



Les Pinèdes

**Huurcertificaat gekoppeld aan de
huuropbrengsten van 54 premiumvilla's
die worden geëxploiteerd door Pierre &
Vacances**

Uitgevende vennootschap: SAS Les Pinèdes - juli 2026

Inhoudsopgave

	Disclaimer			05	Kasstroomoverzicht	
	Wettelijke bepalingen en aansprakelijkheid	p. 3			Haalbaarheidsstudie van de transactie	p. 11
01	Samenvatting van het project			06	Financiering	
	Kerncijfers, locatie en financiering	p. 4			Bankfinanciering en gezochte financiering	p. 12
02	Beschrijving van het vastgoed			07	Presentatie van de verhuurder	
	De 54 premiumvilla's en hun voorzieningen	p. 6			Pierre & Vacances – Center Parcs	p. 14
03	Rechtsvorm			08	Risicoanalyse	
	Organigram en presentatie van de directeur	p. 8			Sterke punten en aandachtspunten van het project	p. 16
04	Tijdschema			09	Financiële overzichten	
	Tijdschema van de operatie	p. 10			Jaarrekening van SAS Les Pinèdes	p. 17

Disclaimer

Aansprakelijkheid van de uitgever

Deze beschrijving is opgesteld door **BeeBonds SRL** op basis van documenten die zijn verstrekt door het bestuursorgaan van **SAS Les Pinèdes** (Siren: 931 339 899).

Het bestuursorgaan blijft als enige verantwoordelijk voor de juistheid, de volledigheid en de betrouwbaarheid van de verstrekte gegevens. Het kantoor **VS Consulting Company** heeft een onafhankelijke controle uitgevoerd op de consistentie van de documentatie en heeft op basis van de verstrekte informatie geen duidelijke onregelmatigheden vastgesteld.

Geen beleggingsadvies

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

Beperking van de aansprakelijkheid van BeeBonds

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

1. SAMENVATTING VAN DE TRANSACTIE

Project "Pinèdes"

SAS Les Pinèdes, een investeringsmaatschappij voor residentieel vastgoed, vraagt een herfinanciering aan van tussen **300 k€** en **860 k€** met betrekking tot het vruchtgebruik van 54 luxe villa's **via een huurcertificaat**. Deze villa's worden geëxploiteerd onder de merknaam „Les Villas d’Olonne“ in Les Sables-d’Olonne. Dit vruchtgebruik, dat in juli 2024 is verworven voor een bedrag van **1,9 M€**, verschaft de vennootschap de exploitatierechten van de residentie tot aan de vervaldatum in oktober 2032.

Het doel van de financiering

Het **huurchertificaat** is gekoppeld aan het vruchtgebruik van **de 54 villa's**, waardoor de houder alle economische en exploitatierechten van het resort heeft tot de vervaldatum in oktober 2032.

De vruchtgebruiker ontvangt de huuropbrengsten uit de toeristische activiteit en zorgt gedurende de gehele looptijd van het vruchtgebruik voor het operationele, commerciële en verhuurbeheer van het onroerend goed

De kerncijfers van de transactie

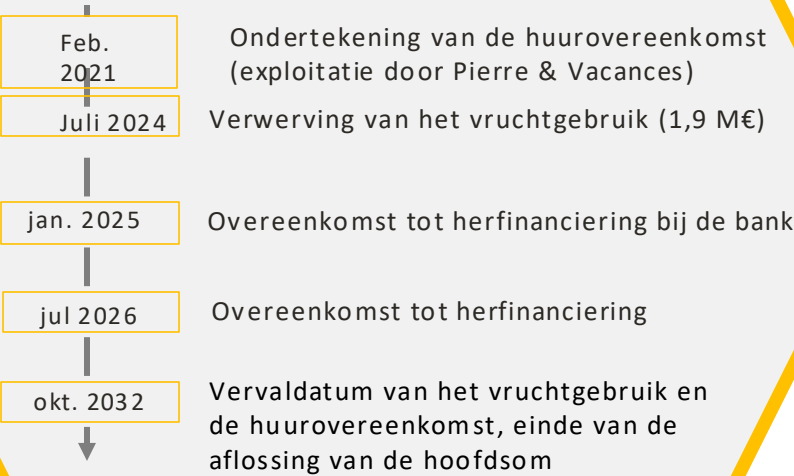
- Verworven vruchtgebruik (07/2024) **1,9 M€**
- Verwachte jaarlijkse huur **698 k€ in 2026**
- Gecumuleerde **DSCR*** van de transactie **118%**
- Vervaldatum van het vruchtgebruik **okt. 2032**

De herfinanciering

- Gewenst bedrag **300.000 C - 860.000 C**
- Type **Herfinanciering**
- Jaarlijkse rentevoet **10,5%**
- Looptijd **5 jaar**

*De DSCR = EBE / totale schuldendienst
Debt Service Coverage Ratio (schuldbedekkingsratio)

De planning



De locatie

Gelegen in het hart van de Vendée, aan de Route des Amis de la Nature 19, 85340 Les Sables-d’Olonne, een badplaats en woongebied dat is uitgeroepen tot **een van de TOP 5 toeristische departementen**. **De stad Les Sables-d’Olonne is tevens** de startplaats van **de Vendée Globe**, een wereldberoemde zeilrace.

