



Vastgoedontwikkeling Techno Lac project

Bouw van twee aparte gebouwen met enerzijds kantoren en
anderzijds woningen (voor studenten, jonge onderzoekers en
werknemers)

bij de ingang van de Technopôle van Metz (Frankrijk)

Obligatie-uitgifte

voor Techno Lac SCCV

Document opgesteld door **BeeBonds**
en nagekeken door **BDO**

November 2024



Inhoudsopgave

Disclaimer	p. 3
I. Samenvatting van het project	p. 4
II. Algemene beschrijving van het project en milieuaspecten	p. 5
III. Ligging	p. 7
IV. Kantoorgebouw (MT)	p. 8
V. Residentie (RHT)	p. 11
VI. Uitvoeringsschema	p. 14
VII. Bankfinanciering	p. 15
VIII. Obligatiefinanciering	p. 16
IX. Verwachte rentabiliteit en financieel overzicht van het project	p. 17
X. Overzicht van kosten en financiering	p. 18
XI. Kasstroomplan	p. 19
XII. De Projectdrager en zijn vertegenwoordigers	p. 21
XIII. Eerdere projecten	p. 22
XIV. Sterkes en aandachtspunten van het project	p. 22
Bijlagen	p. 24



Projectvisuals ontwikkeld door CARTA - REICHEN ET ROBERT ASSOCIES en MGS 3D.

Disclaimer

Dit informatiememorandum, dat een financiële en commerciële presentatie van het project "**Techno Lac**" (hierna "het **project**"), is opgesteld door BeeBonds BV (hierna "BeeBonds") op basis van documenten en informatie verstrekt door het management of de directie van **Techno Lac SCCV**. Het management is als enige verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.

BDO, het audit- en advieskantoor, heeft de Beschrijvende Nota doorgenomen en heeft geen redenen gevonden om aan te nemen dat deze geen getrouw beeld geeft van de informatie die door het bestuursorgaan is verstrekt.

De opstelling van de Beschrijvende Nota omvat geen beoordeling of aanbeveling ten aanzien van de wenselijkheid van een investering in en aankoop van de door de Projectdrager uitgegeven obligaties. Indien een investeerder beslist om te investeren, doet hij dit op eigen en volledige verantwoordelijkheid en is hij verplicht om zijn eigen onafhankelijke analyse te maken.

Het Project houdt commerciële, financiële en constructierisico's in waarvoor BeeBonds geen enkele verantwoordelijkheid draagt.

Elke belegger-gebruiker van deze Beschrijvende Nota verbindt zich ertoe geen enkele vordering in te stellen of actie te ondernemen tegen BeeBonds of te dreigen met dergelijke acties die voortvloeien uit (of in verband staan met) de Beschrijvende Nota of het gebruik ervan.

Deze clausule doet geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen van BeeBonds tegenover beleggers of de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving door BeeBonds.

I. Samenvatting van het project



Het "Techno Lac"-project

- De **HAUPLO** groep, een vastgoedontwikkelingsbedrijf, bestaat sinds 2013 en is actief in de regio Grand-Est (voornamelijk in Metz en Nancy).
- Het project "**Techno Lac**", geleid door **SCCV Techno Lac**, omvat de aankoop van grond en de bouw van een kantoorgebouw van 2.796 m² en een residentie van 2.920 m² met 117 kamers, bestemd voor **jongeren** (studenten, onderzoekers en jonge werknemers).
- Dit complex, met zijn **moderne, strakke en gedurfde architectuur**, is ideaal gelegen bij de ingang van het bedrijvenpark Technopôle in Metz (Frankrijk).
- **De bouwvergunning werd verleend op 14 december 2023** en de werkzaamheden zullen in mei 2025 van start gaan.



Het doel van de financiering

- **Techno Lac SCCV** is op zoek naar 1.000.000 EUR van BeeBonds investeerders via een obligatie-uitgifte om een deel van de aankoop van de bouwgrond en een deel van het werkkapitaal voor de bouw van de 2 gebouwen te financieren.
- De 2 gebouwen zullen worden verkocht onder de VEFA-regeling (**Vente en Etat Futur d'Àchèvement**), waardoor de ontwikkelaar de werkzaamheden kan financieren met de aanbatalingen van de kopers.
- De oplevering van de residentie is gepland voor begin 2027. Er is al een **koopbelofte getekend** door de toekomstige koper (en exploitant), **Groupe Batigère**.
- Het kantoorgebouw wordt eind 2026 opgeleverd. De marketing is begonnen en er zijn al 2 verdiepingen "onder optie". De werkzaamheden starten ten vroegste medio 2025, wanneer 50% van de VEFA's is ondertekend.



Kerncijfers project (excl. btw)

- Omzet: **16 659 k EUR**
- Totale kosten (incl. financiële uitgaven): **14 213 k EUR**
- Verwachte brutomarge: **2 445 k EUR**



Obligatiefinanciering (via BeeBonds)

- Maximumbedrag: **EUR 1.000k**
- Minimumbedrag: **800 k EUR**
- Bruto rentevoet: **10 % / jaar**
- Duur: **36 maanden**
- Hypotheekbelofte zodra VEFA is getekend met de Batigère Groep en de bank is terugbetaald.
- Onherroepelijk beschikking om de opbrengst van de verkoop te gebruiken om de obligaties af te lossen.
- Achterstelling van de betaling van Managementvergoedingen (exclusief BTW-terugvordering in Q1 2025) aan de terugbetaling van obligatiehouders.



Milieuaspecten

- De woning zal **NF Habitat HQE** worden gecertificeerd door CERQUAL.
- Een van de eerste verkregen vergunningen voor kantoren om te voldoen aan de "**RE 2020**" milieuregeling in Metz.
- Op het perceel komen **93 bomen** (plus de 20 bestaande die behouden blijven), drainage onder de parkeerplaatsen, groene daken, regenwateropslag voordat het water wordt afgevoerd en een speciale parkeerplaats voor autodelen.



Planning

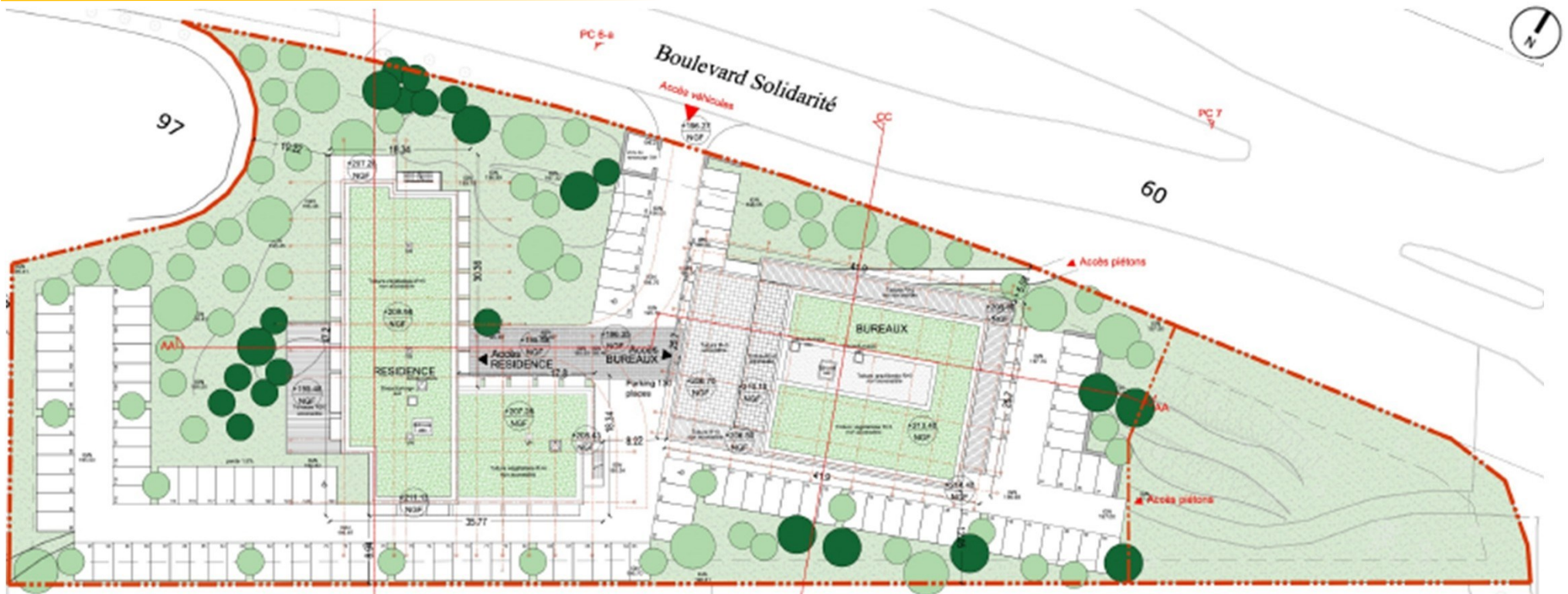
- T4 2023** ● Verkrijgen van een bouwvergunning
- T3 2024** ● Start verkoop (op plan)
- T4 2024** ● Belofte om de woning te kopen ondertekend
● Obligatie-uitgifte
● Ondertekening notariële koopakte van de bouwgrond
- T1 2025** ● Ondertekening notariële koopakte van de woning
- T2 2025** ● Start werkzaamheden
- T4 2027** ● Terugbetaling obligatielening
● Voltooiing van werkzaamheden
● Ondertekening van de definitieve notariële akten voor de verkoop van de kantoren



