

BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE

Dit crowdfundingaanbod is niet gecontroleerd of goedgekeurd door de Autoriteit Voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) of de European Securities and Markets Authority (ESMA).

De geschiktheid van uw ervaring en kennis is niet noodzakelijkerwijs beoordeeld voordat u toegang kreeg tot deze investering.

Door deze belegging te doen, aanvaardt u het volledige risico van deze belegging, inclusief het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

Risicowaarschuwing

Investeren in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van gedeeltelijk of geheel verlies van het geïnvesteerde geld. Uw investering wordt niet gedekt door de depositogarantiestelsels die zijn ingesteld in overeenstemming met Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad¹. Evenmin wordt u gedekt door de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld in overeenstemming met Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad².

Het rendement op uw belegging is niet gewaarborgd.

Dit is geen spaarproduct en wij raden u aan niet meer dan 10% van uw vermogen te beleggen in crowdfundingprojecten.

Het is mogelijk dat u de beleggingsinstrumenten niet kunt verkopen wanneer u dat wenst.

Als u ze kunt verkopen, kunt u niettemin verliezen lijden.

Pré-contractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers

Niet-ervaren beleggers genieten een bedenktijd waarin zij te allen tijde kunnen terugkomen op hun aanbod om te investeren of blijk van belangstelling in het crowdfundingaanbod zonder opgave van redenen en zonder boete. De bedenktijd gaat in op het moment dat de niet-ervaren belegger een aanbod doet om te investeren of zijn of haar blijk van belangstelling kenbaar maakt en verstrijkt na afloop van vier kalenderdagen.

Het intrekken van de inschrijving of van de interesse kan in de praktijk worden gebracht door een mail te sturen naar hello@beebonds.com met vermelding van de datum van de beleggingsaanbieding of de blijk van belangstelling, het bedrag en de naam van de belegger.

Deze e-mail zal resulteren in de annulering van de beleggingsaanbieding of blijk van belangstelling en de terugbetaling van het nominale bedrag van de obligatie(s) waarop is ingeschreven.

Overzicht van het crowdfundingaanbod

Identificatie van het Aanbod	984500CC5969JC88EC36-63760141
Projecteigenaar en naam van het project	SAS LES PINÈDES Project : Les Pinèdes
Type aanbieding en instrument type	Aanbieding van BeeBonds van achtergestelde obligaties (de Obligaties) ter financiering van SAS Les Pinèdes (het Aanbod) (via een obligatie-uitgifte door BeeBonds Finance)
Doelbedrag emissie	860.000 EUR
Deadline	Voor publicatie invullen

Deel A : Informatie over de Projecteigenaar en het crowdfundingproject

a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject
Identiteit:	LES PINÈDES SAS, een vereenvoudigde naamloze vennootschap naar Frans recht (de Projecteigenaar), met hoofdkantoor te 9 rue des Colonnes, 75002 Parijs (Frankrijk) en ingeschreven in het Handels- en Vennootschapsregister van Parijs onder nummer 931 339 899.
Rechtsvorm:	SAS (vereenvoudigde naamloze vennootschap).
Contactinformatie:	Maatschappelijke zetel: Rue des Colonnes 9, 75002 Parijs (Frankrijk). Telefoonnummer : +33 6 76 05 48 53 e-mail : Steve@monolithe.co
Eigendom:	Per 22 juli 2026 is Steve LEPINE de uiteindelijke begunstigde van de Projecteigenaar, met een aandeel van 100 % in het kapitaal en de stemrechten.
Directie:	De projecteigenaar is Steve LEPINE, geboren op 14 februari 1988 in Brou-sur-Chantereine (Frankrijk).

¹ Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 inzake de depositogarantiestelsels en garantiestelsels ([JO L 173 du 12.6.2014, p. 149](#)).

² Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels ([JO L 84 du 26.3.1997, p. 22](#)).

	Verantwoordelijkheid voor de geleverde informatie in deze nota met essentiële beleggingsinformatie																																										
b)	De Projecteigenaar, vertegenwoordigd door de heer Steve LEPINE, verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en dat de informatie niet kennelijk misleidend of onjuist is. Hij is verantwoordelijk voor het opstellen van dit Blad met Essentiële Beleggingsinformatie. De verantwoordelijkheidsverklaring van de Projecteigenaar is opgenomen in bijlage A, overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad van 7 oktober 2020 betreffende Europese aanbieders van crowdfundingdiensten voor ondernemers																																										
c)	Hoofdactiviteit van de Projecteigenaar: producten of diensten voorgesteld door de Projecteigenaar Aankoop, verkoop en beheer van onroerend goed dat eigendom is van de vennootschap. Het beheer, de administratie en de exploitatie van deze onroerende goederen, via huurovereenkomsten of anderszins; het vrijmaken van de financiële middelen die nodig zijn voor deze transacties, met inbegrip van het aangaan, als kredietnemer, van alle leningen, kredieten of kasfaciliteiten, al dan niet met het stellen van zekerheden, evenals het verlenen van alle zekerheden op de goederen en rechten van de vennootschap. De oprichting, verwerving, verhuur of verkoop van alle onroerende goederen (onbebouwde grond, gebouwen of een deel van een gebouw, ongeacht of deze bestemd zijn voor bewoning, kantoren, opslag, industriële doeleinden of gemengd gebruik), het in beheer nemen van alle handelsbedrijven, het huren en inrichten, verbouwen, uitbreiden of renoveren van alle onroerende goederen, en interieurinrichting (ontwerp).																																										
d)	Hyperlink naar de meest recente financiële overzichten van de Projecteigenaar De financiële overzichten van de Projecteigenaar zijn te vinden in bijlage C.																																										
e)	Financiële kerncijfers en ratio's van de Projecteigenaar Belangrijkste financiële cijfers en kengetallen van de Projecteigenaar over de afgelopen twee boekjaren Overzicht van de belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en kengetallen (de bedragen zijn uitgedrukt in euro's en de afsluitingsdata zijn 31-12-2024 en 30-11-2025): <table><tr><th>Ratio's voor KIID</th><th>30/11/2025</th><th>31/12/2024</th></tr><tr><td>Omzet</td><td>624.600 €</td><td>268.852 €</td></tr><tr><td>Jaarlijkse nettowinst</td><td>33.590 €</td><td>-219.365 €</td></tr><tr><td>Totale activa</td><td>2.028.253 €</td><td>2.330.830 €</td></tr><tr><td>Brutowinstmarge</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>Bedrijfswinstmarge</td><td>30,94 %</td><td>-50,75 %</td></tr><tr><td>Nettowinstmarge</td><td>5,38 %</td><td>-81,59 %</td></tr><tr><td>Nettoschuld</td><td>1.510.248 €</td><td>1.808.038 €</td></tr><tr><td>Schulden/eigen vermogen</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>Beperkte liquiditeitsratio</td><td>0.66x</td><td>0.95x</td></tr><tr><td>Dekking van de schuldendienst</td><td>1.46x</td><td>—</td></tr><tr><td>EBITDA</td><td>433.038 €</td><td>-25.867 €</td></tr><tr><td>Rendement op eigen vermogen</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>Immateriële vaste activa / totale activa</td><td>76,40 %</td><td>76,77 %</td></tr></table> De ontbrekende ratio's kunnen niet op betrouwbare wijze worden bepaald op basis van uitsluitend de beschikbare jaarrekeningen	Ratio's voor KIID	30/11/2025	31/12/2024	Omzet	624.600 €	268.852 €	Jaarlijkse nettowinst	33.590 €	-219.365 €	Totale activa	2.028.253 €	2.330.830 €	Brutowinstmarge	100%	100%	Bedrijfswinstmarge	30,94 %	-50,75 %	Nettowinstmarge	5,38 %	-81,59 %	Nettoschuld	1.510.248 €	1.808.038 €	Schulden/eigen vermogen	—	—	Beperkte liquiditeitsratio	0.66x	0.95x	Dekking van de schuldendienst	1.46x	—	EBITDA	433.038 €	-25.867 €	Rendement op eigen vermogen	—	—	Immateriële vaste activa / totale activa	76,40 %	76,77 %
Ratio's voor KIID	30/11/2025	31/12/2024																																									
Omzet	624.600 €	268.852 €																																									
Jaarlijkse nettowinst	33.590 €	-219.365 €																																									
Totale activa	2.028.253 €	2.330.830 €																																									
Brutowinstmarge	100%	100%																																									
Bedrijfswinstmarge	30,94 %	-50,75 %																																									
Nettowinstmarge	5,38 %	-81,59 %																																									
Nettoschuld	1.510.248 €	1.808.038 €																																									
Schulden/eigen vermogen	—	—																																									
Beperkte liquiditeitsratio	0.66x	0.95x																																									
Dekking van de schuldendienst	1.46x	—																																									
EBITDA	433.038 €	-25.867 €																																									
Rendement op eigen vermogen	—	—																																									
Immateriële vaste activa / totale activa	76,40 %	76,77 %																																									
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan De projecteigenaar SAS Les Pinèdes, een vastgoedbeleggingsmaatschappij gespecialiseerd in residentieel vastgoed, vraagt een herfinanciering aan van tussen de 300 k€ en 860 k€ met betrekking tot het vruchtgebruik van 54 luxe villa's via een huurcertificaat. De obligatie-uitgifte wordt gestructureerd en uitgevoerd door BeeBonds Finance, dat de middelen via een lening aan de Projecteigenaar verstrekt. Deze villa's worden geëxploiteerd onder de naam „Les Villas d'Olonne" in Les Sables d'Olonne. Dit vruchtgebruik, dat in juli 2024 is verworven voor een bedrag van 1,9 miljoen €, verleent de vennootschap het recht om het complex te exploiteren tot de vervaldatum in oktober 2032. Steve Lepine is de voorzitter van SAS Les Pinèdes, een vennootschap naar Frans recht die gespecialiseerd is in investeringen, beheer en exploitatie van onroerend goed. De terugbetaling van de lening is in de eerste plaats gebaseerd op de huuropbrengsten uit de exploitatie van de 54 villa's door Pierre & Vacances, in het kader van de commerciële huurovereenkomst die loopt tot oktober 2032. Het tijdelijke vruchtgebruik is in juli 2024 verworven voor een bedrag van 1.900.000 EUR en verleent de Projecteigenaar de economische en exploitatierechten van het resort tot het verstrijken ervan in oktober 2032. Het resort is gelegen in Les Sables-d'Olonne en omvat 54 premiumvilla's, evenals de diensten en voorzieningen die nodig zijn voor de toeristische exploitatie ervan. Kerncijfers																																										