Het Pierre & Vacances-vakantiedorp ligt in de directe omgeving van de kust, winkels, verkeersaders (La Roche-sur-Yon / Nantes) en voorzieningen.

1. SAMENVATTING VAN DE TRANSACTIE

Het verhuurcertificaat in het kort

Beleggers

- Investeren in vastgoed zonder de risico's die gepaard gaan met de bouw en de verkoop.
- Een vast rendement voor beleggers, gegarandeerd door een rendementsstijging als gevolg van de indexering van de huurprijzen

Eigenaren

- Een woning herfinancieren zonder deze te hoeven verkopen: de rente wordt over de looptijd betaald en het kapitaal wordt jaarlijks afgelost. Deze jaarlijkse aflossing vermindert het risico voor beleggers

Hoe werkt het?

- Het huurcertificaat is bedoeld voor vastgoed met een hoog rendement.
- Uit de analyse van de huurovereenkomst blijkt de kwaliteit van het onroerend goed en de huurder, met een looptijd van 5 tot 15 jaar.
- De eigenaar draagt een evenredig deel van de ontvangen inkomsten af om de investeerders terug te betalen.



2. BESCHRIJVING VAN HET ACTIVUM

Overzicht van het actief

De transactie betreft de herfinanciering van het vruchtgebruik van het als 5-sterren geclassificeerde toeristische verblijf „Les Villas d’Olonne”, gelegen in Olonne-sur-Mer, een deelgemeente van Les Sables-d’Olonne, een van de belangrijkste badplaatsen aan de Franse Atlantische kust en startplaats van de Vendée Globe. Dit vruchtgebruik, dat in juli 2024 is verworven voor een bedrag van 1,9 M€, verleent de houder ervan het recht om het complex te exploiteren tot oktober 2032, wat neerkomt op een initiële looptijd van **8** jaar.

Het complex telt **54** nieuwe villa’s (**48** met vier kamers en **6** met vijf kamers) die gemeubileerd en volledig uitgerust worden opgeleverd, met verwarmde zwembaden, privétuinen en 104 parkeerplaatsen, en die op basis van een commerciële huurovereenkomst worden geëxploiteerd door Pierre & Vacances, een van de grootste Europese exploitanten van toeristische residenties.

Het vruchtgebruik verleent alle exploitatierechten en inkomsten tot aan de vervaldatum: een jaarlijkse vergoeding die door de exploitant wordt betaald (523 k€ vaste huur in 2021, verhoogd tot 627 k€ daadwerkelijk geïnd in 2024 dankzij de variabele component die is geïndexeerd op basis van de omzet).

Deze vergoeding brengt de DSCR op 118%, waarmee de schuldendienst bij het aflopen van de transactie wordt gedekt.

Belangrijke informatie over het actief

Het vruchtgebruik		Het wooncomplex		De inkomsten	
Aard:	Vruchtgebruik	Villa's:	54 nieuwe villa's	Vaste huurprijs (2021):	523 k€
Aankoop:	1,9 M€	Typologieën:	48 vierkamerwoningen · 6 vijfkamerwoningen	Werkelijke vergoeding 2024:	627 k€
Looptijd:	okt. 2032	Parkeergelegenheid:	104 parkeerplaatsen	Geraamde huurprijs :	698 k€
Oorspronkelijke duur van het vruchtgebruik:	8 jaar	Classificatie:	★ ★ ★ ★ ★	Gecumuleerde DSCR :	118 %
Resterende looptijd van het vruchtgebruik:	6 jaar			Huurder:	Pierre & Vacances

