



Villa de L'Hermitage

Émission Obligataire Refinancement d'une Propriété au Cap Ferret

Porteur de projet : PB Investissements | Mars 2026



Table des matières

Disclaimer			
Avertissements légaux et responsabilités	p. 3	06 Financement	
01 Résumé du projet		Financement bancaire et financement recherché	p. 13
Chiffres clés, localisation et financement	p. 4	07 Analyse comparative	
02 Description générale du projet		Projet réalisé par PB Inv. et au Cap Ferret	p. 16
La propriété, le secteur, la villa de L'Hermitage	p. 6	08 Analyse des risques	
03 Structure juridique		Forces et points d'attentions du projet	p. 18
Organigramme et présentation du porteur	p. 9	09 Etats financiers	
04 Planning d'exécution		Analyse des états financiers de PB Investissements	p. 19
Calendrier d'exécution	p. 11	10 Annexe	
05 Rentabilité attendue		La villa de L'Hermitage vue par la presse	p. 24
Analyse et structure de la rentabilité	p. 12		

Disclaimer

Responsabilité de l'émetteur

La présente note descriptive a été établie par **BeeBonds SRL** sur la base de documents communiqués par l'organe de gestion de **PB Investissements SAS** (n° 799.266.333). L'organe de gestion demeure seul responsable de l'exactitude, de l'exhaustivité et de la fiabilité des données transmises. Le cabinet **VS Consulting Company** a procédé à une revue indépendante de cohérence documentaire, sans relever d'anomalie manifeste au regard des informations transmises.

Absence de recommandation d'investissement

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

Limitation de responsabilité de BeeBonds

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

1. RÉSUMÉ DU PROJET: Le Villa de L'Hermitage

Refinancement des fonds propres investis dans une villa de prestige situé au Cap Ferret à fin d'accompagner le développement d'opération marchande d'un opérateur immobilier expérimenté

Chiffres clés du projet

4 200 000 €

Prix de vente souhaité

46 %

Marge brute sur ventes

11%

Taux obligataire annuel

24 mois

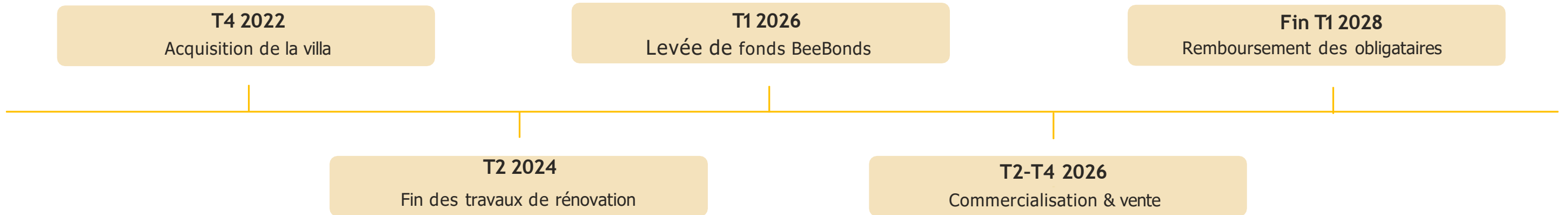
Maturité de l'obligation

Financement obligataire (via BeeBonds Finance)

- Montant minimum du prêt : **850 000 C**
- Montant maximum du prêt : **1 250 000 C**
- Taux d'intérêt annuel brut : **11%**
- Maturité : **24 mois**
- Financement en **second rang**, derrière la dette bancaire (BPACA – Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique)

1. RÉSUMÉ DU PROJET

Planning du projet



Le porteur du projet

Paul Benotteau est un entrepreneur immobilier aguerri, fondateur de **PB Investissements**, spécialisé dans l'immobilier haut de gamme, la rénovation de biens d'exception et l'architecture intérieure.

Fort de plus de **vingt ans** d'expérience dans le secteur du bâtiment, il conjugue maîtrise technique, exigence esthétique et rigueur financière afin de générer de la valeur à chaque étape de la chaîne immobilière.

Localisation – Cap Ferret

Nichée à la pointe de la presqu'île, entre l'Atlantique et le **Bassin d'Arcachon**, la station du Cap Ferret allie plages sauvages, villages ostréicoles et **panoramas exceptionnels** sur la Dune du Pilat — à moins d'une heure de Bordeaux.

