

FICHE D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

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

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

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

Avertissement sur les risques

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

Le retour sur investissement n'est pas garanti.

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

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

Délai de réflexion précontractuel pour les investisseurs non avertis

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

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

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

Aperçu de l'offre de financement participatif

Identifiant de l'offre	984500CC5969JC88EC36-63730475
Porteur de projet et nom du projet	NORNIELLA SARLU Projet : Résidence ANGERS
Type d'offre et type d'instruments	Offre par BeeBonds d'obligations subordonnées (les Obligations) en vue du financement de la SARLU NORNIELLA (l' Offre) (via une émission d'obligations par BeeBonds Finance)
Montant cible	550.000 EUR
Date limite	13/04/2026 à 16 h

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

a) Porteur de Projet et projet de financement participatif	
Identité:	NORNIELLA, société à responsabilité limitée à associé unique (SARLU) de droit français (le Porteur de Projet), dont le siège se situe 78 avenue des Champs Elysées, 75008 Paris (France) et immatriculée au Registre de commerce et des Sociétés sous le numéro 888 786 258
Forme juridique:	SARLU (société à responsabilité limitée à associé unique).
Coordonnées:	Adresse du siège social : 78 avenue des Champs Elysées, 75008 Paris (France) Numéro de téléphone : +33(7) 68781878 e-mail : fabien@norniellaimmobilier.com

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

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

Propriété:	En date du 5 février 2026, le bénéficiaire effectif du Porteur de Projet est Fabien NORNIELLA-ARGUELLES, à raison de 100% du capital.			
Direction:	Le Porteur de Projet est dirigé par Fabien NORNIELLA-ARGUELLES, né en 06/1996 et résidant à Brissac Quince.			
b)	Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement : Le Porteur de Projet représenté par, Monsieur Fabien NORNIELLA-ARGUELLES, déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Il est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement. La déclaration de responsabilité du Porteur de Projet se trouve en Annexe A, conformément à l'article 23.9 du Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs			
c)	Principales activités du Porteur de Projet ; produits ou services proposés par le Porteur de Projet Intermédiaire en matière d'achat de vente de location de biens immobiliers. Gestion locative. Mise en relation avec toute personne réalisant du courtage en prêts immobiliers et avec tout artisan du bâtiment. Conseil et évaluation en rapport avec l'achat, la vente, la location et les travaux de biens immobiliers. La prestation de services de conciergerie d'entreprise et privée auprès de particuliers et professionnels. Marchands de biens. Achat/vente de matériaux divers pour la rénovation et décoration. Décorateur d'intérieur.			
d)	Hyperlien vers les états financiers les plus récents du Porteur de Projet Les états financiers du Porteur de Projet sont visibles annexe C .			
e)	Chiffres et ratios financiers clés du Porteur de Projet au cours des trois dernières années Présentation des chiffres et ratios financiers annuels clés tels que (les montants sont indiqués en euros et la date de clôture annuelle est le 31/10):			
		2025	2024	2023
	Chiffre d'affaires	7 332	-	169 745
	Marge bénéficiaire brute	7 308	-	
	Marge bénéficiaire d'exploitation		-	30 417
	Marge bénéficiaire nette			
	Bénéfice net annuel	2 626	39 799	4 199
	EBITDA	-43 709	-68 514	-16 204
	Dettes nettes	92 248	67 280	119 243
	Total actifs	254 656	140 622	177 710
	Dettes/capitaux propres	3	1	9
	Ratio liquidité restreinte (ou réduite)	10	12	17
	Taux de couverture du service de la dette			
	Rendement capitaux propres	0	1	0
	Immobilisations incorporelles / total actifs	0	0	0
	Total dette (à date clôture)	202 337	195 429	160 908
f)	Description du projet de financement participatif (le Projet), notamment de son objet et de ses principales caractéristiques Le projet « Résidence Angers » porté par Fabien Norniella-Arguelles, actionnaire unique de NORNIELLA SARSU s'inscrit dans une stratégie de marchand de biens à Angers, portant sur un portefeuille de 3 actifs : Roi René, Jacobin et Parcheminerie idéalement situés. L'objectif poursuivi est une revente à la découpe avec valorisation après rénovation des biens. A ce jour le projet bénéficie d'un niveau de commercialisation avancé atteignant environ 70%.			
		<u>Chiffres clés</u>		
	Vente prix minimum	3.95 M		
	Prix de revient	2.98 M		
		24%		
	Taux marge brute sur ventes	17%		

Taux marge nette sur ventes

Les chiffres présentés intègrent une participation de Norniella SASU à hauteur de 50% dans l'opération Parcheminerie.

Caractéristiques de l'emprunt

Montant min. du prêt	500.000 €
Montant max. du prêt	550.000€
Durée	12 mois
Taux d'intérêt annuel brut	12%

Déclarations

- Les fonds empruntés serviront exclusivement au Projet tel que défini au point f) l'objet du financement ;
- Les capitaux seront remboursés intégralement à la date d'échéance du placement à la suite de la vente des appartements ;
- Engagement du Porteur de Projet à ne pas recourir à tout autre endettement sans en avoir informé au préalable BeeBonds Finance ;
- Le porteur de projet s'engage à communiquer aux investisseurs par le biais de BeeBonds, un rapport trimestriel sur l'évolution du Projet jusqu'au complet remboursement du prêt.