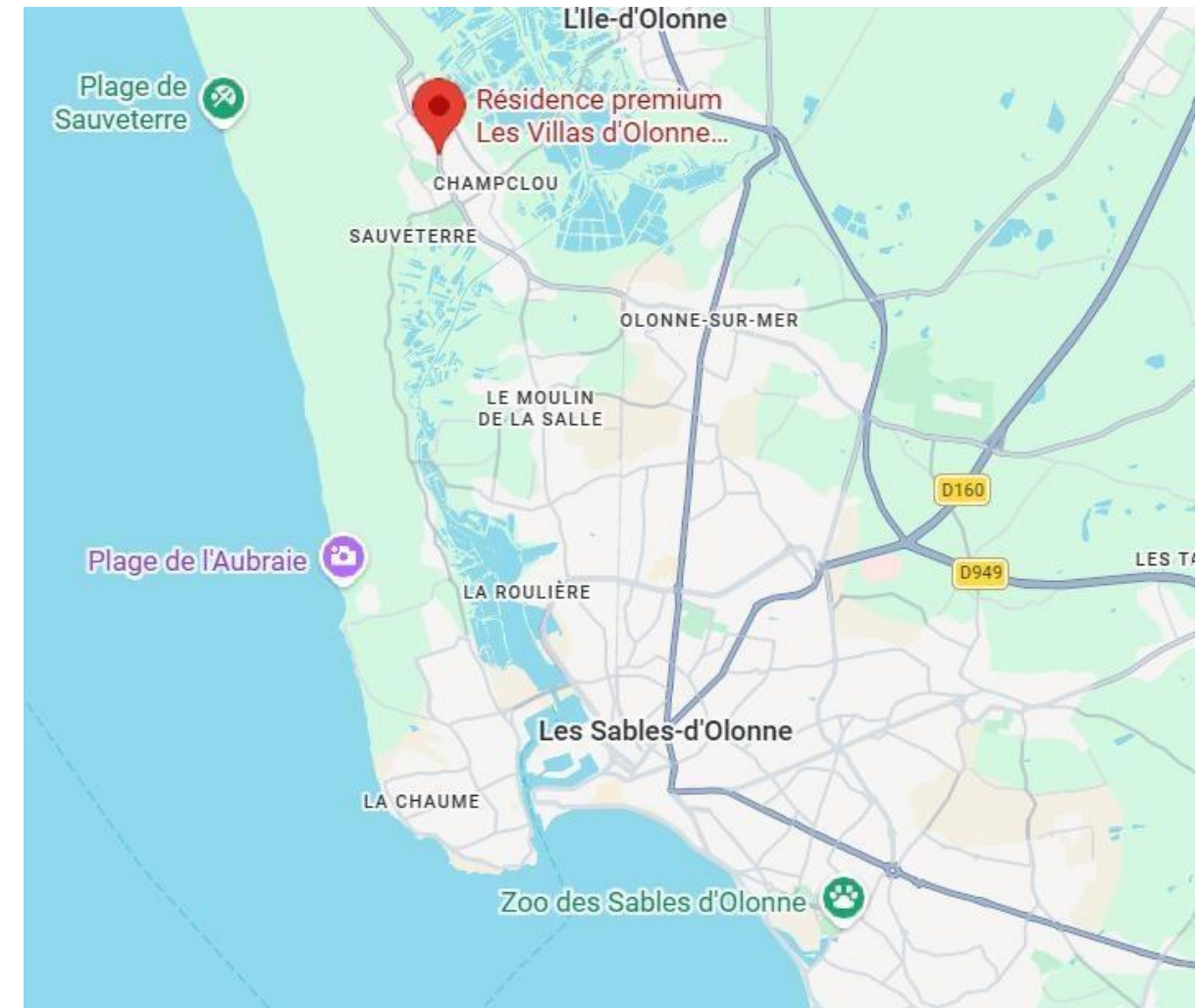
2. BESCHRIJVING VAN HET ACTIEF

Locatie & bereikbaarheid

Het object is ideaal gelegen aan **de Route des Amis de la Nature 19, 85340 Les Sables-d'Olonne**, in een bekende, rustige woonwijk aan zee, vlakbij de kust en de stranden.

Een het hele jaar door gewilde woonomgeving aan de kust, vlakbij winkels en de belangrijkste verkeersaders.

- Markten en buurtwinkels: **< 5 min**
- Fietspaden en natuurgebieden: **< 5 min**
- Hoofdwegen (La Roche-sur-Yon / Nantes): **~ 5 min**
- Winkelcentrum Ylium / Leclerc: **5 tot 8 min**
- Centrum van Les Sables-d'Olonne: **~ 10 min**
- Jachthaven / Port Olona: **~ 10 min**
- SNCF-station van Les Sables-d'Olonne: **10 tot 12 min**
- Ziekenhuis en medische voorzieningen: **~ 10 min**
- Grande Plage en golfbaan: **10 tot 15 min**



TOP 5

De Vendée behoort tot de vijf meest toeristische departementen van Frankrijk.

Vendée Globe

Startplaats van de wereldberoemde zeilrace

45.000+ inwoners

Tweede grootste werkgelegenheidscentrum van de Vendée

Bron: Management

3. JURIDISCHE STRUCTUUR

Organigram van de transactie

SAS Les Pinèdes

Heeft het vruchtgebruik van de 54 villa's en staat in voor de herfinanciering.

SAS Luso Invest

Vastgoedbeleggingsmaatschappij, holdingmaatschappij van SAS Les Pinèdes, eigendom van Steve Lepine.

