



Les Pinèdes

**Certificat locatif adossé aux loyers de
54 villas premium exploitées par
Pierre & Vacances**

Société émettrice : SAS Les Pinèdes - Juillet 2026

Table des matières

Disclaimer		
Avertissements légaux et responsabilités	p. 3	
01 Résumé de l'opération		05 Plan de trésorerie
Chiffres clés, localisation et financement	p. 4	Étude de faisabilité de l'opération p. 11
02 Description de l'actif		06 Financement
Les 54 villas premium et leurs prestations	p. 6	Financement bancaire et financement recherché p. 12
03 Structure juridique		07 Présentation du locataire
Organigramme et présentation du dirigeant	p. 8	Pierre & Vacances – Center Parcs p. 14
04 Calendrier		08 Analyse des risques
Calendrier de l'opération	p. 10	Forces et points d'attention du projet p. 16
		09 Etats financiers
		Comptes annuels de SAS Les Pinèdes p. 17

Disclaimer

Responsabilité de l'émetteur

La présente note descriptive a été établie par **BeeBonds SRL** sur la base de documents communiqués par l'organe de gestion de **SAS Les Pinèdes** (Siren : 931 339 899).

L'organe de gestion demeure seul responsable de l'exactitude, de l'exhaustivité et de la fiabilité des données transmises. Le cabinet **VS Consulting Company** a procédé à une revue indépendante de cohérence documentaire et n'a relevé aucune anomalie manifeste sur la base des informations transmises.

Absence de recommandation d'investissement

Cette note ne constitue ni une évaluation, ni une recommandation quant à l'opportunité d'investir. Tout investisseur prenant la décision d'investir le fait sous sa seule et entière responsabilité et demeure tenu de procéder à sa propre analyse indépendante. Le projet comporte des risques commerciaux, financiers et techniques liés à l'exploitation immobilière.

Limitation de responsabilité de BeeBonds

Tout investisseur ou utilisateur renonce expressément à toute réclamation à l'encontre de **BeeBonds** découlant directement ou indirectement de cette note. Cette stipulation ne porte pas atteinte aux obligations contractuelles de BeeBonds envers les investisseurs, ni au respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

1. RÉSUMÉ DE L'OPÉRATION

Projet « Pinèdes »

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**. 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.

L'objet du financement

Le **certificat locatif** est adossé à l'usufruit des **54** villas qui confère à son titulaire l'ensemble des droits économiques et d'exploitation de la résidence jusqu'à son échéance en octobre 2032.

L'usufruitier perçoit les loyers liés à l'activité touristique et assure la gestion opérationnelle, commerciale et locative de l'actif pendant toute la durée de l'usufruit.

Les chiffres clés de l'opération

- Usufruit acquis (07/2024) **1,9 M€**
- Loyer annuel prévisionnel **698 k€ en 2026**
- DSCR* cumulé de l'opération **118%**
- Échéance de l'usufruit **Oct. 2032**

Le refinancement

- Montant recherché **300k € - 860k €**
- Typologie **Refinancement**
- Taux d'intérêt annuel **10,5%**
- Maturité **5 ans**

*Le DSCR = EBE/ service total de la dette
Debt Service Coverage Ratio (taux de couverture de la dette)

Le planning

- Fév 2021 Signature du bail (Exploitation par Pierre & Vacances)
- Juil 2024 Acquisition de l'usufruit (1,9 M€)
- Jan 2025 Accord de refinancement bancaire
- Juil 2026 Accord de refinancement
- Oct 2032 Échéance de l'usufruit et du bail, fin de remboursement du capital

La localisation

Situé au cœur de la Vendée, au 19 route des Amis de la Nature, 85340 Les Sables-d'Olonne, station balnéaire résidentielle élue **TOP 5 des départements touristiques**. La ville des Sables-d'Olonne est également ville de départ du **Vendée Globe**, course de voile mondialement connue.

Le village Pierre & Vacances se situe à proximité immédiate du littoral, des commerces, des axes routiers (La Roche-sur-Yon / Nantes) et des services.

1. RÉSUMÉ DE L'OPÉRATION

Le certificat locatif en bref

Investisseurs

- Investir dans l'immobilier sans les risques liés à la construction et à la vente.
- Un rendement fixe pour les investisseurs sécurisé par une augmentation du rendement lié à l'indexation des loyers

Propriétaires

- Refinancer un bien sans devoir le vendre : le paiement des intérêts se fait sur la période et avec un remboursement annuel du capital. Ce remboursement annuel réduit le risque pour les investisseurs

Comment ça fonctionne ?