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

a)	Montant cible minimal de fonds à emprunter pour cette offre de financement participatif : 500.000 EUR. Le Porteur de Projet et le prestataire de financement participatif (BeeBonds ou le PPF) n'ont pas encore proposé d'offres pour ce Projet.
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter (Date Limite) le 13/04/2026 à 16 h (étant entendu que la Période de Souscription (telle que définie dans les termes et conditions des Obligations se trouvant en Annexe B) commencera le 31/03/2026 à 11 h.
c)	Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la Date Limite Prolongation : maximum 3 mois, jusqu'au 13/07/2026 au plus tard. Conditions de prolongation : aucune. Conséquences de la prolongation : Les investisseurs ayant souscrit aux Obligations (les Obligataires) avant une prolongation éventuelle de la période de souscription en seront informés par publication sur la plateforme et auront le droit de se rétracter de leur investissement pendant 4 jours calendaires à compter du jour de cette publication. Les fonds levés durant la Période de Souscription initiale ne pourront être utilisés par le Porteur de Projet que pour autant que le montant cible minimal soit atteint et les Obligations seront émises conformément aux règles prévues dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement, sous réserve de la possibilité d'annulation visée ci-après. En cas de période complémentaire de souscription de l'Offre comme indiqué ci-avant, le montant nominal de toute souscription effectuée durant cette période sera augmenté des intérêts courus (<i>accrued interest</i>) jusqu'à la date de paiement de cette souscription complémentaire, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus. Le montant à payer dans ce cas sera communiqué par BeeBonds à l'Investisseur dans l'E-mail de Confirmation (tel que défini dans les termes et conditions des Obligations), avec instructions de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période complémentaire pourront être immédiatement utilisés par le Porteur de Projet à la suite de l'émission des Obligations concernées pour autant que le montant cible minimal soit atteint. Le montant des intérêts ainsi dus sera calculé sur une base Exact/Exact ICMA, le résultat étant arrondi à la deuxième (2 ^{ème}) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure). Clôture anticipée : l'Offre peut être clôturée de manière anticipée dès que le montant cible minimum de fonds soit 500.000 EUR, a été atteint. Conséquences si l'objectif de financement n'est pas atteint à la Date Limite (en cas d'absence de prolongation) : Si l'objectif de montant cible minimum n'est pas atteint, les Obligations ne seront pas émises et toutes les souscriptions à cette Offre seront annulées. Les Obligataires seront remboursés du montant de leur souscription respectif (montant nominal des Obligations + frais de souscription) au plus tard 15 jours ouvrables après la Date Limite. Conséquences si l'objectif de financement n'est pas atteint après la période de prolongation Si l'objectif de montant cible minimum n'est pas atteint, les Obligations ne seront pas émises et toutes les souscriptions à cette Offre seront annulées. Les Obligataires seront remboursés du montant de leur souscription respectif

	(montant nominal des Obligations + frais de souscription); augmenté des intérêts conventionnellement convenus, au plus tard 15 jours ouvrables après l'échéance de la date de prolongation.
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a) Le montant maximal de l'Offre est de 550.000 EUR.
e)	Montant des fonds propres engagés par le Porteur de Projet dans le projet de financement participatif Néant
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du Porteur de Projet en rapport avec l'offre de financement participatif Le capital restant dû bancaire au moment de l'offre de financement participatif s'élève à 3.125.000 M€ et augmentera à concurrence du montant prêté dans le cadre de la présente Offre.

Partie C : Facteurs de risques

<p>Type 1 – Risque lié au Projet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet repose sur la réalisation simultanée de plusieurs opérations immobilières (Roi René, Jacobins et Parcheminerie). Une part significative de la rentabilité globale est concentrée sur l'opération Parcheminerie, dont l'ampleur est supérieure aux opérations historiquement réalisées par le Porteur de Projet. Tout retard, surcoût ou difficulté sur cette opération pourrait affecter de manière significative l'équilibre financier global du projet. • Certaines opérations impliquent des travaux de rénovation ainsi que des démarches administratives (notamment permis ou autorisations en cours d'obtention). Des retards, refus ou conditions supplémentaires imposées par les autorités compétentes pourraient impacter le calendrier et la rentabilité du projet. • Le projet repose en partie sur un niveau de pré-commercialisation avancé. Toutefois, certaines ventes pourraient ne pas se concrétiser ou être retardées (conditions suspensives, refus de financement des acquéreurs, etc.), ce qui pourrait affecter la trésorerie du projet. • Le Porteur de Projet pourrait réaliser d'autres projets (directement ou indirectement) que ceux décrits dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement dans le futur moyennant information préalable à BeeBonds Finance. La teneur et le risque de ces projets ne sont pas connus à ce jour. Légalement ces projets ne seront pas « compartimentés » au sein de la société, les risques liés à un projet pourront avoir des répercussions sur les autres projets. • Un changement de contrôle du Porteur de Projet pourrait également constituer un risque pour les Obligataires puisqu'il pourrait déclencher une exigibilité immédiate des montants dus par le Porteur de Projet dans le cadre d'un emprunt bancaire, ce qui pourrait précipiter un défaut et/ou une faillite du Porteur de Projet. <p>Type 2 – Risque lié au secteur</p> <p>Les risques inhérents au secteur immobilier peuvent notamment résulter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'une dégradation du contexte macro-économique (inflation, hausse des taux d'intérêt, accès au crédit immobilier plus restrictif) ; • d'un ralentissement du marché immobilier local pouvant impacter les délais de commercialisation ou les prix de vente ; • d'une hausse des coûts de construction ou de rénovation (matériaux, main-d'œuvre), susceptible de réduire la marge du projet. <p>Type 3 – Risque de défaut</p> <p>Le risque d'insolvabilité du Porteur de Projet signifie qu'il ne disposerait plus de fonds suffisants pour faire face à ses obligations de paiement. Il pourrait donc faire l'objet d'une procédure de faillite ou de réorganisation judiciaire. Les Obligations étant de second rang par rapport aux financements bancaires, les Obligataires seraient remboursés après les créanciers bénéficiant de sûretés de premier rang, ce qui augmente leur exposition en cas de défaut.</p> <p>Ce risque est partiellement atténué par les garanties mises en place, sans pour autant être éliminé.</p> <p>Type 4 – Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement</p> <p>Il existe un risque que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le rendement du Projet soit plus faible qu'escompté, voire nul ou négatif ; • la réalisation du Projet connaisse des retards (travaux, commercialisation, actes de vente), entraînant un décalage du remboursement des Obligations ; • la capacité du Porteur de Projet à rembourser les Obligations dépende directement du produit de la cession des actifs, exposant les investisseurs à un risque lié au calendrier et aux conditions de marché. <p>Type 5 – Risque de défaillance de la plateforme</p> <p>Le risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services.</p> <p>Type 6 – Risque d'illiquidité de l'investissement</p> <p>Les Obligations n'étant pas cotées, l'Obligataire court le risque de l'illiquidité de ses Obligations dans le cas où il souhaiterait céder celles-ci à un tiers. Cela étant, les Obligations bénéficient d'un code ISIN et d'un code LEI, ce</p>

qui donne la faculté aux Obligataires d'avoir accès, à leur initiative et indépendamment de toute intervention de BeeBonds, à Expert Market (plateforme dédiée à des titres non cotés sur Euronext Brussels).

