle
- ⑥ Garde corps barreudage aluminium teinte gris clair. Pose à l'anglaise
- ⑦ Maille métallique teinte gris clair

- L'immeuble de bureaux (MT) se développera sur cinq niveaux et disposera d'une hauteur de 17 mètres à l'égout. Le rez-de-chaussée sera en retrait par rapport aux façades supérieures et ses niveaux seront soutenus par des pilotis. Ce choix architectural donnera de la légèreté à l'ensemble et mettra en valeur les niveaux supérieurs.
- Le hall sera en quasi-totalité vitré pour plus de transparence. La partie extérieure à l'est sera dédiée à un garage à vélo. Les niveaux supérieurs seront dédiés aux plateaux de bureaux. Ils seront desservis par deux escaliers intérieurs ainsi qu'un ascenseur.
- Les façades seront couvertes d'un bardage métallique en lames verticales. Les baies seront positionnées de telle manière à offrir au bâtiment une grande souplesse d'aménagement intérieur selon la trame classique pour des bureaux.
- Chacune des baies disposera d'un système d'occultation intégré type « Brise Soleil Orientable » (BSO) afin d'assurer un contrôle optimal du confort visuel et thermique.
- L'alternance des volumes en porte-à-faux à chaque niveau apportera un dynamisme certain, une silhouette forte, une écriture architecturale agissant comme un signal dans cette zone à forte dominante tertiaire.

IV. L'immeuble de bureaux (MT)



ELEVATION NORD



ELEVATION SUD



ELEVATION OUEST



ELEVATION EST

Source : Management

➤ Energie et acoustique :

- Construction en béton et isolation renforcée (RE 2020) avec toiture végétalisée,
- Menuiseries extérieures en profilé aluminium avec double-vitrage thermo-acoustique et BSO protections solaires mécanisées au sud (brise soleil),
- Confort et traitement acoustique des parties communes (plafonds, sols) et des bureaux,
- Chauffage / rafraîchissement par système thermodynamique produit par PAC (pompe à chaleur) comprenant des bouches de soufflage commandables,
- VMC / ventilation mécanique centralisée double flux avec récupération d'énergie et arrivée d'air,
- Equipements techniques en attente pour chaque lot (électricité, éclairage, chauffage/rafraichissement, compteur eau),
- Fibre - colonne équipé et fourreau en attente vers le lot.

➤ Les plateaux :

- Grande souplesse d'agencement des espaces tertiaires, qui peuvent s'adapter aux besoins de ses utilisateurs sur la trame de base de 2,70m., hauteur libre sous-plafond de 3,10m. hors poutre et/ou soffite,
- Terrasses accessibles aux R+4 et R+5 avec vues,
- Porte fenêtre hauteur 2,50m. tramée pour l'aménagement des bureaux et open space,
- Modules suspendus au plafond comprenant l'éclairage led avec détecteur de présence, le traitement acoustique et une bouche de soufflage,
- Plateaux bien accessibles (ascenseur) et adaptés aux personnes à mobilité réduite,
- Finition peinture avec moquette au sol, plafond brut peint et faux-plafond technique sur la largeur du couloir (140 cm.) pour recevoir les équipements et leurs distributions,
- Locaux et gaines techniques sur chaque niveau,
- Possibilité de regrouper 2 lots (101&104 ou 102&103) ou plus par niveau.

➤ Sécurité et ambiance:

- Vaste hall d'entrée décoré avec soin : grand miroir, carrelage au RDC, lumière d'ambiance avec détection automatique de présence, appliques décoratives et signalétiques,
- Accès à l'immeuble sécurisé par système visiophone et porte d'entrée de l'immeuble à fermeture électro-magnétique,
- Portes palières décoratives à âme pleine avec serrure de sécurité,
- Barrière d'accès aux places de stationnement et locaux vélos équipés et fermés au RDC,
- Places de stationnement privatives avec possibilité de raccordement électrique (à charge de l'acquéreur),
- Aménagements paysagers des abords avec éclairage.

IV. Immeuble de bureaux (MT) : Description des unités

LOT							LOT				VEFA	
Titre	Parking	Vélo	Terrasses	SU (1)	Commun R+0 (2)	Commun RDC (3)	Surface	Bureau	Parking	Terrasse	Hors hono	Montant hors hono
UNITÉ	U	U	M ²	M ²	M ²	M ²	M ² SU	€ HT / M2 SU	€ HT / M2 SU	€ HT / M2 SU	€ HT / M2 SU	€ HT / LOT
RDC												
001	3	4		132.46 m ²	0.00 m ²	2.11 m ²	134.57 m ²	2,450.00 €	135.89 €	- €	2,585.89 €	347,983.23 €
sous-total	3	4		132.46 m ²	0.00 m ²	2.11 m ²	134.57 m ²	2,450.00 €	135.89 €	- €	2,585.89 €	347,983.23 €
R+1												
101	4	6		169.40 m ²	5.26 m ²	2.78 m ²	177.44 m ²	2,450.00 €	137.41 €	- €	2,587.41 €	459,110.00 €
102	5	8		223.90 m ²	6.95 m ²	3.67 m ²	234.52 m ²	2,450.00 €	129.95 €	- €	2,579.95 €	605,050.93 €
103	4	7		191.60 m ²	5.95 m ²	3.14 m ²	200.69 m ²	2,450.00 €	121.49 €	- €	2,571.49 €	516,071.97 €
104	3	5		143.00 m ²	4.44 m ²	2.34 m ²	149.78 m ²	2,450.00 €	122.08 €	- €	2,572.08 €	385,246.68 €
sous-total	16	26		727.90 m ²	22.60 m ²	11.93 m ²	762.43 m ²	9,800.00 €	510.94 €	- €	10,310.94 €	1,965,479.58 €
R+2												
201	4	6		170.70 m ²	5.30 m ²	2.80 m ²	178.80 m ²	2,450.00 €	136.36 €	- €	2,586.36 €	462,441.82 €
202	4	5		160.90 m ²	5.00 m ²	2.64 m ²	168.54 m ²	2,450.00 €	144.67 €	- €	2,594.67 €	437,304.92 €
203	4	7		196.30 m ²	6.09 m ²	3.22 m ²	205.61 m ²	2,450.00 €	118.58 €	- €	2,568.58 €	528,126.34 €
204	5	7		200.00 m ²	6.21 m ²	3.28 m ²	209.49 m ²	2,450.00 €	145.48 €	- €	2,595.48 €	543,727.68 €
sous-total	17	25		727.90 m ²	22.60 m ²	11.93 m ²	762.43 m ²	9,800.00 €	545.09 €	- €	10,345.09 €	1,971,600.76 €
R+3												
301/302	8	12	78.50 m ²	336.00 m ²	12.42 m ²	5.54 m ²	353.96 m ²	2,450.00 €	137.76 €	230.00 €	2,817.76 €	997,376.02 €
303/304	6	10	78.50 m ²	275.40 m ²	10.18 m ²	4.54 m ²	290.12 m ²	2,450.00 €	126.06 €	230.00 €	2,806.06 €	814,093.91 €
sous-total	14	22	157.00 m ²	611.40 m ²	22.60 m ²	10.08 m ²	644.08 m ²	4,900.00 €	263.82 €	460.00 €	5,623.82 €	1,811,469.93 €
R+4												
401/402	11	17	78.00 m ²	462.50 m ²	22.60 m ²	7.71 m ²	492.81 m ²	2,450.00 €	136.05 €	250.00 €	2,836.05 €	1,397,635.98 €
sous-total	11	17	78.00 m ²	462.50 m ²	22.60 m ²	7.71 m ²	492.81 m ²	2,450.00 €	136.05 €	250.00 €	2,836.05 €	1,397,635.98 €
Autre Park (5)	5											
TOTAL	66	94	235.00 m²	2,662.16 m²	90.40 m²	43.77 m²	2,796.33 m²				2,680.00 €	7,494,169.47 €