Financieringsstructuur van de operatie

1

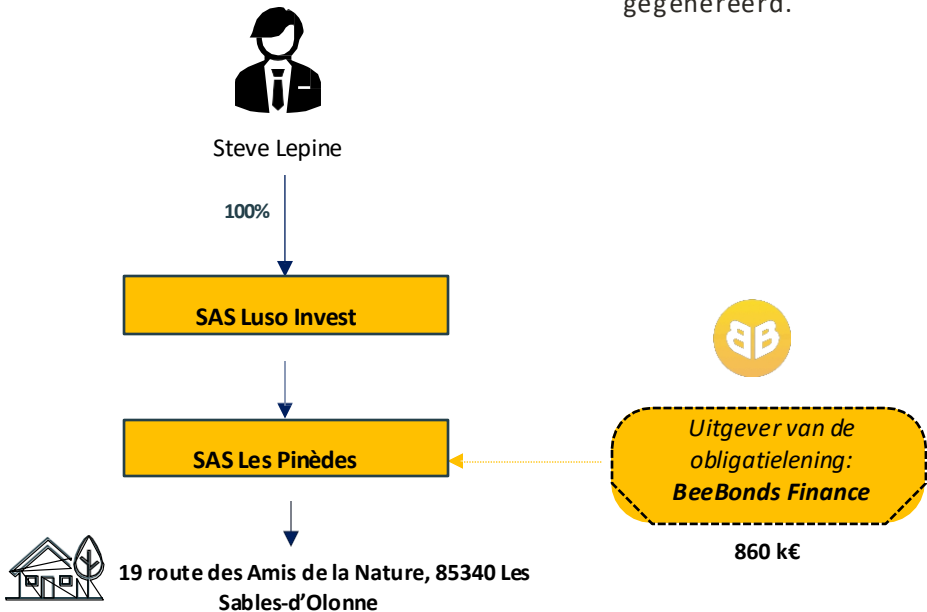
Herfinanciering

Obligatie-uitgifte van 860 k€ met een looptijd van 5 jaar, gekoppeld aan een jaarlijkse coupon van 10,5%, gedragen door SAS Les Pinèdes. De uitgifte is gestructureerd en uitgevoerd door Beebonds Finance.

2

Inkomsten contractueel vastgelegd in een commerciële huurovereenkomst

Het vruchtgebruik genereert huurinkomsten die gewaarborgd zijn door de commerciële huurovereenkomst die is gesloten met Pierre & Vacances. Uit de wijzen op een **cumulatieve DSCR van 117 %** bij het verstrijken van de looptijd van de transactie, wat duidt op een algehele capaciteit om dekking van de schuldendienst door de bedrijfsstroom die gedurende de looptijd van de investering wordt gegenereerd.



3. RECHTSVORM

Steve Lepine — Bestuurder



Steve Lepine

Steve Lepine, 36 jaar, is gecertificeerd door de Autorité des Marchés Financiers (AMF). Hij heeft een bachelor in Economie en Financiën behaald aan de Universiteit van Lille, een master in Vastgoed aan de ESPI, en een DESUP in Bedrijfsvastgoed aan de Universiteit Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

Hij begon zijn carrière bij Deloitte op de afdeling Vastgoed, waar hij zich bezighield met audit- en adviesopdrachten voor spelers in de vastgoedsector, na eerste werkervaring te hebben opgedaan bij Sanofi en La Poste Immo. Vervolgens trad hij in dienst bij Keys Asset Management, waar hij vijf jaar als analist en vervolgens als fondsbeheerder. In die hoedanigheid stuurt hij de strategie voor waardecreatie van verschillende vastgoedfondsen aan, houdt hij toezicht op ontwikkelingsprojecten in samenwerking met toonaangevende projectontwikkelaars en draagt hij bij aan de structurering van complexe beleggingsvehikels.

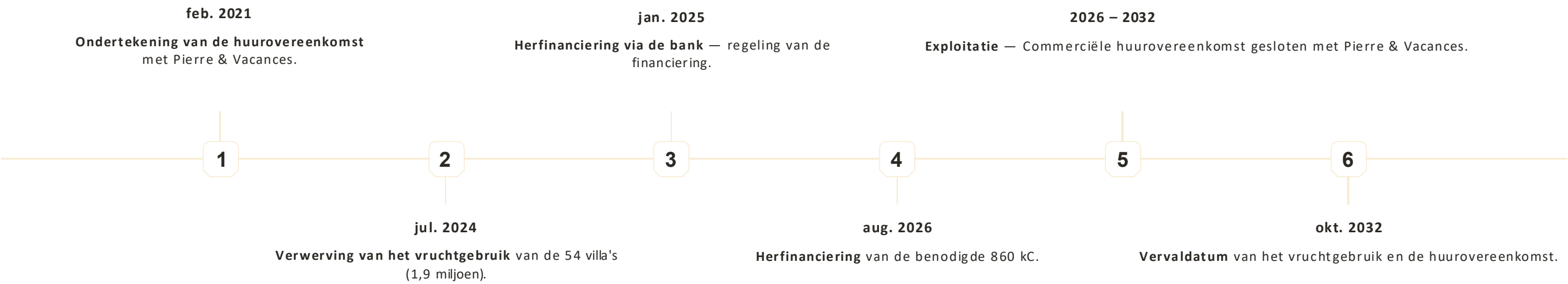
Op basis van deze expertise werd hij benoemd tot Head of Fund Management bij Colliers, waar hij leiding gaf aan de fondsbeheeractiviteiten en de ontwikkeling van beleggingsstrategieën met een hoge toegevoegde waarde begeleidde.