- Le certificat locatif s'adresse aux biens à haut rendement.
- L'analyse du bail démontre la qualité du bien et du locataire avec un prêt allant de 5 à 15 ans.
- Le propriétaire cède une part proportionnelle des revenus perçus pour rembourser les investisseurs.



2. DESCRIPTION DE L'ACTIF

Aperçu de l'actif

L'opération porte sur le refinancement de l'usufruit de la résidence de tourisme classée 5 étoiles « Les Villas d'Olonne », située à Olonne-sur-Mer, commune des Sables-d'Olonne, l'une des principales destinations balnéaires de la côte atlantique française et ville de départ du Vendée Globe. Acquis en juillet 2024 pour un montant de 1,9 M€, cet usufruit confère à son titulaire les droits d'exploitation de la résidence jusqu'en octobre 2032, soit une durée initiale de 8 ans.

L'ensemble compte 54 villas neuves (48 T4 et 6 T5) livrées meublées et entièrement équipées, avec piscines chauffées, jardins privatifs et 104 places de stationnement, exploitées sous bail commercial par Pierre & Vacances, l'un des premiers opérateurs européens de résidences de tourisme.

L'usufruit confère l'intégralité des droits d'exploitation et des revenus jusqu'à son échéance : une redevance annuelle versée par l'exploitant (523 k€ de loyer fixe en 2021, portée à 627 k€ effectivement encaissés en 2024 grâce à la composante variable indexée sur son chiffre d'affaires).

Cette redevance porte le DSCR à 118% couvrant le service de la dette à l'échéance de l'opération.

Informations clés de l'actif

L'usufruit		La résidence		Les revenus	
Nature :	Usufruit	Villas :	54 villas neuves	Loyer fixe (2021) :	523 k€
Acquisition :	1,9 M€	Typologies :	48 T4 · 6 T5	Redevance 2024 réelle :	627 k€
Échéance :	Oct. 2032	Stationnement :	104 places	Loyer prévisionnel	698 k€
Durée initiale de l'usufruit :	8 ans	Classement :	★ ★ ★ ★ ★	DSCR cumulé :	118 %
Durée résiduelle de l'usufruit :	6 ans			Locataire :	Pierre & Vacances

