

FICHE D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

La présente offre de financement participatif n'a été vérifiée ou approuvée ni par la FSMA, ni par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF).

L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances en la matière n'a pas nécessairement été évaluée avant que l'accès à cet investissement vous ait été accordé.

En effectuant cet investissement, vous en assumez pleinement les risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi.

Avertissement sur les risques

Investir dans le présent projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil¹. Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil².

Le retour sur investissement n'est pas garanti.

Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif.

Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

Délai de réflexion précontractuel pour les investisseurs non avertis

Les investisseurs non avertis bénéficient d'un délai de réflexion au cours duquel ils peuvent, à tout moment, retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans justification ni encourir de pénalité. Le délai de réflexion commence à courir au moment où l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou manifeste son intérêt, et expire après quatre jours calendaires.

Le retrait de l'offre d'investissement ou de la manifestation d'intérêt peut être exercé en envoyant un e-mail à l'adresse hello@beebonds.com en y précisant la date de l'offre d'investissement ou de la manifestation d'intérêt, le montant et le nom de l'investisseur.

Cet e-mail entraînera l'annulation de l'offre d'investissement ou de l'expression d'intérêt et le remboursement du montant nominal du ou des obligations souscrites.

Aperçu de l'offre de financement participatif

Identifiant de l'offre	984500CC5969JC88EC36-63760141
Porteur de projet et nom du projet	SAS LES PINÉDES Projet : Les Pinèdes
Type d'offre et type d'instruments	Offre par BeeBonds d'obligations subordonnées (les Obligations) en vue du financement de SAS Les Pinèdes (l'Offre) (via une émission d'obligations par BeeBonds Finance)
Montant cible	860.000 EUR
Date limite	À compléter avant publication

Partie A : Informations sur le(s) porteur(s) de projet et sur le projet de financement participatif

a) Porteur de Projet et projet de financement participatif	
Identité:	LES PINÉDES SAS, société par actions simplifiée de droit français (le Porteur de Projet), dont le siège se situe 9 rue des Colonnes, 75002 Paris (France) et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 931 339 899.
Forme juridique:	SAS (société par actions simplifiée).
Coordonnées:	Adresse du siège social : 9 rue des Colonnes, 75002 Paris (France) Numéro de téléphone : +33 6 76 05 48 53 e-mail : Steve@monolithe.co
Propriété:	En date du 22 juillet 2026, le bénéficiaire effectif du Porteur de Projet est Steve LEPINE, à raison de 100 % du capital et des droits de vote.

¹ Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts ([JO L 173 du 12.6.2014, p. 149](#)).

² Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs ([JO L 84 du 26.3.1997, p. 22](#)).

Direction:	Le Porteur de Projet est dirigé par Steve LEPINE, né le 14 février 1988 à Brou-sur-Chantereine (France).																																											
b)	Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement : Le Porteur de Projet représenté par Monsieur Steve LEPINE, déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Il est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement. La déclaration de responsabilité du Porteur de Projet se trouve en Annexe A, conformément à l'article 23.9 du Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs																																											
c)	Principales activités du Porteur de Projet ; produits ou services proposés par le Porteur de Projet Achat, vente et gestion de biens immobiliers appartenant à la société. L'administration, la gestion et l'exploitation de ces biens immobiliers, par bail ou autrement ; la mise en place des moyens financiers nécessaires à ces opérations, en ce compris la conclusion en qualité d'emprunteur de tous emprunts, crédits ou facilités de caisse, avec ou sans constitution de garanties, ainsi que l'octroi de toutes sûretés sur les biens et droits de la Société. La création, l'acquisition, la location ou la vente de tout biens immobiliers (terrain nu, bâtiment ou une partie d'un bâtiment qu'il soit à usage d'habitation, de bureaux, de stockage, industriel ou encore à usage mixte), la prise en location gérance de tous fons de commerce, la prise à bail et l'installation, l'aménagement, l'extension ou la réhabilitation de tous biens immobiliers, décoration d'intérieurs (conception).																																											
d)	Hyperlien vers les états financiers les plus récents du Porteur de Projet Les états financiers du Porteur de Projet sont visibles annexe C .																																											
e)	Chiffres et ratios financiers clés du Porteur de Projet au cours des deux derniers exercices Présentation des chiffres et ratios financiers annuels clés tels que (les montants sont indiqués en euros et les dates de clôture sont le 31/12/2024 et le 30/11/2025): <table><tr><th>Ratios pour FICI</th><th>30/11/2025</th><th>31/12/2024</th></tr><tr><td>Chiffre d'affaires</td><td>624.600 €</td><td>268.852 €</td></tr><tr><td>Bénéfice net annuel</td><td>33.590 €</td><td>-219.365 €</td></tr><tr><td>Total actifs</td><td>2.028.253 €</td><td>2.330.830 €</td></tr><tr><td>Marge bénéficiaire brute</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>Marge bénéficiaire d'exploitation</td><td>30,94 %</td><td>-50,75 %</td></tr><tr><td>Marge bénéficiaire nette</td><td>5,38 %</td><td>-81,59 %</td></tr><tr><td>Dette nette</td><td>1.510.248 €</td><td>1.808.038 €</td></tr><tr><td>Dettes/capitaux propres</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>Ratio de liquidité restreinte</td><td>0.66x</td><td>0.95x</td></tr><tr><td>Taux de couverture du service de la dette</td><td>1.46x</td><td>—</td></tr><tr><td>EBITDA</td><td>433.038 €</td><td>-25.867 €</td></tr><tr><td>Rendement des capitaux propres</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>Immobilisations incorporelles / total actifs</td><td>76,40 %</td><td>76,77 %</td></tr></table> Les ratios non complétés ne peuvent être déterminés de manière fiable sur la seule base des comptes annuels disponibles		Ratios pour FICI	30/11/2025	31/12/2024	Chiffre d'affaires	624.600 €	268.852 €	Bénéfice net annuel	33.590 €	-219.365 €	Total actifs	2.028.253 €	2.330.830 €	Marge bénéficiaire brute	100%	100%	Marge bénéficiaire d'exploitation	30,94 %	-50,75 %	Marge bénéficiaire nette	5,38 %	-81,59 %	Dette nette	1.510.248 €	1.808.038 €	Dettes/capitaux propres	—	—	Ratio de liquidité restreinte	0.66x	0.95x	Taux de couverture du service de la dette	1.46x	—	EBITDA	433.038 €	-25.867 €	Rendement des capitaux propres	—	—	Immobilisations incorporelles / total actifs	76,40 %	76,77 %
Ratios pour FICI	30/11/2025	31/12/2024																																										
Chiffre d'affaires	624.600 €	268.852 €																																										
Bénéfice net annuel	33.590 €	-219.365 €																																										
Total actifs	2.028.253 €	2.330.830 €																																										
Marge bénéficiaire brute	100%	100%																																										
Marge bénéficiaire d'exploitation	30,94 %	-50,75 %																																										
Marge bénéficiaire nette	5,38 %	-81,59 %																																										
Dette nette	1.510.248 €	1.808.038 €																																										
Dettes/capitaux propres	—	—																																										
Ratio de liquidité restreinte	0.66x	0.95x																																										
Taux de couverture du service de la dette	1.46x	—																																										
EBITDA	433.038 €	-25.867 €																																										
Rendement des capitaux propres	—	—																																										
Immobilisations incorporelles / total actifs	76,40 %	76,77 %																																										
f)	Description du projet de financement participatif (le Projet), notamment de son objet et de ses principales caractéristiques Le Porteur de projet SAS Les Pinèdes, société d'investissement immobilier résidentiel, sollicite un refinancement compris entre 300 k€ et 860 k€ portant sur l'usufruit de 54 villas haut de gamme à travers un certificat locatif. L'émission obligataire est structurée et réalisée par BeeBonds Finance, qui remet les fonds au Porteur de Projet au moyen d'un prêt. Ces villas sont exploitées sous l'enseigne « Les Villas d'Olonne » aux Sables d'Olonne. Cet usufruit, acquis en juillet 2024 pour un montant de 1,9 M€, confère à la société les droits d'exploitation de la résidence jusqu'à son échéance en octobre 2032. Steve Lepine est le président de SAS Les Pinèdes, société de droit français spécialisée dans l'investissement, la gestion et l'exploitation immobilière.																																											

Le remboursement de l'emprunt repose prioritairement sur les loyers issus de l'exploitation des 54 villas par Pierre & Vacances, dans le cadre du bail commercial en vigueur jusqu'en octobre 2032.