Destination prisée d'une clientèle aisée et discrète, elle constitue l'un des marchés **immobiliers de prestige les plus recherchés** du littoral français.



2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET

Opération Cap Ferret - Le Secteur du Canon

1 Emplacement d'exception

Le Cap Ferret et le village du Canon figurent parmi les adresses les plus convoitées du Bassin d'Arcachon. Conjuguant cadre naturel préservé, identité architecturale singulière et art de vivre exclusif, ce territoire attire une clientèle patrimoniale exigeante, à la recherche de biens rares et sans équivalent sur le marché.

2 Marché structurellement tendu

La rareté du foncier disponible, conjuguée à des contraintes urbanistiques strictes et à une demande durablement soutenue, maintient une pression haussière continue sur les prix.
Le Canon bénéficie d'une identité forte - cabanes ostréicoles, accès direct aux plages du Bassin - dans un environnement résidentiel confidentiel et peu dense, gage d'une valorisation pérenne.

3 Valorisation notariale confirmée

L'avis de valeur établi par l'étude notariale Moreau Notaires (3.9 MC) positionne la villa de l'Hermitage dans le segment supérieur du marché local non meublé, au regard tant de ses caractéristiques intrinsèques que de son implantation géographique.
Cette validation indépendante atteste de la solidité du prix cible et contribue à réduire significativement le risque de liquidité à la revente.



2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET

La Propriété - 29 Allée de la Chapelle, Cap Ferret

Localisation & Accessibilité

Implantée au **29 allée de la Chapelle, au cœur du village du Canon**, la villa de L'Hermitage bénéficie d'un environnement paisible et ensoleillé. Principaux temps d'accès :

- Plages du Bassin : environ **15 minutes à vélo**
- Centre-ville d'Arcachon : **1 heure en voiture**
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac : **environ 50 minutes**
- Gare d'Arcachon (liaisons Paris & Bordeaux) : **1h15 en voiture**

Un cadre de vie idéal

Le village du Canon réunit les atouts d'une localisation premium sans les contraintes des zones à fort afflux touristique : accès direct aux plages du Bassin, commerces de proximité, réseau dense de pistes cyclables et atmosphère résidentielle préservée. Bénéficiant de l'ensoleillement exceptionnel du Bassin d'Arcachon toute l'année, la villa offre un cadre de vie rare, gage d'une demande locative soutenue et d'une valorisation pérenne à la revente.



Source : Management | Permis de bâtir

2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET

Aperçu de la Villa de L'Hermitage - Une Œuvre d'Art et d'Architecture



Caractéristiques de la propriété

Nichée au cœur du Canon, à Cap Ferret, cette villa d'exception figure au catalogue exclusif de *The Collectionist* - référence internationale de la location de prestige. Entièrement rénovée début 2024, elle développe environ **210 m²** de surface habitable sur un terrain arboré de **1044 m²**, alliant raffinement architectural et confort absolu. La villa est dotée de prestations premium : piscine chauffée, grill plancha, cheminée, deux terrasses et climatisation.

5
Chambres

5
Salles de bains

210 m²
Surface bâtie

La villa s'habille en Hermès

Le mobilier, sélectionné pièce par pièce auprès de maisons d'exception - dont **Hermès** - génère un positionnement tarifaire et un pouvoir d'attraction sans équivalent sur le marché locatif haut de gamme.

Ancien directeur artistique chez **Casteljajac** et **Smalto**, le propriétaire Paul Benotteau apporte une crédibilité rare : celle d'un professionnel de la mode de luxe qui a façonné l'identité visuelle de la villa comme un produit de marque à part entière.

Une signature esthétique qui justifie des tarifs locatifs premium et constitue un avantage concurrentiel structurel, difficilement reproductible.

3. STRUCTURE JURIDIQUE

Organigramme du projet

Paul Benotteau

Actionnaire unique - détient **100 %** de PB Investissements et Ben Boat tandis qu'il a laissé une partie de l'actionnariat à son frère dans la société familiale de travaux Benotteau.