Type 7 – Autres risques

Tout investisseur envisageant de souscrire des Obligations doit faire sa propre analyse de la solvabilité, de l'activité, de la situation financière et des perspectives du Porteur de Projet.

Toute décision d'investir dans des Obligations doit être fondée sur un examen exhaustif de l'ensemble de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement.

À la connaissance du Porteur de Projet, il n'existe pas d'autres risques matériels que ceux décrits ci-dessus, étant précisé que tout investissement comporte un risque de perte partielle ou totale du capital.

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

a)	<p>Montant total et types de valeurs mobilières proposées</p> <p>i) une description du type et de la catégorie des instruments proposés : Obligations émises par BeeBonds Finance et subordonnées aux emprunts bancaires du Porteur de Projet, pour un montant cible minimum de 500.000 EUR et maximum de 550.000 EUR.</p> <p>ii) le cas échéant, le nombre d'instruments proposés, leur dénomination, la monnaie dans laquelle ils sont libellés et les conditions qui leur sont attachées : 5.500 Obligations (en cas de souscription du montant maximum), dénommées Résidence ANGERS, libellées en euros et dont les termes et conditions se trouvent en Annexe B</p> <p>iii) le rang relatif des instruments dans la structure du capital de l'Émetteur en cas d'insolvabilité, y compris, s'il y a lieu, des informations sur le rang et la subordination des valeurs mobilières : les Obligations sont subordonnées aux emprunts bancaires du Porteur de Projet.</p>
b)	<p>Prix de souscription</p> <p>Chaque Obligations a un prix de souscription de 100 EUR. Le montant minimal de souscription par Investisseur est de 100 EUR.</p>
c)	<p>Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées</p> <p>L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait qu'il est probable que, en cas de sursouscription, aucune Obligation ne leur soit allouée ou qu'ils n'obtiennent pas l'intégralité du montant pour lequel ils auront fait une demande de souscription et, dans ce cas, que le montant de leur souscription sera réduit.</p> <p>Les Obligations seront allouées sur base du principe « 1^{er} arrivé, 1^{er} servi », ce qui signifie que les investisseurs se verront attribuer des Obligations par ordre de souscription (le premier étant servi avant le deuxième, le deuxième avant le troisième, et ainsi de suite) jusqu'à ce que le montant maximal de l'Offre ait été atteint.</p> <p>Les investisseurs concernés seront avisés de leurs allocations respectives par un Avis aux Investisseurs (tel que défini dans les termes et conditions des Obligations). L'information sera reprise sur le site de BeeBonds (www.beebonds.com).</p>
d)	<p>Conditions de souscription et de paiement</p> <p>La date ultime de paiement des souscriptions aux Obligations est fixée au 13/04/2026. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'E-mail de Confirmation. Le paiement devra en outre intervenir dans les 6 jours calendaires de la souscription. En cas de période de souscription complémentaire, la date de paiement des souscriptions complémentaires à l'Emprunt Obligataire sera communiquée par BeeBonds à l'investisseur dans l'E-mail de Confirmation, étant entendu que le paiement devra intervenir deux jours ouvrés après la souscription.</p>
e)	<p>Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs</p> <p>La date d'émission des Obligations est fixée au 14/04/2026. En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la date d'émission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement.</p> <p>Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément aux articles 5:23 et 5:24 et ainsi que l'article du Code des sociétés et des associations.</p> <p>Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires (tel que défini dans les termes et conditions des Obligations). La propriété des Obligations sera établie par une inscription au Registre des Obligataires et ce, conformément à l'article 5:27 du Code des sociétés et des associations. Le prestataire de services de financement participatif ne fournit pas de services de conservation.</p>
f)	<p>Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nantissement des comptes courants associés • Nantissement des titres de la Maison Montaigne SAS • Caution personnelle et solidaire de Fabien Norriella-Arguelles
g)	<p>Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant)</p> <p>Néant</p>

h)	<p>Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance</p> <p>Taux d'intérêt nominal : 12 % par an. Par exemple, pour une Obligation de 100 EUR, les intérêts annuels bruts seront de 12 EUR. Le total des intérêts bruts sur une période de 1 an sera donc de 12 EUR.</p> <p>Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts: 14/04/2027.</p> <p>Date d'Échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant): 14/04/2027</p> <p>Rendement applicable :</p> <p>Le rendement brut annuel est de 12 % sur la base du calcul où le montant annuel des intérêts bruts est divisé par le prix initial de l'obligation : $12/100 = 0,12$.</p>
----	---

Partie E : Informations sur les entités ad hoc

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

Partie F : Droits des investisseurs

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

Partie G : Informations concernant les prêts : Néant

Partie H : Frais, informations et recours

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

FN

Annexe A à la fiche d'informations clés sur l'investissement – NORNIELLA SARLU

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

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

- Monsieur Fabian NORNIELLA-ARGUELLES, bénéficiaire effectif et administrateur unique du Porteur de Projet, soit NORNIELLA SARLU, dont le siège social se situe 78 avenue des Champs Elysées 75008 Paris (France) et immatriculée au Registre de commerce et des Sociétés sous le numéro 888 786 258;

Il déclare que :

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

Date et signature :

Le 27 mars 2026

Le Porteur de Projet, NORNIELLA SARLU,
Administrateur : Fabien Norniella-Arguelles



TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS SUBORDONNÉES

A. DÉFINITIONS

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

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire, propriétaire des Obligations, dont le nom est inscrit dans le Registre des Obligataires au plus tard le troisième (3 ^{ème}) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, sera en droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que l'Émetteur ou BeeBonds communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'Article 13 des Termes et Conditions.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège Avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément européen de Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP) délivré par la FSMA en date du 29 juin 2023, et à qui l'Émetteur a confié l'organisation, la structuration et la commercialisation de l'Emprunt Obligataire.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir la date jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts, tel que défini à l'Article 8 des Termes et Conditions et ce, qu'il s'agisse d'un Jour Ouvré ou non.
<u>Date de Remboursement à l'Échéance :</u>	Désigne la date de remboursement des Obligations à laquelle l'Émetteur s'engage à rembourser, en principal et intérêts, le montant des Obligations à leur échéance et ce, tel que défini à l'Article 1.5 des Termes et Conditions.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur décide de rembourser le montant des Obligations en principal et intérêts avant la Date de Remboursement à l'Échéance suivant les dispositions telles que définies à l'Article 9 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Émission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts, telle que déterminée dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement.
<u>Dates de Paiement des Intérêts :</u>	Désigne les dates auxquelles l'Émetteur paiera aux Obligataires les intérêts échus et ce, tel que défini à l'Article 6.3 des Termes et Conditions.
<u>E-mail de Confirmation :</u>	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la plateforme de financement participatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
<u>Émetteur :</u>	BeeBonds Finance SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant établi son siège à avenue des Volontaires 19 à 1160

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

<u>Emprunt Obligataire</u> :	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées, d'un montant minimum de cinq cent mille d'euros (500.000 EUR) et d'un montant maximum de cinq cent cinquante mille euros (550.000 EUR), portant intérêt brut en base annuelle de douze pour cent (12%) pour une période de 12 mois, entre le 14 avril 2026 et le 13 avril 2027 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6373047503.
<u>Exact/Exact ICMA</u> :	Désigne le nombre de jours d'intérêts courus entre deux dates sur la base annuelle de 365 jours.
<u>Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement</u> :	Désigne la fiche d'informations clés sur l'investissement du 27 mars 2026 établie par le Porteur de Projet conformément au Règlement.
<u>FSMA</u> :	Désigne l'Autorité belge des services et marchés financiers.
<u>Investisseur(s)</u> :	Désigne toute personne physique ou toute personne morale valablement représentée ayant la faculté légale et réglementaire de souscrire à l'Emprunt Obligataire aux conditions détaillées dans la Fiche d'informations Clés sur l'Investissement et dans les Termes et Conditions et ayant souscrit à des Obligations sur la plateforme internet de BeeBonds.
<u>Jour(s) Ouvré(s)</u> :	Désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques et les marchés de change sont ouverts aux affaires générales en Belgique et, si un paiement en euros doit être effectué ce jour-là, un jour ouvrable pour le système TARGET2.
<u>Loi Crowdfunding</u> :	Désigne la Loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances.
<u>Obligataire(s)</u> :	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations</u> :	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre</u> :	Désigne la présente offre d'Obligations à laquelle la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement se rapporte.
<u>Période d'Intérêts</u> :	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none">- pour la 1^{ère} période : débutant le jour de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.
<u>Période de Souscription</u> :	Désigne la période, déterminée dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de

souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.

<u>Porteur de Projet</u> :	Désigne l'entité mentionnée dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement, la NORNIELLA SARLU, Société à Responsabilité Limitée Unipersonnelle de droit français, dont le siège se situe 78 avenue des Champs Elysées, 75008 Paris (France) et immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro 888 786 258.
<u>Prix de Souscription</u> :	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet</u> :	Désigne le projet plus amplement décrit dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement.
<u>Sous-Jacent</u> :	Désigne le contrat de prêt conclu entre l'Emetteur et le Porteur de Projet afin de financer le Projet.
<u>Registre des Obligataires</u> :	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément aux articles 5:23 et 5:24 et à l'article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
<u>Règlement</u> :	Désigne le Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs, et modifiant le règlement (UE) 2017/1129 et la directive (UE) 2019/1937).
<u>Sûreté(s)</u> :	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt</u> :	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à la Date d'Echéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s)</u> :	Désigne toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions</u> :	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS

1. Les Obligations

1.1. Nature des Obligations

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

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

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

1.2. Forme des Obligations

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

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

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

1.3. Valeur Nominale

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

1.4. Montant Minimum-Maximum des Obligations

Le montant minimum des Obligations à émettre s'élève à cinq cent cinquante mille euros (500.000 EUR) représenté par cinq mille (5.000) Obligations de chacune cent euros (100 EUR) de valeur nominale.

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à un cinq cent cinquante mille euros (550.000 EUR) représenté par cinq mille cinq cent (5.500) Obligations de chacune cent (100 EUR) de valeur nominale.

1.5. Durée – Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de douze mois (12 mois), calculée à compter de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 14 avril 2026 jusqu'à la Date d'Échéance, le 13 avril 2027. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de remboursement à l'Échéance, le 13 avril 2027. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance n'était pas un Jour Ouvré, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvré qui suit la Date de Remboursement à l'Échéance.

1.6. Devise

Les Obligations sont libellées en euros.

1.7. Cessibilité des Obligations

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

2. Destination

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

3. Modalités de Souscription

3.1. Prix de Souscription

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

En cas de souscription lors d'une période de souscription complémentaire, le montant nominal de cette souscription effectuée durant cette période sera augmenté des intérêts courus (*accrued*

interest) jusqu'à la date de paiement convenue lors de chaque souscription, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus.

3.2. Montant Minimum de Souscription

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

4. **Rang des Obligations - Subordination**

Les Obligations sont subordonnées aux dettes bancaires actuelles de l'Émetteur bénéficiant de sûretés ou d'un rang prioritaire et pourraient l'être aux dettes bancaires futures dans des conditions similaires.

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

Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés ou bénéficiant de la subordination).