Ligging

- De bouwgrond heeft een totale oppervlakte van 7.926 m² en is gelegen aan de Boulevard Solidarité 4 en 6 in Metz, aan de ingang van de "**Technopôle**", het uitgangsbord van de tertiaire sector van de stad.
- Dit bedrijvenpark huisvest bijna **300 bedrijven, 6.100 banen** en meer dan **4.500 studenten** van de **Universiteit de Lotharingen** en heeft **6 Ingenieursopleidingen met faam**.
- Alle diensten en winkels bevinden zich hier, in een natuurlijke omgeving met meren en groene ruimten.
- Deze plaats ligt **dicht bij het centrum van Metz** en de wijk Amfiteater, op slechts een paar minuten van het Centre Pompidou, het Arsenal, het nieuwe winkelcentrum Muse en het TGV-treinstation.
- Directe nabijheid van 2 andere ontwikkelingszones: de Actipôle en het Technopôle Park, belangrijke routes snelwegen, het openbaarvervoernetwerk Mettis en fietspaden.

II. Algemene beschrijving van het project



- De bouwvergunning betreft de bouw van twee afzonderlijke gebouwen met 2.794 m² kantoorruimte (MT) en een residentie (HRT) met 117 kamers, een restaurant en een sporthal (2.920 m²). Een parkeergarage met 140 plaatsen en een fietsenstalling maken het complex compleet. De ontwikkeling komt in een gebied dat overwegend commercieel en servicegericht is. Het perceel wordt in het noorden begrensd door de Boulevard Solidarité en het toekomstige groene fietspad. Het ligt ook in de onmiddellijke nabijheid van het openbaar vervoer METTIS.
- Het perceel waarop het project zich bevindt is genummerd 000 BC 179 en heeft een oppervlakte van 7.926 m². Het strekt zich uit langs de Boulevard Solidarité in het noorden en eindigt op een punt in het oosten met een groene ruimte van hoge kwaliteit (onbebouwd perceel) die de toegang tot de Technopole van Metz markeert. In het westen, op het naburige perceel, bevinden zich een parkeerplaats, een hotel en een restaurant. De site is omringd door gebouwen voor de dienstensector en parkeerplaatsen.

II. Milieuaspecten van het project

- Het Techno Lac-project is een van de eerste vergunningen die in Metz zijn verkregen om te voldoen aan de nieuwe **RE 2020-milieuwetgeving** (verplicht in Frankrijk voor bouwvergunningen die vanaf juni 2023 worden ingediend). BUREAU VERITAS is verantwoordelijk voor de controle op de naleving.
- De residentie (RHT) krijgt het NF Habitat HQE-certificaat van CERQUAL. Ze zal zijn voorzien van **versterkte isolatie**, een **groen dak** en een **hybride systeem voor verwarming en de productie van warm water met behulp van** een lucht- en warmtepomp in combinatie met een **condenserende gasketel**.
- Voor de kantoren (MT) worden de verwarming en koeling verzorgd door een **thermodynamisch lucht-warmtepompsysteem (PAC)** en een **gecentraliseerd mechanisch ventilatiesysteem (VMC) met dubbele stroming** en **energieterugwinning**.
- Het perceel telt momenteel 63 bomen. Het project omvat de kap van 40 ervan, die zullen worden vervangen. In overeenstemming met het PLU **zal het project uit 93 bomen bestaan (+ de bestaande 20 behouden)**.
- Het project omvat ook een onderdeel "**duurzame werken**". Het landschapontwerp is toevertrouwd aan een landschapsarchitect, die een afwateringsoppervlak onder de parkeerplaatsen, groene daken, regenwateropslag met regulering voor afvoer en parkeerplaatsen voor autodelen heeft gepland.
- Tot slot ligt het project op 50 meter van de exclusieve openbare vervoerslijn **METTIS**, die het stadscentrum en het station verbindt met een van de belangrijkste ziekenhuizen van Metz. Er is ook net een **fietspad** aangelegd langs het terrein.
- **De koolstofindex** voor beide zal lager zijn dan :
 - Woning (RHT): 740 kg CO² eq/m² SHAB
 - Kantoorgebouw (MT): 980 kg CO² eq/m² SU



Lees meer over de RE 2020-milieuwetgeving:

RE 2020 is de nieuwe energie- en milieuregelgeving voor alle nieuwbouw. De regering heeft, met de hulp van spelers in de sector, een ongezien project gelanceerd om in de regelgeving niet alleen het energieverbruik op te nemen, maar ook de koolstofemissies, inclusief die welke verband houden met de bouwfase van het gebouw. Deze nieuwe reeks voorschriften, die de voorbode is van het E+/C- experiment en die de RT 2012 zal vervangen, is niet alleen het resultaat van de vastberadenheid van de regering, maar ook van de dialoog met belanghebbenden die hebben besloten om collectief actie te ondernemen om de emissies van de bouwsector te verminderen.

Dit is de eerste regelgeving in Frankrijk, en een van de eerste ter wereld, die milieuprestaties introduceert in nieuwbouw via levenscyclusanalyse. De uitdaging is om de toekomstige leefruimtes van de Fransen te ontwerpen en te bouwen door drie belangrijke doelstellingen na te streven die door de regering zijn vastgesteld:

- ✓ een doelstelling van energie soberheid en decarbonisatie van energie ;
- ✓ een lagere koolstofvoetafdruk;
- ✓ een garantie voor comfort bij warm weer.

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

SHAB is de bewoonbare oppervlakte zoals gedefinieerd door de Franse bouwcode (alleen voor woningen) en SU is de nuttige oppervlakte (rekening houdend met overloop en gemeenschappelijke ruimtes).

III. Ligging

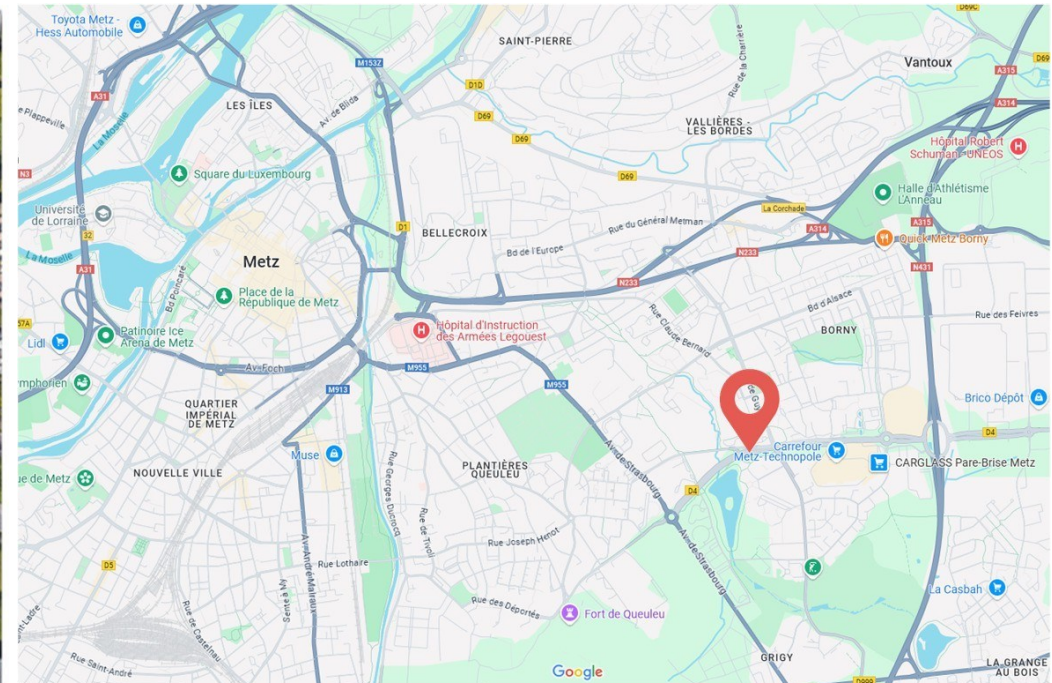
Boulevard Solidarité, 4 en 6, F-57070 Metz-Technopôle



- Het veld is gemarkeerd door de rode lijn.
- Het perceel ligt aan de Boulevard Solidarité, aan het noordoostelijke uiteinde van het bedrijvenpark Metz Technopôle.
- De Technopôle van Metz is een gebied dat volledig gewijd is aan bedrijven die zich voornamelijk richten op informatietechnologie en telecommunicatie.