L'usufruit temporaire a été acquis en juillet 2024 pour un montant de 1.900.000 EUR et confère au Porteur de Projet les droits économiques et d'exploitation de la résidence jusqu'à son extinction en octobre 2032.

La résidence est située aux Sables-d'Olonne et comprend 54 villas premium ainsi que les prestations et équipements nécessaires à leur exploitation touristique.

Les échéances seront assurées par les revenus locatifs générés dans le cadre de l'exploitation de la résidence.

Chiffres clés

Valeur d'acquisition de l'usufruit	1.900.000 €
Valeur nette comptable au 30/11/2025	1.549.620 €
Montant emprunt obligatoire maximum	860.000 €
Chiffre d'affaires 2025	624.600 €
Résultat net 2025	33.590 €
DSCR cumulé prévisionnel de l'opération	117 %

Caractéristiques de l'emprunt

Remboursement du capital : 20 % du montant nominal initial des Obligations chaque année, pendant cinq ans.

Montant min	300.000 €
Montant max	860.000€
Durée	60 mois
Taux d'intérêt annuel brut	10,5% sur le capital restant dû

Déclarations

- Les fonds empruntés serviront exclusivement au Projet tel que défini au point f) l'objet du financement ;
- Engagement du Porteur de Projet à ne pas recourir à tout autre endettement sans en avoir informé au préalable BeeBonds Finance ;
- Nantissement, au profit de BeeBonds Finance, de l'usufruit temporaire portant sur les 54 villas ainsi que des créances locatives dues par Pierre & Vacances
- Caution personnelle de Steve Lepine ;
- Un rapport trimestriel sur l'évolution du Projet jusqu'au complet remboursement du prêt.
- Les capitaux seront remboursés à concurrence de 20 % du montant nominal initial des Obligations à chaque échéance annuelle.

Partie B : Principales caractéristiques du processus de financement participatif et conditions de l'emprunt de fonds

a)	Montant cible minimal de fonds à emprunter pour cette offre de financement participatif : 300.000 EUR. Le Porteur de Projet et le prestataire de financement participatif (BeeBonds ou le PFP) n'ont pas encore proposé d'offres pour ce Projet.
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter (Date Limite) : 17/08/2026(étant entendu que la Période de Souscription (telle que définie dans les termes et conditions des Obligations se trouvant en Annexe B) commencera le 30 juillet 2026.
c)	Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la Date Limite Prolongation : maximum 3 mois, jusqu'au 17/11/2026 au plus tard. Conditions de prolongation : aucune. Conséquences de la prolongation : Les investisseurs ayant souscrit aux Obligations (les Obligataires) avant une prolongation éventuelle de la période de souscription en seront informés par publication sur la plateforme et auront le droit de se rétracter de leur investissement pendant 4 jours calendaires à compter du jour de cette publication. Les fonds levés durant la Période de Souscription initiale ne pourront être utilisés par le Porteur de Projet que pour autant que le montant cible minimal soit atteint et les Obligations seront émises conformément aux règles prévues dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement, sous réserve de la possibilité d'annulation visée ci-après. En cas de période complémentaire de souscription de l'Offre comme indiqué ci-avant, le montant nominal de toute souscription effectuée durant cette période sera augmenté des intérêts courus (<i>accrued interest</i>) jusqu'à la date de paiement de cette souscription complémentaire, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus. Le montant à payer dans ce cas sera communiqué par BeeBonds à

	l'Investisseur dans l'E-mail de Confirmation (tel que défini dans les termes et conditions des Obligations), avec instructions de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période complémentaire pourront être immédiatement utilisés par le Porteur de Projet à la suite de l'émission des Obligations concernées pour autant que le montant cible minimal soit atteint. Le montant des intérêts ainsi dus sera calculé sur une base Exact/Exact ICMA, le résultat étant arrondi à la deuxième (2^{ème}) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure). Clôture anticipée : l'Offre peut être clôturée de manière anticipée dès que le montant cible minimum de fonds, soit 300.000 EUR, a été atteint. Conséquences si l'objectif de financement n'est pas atteint à la Date Limite (en cas d'absence de prolongation) : Si l'objectif de montant cible minimum n'est pas atteint, les Obligations ne seront pas émises et toutes les souscriptions à cette Offre seront annulées. Les Obligataires seront remboursés du montant de leur souscription respectif (montant nominal des Obligations + frais de souscription) au plus tard 15 jours ouvrables après la Date Limite. Conséquences si l'objectif de financement n'est pas atteint après la période de prolongation Si l'objectif de montant cible minimum n'est pas atteint, les Obligations ne seront pas émises et toutes les souscriptions à cette Offre seront annulées. Les Obligataires seront remboursés du montant de leur souscription respectif (montant nominal des Obligations + frais de souscription); augmenté des intérêts conventionnellement convenus, au plus tard 15 jours ouvrables après l'échéance de la date de prolongation.
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a) Le montant maximal de l'Offre est de 860.000 EUR.
e)	Montant des fonds propres engagés par le Porteur de Projet dans le projet de financement participatif Néant.
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du Porteur de Projet en rapport avec l'offre de financement participatif Au 28 juillet 2026, l'endettement financier du Porteur de Projet s'élève à 1.566.700,87 EUR, dont 249.742,58 EUR à moins d'un an et 1.316.958,28 EUR à plus d'un an. À ce montant s'ajoutera l'emprunt obligataire émis dans le cadre de la présente Offre.

Partie C : Facteurs de risques

Type 1 – Risque lié au Projet

Le Porteur de Projet détient un usufruit temporaire sur 54 villas, prenant fin en octobre 2032. La valeur économique de cet usufruit diminue avec le temps. Ce risque est partiellement atténué par le remboursement annuel de 20 % du montant nominal initial des Obligations.

La capacité de remboursement dépend principalement des loyers versés par Pierre & Vacances. Toute baisse, interruption ou contestation de ces loyers pourrait affecter le paiement des intérêts et le remboursement du capital.

Une partie de la redevance étant liée aux performances de l'exploitation touristique, une baisse de fréquentation, du taux d'occupation ou du chiffre d'affaires pourrait réduire les flux disponibles.

Le Projet supporte par ailleurs un endettement bancaire prioritaire. Les projections actualisées font apparaître un DSCR compris entre 109 % et 135 % sur la période 2026-2031, avec une couverture inférieure au seuil cible de 120 % sur certaines années ; une baisse des revenus ou une hausse des charges pourrait donc affecter le respect des échéances.

Type 2 – Risque lié au secteur

Le Projet est exposé aux risques du secteur de l'immobilier touristique, notamment une baisse de la fréquentation, une évolution défavorable de la conjoncture économique, une hausse des charges d'exploitation ou une concurrence accrue.

Type 3 – Risque de défaut

Le Porteur de Projet pourrait ne pas disposer des liquidités nécessaires pour respecter ses obligations de paiement. Les investisseurs pourraient alors subir un retard ou une perte totale ou partielle du capital restant dû.

Ce risque est atténué par les revenus locatifs, l'amortissement annuel du capital et les sûretés accordées à BeeBonds Finance, sans pouvoir être supprimé.

Type 4 – Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement

Des revenus inférieurs aux prévisions pourraient entraîner un retard ou une absence de paiement des intérêts ou des remboursements annuels de capital. Le rendement effectif pourrait être inférieur au rendement annoncé, voire nul ou négatif.

Type 5 – Risque de défaillance de la plateforme

La plateforme pourrait se trouver dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services, ce qui pourrait perturber le suivi du Projet et la communication avec les investisseurs.

Type 6 – Risque d'illiquidité de l'investissement

Les Obligations ne sont pas cotées. L'investisseur pourrait ne pas pouvoir les céder au moment souhaité ou devoir les céder à un prix inférieur au capital restant dû.

Type 7 – Autres risques

Le Porteur de Projet pourrait réaliser d'autres projets non compartimentés juridiquement, dont les difficultés pourraient affecter sa situation financière.