5. **Déclarations et Garanties**

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. L'Émetteur est une société à responsabilité limitée (SRL) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0783.594.209 ;
- ii. à la Date d'Émission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. Les fonds seront versés à NORNIELLA SARLU selon le contrat de prêt ;
- iv. Le Porteur de Projet s'engage vis-à-vis de l'Émetteur :
 - À nantir les comptes courants associés
 - A nantir les titres de la Maison Montaigne SAS
- v. Fabien Norniella-Arguelles, actionnaire unique de NORNIELLA SARLU, se porte caution solidaire et indivisible pour l'emprunt contracté par le Porteur de projet auprès de l'Émetteur pour la réalisation du Projet.

6. **Intérêts**

6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts au taux de douze pour cent (12%) en base Exact/Exact ICMA à partir de la Date d'Émission et jusqu'à la Date d'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8 et 9 *infra*, étant précisé que les intérêts ne sont dus aux Obligataires qu'à concurrence des intérêts effectivement reçus par l'Émetteur en vertu du Sous-Jacent.

6.2. Calcul des Intérêts

Le montant des intérêts annuels dû au titre de chaque Obligation sera calculé par référence à la valeur nominale des Obligations détenues par chaque Obligataire, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la baisse à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts dus, s'ils doivent être calculés sur une période inférieure à un an, seront calculés sur une base Exact/Exact ICMA pour chaque période, le résultat étant arrondi à la baisse à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

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

6.3. Paiement des Intérêts – Limitation de recours

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

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

7. **Paiement**

7.1. Paiements

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

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

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

7.2. Fiscalité

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

8. **Remboursement à l'Échéance**

8.1. A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 9 *infra*, (Défaut - Remboursement Anticipé - Remboursement volontaire) les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, au prix de cent pour cent (100%) de leur valeur nominale le 13 avril 2027, sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition.

8.2 En cas de retard dans l'exécution du Projet par rapport aux plans initiaux, le Porteur de Projet pourra décider de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance. Dans ce cas, toutes les Conditions resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance et le taux d'intérêt applicable, qui sera augmenté à concurrence de 10% au cours de cette période de report de Date de Remboursement à l'Échéance.

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

8.3. Les Obligations ne seront cependant remboursables qu'à concurrence des montants correspondants effectivement remboursés à l'Émetteur en vertu du Sous-Jacent. Si, à la Date de Remboursement à l'Échéance, les montants perçus par l'Émetteur au titre du Sous-Jacent ne couvrent pas l'intégralité du montant du remboursement et, le cas échéant, des intérêts reportés en vertu de la Condition 6 ci-dessus, la part de la valeur nominale des Obligations et des intérêts excédant les montants disponibles cessera d'être due par l'Émetteur et sera payée par l'Émetteur

en fonction des récupérations obtenues ultérieurement au titre du Sous-Jacent et au fur et à mesure de leur libération.

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

9. Défaut - Remboursement Anticipé – Remboursement volontaire

En cas de défaut du Porteur de Projet dans le cadre du Sous-Jacent, l'Emetteur aura toute liberté de demander ou non le remboursement anticipé, total ou partiel, volontaire ou forcé, du Sous-Jacent sans que sa décision ou sa responsabilité ne puissent être mises en cause à cet égard par les Obligataires.

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

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

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

10. Recours limité

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

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

11. Assemblée Générale des Obligataires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. DISPOSITIONS DIVERSES

12. Avis aux Obligataires

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

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

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

13. Information aux Obligataires

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

14. Intégralité

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

15. Renonciation

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

16. Droit Applicable

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

17. Litiges

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.



EURL NORNIELLA

78 avenue des Champs Elysées

75008 PARIS 08

COMPTES ANNUELS

Exercice du 01/11/2024 au 31/10/2025

FL et Associés
Société d'expertise comptable
6 ter Boulevard de l'Epervière
49000 Ecoflant
Tél : 02 41 32 64 29

Sommaire

Exercice du 01/11/2024 au 31/10/2025

<i>Attestation</i>	<i>1</i>
COMPTES ANNUELS	2
<i>Bilan Actif</i>	<i>3</i>
<i>Bilan Passif</i>	<i>4</i>
<i>Compte de Résultat 1/2</i>	<i>5</i>
<i>Compte de Résultat 2/2</i>	<i>6</i>
<i>Règles et méthodes comptables</i>	<i>7</i>
<i>Immobilisations</i>	<i>9</i>
<i>Amortissements</i>	<i>10</i>
<i>Créances et dettes</i>	<i>11</i>
ETATS DE GESTION	12
<i>Détail de l'Actif</i>	<i>13</i>
<i>Détail du Passif</i>	<i>14</i>
<i>Détail du Compte de Résultat</i>	<i>15</i>

Attestation de présentation des comptes

Etat exprimé en euros

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'entreprise **EURL NORNIELLA** relatifs à l'exercice du **01/11/2024** au **31/10/2025**, qui se caractérisent par les données suivantes :

Total du bilan :	254 656	euros
Chiffre d'affaires :	7 332	euros
Résultat net comptable :	2 626	euros

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des 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 ECOUFLANT
Le 16/02/2026

Signature

Jérôme LETROUIT

Etats financiers au 31/10/2025

COMPTES ANNUELS

Bilan Actif

Etat exprimé en euros

		31/10/2025			31/10/2024
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.	2 666	2 130	536	1 069
	Autres immobilisations corporelles	4 423	1 759	2 665	803
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	1 500		1 500	1 500	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières				79	
	TOTAL (II)	8 589	3 888	4 701	3 451
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	3 790		3 790	
	Autres créances	165 915		165 915	131 686
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
DISPONIBILITES	77 642		77 642	5 247	
Charges constatées d'avance	2 607		2 607	238	
	TOTAL (III)	249 955		249 955	137 171
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL ACTIF (I à VI)	258 544	3 888	254 656	140 622
(1) dont droit au bail					
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an					79
(3) dont créances à plus d'un an					