- L'immeuble de bureaux est composé d'un Rez-de-chaussée avec hall et communs et une surface utile de 132 m². Les 2 premiers étages offrent des surfaces utiles pour un total de 728 m². Le 3^{ème} étage offre 2 unités de respectivement 336 et 275 m² avec des terrasses. Enfin, le 4^{ème} étage offre une surface utile de 462 m² et 79 m² de terrasse.
- Les prix des unités varient de 348 k EUR à 1 398 k EUR, avec des possibilités de regroupement pour achat en bloc.
- Le prix de vente moyen par m² est de **2.680 EUR/m²**.

Note : Les prix de vente présentés sont hors taxes et hors honoraires (frais d'agence – à charge de l'acheteur)
Source : Management

IV. Résidence (RHT)



Implantation de la résidence (RHT)



Façade sud de la résidence (RHT)



- La résidence (RHT) est destinée aux jeunes (moins de 30 ans) : étudiants (nombreux sur le Technopole), chercheurs et jeunes actifs (premier emploi).
- Conçue sur la base d'un COLIVING avec des chambres individuelles disposant d'une chambre équipée, d'une salle de bain et d'un coin Kitchenette (plaque cuisson, évier, frigo) et d'espaces communs au RDC: bureau d'accueil, espace d'activités, salle de coworking, sanitaires et laverie.
- L'immeuble s'étendra sur 5 niveaux et disposera d'une hauteur de 14.6 mètres à l'égout. Il accueillera des appartements allant du T1 au T2. Il aura la forme d'un « L » ouvert sur le Boulevard Solidarité.
- Le rez-de-chaussée accueillera un restaurant et 10 appartements adaptés PMR. Les niveaux supérieurs seront consacrés à l'hébergement.
- La plupart des appartements disposera d'une terrasse extérieure qui sera formée par un ensemble métallique fixé mécaniquement sur la façade béton. Le garde-corps de ces terrasses sera constitué d'un barreaudage vertical métallique fixé à l'anglaise.
- En façade le jeu d'ombre formé par l'alternance de pleins et de vides confère au bâtiment son relief et son dynamisme. Les pignons Nord et Est disposeront d'escaliers de secours extérieurs pour desservir l'ensemble des niveaux.
- Les volumes en porte-à-faux sur la façade Nord apportent un caractère tranché au bâtiment et confirment le vocabulaire architectural « de boîtes » décliné sur toutes les façades « intérieures ». Cette écriture architecturale forte entre en résonance avec le bâtiment de bureau voisin et confère harmonieusement à l'ensemble son rôle de signal.

- ① Béton enduit lisse teinte blanche
- ② Menuiserie en aluminium teinte claire
- ③ Boite métallique fixée mécaniquement à la façade
- ④ Garde corps barreaudage aluminium teinte gris clair

IV. Résidence (RHT)



ELEVATION EST



ELEVATION OUEST



ELEVATION SUD



ELEVATION NORD

Source : Management

➤ Energie et acoustique :

- Construction en béton et isolation renforcée (RE 2020) avec toiture végétalisée,
- Menuiseries extérieures en profilé aluminium avec double-vitrage thermo-acoustique et protections par volet,
- Confort et traitement acoustique des parties communes (plafonds, sols),
- Chauffage / rafraîchissement par système thermodynamique produit par PAC (pompe à chaleur) comprenant des bouches de soufflage commandables,
- VMC / ventilation mécanique centralisée double flux avec récupération d'énergie et arrivée d'air,
- ECS eau chaude produite par chaudière gaz et stockage en ballons,
- Equipements techniques en attente pour chaque logement avec système de comptage (électricité, chauffage/rafraîchissement, eau et ECS),
- Fibre - RJ45 et wifi dans chaque logement,
- La partie ERP au RDC (cuisine, restaurant, salle de sport, etc.) est livrée fluides en attentes.

➤ Les plateaux :

- Appartement de type T1 (studio) comprenant une chambre non équipée avec une armoire (penderie et rangement), une entrée avec un espace kitchenette et une salle d'eau avec toilette (WC suspendu, lavabo avec mitigeur et un bac à douche, murs carrelés avec porte et éclairage),
- La hauteur libre sous-plafond de 2,50m. hors poutre et/ou soffite,
- Balcons privatifs et accessibles pour certain logements (environ 60%),
- Porte fenêtre hauteur 2,10m. largeur 1,20m comprenant un ouvrant oscillo-battant et une partie fixe,
- Logements (10) adaptés aux personnes à mobilité réduite au RDC avec petites terrasses,
- Finition peinture avec sol souple, plafond brut peint et faux-plafond technique dans l'entrée et la salle d'eau,
- Locaux et gaines techniques sur chaque niveau.

➤ Sécurité et ambiance:

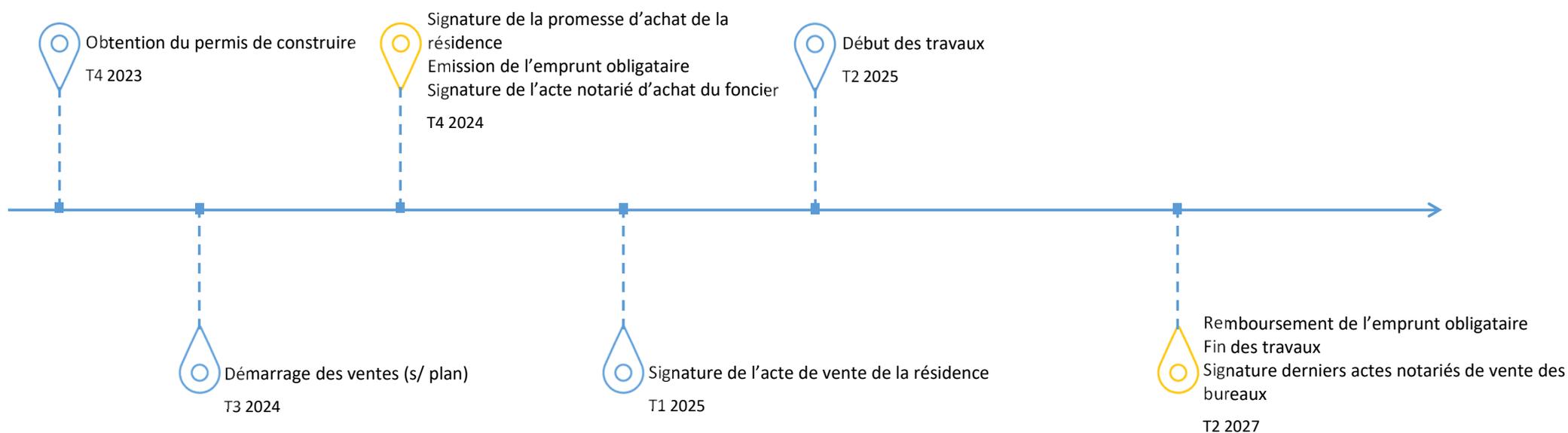
- Vaste hall d'entrée décoré avec soin : grand miroir, carrelage au RDC, lumière d'ambiance avec détection automatique de présence, appliques décoratives et signalétiques,
- Espaces ERP livrés bruts hors d'eau avec une grande terrasse,
- Accès à l'immeuble avec porte d'entrée de l'immeuble à fermeture électromagnétique,
- Portes palières décoratives à âme pleine avec serrure de sécurité,
- Barrière d'accès aux places de stationnement et locaux vélos équipés et fermés à l'extérieur,
- Places de stationnement privatifs avec possibilité de raccordement électrique (à charge de l'acquéreur),
- Aménagements paysagers des abords avec éclairage.

IV. Résidence (RHT) : Description du bien

NIVEAU		PIECE	SURFACE	SHAB	SDP
RDC	Zone ERP	Entrée	36.02	307	542.5
		Direction	20.96		
		Restauration	179.96		
		Cuisine	91.37		
		Buanderie	15.21		
		Local OM	16.23		
		Atelier	41.63		
		Salle de Sport	52.4		
		Sanitaires H	10.97		
		Sanitaires F	12.27		
	Circulation	36.09			
	Zone Chambres	T1 001	20.18	212.43	234.3
		T1 002	20.18		
		T1 003	19.95		
		T1 004	19.95		
		T1 005	20.18		
		T1 006	29.35		
		T1 007	20.18		
		T1 008	20.18		
		T1 009	19.95		
T1 010		22.33			
Circulation	24.3				
R+1	T1 101	20.04	660.85	742.3	
	T1 102	20.04			
	T1 103	20.27			
	T1 104	20.27			
	T1 105	20.04			
	T1 106	20.04			
	T1 107	20.27			
	T2 108	49.3			
	T1 109	20.27			
	T1 110	20.27			
	T1 111	20.04			
	T1 112	20.04			
	T1 113	20.27			
	T1 114	20.27			
	T1 115	34.19			
	T1 116	23.17			
	T1 117	20.27			
	T1 118	20.27			
	T1 119	20.27			
	T1 120	20.04			
	T1 121	20.04			
	T1 122	20.27			
	T1 123	20.27			
	T1 124	20.27			
	T1 125	29.43			
	T1 126	20.04			
	T1 127	20.04			
T1 128	20.27				
T2 129	40.58				
Rangement	6.96				
Circulation	80.88				
R+2	T1 201	20.04	640.99	723.5	
	T1 202	20.04			
	T1 203	20.27			
	T1 204	20.27			
	T1 205	20.04			
	T1 206	20.04			
	T1 207	20.27			
	T1 208	29.44			
	T1 209	20.27			
	T1 210	20.27			
	T1 211	20.04			
	T1 212	20.04			
	T1 213	20.27			
	T1 214	20.27			
	T1 215	34.19			
	T1 216	23.17			
	T1 217	20.27			
	T1 218	20.27			
	T1 219	20.27			
	T1 220	20.04			
	T1 221	20.04			
	T1 222	20.27			
	T1 223	20.27			
	T1 224	20.27			
	T1 225	29.43			
	T1 226	20.04			
	T1 227	20.04			
T1 228	20.27				
T2 229	40.58				
Rangement	6.96				
Circulation	80.88				
R+3	T1 301	20.04	660.85	742.3	
	T1 302	20.04			
	T1 303	20.27			
	T1 304	20.27			
	T1 305	20.04			
	T1 306	20.04			
	T1 307	20.27			
	T2 308	49.3			
	T1 309	20.27			
	T1 310	20.27			
	T1 311	20.04			
	T1 312	20.04			
	T1 313	20.27			
	T1 314	20.27			
	T1 315	34.19			
	T1 316	23.17			
	T1 317	20.27			
	T1 318	20.27			
	T1 319	20.27			
	T1 320	20.04			
	T1 321	20.04			
	T1 322	20.27			
	T1 323	20.27			
	T1 324	20.27			
	T1 325	29.43			
	T1 326	20.04			
	T1 327	20.04			
	T1 328	20.27			
	T2 329	40.58			
	Rangement	6.96			
Circulation	80.88				
R+4	T1 401	20.04	438.69	501	
	T1 402	20.04			
	T1 403	20.27			
	T1 404	20.27			
	T1 405	20.04			
	T1 406	20.04			
	T1 407	20.27			
	T2 408	29.44			
	T1 409	20.27			
	T1 410	20.27			
	T1 411	20.04			
	T1 412	20.04			
	T1 413	20.27			
	T1 414	20.27			
	T1 415	34.19			
	T1 416	23.17			
	T1 417	20.27			
	T1 418	20.27			
	T1 419	25.27			
	T1 420	23.95			
Rangement	6.96				
Circulation	57.97				
TOTAL			2920.81	3485.9	

- La surface totale habitable de la résidence est de 2 920 m², la surface totale (communs compris) est de 3 486 m².
- Le prix de vente budgétisé est de 9 215 k EUR.
- Le prix moyen par m² est de **3 156 EUR/m²**.

V. Le planning d'exécution



Remarques complémentaires

- La délivrance du **permis de construire** a eu lieu en décembre 2023.
- Techno Lac commencera les **travaux** en mai 2025 avec la construction de la résidence et de l'immeuble de bureaux dès qu'il sera vendu à 50%. La fin des travaux est prévue mi 2027.
- **La commercialisation** a débuté en été 2024. Le porteur de projet est en train de finaliser la vente de la résidence avec le Groupe Batigère et a déjà reçu des marques d'intérêt pour les bureaux (2 plateaux « sous option »).
- **L'émission de l'emprunt obligataire** aura lieu en novembre 2024; les fonds seront levés pour une durée maximum de trois ans.