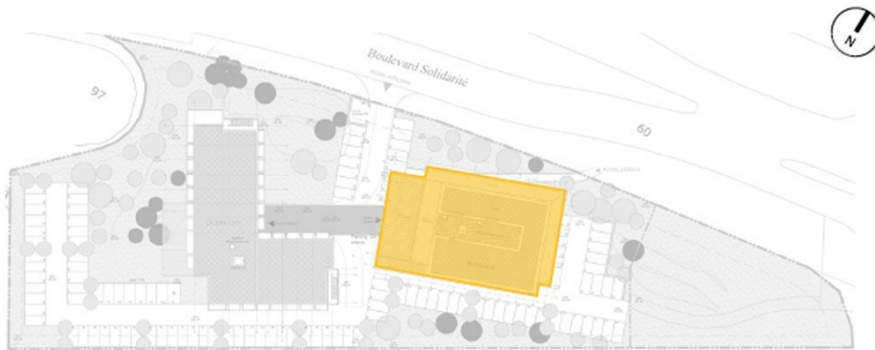
Bron: Google Maps

Een echt kruispunt voor innovatie en spitstechnologie



- Er zijn bijna 300 bedrijven en 6.100 banen op de site van Metz Technopôle, en meer dan 4.500 studenten aan de Université de Lorraine en 6 vooraanstaande ingenieurscholen.
- De Technopôle van Metz ligt op 12 minuten rijden en minder dan 30 minuten met het openbaar vervoer van het stadscentrum en het TGV-station.

IV. Het kantoorgebouw (MT)



Locatie van het kantoorgebouw (MT)



Westgevel van het kantoorgebouw (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 barreaudage aluminium teinte gris clair. Pose à l'anglaise
- ⑦ Maille métallique teinte gris clair

- Het kantoorgebouw (MT) krijgt vijf verdiepingen en een hoogte van 17 meter tot aan de dakrand. De begane grond komt terug ten opzichte van de bovenste gevels en de verdiepingen worden ondersteund door heipalen. Deze architectonische keuze zal lichtheid geven aan het geheel en de bovenste niveaus versterken.
- De hal wordt bijna volledig beglaasd voor meer transparantie. Het externe deel aan de oostkant wordt bestemd voor een fietsenstalling. De bovenste verdiepingen zijn bestemd voor kantoorruimte. Ze worden bediend door twee interne trappen en een lift.
- De gevels worden bekleed met verticale metalen gevelbekleding. De traveeën worden zo gepositioneerd dat het gebouw een hoge mate van flexibiliteit heeft wat betreft de indeling van het interieur, in overeenstemming met de traditionele kantoorindeling.
- Elk van de baaien zal een geïntegreerd verduisteringssysteem hebben van het type "Brise Soleil Orientable" (BSO) om een optimale controle van het visuele en thermische comfort te garanderen.
- De afwisselende uitkragende volumes op elk niveau creëren een dynamisch, sterk silhouet en een architectonische stijl die als uithangbord zal fungeren in dit overwegend dienstengebied.

IV. Het kantoorgebouw (MT)



ELEVATION NORD



ELEVATION SUD



ELEVATION OUEST



Bron :
Management
ELEVATION EST

➤ Energie en akoestiek :

- Betonnen constructie met gewapende isolatie (RE 2020) en groen dak,
- Buitenschrijnwerk in aluminium profiel met thermo-akoestische dubbele beglazing en BSO gemechaniseerde zonwering op het zuiden (brise soleil),
- Comfort en akoestische behandeling van gemeenschappelijke ruimtes (plafonds, vloeren) en kantoren,
- Verwarmen/koelen met behulp van een thermodynamisch systeem geproduceerd door een warmtepomp met regelbare luchttoevoeropeningen,
- Gecentraliseerde dubbelstroom mechanische ventilatie met energierugwinning en luchttoevoer,
- Technische uitrusting stand-by voor elke kavel (elektriciteit, verlichting, verwarming/koeling, watermeter),
- Vezel - gemonteerd kolom en omhulsel aan de partij.

➤ De schalen :

- Grote flexibiliteit in de indeling van tertiaire ruimtes, die kunnen worden aangepast aan de behoeften van gebruikers met behulp van het basisraster van 2,70 m, met een vrije plafondhoogte van 3,10 m exclusief balken en/of dakranden,
- Toegankelijke terrassen op de beneden- en bovenverdieping (R+4 en R+5) met uitzicht,
- Openslaand raam van 2,50 m hoog, afgeschermd voorkantoren en open ruimtes,
- Aan het plafond hangende modules inclusief LED-verlichting met aanwezigheidsmelder, akoestische behandeling en een luchttoevoeropening,
- Gemakkelijk toegankelijk (lift) en geschikt voor mensen met beperkte mobiliteit,
- Verfafwerking met tapijtvloer, ruw geschilderd plafond en vals technisch plafond over de breedte van de gang (140 cm) om plaats te bieden aan de apparatuur en de verdeling ervan,
- Technische ruimtes en leidingen op elk niveau,
- Mogelijkheid om 2 of meer kavels (101&104 of 102&103) per niveau te groeperen.

➤ Veiligheid en sfeer:

- Ruime hal ingericht naar een hoge standaard: grote spiegel, tegelvloer op de begane grond, sfeerverlichting met automatische aanwezigheidsdetectie, decoratieve wandverlichting en bewegwijzering,
- Beveiligde toegang tot het gebouw via videofoon en elektromagnetisch bediende toegangsdeur,
- Decoratieve overloopdeuren met massieve kern en veiligheidsslot,
- Toegangsbarrière tot parkeerplaatsen en uitgeruste, afgesloten fietsruimtes op de begane grond,
- Privéparkeerplaatsen met de optie voor een elektrische aansluiting (op kosten van de koper),
- Landschapsarchitectuur en verlichting rond het terrein.

IV. Kantoorgebouw (MT)

PARTIJ							PARTIJ					VEFA	
Titel	Parkeerplaats	Fiets	Terrassen	SU (1)	Commun R+0 (2)	Gemeenschappelijke RDC (3)	Oppervlak	Kantoor	Parkeerplaats	Terras	Geen onderscheidingen	Bedrag excl. BTW	
EENHEID	U	U	M ²	M ²	M ²	M ²	M ² SU	€ HT / M ² SU	€ HT / M ² SU	€ HT / M ² SU	€ HT / M ² SU	€ HT / PARTIJ	
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€	
subtotaal	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€	
subtotaal	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€	
subtotaal	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€	
subtotaal	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€	
subtotaal	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€	
Ander Park (5)	5												
TOTAAL	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€	

- Het kantoorgebouw bestaat uit een begane grond met een hal en gemeenschappelijke ruimten en 132 m² bruikbare vloeroppervlakte. De eerste 2 verdiepingen bieden in totaal 728 m² bruikbare vloeroppervlakte. De 3^e verdieping biedt 2 units van respectievelijk 336 en 275 m² met terrassen. Tot slot biedt de 4^e verdieping 462 m² vloeroppervlak en 79 m² terrassen.
- De eenheidsprijzen variëren van EUR 348.000 tot EUR 1.398.000, met de mogelijkheid om eenheden te groeperen voor bulkaankoop.
- De gemiddelde verkoopprijs per m² is **EUR 2.688,72/m²**.

Opmerking: De getoonde verkoopprijzen zijn exclusief belasting en kosten (makelaarskosten - te betalen door de koper).

Bron : Management

IV. Residentie (RHT)



Locatie van de woning (RHT)



Zuidgevel van de residentie (RHT)

- De residentie (RHT) is ontworpen voor jonge mensen (onder de 30): studenten (veel in de Technopole), onderzoekers en jonge professionals (eerste banen).
- Ontworpen op basis van een COLIVING, met individuele kamers met een volledig uitgeruste slaapkamer, badkamer en kitchenette (kookplaat, gootsteen, koelkast) en gedeelde ruimtes op de begane grond: receptiekantoor, activiteitenruimte, coworkingruimte, toiletten en wasserette.
- Het gebouw krijgt 5 verdiepingen en een hoogte van 14,6 meter tot aan de dakrand. Het zal appartementen bevatten variërend van T1 tot T2. Het krijgt de vorm van een "L" en komt uit op de Boulevard Solidarité.
- Op de begane grond komen een restaurant en 10 PRM-vriendelijke appartementen. Op de bovenste verdiepingen komen woningen.
- De meeste appartementen hebben een buitenterras dat wordt gevormd door een metalen constructie die mechanisch aan de betonnen gevel is bevestigd. De leuningen op deze terrassen zullen bestaan uit een verticale metalen staaf bevestigd in Engelse stijl.
- Op de gevel geeft het spel van schaduwen, gevormd door de afwisseling van volle en lege ruimtes, het gebouw zijn specifieke kenmerk.
- Het noorden en oosten hebben externe brandtrappen. De noordkant van het gebouw geeft het een duidelijk karakter, terwijl de "dozen" op alle binnengevels resoneren met het naburige kantoorgebouw.
- De puntgevels geven de gevel zijn specifiek architectonische karakter.
- Deze sterke architecturale stijl geeft harmonie aan het hele gebouw.