PB Investissements SAS

Holding marchand de biens - créée le 06/01/2014

N° RCS : **799.266.333** 220 Avenue de la Libération, 33110 Le Bouscat

Benotteau

Société de travaux - créée le 21/12/1994

N° RCS : **399.374.875** 18 Avenue Maurice Levy, 33700 Merignac

Ben Boat

Location de bateaux - créée le 11/10/2022

N° RCS : **920.650.108** 18 Avenue Maurice Levy, 33700 Merignac

Le total des emprunts atteint 3,5M€ ce qui représente une LTV de 83%

Structure de financement de l'opération

1

Dette senior – BPACA

2 250 000 C - Banque Populaire

Aquitaine Centre Atlantique

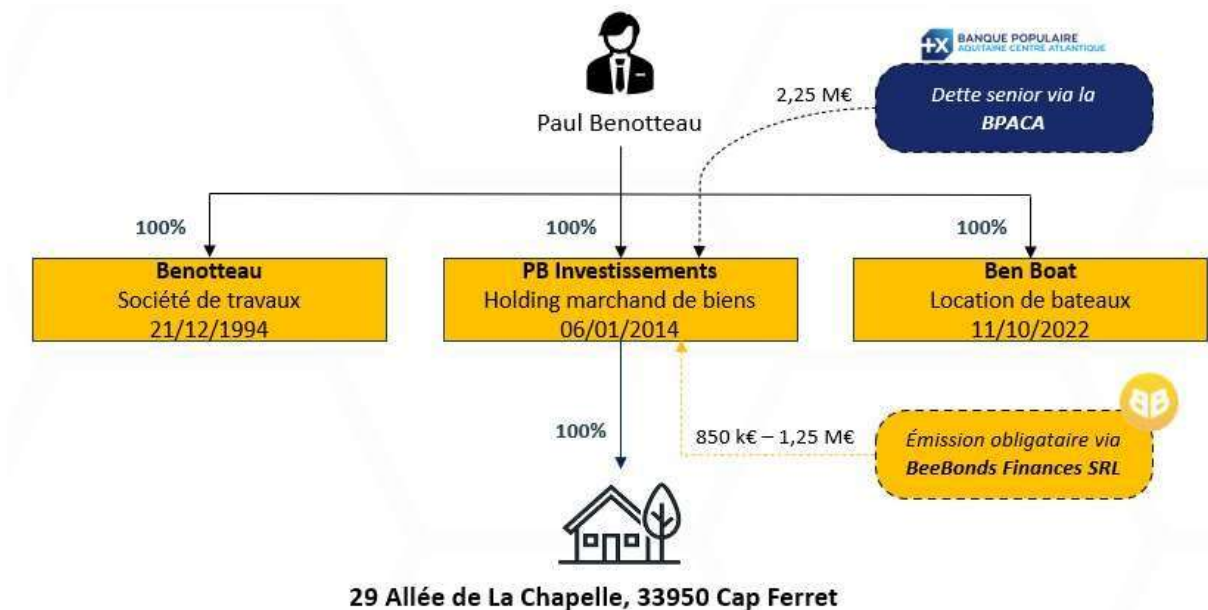
Rang prioritaire, hypothèque de 1er rang sur la villa de l'Hermitage.

2

Émission obligataire – Beebonds

850 kC - 1 250 kC — Émis via Beebonds Finance SRL

Second rang, taux brut 11 %, maturité 24 mois.



3. STRUCTURE JURIDIQUE

Paul Benotteau - CEO PB investissements



Source : Management

« Concevoir, rénover et valoriser des biens d'exception dans des emplacements premium - c'est l'ADN de PB Invest depuis 2013. »

Parcours & Expertise

Né à Bordeaux, Paul Benotteau évolue depuis plus de 20 ans dans le bâtiment et l'immobilier. Issu d'une lignée d'entrepreneurs du bâtiment, il développe une expertise couvrant l'intégralité du cycle immobilier : acquisition, architecture intérieure, pilotage des travaux et commercialisation auprès d'une clientèle française et internationale.

Avant de se consacrer à l'immobilier, il collabore avec des maisons de couture telles que **Castelbajac** et **Smalto** et lance sa propre ligne de vêtements. Cette sensibilité créative marque durablement son approche des projets.