Source: Management

VI. Le financement bancaire

Le Crédit Agricole de Lorraine a octroyé un prêt à la SCCV Techno Lac en date du 11 octobre 2024:

- **Objet:** Acquisition du foncier
- **Montant :** 943 500 EUR
- **Taux d'intérêt :** Payable mensuellement sur base de l'Euribor 3 mois de la date du premier tirage + marge de 2% (évalué à 5,2230 % à la date d'émission du contrat)
- **Mise à disposition:** au plus tard le 13/03/2025
- **Durée :** 60 mois
- **Remboursement :** le capital sera remboursé en une fois à l'échéance
- **Frais de dossier:** 2 000 EUR
- **Frais de prise de garantie:** évalués à 14 340 EUR
- **Garanties :** Hypothèque en 1^{er} rang pour un montant de 943 500 EUR en principal outre les accessoires pour une durée de 72 mois sur terrain sis à 57000 Metz, Boulevard de Solidarité
références cadastrales: avant division: Section BC n° 139, surface 92a45
après division: Section BC n° 179 + 180, surface 79a26 +

Caution solidaire de la SAS Hauplo pour un montant de 943 500 EUR en principal plus intérêts, commissions, frais et accessoires

VII. Le financement obligataire

- Emetteur: BeeBonds Finance SRL (qui accordera un prêt à Techno Lac SCCV d'un même montant et d'une même durée)
- Montant de l'emprunt: 1 000 k EUR (minimum 800 k EUR).
- Durée des obligations: 36 mois à partir de la date d'émission des obligations.
- Remboursement: Au plus tard à l'échéance.
Le porteur du projet s'engage à effectuer des remboursements anticipés au fur-et-à mesure du bon avancement des ventes
- Taux d'intérêt annuel brut: 10%, payé semestriellement.
- Emission d'obligations soumises au droit belge.
- L'objet de la levée de fonds concerne la réalisation des travaux pour le projet Techno Lac. Les fonds seront utilisés uniquement pour le Projet, pour financer une partie de l'acquisition du foncier et l'amorçage des travaux de construction.
- Engagements:
 - Le Porteur de Projet s'engage à accorder une promesse hypothécaire à BeeBonds Finance dès signature VEFA avec le Groupe Batigère (pour la résidence) et à ne pas mettre en gage le terrain et les constructions en faveur d'un autre créancier (negative pledge).
 - Les ventes du Projet seront utilisées pour rembourser l'emprunt obligataire – via un ordre irrévocable de versement (après remboursement des crédits bancaires et paiement des coûts de construction).
 - Subordination du règlement des honoraires de gestion de chantier en faveur des sociétés du groupe Hauplo au remboursement total de l'emprunt obligataire à l'exception du premier montant de TVA à récupérer sur l'achat du foncier et sur les premières factures liées au projet en T1 2025.
 - Subordination du remboursement des avances actionnaires au remboursement total de l'emprunt obligataire.
 - Envoi à BeeBonds d'un rapport trimestriel (qui sera mis à disposition des obligataires).

VIII. La rentabilité attendue et résumé financier du Projet

Ventes	Prix de vente	Surface m ²	Prix/m ²
Ventes - Bureaux (MT)	7,419,228 €	2,794	2,655 €
Ventes - Résidence (RHT)	9,215,274 €	2,920	3,156 €
Total ventes estimées	16,634,501 €	5,714	2,911 €
Note: surfaces brutes pondérée pour les appartements, surfaces nettes pour entrepôts & garages			
Coûts du Projet	Coûts		
Acquisition du foncier (frais inclus)	1,140,267 €		
Acquisition du foncier - partie Bureaux (MT)	490,642 €		
Acquisition du foncier - partie Résidence (RHT)	649,625 €		
Travaux de construction	9,498,156 €		
Travaux de construction (MT)	4,445,020 €	2,794	1,591 €
Travaux de construction (RHT)	5,053,136 €	2,920	1,731 €
Honoraires et frais divers	2,099,602 €		
Honoraires et frais divers (MT)	1,068,382 €		
Honoraires et frais divers (RHT)	1,031,220 €		
Branchements, assurances, taxes et impôts fonciers (sans TVA)	456,125 €		
Branchements, assurances, taxes et impôts fonciers (MT)	109,991 €		
Branchements, assurances, taxes et impôts fonciers (RHT)	346,134 €		
Frais de vente	709,303 €		
Total coûts du projet (avant frais fin.)	13,903,453 €		
Marge avant frais financiers	2,731,049 €		
ROI avant frais financiers	16.42%		
Frais financiers	Montant	En % total	
Intérêts sur crédits bancaires	33,149 €		
Frais de garantie d'achèvement	93,381 €		
Frais de financement	65,183 €		
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	118,333 €		
Total frais financiers	310,046 €		
Coût total (avec frais financiers)	14,213,499 €		
Marge avant impôts	2,421,003 €		
ROI avant impôts	14.6%		
Financement	Montant	En % total	
Crédit bancaire	947,100 €	7%	
Emprunt obligataire via BeeBonds	1,000,000 €	7%	
Avances actionnaires	284,718 €	2%	
Total financement externe	2,231,818 €	16%	
Autofinancement	11,981,681 €	84%	
Total financement	14,213,499 €	100%	