In 2025 zet hij een nieuwe stap in zijn ondernemerscarrière door Luso Invest op te richten, terwijl hij tegelijkertijd Monolithe en de SAS Les Pinèdes mede opricht, samen met met de ambitie om investeringsplatforms te ontwikkelen en waarde te creëren ten dienste van beleggers en vastgoedactiva.



4. HET TIJDSHEMA VAN DE TRANSACTIE

Tijdschema van de transactie



5. KASSTROOMPLAN

	2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032
Trésorerie nette d'ouverture	€	124.121											
EBE d'exploitation	€	590.639	€	602.452	€	614.501	€	626.791	€	639.327	€	537.798	€ (15.000)
Trésorerie disponible avant financement	€	714.760	€	602.452	€	614.501	€	626.791	€	639.327	€	537.798	€ (15.000)
Encaissement du refinancement (usufruit)	€	860.000	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	-
Remboursement dette bancaire — Capital	€	(232.834)	€	(244.648)	€	(257.061)	€	(270.103)	€	(283.808)	€	(298.208)	€ (313.338)
Remboursement dette bancaire — Intérêts	€	(90.317)	€	(78.503)	€	(66.090)	€	(53.048)	€	(39.343)	€	(24.943)	€ (9.813)
Remboursement emprunt obligataire — Capital	€	-	€	(172.000)	€	(172.000)	€	(172.000)	€	(172.000)	€	(172.000)	€ -
Remboursement emprunt obligataire — Intérêts	€	(45.150)	€	(81.270)	€	(63.420)	€	(45.465)	€	(27.510)	€	(9.030)	-
Frais annexes de financement	€	(51.600)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	-
Frais de garantie de l'émission obligataire	€	(6.880)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	-
Flux de trésorerie de financement	€	433.219	€	(576.421)	€	(558.571)	€	(540.616)	€	(522.661)	€	(504.181)	€ (323.151)
Variation nette de trésorerie	€	1.147.979	€	26.031	€	55.930	€	86.175	€	116.666	€	33.617	€ (338.151)
Trésorerie nette cumulée	€	1.147.979	€	1.174.010	€	1.229.940	€	1.316.115	€	1.432.781	€	1.466.398	€ 1.128.247
Service de la dette (Capital + Intérêts)	€	368.301	€	576.421	€	558.571	€	540.616	€	522.661	€	504.181	€ 323.151
DSCR (EBE / Service de la dette)		160%		105%		110%		116%		122%		107%	-5%
DSCR cumulé 2026-2031 (Σ EBE / Σ Service de la dette)		1,18x											

- Bedrijfsplan opgesteld voor een periode van **7 jaar (2026–2032)**, op basis van bepaalde aannames: een verwachte omzet van 698 k€ in 2026, met een jaarlijkse stijging van 2%.
- In 2024 realiseerde Pierre & Vacances een omzet van **2,085 M€**, waardoor de jaarlijkse vergoeding automatisch op **627 €C** kwam. In 2025 bedroeg de door de projectontwikkelaar bedroeg **624 k€ over 11 maanden**.
- De DSCR geeft de verhouding weer tussen de EBE en de jaarlijkse schuldendienst. Deze ligt tussen 105 % en 160 % voor de periode 2026-2031.
- De cumulatieve nettokasstroom daalt van 1 148 k€ (2026) naar 1 128 k€ (2032), aangezien de bankschuld en de obligatieschuld op die vervaldatum volledig zijn afgelost.
- Aandachtspunt: de schuldbedekkingsratio (DSCR) blijft in de periode 2027-2029 onder de stree drempel van 120 %. Daarna verslechtert deze tot -5 % in 2032, als gevolg van een negatief EBE, dat voortvloeit uit een uitzonderlijk korter boekjaar in verband met het aflopen van het vruchtgebruik.



6. BANKFINANCIERING

Bankfinanciering



Voorwaarden voor herfinanciering bij de bank

- **Bedrag:** 1,9 M€
- **Looptijd:** 8 jaar
- **Emittent:** SAS Les Pinèdes
- **Bank:** Caisse d'Epargne

Garanties en zekerheden

- **Hypotheek:** eerste rang
- **Borgstellers:** Pierre Mattei & Steve Lepine, elk 300 k€
- **Zekerheid:** kapitalisatiecontract van 635 k€
- **Vervanging:** geleidelijke **vervanging** van de borgstellers door het pandrecht, dat moet worden gevestigd voordat de middelen volledig worden vrijgegeven

Deze bankfinanciering herfinanciert de obligatieschuld waarmee aanvankelijk de aankoop van het vruchtgebruik van de woning werd gefinancierd. Ze wordt gedekt door een speciale wettelijke hypotheek van de kredietverstrekker in eerste rang, twee persoonlijke borgstellingen van elk 300 k€ en een pandrecht op een kapitalisatiecontract van 635 k€.