Patrimoine immobilier PB Investissements

50+

Opérations réalisées

depuis la création en 2013

100M€

De transactions

ticket moyen ~2 MC

35%

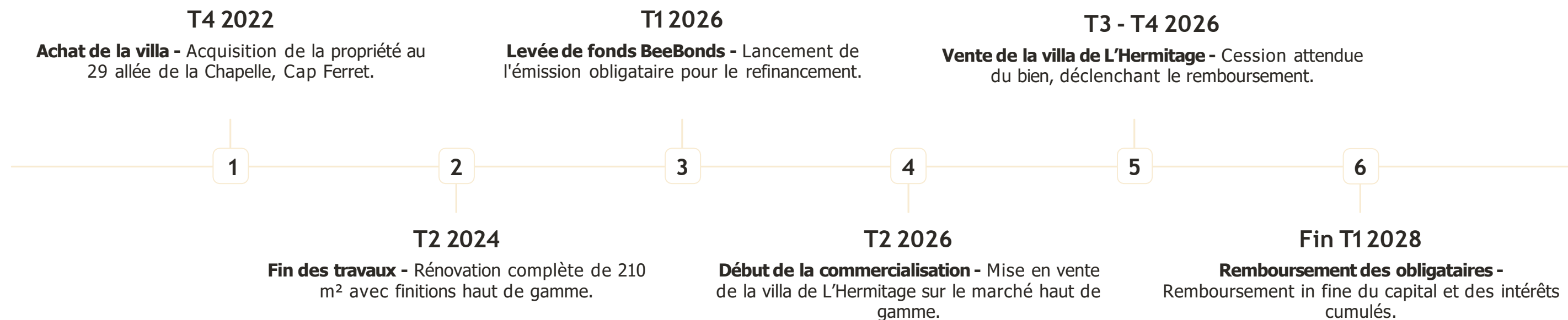
Marge max

entre 20 % et 35 % par opération



4. PLANNING D'EXÉCUTION

Calendrier de l'Opération



Source : Management

5. RENTABILITÉ ATTENDUE

Analyse de la Rentabilité du Projet

Structure de la rentabilité

CASH-FLOW

Revente à 24 mois

Chiffre d'affaires revente	4.200.000 €
Chiffre d'affaires location	350.000 €
Remboursement banque	- 1.851.654 €
Remboursement Beebonds	- 1.250.000 €
Intérêts BeeBonds	- 275.000 €

Cash-flow net opérateur 1.173.346 €

MARGE

Acquisition	1.812.000 €
Travaux	792.000 €
Frais opérationnels	162.000 €

Total prix de revient 2.766.000 €

Cash-disponible après revente	4.200.000 €
Cash locatif disponible	350.000 €

Marge brute 1.784.000 €

Taux de marge brute 39%

Intérêts in-fine 24 mois	275.000 €
Frais de structuration	75.000 €
Frais de garanties	18.750 €

Marge nette 1.415.250 €

Taux de marge nette 31%

1,79 M € (39 %)