Bilan Passif

Etat exprimé en euros

31/10/2025

31/10/2024

		31/10/2025	31/10/2024
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	6 000	6 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecart de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	600	
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	50 001	600
	Report à nouveau		10 202
	Résultat de l'exercice	2 626	39 799
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	Total des capitaux propres	59 227	56 601
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers (3)	169 890	72 527
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 569	2 315
	Dettes fiscales et sociales	20 836	9 179
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	1 134		
	Produits constatés d'avance (1)		
	Total des dettes	195 429	84 021
	Ecart de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	254 656	140 622
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	2 626,39	39 798,95
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		195 429	84 021
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			
(3) Dont emprunts participatifs			

Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/10/2025

31/10/2024

		France	Exportation	12 mois	13 mois	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises					
	Production vendue (Biens)					
	Production vendue (Services et Travaux)	7 332		7 332		
	Montant net du chiffre d'affaires	7 332		7 332		
	Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges Autres produits			1		
Total des produits d'exploitation (1)				7 332		
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises Variation de stock					
	Achats de matières et autres approvisionnements Variation de stock					
	Autres achats et charges externes			9 337	26 866	
	Impôts, taxes et versements assimilés			536	196	
	Salaires et traitements			41 168	41 452	
	Charges sociales du personnel Cotisations personnelles de l'exploitant					
	Dotations aux amortissements : - sur immobilisations - charges d'exploitation à répartir			1 179	2 283	
	Dotations aux dépréciations : - sur immobilisations - sur actif circulant					
	Dotations aux provisions					
	Autres charges			499	8	
	Total des charges d'exploitation (2)				52 719	70 805
	RESULTAT D'EXPLOITATION				(45 386)	(70 805)

Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros

31/10/2025

31/10/2024

RESULTAT D'EXPLOITATION		(45 386)	(70 805)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)	41 513	113 817
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)		
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	8 020	
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers		49 533	113 817
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	Intérêts et charges assimilées (4)	1 500	
	Différences négatives de change	21	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières		1 521	
RESULTAT FINANCIER		48 012	113 817
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		2 626	43 012
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital	500	5 501
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels		500	5 501
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital	500	8 714
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		500	8 714
RESULTAT EXCEPTIONNEL			(3 213)
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES			
TOTAL DES PRODUITS		57 366	119 318
TOTAL DES CHARGES		54 740	79 519
RESULTAT DE L'EXERCICE		2 626	39 799

(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) dont produits concernant les entreprises liées

(4) dont intérêts concernant les entreprises liées

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **254 656** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **57 366** euros et un total **charges** de **54 740** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **2 626** euros.

L'exercice considéré débute le **01/11/2024** et finit le **31/10/2025**.

Il a une durée de **12** mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Achats

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.

Immobilisations

Etat exprimé en euros

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/10/2025
		Augmentations		Diminutions		
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres						
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES						
Terrains						
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement						
Instal technique, matériel outillage industriels	2 666					2 666
Instal., agencement, aménagement divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau, informatique et mobilier	1 916		2 507			4 423
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 582		2 507			7 089
FINANCIERES						
Participations évaluées en équivalence						
Autres participations	1 500		500		500	1 500
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières	79				79	
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 579		500		579	1 500
TOTAL	6 161		3 007		579	8 589

Amortissements

Etat exprimé en euros

	Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/10/2025
		Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement				
Instal technique, matériel outillage industriels	1 597	533		2 130
Autres Instal., agencement, aménagement divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, mobilier	1 113	646		1 759
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 710	1 179		3 888
TOTAL	2 710	1 179		3 888

	Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Dotations			Reprises			
	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agenct aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros		31/10/2025	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts			
	Autres immobilisations financières			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	3 790	3 790	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	3 109	3 109	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés	162 806	162 806	
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avances	2 607	2 607		
TOTAL DES CREANCES		172 312	172 312	
Prêts accordés en cours d'exercice				
Remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/10/2025	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine				
	Emprunts dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine				
	Emprunts et dettes financières divers				
	Fournisseurs et comptes rattachés	3 569	3 569		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	19 727	19 727		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	632	632		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	477	477		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés	169 890	169 890		
	Autres dettes	1 134	1 134		
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES		195 429	195 429		
Emprunts souscrits en cours d'exercice					
Emprunts remboursés en cours d'exercice		15 000			
Emprunts dettes associés (personnes physiques)		169 890			

Etats financiers au 31/10/2025

ETATS DE GESTION

Détail de l'Actif

Etat exprimé en euros

	01/11/2024 31/10/2025	12 mois	01/10/2023 31/10/2024	13 mois	Variations	%
Capital souscrit non appelé						
TOTAL II - Actif Immobilisé NET	4 700,86	1,85	3 451,10	2,45	1 249,76	36,21
Installations techniques, matériel et outillage	536,17	0,21	1 069,37	0,76	(533,20)	-49,86
215000000 Install. tech. mat & outillages	2 666,00	1,05	2 666,00	1,90		
281500000 Amort. instal. tech. mat. outillages	(2 129,83)	-0,84	(1 596,63)	-1,14	(533,20)	-33,40
Autres immobilisations corporelles	2 664,69	1,05	802,73	0,57	1 861,96	231,95
218300000 Matériel bureau	4 423,32	1,74	1 915,83	1,36	2 507,49	130,88
281830000 Amort. matériel bureau	(1 758,63)	-0,69	(1 113,10)	-0,79	(645,53)	-57,99
Autres participations	1 500,00	0,59	1 500,00	1,07		
261000000 Actions Maison Montaigne	500,00	0,20	500,00	0,36		
261200000 Actions Renova	500,00	0,20	500,00	0,36		
261300000 Actions La Jolie Bourgeoise			500,00	0,36	(500,00)	-100,00
261500000 Actions Résidence parcheminerie	500,00	0,20			500,00	
Autres immobilisations financières			79,00	0,06	(79,00)	-100,00
275100000 Dépôts			79,00	0,06	(79,00)	-100,00
TOTAL III - Actif Circulant NET	249 954,89	98,15	137 170,81	97,55	112 784,08	82,22
Créances clients et comptes rattachés	3 790,47	1,49			3 790,47	
041D Collectif clients débiteurs	3 790,47	1,49			3 790,47	
Autres créances	165 915,10	65,15	131 685,96	93,65	34 229,14	25,99
040D Collectif fournisseurs débiteurs			13,84	0,01	(13,84)	-100,00
445660000 TVA déductible autres			150,34	0,11	(150,34)	-100,00
445670000 Crédit TVA à reporter	1 903,00	0,75	1 944,00	1,38	(41,00)	-2,11
4458 0 TVA à régulariser	690,00	0,27			690,00	
445860000 TVA factures non parvenues	516,00	0,20	378,00	0,27	138,00	36,51
451100000 Maison Montaigne	115 178,82	45,23	3 237,07	2,30	111 941,75	N/S
451200000 La Jolie Bourgeoise	29 513,17	11,59	72 000,00	51,20	(42 486,83)	-59,01
451300000 Renova SAS	18 114,11	7,11	11 645,71	8,28	6 468,40	55,54
467110000 Maupoint Immobilier			42 317,00	30,09	(42 317,00)	-100,00
Disponibilités	77 642,45	30,49	5 247,06	3,73	72 395,39	N/S
512100000 Caisse d'épargne	77 062,23	30,26	5 246,59	3,73	71 815,64	N/S
512110000 Caisse d'épargne - Excédents pro			0,47		(0,47)	-100,00
512200000 Caisse d'épargne - Sévigné	580,22	0,23			580,22	
Charges constatées d'avance	2 606,87	1,02	237,79	0,17	2 369,08	996,29
486000000 Charges constatées avance	241,87	0,09	237,79	0,17	4,08	1,72
486100000 Charges TNS avance	2 365,00	0,93			2 365,00	
TOTAL DU BILAN ACTIF	254 655,75	100,00	140 621,91	100,00	114 033,84	81,09