Un changement de contrôle pourrait également avoir des conséquences sur les financements existants ou la gestion du Projet.

La réalisation des sûretés peut dépendre de leur rang, de leur opposabilité, de leur valeur au moment de leur mise en œuvre et des délais de procédure.

Partie D : Informations relatives à l'offre de valeurs mobilières et d'instruments admis à des fins de financement participatif

a)	Montant total et types de valeurs mobilières proposées i) une description du type et de la catégorie des instruments proposés : Obligations émises par BeeBonds Finance et subordonnées aux emprunts bancaires du Porteur de Projet, pour un montant cible minimum de 300.000 EUR et maximum de 860.000 EUR. Les Obligations donnent droit au paiement d'un intérêt calculé sur le capital restant dû ainsi qu'au remboursement annuel de 20 % de leur montant nominal initial pendant cinq ans. ii) le cas échéant, le nombre d'instruments proposés, leur dénomination, la monnaie dans laquelle ils sont libellés et les conditions qui leur sont attachées : 8.600 Obligations (en cas de souscription du montant maximum), dénommées Les Pinèdes, libellées en euros et dont les termes et conditions se trouvent en Annexe B iii) le rang relatif des instruments dans la structure du capital de l'Émetteur en cas d'insolvabilité, y compris, s'il y a lieu, des informations sur le rang et la subordination des valeurs mobilières : les Obligations sont subordonnées aux emprunts bancaires du Porteur de Projet.
b)	Prix de souscription Chaque Obligations a un prix de souscription de 100 EUR. Le montant minimal de souscription par Investisseur est de 100 EUR.
c)	Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait qu'il est probable que, en cas de sursouscription, aucune Obligation ne leur soit allouée ou qu'ils n'obtiennent pas l'intégralité du montant pour lequel ils auront fait une demande de souscription et, dans ce cas, que le montant de leur souscription sera réduit. Les Obligations seront allouées sur base du principe « 1^{er} arrivé, 1^{er} servi », ce qui signifie que les investisseurs se verront attribuer des Obligations par ordre de souscription (le premier étant servi avant le deuxième, le deuxième avant le troisième, et ainsi de suite) jusqu'à ce que le montant maximal de l'Offre ait été atteint. Les investisseurs concernés seront avisés de leurs allocations respectives par un Avis aux Investisseurs (tel que défini dans les termes et conditions des Obligations). L'information sera reprise sur le site de BeeBonds (www.beebonds.com).
d)	Conditions de souscription et de paiement La date ultime de paiement des souscriptions aux Obligations sera complétée avant publication. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'E-mail de Confirmation. Le paiement devra en outre intervenir dans les 6 jours calendaires de la souscription. En cas de période de souscription complémentaire, la date de paiement des souscriptions complémentaires à l'Emprunt Obligataire sera communiquée par BeeBonds à l'investisseur dans l'E-mail de Confirmation, étant entendu que le paiement devra intervenir deux jours ouvrés après la souscription.
e)	Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs La date d'émission des Obligations sera complétée avant publication. En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la date d'émission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement. Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément aux articles 5:23 et 5:24 et ainsi que l'article du Code des sociétés et des associations. Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires (tel que défini dans les termes et conditions des Obligations). La propriété des Obligations sera établie par une inscription au Registre des Obligataires et ce, conformément à l'article 5:27 du Code des sociétés et des associations. Le prestataire de services de financement participatif ne fournit pas de services de conservation.
f)	Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement Nantissement, au profit de BeeBonds Finance, de l'usufruit temporaire portant sur les 54 villas ainsi que des créances locatives dues par Pierre & Vacances ainsi que caution personnelle et solidaire de Monsieur Steve Lepine.
g)	Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant) Néant

h)	Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance Taux d'intérêt nominal : 10,5 % par an, calculé sur le capital restant dû. Pour une Obligation d'une valeur nominale initiale de 100 EUR, 20 EUR de capital sont remboursés chaque année pendant cinq ans. Les intérêts annuels sont calculés sur le solde restant dû après chaque remboursement, conformément à l'échéancier figurant en Annexe B. Remboursement du capital : 20 % du montant nominal initial à chaque échéance annuelle. Date d'échéance finale : cinq ans après la date d'émission.
----	---

Partie E : Informations sur les entités ad hoc

a)	Une entité ad hoc s'interpose-t-elle entre le Porteur de Projet et l'investisseur? Oui, BeeBonds Finance SRL intervient en qualité d'émetteur des Obligations et remet les fonds levés au Porteur de Projet au moyen d'un prêt.
b)	Coordonnées de l'entité ad hoc BeeBonds Finance SRL, société à responsabilité limitée de droit belge dont le siège est situé avenue des Volontaires 19 à 1160 Bruxelles, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0783.594.209

Partie F : Droits des investisseurs

a)	Principaux droits attachés aux valeurs mobilières Les Obligations donnent droit au paiement d'un intérêt calculé sur le capital restant dû ainsi qu'au remboursement annuel de 20 % de leur montant nominal initial pendant cinq ans, la participation aux assemblées générales des Obligataires le cas échéant. Les Obligations donnent également un droit d'accès à l'information du Porteur de Projet au moyen d'un communiqué que celui-ci doit diffuser tous les trois mois sur la plateforme BeeBonds au sujet de l'état d'avancement du Projet. Les Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés et des associations accorde aux Obligataires, sauf dérogation des termes et conditions des Obligations.
b) et c)	Restrictions auxquelles sont soumis les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments. Néant
d)	Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement : néant sauf si l'Obligataire trouve un acheteur pour ses Obligations
e)	Pour les instruments de capitaux propres, répartition du capital et des droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que toutes les valeurs mobilières seront souscrites) Néant

Partie G : Informations concernant les prêts : Néant

Partie H : Frais, informations et recours

a)	Frais imputés à l'investisseur et coûts supportés par celui-ci en relation avec l'investissement (y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif) Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt Obligataire sont à charge du Porteur de Projet.
b)	Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le Porteur de Projet : https://www.beebonds.com/projets/
c)	À qui et comment l'investisseur peut adresser une réclamation au sujet de l'investissement ou de la conduite du Porteur de Projet ou du prestataire de services de financement participatif Toute réclamation peut être adressée à BeeBonds au moyen d'un formulaire de plainte accessible sur leur site web : https://www.beebonds.com/wp-content/uploads/2023/03/BeeBonds-formulaire-de-plainte-.pdf Ce formulaire peut être renvoyé à BeeBonds par e-mail à : hello@beebonds.com ou par courrier à : BeeBonds, Avenue des Volontaires 19, 1160 Auderghem.

Annexe A à la fiche d'informations clés sur l'investissement – LES PINÈDES SAS

Déclaration sur la responsabilité de la fiche d'informations clés sur l'investissement (art. 23.9 du Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs)

La personne responsable des informations figurant sur la fiche d'informations clés sur l'investissement du Porteur de Projet est la suivante :

- Monsieur Steve LEPINE, bénéficiaire effectif et administrateur unique du Porteur de Projet, soit LES PINÈDES SAS, société par actions simplifiée de droit français, dont le siège social se situe se situe 9 rue des Colonnes, 75002 Paris (France) et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 931 339 899220;

Il déclare que :

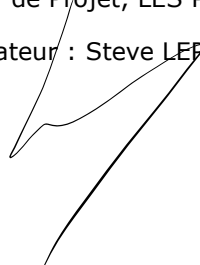
- selon ses meilleures connaissances, les informations contenues dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes avec les faits et aucune n'apparaît pouvoir affecter ces informations ;
- selon ses meilleures connaissances, aucune information n'a été omise ou serait matériellement trompeuse ou incorrecte ;
- il est responsable de la préparation de la fiche d'informations clés sur l'investissement (et de toute traduction de celle-ci au besoin).