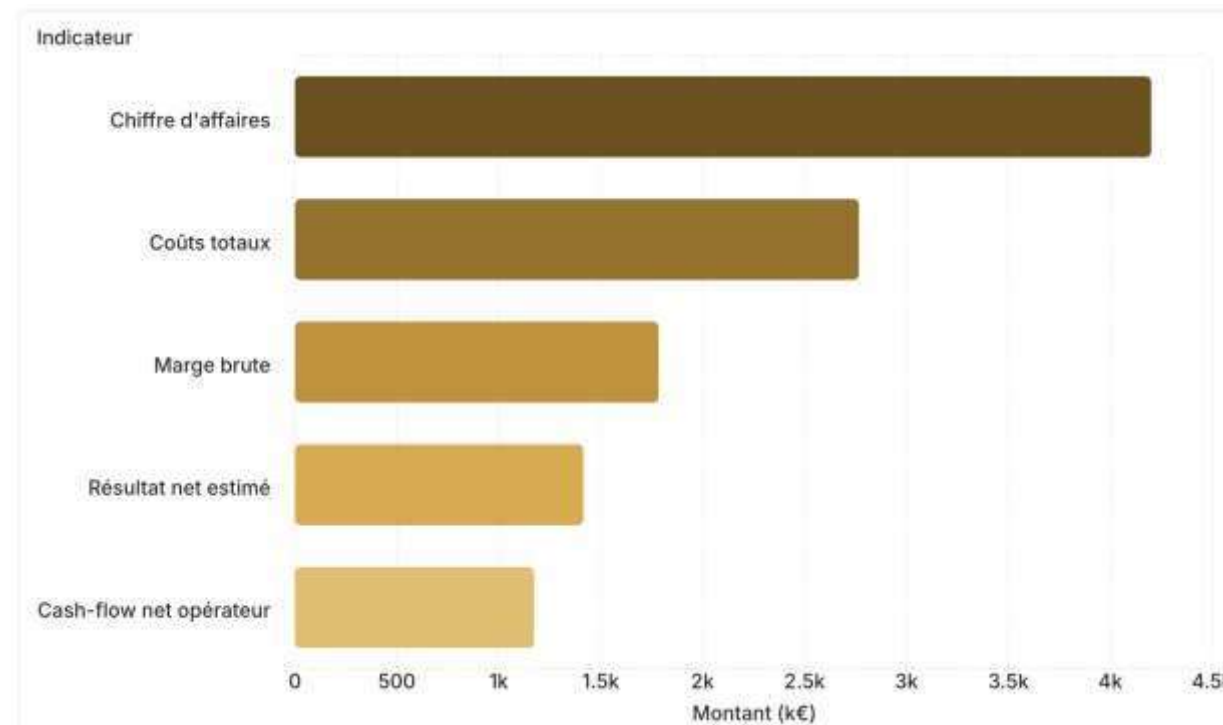
Marge brute

1,42 M € (31 %)

Marge nette

1,73 M €

Cash-flow net sur 24 mois



Le projet présente un **coût total de revient de 2,76 MC** et génère un chiffre d'affaires estimé à **4,2 MC à la revente** ainsi que 350 kC à la location, soit une marge brute de **1,78 MC (39 %)**.

Après déduction des frais financiers et charges opérationnelles, le taux de marge nette atteint **31 %**, pour un résultat net estimé à **1,42 MC**.

Le cash-flow net opérateur sur 24 mois ressort à **1,73 MC**, représentant un rendement attractif au regard du capital engagé, tout en conservant une marge de sécurité opérationnelle significative.

6. FINANCEMENT BANCAIRE DE PREMIER RANG

Crédit Senior

Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique

Conditions du crédit senior

- **Montant** : 2 250 000 C
- **Durée** : 180 mois
- **Taux d'intérêt brut** : 4,5 % brut, payé mensuellement
- **Rang** : Premier rang
- **Porteur** : PB Investissements
- **Émetteur** : Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique

Relation avec la BPACA

Fort d'un partenariat historique de 7 ans avec la BPACA, Paul a piloté avec succès une vingtaine d'opérations d'envergure. Cette relation de confiance est consolidée par l'expertise stratégique de l'ancien Directeur de la Promotion Immobilière de la BPACA, lequel accompagne désormais PB Investissements en tant que conseil permanent sur l'ensemble des structurations de financements bancaires.

Garanties apportées

- Hypothèque de **premier rang** sur le bien immobilier
- Cautionnement solidaire de Paul Benotteau à hauteur de **1 350 000 C**
- Les fonds seront versés à PB Investissements selon le contrat de prêt conclu entre l'émetteur et le porteur de projet
- Possibilité de **remboursement anticipé** selon les termes de l'emprunt obligataire





6. FINANCEMENT RECHERCHÉ

Émission Obligataire - Second Rang via BeeBonds



Conditions de l'émission obligataire

- **Montant recherché:** 850k C - 1,25M C
- **Durée :** 24 mois, remboursement anticipé possible à la vente
- **Taux d'intérêt brut :** 11 % brut, payé annuellement
- **Rang :** Second rang
- **Porteur :** PB Investissements
- **Émetteur :** BeeBonds Finance (soumis au droit belge)



Garanties & Sécurités

- Hypothèque de **second rang** sur la villa au Cap Ferret
- Caution personnelle de Paul Benotteau
- **Ordre irrévocable de paiement** sur la marge du projet "**Voie Julia**" (page 16), détenu intégralement par PB Investissements
- Les fonds seront versés à PB Investissements selon le contrat de prêt
- Possibilité de **remboursement anticipé** selon les conditions de l'emprunt

PB Investissements recherche la mise en place d'une ligne de trésorerie en second rang destinée à financer le développement de son portefeuille d'opérations marchandes à **Lormont** (cf. projet présenté page suivante), en périphérie bordelaise, tout en préservant la capacité d'engagement de ses partenaires bancaires pour ses projets patrimoniaux.