6. GEZOCHTE FINANCIERING

Herfinanciering



Voorwaarden voor de herfinanciering

- **Gewenst bedrag:** 860 k€
- **Looptijd:** 5 jaar
- **Bruto rentevoet:** 10,5 % per jaar
- **Emittent:** Beebonds Finance
- **Jaarlijkse aflossing van het kapitaal,** ten belope van **20 %** per jaar



Garanties en zekerheden

- **Zekerheid:** vruchtgebruik van de 54 villa's, verpand ten gunste van de kredietverstrekkers
- **Gegarandeerde huurovereenkomst:** Pierre & Vacances tot oktober 2032
- **Inkomsten:** vaste jaarlijkse vergoeding + geïndexeerde variabele component
- **Verpanding van de P&V-huurinkomsten** uit Les Sables-d’Olonne.
- **Persoonlijke borgstelling** van Steve Lepine.

De financiering heeft betrekking op een lening die gedekt is door het vruchtgebruik van de woning, waarvan de huuropbrengsten voortvloeien uit een commerciële huurovereenkomst die tot oktober 2032 met Pierre & Vacances is gesloten. In het gekozen scenario geven de financiële prognoses aan dat deze inkomsten de aflossing van de schuld zouden moeten dekken, met een gemiddelde DSCR van 110 % over de looptijd van de transactie en een cumulatieve DSCR van 118 % op de vervaldag.

7. VOORSTELLING VAN DE HUURDER

Een gerenommeerde huurder: Pierre & Vacances

De groep

- Een belangrijke speler in de Franse toerismesector, opgericht in 1967 en genoteerd aan Euronext Parijs (merken P&V, Center Parcs, Adagio, Maeva).

Resultaten 2022/23

- Omzet van 1.915 M€, EBITDA van 137 M€, kaspositie van 469 M€; aangepaste EBITDA +31 % in het eerste halfjaar van 2024.

De huurovereenkomst

- Exploitatieovereenkomst Frankrijk, geldig van 31-10-2021 tot en met 31-10-2032. Vaste huurprijs van 523 k€ excl. btw + een variabel deel dat wordt geïndexeerd op basis van de omzet uit accommodatie die Pierre & Vacances in het resort realiseert.

Een geslaagde herstructurering

De financiële herstructurering die in 2022 werd doorgevoerd, resulteerde in de toetreding van nieuwe institutionele beleggers, een inbreng van ongeveer 200 M€ aan eigen vermogen, de omzetting van 555 M€ aan schulden in kapitaal en een nieuwe financiering van maximaal 300 M€, waarmee het herstel van de groep werd bevestigd.

Het kapitaal van de groep Pierre & Vacances-Center Parcs is voornamelijk in handen van de Britse fondsen Fidera Limited (~ 25%) en Benefit Street Partners (voorheen Alcentra) (~ 25%), evenals Pristine (~ 11%) en Pastel Holding (~ 9%). Er loopt momenteel een openbaar overnamebod door Mubadala Capital. Dit heeft geen enkele invloed op de huurovereenkomst, die loopt tot 2032.



7. VOORSTELLING VAN DE HUURDER

Ervaringen van klanten van Les Villas d'Olonne



Résidence premium
Les Villas d'Olonne
★★★★★

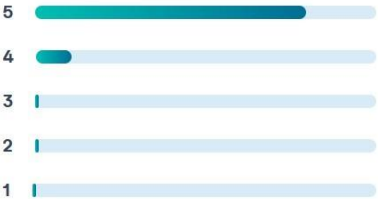
Certifié



Clef Verte
1er label environnemental
international pour un tourisme
plus responsable !

★ 4.8

Sur la base de 401 avis



L'avis de nos voyageurs

Voir tous les avis



Claire Guesnet

Il y a 1 semaine sur Google

5 / 5

Très bon séjour, une maison bien équipée, propre et agréable.
La piscine individuelle est un véritable +
La climatisation dans la pièce de vie est agréable quand il fait chaud.
Une équipe serviable et agréable.
Nous reviendrons avec plaisir.

5/5

Calme, confort, soleil et piscine privée : un super séjour, à réitérer !

5/5

L'endroit est agréable, calme et propre.
Merci beaucoup a l'équipe qui a été disponible tout au long de notre séjour.
Piscine privée parfait....

5/5

Beau séjour belle piscine surtout pendant nos vacances car canicule.
Un peu trop de passage de voitures donc bruyant extérieur.
Villa spacieuse et très bien équipée. Je recommande.