Date et signature :

Le 29 juillet 2026

Le Porteur de Projet, LES PINÈDES SAS,

Administrateur : Steve LEPINE



TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS SUBORDONNÉES

A. DÉFINITIONS

Les termes et expressions suivants, lorsqu'ils sont utilisés dans le présent document (les « Termes et Conditions ») avec une majuscule, ont la signification suivante :

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire, propriétaire des Obligations, dont le nom est inscrit dans le Registre des Obligataires au plus tard le troisième (3 ^{ème}) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, sera en droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que l'Émetteur ou BeeBonds communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'Article 13 des Termes et Conditions.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège Avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément européen de Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP) délivré par la FSMA en date du 29 juin 2023, et à qui l'Émetteur a confié l'organisation, la structuration et la commercialisation de l'Emprunt Obligataire.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir la date jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts, tel que défini à l'Article 8 des Termes et Conditions et ce, qu'il s'agisse d'un Jour Ouvré ou non.
<u>Date de Remboursement à l'Échéance :</u>	Désigne la date de remboursement des Obligations à laquelle l'Émetteur s'engage à rembourser, en principal et intérêts, le montant des Obligations à leur échéance et ce, tel que défini à l'Article 8 des Termes et Conditions.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur décide de rembourser le montant des Obligations en principal et intérêts avant la Date de Remboursement à l'Echéance suivant les dispositions telles que définies à l'Article 9 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Émission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts, telle que déterminée dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement.
<u>Dates de Paiement des Intérêts :</u>	Désigne les dates auxquelles l'Émetteur paiera aux Obligataires les intérêts échus et ce, tel que défini à l'Article 6.3 des Termes et Conditions.
<u>E-mail de Confirmation :</u>	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la plateforme de financement participatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
<u>Émetteur :</u>	BeeBonds Finance SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant établi son siège à avenue des Volontaires 19 à 1160

Auderghem, enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0783.594.209, entité ad hoc au sens de l'article 2, 1., q) du Règlement.

<u>Emprunt Obligataire</u> :	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées, d'un montant minimum de trois cent mille euros (300.000 EUR) et d'un montant maximum de huit cent soixante mille euros (860.000 EUR), portant intérêt brut en base annuelle de dix et demi pour cent (10,5%) pour une période de soixante mois (60 mois), à compter du 18 août 2026, les remboursements annuels intervenant les 18 août 2027, 2028, 2029, 2030 et 2031 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6376014104.
<u>Exact/Exact ICMA</u> :	Désigne le nombre de jours d'intérêts courus entre deux dates sur la base annuelle de 365 jours.
<u>Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement</u> :	Désigne la fiche d'informations clés sur l'investissement du 29 juillet 2026 établie par le Porteur de Projet conformément au Règlement.
<u>FSMA</u> :	Désigne l'Autorité belge des services et marchés financiers.
<u>Investisseur(s)</u> :	Désigne toute personne physique ou toute personne morale valablement représentée ayant la faculté légale et réglementaire de souscrire à l'Emprunt Obligataire aux conditions détaillées dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement et dans les Termes et Conditions et ayant souscrit à des Obligations sur la plateforme internet de BeeBonds.
<u>Jour(s) Ouvré(s)</u> :	Désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques et les marchés de change sont ouverts aux affaires générales en Belgique et, si un paiement en euros doit être effectué ce jour-là, un jour ouvrable pour le système TARGET2.
<u>Loi Crowdfunding</u> :	Désigne la Loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances.
<u>Obligataire(s)</u> :	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations</u> :	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre</u> :	Désigne la présente offre d'Obligations à laquelle la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement se rapporte.
<u>Période d'Intérêts</u> :	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : - pour la 1^{ère} période : débutant le jour de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ; - pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ; - pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.

<u>Période de Souscription</u> :	Désigne la période, déterminée dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Porteur de Projet</u> :	Désigne l'entité mentionnée dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement, LES PINÈDES SAS, société par actions simplifiée de droit français (le Porteur de Projet), dont le siège se situe 9 rue des Colonnes, 75002 Paris (France) et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 931 339 899.
<u>Prix de Souscription</u> :	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet</u> :	Désigne le projet plus amplement décrit dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement.
<u>Sous-Jacent</u> :	Désigne le contrat de prêt conclu entre l'Émetteur et le Porteur de Projet afin de financer le Projet.
<u>Registre des Obligataires</u> :	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément aux articles 5:23 et 5:24 et à l'article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
<u>Règlement</u> :	Désigne le Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs, et modifiant le règlement (UE) 2017/1129 et la directive (UE) 2019/1937).
<u>Sûreté(s)</u> :	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt</u> :	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à la Date d'Echéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s)</u> :	Désigne toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions</u> :	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engageant irrévocablement l'Émetteur.

B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS

1. Les Obligations

1.1. Nature des Obligations

Les Obligations sont des obligations subordonnées librement négociables, représentatives d'une créance, émises par l'Émetteur. Elles donnent droit au paiement d'un intérêt tel que décrit à l'article 6, *infra*.

Les Obligations sont liées au Sous-Jacent et l'Émetteur ne sera tenu au paiement d'un intérêt et au remboursement du principal que dans la limite des flux financiers résultant du Sous-Jacent.

Les Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés et des associations accorde aux Obligataires, sauf dérogation des présents Termes et Conditions.

1.2. Forme des Obligations

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément aux articles 5:50 à 5:52 du Code des sociétés et des associations.

Conformément à l'article 5:29 du Code des sociétés et des associations, la propriété des Obligations est établie par une inscription nominative au nom de chaque Obligataire dans le Registre des Obligataires ; chaque Obligataire devant recevoir un certificat attestant du montant nominal pour lequel il y sera inscrit.

En cas de négociation et au cas où une transaction serait nouée sous seing privé ou via Expert Market d'Euronext Bruxelles par le biais d'un intermédiaire financier choisi par l'Obligataire, les Obligations seront soumises, en matière de règlement des opérations sur titres, à la réglementation belge en vigueur et le transfert devra être notifié à l'Émetteur pour lui être opposable et être transcrit dans le Registre des Obligataires.

1.3. Valeur Nominale

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de cent euros (100 EUR).

1.4. Montant Minimum-Maximum des Obligations

Le montant minimum des Obligations à émettre s'élève à trois cent mille euros (300.000 EUR), représenté par trois mille (3.000) Obligations de cent euros (100 EUR) de valeur nominale chacune.

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à huit cent soixante mille euros (860.000 EUR), représenté par huit mille six cents (8.600) Obligations de cent euros (100 EUR) de valeur nominale chacune.

1.5. Durée – Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de soixante mois (60 mois), calculée à compter de la Date d'Émission fixée au 18 août 2026. Elles portent intérêts à partir de cette date jusqu'au 17 août 2031 inclus. Le capital est remboursé à concurrence de vingt pour cent (20 %) de la valeur nominale initiale des Obligations à chacune des dates suivantes : 18 août 2027, 18 août 2028, 18 août 2029, 18 août 2030 et 18 août 2031. La Date de Remboursement à l'Échéance est fixée au 18 août 2031. Si une date de remboursement n'est pas un Jour Ouvré, le paiement sera effectué le Jour Ouvré suivant, sans intérêt supplémentaire au titre de ce report.

1.6. Devise

Les Obligations sont libellées en euros.

1.7. Cessibilité des Obligations

Sous réserve de l'application des réglementations en matière de cessibilité des titres, les Obligations sont librement cessibles.

2. Destination

L'Émetteur utilisera l'Emprunt Obligataire afin de souscrire le Sous-Jacent pour un montant égal à 100 % de la valeur nominale de l'Emprunt Obligataire.

3. Modalités de Souscription

3.1. Prix de Souscription

Le Prix de Souscription s'élève à cent pour cent (100%) de la valeur nominale des Obligations et sera entièrement libéré à la première demande de l'Émetteur et au plus tard 6 jours calendaires à dater de la date de l'E-mail de Confirmation.

En cas de souscription lors d'une période de souscription complémentaire, le montant nominal de cette souscription effectuée durant cette période sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement convenue lors de chaque souscription, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus.

3.2. Montant Minimum de Souscription

Les Investisseurs devront souscrire à un montant minimum par tranche et multiple de cent euros (100 EUR), avec un minimum de cent euros (100 EUR) par Investisseur.

4. Rang des Obligations - Subordination

Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques.

Les Obligations viennent à rang égal (*pari passu*), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit.