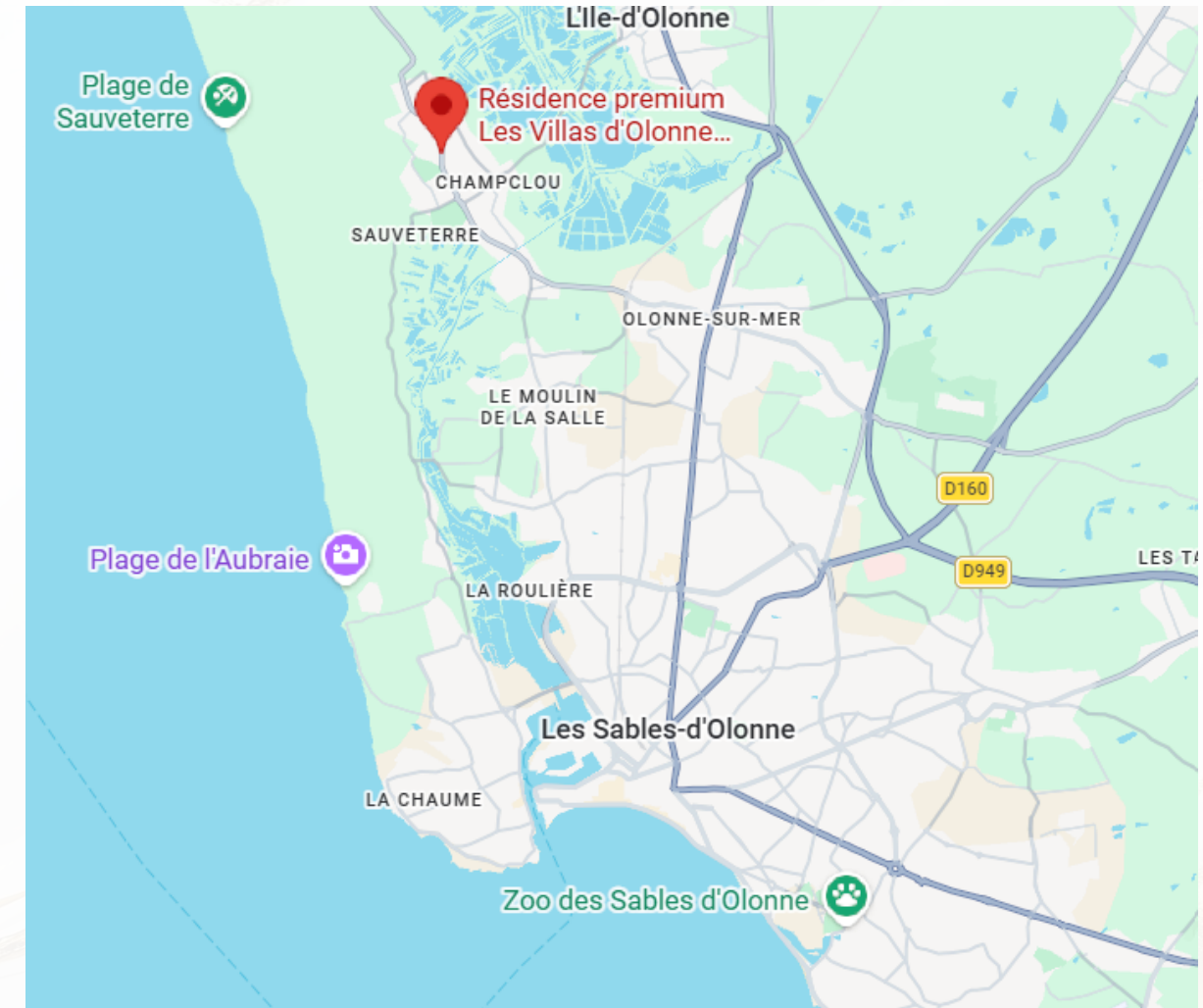
2. DESCRIPTION DE L'ACTIF

Localisation & Accessibilité

L'actif est idéalement situé au 19 route des Amis de la Nature, 85340 Les Sables-d'Olonne, dans une station balnéaire réputée, résidentielle et calme, à proximité immédiate du littoral et de ses plages.

Un cadre de vie littoral recherché toute l'année, à proximité immédiate des commerces et des principaux axes routiers.

- Marchés et commerces de proximité : < 5 min
- Pistes cyclables et espaces naturels : < 5 min
- Axes routiers (La Roche-sur-Yon / Nantes) : ~ 5 min
- Zone commerciale Ylium / Leclerc : 5 à 8 min
- Centre-ville des Sables-d'Olonne : ~ 10 min
- Port de plaisance / Port Olona : ~ 10 min
- Gare SNCF des Sables-d'Olonne : 10 à 12 min
- Hôpital et infrastructures médicales : ~ 10 min
- Grande Plage et Golf : 10 à 15 min



TOP 5

La Vendée figure parmi les cinq départements les plus touristiques de France.

Vendée Globe

ville de départ de la course de voile mondiale

45 000+ habitants

2^e pôle d'emploi de Vendée

Source : Management

3. STRUCTURE JURIDIQUE

Organigramme de l'opération

SAS Les Pinèdes

Détient l'usufruit des 54 villas, porte le refinancement.

SAS Luso Invest

Société d'investissement immobilier, Holding de SAS Les Pinèdes, détenue par Steve Lepine.