Bien que les fonds puissent contribuer au développement global du portefeuille d'opérations, le remboursement de la dette repose prioritairement sur la cession de la villa de L'Hermitage située au Cap Ferret. La première échéance sera quant à elle assurée par les revenus locatifs générés.



6. FINANCEMENT RECHERCHÉ

Présentation du projet de Lormont - 3 Route de Carbon Blanc - 33110 Lormont

Description du projet

1. Réhabilitation patrimoniale

- Rénovation d'une bâtisse du XVIII^e siècle d'environ 500 m²
- Création de 8 logements

2. Construction neuve

- Immeuble de logements collectifs R+3
- 21 logements, dont 2 accessibles PMR
- 1 logement de gardien
- 1 micro-crèche (8 places)
- 1 espace laverie avec borne de retrait de colis

3. Stationnement

- 33 places de parking sécurisées
- 6 places équipées de bornes de recharge électrique
- 3 places réservées PMR

4. Aménagements extérieurs

- Espaces de vie partagés : parc pour animaux, city stade, zones de pique-nique
- Préservation des espaces verts, notamment dans la partie Nord du site

Budget et Financement

- Achats foncier + frais notaire : 1 128k C
- Etudes (Sol, thermique, acoustique) : 120k C
- Phases de travaux 1 : 2 280k C
- Phases de travaux 2 : 440k C
- Phases de travaux 3 : 525k C

=>Budget Total : **4 493k C** dont 20% financé en fonds propres et 80% par la dette bancaire.



7. ANALYSE COMPARATIVE

Projets réalisés par PB Investissements

Voie Julia - Vallauris (Super Cannes)

- **Coût total** : 7 888 925 C
- **Chiffre d'affaires** : 11 200 000 C
- **Marge nette** : 3 311 075 C (**30 %**)
- **Cession prévue** : Septembre 2026

Muscadelle - Lège-Cap-Ferret

- **Chiffre d'affaires** : 6 500 000 C
- **Coût de revient** : 5 185 444 C
- **Marge nette** : 1 314 556 C (**20 %**)
- **Cession prévue** : T2 2026

Gassin - Saint-Tropez

- **Chiffre d'affaires** : 6 100 000 C
- **Coût de revient** : 4 984 785 C
- **Marge nette** : 1 115 215 C (**18 %**)
- **Vendu le 15 novembre 2025**