IV. Residentie (RHT)



ELEVATION EST



ELEVATION OUEST



ELEVATION SUD



ELEVATION NORD

Bron :
Management

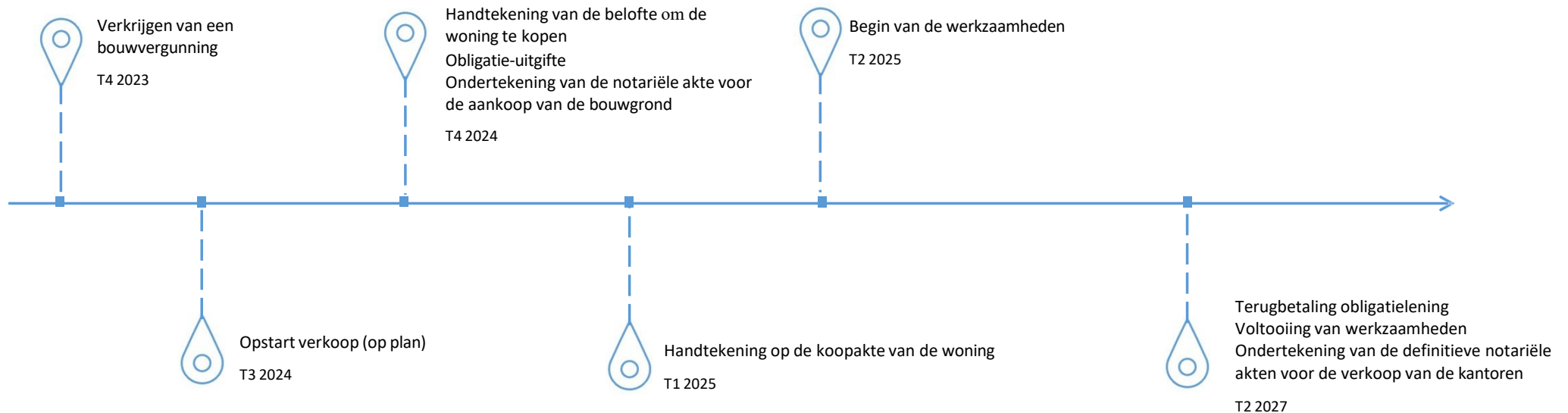
- Energie en akoestiek :
 - Betonnen constructie met gewapende isolatie (RE 2020) en groen dak,
 - Buitenschrijnwerk in aluminium profiel met thermo-akoestische dubbele beglazing en rolluikbescherming,
 - Comfort en akoestische behandeling van gemeenschappelijke ruimtes (plafonds, vloeren),
 - Verwarmen/koelen met behulp van een thermodynamisch systeem geproduceerd door een warmtepomp met regelbare luchttoevoeropeningen,
 - Gecentraliseerde dubbelstroom mechanische ventilatie met energierecuperatie en luchttoevoer,
 - Warm water geproduceerd door een gasketel en opgeslagen in tanks,
 - Stand-by technische apparatuur voor elke woning met meetsysteem (elektriciteit, verwarming/koeling, water en warm water),
 - Glasvezel - RJ45 en wifi in elk huis,
 - De ERP-ruimte op de begane grond (keuken, restaurant, sporthal, enz.) wordt bevoorrad met vloeistoffen in afwachting van levering.
- De schalen :
 - T1 (studio) flat bestaande uit een ongemeubileerde slaapkamer met garderobe en bergruimte, een hal met kitchenette en een doucheruimte met toilet (wandcloset, wastafel met mengkraan en douchebak, betegelde muren met deur en verlichting),
 - Een vrije plafondhoogte van 2,50 m, exclusief balken en/of dakranden,
 - Privé en toegankelijke balkons voor sommige woningen (ongeveer 60%),
 - Openslaand raam 2,10 m hoog, 1,20 m breed, bestaande uit een draai-kiepraam en een vast gedeelte,
 - Flats (10) aangepast voor mensen met beperkte mobiliteit op de begane grond met kleine terrassen,
 - Geschilderde afwerking met veerkrachtige vloeren, geschilderd ruw plafond en verlaagd technisch plafond in hal en doucheruimte,
 - Technische ruimtes en leidingen op elk niveau.
- Veiligheid en sfeer:
 - Ruime hal ingericht naar een hoge standaard: grote spiegel, tegelvloer op de begane grond, sfeerverlichting met automatische aanwezigheidsdetectie, decoratieve wandverlichting en bewegwijzering,
 - ERP ruimte onafgewerkt opgeleverd met een groot terras,
 - Toegang tot het gebouw met elektromagnetisch bediende toegangsdeur,
 - Decoratieve overloopdeuren met massieve kern en veiligheidsslot,
 - Toegangsbarrière tot parkeerplaatsen en fietsruimtes uitgerust en vergrendeld aan de buitenkant,
 - Privéparkeerplaatsen met de optie voor een elektrische aansluiting (op kosten van de koper),
 - Landschapsarchitectuur en verlichting voor de omgeving.

IV. Residentie (RHT)

NIVEAU	DEEL	OPPERVLAK	SHAB	SDP	NIVEAU	DEEL	OPPERVLAK	SHAB	SDP	NIVEAU	DEEL	OPPERVLAK	SHAB	SDP	
RDC	ERP-zone	Invoer	36.02	0	542.5	R+1	T1101	20.04	660.85	742.3	R+2	T1201	20.04	640.99	723.5
		Management	20.96				T1102	20.04				T1202	20.04		
		Catering	179.96				T1103	20.27				T1203	20.27		
		Keuken	91.37				T1104	20.27				T1204	20.27		
		Wasserij	15.21				T1105	20.04				T1205	20.04		
		Lokaal OM	16.23				T1106	20.04				T1206	20.04		
		Workshop	41.63				T1107	20.27				T1207	20.27		
		Sporthal	52.4				T12108	49.3				T1208	29.44		
		Sanitair H	10.97				T1109	20.27				T1209	20.27		
		Sanitair F	12.27				T1110	20.27				T1210	20.27		
		Verkeer	36.09				T1111	20.04				T1211	20.04		
		T11001	20.18				T1112	20.04				T1212	20.04		
		T11002	20.18				T1113	20.27				T1213	20.27		
		T11003	19.95				T1114	20.27				T1214	20.27		
T11004	19.95	T1115	34.19	T1215	34.19										
T11005	20.18	T1116	23.17	T1216	23.17										
T11006	29.35	T1117	20.27	T1217	20.27										
T11007	20.18	T1118	20.27	T1218	20.27										
T11008	20.18	T1119	20.27	T1219	20.27										
T11009	19.95	T1120	20.04	T1220	20.04										
T11010	20.04	T1121	20.04	T1221	20.04										
T11011	20.04	T1122	20.27	T1222	20.27										
T11012	20.04	T1123	20.27	T1223	20.27										
T11013	20.27	T1124	20.27	T1224	20.27										
T11014	20.27	T1125	29.43	T1225	29.43										
T11015	20.04	T1126	20.04	T1226	20.04										
T11016	20.04	T1127	20.04	T1227	20.04										
T11017	20.27	T1128	20.27	T1228	20.27										
T11018	20.04	T1129	20.27	T2229	40.58										
T11019	20.27	Opslag	6.96	Verkeer	80.88										
T11020	20.27	Verkeer	80.88												
T11021	20.04														
T11022	20.27														
T11023	20.27														
T11024	20.04														
T11025	20.04														
T11026	20.27														
T11027	20.27														
T11028	20.04														
T11029	20.27														
T11030	20.04														
T11031	20.04														
T11032	20.04														
T11033	20.27														
T11034	20.27														
T11035	20.27														
T11036	20.27														
T11037	20.27														
T11038	20.27														
T11039	20.27														
T11040	20.27														
T11041	20.04														
T11042	20.04														
T11043	20.27														
T11044	20.27														
T11045	20.04														
T11046	20.04														
T11047	20.27														
T12408	29.44														
T1409	20.27														
T1410	20.27														
T1411	20.04														
T1412	20.04														
T1413	20.27														
T1414	20.27														
T1415	34.19														
T1416	23.17														
T1417	20.27														
T1418	20.27														
T1419	25.27														
T1420	23.95														
Opslag	6.96														
Verkeer	57.97														
TOTAAL			2613.81	3485.9											

➤ De gemiddelde prijs per m² is EUR 3.098/m².

V. Het uitvoeringsschema



Aanvullende opmerkingen

- **De bouwvergunning** werd verleend in december 2023.
- Techno Lac begint in mei 2025 met de bouw van de woning en het kantoorgebouw zodra 50% van het terrein is verkocht. De oplevering is gepland voor medio 2027.
- **De commercialisering** begon in de zomer van 2024. De projectdrager is bezig met de afronding van de verkoop van de residentie met Groupe Batigère en heeft al blijken van belangstelling ontvangen voor de kantoren (2 verdiepingen "onder optie").
- **De obligatie-uitgifte** vindt plaats in november 2024; het geld wordt opgehaald voor een periode van maximaal drie jaar.