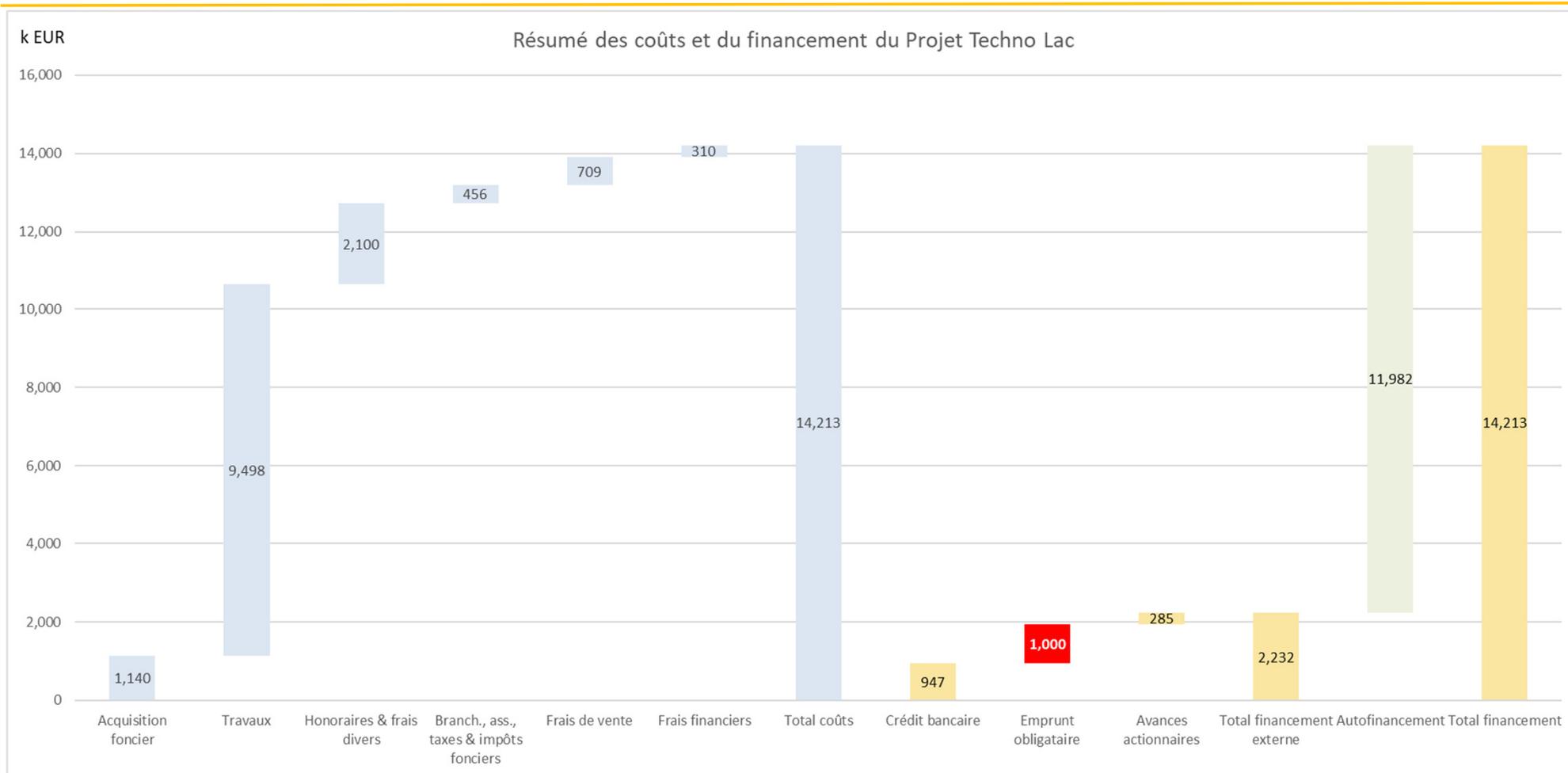
Note: chiffres HTVA

Source : Management

Remarques concernant la rentabilité et le financement

- Le foncier (totalité du terrain = 7 926 m²) sera acquis par Techno Lac au prix de 1 140 k EUR (frais inclus) grâce, en partie, à un financement bancaire (Crédit Agricole) de 947 k EUR. Ce crédit bancaire est remboursé dès les premières ventes.
- Le coût des travaux de construction des 2 immeubles est estimé à 9 498 k EUR, respectivement 4 445 k EUR pour l'immeuble de bureaux (MT) et 5 053 k EUR pour la résidence, soit respectivement 1 591 EUR/m² et 1 731 EUR/m². Ces montants tiennent compte d'une marge pour aléas techniques de 2% pour la résidence (soit 138 k EUR htva) et de 5% pour l'immeuble de bureaux (soit 293 k EUR htva).
- Les honoraires et frais divers comprennent: gestion et suivi du chantier 2 100 k EUR (dont 962 k EUR sont des honoraires de gestion pour les structures du porteur de projet, conception (architectes) 398 k EUR, autres frais techniques (sondage, géomètre, coordination sécurité, contrôle technique, études thermiques) 543 k EUR et autres frais (compta, marketing, juridique) 196 k EUR.
- Les frais de financement ont été calculés sur base d'un remboursement de l'obligation BeeBonds à raison de 400 k EUR après 1 semestre, 200 k EUR après 1 an, 200 k EUR après 1 an et demi et le solde (200 k EUR) après 2 ans suivant les hypothèses de ventes – cfr. Plan de trésorerie du Projet ci-après.
- La marge du Projet (avant impôts) s'élève à 2 421 k EUR ou 14.6% (marge avant impôts / total ventes estimées). Cette marge est basée sur les hypothèses de ventes détaillées avant.
- À noter que le Groupe Batigère a fait une offre au prix de 9 498 k EUR (htva), contre 9 215 k EUR précédemment budgétisé. Cette promesse sera confirmée devant notaire avant la levée de fonds.
- Pour l'immeuble de bureaux, une remise commerciale de 1% a été budgétisée par rapport aux prix affichés (slide 10) et déduite du prix de vente pour le calcul de rentabilité.
- Les avances actionnaires du Projet s'élèvent à 285 k EUR, principalement pour couvrir les premières dépenses liées aux études préparatoires et à la demande de permis.
- La construction des 2 immeubles se fera sous le régime de la Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA). Cela permet au promoteur d'effectuer des appels de fonds auprès des acheteurs au fur-et-à-mesure de l'avancement du chantier, ce qui explique le taux élevé d'autofinancement du projet (84%).