Que faire aux alentours de Les Sables-d'Olonne



7 km

Plage du Paracou

Charmante petite crique située sur la côte sauvage où l'on peut s'adonner au farniente et au plaisir de la pêche à pied. Une piste cyclable vous permet de découvrir toute la richesse de notre patrimoine naturel, bord de mer, forêt, marais.



8 km

Sardine sablaise

Aux Sables-d'Olonne, la sardine est reine. Fraichement pêchée et grillée, elle est une spécialité locale incontournable. Savourez-la lors des fêtes estivales et découvrez son goût authentique dans les marchés et restaurants de la ville.



7 km

Activités nautiques

Les Sables-d'Olonne, haut lieu de la voile avec le départ du Vendée Globe, offre aussi des spots de surf réputés. Initiez-vous à la navigation, participez à des régates ou domptez les vagues. Une destination idéale pour toutes les envies.



13 km

Sentier du littoral

Venez profiter des sentiers côtiers qui vous offriront un panorama exceptionnel sur la mer. Appréciez la nature préservée du littoral en longeant la côte sauvage et escarpée de la baie de Cayola.



8. RISICOANALYSE

Sterke punten en aandachtspunten van het project

 Hoogwaardig vastgoed op een goede locatie Een 5-sterrenvakantieverblijf dankzij het privézwembad bij elke woningen in Les Sables-d’Olonne (TOP 5 van Franse badplaatsen).	 Gerenommeerde huurder Huurcontract met Pierre & Vacances – Center Parcs (omzet 2024 van 2,085 MC), een belangrijke speler in de toeristische sector die genoteerd staat aan de beurs van Parijs.
 Ervaren bestuurder Steve Lepine (voormalig hoofd Fondsbeheer bij Colliers)	 Contractueel verwachte inkomsten Vaste en variabele vergoeding, huurovereenkomst tot 2032, DSCR van 117% op de vervaldatum.

1	2	3	4
Afhankelijkheid van de huurder De inkomsten zijn afhankelijk van Pierre & Vacances; een faillissement van de exploitant zou de huuropbrengsten beïnvloeden, maar dit risico wordt getemperd door de soliditeit van de groep.	Looptijd van het vruchtgebruik Het vruchtgebruik loopt af in oktober 2032; de restwaarde hangt af van de voorwaarden voor verlenging of beëindiging.	Toeristische conjunctuur Een terugval in het toerisme of het bezoekersaantal zou de variabele component van de vergoeding kunnen drukken.	Controle over de huurder Mubadala Capital heeft een openbaar overnamebod uitgebracht op de groep Pierre & Vacances-Center Parcs; de huurovereenkomst blijft ongewijzigd, maar de strategie van de huurder zou kunnen veranderen.

9. JAARREKENING SAS Les Pinèdes - 1/3

Balans van SAS Les Pinèdes — Activa

Algemene analyse van de activa

Het totaal van de activa bedraagt **2.331 k€ op 31/12/2024** (afgesloten na 6 maanden) en vervolgens **2.028 k€ op 30/11/2025** (11 maanden). Het bestaat voornamelijk uit het verworven vruchtgebruik en een ruime kaspositie.

Het vruchtgebruik onder de activa

De netto vaste activa dalen van **1.789 k€ naar 1.550 k€**. Dit komt overeen met het vruchtgebruik van de 54 villa's (**1 900 k€ bruto**), afgeschreven over de looptijd: de cumulatieve afschrijvingen bedragen **350 k€** op 30/11/2025, wat de geleidelijke opbrengst van het recht tot de vervaldatum in 2032 weerspiegelt.

Vlottende activa & kasmiddelen

De vlottende activa bedragen **479 k€** op 30/11/2025, waarvan **335 k€ aan effecten** en **112 k€ aan liquide middelen**. De vorderingen op klanten (11 k€) en overige vorderingen (19 k€) blijven beperkt, wat wijst op een regelmatige inning van de inkomsten.

Bron: Management

	31-12-2024 (6 maanden)	30-11-2025 (11 maanden)	31-12-2026 Prognose
VASTE ACTIVA			
Overige immateriële vaste activa (vruchtgebruik, bruto)	1.900.000	1.900.000	1.900.000
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	(110.570)	(350.380)	(633.791)
Totaal vaste activa (netto)	1.789.430	1.549.620	1.266.209
VLOTTENDE ACTIVA			
Klanten en aanverwante rekeningen	-	11.466	11.466
Overige vorderingen	478	18.591	18.591
Effecten	-	335.000	335.000
Liquide middelen	539.990	111.572	1.144.161
Vooruitbetaalde kosten	932	2.004	2.004
Totaal vlottende activa	541.400	478.633	1.511.222
TOTAAL ACTIVA	2.330.830	2.028.253	2.777.431

Balans van SAS Les Pinèdes — Passiva

Algemene analyse van de passiva

Het totaal aan passiva bedraagt **2 331 k€ en vervolgens 2 028 k€** (30/11/2025), in overeenstemming met de activa. De financiering berust voornamelijk op schulden, aangezien het eigen vermogen in de opstartfase nog negatief is.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen daalt van **-219 k€ naar -186 k€**. Het resultaat over het boekjaar is weer **positief (+34 k€)** over 11 maanden in 2025, tegenover -219 k€ in 2024, waarmee een begin wordt gemaakt met het herstel van het eigen vermogen. Het maatschappelijk kapitaal blijft symbolisch (100 €). De oprichtingskosten van de vennootschap; de bedrijfsperiode heeft uitsluitend betrekking op enkele maanden verklaart het negatieve resultaat in 2024.