Aanschafwaarde van het vruchtgebruik	1.900.000 €
Nettoboekwaarde per 30-11-2025	1.549.620 €
Maximaal bedrag van de obligatielening	860.000 €
Omzet 2025	624.600 €
Nettoresultaat 2025	33.590 €
Verwachte cumulatieve DSCR van de transactie	117 %

Kenmerken van de lening

Terugbetaling van het kapitaal: 20 % van de oorspronkelijke nominale waarde van de obligaties, jaarlijks gedurende vijf jaar.

Min. bedrag	300.000 €
Max. bedrag	860.000€
Looptijd	60 maanden
Bruto jaarlijkse rentevoet	10,5% op het uitstaande kapitaal

Verklaringen

- De geleende middelen zullen uitsluitend worden aangewend voor het Project zoals omschreven onder punt f) „doel van de financiering“;
- Verbintenis van de Projecteigenaar om geen andere schulden aan te gaan zonder BeeBonds Finance hiervan vooraf op de hoogte te stellen;
- Verpanding, ten gunste van BeeBonds Finance, van het tijdelijke vruchtgebruik op de 54 villa's, evenals van de door Pierre & Vacances verschuldigde huurvorderingen;
- Persoonlijke borgstelling door Steve Lepine;
- Een kwartaalverslag over de voortgang van het project totdat de lening volledig is afgelost. Het kapitaal wordt bij elke jaarlijkse vervaldag afgelost tot een maximum van 20 % van de oorspronkelijke nominale waarde van de obligaties.

Deel B: Belangrijkste kenmerken van het crowdfundingproces en voorwaarden voor het lenen van vermogen

a)	Minimumbedrag te lenen voor dit crowdfundingaanbod : 300.000 EUR. De Projecteigenaar en de Dienstverlener van participatieve financiering (BeeBonds of het PFP) hebben nog geen aanbod gedaan voor dit Project.
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het beoogde geleende bedrag (Uiterste Datum): op 17 augustus 2026 (met dien verstande dat de inschrijvingsperiode zoals gedefinieerd in de voorwaarden van de obligaties in bijlage B) op 30 juli 2026 begint.
c)	Informatie over de gevolgen indien de te lenen fondsen niet bijeengebracht zijn op de uiterste datum Verlenging: maximum 3 maanden, tot 17 november 2026 ten laatste. Voorwaarden van de verlenging: geen enkele Gevolgen van de verlenging: Beleggers die hebben ingeschreven op de Obligaties (de Obligatiehouders) zullen voorafgaand aan een eventuele verlenging van de inschrijvingsperiode op de hoogte worden gebracht via een publicatie op het platform en zullen het recht hebben om hun belegging terug te trekken gedurende een periode van 4 kalenderdagen vanaf de dag waarop deze e-mail is verzonden. De middelen opgehaald tijdens de Initiële Inschrijvingsperiode kunnen worden gebruikt door de Projecteigenaar en de Obligaties zullen worden uitgegeven in overeenstemming met de regels uiteengezet in deze Essentiële Beleggingsinformatie, onder voorbehoud van de mogelijkheid tot annulering waarnaar hieronder wordt verwezen. In geval van bijkomende inschrijvingsperiode(n) voor het Aanbod zoals hierboven aangegeven, zal het nominale bedrag van elke inschrijving gedaan tijdens dergelijke periode(n) verhoogd worden met de verlopen intrest (<i>accrued interest</i>) tot op de datum van betaling van de bijkomende inschrijving, waarvan het bedrag van de wettelijk verschuldigde belastingen en taksen zal worden afgetrokken. Het in dit geval te betalen bedrag zal door BeeBonds aan de Investeerder worden megedeeld in de Bevestigingsmail, samen met betalingsinstructies. De fondsen opgehaald tijdens elke bijkomende periode kunnen direct door de Projecteigenaar worden gebruikt na de uitgifte van de betrokken Obligaties. Het bedrag van de verschuldigde interest zal worden berekend op een Exact/Exact ICMA basis, afgerond op de dichtstbijzijnde twee (2) decimalen (waarbij halve bedragen naar boven worden afgerond). Vervroegde afsluiting: het Aanbod kan vervroegd worden afgesloten zodra het minimum van 300.000 EUR is bereikt.