IX. Résumé des coûts et du financement du Projet pour Techno Lac



Chiffres HTVA
Source : Management

X. Plan de trésorerie du Projet pour Techno Lac

Cash planning - EUR	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	Total
Cash début de période	0 €	141,891 €	129,490 €	2,394,806 €	2,715,595 €	1,879,145 €	2,740,042 €	1,556,249 €	2,038,006 €	2,670,969 €	
Projet											
Acquisition du foncier - frais inclus (TVAC)	-1,287,690 €	0 €	-66,000 €								-1,353,690 €
Acquisition - Bureaux (MT)	-579,815 €		-3,000 €								-582,815 €
Acquisition - Résidence (RHT)	-707,875 €		-63,000 €								-770,875 €
Travaux de construction (TVAC)		0 €	-1,431,818 €	-1,833,320 €	-2,336,133 €	-1,833,320 €	-1,005,627 €	-502,814 €	-1,449,129 €	-1,005,627 €	-11,397,787 €
Travaux de construction (MT)			-899,004 €	-1,330,506 €	-1,330,506 €	-1,330,506 €			-443,502 €		-5,334,024 €
Travaux de construction (RHT)			-532,814 €	-502,814 €	-1,005,627 €	-502,814 €	-1,005,627 €	-502,814 €	-1,005,627 €	-1,005,627 €	-6,063,763 €
Honoraires et frais divers (TVAC)	-496,295 €	-340,000 €	-363,551 €	-83,214 €	-112,176 €	-64,217 €	-29,965 €	-23,960 €	-510,465 €	-495,679 €	-2,519,522 €
Honoraires et frais divers (MT)	-251,591 €	-160,000 €	-203,491 €	-72,456 €	-69,009 €	-45,010 €			-480,500 €		-1,282,058 €
Honoraires et frais divers (RHT)	-244,704 €	-180,000 €	-160,060 €	-10,758 €	-43,167 €	-19,207 €	-29,965 €	-23,960 €	-29,965 €	-495,679 €	-1,237,464 €
Branchements, assurances, taxes et impôts fonciers (sans TVA)	-145,825 €	0 €	0 €	0 €	-199,500 €	0 €	-100,800 €	0 €	-4,000 €	-6,000 €	-456,125 €
Branchements, assurances, taxes et impôts fonciers (MT)	-63,991 €				-42,000 €	0 €			-4,000 €		-109,991 €
Branchements, assurances, taxes et impôts fonciers (RHT)	-81,834 €				-157,500 €	0 €	-100,800 €	0 €	0 €	-6,000 €	-346,134 €
Frais de vente (TVAC)			-797,282 €	0 €	-35,921 €	0 €			-17,961 €		-851,164 €
Ventes (TVAC)	0 €	0 €	7,298,098 €	2,281,964 €	2,003,191 €	2,923,912 €	0 €	1,105,833 €	3,242,570 €	1,105,833 €	19,961,402 €
Ventes (MT)			3,427,683 €	623,215 €	2,003,191 €	712,246 €			2,136,738 €		8,903,073 €
Ventes (RHT)			3,870,415 €	1,658,749 €	0 €	2,211,666 €	0 €	1,105,833 €	1,105,833 €	1,105,833 €	11,058,328 €
Compte TVA	0 €	341,806 €	-954,492 €	-44,641 €	75,972 €	-165,477 €	172,599 €	-97,302 €	-132,036 €	151,507 €	-652,065 €
Financement											
Avances actionnaires	284,718 €								-284,718 €		0 €
SRD crédit bancaire (terrain)	947,100 €	947,100 €	0 €								947,100 €
Crédit bancaire - tirage	947,100 €										947,100 €
Crédit bancaire - remboursement			-947,100 €								-947,100 €
SRD Emprunt obligataire via BeeBonds	1,000,000 €	1,000,000 €	600,000 €	600,000 €	400,000 €	400,000 €	200,000 €	200,000 €	0 €		1,000,000 €
Emprunt obligataire via BeeBonds - tirage	1,000,000 €										1,000,000 €
Emprunt obligataire via BeeBonds - remboursements			-400,000 €		-200,000 €		-200,000 €		-200,000 €		-1,000,000 €
Frais financiers											
Intérêts bancaires	-4,736 €	-14,207 €	-14,207 €								-33,149 €
Frais garantie d'achèvement	-93,381 €										-93,381 €
Frais de financement	-62,000 €				-1,883 €				-1,300 €		-65,183 €
Intérêts sur emprunt obligataire BB			-58,333 €		-30,000 €		-20,000 €		-10,000 €		-118,333 €
Cash flow période	141,891 €	-12,400 €	2,265,316 €	320,790 €	-836,450 €	860,897 €	-1,183,793 €	481,757 €	632,962 €	-249,966 €	
Cash fin de période (cumulé)	141,891 €	129,490 €	2,394,806 €	2,715,595 €	1,879,145 €	2,740,042 €	1,556,249 €	2,038,006 €	2,670,969 €	2,421,003 €	2,421,003 €

Source : Management

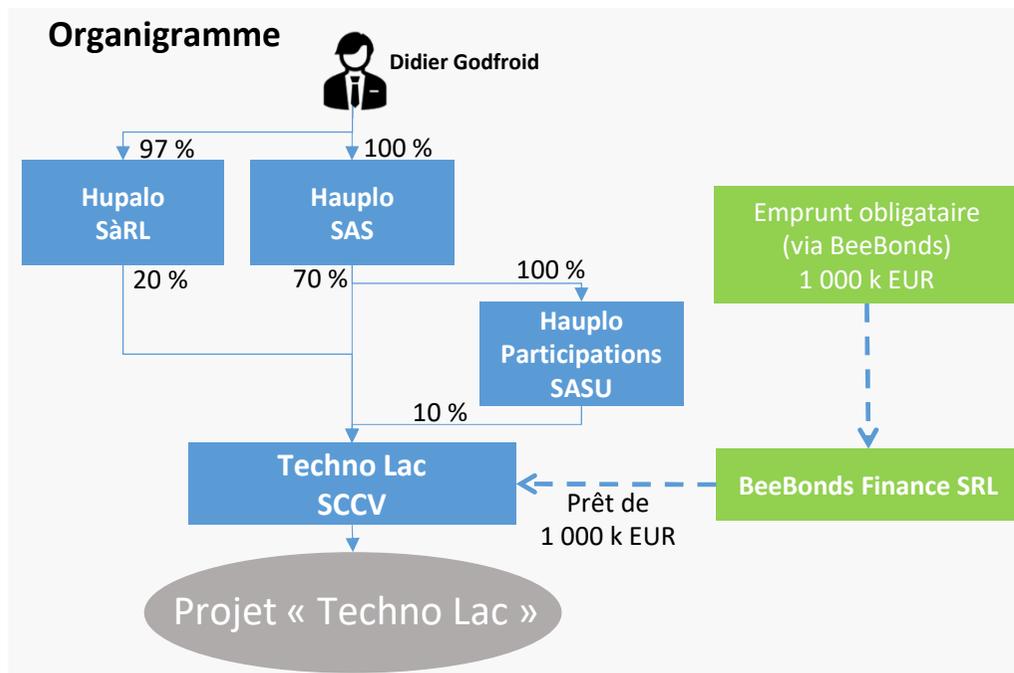
X. Plan de trésorerie – Hypothèses de vente et commentaires sur les cash flows

- La construction des 2 immeubles se fera sous le régime de la Vente en État Futur d’Achèvement (VEFA). Cela permet au promoteur d’effectuer des appels de fonds auprès des acheteurs au fur-et-à-mesure de l’avancement du chantier. Le plan de trésorerie table sur une vente en bloc de la résidence hôtelière (RHT) et sur une vente à la découpe des bureaux.
- Pour ce qui est de la vente de la résidence hôtelière, le Groupe Batigère (www.batigere.fr) a fait une offre au prix de 9 498 k EUR (htva). Les conditions suspensives sont relativement standards et devraient être levées rapidement. La promesse de VEFA authentique sera signée devant notaire à la mi-novembre et l’acte d’achat sera passé au plus tard le 31 mars 2025. Les travaux pourront, dès lors démarrer en mai 2025.
- La ventes des bureaux avance également avec 2 plateaux sous options pour le Crédit Agricole (Rez+2 de 762 m²) et un centre médical de cardiologie (Rez+1 de 762 m²). D’autres marques d’intérêt ont également été reçues par les agences chargées de la commercialisation (BNP Paribas et Arthur Lloyd). Le porteur du projet a prévu le rythme de ventes suivant:

	T2 2025			T3 2025			T4 2025			T1 2026			T4 2026		
	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26	Feb-26	Mar-26	Dec-26		
Vente	4,451,537 €	890,307 €	890,307 €	- €	- €	- €	- €	- €	890,307 €	- €	- €	- €	890,307 €	890,307 €	8,903,073 €
%	50%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	10%	10%	100%
cumul	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%	90%	100%	
Facturation	1,335,461 €	801,277 €	1,290,946 €	- €	- €	623,215 €	623,215 €	- €	1,379,976 €	- €	356,123 €	356,123 €	1,246,430 €	890,307 €	8,903,073 €
%	15%	9%	15%	0%	0%	7%	7%	0%	16%	0%	4%	4%	14%	10%	100%
cumul	15%	24%	39%	39%	39%	46%	53%	53%	68%	68%	72%	76%	76%	90%	100%

- Il est prévu de commencer les travaux pour l’immeuble de bureaux dès que le cap des 50 % des ventes sera atteint – sans doute dès l’été 2025.
- À noter, le remboursement de l’obligation BeeBonds à raison de 400 k EUR après 1 semestre, 200 k EUR après 1 an, 200 k EUR après 1 an et demi et le solde (200 k EUR) après 2 ans, sur base des hypothèses retenues en termes de ventes.
- Malgré la capacité de remboursement démontrée en 24 mois, le Porteur du Projet a désiré maintenir la durée de l’obligation à 36 mois par mesure de prudence.