Schulden

De schulden zijn gedaald van **2 550 k€ naar 2 214 k€**. Ze bestaan voornamelijk uit leningen en daarmee gelijkgestelde schulden ten bedrage van **1 730 k€ in 2025**. De leningen omvatten met name een obligatielening van 1,9 M€ die in 2024 is uitgegeven, aangevuld met rekeningen-courant van vennoten (227 k€) van Pierre Mattei en Steve Lepine. De beoogde herfinanciering past binnen deze structuur.

	31/12/2024 (6 maanden)	30-11-2025 (11 maanden)	31/12/2026 Prognose
EIGEN VERMOGEN			
Maatschappelijk kapitaal	100	100	100
Overgedragen resultaat	-	(219.365)	(185.775)
Resultaat van het boekjaar	(219.365)	33.590	195.642
Totaal eigen vermogen	(219.265)	(185.675)	9.967
SCHULDEN			
Leningen en soortgelijke schulden (waaronder obligatielening)	1.979.694	1.730.041	1.467.724
Nieuwe lening			804.234
Rekeningen-courant van vennoten	369.233	226.779	238.398
Leveranciers en aanverwante rekeningen	2.160	92.249	92.249
Belasting- en sociale zekerheidsschulden	37.345	110.417	110.417
Vooruitontvangen opbrengsten	161.663	54.442	54.442
Totaal schulden en vooruitontvangen opbrengsten	2.550.095	2.213.928	2.767.464
TOTAAL PASSIVA	2.330.830	2.028.253	2.777.431

Bron: Management

Winst- en verliesrekening — SAS Les Pinèdes

Bedrijfsopbrengsten en -kosten

De omzet (diensten) stijgt van **269 k€ (6 maanden)** naar **625 k€ (11 maanden)**. Het bedrijfsresultaat wordt **positief met +193 k€ in 2025** (tegenover -136 k€ in 2024), wat de toenemende winstgevendheid van de exploitatie van het vruchtgebruik weerspiegelt. De (431 k€) omvatten 240 k€ aan afschrijvingen op het vruchtgebruik.

	31/12/2024 (6 maanden)	30/11/2025 (11 maanden)	31-12-2026 Prognose
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Verkochte productie (diensten) — Omzet	268.852	624.600	640.215
Overige opbrengsten	-	-	
Totaal bedrijfsopbrengsten	268.852	624.600	698.417
BEDRIJFSKOSTEN			
Overige aankopen en externe kosten	277.769	152.838	89.454
Belastingen, heffingen en soortgelijke betalingen	16.950	34.984	30.596
Afschrijvingen	110.570	239.809	261.667
Overige kosten	-	3.740	4.080
Totaal bedrijfskosten	405.289	431.371	385.797
BEDRIJFSRESULTAAT	(136.437)	193.229	312.620
Financiële lasten (rente op leningen en rekeningen-courant)	82.927	159.638	126.519
FINANCIEEL RESULTAAT	(82.927)	(159.638)	(126.519)
NETTORESULTAAT (WINST OF VERLIES)	(219.364)	33.591	186.101

Financiële lasten

Deze bedragen **160 k€ in 2025** (tegenover 83 k€ in 2024) en houden verband met de financiering van het vruchtgebruik.

Nettoresultaat

Het nettoresultaat wordt **winstgevend met +34 k€** over 11 maanden in 2025, na een verlies van **-219 k€ in 2024** (opstartfase). **De vennootschapsbelasting blijft beperkt, de afschrijving van het vruchtgebruik** over de resterende looptijd van de splitsing de belastbare grondslag vermindert. Dit herstel bevestigt het vermogen van de transactie om zichzelf te financieren.

Bron: Management

OVERZICHT VAN DE ACTIVA



Bron: Management

Neem contact met ons op

Voor meer informatie over de herfinanciering van **SAS Les Pinèdes** staat ons team tot uw beschikking.



BeeBonds

Avenue des Volontaires 19
1160 Oudergem, België

☎ +32 (0)2 896 92 98

✉ hello@beebonds.com beebonds.com

🌐 beebonds.com

Herfinanciering via **BeeBonds** | Projectontwikkelaar: **SAS Les Pinèdes** | juli 2026

Elke belegging brengt risico's met zich mee, waaronder het gedeeltelijke of volledige verlies van het belegde kapitaal.