	Gevolgen indien het doel van de financiering niet wordt gehaald op de Uiterste Datum: Als het minimum doelbedrag niet wordt gehaald, zullen de Obligaties niet worden uitgegeven en zullen alle inschrijvingen op dit Aanbod worden geannuleerd. Obligatiehouders zullen terugbetaald worden voor het bedrag van hun respectievelijke inschrijving (nominaal bedrag van de Obligaties + inschrijvingskosten) ten laatste 15 werkdagen na de closing datum. Gevolgen indien het doel van de financiering niet wordt gehaald na de periode van verlenging: Als het minimum doelbedrag niet wordt gehaald, zullen de Obligaties niet worden uitgegeven en zullen alle inschrijvingen op dit Aanbod worden geannuleerd. Obligatiehouders zullen terugbetaald worden voor het bedrag van hun respectievelijke inschrijving (nominaal bedrag van de Obligaties + inschrijvingskosten), verhoogd met de rente die contractueel zijn overgekomen, ten laatste 15 werkdagen na het afsluiten van de verlengperiode.
d)	Het maximumbedrag van het Aanbod, indien het verschil van het minimumbedrag dat in punt a) werd aangegeven Het maximumbedrag van het Aanbod is 860.000 EUR.
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat is toegezegd door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject : geen
f)	Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in het verband met het crowdfundingaanbod Op 28 juli 2026 bedraagt de financiële schuld van de Projecteigenaar 1.566.700,87 EUR, waarvan 249.742,58 EUR op minder dan een jaar en 1.316.958,28 EUR op meer dan een jaar. Bij dit bedrag komt nog de obligatielening die in het kader van dit Aanbod wordt uitgegeven.

Deel C: Belangrijkste soorten risico's

Type 1 – Risico in verband met het project De Projecteigenaar heeft een tijdelijk vruchtgebruik op 54 villa's, dat in oktober 2032 afloopt. De economische waarde van dit vruchtgebruik neemt in de loop van de tijd af. Dit risico wordt gedeeltelijk beperkt door de jaarlijkse terugbetaling van 20 % van de oorspronkelijke nominale waarde van de obligaties. Het vermogen om terug te betalen hangt voornamelijk af van de door Pierre & Vacances betaalde huur. Elke daling, onderbreking of betwisting van deze huur zou de betaling van de rente en de terugbetaling van het kapitaal kunnen beïnvloeden. Aangezien een deel van de vergoeding gekoppeld is aan de prestaties van de toeristische exploitatie, zou een daling van het bezoekersaantal, de bezettingsgraad of de omzet de beschikbare kasstromen kunnen verminderen. Het Project heeft bovendien een prioritaire bankschuld. Uit de geactualiseerde prognoses blijkt een DSCR tussen 109 % en 135 % over de periode 2026-2031, waarbij de dekking in bepaalde jaren onder de streefdrempel van 120 % ligt; een daling van de inkomsten of een stijging van de kosten zou dus van invloed kunnen zijn op het nakomen van de aflossingsverplichtingen. Type 2 – Sectorrisico Het project is blootgesteld aan de risico's van de toeristische vastgoedsector, met name een daling van het bezoekersaantal, een ongunstige ontwikkeling van de economische conjunctuur, een stijging van de exploitatiekosten of toegenomen concurrentie. Type 3 – Risico van wanbetaling De Projecteigenaar beschikt mogelijk niet over de nodige liquiditeiten om aan zijn betalingsverplichtingen te voldoen. Beleggers zouden dan te maken kunnen krijgen met een vertraging of een geheel of gedeeltelijk verlies van het uitstaande kapitaal. Dit risico wordt beperkt door de huuropbrengsten, de jaarlijkse aflossing van het kapitaal en de aan BeeBonds Finance verstrekte zekerheden, maar kan niet volledig worden uitgesloten. Type 4 – Risico van een lagere, vertraagde of uitblijvende rendement op de investering Inkomsten die lager uitvallen dan verwacht, kunnen leiden tot een vertraging of het uitblijven van rentebetalingen of jaarlijkse aflossingen van het kapitaal. Het werkelijke rendement kan lager zijn dan het aangekondigde rendement, of zelfs nul of negatief zijn. Type 5 – Risico van uitval van het platform Het platform zou tijdelijk of permanent niet in staat kunnen zijn om zijn diensten te verlenen, wat de opvolging van het Project en de communicatie met de beleggers zou kunnen verstoren. Type 6 – Risico van illiquiditeit van de belegging De Obligaties zijn niet beursgenoteerd. Het is mogelijk dat de belegger ze niet op het gewenste moment kan verkopen of dat hij ze moet verkopen tegen een prijs die lager is dan het uitstaande kapitaal. Type 7 – Overige risico's De Projecteigenaar zou andere projecten kunnen uitvoeren die juridisch niet gescheiden zijn, waarvan de moeilijkheden zijn financiële situatie zouden kunnen beïnvloeden. Een wijziging in de zeggenschap zou eveneens gevolgen kunnen hebben voor de bestaande financieringen of	
---	--

	het beheer van het project. De uitvoering van de zekerheden kan afhangen van hun rangorde, hun tegenwerpbaarheid, hun waarde op het moment van uitwinning en de procedurele termijnen.
--	--

Deel D: Informatie over het Aanbod van effecten en toegelaten instrumenten voor crowdfundingdoeleinden

a)	Totaalbedrag en type van obligaties i) een beschrijving van het type en de categorie van de voorgestelde instrumenten: Obligaties uitgegeven door BeeBonds Finance en achtergesteld ten opzichte van de bankleningen van de Projecteigenaar, voor een beoogd bedrag van minimaal 300.000 EUR en maximaal 860.000 EUR. De obligaties geven recht op de betaling van rente, berekend over het uitstaande kapitaal, en op een jaarlijkse aflossing van 20 % van hun oorspronkelijke nominale waarde gedurende vijf jaar. ii) indien van toepassing, het aantal voorgestelde instrumenten, de denominatie ervan, de munteenheid waarin ze zijn uitgedrukt en de voorwaarden die eraan verbonden zijn: 8.600 Obligaties (indien het maximum wordt behaald) genaamd Les Pinèdes, uitgedrukt in EUR, waarvan de voorwaarden zijn uiteengezet in Bijlage B. (iii) de relatieve rangorde van de instrumenten in de kapitaalstructuur van de emittent in geval van insolventie, met inbegrip van, indien van toepassing, informatie over de rangorde en achterstelling van de effecten: de Obligaties zijn achtergesteld aan bankleningen van de Projecteigenaar.
b)	Inschrijvingsprijs Elke Obligatie heeft een inschrijvingsprijs van 100 EUR. Het minimum inschrijvingsbedrag per Investeerder is 100 EUR
c)	Al dan niet aanvaarding van overinschrijvingen en welke verdeelsleutel zal worden toegepast De aandacht van de beleggers wordt gevestigd op het feit dat, in geval van overinschrijving, het waarschijnlijk is dat geen Obligaties aan hen zullen worden toegewezen of dat ze niet het volledige bedrag zullen verkrijgen waarvoor zij hebben ingeschreven en, in dit geval, dat het bedrag van hun inschrijving zal worden verminderd. De Obligaties zullen worden toegewezen op een "wie het eerst komt, het eerst maalt"-basis, wat betekent dat beleggers Obligaties zullen toegewezen krijgen in volgorde van inschrijving (de eerste wordt bediend vóór de tweede, de tweede vóór de derde, enzovoort) tot het maximumbedrag van het Aanbod is bereikt. De betrokken beleggers zullen op de hoogte worden gebracht van hun respectieve toewijzingen door een Kennisgeving aan Beleggers (zoals gedefinieerd in de algemene voorwaarden van de Obligaties). Deze informatie zal worden geplaatst op de BeeBonds website (www.beebonds.com).
d)	Voorwaarden voor inschrijving en betaling De uiterste betalingstermijn voor de inschrijvingen op de obligaties wordt vóór de publicatie ingevuld. Betaling voor de Obligaties zal gebeuren door overschrijving op de bankrekening vermeld in de Bevestigingsmail. De betaling moet ook plaatsvinden binnen 6 kalenderdagen na inschrijving. In geval van een herinschrijvingsperiode zal de datum van betaling van de herinschrijvingen op de Obligaties door BeeBonds aan de belegger worden meegedeeld in de Bevestigingsmail, met dien verstande dat de betaling moet gebeuren binnen de twee werkdagen na het einde van de herinschrijvingsperiode.
e)	Bewaring en levering van obligaties aan investeerders De uitgiftedatum van de obligaties wordt vóór de publicatie ingevuld. Indien wordt ingeschreven op een Obligatie tijdens een bijkomende inschrijvingsperiode, zal de uitgiftedatum van die Obligatie de dag na de betalingsdatum zijn. De Obligaties worden enkel op naam uitgegeven, overeenkomstig de artikelen 7:27 en 7:28 en artikel 7:32 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. De Obligaties zullen worden uitgegeven in de vorm van inschrijvingen op naam in het Obligatiehoudersregister (zoals gedefinieerd in de voorwaarden van de Obligaties). Eigendom van de Obligaties zal worden vastgesteld door inschrijving in het Obligatiehoudersregister overeenkomstig artikel 7:32 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. De Aanbieder van crowdfundingdiensten verzorgt geen bewaarneming.
f)	Informatie over garanties of zekerheden voor de investering Verpanding, ten gunste van BeeBonds Finance, van het tijdelijke vruchtgebruik op de 54 villa's, alsmede van de door Pierre & Vacances verschuldigde huurvorderingen, en een persoonlijke en hoofdelijke borgstelling door de heer Steve Lepine.
g)	Informatie rond de verplichting om effecten terug te kopen (indien van toepassing) geen