Bron: Management

VI. Bankfinanciering

Crédit Agricole de Lorraine heeft een lening verstrekt aan SCCV Techno Lac op 11 oktober 2024:

- Betreft: Aankoop van bouwgrond
- Bedrag : EUR 943.500
- Rentevoet : Maandelijks betaalbaar op basis van de 3-maands Euribor op de datum van de eerste kredietopneming + 2% marge (gewaardeerd op 5,2230% op de uitgiftedatum van het contract)
- Beschikbaarheid: uiterlijk 13/03/2025
- Duur : 60 maanden
- Terugbetaling : het kapitaal wordt op de vervaldag in één keer terugbetaald
- Aanvraagkosten: 2.000 EUR
- Kosten voor het afsluiten van een garantie: geschat op EUR 14.340
- Garanties : Hypotheek ^{1e} rang voor EUR 943.500 in hoofdsom plus toebehoren voor een termijn van 72 maanden op een terrein gelegen te 57000 Metz, Boulevard de Solidarité.
kadastrale referenties: vóór deling: Sectie BC nr. 139, oppervlakte 92a45
na verdeling: Sectie BC nr. 179 + 180, gebied 79a26 ++

Hoofdelijke borgstelling door SAS Hauplo voor EUR 943.500 in hoofdsom plus rente, commissies, kosten en bijkomende kosten

VII. Obligatiefinanciering

- Emittent: BeeBonds Finance SRL (die een lening zal verstrekken aan Techno Lac SCCV voor hetzelfde bedrag en met dezelfde looptijd)
- Leningbedrag: EUR 1.000 k (minimaal EUR 800 k).
- Looptijd van de obligaties: 36 maanden vanaf de uitgiftedatum van de obligaties.
- Terugbetaling: Uiterlijk op de vervaldatum.
De Projectdrager verbindt zich ertoe vervroegde aflossingen te verrichten naarmate de verkoop vordert.
- Bruto jaarlijkse rente: 10%, halfjaarlijks betaald.
- Obligatieleningen naar Belgisch recht.
- Het doel van de fondsenwerving is het uitvoeren van werkzaamheden aan het Techno Lac project. De fondsen zullen uitsluitend worden gebruikt voor het project, om een deel van de aankoop van de bouwgrond en de start van de bouwwerkzaamheden te financieren.
- Verplichtingen:
 - De Projectdrager verbindt zich ertoe een hypothecair pandrecht te verlenen aan BeeBonds Finance zodra de VEFA is ondertekend met de Batigère Groep (voor de woning) en de terreinen en gebouwen niet te verpanden ten gunste van een andere schuldeiser (negatief pandrecht).
 - De verkoop van het project zal worden gebruikt om de obligatielening terug te betalen - via een onherroepelijke betalingsopdracht (na terugbetaling van de bankleningen en betaling van de bouwkosten).
 - Ondergeschikt maken van de betaling van de management fees aan de Hauplo Groepsvennootschappen aan de volledige terugbetaling van de obligatielening, met uitzondering van het eerste terug te vorderen btw-bedrag op de aankoop van de bouwgrond en op de eerste facturen met betrekking tot het project in Q1 2025.
 - Achterstelling van de terugbetaling van aandeelhoudersvoorschotten aan de volledige terugbetaling van de obligatie-uitgifte.
 - BeeBonds een kwartaalverslag sturen (dat beschikbaar wordt gesteld aan obligatiehouders).

VIII. Verwachte winstgevendheid en financieel overzicht van het project

Verkoop	Verkoopprijs	Oppervlakte m ²	Prijs/m
Verkoop - Kantoren (MT)	7,419,228 €	2,794	2,655 €
Verkoop - Ingezetenen (RHT)	9,215,274 €	2,920	3,156 €
Totale geschatte verkoop	16,634,501 €	5,714	2,911 €
Opmerking: gewogen bruto oppervlakte voor flats, netto oppervlakte voor magazijnen en garages			
Projectkosten	Kosten		
Aankoop bouwgrond (inclusief kosten)	1,140,267 €		
Aankoop bouwgrond - Kantoren (MT)	490,642 €		
Aankoop bouwgrond - Residentiedeel (RHT)	649,625 €		
Bouwwerkzaamheden	9,498,156 €		
Bouwwerkzaamheden (MT)	4,445,020 €	2,794	1,591 €
Bouwwerkzaamheden (RHT)	5,053,136 €	2,920	1,731 €
Vergoedingen en diverse uitgaven	2,099,602 €		
Vergoedingen en diverse uitgaven (MT)	1,068,382 €		
Vergoedingen en diverse uitgaven (RHT)	1,031,220 €		
Aansluitingen, verzekeringen, belastingen en bouwgrond (exclusief btw)	456,125 €		
Aansluitingen, verzekering, belastingen en bouwgrond (MT)	109,991 €		
Aansluitingen, verzekeringen, belastingen en bouwgrond (RHT)	346,134 €		
Verkoopkosten	709,303 €		
Totale projectkosten (voor overhead)	13,903,453 €		
Marge voor financiële lasten	2,731,049 €		
ROI vóór financiële kosten	16.42%		
Financiële kosten	Bedrag	Als % van totaal	
	Bedrag	In % totaal	
Rente op bankleningen	33,149 €		
Borgtocht	93,381 €		
Financieringskosten	65,183 €		
Rente op obligatie-uitgifte BeeBonds	118,333 €		
Totale financiële kosten	310,046 €		
Totale kosten (inclusief financieringskosten)	14,213,499 €		
Marge vóór belastingen	2,421,003 €		
ROI voor belastingen	14.6%		
Financiering	Bedrag	Als % van totaal	
Bankkrediet	947,100 €	7%	
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	1,000,000 €	7%	
Voorschotten van aandeelhouders	284,718 €	2%	
Totale externe financiering	2,231,818 €	16%	
Zelffinanciering	11,981,681 €	84%	
Totale financiering	14,213,499 €	100%	