Les Obligations constituent des créances chirographaires à recours limité sur l'Émetteur et viennent à rang égal entre elles, sous réserve de la limitation de recours et de la subordination économique décrites dans les présents Termes et Conditions.

5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. L'Émetteur est une société à responsabilité limitée (SRL) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0783.594.209 ;
- ii. à la Date d'Émission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. Les fonds seront versés à LES PINÈDES SAS selon le contrat de prêt ;
- iv. Le Porteur de Projet s'engage vis-à-vis de l'Émetteur :
 - Au nantissement, au profit de BeeBonds Finance, de l'usufruit temporaire portant sur les 54 villas ;
 - Au nantissement des créances locatives dues par Pierre & Vacances ;
 - A la caution personnelle et solidaire de Monsieur Steve Lepine ;
 - À ne pas constituer de nouvelles sûretés sur l'usufruit temporaire ou les créances locatives sans l'accord préalable écrit de BeeBonds Finance.

6. Intérêts

6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts au taux de dix et demi pour cent (10,5%) sur le solde restant dû en base Exact/Exact ICMA à partir de la Date d'Émission et jusqu'à la Date d'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8 et 9 *infra*, étant précisé que les intérêts ne sont dus aux Obligataires qu'à concurrence des intérêts effectivement reçus par l'Émetteur en vertu du Sous-Jacent.

6.2. Calcul des Intérêts

Le montant des intérêts annuels dû au titre de chaque Obligation est calculé au taux annuel brut de dix et demi pour cent (10,5 %) sur le capital restant dû après chaque remboursement annuel de vingt pour cent (20 %) de la valeur nominale initiale. Le montant obtenu est arrondi à la deuxième (2e) décimale la plus proche, les demis étant arrondis à la décimale supérieure.

Les intérêts dus au titre d'une période inférieure à un an sont calculés sur une base Exact/Exact ICMA. Le résultat est arrondi à la deuxième (2e) décimale la plus proche, les demis étant arrondis à la décimale supérieure.

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir du lendemain de la Date de Remboursement à l'Échéance, ou à partir de la date de leur complet remboursement conformément aux Articles 8 et 9 *infra* sauf si le paiement du principal des Obligations a été indûment empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt au taux précité, jusqu'à la date à laquelle tous les montants dus au titre des Obligations seront versés par l'Émetteur au profit des Obligataires.

6.3. Paiement des Intérêts – Limitation de recours

Les Intérêts sont payables à chaque anniversaire de la Date d'Émission initiale et pour la dernière fois à la Date de Remboursement à l'Échéance, définissant les Dates de Paiement des Intérêts. S'il s'avérait qu'une des Dates de Paiement des Intérêts devait intervenir à une date qui ne serait pas

un Jour Ouvré, la Date de Paiement des Intérêts interviendra le prochain Jour Ouvré qui suit la date anniversaire.

Si, à une Date de Paiement des Intérêts, les intérêts perçus par l'Émetteur au titre du Sous-Jacent ne couvrent pas l'intégralité du montant des intérêts, la part des intérêts excédant les montants disponibles sera reportée et sera payée par l'Émetteur dès paiement à l'Émetteur des intérêts correspondant du Sous-Jacent.

7. Paiement

7.1. Paiements

Sans préjudice de l'article 5:29 du Code des sociétés et des associations, tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires. Le paiement de ces sommes est libératoire pour l'Émetteur.

Tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations sont effectués dans le respect de toutes les lois ou réglementations fiscales applicables.

Si la date du paiement de sommes en principal ou intérêts n'est pas un Jour Ouvré, le paiement sera effectué le Jour Ouvré suivant. Ce report ne donnera droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

7.2. Fiscalité

Tous paiements en principal et en intérêts afférents aux Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires suivant les obligations qui lui sont fixées par le Code des sociétés et des associations ainsi que l'ensemble des Codes et réglementations sur les taxes assimilées aux impôts sur les revenus et ce, après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition. L'Émetteur ne sera pas tenu de payer un quelconque montant supplémentaire ou futur lié à une telle déduction ou retenue.

8. Remboursement à l'Échéance

8.1. À moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées dans les conditions prévues à l'Article 9, les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires à concurrence de vingt pour cent (20 %) de leur valeur nominale initiale aux dates suivantes : 18 août 2027, 18 août 2028, 18 août 2029, 18 août 2030 et 18 août 2031, sous réserve des retenues fiscales légalement applicables.

8.2. En cas de retard dans l'exécution du Projet, la Date de Remboursement à l'Échéance pourra être reportée pour une durée maximale de six (6) mois, conformément aux stipulations du Sous-Jacent. Pendant cette période, le taux d'intérêt annuel brut applicable au capital restant dû sera majoré de dix pour cent (10 %) par rapport au taux contractuel, soit un taux annuel brut de onze virgule cinquante-cinq pour cent (11,55 %). Les autres Termes et Conditions resteront inchangés.

Le Porteur de Projet devra notifier à l'Émetteur, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale et la nouvelle Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur émettra un Avis aux Obligataires leur notifiant le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.

8.3. Les Obligations ne sont remboursables qu'à concurrence des montants effectivement reçus par l'Émetteur au titre du Sous-Jacent. Si les montants disponibles ne couvrent pas l'intégralité du principal et, le cas échéant, des intérêts reportés, la partie impayée demeurera exigible uniquement dans la limite des récupérations ultérieurement obtenues par l'Émetteur au titre du Sous-Jacent et sera payée au fur et à mesure de leur encaissement.

8.4. Dans l'hypothèse où l'Émetteur aurait encouru des frais liés au recouvrement des montants dus au titre du Sous-Jacent, notamment à l'occasion de la dénonciation des garanties, y compris les frais d'avocats, la valeur de remboursement des Obligations sera réduite à concurrence du montant de ces frais.

9. Défaut - Remboursement Anticipé – Remboursement volontaire

En cas de défaut du Porteur de Projet dans le cadre du Sous-Jacent, l'Émetteur aura toute liberté de demander ou non le remboursement anticipé, total ou partiel, volontaire ou forcé, du Sous-Jacent

sans que sa décision ou sa responsabilité ne puissent être mises en cause à cet égard par les Obligataires.

L'Emetteur ne pourra néanmoins octroyer des délais ou report de paiement au Porteur de Projet, autres que ceux prévus à l'art. 8.2., sans l'accord de l'Assemblée Générale des Obligataires.

En cas de remboursement anticipé, total ou partiel, volontaire ou forcé, du Sous-Jacent à l'Emetteur, l'Emetteur remboursera anticipativement aux Obligataires un montant correspondant, dans les 5 Jours Ouvrés de la réception des fonds en provenance du Sous-Jacent. L'Emetteur informera les Obligataires du remboursement anticipé au moyen d'un Avis aux Obligataires envoyé quinze (15) Jours Ouvrés avant la Date de Remboursement Anticipé (Avis aux Obligataires qui reprendra l'avis de remboursement anticipé transmis par le Porteur de Projet dans le cadre du Sous-Jacent).

En cas de remboursement anticipé de l'Emprunt Obligataire, l'Emetteur sera redevable, en plus des intérêts courus, de toute indemnité de remboursement anticipé généralement quelconque versée au titre du Sous-Jacent par le Porteur de Projet dans le cadre du Sous-Jacent.

10. Recours limité

À tout moment, y compris si l'Emetteur n'a pas rempli ses obligations vis-à-vis des Obligataires, les droits et recours des Obligataires sont limités aux actifs sous-jacents, comme le prévoit l'article 4, §1, 1 ° et 3 ° de la Loi Crowdfunding.

Les Obligataires renoncent expressément et irrévocablement, dans les limites autorisées par la loi, à tous les droits qu'ils pourraient avoir à exercer un recours sur tout autre actif de l'Emetteur et, en particulier, les obligations et droits de l'Emetteur dans ou contre toute autre société que le Porteur de Projet dans le cadre du Sous-Jacent.