h)	Informatie over de rentevoet en vervaldag Nominale rentevoet: 10,5 % per jaar, berekend over het uitstaande kapitaal. Voor een obligatie met een oorspronkelijke nominale waarde van 100 EUR wordt gedurende vijf jaar jaarlijks 20 EUR aan kapitaal terugbetaald. De jaarlijkse rente wordt berekend over het uitstaande saldo na elke terugbetaling, overeenkomstig het aflossingsschema in Bijlage B. Aflossing van het kapitaal: 20 % van het oorspronkelijke nominale bedrag op elke jaarlijkse vervaldag. Eindvervaldag: vijf jaar na de uitgiftedatum.
----	---

Deel E: Informatie over de SPV

a)	Zit een SPV-entiteit tussen de Projecteigenaar en de Investeerder? Ja, BeeBonds Finance SRL treedt op als Emittent van de obligaties en verstrekt de opgehaalde middelen aan de Projecteigenaar in de vorm van een lening.
b)	Coördinaten van de SPV-entiteit BeeBonds Finance SRL, een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel aan de Avenue des Volontaires 19 te 1160 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0783.594.209

Deel F: Rechten van investeerders

a)	Belangrijkste rechten verbonden aan de obligaties De Obligaties geven recht op de betaling van rente, berekend over het uitstaande kapitaal, alsmede op de jaarlijkse terugbetaling van 20 % van hun oorspronkelijke nominale waarde gedurende vijf jaar, en, indien van toepassing, op deelname aan de algemene vergaderingen van obligatiehouders. De Obligaties verlenen tevens het recht op toegang tot informatie van de Projecteigenaar door middel van een mededeling die deze om de drie maanden op het BeeBonds-platform moet publiceren over de voortgang van het Project. De Obligaties bieden bovendien alle rechten die het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen aan de Obligatiehouders toekent, tenzij anders bepaald in de voorwaarden van de Obligaties.
b) en c)	Beperkingen waaraan obligaties onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten geen
d)	Mogelijkheden voor de investeerder om uit de belegging te stappen: geen behalve als de Obligatiehouder een koper voor de Obligaties vindt
e)	Voor eigenvermogensinstrumenten, uitsplitsing van kapitaal en stemrechten voor en na de kapitaalverhoging als gevolg van het Aanbod (ervan uitgaande dat op alle effecten wordt ingeschreven) geen

Deel G: Informatie rond de leningen

	geen
--	------

Deel H: Vergoedingen, informatie et rechtsmiddelen

a)	Vergoedingen die de belegger worden aangerekend en kosten die de investeerder maakt in verband met de belegging (inclusief administratiekosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die zijn toegelaten voor crowdfunding) De juridische, administratieve en andere kosten in verband met de uitgifte van de Obligatie zullen worden gedragen door de Projecteigenaar.
b)	Waar en hoe aanvullende informatie over het crowdfundingproject en de Projecteigenaar kan worden gevonden: https://www.beebonds.com/nl/project/
c)	Hoe en tot wie de investeerder een klacht kan richten over de belegging of over het gedrag van de Projecteigenaar en het crowdfundingplatform Elke klacht kan worden gericht aan BeeBonds door middel van een klachtenformulier dat toegankelijk is op hun website: https://www.beebonds.com/wp-content/uploads/2023/03/BeeBonds-Indiening-van-een-klacht.pdf Dit formulier kan naar BeeBonds worden teruggezonden via deze e-mail : hello@beebonds.com of met de post naar: BeeBonds, Vrijwilligerslaan 19, 1160 Oudergem.

Bijlage A bij het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie – LES PINÈDES SAS

Verklaring inzake de verantwoordelijkheid voor het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie (art. 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad van 7 oktober 2020 betreffende Europese aanbieders van crowdfundingdiensten voor ondernemers)

De persoon die verantwoordelijk is voor de informatie in het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie voor de Projecteigenaar is:

- De heer Steve LEPINE, economisch eigenaar en enige bestuurder van de Projecteigenaar, te weten LES PINÈDES SAS, een vereenvoudigde naamloze vennootschap naar Frans recht, met maatschappelijke zetel te 9 rue des Colonnnes, 75002 Parijs (Frankrijk) en ingeschreven in het handels- en vennootschapsregister van Parijs onder nummer 931 339 899220;

Hij verklaart dat:

- voor zover hem bekend, de informatie in het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie in overeenstemming is met de feiten en dat er geen informatie is die deze informatie zou kunnen beïnvloeden;
- voor zover hij weet, is er geen informatie weggelaten en is er geen informatie die wezenlijk misleidend of onjuist is;
- hij verantwoordelijk is voor het opstellen van het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie (en van eventuele vertalingen daarvan, indien nodig).

Datum en handtekening:

29 juli 2026

De projecteigenaar, LES PINÈDES SAS,

Bestuurder: Steve LEPINE

HERPAIN URBIS SA ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE OBLIGATIES

A. DEFINITIES

De volgende algemene voorwaarden, wanneer ze in dit document (de "Voorwaarden") met een hoofdletter worden gebruikt, hebben de volgende betekenis:

<u>Algemene Vergadering van Obligatiehouders:</u>	Algemene Vergadering van Obligatiehouders vermeld in artikels 5:107 tot 5:119 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Elke Obligatiehouder, eigenaar van de Obligaties, wiens naam is ingeschreven in het Register van Obligatiehouders uiterlijk om middernacht (Brusselse tijd) op de derde (3de) werkdag voorafgaand aan de datum die is vastgesteld voor de voormelde Algemene Vergadering van Obligatiehouders, zal gerechtigd zijn om deel te nemen aan de Algemene Vergadering van Obligatiehouders.
<u>Kennisgeving aan de Obligatiehouders:</u>	Een kennisgeving van de Emittent aan de Obligatiehouders in de vorm en op de wijze beschreven in Artikel 11 van de Voorwaarden.
<u>BeeBonds:</u>	BeeBonds SRL, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Vrijwilligerslaan 19, B – 1160 - Brussel, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer BE 0658 962 075, handelend als Participatief Financieringsplatform (PFP) erkend door de FSMA op 29 juni 2023 en aan wie de Emittent de organisatie, structurering en marketing van de Obligatie heeft toevertrouwd.
<u>Vervaldatum :</u>	Verwijst naar de vervaldatum van de Obligaties, namelijk de datum tot welke de Obligaties rente opleveren, zoals gedefinieerd in Artikel 8 van de Algemene Voorwaarden, ongeacht of het een Werkdag betreft of niet.
<u>Datum van Terugbetaling op de Eindvervaldag:</u>	Verwijst naar de aflossingsdatum van de Obligaties waarop de Emittent zich ertoe verbindt het bedrag van de Obligaties, inclusief hoofdsom en rente, op de vervaldag terug te betalen, zoals bepaald in artikel 8 van de Algemene Voorwaarden.
<u>Datum van Vervroegde Eindvervaldag:</u>	De datum waarop de Emittent beslist om de hoofdsom van de Obligaties terug te betalen vóór de Datum van Terugbetaling op de Vervaldag, in overeenstemming met de bepalingen uiteengezet in Artikel 9 van de Voorwaarden.
<u>Uitgiftedatum:</u>	De datum van de uitgifte van de Obligaties en vanaf wanneer de Obligaties interest zullen dragen, zoals bepaald in het Blad van de Essentiële Beleggingsinformatie.
<u>Data van Interestbetalingen:</u>	De data waarop de Emittent aan de Obligatiehouders de interesten zal betalen zoals gedefinieerd in Artikel 6.3 van de Voorwaarden.
<u>Bevestigingsmail:</u>	Verwijst naar de bevestigingsmail die de Belegger zal ontvangen op het e-mailadres dat de persoon in kwestie zal hebben opgegeven bij het openen van zijn "Beleggersaccount" op het BeeBonds Financieringsplatform, met inbegrip van een bericht dat het bedrag beschrijft waarop de Belegger wenst in te schrijven en de betalingsvoorwaarden van zijn/haar inschrijving.
<u>Emittent</u>	BeeBonds Finance SRL, een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Avenue des Volontaires 19, 1160 Oudergem, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer BE 0783.594.209, een ad-hocentiteit in de zin van artikel 2, lid 1, onder q), van de verordening.
<u>Obligatie-uitgifte:</u>	Verwijst naar de lening door middel van de uitgifte van achtergestelde obligaties, voor een minimumbedrag van driehonderdduizend euro (300.000 EUR) en een maximumbedrag van achthonderdzestigduizend euro (860.000 EUR), met een bruto rente op jaarbasis van tien en een half procent (10,5%) voor een periode van zestig maanden (60 maanden), te rekenen vanaf 18 augustus 2026, waarbij de jaarlijkse aflossingen plaatsvinden op 18 augustus

2027, 2028, 2029, 2030 en 2031, en geregistreerd onder ISIN-code BE6376014104.

<u>Exact/Exact ICMA:</u>	Verwijst naar het aantal dagen verlopen intrest tussen twee data op basis van een jaar van 365 dagen.
<u>Blad met Essentiële Beleggingsinformatie:</u>	Verwijst naar het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie over de investering van 29 juli 2026, opgesteld door de Projecteigenaar overeenkomstig de verordening.
<u>FSMA:</u>	Staat voor de Autoriteit voor Financiële Markten en Diensten.
<u>Investeerders(s):</u>	Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die de wettelijke en reglementaire bevoegdheid heeft om in te schrijven op de Obligatie onder de voorwaarden beschreven in de Essentiële Beleggingsinformatie en in de Voorwaarden en die ingeschreven heeft op de Obligaties via het online BeeBonds-platform.
<u>Werkdag(en):</u>	Betekent een dag, met uitzondering van een zaterdag, zondag of wettelijke feestdag, waarop banken en valutamarkten in België open zijn voor algemene zaken en, indien een betaling in euro op die dag dient te worden verricht, een werkdag voor het TARGET2-systeem.
<u>Crowdfunding wet</u>	Verwijst naar de wet van 18 december 2016 tot regeling van de erkenning en het toezicht op crowdfunding en houdende diverse bepalingen op financieel gebied.
<u>Obligatiehouder(s):</u>	Elke natuurlijke persoon (personen) of rechtspersoon (rechtspersonen) die te allen tijde, inclusief tijdens de Inschrijvingsperiode, gerechtigd is (zijn) om de uiteindelijke eigenaar(s) van Obligaties te zijn.
<u>Obligaties:</u>	De achtergestelde obligaties die door de Emittent worden uitgegeven.
<u>Aanbod:</u>	Het huidige aanbod waarop het Blad van de Essentiële Beleggingsinformatie slaat.
<u>Interestbetalingen:</u>	Verwijst naar de volgende periodes gedurende dewelke interest verschuldigd is: - voor de 1ste periode: beginnend op de Uitgiftedatum van de Obligaties uitgegeven op het einde van de Initiële Inschrijvingsperiode en eindigend op de Werkdag van de eerste Datum van Intrestbetaling; - voor elke daaropvolgende periode: beginnend op de Werkdag volgend op de verjaardag van elke Interest Betaaldatum en eindigend op de Werkdag van de volgende Interest Betaaldatum; - voor de laatste periode: beginnend op de Werkdag van de laatste verjaardag van de Interest Betaaldatum en eindigend op de Werkdag van de Vervaldag.
<u>Initiële Inschrijvingsperiode:</u>	De periode, aangegeven in het Blad van Essentiële Beleggingsinformatie, gedurende dewelke Beleggers kunnen inschrijven op de Obligaties, onder voorbehoud van eventuele bijkomende inschrijvingsperiodes die kunnen worden georganiseerd.
<u>Herstelperiode</u>	Verwijst naar de in artikel 9.2 genoemde periode.
<u>Projecteigenaar</u>	Verwijst naar de entiteit die wordt vermeld in het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie, LES PINÈDES SAS, een vereenvoudigde naamloze vennootschap naar Frans recht (de Projecteigenaar), met hoofdkantoor te 9 rue des Colonnes, 75002 Parijs (Frankrijk) en ingeschreven in het handels- en vennootschapsregister van Parijs onder nummer 931 339 899.
<u>Intekenprijs:</u>	De intekenprijs van de Obligaties.
<u>Project:</u>	Het project of de projecten die in meer detail zijn besproken in het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie.
<u>Onderliggende Waarde :</u>	Verwijst naar de leningsovereenkomst die tussen de Emittent en de Projecteigenaar is gesloten ter financiering van het Project.
<u>Register van Obligatiehouders:</u>	Het door de Emittent bijgehouden register waaruit blijkt dat de Obligatiehouders eigenaar zijn van de Obligaties door inschrijving in voormeld register en op hun naam overeenkomstig de artikelen 7:27 en 7:28 en artikel 7:32 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

<u>Reglement</u>	Verwijst naar Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad van 7 oktober 2020 betreffende Europese aanbieders van crowdfundingdiensten voor ondernemers, en tot wijziging van Verordening (EU) 2017/1129 en Richtlijn (EU) 2019/1937.
<u>Waarborg(en):</u>	Elke hypotheek, retentierecht, eigendomsoverdracht en elke ander waarborg die de verplichtingen van een persoon garandeert, evenals elke andere overeenkomst of regeling met een soortgelijk effect.
<u>Intresten:</u>	De jaarlijkse interestvoet die de Obligaties zullen dragen tot aan de Vervaldag in overeenstemming met de verplichtingen gedefinieerd en uiteengezet in Artikel 6 van de Voorwaarden.
<u>Belasting(en):</u>	Elke belasting, heffing, voorheffing of andere soortgelijke last die door een autoriteit wordt opgelegd, met inbegrip van met name boetes, rente of kosten die verschuldigd zijn wegens verzuim of vertraging in de betaling ervan.
<u>Voorwaarden:</u>	Het document dat de voorwaarden van de Obligaties en de inschrijvingsmodaliteiten ervan bepaalt, die onherroepelijk bindend zijn voor de Emittent.