XI. Le porteur de Projet et son représentant



Hauplo, Hupalo, Hauplo Participations et Techno Lac

- **Hauplo** est un promoteur immobilier régional et indépendant depuis 2014.
- Actifs sur des projets de logements, bureaux et commerces, leur siège est 45 rue Vigne Saint Avold à METZ.
- Sur l'axe Nancy-Metz-Thionville, Hauplo a identifié deux tendances majeures dans le bâtiment: un besoin pour plus de personnalité et plus de confort.
- Leur objectif est de développer ces tendances dans une esthétique contemporaine et une élégance simple et durable.
- **Hauplo Participations SAS** est le véhicule du groupe qui peut émettre des obligations.
- **Techno Lac SCCV** est la Société Civile immobilière de Construction Vente dédiée exclusivement au projet, elle est détenue par **Hauplo, Hupalo et Hauplo Participations**.

Didier Godfroid

- **Didier Godfroid** est né à Uccle (Belgique) en 1967, il a 57 ans.
- Il a une formation d'architecte paysagiste (Gembloux) et un Master d'Urbanisme obtenu à l'Institut de géoarchitecture (Brest).
- Après un début de carrière en Belgique comme architecte paysagiste, il est arrivé dans la région du Grand Est en 1993 comme Chargé de mission aménagement auprès du Directeur Général Adjoint chargé de l'aménagement et du développement local du **Conseil Général du Territoire de Belfort**.
- En 1999, il est devenu Responsable développement à la Direction Régionale Est de la **SCET**, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).
- De 2001 à 2007, il a exercé les fonctions de Directeur Général adjoint en charge de l'urbanisme et du développement économique de la **ville de Metz** (130 000 habitants) et ensuite de Directeur du pôle développement économique et enseignement supérieur-recherche de la **Communauté d'Agglomération de Metz Métropole** (240 000 habitants).
- En 2007, il devient Directeur régional Est (agences Metz et Strasbourg) de la société **NACARAT**, promoteur immobilier du groupe Rabot Dutilleul – projets d'immeubles collectifs, résidences et bureaux.
- Fort de cette expérience de gestion de projets immobiliers dans la région du Grand Est de la France, il fonde **HAUPLO** en 2013.



Didier Godfroid

Techno Lac SCCV (société emprunteuse)

- **Nom et forme juridique:** Techno Lac SCCV
- **Date de création:** 16 août 2018
- **N° d'entreprise:** RCS Metz 841 702 848
- **Adresse:** 45 Rue Vigne Saint-Avold à 57000 Metz
- **Administrateurs:** **Hauplo SAS**, représentée par Didier Godfroid
Hupalo SàRL, représentée par Didier Godfroid
- **Objet:** Acquisition de tènements immobiliers bld Solidarité Metz, construction, vente.

Source: Management

XII. Projets antérieurs réalisés par Hauplo (non exhaustif)

1 Projet 'Allée du Beaujolais'



- 10 appartements + commerce
- Metz centre (FR)
- Surface bâtie* de 720 m²
- Prix de vente de 2.5 M EUR
Marge d'environ 8 %
- Réalisé en 2018 **Terminé**

3 Projet 'Allée du Beaujolais'



- 23 appartements
- Vandoeuvre-Lès-Nancy (FR)
- Surface bâtie* de 1 402 m²
- Prix de vente de 5.1 M EUR
Marge d'environ 7 %
- Réalisé en 2020 **Terminé**

2 Projet 'Villa du Roi Albert'



- 9 appartements
- Metz Queuleu (FR)
- Surface bâtie* de 740 m²
- Prix de vente de 3.0 M EUR
Marge d'environ 8 %
- Réalisé en 2021 **Terminé**

4 Projet 'Terrasses du Roi Albert'



- 12 appartements
- Metz Queuleu (FR)
- Surface bâtie* de 1 202 m²
- Prix de vente de 4.8 M EUR
Marge de 8 %
- Réalisé en 2023 **Terminé**

*Les surfaces bâties comprennent les communs, les caves, les combles, les terrasses, les parkings, etc.
Marges en % des ventes
Source : Management

XIII. Points forts et points d'attention du Projet

Points forts

- Solide expérience du porteur de projet.
- Pas de risque de permis – obtenu en décembre 2023.
- Très bonne localisation.
- Un seul projet d'immeuble de bureaux comparable sur Metz, « Olympe » au centre-ville, sinon d'autres promotions sont en cours de commercialisation.
- Excellente rentabilité attendue du Projet, grâce à la vente en bloc de la résidence.
- Projet conçu sous le régime de la Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) par conséquent couvert par une garantie bancaire d'achèvement des travaux (accordée par le Crédit Agricole).

Points d'attention

- **Risque de développement** – faible car permis obtenu et contrat avec la société de construction.
- **Risque de construction** – bien qu'il s'agisse d'un porteur de projet expérimenté, il existe un risque lié à la construction (coût des matériaux, sous-traitant défaillant, intempéries, ...).
- **Risque de taux d'intérêt** – taux variable du Crédit Agricole – limité à l'acquisition du foncier – remboursement prévu au plus tard fin juin 2025.
- **Risque de commercialisation** – le risque de commercialisation est moyen compte tenu du fait que la vente de la Résidence hôtelière est assurée (promesse devant Notaire début décembre 2024) pour un montant de 58% des ventes estimées.



Visuels du projet développés par CARTA - REICHEN ET ROBERT ASSOCIES et MGS 3D.