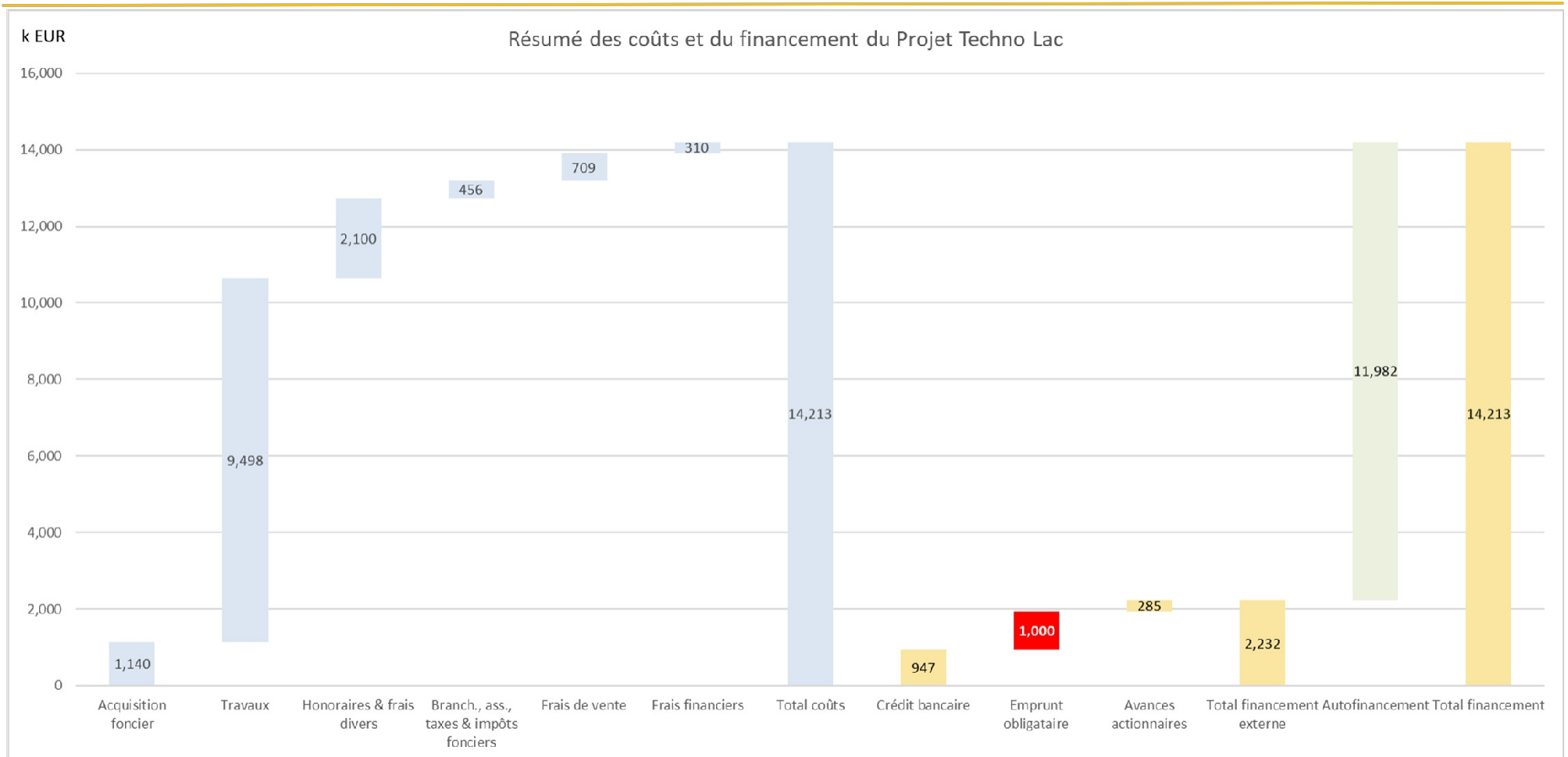
Opmerking: cijfers zijn exclusief BTW

Bron : Management

Toelichting op winstgevendheid en financiering

- De bouwgrond (het volledige perceel = 7.926 m²) zal door Techno Lac worden aangekocht tegen een prijs van 1.140 k EUR (inclusief kosten), mede dankzij een bankfinanciering (Crédit Agricole) van 947 k EUR . Deze banklening zal worden terugbetaald zodra de eerste verkopen plaatsvinden.
- De kosten van de bouwwerkzaamheden aan de 2 gebouwen worden geschat op respectievelijk 9 498 k EUR, 4 445 k EUR voor het kantoorgebouw (MT) en 5 053 k EUR voor de woning, d.w.z. respectievelijk 1 591/m² en 1 731/m². Deze bedragen zijn inclusief een marge voor technische onvoorziene uitgaven van 2% voor de woning (d.w.z. 138 k EUR exclusief BTW) en 5% voor het kantoorgebouw (d.w.z. 293 k EUR exclusief BTW).
- Honoraria en diverse kosten omvatten: locatie-Management en monitoring 2.100 k EUR (waarvan 962 k EUR Managementsvergoedingen zijn voor de structuren van de Projectdrager), ontwerp (architecten) 398 k EUR , andere technische kosten (onderzoek, landmeter, veiligheidscoördinatie, technische controle, thermische studies) 543 k EUR en andere kosten (boekhouding, marketing, juridisch) 196 k EUR.
- De financieringskosten zijn berekend op basis van de terugbetaling van de BeeBonds à rato van 400 k EUR na 1 half jaar, 200 k EUR na 1 jaar, 200 k EUR na 1,5 jaar en het saldo (200 k EUR) na 2 jaar, op basis van de verkoopveronderstellingen - zie Projectkasstroomplan hieronder.
- De Projectmarge (vóór belastingen) bedraagt 2 421 k EUR of 14,6% (marge vóór belastingen / totale geschatte omzet). Deze marge is gebaseerd op de hierboven beschreven veronderstellingen over de verkoop.
- Opgemerkt dient te worden dat de Batigère Groep een bod heeft gedaan voor een prijs van EUR 9.498 duizend (exclusief BTW), vergeleken met de eerder gebudgetteerde prijs van 9.047 k EUR. Deze belofte zal voor een notaris worden bevestigd voordat de fondsen worden opgehaald.
- Voor het kantoorgebouw is een commerciële korting van 1% begroot ten opzichte van de geadverteerde prijzen (dia 10) en afgetrokken van de verkoopprijs om de winstgevendheid te berekenen.
- De aandeelhoudersvoorschotten voor het Project bedroegen 285 k EUR, voornamelijk om de eerste uitgaven voor voorbereidende studies en de vergunningsaanvraag te dekken.
- De 2 gebouwen worden gebouwd onder het VEFA-systeem (Vente en Etat Futur d'Achèvement). Hierdoor kan de ontwikkelaar naarmate de bouw vordert geld opvragen bij kopers, wat de hoge mate van zelffinanciering van het project verklaart (84%).

IX. Overzicht van projectkosten en financiering voor Techno Lac



Cijfers exclusief btw
Bron :
Management

X. Projectfinancieringsplan voor Techno Lac

Kasplanning - EUR	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	Totaal
Geldmiddelen aan het begin van de periode	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 €	
Project											
Aankoop bouwgrond - inclusief kosten (incl. btw)	-1,287,690 €	0 €	-66,000 €								-1,353,690 €
Aankoop - Kantoren (MT)	-579,815 €		-3,000 €								-582,815 €
Aankoop - Residentie (RHT)	-707,875 €		-63,000 €								-770,875 €
Bouwwerkzaamheden (incl. btw)		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 €
Bouwwerkzaamheden (MT)			-899,004 €	-1,330,506 €	-1,330,506 €	-1,330,506 €			-443,502 €		-5,334,024 €
Bouwwerkzaamheden (RHT)			-532,814 €	-502,814 €	-1,005,627 €	-502,814 €	-1,005,627 €	-502,814 €	-1,005,627 €	-1,005,627 €	-6,063,763 €
Honoraria en diverse uitgaven (incl. btw)	-496,295 €	-340,000 €	-363,551 €	-83,214 €	-112,176 €	-64,217 €	-29,965 €	-23,960 €	-510,465 €	-495,679 €	-2,519,522 €
Vergoedingen en diverse uitgaven (MT)	-251,591 €	-160,000 €	-203,491 €	-72,456 €	-69,009 €	-45,010 €			-480,500 €		-1,282,058 €
Vergoedingen en diverse uitgaven (RHT)	-244,704 €	-180,000 €	-160,060 €	-10,758 €	-43,167 €	-19,207 €	-29,965 €	-23,960 €	-29,965 €	-495,679 €	-1,237,464 €
Aansluitingen, verzekeringen, belastingen en bouwgrond (exclusief btw)	-145,825 €	0 €	0 €	0 €	-199,500 €	0 €	-100,800 €	0 €	-4,000 €	-6,000 €	-456,125 €
Aansluitingen, verzekering, belastingen en bouwgrond (MT)	-63,991 €				-42,000 €	0 €			-4,000 €		-109,991 €
Aansluitingen, verzekeringen, belastingen en bouwgrond (RHT)	-81,834 €				-157,500 €	0 €	-100,800 €	0 €	0 €	-6,000 €	-346,134 €
Verkoopkosten (incl. btw)			-797,282 €	0 €	-35,921 €	0 €			-17,961 €		-851,164 €
Verkoop (incl. btw)	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 €
Verkoop (MT)			3,427,683 €	623,215 €	2,003,191 €	712,246 €			2,136,738 €		8,903,073 €
Verkoop (RHT)			3,870,415 €	1,658,749 €	0 €	2,211,666 €	0 €	1,105,833 €	1,105,833 €	1,105,833 €	11,058,328 €
BTW-rekening	0 €	341,806 €	-954,492 €	-44,641 €	75,972 €	-165,477 €	172,599 €	-97,302 €	-132,036 €	151,507 €	-652,065 €
Financiering											
Voorschotten van aandeelhouders	284,718 €								-284,718 €		0 €
SRD bankkrediet (grond)	947,100 €	947,100 €	0 €								
Bankkrediet - kredietopname	947,100 €										947,100 €
Bankkrediet - terugbetaling			-947,100 €								-947,100 €
Uitgifte SRD Obligaties via BeeBonds	1,000,000 €	1,000,000 €	600,000 €	600,000 €	400,000 €	400,000 €	200,000 €	200,000 €	0 €		1,000,000 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds - opname	1,000,000 €										1,000,000 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds - terugbetalingen			-400,000 €		-200,000 €		-200,000 €		-200,000 €		-1,000,000 €
Financiële kosten											
Bankrente	-4,736 €	-14,207 €	-14,207 €								-33,149 €
Kosten uitvoeringsgarantie	-93,381 €										-93,381 €
Financieringskosten	-62,000 €				-1,883 €				-1,300 €		-65,183 €
Rente op BB obligaties			-58,333 €		-30,000 €		-20,000 €		-10,000 €		-118,333 €
Kasstroom voor de periode	141,891 €	-12,400 €	2,265,316 €	320,790 €	-836,450 €	860,897 €	-1,183,793 €	481,757 €	632,962 €	-249,966 €	
Geldmiddelen aan het einde van de periode (cumulatief)	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 €

Bron :
Management

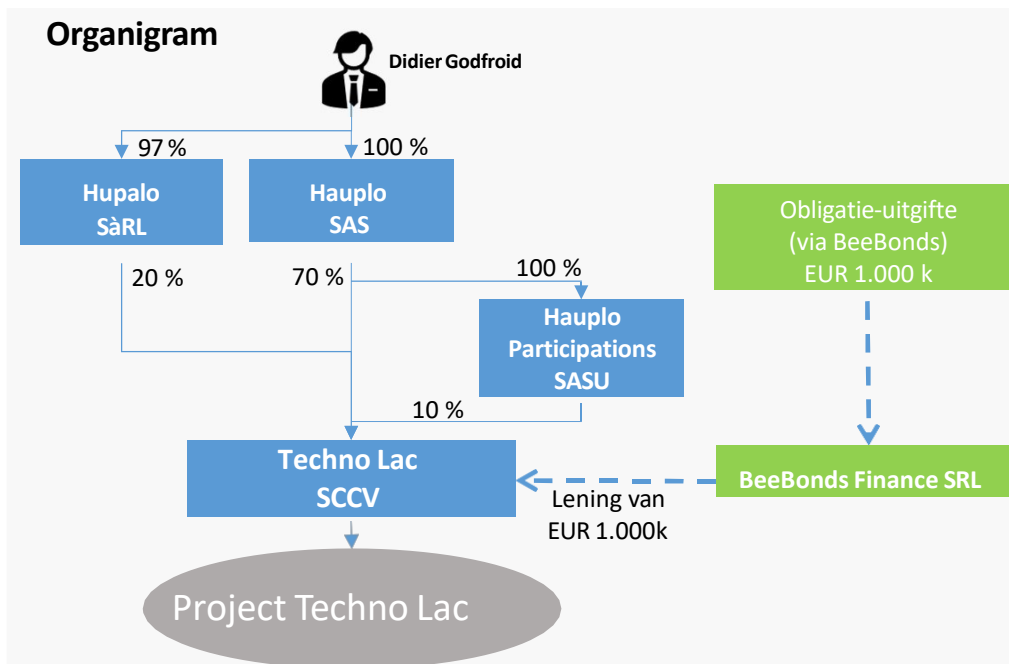
X. Kasstroomplan - Verkoopannahes en commentaar op kasstromen