B. VOORWAARDEN EN MODALITEITEN VAN DE OBLIGATIES

1. De Obligaties

1.1. Aard van de Obligaties

De Obligaties zijn vrij verhandelbare, potentieel achtergestelde obligaties die een vordering vertegenwoordigen en door de Emittent zijn uitgegeven. Ze geven recht op de betaling van een rente zoals beschreven in artikel 6, *hieronder*.

De Obligaties zijn gekoppeld aan de Onderliggende Waarde en de Emittent is slechts gehouden tot betaling van interesten en terugbetaling van de hoofdsom binnen de grenzen van de financiële stromen die voortvloeien uit de Onderliggende Waarde.

De Obligaties bieden ook alle rechten die het Wetboek van vennootschappen en verenigingen aan Obligatiehouders toekent, tenzij in deze Voorwaarden anders is bepaald.

1.2. Vorm van de Obligaties

De Obligaties worden enkel op naam uitgegeven, overeenkomstig artikel 5:50 tot 5:52 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Overeenkomstig artikel 5:29 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt de eigendom van de Obligaties vastgesteld door inschrijving in het Register van Obligatiehouders op naam van elke Obligatiehouder; elke Obligatiehouder moet een attest ontvangen waaruit blijkt voor welk nominaal bedrag hij of zij staat ingeschreven in het Register van de Obligatiehouders.

In geval van verhandeling en in geval een transactie wordt aangegaan onder onderhandse akte of via Expert Market van Euronext Brussels via een financiële tussenpersoon gekozen door de Obligatiehouder, zullen de Obligaties, wat de afwikkeling van effectentransacties betreft, onderworpen zijn aan de geldende Belgische regelgeving en moet de overdracht gemeld worden aan de Emittent zodat die kan in het Register van Obligatiehouders kan worden ingeschreven.

1.3. Nominale waarde

De Obligaties worden uitgegeven in coupures met een ondeelbare nominale waarde van honderd euro (100 EUR).

1.4. Minimumbedrag van de Obligaties

Het minimumbedrag van de uit te geven obligaties bedraagt driehonderdduizend euro (300.000 EUR), vertegenwoordigd door drieduizend (3.000) obligaties met een nominale waarde van honderd euro (100 EUR) per stuk.

Het maximumbedrag van de uit te geven obligaties bedraagt achthonderdzesduizend euro (860.000 EUR), verdeeld over achtduizend zeshonderd (8.600) obligaties met een nominale waarde van honderd euro (100 EUR) per stuk.

1.5. Looptijd – Terugbetaling op de Vervaldag

De Obligaties hebben een looptijd van zestig maanden (60 maanden), gerekend vanaf de Uitgiftedatum, vastgesteld op 18 augustus 2026. Ze brengen rente op vanaf die datum tot en met 17 augustus 2031. De hoofdsom wordt terugbetaald ten belope van twintig procent (20 %) van de oorspronkelijke nominale waarde van de obligaties op elk van de volgende data: 18 augustus 2027, 18 augustus 2028, 18 augustus 2029, 18 augustus 2030 en 18 augustus 2031. De aflossingsdatum op de vervaldag is vastgesteld op 18 augustus 2031. Indien een aflossingsdatum geen werkdag is, vindt de betaling plaats op de eerstvolgende werkdag, zonder extra rente wegens dit uitstel.

1.6. Munt

De Obligaties zijn uitgedrukt in euro.

1.7. Overdraagbaarheid van de Obligaties

Onder voorbehoud van de toepassing van de regelgeving inzake de overdraagbaarheid van effecten, zijn de Obligaties vrij overdraagbaar.

De eigendom van de obligaties gaat over door inschrijving van de overdracht in het obligantenregister.

2. Bestemming

De Emittent zal de obligatielening gebruiken om de onderliggende waarde te verwerven voor een bedrag dat gelijk is aan 100 % van de nominale waarde van de obligatielening.

3. Voorwaarden van de Inschrijving

3.1. Inschrijvingsprijs

De Inschrijvingsprijs bedraagt honderd procent (100%) van de nominale waarde van de Obligaties en zal volledig betaald worden op het eerste verzoek van de Emittent en niet later dan 6 kalenderdagen na de datum van de Bevestigingsmail.

In geval het nominale bedrag van deze inschrijving gedaan tijdens de verlengde periode zal verhoogd worden met de verlopen interest (*accrued interest*) tot op de betaaldatum overeengekomen op het ogenblik van elke inschrijving, waarop het bedrag van de wettelijk verschuldigde belastingen en taksen in mindering zal worden gebracht.

3.2. Minimaal inschrijvingsbedrag

Beleggers moeten inschrijven voor een bedrag per schijf en veelvoud van honderd euro (100 EUR) met een minimum van honderd euro (100 EUR) per Belegger.

4. Rang van de Obligaties

De Obligaties zijn achtergesteld ten opzichte van de huidige en toekomstige verplichtingen van de Emittent jegens de banken.

De Obligaties hebben gelijke rangorde (*pari passu*), zonder enige voorrang onderling om welke reden dan ook.

De Obligaties vormen ongedekte vorderingen met beperkt verhaal op de Emittent en staan onderling op gelijke rang, onder voorbehoud van de beperking van het verhaal en de economische achterstelling zoals beschreven in deze Algemene Voorwaarden.

5. Verklaringen en Waarborgen

De Emittent verklaart en garandeert aan de Obligatiehouders dat:

- i. de Emittent is een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (SRL) die geldig is opgericht naar Belgisch recht, voor onbepaalde tijd, en is ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0783.594.209;
- ii. op de Uitgiftedatum zullen de Obligaties rechtsgeldig worden uitgegeven bij besluit van het bestuursorgaan van de Emittent;
- iii. De middelen zullen aan LES PINÈDES SAS worden overgemaakt overeenkomstig de leningsovereenkomst;
- iv. De Projecteigenaar verbindt zich jegens de Emittent:
 - De verpanding, ten gunste van BeeBonds Finance, van het tijdelijke vruchtgebruik op de 54 villa's;
 - Het in pand geven van de door Pierre & Vacances verschuldigde huurvorderingen;
 - De persoonlijke en hoofdelijke borgstelling van de heer Steve Lepine;
 - Het niet vestigen van nieuwe zekerheden op het tijdelijke vruchtgebruik of de huurvorderingen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BeeBonds Finance.

6. Interesten

6.1. Interestvoet

De Obligaties brengen een jaarlijkse brutorente op van tien en een half procent (10,5%) over het uitstaande saldo op basis van Exact/ Exact ICMA-basis vanaf de Uitgiftedatum tot de Vervaldatum, of tot de volledige terugbetaling ervan overeenkomstig de artikelen 8 en 9 *hieronder*, met dien verstande dat de rente aan de Obligatiehouders slechts verschuldigd is ten belope van de rente die de Emittent daadwerkelijk heeft ontvangen uit hoofde van de Onderliggende Waarde.

6.2. Berekening van de Interesten

Het bedrag van de jaarlijkse rente die verschuldigd is uit hoofde van elke Obligatie wordt berekend tegen een bruto jaarlijkse rentevoet van tien en een half procent (10,5%) over de uitstaande hoofdsom na elke jaarlijkse aflossing van twintig procent (20%) van de oorspronkelijke nominale waarde. Het verkregen bedrag wordt afgerond op de dichtstbijzijnde tweede (2e) decimaal, waarbij halve getallen naar boven worden afgerond.