Annexe 1 – Prix moyens pour des bureaux neufs dans les environs

Localisation	Description	Prix	Surface	Prix/m ²
"Emeraude" - ZAC du Parc du Technopôle, rue Valentin Bousch	bureaux à vendre aux toutes dernières normes (RE2020) énergétiques - Surfaces disponibles: 664 m ² , 659 m ² , 1 337 m ² et jusqu'à 2 001 m ²	5,202,600 €	2001	2,600 €
"Le Panoramique", 92 Bld Solidarité - entrée du Technopole de Metz	immeuble de bureaux neuf complet à un emplacement d'exception (Technopôle)	5,859,995 €	2010	2,915 €
"Olympe", quartier de l'Amphithéâtre à Metz	immeuble dernière génération d'une surface totale d'environ 2 562m ² en R+6. Olympe accueillera des plateaux de bureaux neufs aménagés en configuration open-space et respectant les normes ERP, PMR et Code du Travail.	8,040,941 €	2562	3.050 - 3.150 €
avenue André Malraux à Metz à proximité de la gare et du nouveau quartier Amphithéâtre	immeuble de bureaux rénové à neuf en R+6 avec ascenseur d'une surface de 3328m ² divisible à partir de 126 m ² . RE 2020	400,114 €	3328	3.000 - 3.300 €
SKOTIA à Ars Laquenexy (5km du Technopôle - 13 km du centre de Metz)	immeuble de bureaux neuf en face du CHR de Mercy. ZAC en plein développement mixant pôles tertiaires et sociétés innovantes du secteur santé			2.770 - 3.000 €
Rue Royal Canadian Air Force, Ars-Laquenexy (5km du Technopôle - 13 km du centre de Metz)	bureaux haut de gamme et déjà prêts à l'emploi sur la dynamique zone de Mercy	769,999 €	297	2,593 €
Norroy-Le-Veneur, aux portes de Metz, dans l'Ecoparc (15km du Technopôle - 9km au nord du centre de Metz)	immeuble de bureaux offre un cadre verdoyant avec tout le confort du neuf		688 359 329	2,164 €
"Technisud 3" situé sur la zone actisud de Metz, à Jouy-Aux-Arches (13km du Technopôle - 8 km du centre de Metz)	immeuble en R+2, d'une surface de 2388 m ² sera divisible à partir de 134.23 m ² et disposera des normes ERP5, HQE et PMR		2388	3,526 €
Moyenne bureaux neufs				2,754 €

- L'offre de bureaux neufs à Metz et alentours est assez importante et tourne autour des 2 700 EUR/m².
- À noter qu'il est difficile d'obtenir les ratings énergétiques sans prendre contact avec les agences.

Note: prix demandés, hors TVA et/ou droits d'enregistrement

Annexe 2 – Etats financiers Techno Lac SCCV

Bilan (k EUR)	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2024 PF
Actif				
Immobilisations corporelles				
Terrains & constructions				
Autres installations, outillage, mobilier				
Acomptes versés et immob. Corporelles en cours				
Immobilisations financières				
Total actifs immobilisés	0	0	0	0
Créances à > 1 an				
Stocks & acomptes versés	70	77	109	368
Créances < 1 an	14	15	22	154
Valeurs disponibles	0	0	0	2
Comptes de régularisation d'actif				
Total actifs circulants	85	92	131	524
Total actif	85	92	131	524
Passif				
Capital souscrit	1	1	1	1
Réserves				
Résultat reporté				
Total capitaux propres	1	1	1	1
Provisions				
Dettes financières dont durée > 1 an				
Dettes financières dont durée <= 1 an	12	16	26	181
Dettes fournisseurs	72	76	105	319
Dettes fiscales & sécurité sociale				24
Dettes envers des entreprises liées				
Autres dettes				
Total dettes	84	91	130	524
Total passif	85	92	131	525
Ratio solvabilité	0	0	0	0

PF = pro forma

Source : Management

- La SCCV Techno Lac est le véhicule créé spécialement pour cette opération. Elle a été créée avec un capital de 1 000 EUR.
- On y retrouve à l'actif les dépenses déjà engagées pour la préparation du projet (avant achat du foncier) en « Stocks & acomptes versés ».
- Au passif, on retrouve un compte courant des sociétés du groupe (pour 181 k EUR au 30/09/2024) et un encours « Fournisseurs » pour 319 k EUR, composé principalement par des sociétés du groupe (Hauptlo et Hupallo), frais d'expertise et autres sous-traitants (Bureau Veritas, Génie Tec, Atelier Leda, Kotyco, CERQUAL, etc.).
- Le fonds de roulement de la SCCV est financé de 2 manières :
 1. Par les associés HAUPLO et HUPALO, via leurs comptes courants d'associés.
 2. Par des refacturations effectuées à travers le compte client de la SCCV RHT, une société dans laquelle HAUPLO détient une participation.
- Concernant le stock, il a été utilisé deux méthodes sur les derniers exercices :
 - Passage des factures directement en stock, sans passer par les charges
 - Comptabilisation des factures en charge puis constatation pour le même montant en production immobilisée.
- Cela justifie donc que le stock augmente plus vite que la production stockée d'une année sur l'autre. Pour 2024, la deuxième méthode sera poursuivie afin de retrouver une cohérence.

Annexe 2 – Etats financiers Techno Lac SCCV

Compte de résultats (k EUR)	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2024 PF
	<u>12 mois</u>	<u>12 mois</u>	<u>12 mois</u>	<u>12 mois</u>
Nombre de mois	2	7	130	69
Chiffre d'affaires net				69
<i>Production vendue</i>			98	69
<i>Production stockée</i>	2	7	32	0
<i>Production immobilisée</i>				
<i>Subventions d'exploitation</i>				
<i>Reprises de provisions et amortissements</i>				
Autres produits d'exploitation				0
Achats de marchandises	2	2	1	
Autres achats et charges externes		5	129	69
Marge brute	0	0	0	0
<i>Frais de gestion</i>				
<i>Electricité</i>				
<i>Charges locative</i>				
<i>Autres frais généraux</i>				
Frais généraux (autres charges externes)				
Impôts et taxes (autres que sur le résultat)				
Valeur comptable d'immob. corp. cédées				
Autres charges d'exploitation				
EBITDA	0	0	0	0
Amortissements & réductions de valeurs				
Résultat d'exploitation (EBIT)	0	0	0	0
Produits financiers				
Charges financières				
Résultat avant impôt	0	0	0	0
Impôt sur le résultat				
Résultat net de l'exercice	0	0	0	0

PF = pro forma

- Initialement, il avait été prévu de réaliser une résidence hôtelière avec une société « ad-hoc » dont le groupe HAUPLO est actionnaire: RHT SAS.
- À l'été 2024, le projet de résidence hôtelière a été abandonné étant donné la vente en bloc de la résidence au groupe BATIGERE en VEFA.
- Les montants facturés à RHT en 2023 et 2024 correspondent aux études d'architectes et d'autres frais liés à la demande de permis de construire. Ces postes vont faire l'objet d'avoirs pour 98 k EUR et 69 k EUR.
- La compensation financière sera apportée par les actionnaires par leur compte courant d'associés pour garantir l'apport de 285 k EUR prévus.
- Jusqu'à la signature de la VEFA, la SCCV a acquis du stock et refacturé 100% des charges aux sociétés du groupe.
- Dès la signature de la VEFA, les charges seront facturées au fur et à mesure de l'avancement du projet mais le résultat ne sera constaté qu'à la fin du projet. Le résultat restera nul dans le compte de résultat grâce au déstockage d'un montant correspondant à la facturation réalisée.

BeeBonds
Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem

+32 (0)2 896 92 98
Hello@beebonds.com

beebonds.com