11. Assemblée Générale des Obligataires

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux dispositions des articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations, étant spécifiquement entendu que les Assemblées Générales des Obligataires sont organisées par compartiment.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée aux fins de prendre certaines décisions à propos des Obligations, y compris la modification de certaines dispositions des Termes et Conditions, sous réserve de l'accord de l'Emetteur. Conformément aux articles 5:107 et 5:109 du Code des sociétés et des associations, l'Assemblée Générale des Obligataires a le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Emetteur (i) d'accepter des dispositions ayant pour objet, soit d'accorder des Sûretés particulières au profit des Obligataires, soit de modifier ou de supprimer les Sûretés déjà attribuées, (ii) de proroger une ou plusieurs échéances d'intérêts, de consentir à la réduction du taux de l'intérêt ou d'en modifier les conditions de paiement, (iii) de prolonger la durée du remboursement, de le suspendre et de consentir des modifications aux conditions dans lesquelles il doit avoir lieu, (iv) d'accepter la substitution d'actions aux créances des Obligataires, (v) de décider des actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun et (vi) de désigner un ou plusieurs mandataires chargés d'exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale des Obligataires et de représenter la masse des Obligataires dans toutes les procédures relatives à la réduction ou à la radiation des inscriptions hypothécaires.

L'Assemblée Générale des Obligataires a par ailleurs le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Emetteur de modifier certaines dispositions des Termes et Conditions ou de renoncer au bénéfice de l'une ou plusieurs des dispositions des Termes et Conditions.

L'organe d'administration de l'Emetteur et, le cas échéant, le commissaire peuvent convoquer l'Assemblée Générale des Obligataires. Ils doivent convoquer cette assemblée sur la demande d'Obligataires représentant au moins le cinquième du nombre d'Obligations en circulation. Les convocations à l'Assemblée Générale des Obligataires sont faites, dans le respect des dispositions du Code des sociétés et des associations au moins quinze jours (15) avant la date prévue de l'assemblée.

L'Assemblée Générale des Obligataires est présidée par le président de l'organe d'administration de l'Emetteur et, en cas d'empêchement, par un autre membre de l'organe d'administration. Le président désigne un secrétaire qui peut ne pas être un Obligataire et choisit deux scrutateurs parmi les Obligataires présents.

Tout Obligataire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, Obligataire ou non. L'organe d'administration de l'Émetteur détermine la forme des procurations.

Chaque Obligataire détiendra un pouvoir de représentation et de vote en proportion du nombre d'Obligations dont il pourra faire preuve de propriété, par rapport au nombre d'Obligations en circulation.

L'Assemblée Générale des Obligataires ne peut valablement délibérer et statuer que si ses membres représentent la moitié au moins du nombre d'Obligations en circulation. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la deuxième assemblée délibère et statue valablement, quel que soit le nombre d'Obligations représenté. Aucune résolution ne pourra être considérée comme étant valablement approuvée si elle est votée par des membres représentant ensemble, par eux-mêmes ou par leurs mandants, un nombre d'Obligations n'atteignant pas le quota des trois quarts au moins du nombre d'Obligations prenant part au vote.

Les résolutions valablement approuvées par l'Assemblée Générale des Obligataires lient tous les Obligataires.

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits aux articles 5:114 à 5:118 du Code des sociétés et des associations, sous réserve des dérogations dans les présents Termes et Conditions.

C. DISPOSITIONS DIVERSES

12. Avis aux Obligataires

L'Avis aux Obligataires s'entend de l'avis que l'Émetteur ou BeeBonds (s'il peut raisonnablement en avoir connaissance) communique aux Obligataires, dans les formes et par les moyens décrits au présent article, en cas d'événement susceptible d'influencer la valeur de l'investissement des Obligataires (l'"**Avis aux Obligataires**").

Tout Avis aux Obligataires sera valablement donné s'il est adressé par e-mail. Il sera alors réputé avoir été donné le deuxième (2ème) Jour Ouvré après envoi.

Outre l'envoi par e-mail, l'Avis aux Obligataires peut également faire l'objet d'une publication sur le site internet, auquel cas il sera réputé avoir été reçu au moment de ladite publication.

13. Information aux Obligataires

Les informations relatives au suivi des activités du Porteur de Projet seront disponibles sur le site internet de BeeBonds.

14. Intégralité

Les Termes et Conditions et la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement contiennent l'ensemble des modalités et conditions applicables aux Obligations émises et à l'Emprunt Obligataire et priment sur tout autre document qui aurait été transmis aux Obligataires préalablement à leur souscription à une ou plusieurs Obligations.

15. Renonciation

La non-exécution d'un droit n'entraîne pas la renonciation à celui-ci, à moins que cette renonciation ne soit stipulée par un écrit signé de celui qui renonce. De même, la renonciation à un droit n'entraîne pas la renonciation à tout autre droit pouvant résulter des Termes et Conditions.

16. Droit Applicable

Les Obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.

17. Litiges

Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect des Termes et Conditions que l'Émetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux francophones de Bruxelles.

LES PINEDES

Comptes annuels
30/11/2025

Période du 01/01/2025 au 30/11/2025 (Bilan)

Sommaire

0.1	Attestation de présentation des comptes	3
0.2	Bilan Actif	4
0.3	Bilan Passif	5
0.4	Compte de résultat	6
0.5	Informations à la suite du bilan	8
0.6	Bilan actif (Détail)	11
0.7	Bilan passif (Détail)	12
0.8	Compte de résultat (Détail)	13
1	<i>Gestion</i>	14
1.1	Soldes intermédiaires de gestion	15
1.2	Soldes intermédiaires de gestion (Détail)	16

Attestation de présentation des comptes

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entité SAS LES PINEDES relatifs à l'exercice du 01/01/2025 au 30/11/2025 qui se caractérisent par les données suivantes :

• Total du bilan :	2 028 253€
• Chiffre d'affaires :	624 600€
• Résultat net comptable :	33 590€

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation de comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à PARIS
Le 27/04/2026

ROSSI MAGALI
Expert-comptable



Actif		Au 30/11/2025			Exercice précédent
		Montant brut	Amort. ou Dépré.	Montant net	Au 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)					
Frais d'établissement (II)					
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	1 900 000	350 380	1 549 620	1 789 429
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
	TOTAL	1 900 000	350 380	1 549 620	1 789 429
	Immobilisations corporelles				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, matériel et outillage industriels				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
	TOTAL				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
	TOTAL				
Total de l'actif immobilisé (III)		1 900 000	350 380	1 549 620	1 789 429
Actif circulant	Stocks et en-cours				
	Matières premières et autres approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits finis				
	Marchandises				
	TOTAL				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances Clients et Comptes rattachés	11 466		11 466	
	Autres créances	18 591		18 591	478
	Charges constatées d'avance	2 004		2 004	932
	Capital souscrit appelé, non versé				
	TOTAL	32 061		32 061	1 411
	VMP				
	Autres titres	335 000		335 000	
	Divers				
	Instruments financiers à terme et jetons détenus				
	Disponibilités	111 572		111 572	539 990
	TOTAL	446 572		446 572	539 990
Total de l'actif circulant (IV)		478 633		478 633	541 401
Frais d'émission des emprunts (V)					
Primes de remboursement des emprunts (VI)					
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)					
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)		2 378 633	350 380	2 028 253	2 330 830
Renvois : (1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an					
(3) Dont à moins d'un an					
(4) Dont à plus d'un an					
Clause de réserve de propriété		Immobilisations	Stocks	Créances clients	

Passif		Au 30/11/2025	Au 31/12/2024
Capitaux propres	Capital (dont versé : 100)	100	100
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Écarts de réévaluation		
	Écarts d'équivalence		
	Réserves :		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-219 365	
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	33 590	-219 365
	Situation nette avant répartition	-185 674	-219 265
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	-185 674	-219 265
	Montant des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres (I bis)		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)		
Dettes (2)	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		1 900 000
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 726 458	79 694
	Emprunts et dettes financières diverses (1)	3 582	369 233
	Instruments financiers à terme		
	Total des emprunts et dettes assimilées	1 730 041	2 348 927
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	92 248	2 160
	Dettes fiscales et sociales	110 416	37 345
Renvois	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	226 779	
	Produits constatés d'avance	54 441	161 663
	Total des dettes (III)	2 213 928	2 550 096
	Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
	TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	2 028 253	2 330 830
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	(1) Dont emprunts participatifs		
	(2) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	729 109	570 401