De verschuldigde rente over een periode van minder dan een jaar wordt berekend op basis van de ICMA-methode „Exact/Exact“. Het resultaat wordt afgerond op de dichtstbijzijnde tweede (2e) decimaal, waarbij halve getallen naar boven worden afgerond.

De Obligaties dragen geen rente meer vanaf de dag na de Aflossingsdatum op de Vervaldag, of vanaf de datum van hun volledige aflossing overeenkomstig de artikelen 8 en 9 *hieronder*, tenzij de betaling van de hoofdsom van de Obligaties ten onrechte is verhinderd of geweigerd. In dat geval blijven de Obligaties rente opleveren tegen de hierboven genoemde rentevoet, tot de datum waarop alle verschuldigde bedragen uit hoofde van de Obligaties door de Emittent aan de Obligatiehouders zijn betaald.

6.3. Betaling van de Interesten

De rente is betaalbaar op elke verjaardag van de oorspronkelijke Uitgiftedatum en voor de laatste keer op de Aflossingsdatum bij Vervaldag, waarmee de Rentebetalingen worden vastgesteld. Mocht blijken dat een van de Rentebetalingen valt op een datum die geen Werkdag is, dan vindt de Rentebetaling plaats op de eerstvolgende Werkdag na de verjaardag.

Indien op een Rentebetalingdatum de door de Emittent uit hoofde van de Onderliggende Waarde ontvangen rente niet het volledige rentebedrag dekt, wordt het deel van de rente dat de beschikbare bedragen overschrijdt, uitgesteld en door de Emittent betaald zodra de overeenkomstige rente van de Onderliggende Waarde aan de Emittent is betaald.

7. Betalingen

7.1. Betalingen

Zonder afbreuk te doen aan artikel 5:29 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zullen alle betalingen van hoofdsom of interest onder de Obligaties gedaan worden door de Emittent aan de Obligatiehouders. De betaling van dergelijke bedragen zal bevrijdend zijn voor de verbintenissen van de Emittent.

Alle betalingen van hoofdsom of interest van de Obligaties zullen worden gedaan in overeenstemming met alle toepasselijke belastingwetten of -regelgevingen.

Indien de datum van betaling van hoofdsom of interest geen Werkdag is, zal betaling worden gedaan op de eerstvolgende Werkdag. Dit uitstel zal de houder geen recht geven op enige bijkomende interest of andere betaling.

7.2. Fiscaliteit

Alle betalingen van hoofdsom en interest met betrekking tot de Obligaties zullen door de Emittent aan de Obligatiehouders worden gedaan in overeenstemming met de verplichtingen van de Emittent onder het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen en alle Wetboeken en reglementen met betrekking tot belastingen gelijkgesteld met inkomstenbelastingen, na aftrek, indien er zijn, van enige belastingen, rechten, heffingen of andere lasten, ongeacht of deze opgelegd, geheven, ingehouden of belast worden door of in België of door enige andere Belgische belastingoverheid. De Emittent zal niet gehouden zijn om enig bijkomend of toekomstig bedrag te betalen met betrekking tot enige dergelijke aftrek of inhouding.

8. Terugbetaling op de Vervaldag

8.1. Tenzij ze eerder zijn afgelost volgens de voorwaarden van artikel 9, zullen de obligaties door de Emittent aan de obligatiehouders worden afgelost voor twintig procent (20 %) van hun oorspronkelijke nominale waarde op de volgende data: 18 augustus 2027, 18 augustus 2028, 18 augustus 2029, 18 augustus 2030 en 18 augustus 2031, onder voorbehoud van de wettelijk toepasselijke bronheffingen.

8.2 In geval van vertraging bij de uitvoering van het Project kan de Terugbetalingsdatum op de Vervaldag worden uitgesteld voor een periode van maximaal zes (6) maanden, overeenkomstig de bepalingen van de Onderliggende Waarde. Gedurende deze periode wordt de bruto jaarlijkse rentevoet die van toepassing is op het uitstaande kapitaal verhoogd met tien procent (10 %) ten opzichte van de contractuele rentevoet, wat neerkomt op een bruto jaarlijkse rentevoet van elf komma vijfenvijftig procent (11,55 %). De overige Algemene Voorwaarden blijven ongewijzigd.

De Projecteigenaar dient de Emittent uiterlijk één (1) maand vóór de oorspronkelijk geplande Aflossingsdatum op de Vervaldag in kennis te stellen van het uitstel van de oorspronkelijke Aflossingsdatum op de Vervaldag en van de nieuwe Aflossingsdatum op de Vervaldag. De Emittent zal een kennisgeving aan de obligatiehouders versturen waarin hij hen in kennis stelt van het uitstel van de oorspronkelijke aflossingsdatum en de nieuwe aflossingsdatum.

8.3. De Obligaties zijn slechts terugbetaalbaar tot het bedrag dat de Emittent daadwerkelijk heeft ontvangen uit hoofde van de Onderliggende Waarde. Indien de beschikbare bedragen niet volstaan om de volledige hoofdsom en, in voorkomend geval, de uitgestelde rente te dekken, blijft het onbetaalde deel uitsluitend opeisbaar binnen de grenzen van de bedragen die de Emittent later uit hoofde van de Onderliggende Waarde ontvangt, en zal dit worden betaald naarmate deze bedragen worden geïnd.

8.4. Indien de Emittent kosten zou hebben gemaakt in verband met de invordering van de uit hoofde van de Onderliggende Waarde verschuldigde bedragen, met name bij de opzegging van de zekerheden, met inbegrip van advocatenkosten, zal de terugbetalingswaarde van de Obligaties worden verminderd met het bedrag van deze kosten.

9. Wanbetaling – Vervroegde aflossing – Vrijwillige aflossing

In geval van wanbetaling door de Projecteigenaar in het kader van de Onderliggende Waarde, staat het de Emittent vrij al dan niet de vervroegde terugbetaling – geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of gedwongen – van de Onderliggende Waarde te vorderen, zonder dat zijn beslissing of aansprakelijkheid in dit verband door de Obligatiehouders ter discussie kan worden gesteld.

De Emittent kan echter geen betalingsuitstel of -uitstel aan de Projecteigenaar verlenen, anders dan zoals bepaald in art. 8.2., zonder de instemming van de Algemene Vergadering van Obligatiehouders.

In geval van vervroegde terugbetaling, geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of gedwongen, van de Onderliggende Waarde aan de Emittent, zal de Emittent de Obligatiehouders binnen 5 Werkdagen na ontvangst van de gelden afkomstig van de Onderliggende Waarde een overeenkomstig bedrag vervroegd terugbetalen. De Emittent zal de Obligatiehouders op de hoogte brengen van de vervroegde terugbetaling door middel van een Kennisgeving aan de Obligatiehouders die vijftien (15) Werkdagen vóór de Datum van Vervroegde Terugbetaling wordt verzonden (waarbij deze Kennisgeving aan de Obligatiehouders de kennisgeving van vervroegde terugbetaling zal overnemen die door de Projecteigenaar in het kader van de Onderliggende Waarde is verzonden).

In geval van vervroegde aflossing van de Obligatielening is de Emittent, naast de opgebouwde rente, gehouden tot betaling van elke vergoeding voor vervroegde aflossing die in het kader van de Onderliggende Transactie door de Projecteigenaar is betaald.

10. Beperkt Verhaal

Op elk ogenblik, inclusief indien de Emittent haar verplichtingen tegenover de Obligatiehouders niet is nagekomen, zijn de rechten en rechtsmiddelen van de Obligatiehouders beperkt tot het onderliggende, zoals voorzien in artikel 4, §1, 1° en 3° van de Crowdfunding Wet.