- De 2 gebouwen zullen worden gebouwd onder het VEFA-systeem (Vente en Etat Futur d'Achèvement). Hierdoor kan de ontwikkelaar fondsen werven bij kopers naarmate de bouw vordert. Het cashflowplan is gebaseerd op een blokverkoop van de hotelresidentie (RHT) en een opgesplitste verkoop van de kantoren.
- Wat de verkoop van de hotelresidentie betreft, heeft Groupe Batigère (www.batigere.fr) een bod gedaan voor een prijs van 9.498 k EUR (exclusief btw). De opschortende voorwaarden zijn vrij standaard en zouden snel moeten worden opgeheven. De VEFA-belofte zal medio november bij een notaris worden ondertekend en de koopakte zal uiterlijk 31 maart 2025 worden getekend. De werkzaamheden kunnen dan in mei 2025 beginnen.
- De verkoop van kantoren vordert ook, met 2 verdiepingen onder optie voor Crédit Agricole (begane grond + 2, 762 m²) en een medisch centrum voor cardiologie (begane grond + 1, 762 m²). Er zijn ook andere tekenen van interesse ontvangen door de agentschappen die verantwoordelijk zijn voor de marketing (BNP Paribas en Arthur Lloyd). De Projectdrager verwacht de volgende verkoopcijfers:

	T2 2025			T3 2025			T4 2025			T1 2026			T4 2026			
	25 apr	25 mei	25 jun	25 jul	25 aug	25 sep	25 okt	25 nov	25 dec	26 jan	26 feb	26 mrt			26 dec	
Verkoop	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%	0%	10%	10%	100%
cumulatief	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	90%	100%	
Facturering	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%	0%	14%	10%	100%
cumulatief	15%	24%	39%	39%	39%	46%	53%	53%	68%	68%	72%	76%	76%	90%	100%	

- Het plan is om met de bouw van het kantoorgebouw te beginnen zodra de mijlpaal van 50% verkoop is bereikt - waarschijnlijk al in de zomer van 2025.
- Er zij op gewezen dat de BeeBonds zullen worden terugbetaald à rato van 400 k EUR na 1 half jaar, 200 k EUR na 1 jaar, 200 k EUR na 1,5 jaar en het saldo (200 k EUR) na 2 jaar, op basis van de veronderstellingen inzake de verkoop.
- Ondanks het aangetoonde vermogen om binnen 24 maanden terug te betalen, wilde de Projectdrager uit voorzorg de looptijd van de obligatie op 36 maanden houden.

XI. De Projectdrager en zijn vertegenwoordiger



Techno Lac SCCV (emittent)
<ul style="list-style-type: none"> • Naam en rechtsvorm: Techno Lac SCCV • Oprichtingsdatum: 16 augustus 2018 • Bedrijfsnummer: RCS Metz 841 702 848 • Adres: 45 Rue Vigne Saint-Avoid, 57000 Metz
<p>Bestuurders: Hupalo SAS, vertegenwoordigd door Didier Godfroid Hupalu SàRL, vertegenwoordigd door Didier Godfroid</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Doel: Aankoop van onroerend goed op de Boulevard Solidarité in Metz, bouw en verkoop.



Didier Godfroid

Hauplo, Hupalo, Hauplo Participaties en Techno Lac

- **Hauplo** is sinds 2014 een regionale en onafhankelijke projectontwikkelaar.
- Ze zijn actief in woning-, kantoor- en winkelprojecten en hun hoofdkantoor bevindt zich op 45 rue Vigne Saint Avold in METZ.
- In de regio Nancy-Metz-Thionville heeft Hauplo twee grote trends in de bouwsector vastgesteld: een behoefte aan meer persoonlijkheid en meer comfort.
- Hun doel is om deze trends te ontwikkelen met een eigentijdse esthetiek en eenvoudige, duurzame elegantie.
- **Hauplo Participations SAS** is het vehikel van de Groep voor de uitgifte van obligaties.
- **Techno Lac SCCV** is een Société Civile Immobilière de Construction Vente (niet-handelsvennootschap voor de bouw en verkoop van onroerend goed) die zich toelegt op de bouw en verkoop van onroerend goed. Het is eigendom van **Hauplo, Hupalo en Hauplo Participations**.

Didier Godfroid

- **Didier Godfroid** werd geboren in Ukkel (België) in 1967 en is 57 jaar oud.
- Hij is opgeleid als landschapsarchitect (Gembloux) en heeft een master in stedenbouw van het Institut de géoarchitecture (Brest).
- Nadat hij zijn carrière in België was begonnen als landschapsarchitect, verhuisde hij in 1993 naar de Grand Est-regio als planningsmedewerker voor de adjunct-directeur-generaal die verantwoordelijk is voor planning en lokale ontwikkeling bij de **Conseil Général du Territoire de Belfort**.
- In 1999 werd hij hoofd ontwikkeling bij de regionale afdeling Oost van het **SCET**, een dochteronderneming van Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).
- Van 2001 tot 2007 was hij adjunct-directeur-generaal belast met stedenbouw en economische ontwikkeling voor **de stad Metz** (130.000 inwoners) en vervolgens directeur van de afdeling economische ontwikkeling en hoger onderwijs/onderzoek van **de stedelijke gemeenschap Metz Métropole** (240.000 inwoners).
- In 2007 werd hij regionaal directeur voor Oost-Frankrijk (vestigingen Metz en Straatsburg) van **NACARAT**, een projectontwikkelaar van de groep Rabot Dutilleul - appartementencomplexen, woningen en kantoren.
- Voortbouwend op deze ervaring met het beheren van vastgoedprojecten in het Oost-Frankrijk, richtte hij in 2013 **HAUPLU** op.

XII. Eerdere Hauplo projecten (niet volledig)

1 Project Allée du Beaujolais



-  10 flats
+ winkelcentrum
-  Metz (FR)
-  Bebouwde oppervlakte* van
720 m².
-  Verkoopprijs van EUR 2,5
miljoen Marge van ongeveer
8%.
-  Voltooid in 2018 **Voltooid**

3 Project Allée du Beaujolais



-  23 flats
-  Vandoeuvre-Lès-Nancy (FR)
-  Bebouwde oppervlakte* van 1.402 m²
-  Verkoopprijs van EUR 5,1m Marge
van ongeveer 7%
-  Voltooid in 2020 **Voltooid**

2 Koning Albert Villa Project



-  9 flats
-  Metz Queueleu (FR) 740 m²
-  bebouwd oppervlak*.
-  Verkoopprijs van EUR 3,0
miljoen Marge van zo'n
8%
-  Voltooid in 2021 **Voltooid**

4 Project Terrasses du Roi Albert



-  12 flats
-  Metz Queueleu (FR)
-  Bebouwde oppervlakte* van 1.202 m²
-  Verkoopprijs van EUR 4,8 miljoen
Marge van 8%.
-  Voltooid in 2023 **Voltooid**

*Bouwwerken omvatten gemeenschappelijke ruimtes, kelders, zolders, terrassen, parkeerplaatsen, enz.
Marges als % van de omzet
Bron : Management

XIII. Sterke punten en aandachtspunten van het project

Hoogtepunten

- Gedegen ervaring van de Projectdrager.
- Geen licentierisico - verkregen in december 2023.
- Zeer goede locatie.
- Er is slechts één vergelijkbaar kantoorproject in Metz, "Olympe" in het stadscentrum, hoewel er momenteel andere ontwikkelingen op de markt worden gebracht.
- Er wordt verwacht dat het project een uitstekend rendement zal genereren dankzij de blokverkoop van de woning.
- Het project is ontworpen onder de VEFA-regeling (Vente en Etat Futur d'Achèvement) en wordt daarom gedekt door een bankgarantie (verleend door Crédit Agricole).