		France	Exportation	Du 01/01/2025 Au 30/11/2025 11 mois	Du 17/07/2024 Au 31/12/2024 6 mois
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	624 600		624 600	268 852
	Montant net du chiffre d'affaires	624 600		624 600	268 852
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits				0
Total des produits d'exploitation (I)				624 600	268 853
Charges d'exploitation	Achats de marchandises				
	Variation de stocks				
	Achats de matières premières et autres approvisionnements				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (1)			152 838	277 769
	Impôts, taxes et versements assimilés			34 984	16 950
	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements			239 809	110 570
	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
	Dotations aux provisions				
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
	Autres charges			3 740	0
Total des charges d'exploitation (II)				431 372	405 290
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)				193 228	-136 437
QP sur opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers	De participations (2)				
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
	Autres intérêts et produits assimilés (2)				
	Reprises sur dépréciations et provisions				
	Différences positives de change				
	Produits des cessions d'immobilisations financières				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
Total des produits financiers (V)					
Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
	Intérêts et charges assimilées (3)			159 638	82 927
	Différences négatives de change				
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
Total des charges financières (VI)				159 638	82 927
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)				-159 638	-82 927
3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)				33 590	-219 365

	Du 01/01/2025 Au 30/11/2025 11 mois	Du 17/07/2024 Au 31/12/2024 6 mois
Produits exceptionnels (4) (VII)		
Charges exceptionnelles (5) (VIII)		
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôt sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I + III + V + VII)	624 600	268 853
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	591 010	488 218
BÉNÉFICE OU PERTE	33 590	-219 365
(1) Y compris - redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées		
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		
(4) Dont - Produits afférents à des exercices antérieurs - Incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(5) Dont - Charges afférentes à des exercices antérieurs - Incidence après impôt des corrections d'erreurs		

SAS LES PINEDES

Informations à la
suite du bilan de
l'exercice clos le
30/11/2025

INFORMATIONS A LA SUITE DU BILAN

Conformément à l'article L123-16-1, ces comptes annuels ne comportent pas d'annexe mais la liste des informations prévues à l'Article 811-7 du Règlement n°2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au Plan Comptable Général.

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis conformément au Règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement desdits comptes annuels.

-

1) Tableau des engagements financiers

Nature des engagements	Total	Dont concernant :				
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
Engagements donnés :						
Engagements de crédit-bail immobilier	-	-	-	-	-	-
Engagements de crédit-bail mobilier	-	-	-	-	-	-
Engagements en matière de pensions	-	-	-	-	-	-
Effets escomptés non échus	-	-	-	-	-	-
Avals, cautions et garanties	-	-	-	-	-	-
Autres engagements donnés	-	-	-	-	-	-
Dettes garanties par des sûretés réelles	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-
Engagements reçus :						
Plafonds des découverts autorisés	-	-	-	-	-	-
Avals, cautions et garanties	-	-	-	-	-	-
Autres engagements reçus	-	-	-	-	-	-
Dettes garanties par des sûretés réelles	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-

Aucun engagement significatif

2) Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux

Nature des avances	Montant de l'avance	Durée	Taux (%)	Montant remboursé
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Aucune avance consentie

3) Capital social - Actions propres détenues le cas échéant

Actions / Parts sociales	Nombre de parts	Valeur nominale	Montant
Capital social au début de l'exercice	100	1	100
Emises pendant l'exercice	-	-	-
Remboursées pendant l'exercice	-	-	-
Capital social fin d'exercice	100	1	100

-

Période du 01/01/2025 au 30/11/2025 (Bilan)

Bilan Actif	30/11/2025	31/12/2024	%
Autres immobilisations incorporelles	1 549 620,00	1 789 429,26	-13.4
20800000 Usufuit les sables d'olannes	1 900 000,00	1 900 000,00	
28080000 Amort usufuit	-350 380,00	-110 570,74	-216.88
Total immobilisations incorporelles	1 549 620,00	1 789 429,26	-13.4
Total actif immobilise	1 549 620,00	1 789 429,26	-13.4
Créances clients et comptes rattachés	11 466,00	0,00	NS
41810000 Clients - Factures à établir	11 466,00	0,00	NS
Autres créances	18 591,01	478,86	NS
44566000 Tva déductible s/aut biens et sces	5 961,98	0,00	NS
44586000 Tva sur factures non parvenues	11 980,58	360,00	NS
46710000 Compte notaire	648,45	118,86	445.56
Charges constatées d'avance	2 004,22	932,41	114.95
48600000 Charges constatées d'avance	2 004,22	932,41	114.95
Total créances	32 061,23	1 411,27	NS
Autres titres	335 000,00	0,00	NS
50480000 Contrat capitalisation -Sogelife	335 000,00	0,00	NS
Disponibilités	111 572,66	539 990,00	-79.34
51200000 Bq shine	9 957,81	203 990,00	-95.12
51210000 Bq Caisse d'epargne	101 614,85	336 000,00	-69.76
Total divers actifs circulants	446 572,66	539 990,00	-17.3
Total actif circulant	478 633,89	541 401,27	-11.59
TOTAL ACTIF	2 028 253,89	2 330 830,53	-12.98

Période du 01/01/2025 au 30/11/2025 (Bilan)

Bilan Passif	30/11/2025	31/12/2024	%
Capital	100,00	100,00	
10130000 Capital souscrit-appelé, versé	100,00	100,00	
Report à nouveau	-219 365,52	0,00	NS
11900000 Report a nouveau debiteur	-219 365,52	0,00	NS
Résultat de l'exercice	33 590,63	-219 365,52	115.31
Résultat de l'exercice	33 590,63	-219 365,52	115.31
Total capitaux propres	-185 674,89	-219 265,52	15.32
Autres emprunts obligataires	0,00	1 900 000,00	-100
16300000 Pret oblig/1900k€/07-26	0,00	1 900 000,00	-100
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 726 458,96	79 694,44	NS
16410000 Pret 1900k€/02/2025-02/2032	1 726 458,96	0,00	NS
16884000 Emprunt-interets courus	0,00	79 694,44	-100
Emprunts et dettes financières divers	3 582,40	369 233,39	-99.03
16884000 Emprunt-interets courus	3 582,40	0,00	NS
45500000 C/c Luso invest	0,00	366 000,00	-100
45580000 Interets courus / cc	0,00	3 233,39	-100
Total emprunts et dettes assimilées	1 730 041,36	2 348 927,83	-26.35
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	92 248,65	2 160,00	NS
40110000 Fournisseurs	855,17	0,00	NS
40810000 Fournisseurs - Factures non parvenues	91 393,48	2 160,00	NS
Dettes fiscales et sociales	110 416,92	37 345,00	195.67
44551000 Tva a decasier	40 935,00	37 345,00	9.61
44571000 Tva collectée	56 342,92	0,00	NS
44587000 Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures à établir	1 911,00	0,00	NS
44812000 Charges à payer	11 228,00	0,00	NS
Autres dettes	226 779,96	0,00	NS
45500000 C/c Luso invest	213 433,39	0,00	NS
45580000 Interets courus / cc	13 346,57	0,00	NS
Produits constatés d'avance	54 441,89	161 663,22	-66.32
48700000 Produits constatés d'avance	54 441,89	161 663,22	-66.32
Total dettes	2 213 928,78	2 550 096,05	-13.18
TOTAL PASSIF	2 028 253,89	2 330 830,53	-12.98

Période du 01/01/2025 au 30/11/2025 (Bilan)