Structure de financement de l'opération

1

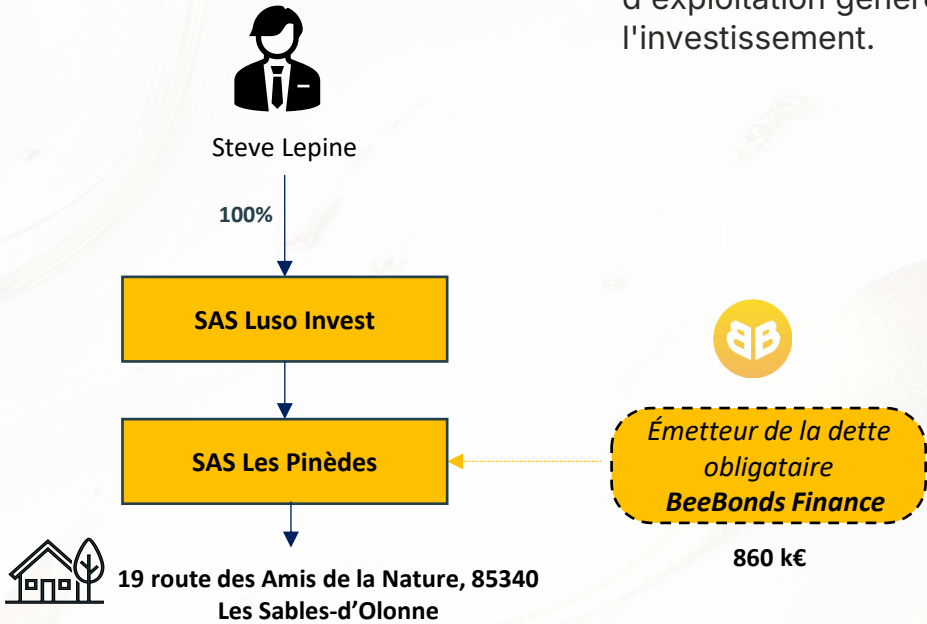
Refinancement

Levée obligataire de 860 k€ sur une maturité de 5 ans, assortie d'un coupon annuel de 10,5%, portée par **SAS Les Pinèdes**. L'émission est structurée et réalisée par Beebonds Finance.

2

Revenus contractuellement prévus par un bail commercial

L'usufruit génère des revenus locatifs sécurisés par le bail commercial conclu avec Pierre & Vacances. Les projections financières font ressortir un **DSCR cumulé de 117 %** à l'échéance de l'opération, traduisant une capacité globale de couverture du service de la dette par les flux d'exploitation générés sur la durée de l'investissement.



3. STRUCTURE JURIDIQUE

Steve Lepine — Dirigeant



Steve Lepine

Steve Lepine, 36 ans, est certifié par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Il est diplômé d'une licence en Économie-Finance de l'Université de Lille, titulaire d'un Master en Immobilier de l'ESPI, ainsi que d'un DESUP en Immobilier d'Entreprise de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

Il débute sa carrière chez Deloitte au sein du département Real Estate, où il intervient sur des missions d'audit et de conseil dédiées aux acteurs de l'immobilier, après des premières expériences acquises chez Sanofi et La Poste Immo. Il rejoint ensuite Keys Asset Management, où il évolue pendant cinq années en tant qu'analyste puis Fund Manager. À ce titre, il pilote la stratégie de création de valeur de plusieurs fonds immobiliers, supervise des opérations de développement en partenariat avec des promoteurs de premier plan et contribue à la structuration de véhicules d'investissement complexes.

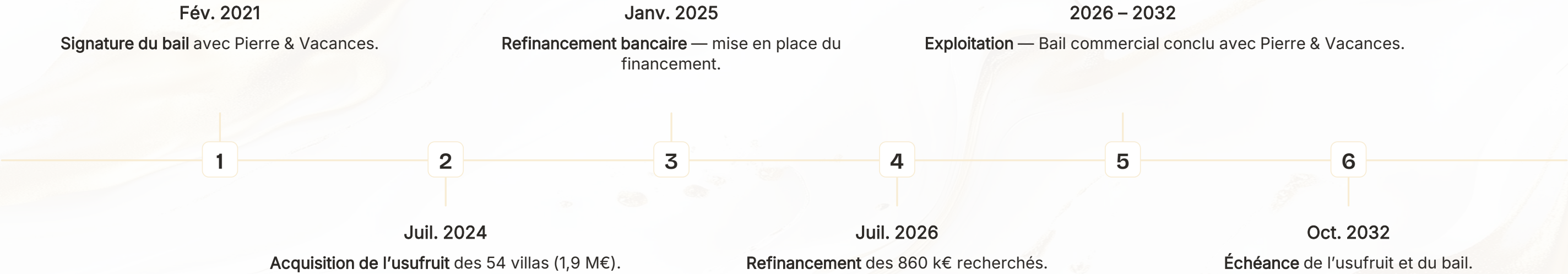
Fort de cette expertise, il est nommé Head of Fund Management chez Colliers, où il dirige les activités de gestion de fonds et accompagne le développement de stratégies d'investissement à forte valeur ajoutée.

En 2025, il entreprend une nouvelle étape de son parcours entrepreneurial en fondant Luso Invest, tout en cofondant Monolithe et la SAS Les Pinèdes, avec l'ambition de développer des plateformes d'investissement et de création de valeur au service des investisseurs et des actifs immobiliers.