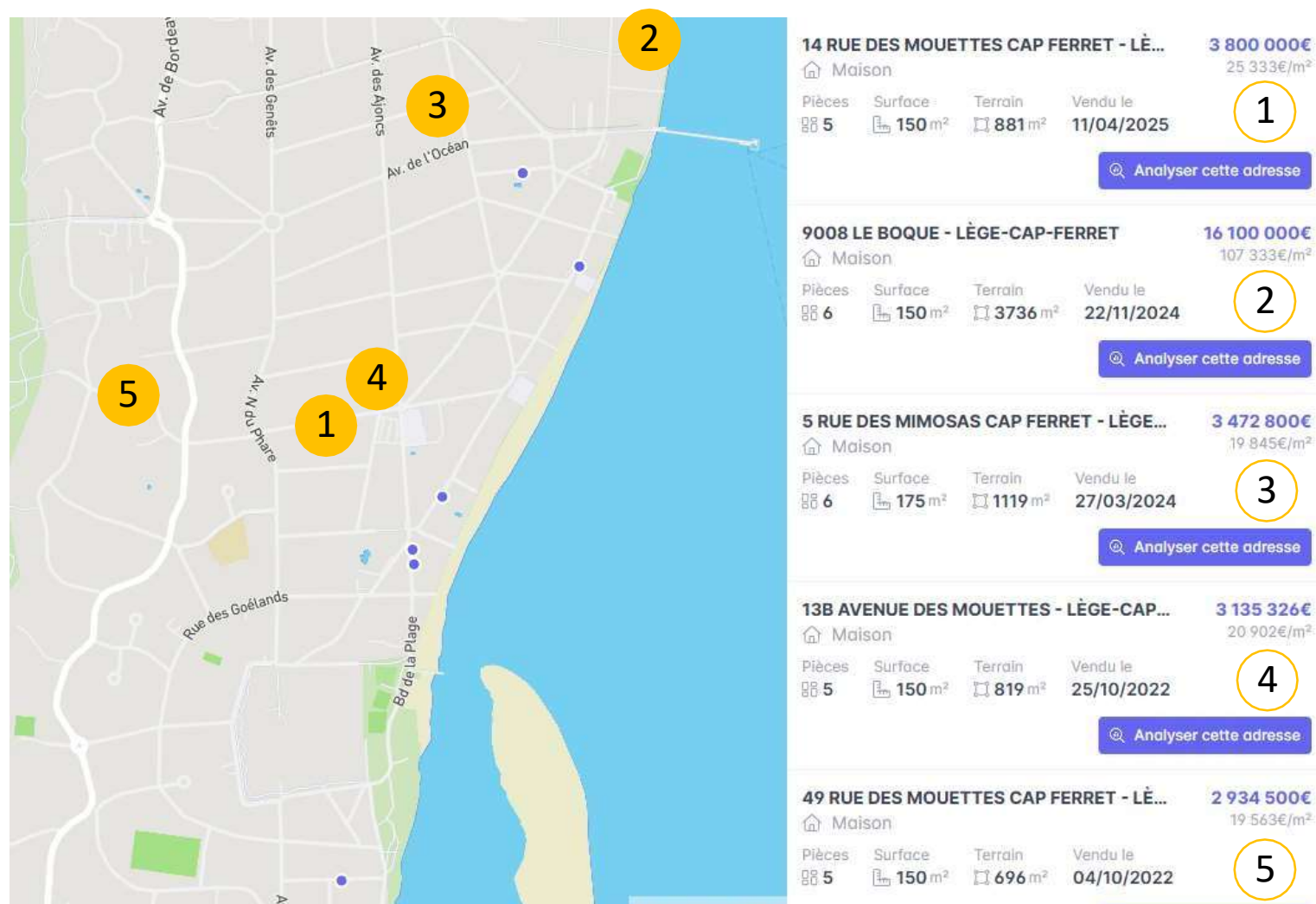
Track record de l'opérateur

- En 2025, Paul Benotteau a réalisé avec succès **la cession** d'une villa de prestige située à **Gassin**, dans le **Golfe de Saint-Tropez**. Le bien, d'une superficie d'environ 300 m² et bénéficiant d'une vue panoramique, se positionnait sur le segment **ultra-premium**, comparable par son standing et son échelle à la **Villa de l'Hermitage**.
- Réalisée dans un marché exigeant et très **liquide**, cette opération illustre la capacité de l'opérateur à concevoir, valoriser et céder **des actifs haut de gamme sur la Côte d'Azur**.
- L'opération s'est conclue avec une **marge nette de 18 %**.



7. ANALYSE COMPARATIVE

Track Record - Projets Comparables au Cap Ferret



Un positionnement Premium

Le prix de vente de cette villa se situe au-dessus des moyennes locales, une valorisation justifiée par une combinaison de facteurs exceptionnels :

- **Emplacement Stratégique "Le Canon"** : Située dans l'un des secteurs les plus prisés et authentiques de la presqu'île, la villa bénéficie d'une adresse rare où l'offre est quasi inexistante.
- **Résilience face aux enjeux climatiques** : Contrairement à d'autres zones du Cap Ferret fragilisées par la montée des eaux et l'érosion côtière, cette propriété bénéficie d'une implantation sécurisée, garantissant la pérennité de l'investissement immobilier.
- **Prestations de Luxe & Matériaux Nobles** : La villa se distingue par une architecture haut de gamme et l'utilisation de matériaux de construction de premier choix (bois exotiques, pierre naturelle, finitions sur-mesure), offrant un confort et une esthétique largement supérieurs aux standards du secteur.
- **Rareté et Exclusivité** : Ce bien ne se compare pas au marché de masse mais s'inscrit dans le segment du luxe, où la valeur est dictée par l'émotion et l'exceptionnel.