De Obligatiehouders doen uitdrukkelijk en onherroepelijk afstand, voor zover bij wet toegestaan, van enig recht dat zij zouden kunnen hebben op verhaal op enige andere activa van de Emittent en, in het bijzonder, van de verplichtingen en rechten van de Emittent in of jegens enige andere onderneming dan de Projecteigenaar in verband met het Onderliggende.

11. Algemene vergadering van de Obligatiehouders

De Obligatiehouders zullen handelen door middel van een Algemene Vergadering van Obligatiehouders in overeenstemming met de bepalingen van artikelen 5:107 tot 5:119 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, met dien verstande dat de Algemene Vergaderingen van Obligatiehouders per compartiment worden georganiseerd.

Een Algemene Vergadering van Obligatiehouders kan worden bijeengeroepen met het oog op het nemen van bepaalde beslissingen met betrekking tot de Obligaties, met inbegrip van de wijziging van bepaalde bepalingen van de Voorwaarden, mits goedkeuring van de Uitgevende instelling. In overeenstemming met artikelen 5:107 en 5:109 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, heeft de Algemene Vergadering van Obligatiehouders het recht om, op voorstel van het bestuursorgaan van de Emittent (i) bepalingen te aanvaarden die tot doel hebben om ofwel bijzondere zekerheden toe te kennen ten gunste van de Obligatiehouders of om reeds toegekende zekerheden te wijzigen of te annuleren, (ii) één of meer interestvervaldata te verlengen, in te stemmen met de vermindering van de interestvoet of de betalingsmodaliteiten ervan te wijzigen, (iii) om de aflossingsperiode te verlengen, om de aflossing op te schorten en om in te stemmen met wijzigingen in de voorwaarden waaronder de aflossing moet plaatsvinden, (iv) om in te stemmen met de vervanging van de vorderingen van de Obligatiehouders door aandelen, (v) om te beslissen over bewarende maatregelen die moeten worden genomen in het algemeen belang en (vi) één of meerdere mandatarissen aan te stellen om de beslissingen van de algemene vergadering van obligatiehouders uit te voeren en de groep van obligatiehouders te vertegenwoordigen in alle procedures met betrekking tot de vermindering of annulering van hypothecaire inschrijvingen.

De Algemene Vergadering van Obligatiehouders heeft ook het recht om, op voorstel van het bestuursorgaan van de Emittent, bepaalde bepalingen van de Voorwaarden te wijzigen of om afstand te doen van het voordeel van één of meerdere bepalingen van de Voorwaarden.

Het bestuursorgaan van de Emittent, indien toepasselijk, de Commissaris kunnen een Algemene Vergadering van Obligatiehouders bijeenroepen. Zij moeten deze vergadering bijeenroepen op verzoek van Obligatiehouders die ten minste één vijfde van het aantal uitstaande Obligaties vertegenwoordigen. De oproeping voor de Algemene Vergadering van Obligatiehouders zal worden gedaan, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, ten minste vijftien (15) dagen vóór de datum van de vergadering.

De Algemene Vergadering van Obligatiehouders wordt voorgezeten door de voorzitter van het bestuursorgaan van de Emittent en, in geval van verhindering, door een ander lid van het

bestuursorgaan. De voorzitter duidt een secretaris aan, die geen Obligatiehouder hoeft te zijn, en kiest twee toezichthouders onder de aanwezige Obligatiehouders.

Elke Obligatiehouder kan zich op de Algemene Vergadering laten vertegenwoordigen door een volmachtdrager, die al dan niet een Obligatiehouder kan zijn. Het bestuursorgaan van de Emittent bepaalt de vorm van de volmachten.

Elke Obligatiehouder zal een vertegenwoordigings- en stemrecht hebben in verhouding tot het aantal Obligaties waarvan hij/zij de eigendom kan aantonen, in verhouding tot het aantal Obligaties in omloop.

De Algemene Vergadering van Obligatiehouders kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien haar leden minstens de helft van het aantal uitgegeven Obligaties vertegenwoordigen. Indien niet aan deze voorwaarde is voldaan, moet de vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en zal de tweede vergadering geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde Obligaties. Geen enkele resolutie kan als geldig goedgekeurd worden beschouwd indien ze is gestemd door leden die samen, door henzelf of door hun gevolmachtigden, een aantal Obligaties vertegenwoordigen dat niet het quorum bereikt van ten minste drie vierde van het aantal Obligaties dat aan de stemming deelneemt.

Besluiten geldig goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Obligatiehouders zijn bindend voor alle Obligatiehouders.

De rechten en plichten van Obligatiehouders worden meer volledig beschreven in artikelen 5:114 tot 5:118 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

C. DIVERSE BEPALINGEN

12. Kennisgevingen aan Obligatiehouders

Kennisgeving aan Obligatiehouders betekent de kennisgeving die de Emittent of BeeBonds (indien redelijkerwijze in staat om daarvan kennis te nemen) geeft aan Obligatiehouders, in de vorm en met de middelen beschreven in deze clausule, in geval van een gebeurtenis die de waarde van de belegging van de Obligatiehouders kan beïnvloeden (de "**Kennisgeving aan Obligatiehouders**").

Elke Kennisgeving aan de Obligatiehouders is geldig indien deze per e-mail wordt verzonden. De kennisgeving wordt dan geacht te zijn gedaan op de tweede (2^e) Werkdag na verzending.

Naast verzending per e-mail kan de Kennisgeving aan de Obligatiehouders ook worden gepubliceerd op de website, in welk geval deze geacht wordt te zijn ontvangen op het moment van genoemde publicatie.

13. Informatie aan Obligatiehouders

Informatie met betrekking tot de opvolging van de activiteiten van de Projecteigenaar zal beschikbaar zijn op de website van BeeBonds.

14. Volledigheid

De Voorwaarden en het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie bevatten alle bepalingen en voorwaarden die van toepassing zijn op de uitgegeven Obligaties en de Obligatie-uitgifte en vervangen elk ander document dat aan Obligatiehouders werd verstuurd voorafgaand aan hun inschrijving op één of meerdere Obligaties.

15. Afstand

De niet-uitoefening van een recht brengt niet met zich mee dat afstand wordt gedaan van dit recht, tenzij dergelijke afstand is vastgelegd in een geschrift ondertekend door de persoon die afstand doet van het recht. Evenzo houdt de afstand van een recht niet de afstand in van enig ander recht dat kan ontstaan onder de Voorwaarden.

16. Toepasselijk recht

De Verplichtingen en alle niet-contractuele verbintenissen die voortvloeien uit of in verband staan met de Verplichtingen worden beheerst door en geïnterpreteerd volgens Belgisch recht.

17. Geschillen

Elk geschil met betrekking tot de interpretatie, de geldigheid of de naleving van de Algemene Voorwaarden dat de Emittent en de Obligatiehouders niet in der minne kunnen oplossen, valt onder de exclusieve bevoegdheid van de Franstalige rechtbanken van Brussel.

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	Gestion	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
Provisions	Montant des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total des autres fonds propres (I bis)			
Dettes (2)	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
Renvois	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 %	625	Production vendue H.T.	269	Ventes de Mises H.T. 100 %	
- Coût des Mises vendues % Marge Cciale		± Variation des stocks de production + Production immobilisée		- Coût des Mises vendues % Marge Cciale	
+	625	Production de l'exercice	269	+	
=	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
Chiffre d'affaires		624 600,91	268 852,96	132.32
Production de l'exercice		624 600,91	268 852,96	132.32
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
Valeur ajoutée		471 762,02	-8 916,20	NS
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
Excédent brut d'exploitation		436 777,99	-25 866,20	NS
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
Excédent brut d'exploitation corrigé		433 037,99	-25 866,95	NS
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