Compte de résultat	30/11/2025	31/12/2024	%
Production vendue (services)	624 600,91	268 852,96	132.32
70600000 Prestations de services 20%	554 165,91	256 955,46	115.67
70800000 Refacturation des charges	70 435,00	11 897,50	492.02
<i>Chiffre d'affaires net</i>	<i>624 600,91</i>	<i>268 852,96</i>	<i>132.32</i>
Autres produits	0,00	0,23	-100
75800000 Produits divers gestion courante	0,00	0,23	-100
<i>Total produits d'exploitation</i>	<i>624 600,91</i>	<i>268 853,19</i>	<i>132.32</i>
Autres achats et charges externes	152 838,89	277 769,16	-44.98
61320000 Location- domiciliation	542,39	0,00	NS
61560000 Maintenance	25,00	0,00	NS
61600000 Primes d'assurance	1 639,71	1 166,00	40.63
62260000 Honoraires comptables	6 265,54	1 800,00	248.09
62261000 Honoraires divers	85 828,05	272 217,91	-68.47
62262000 Frais de gerance	55 000,00	0,00	NS
62270000 Frais d'actes et contentieux	3 344,86	891,99	274.99
62780000 Services bancaires	193,34	1 693,26	-88.58
Impôts, taxes et versements assimilés	34 984,03	16 950,00	106.4
63511000 Contribution économique territoriale	804,00	0,00	NS
63512000 Taxes foncières	29 065,00	0,00	NS
63545000 Droit d'enregistrement et de timbres	5 115,03	16 950,00	-69.82
Dotation aux amortissements sur immobilisations	239 809,26	110 570,74	116.88
68112000 Dot. amort. s/immobil. corporel.	239 809,26	110 570,74	116.88
Autres charges	3 740,00	0,98	NS
65800000 Charges diverses gestion courante	3 740,00	0,98	NS
<i>Total charges d'exploitation</i>	<i>431 372,18</i>	<i>405 290,88</i>	<i>6.44</i>
<i>Résultat d'exploitation</i>	<i>193 228,73</i>	<i>-136 437,69</i>	<i>241.62</i>
Intérêts et charges assimilées	159 638,10	82 927,83	92.5
66100000 Intérêts emprunt	0,00	79 694,44	-100
66110000 Interets des emprunts et dettes	83 485,97	0,00	NS
66150000 Interets compte courant	76 152,13	3 233,39	NS
<i>Total charges financières</i>	<i>159 638,10</i>	<i>82 927,83</i>	<i>92.5</i>
<i>Résultat financier</i>	<i>-159 638,10</i>	<i>-82 927,83</i>	<i>-92.5</i>
Résultat courant avant impôt	33 590,63	-219 365,52	115.31
BÉNÉFICE OU PERTE	33 590,63	-219 365,52	115.31

LES PINEDES

30/11/2025

Comptes annuels

Gestion

01/01/2025	30/11/2025	Périodes	17/07/2024	31/12/2024	Variations
	11 mois	Durées		6 mois	
100 %	625	Chiffre d'affaires H.T.	269	100 %	356
Ventes de Mises H.T. 100 %			Ventes de Mises H.T. 100 %		
	625	Production vendue H.T.	269		
- Coût des Mises vendues % Marge Cciale		± Variation des stocks de production + Production immobilisée	- Coût des Mises vendues % Marge Cciale		
	+	625	Production de l'exercice	+	
	=		=		
	625		269		
%	-153	- Consommations en provenance des tiers	-278 %		
100,0	472	Valeur ajoutée	-9	100,0	481
	-35	+ Subventions d'exploitation - Impôts et taxes - Charges de personnel	-17		
92,6	437	Excédent brut d'exploitation	-26	290,1	463
	-4	± Autres produits et charges de gestion courante ± Produits et charges de gestion exceptionnels - Dotations / + reprises de provisions à caractère de charges	0		
91,8	433	Excédent brut d'exploitation corrigé	-26	290,1	459
	-160	± Coût - produit net de financement - Impôt sur les bénéfices - Participation	-83		
58,0	273	Capacité d'autofinancement	-109	*****	382
	-240	± Résultat sur cession d'éléments d'actif - Dotations aux amortissements et provisions classées en fonds de roulement (+ Reprises)	-111		
7,1	34	Résultat net	-219	*****	253
		Crédit-bail reclassé Total dont frais financiers dont amortissements			

Soldes intermédiaires de gestion (Détail)

Période du 01/01/2025 au 30/11/2025 (Bilan)

Soldes intermédiaires de gestion	30/11/2025	31/12/2024	%
Production vendue	624 600,91	268 852,96	132.32
70600000 Prestations de services 20%	554 165,91	256 955,46	115.67
70800000 Refacturation des charges	70 435,00	11 897,50	492.02
<i>Chiffre d'affaires</i>	<i>624 600,91</i>	<i>268 852,96</i>	<i>132.32</i>
<i>Production de l'exercice</i>	<i>624 600,91</i>	<i>268 852,96</i>	<i>132.32</i>
Consommations en provenance de tiers	-152 838,89	-277 769,16	44.98
61320000 Location- domiciliation	-542,39	0,00	NS
61560000 Maintenance	-25,00	0,00	NS
61600000 Primes d'assurance	-1 639,71	-1 166,00	-40.63
62260000 Honoraires comptables	-6 265,54	-1 800,00	-248.09
62261000 Honoraires divers	-85 828,05	-272 217,91	68.47
62262000 Frais de gerance	-55 000,00	0,00	NS
62270000 Frais d'actes et contentieux	-3 344,86	-891,99	-274.99
62780000 Services bancaires	-193,34	-1 693,26	88.58
<i>Valeur ajoutée</i>	<i>471 762,02</i>	<i>-8 916,20</i>	<i>NS</i>
Impôts et taxes	-34 984,03	-16 950,00	-106.4
63511000 Contribution économique territoriale	-804,00	0,00	NS
63512000 Taxes foncières	-29 065,00	0,00	NS
63545000 Droit d'enregistrement et de timbres	-5 115,03	-16 950,00	69.82
<i>Excédent brut d'exploitation</i>	<i>436 777,99</i>	<i>-25 866,20</i>	<i>NS</i>
Autres produits et charges de gestion courante	-3 740,00	-0,75	NS
65800000 Charges diverses gestion courante	-3 740,00	-0,98	NS
75800000 Produits divers gestion courante	0,00	0,23	-100
<i>Excédent brut d'exploitation corrigé</i>	<i>433 037,99</i>	<i>-25 866,95</i>	<i>NS</i>
Coût - Produit net de financement	-159 638,10	-82 927,83	-92.5
66100000 Intérêts emprunt	0,00	-79 694,44	100
66110000 Interets des emprunts et dettes	-83 485,97	0,00	NS
66150000 Interets compte courant	-76 152,13	-3 233,39	NS
Capacité d'autofinancement	273 399,89	-108 794,78	351.3
Dotations / Reprises d'amortissements et provisions classés en FdR	-239 809,26	-110 570,74	-116.88
68112000 Dot. amort. s/immobil. corporel.	-239 809,26	-110 570,74	-116.88
RÉSULTAT NET	33 590,63	-219 365,52	115.31

LES PINEDES — Bilan projeté au 31/12/2026

	30/11/2025	31/12/2026
PONT — RÉSULTAT DÉCEMBRE 2025 (estimation)		
Résultat estimé de décembre 2025		9 541
ACTIF		
Usufruit temporaire (brut)	1 900 000	1 900 000
Amortissements cumulés	(350 380)	(633 791)
Usufruit — valeur nette	1 549 620	1 266 209
Créances et charges constatées d'avance	32 061	32 061
Placement Sogelife (contrat de capitalisation)	335 000	335 000
Disponibilités	111 573	1 144 161
TOTAL ACTIF	2 028 254	2 777 431
PASSIF		
Capital	100	100
Report à nouveau	(219 366)	(185 775)
Résultat de l'exercice	33 591	195 642
Capitaux propres	(185 675)	9 967
Emprunt CEBPL (CRD)	1 726 459	1 464 142
Intérêts courus sur emprunt	3 582	3 582
Nouveau crédit 860 K€ (CRD)	-	804 234
C/c Luso Invest + intérêts courus	226 780	238 341
Dettes fournisseurs	92 249	92 249
Dettes fiscales et sociales	110 417	110 417
Produits constatés d'avance	54 442	54 442
TOTAL PASSIF	2 028 254	2 777 374
Contrôle équilibre (Actif - Passif)	-	58

1 mois au rythme 2025 : loyers - charges - amortissement - intérêts CEBPL - intérêts c/c

+13 mois de dotations (déc. 2025 + 12 mois 2026)

BFR constant

Affectation du résultat 2025 en RAN

Déc. 2025 + année 2026 (vision année civile)

Supposés constants

+13 mois d'intérêts courus (déc. 2025 + 2026), non payés

BFR constant

BFR constant

BFR constant