Aandachtspunten

- **Ontwikkelingsrisico** - laag aangezien vergunning verkregen en contract met bouwbedrijf.
- **Bouwriscico** - hoewel dit een ervaren Projectdrager is, bestaat er een bouwriscico (materiaalkosten, onderaannemer die in gebreke blijft, slecht weer, enz.)
- **Renterisico** - variabele rente van Crédit Agricole - beperkt tot de aankoop van de bouwgrond - terugbetaling uiterlijk eind juni 2025.
- **Marketingrisico** - het marketingrisico is matig, aangezien de verkoop van de Résidence hôtelière verzekerd is (belofte bij een notaris op 15 november 2024) voor 58% van de geschatte verkoop.



Projectvisuals ontwikkeld door CARTA - REICHEN ET ROBERT ASSOCIES en MGS 3D.

Bijlage 1 - Gemiddelde prijzen voor nieuwe kantoren in de omgeving

Locatie	Beschrijving	Prijzen	Oppervlak	Prijs/m
"Emeraude - ZAC du Parc du Technopôle, rue Valentin Bousch	kantoren te koop volgens de nieuwste energienormen (RE2020) - Beschikbare ruimtes: 664 m ² , 659 m ² , 1 337 m ² en tot 2.001 m ² groot	5,202,600 €	2001	2,600 €
"Le Panoramique, 92 Bld Solidarité - Technopole ingang van Metz	een compleet nieuw kantoorgebouw op een uitzonderlijke locatie (Technopôle)	5,859,995 €	2010	2,915 €
"Olympe, wijk Amfitheater, Metz	Olympe is een gebouw van de nieuwe generatie met een totale oppervlakte van ongeveer 2.562 m ² verdeeld over twee verdiepingen (R+6). Olympe zal nieuwe open kantoorruimte huisvesten die voldoet aan de volgende normen ERP, PMR en Code du Travail.	8,040,941 €	2562	3.050 - 3.150 €
avenue André Malraux in Metz vlakbij het station en de nieuwe wijk Amphithéâtre	Nieuw gerenoveerd kantoorgebouw, begane grond +6 verdiepingen met lift, met een oppervlakte van 3328 m ² , deelbaar van 126 m ² . RE 2020	400,114 €	3328	3.000 - 3.300 €
SKOTIA in Ars Laquenexy (5 km van de Technopôle - 13 km van het centrum van Metz)	Nieuw kantoorgebouw tegenover de CHR de Mercy. Een snelgroeiende gemengde ontwikkelingszone voor de tertiaire en publieke sector. innovatieve bedrijven in de gezondheidssector			2.770 - 3.000 €
Rue Royal Canadian Air Force, Ars-Laquenexy (5km van Technopôle - 13 km van het centrum van Metz)	Kantoren van topklasse klaar voor werkgelegenheid in het dynamische Mercy-gebied	769,999 €	297	2,593 €
Norroy-Le-Veneur, aan de rand van Metz, in het Ecoparc (15 km van de Technopôle - 9 km ten noorden van het centrum van Metz)	Een kantoorgebouw in een groene omgeving met alle comfort van nieuwbouw		688 359 329	2,164 €
"Technisud 3" gelegen in de Actisud zone van Metz, in Jouy-Aux-Arches (13 km van de Technopôle - 8 km van het centrum van Metz).	Dit gebouw van 2.388 m ² op de begane grond zal deelbaar zijn vanaf 134,23 m ² en zal voldoen aan ERP5, HQE en PMR		2388	3,526 €
Gemiddelde nieuwe kantoren				2,754 €

- Het aanbod van nieuwe kantoren in Metz en omgeving is behoorlijk groot, met een prijs van ongeveer EUR 2.700 per vierkante meter.
- Het is moeilijk om energiebeoordelingen te krijgen zonder contact op te nemen met de agentschappen.

Opmerking: vraagprijzen zijn exclusief btw en/of registratierechten

Bijlage 2 - Jaarrekening Techno Lac SCCV

Balans (k EUR)	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2024 PF
Activa				
Materiële vaste activa				
Terreinen en gebouwen				
Andere installaties, gereedschappen en meubilair				
Vooruitbetalingen en immateriële activa Materiële vaste activa in uitvoering				
Langetermijninvesteringen				
Totaal vaste activa	0	0	0	0
Vorderingen > 1 jaar				
Vorraden en vooruitbetalingen	70	77	109	368
Vorderingen < 1 jaar	14	15	22	154
Beschikbare waarden	0	0	0	2
Overlopende activa				
Totaal vlottende activa	85	92	131	524
Totaal activa	85	92	131	524
Verplichtingen				
Geplaatst kapitaal	1	1	1	1
Reserves				
Resultaat naar voren gehaald				
Totaal eigen vermogen	1	1	1	1
Vorzieningen				
Financiële schulden > 1 jaar				
Financiële schulden met looptijd <= 1 jaar	12	16	26	181
Handelsschulden	72	76	105	319
Belasting- en socialezekerheidsschulden				24
Schulden aan verbonden ondernemingen				
Overige verplichtingen				
Totale schuld	84	91	130	524
Totaal passiva	85	92	131	525
Solvabiliteitsratio	0	0	0	0

- SCCV Techno Lac is het voertuig dat speciaal voor deze operatie is gemaakt. Het is gemaakt met een kapitaal van EUR 1.000.
- Aan de actiefzijde van de balans staan de uitgaven die al gedaan zijn ter voorbereiding van het project (vóór de aankoop van de bouwgrond) onder "Vorraden en vooruitbetalingen".
- De schulden omvatten een rekening-courant met groepsmaatschappijen (voor EUR 181 duizend op 30/09/2024) en handelsschulden van 319 k EUR, voornamelijk bestaande uit groepsmaatschappijen (Hauptlo en Hupallo), taxatievergoedingen en andere onderaannemers (Bureau Veritas, Génie Tec, Atelier Leda, Kotyco, CERQUAL, enz.).
- Het werkkapitaal van SCCV wordt op 2 manieren gefinancierd:
 1. Door de partners HAUPLO en HUPALO, via de lopende rekeningen van hun partners.
 2. Door te factureren via de klantenrekening van SCCV RHT, een bedrijf waarin HAUPLO een belang heeft.
- De afgelopen jaren zijn er twee methoden gebruikt voor inventarisatie:
 - Facturen worden direct naar de voorraad overgeboekt, zonder tussenkomst van uitgaven
 - Facturen worden opgenomen als last en voor hetzelfde bedrag als een vast actief.
- Dit rechtvaardigt dat de voorraad van jaar tot jaar sneller toeneemt dan de opgeslagen productie. Voor 2024 wordt de tweede methode gebruikt om de consistentie te herstellen.

PF = pro forma

Bron : Management

Bijlage 2 - Jaarrekening Techno Lac SCCV

Winst-en-verliesrekening (k EUR)	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2024 PF
Aantal maanden	12 maanden	12 maanden	12 maanden	12 maanden
Nettoverkoop	2	7	130	69
Verkochte productie			98	69
Productie op voorraad	2	7	32	0
Geactiveerde productie				
Exploitatiesubsidies				
Terugname van voorzieningen en afschrijvingen				
Overige bedrijfsopbrengsten				0
Aankoop van goederen	2	2	1	
Overige aankopen en externe kosten		5	129	69
Brutomarge	0	0	0	0
Managementsvergoedingen				
Elektriciteit				
Huurkosten				
Overige overheadkosten				
Overheadkosten (andere externe kosten)				
Belasting (anders dan inkomstenbelasting)				
Boekwaarde van verkochte materiële vaste activa				
Andere bedrijfskosten				
EBITDA	0	0	0	0
Afschrijvingen en waardeverminderingen				
Bedrijfswinst (EBIT)	0	0	0	0
Financiële inkomsten				
Financiële kosten				
Winst voor belastingen	0	0	0	0
Inkomstenbelasting				
Nettowinst voor het jaar	0	0	0	0

- Aanvankelijk was het plan om een hotelresidentie te bouwen met een "ad hoc" bedrijf waarin de HAUPLO Groep aandeelhouder is: RHT SAS.
- In de zomer van 2024 werd het project van de hotelresidentie stopgezet door de verkoop van de hele residentie aan de groep BATIGERE op VEFA-basis.
- De bedragen die in 2023 en 2024 aan RHT zijn gefactureerd, komen overeen met architectenstudies en andere kosten die verband houden met de aanvraag voor een bouwvergunning. Voor deze posten zullen creditnota's van 98 en 69 k EUR worden uitgegeven.
- De financiële compensatie zal worden verstrekt door de aandeelhouders via hun lopende aandeelhoudersrekeningen om de geplande bijdrage van 285 k EUR te garanderen.
- Totdat de VEFA werd ondertekend, kocht het SCCV voorraden en factureerde het 100% van de kosten door aan bedrijven van de Groep.
- Zodra de VEFA is ondertekend, zullen de uitgaven worden gefactureerd naarmate het project vordert, maar het resultaat zal pas aan het einde van het project worden erkend. Het resultaat zal nul blijven in de resultatenrekening dankzij de opname van een bedrag dat overeenkomt met de uitgevoerde facturering.

PF = pro forma

Bron : Management

BeeBonds
Vrijwilligerslaan 19
1160 Oudergem

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

beebonds.com