Détail du Passif

Etat exprimé en euros

	01/11/2024 31/10/2025	12 mois	01/10/2023 31/10/2024	13 mois	Variations	%
TOTAL I- Capitaux propres	59 227,24	23,26	56 600,85	40,25	2 626,39	4,64
Capital Social ou individuel	6 000,00	2,36	6 000,00	4,27		
101300000 Capital souscrit, appelé, versé	6 000,00	2,36	6 000,00	4,27		
Réserve légale	600,00	0,24			600,00	
106110000 Réserve légale proprement dite	600,00	0,24			600,00	
Autres réserves	50 000,85	19,63	600,00	0,43	49 400,85	N/S
106800000 Réserve légale			600,00	0,43	(600,00)	-100,00
106880000 Réserves diverses	50 000,85	19,63			50 000,85	
Report à nouveau			10 201,90	7,25	(10 201,90)	-100,00
110000000 Report à nouveau (crédeur)			10 201,90	7,25	(10 201,90)	-100,00
Résultat de l'exercice	2 626,39	1,03	39 798,95	28,30	(37 172,56)	-93,40
TOTAL II- Autres fonds propres						
TOTAL III- Total des Provisions						
TOTAL IV - Total des dettes	195 428,51	76,74	84 021,06	59,75	111 407,45	132,59
Emprunts et dettes financières divers	169 889,54	66,71	72 526,88	51,58	97 362,66	134,24
168100000 Autres emprunts			15 000,00	10,67	(15 000,00)	-100,00
455101000 Compte associé FN	169 889,54	66,71	57 526,88	40,91	112 362,66	195,32
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 569,22	1,40	2 315,43	1,65	1 253,79	54,15
040C Collectif fournisseurs créditeurs	473,22	0,19	47,43	0,03	425,79	897,72
408100000 Factures non parvenues	3 096,00	1,22	2 268,00	1,61	828,00	36,51
Dettes fiscales et sociales	20 835,75	8,18	9 178,75	6,53	11 657,00	127,00
437700000 Urssaf TNS	16 897,00	6,64	212,00	0,15	16 685,00	N/S
438610000 Charges TNS à payer	2 830,00	1,11	8 906,00	6,33	(6 076,00)	-68,22
445710000 TVA collectée 20,00%	631,75	0,25			631,75	
448600000 Etat - charges à payer	477,00	0,19	60,75	0,04	416,25	685,19
Autres dettes	1 134,00	0,45			1 134,00	
467010000 LMNP Fabien NORNIELLA	1 134,00	0,45			1 134,00	
TOTAL DU BILAN PASSIF	254 655,75	100,00	140 621,91	100,00	114 033,84	81,09

Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

	01/11/2024 31/10/2025	12 mois	01/10/2023 31/10/2024	13 mois	Variations	%
Total des produits d'exploitation	7 333,02	<i>100,02</i>			7 333,02	
Ventes de marchandises						
Production vendue Biens						
Production vendue Services + Travaux	7 331,68	<i>100,00</i>			7 331,68	
Production vendue Services FRANCE	7 331,68	<i>100,00</i>			7 331,68	
706100000 Prestations 20,00 %	6 672,72	<i>91,01</i>			6 672,72	
708301000 Sous-location AirBnb Sévigné	658,96	<i>8,99</i>			658,96	
Montant net du chiffre d'affaires	7 331,68	<i>100,00</i>			7 331,68	
Autres produits d'exploitation	1,34	<i>0,02</i>			1,34	
758000000 Produits gestion courante	1,34	<i>0,02</i>			1,34	
Total des charges d'exploitation	52 718,55	<i>719,05</i>	70 804,93		(18 086,38)	<i>-25,54</i>
Autres achats et charges externes	9 336,90	<i>127,35</i>	26 865,77		(17 528,87)	<i>-65,25</i>
604000000 Conciergerie et frais Airbnb	23,72	<i>0,32</i>			23,72	
606300000 Fournitures diverses	156,99	<i>2,14</i>	1 739,86		(1 582,87)	<i>-90,98</i>
606400000 Consommables bureau			534,99		(534,99)	<i>-100,00</i>
606600000 Carburants			1 189,60		(1 189,60)	<i>-100,00</i>
613200000 Location immobilière	1 400,00	<i>19,10</i>			1 400,00	
613210000 Frais de domiciliation	262,68	<i>3,58</i>	314,10		(51,42)	<i>-16,37</i>
613500000 Location matériels	79,00	<i>1,08</i>	130,00		(51,00)	<i>-39,23</i>
613520000 Abonnement Avast	114,99	<i>1,57</i>			114,99	
613530000 Abonnement Squarespace	377,32	<i>5,15</i>			377,32	
613550000 Hébergement mail + div. Google			231,09		(231,09)	<i>-100,00</i>
615550000 Entretien, réparation mat. transport			841,96		(841,96)	<i>-100,00</i>
616000000 Assurances professionnelles			886,76		(886,76)	<i>-100,00</i>
616200000 Assurance PNO	14,02	<i>0,19</i>	909,54		(895,52)	<i>-98,46</i>
616800000 Assurance RCP	1 009,66	<i>13,77</i>			1 009,66	
618840000 Abonnement Matterport			518,34		(518,34)	<i>-100,00</i>
618880000 Abonnements divers			135,00		(135,00)	<i>-100,00</i>
622200000 Commissions ventes			10 920,00		(10 920,00)	<i>-100,00</i>
622600000 Honoraires EC comptabilité	3 090,00	<i>42,15</i>	1 500,00		1 590,00	<i>106,00</i>
622602000 Honoraires EC juridique	390,00	<i>5,32</i>	390,00			
622610000 Honoraires juridiques	450,00	<i>6,14</i>			450,00	
622620000 Honoraires social - D.M			90,00		(90,00)	<i>-100,00</i>
622690000 Honoraires divers			3 892,00		(3 892,00)	<i>-100,00</i>
622700000 Frais actes et contentieux	261,62	<i>3,57</i>	495,53		(233,91)	<i>-47,20</i>
623100000 Annonces et insertions			628,26		(628,26)	<i>-100,00</i>
625100000 Frais de déplacements	473,22	<i>6,45</i>	74,14		399,08	<i>538,28</i>
625600000 Missions diverses	828,40	<i>11,30</i>			828,40	
625700000 Réceptions diverses			512,10		(512,10)	<i>-100,00</i>
625710000 Frais repas			257,13		(257,13)	<i>-100,00</i>
626100000 Affranchissements			6,99		(6,99)	<i>-100,00</i>
626210000 Frais tel portable			95,13		(95,13)	<i>-100,00</i>
626220000 Frais internet	33,00	<i>0,45</i>	86,97		(53,97)	<i>-62,06</i>
627500000 Services bancaires et assimilés	372,28	<i>5,08</i>	486,28		(114,00)	<i>-23,44</i>
Impôts, taxes et versements assimilés	535,75	<i>7,31</i>	196,25		339,50	<i>172,99</i>
633300000 Formation continue	118,00	<i>1,61</i>	116,00		2,00	<i>1,72</i>
635110000 Cfe	417,75	<i>5,70</i>	80,25		337,50	<i>420,56</i>
Salaires et traitements	41 168,00	<i>561,51</i>	41 451,50		(283,50)	<i>-0,68</i>
641180000 Rémunération FN	30 000,00	<i>409,18</i>	28 500,00		1 500,00	<i>5,26</i>

Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros		01/11/2024	12	01/10/2023	13	Variations	
		31/10/2025	mois	31/10/2024	mois		%
641181000	AF maladie retraite FN	14 875,00	202,89	2 177,00		12 698,00	583,28
641182000	Csg D FN	3 319,00	45,27	761,00		2 558,00	336,14
641183000	Csg Crds ND FN	1 415,00	19,50	325,00		1 090,00	335,38
641199000	Charges TNS régul. FN	(8 441,00)	-115,1	9 688,50		(18 129,50)	-187,12
Dotation aux amortissements sur immobilisations		1 178,73	16,08	2 282,98		(1 104,25)	-48,37
681120000	Immobilisations corporelles	1 178,73	16,08	2 282,98		(1 104,25)	-48,37
Autres charges		499,17	6,81	8,43		490,74	N/S
658000000	Charges gestion courante	499,17	6,81	8,43		490,74	N/S
Résultat d'exploitation		(45 385,53)	-619,0	(70 804,93)		25 419,40	35,90
Total des produits financiers		49 533,26	675,61	113 817,00		(64 283,74)	-56,48
Produits financiers de participations		41 513,17	566,22	113 817,00		(72 303,83)	-63,53
761100000	Revenus participation filiales	41 513,17	566,22	113 817,00		(72 303,83)	-63,53
Autres intérêts et produits assimilés		8 020,09	109,39			8 020,09	
763800000	Décompte Intérêts CC	8 020,09	109,39			8 020,09	
Total des charges financières		1 521,34	20,75			1 521,34	
Intérêts et charges assimilés		1 500,00	20,46			1 500,00	
661160000	Intérêts emprunts	1 500,00	20,46			1 500,00	
Différences négatives de change		21,34	0,29			21,34	
666000000	Pertes de change	21,34	0,29			21,34	
Résultat financier		48 011,92	654,86	113 817,00		(65 805,08)	-57,82
Résultat courant avant impôts		2 626,39	35,82	43 012,07		(40 385,68)	-93,89
Total des produits exceptionnels		500,00	6,82	5 501,00		(5 001,00)	-90,91
Produits exceptionnels sur opérations en capital		500,00	6,82	5 501,00		(5 001,00)	-90,91
775200000	Immobilisations corporelles exo.			5 000,00		(5 000,00)	-100,00
775600000	Immobilisations financières	500,00	6,82	501,00		(1,00)	-0,20
Total des charges exceptionnelles		500,00	6,82	8 714,12		(8 214,12)	-94,26
Charges exceptionnelles sur opération en capital		500,00	6,82	8 714,12		(8 214,12)	-94,26
675200000	Immobilisations corporelles			7 714,12		(7 714,12)	-100,00
675600000	Immobilisations financières	500,00	6,82	1 000,00		(500,00)	-50,00
Résultat exceptionnel				(3 213,12)		3 213,12	100,00
Résultat de l'exercice		2 626,39	35,82	39 798,95		(37 172,56)	-93,40