4. LE CALENDRIER DE L'OPÉRATION

Calendrier de l'Opération



Source : Management

5. PLAN DE TRÉSORERIE

	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						

- Business plan établi sur 7 ans (2026–2032), sur certaines hypothèses : un chiffre d'affaires prévisionnel de 698 k€ en 2026 en augmentation de 2% par an.
- En 2024, Pierre & Vacances a réalisé un chiffre d'affaires de 2,085 M€, portant mécaniquement la redevance annuelle à 627 k€. En 2025, le loyer perçu par le porteur de projet était de 624 k€ sur 11 mois.
- Le DSCR rapporte l'EBE au service annuel de la dette. Il s'établit entre 105 % et 160 % sur 2026-2031.
- La trésorerie nette cumulée passe de 1 148 k€ (2026) à 1 128 k€ (2032), la dette bancaire et la dette obligataire étant intégralement remboursées à cette échéance.
- Point de vigilance: le ratio de couverture du service de la dette (DSCR) demeure inférieur au seuil cible de 120 % sur la période 2027 à 2029. Il se dégrade ensuite jusqu'à -5 % en 2032, en raison d'un EBE devenu négatif, conséquence d'un exercice exceptionnellement plus court lié à l'expiration de l'usufruit.



6. FINANCEMENT BANCAIRE

Financement Bancaire



Conditions du refinancement bancaire

- **Montant** : 1,9 M€
- **Durée** : 8 ans
- **Émettrice** : SAS Les Pinèdes
- **Banque** : Caisse d'Epargne



Garanties & Sécurités

- **Hypothèque**: premier rang
- **Cautions** : Pierre Mattei & Steve Lepine, 300 k€ chacune
- **Nantissement** : contrat de capitalisation de 635 k€
- **Substitution** : progressive des cautions par le nantissement, à constituer avant déblocage complet des fonds

Ce financement bancaire refinance la dette obligataire ayant initialement financé l'acquisition de l'usufruit de la résidence. Il est garanti par une hypothèque légale spéciale de prêteur de 1er rang, deux cautions personnelles de 300 k€ chacune et un nantissement d'un contrat de capitalisation de 635 k€.



6. FINANCEMENT RECHERCHÉ

Refinancement



Conditions du refinancement

- **Montant recherché** : 860 k€
- **Durée** : 5 ans
- **Taux d'intérêt brut** : 10,5 % par an
- **Émettrice** : Beebonds Finance
- **Remboursement annuel du capital**, à hauteur de 20 % par an



Garanties & Sécurités

- **Sûreté** : usufruit des 54 villas nanti au profit des prêteurs
- **Bail sécurisé** : Pierre & Vacances jusqu'en octobre 2032
- **Revenus** : redevance annuelle fixe + composante variable indexée
- **Nantissement des loyers P&V** des Sables-d'Olonne.
- **Caution personnelle** de Steve Lepine

Le financement porte sur une dette adossée à l'usufruit de la résidence, dont les revenus locatifs proviennent d'un bail commercial conclu avec Pierre & Vacances jusqu'en octobre 2032. Dans le scénario retenu, les projections financières indiquent que ces revenus devraient permettre de couvrir le service de la dette, avec un DSCR moyen de 110 % sur la durée de l'opération et un DSCR cumulé de 118 % à son échéance.

7. PRÉSENTATION DU LOCATAIRE

Un locataire de renom : Pierre & Vacances

Le groupe

- Acteur majeur du tourisme français, fondé en 1967 et coté sur Euronext Paris (marques P&V, Center Parcs, Adagio, Maeva).

Performance 2022/23

- Chiffre d'affaires de 1 915 M€, EBITDA de 137 M€, trésorerie de 469 M€ ; EBITDA ajusté +31 % au S1 2024.

Le bail

- PV Exploitation France, effectif du 31/10/2021 au 31/10/2032. Loyer fixe de 523 k€ HT + une part variable est indexée sur le chiffre d'affaires d'hébergement réalisé par Pierre & Vacances au sein de la résidence.

Une restructuration réussie

La restructuration financière menée en 2022 s'est traduite par l'entrée de nouveaux investisseurs institutionnels, un apport d'environ 200 M€ en fonds propres, la conversion de 555 M€ de dette en capital et un nouveau financement pouvant atteindre 300 M€, confirmant le redressement du groupe.

Le capital du groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est principalement détenu par les fonds britanniques Fidera Limited (~ 25%) et Benefit Street Partners (ex-Alcentra) (~ 25%) ainsi que Pristine (~ 11%) et Pastel Holding (~ 9%). A noter qu'une Offre Publique d'Achat est en cours par Mubadala Capital. Ceci ne changera en rien le contrat locatif qui court jusqu'à 2032.



7. PRESENTATION DU LOCATAIRE

Retours d'expérience des clients des Villas d'Olonne



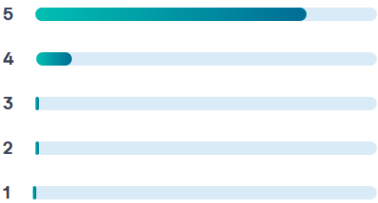
Résidence premium
Les Villas d'Olonne
★★★★★

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. ANALYSE DES RISQUES

Forces et Points d'Attention du Projet

 Actif haut de gamme bien situé Résidence de tourisme 5 étoiles grâce à la présence de piscine privative dans chacun des logements aux Sables-d’Olonne (TOP 5 station balnéaire française).	 Locataire de renom Bail avec Pierre & Vacances – Center Parcs (CA 2024 de 2,085 M€), acteur majeur du tourisme coté à Paris.
 Dirigeant expérimenté Steve Lepine (ex-Head of Fund Management, Colliers)	 Revenus contractuellement prévus Redevance fixe et variable, bail jusqu’en 2032, DSCR de 117% à l’échéance.

1	2	3	4
Dépendance au locataire Les revenus reposent sur Pierre & Vacances ; une défaillance de l’exploitant affecterait les loyers, mitigée par la solidité du groupe.	Horizon de l’usufruit L’usufruit s’éteint en octobre 2032 ; la valeur résiduelle dépend des conditions de renouvellement ou de sortie.	Conjoncture touristique Un ralentissement du tourisme ou de la fréquentation pourrait peser sur la composante variable de la redevance.	Contrôle du locataire Une OPA de Mubadala Capital vise le groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ; le bail reste inchangé mais la stratégie du locataire pourrait évoluer.

9. ÉTATS FINANCIERS SAS Les Pinèdes - 1/3

Bilan de SAS Les Pinèdes — Actif

Analyse globale de l'actif

Le total de l'actif s'établit à **2 331 k€ au 31/12/2024** (arrêté à 6 mois) puis **2 028 k€ au 30/11/2025** (11 mois). Il s'articule autour de l'usufruit acquis et d'une trésorerie confortable.

L'usufruit à l'actif

L'actif immobilisé net passe de **1 789 k€ à 1 550 k€**. Il correspond à l'usufruit des 54 villas (**1 900 k€ bruts**), amorti sur sa durée : les amortissements cumulés atteignent **350 k€** au 30/11/2025, traduisant la consommation progressive du droit jusqu'à son échéance en 2032.

Actif circulant & trésorerie

L'actif circulant s'élève à **479 k€** au 30/11/2025, dont **335 k€ de valeurs mobilières de placement** et **112 k€ de disponibilités**. Les créances clients (11 k€) et autres créances (19 k€) restent limitées, confirmant un encaissement régulier des revenus.

	31/12/2024 (6 mois)	30/11/2025 (11 mois)	31/12/2026 Projection
ACTIF IMMOBILISÉ			
Autres immobilisations incorporelles (usufruit, brut)	1.900.000	1.900.000	1.900.000
Amortissements des immobilisations incorporelles	(110.570)	(350.380)	(633.791)
Total actif immobilisé (net)	1.789.430	1.549.620	1.266.209
ACTIF CIRCULANT			
Clients et comptes rattachés	-	11.466	11.466
Autres créances	478	18.591	18.591
Valeurs mobilières de placement	-	335.000	335.000
Disponibilités	539.990	111.572	1.144.161
Charges constatées d'avance	932	2.004	2.004
Total actif circulant	541.400	478.633	1.511.222
TOTAL ACTIF	2.330.830	2.028.253	2.777.431

Source : Management

9. ÉTATS FINANCIERS SAS Les Pinèdes - 2/3

Bilan de SAS Les Pinèdes — Passif

Analyse globale du passif

Le total du passif s'établit à **2 331 k€** puis **2 028 k€** (30/11/2025), en miroir de l'actif. Le financement repose surtout sur la dette, les capitaux propres étant encore négatifs en phase de démarrage.

Capitaux propres

Les capitaux propres passent de **-219 k€ à -186 k€**. Le résultat de l'exercice redevient **positif (+34 k€)** sur 11 mois en 2025, contre -219 k€ en 2024, amorçant la reconstitution des fonds propres. Le capital social reste symbolique (100 €). Les coûts de création de la société, la période d'activité portant uniquement sur quelques mois explique le résultat négatif en 2024.

Dettes

Les dettes reculent de **2 550 k€ à 2 214 k€**. Elles sont dominées par les emprunts et dettes assimilées à hauteur de **1 730 k€ en 2025**. Les emprunts comprennent notamment un emprunt obligataire de 1,9 M€ émis en 2024, complétés par des comptes courants d'associés (227 k€) de Pierre Mattei et Steve Lepine. Le refinancement recherché s'inscrit dans cette structure.

	31/12/2024 (6 mois)	30/11/2025 (11 mois)	31/12/2026 Projection
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	100	100	100
Report à nouveau	-	(219.365)	(185.775)
Résultat de l'exercice	(219.365)	33.590	195.642
Total capitaux propres	(219.265)	(185.675)	9.967
DETTES			
Emprunts et dettes assimilées (dont emprunt obligataire)	1.979.694	1.730.041	1.467.724
Nouveau Crédit			804.234
Comptes courants d'associés	369.233	226.779	238.398
Fournisseurs et comptes rattachés	2.160	92.249	92.249
Dettes fiscales et sociales	37.345	110.417	110.417
Produits constatés d'avance	161.663	54.442	54.442
Total dettes et produits constatés d'avance	2.550.095	2.213.928	2.767.464
TOTAL PASSIF	2.330.830	2.028.253	2.777.431

Source : Management

9. ÉTATS FINANCIERS SAS Les Pinèdes – 3/3

Compte de Résultat – SAS Les Pinèdes

Produits & Charges d'exploitation

Le chiffre d'affaires (services) progresse de **269 k€ (6 mois) à 625 k€ (11 mois)**.
Le résultat d'exploitation devient **positif à +193 k€ en 2025** (vs -136 k€ en 2024), traduisant la montée en puissance de l'exploitation de l'usufruit. Les charges d'exploitation (431 k€) intègrent 240 k€ d'amortissements de l'usufruit.

Charges financières

Elles s'élèvent à **160 k€ en 2025** (vs 83 k€ en 2024), liées au financement de l'usufruit.

Résultat net

Le résultat net devient **bénéficiaire à +34 k€** sur 11 mois en 2025, après une perte de **-219 k€ en 2024** (phase d'amorçage). L'**impôt sur les sociétés reste limité, l'amortissement de l'usufruit** sur la durée résiduelle du démembrement réduisant la base imposable. Ce redressement confirme la capacité de l'opération à s'autofinancer.

	31/12/2024 (6 mois)	30/11/2025 (11 mois)	31/12/2026 Projection
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Production vendue (services) — Chiffre d'affaires	268.852	624.600	640.215
Autres produits	-	-	-
Total produits d'exploitation	268.852	624.600	698.417
CHARGES D'EXPLOITATION			
Autres achats et charges externes	277.769	152.838	89.454
Impôts, taxes et versements assimilés	16.950	34.984	30.596
Dotations aux amortissements	110.570	239.809	261.667
Autres charges	-	3.740	4.080
Total charges d'exploitation	405.289	431.371	385.797
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(136.437)	193.229	312.620
Charges financières (intérêts emprunt et comptes courants)	82.927	159.638	126.519
RÉSULTAT FINANCIER	(82.927)	(159.638)	(126.519)
RÉSULTAT NET (BÉNÉFICE OU PERTE)	(219.364)	33.591	186.101

Source : Management

PLAN AÉRIEN DE L'ACTIF



Source : Management

Contactez-nous

Pour toute information complémentaire sur le refinancement de **SAS Les Pinèdes**, notre équipe est à votre disposition.



BeeBonds

Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem, Belgique

☎ +32 (0)2 896 92 98

✉ hello@beebonds.com

🌐 beebonds.com

Refinancement via **BeeBonds** | Porteur de Projet : **SAS Les Pinèdes** | Juillet 2026

Tout investissement comporte des risques, y compris la perte partielle ou totale du capital investi.