Références de marché - Cap-Ferret

- **Meilleurs Agents** : 16 153 C/m² (moyenne du secteur)
- **Sotheby's Bordeaux** : 19 950 C/m² pour les propriétés de prestige
- La villa de L'Hermitage est valorisée à **19 880 C/m²** - un niveau aligné avec les références du segment **haut de gamme** sur le marché local.
- Cette valorisation intègre une prime liée à la **qualité des prestations réalisées**, ainsi qu'à l'inclusion d'un **meuble de design** haut de gamme, cédé avec la propriété.

8. ANALYSE DES RISQUES

Forces et Points d'Attention du Projet

Emplacement d'exception

À deux pas du Bassin d'Arcachon, face à la Dune du Pilat - un marché structurellement tendu et résilient.

Track record éprouvé

50+ opérations réalisées, plus de 100 MC de transactions, marges de 20 % à 35 %
- crédibilité opérateur avérée.

Propriété haut de gamme

210 m², 5 chambres, 5 salles de bains, piscine chauffée, mobilier Hermès -
positionnement premium confirmé.

Engagement substantiel

Caution personnelle, hypothèque de second rang et fonds propres engagés -
réduction notable du risque de défaut.

1

Dépendance aux délais de cession

Les délais de vente et la cession du bien peuvent perturber le plan de trésorerie. Le remboursement in fine sur 24 mois est conditionné exclusivement à un refinancement ou à la vente.

2

Exposition à la conjoncture touristique

La valorisation est sensible à la conjoncture du marché du Bassin d'Arcachon, qui peut influencer le prix et le délai de vente du bien.

3

Risque de dépendance au dirigeant

La dépendance totale de l'entreprise à Paul Benotteau, dont un problème personnel ou financier pourrait menacer à la fois la gestion, la solvabilité et l'image du projet.

9. ÉTATS FINANCIERS - 1/5

Bilan de PB Investissements - Actif

Actif immobilisé - Forte remontée en 2024

Stable autour de **130 kC** en 2022–2023 (participations financières), l'actif immobilisé enregistre une progression significative de **+2,5 MC** en 2024, portée par l'inscription d'immobilisations corporelles : **Terrain 1,50 MC, Constructions 1 MC**. Il s'agit en fait de la villa Chapelle. L'actif est exploité en location saisonnière, dans le cadre d'un partenariat avec The Collectionist.

Actif circulant - Créances en forte hausse

Les postes significatifs des actifs circulants sont composés de :

1) Stock et en cours de production

- La diminution de matières premières est expliquée par le reclassement de la villa située à Cap Ferret vers l'actif immobilisé.
- Les en-cours de production de services correspondent à des frais techniques sur opérations en cours et frais engagés, plus précisément les opérations de Fauvettes (achat et rénovation d'une villa dans le but de la revendre) et Maurice Levy (hangars divisés et aujourd'hui en location).

2) Clients et comptes rattachés

- Une augmentation de ce poste est observée en 2024, correspondant à une prestation de travaux facturée mais non encore encaissée à la clôture de l'exercice. Cette situation a été régularisée en 2025 par l'encaissement du règlement.

3) Autres créances

- il s'agit principalement d'un crédit de TVA à reporter de **409 kC** ainsi que d'un montant réclamé de **150 kC**.
- Ce poste correspond à des travaux réalisés mais non encore réglés à la clôture. La part principale provient de prestations facturées à la SARL Benotteau, pour un montant d'environ 426 kC.

Total de l'actif en progression de 84 % entre 2022 et 2024

ACTIF	31/10/2022	31/10/2023	31/10/2024
Actif immobilisé	127.872	128.852	2.637.023
Terrain	-	-	1.494.660
Constructions	-	-	987.753
Autres immobilisations corporelles	-	-	24.828
Autres participations	125.372	126.352	127.282
Autres immobilisations financières	2.500	2.500	2.500
Actif circulant net	4.779.354	7.749.268	6.015.009
Stock et en cours de production	3.975.253	5.650.135	3.035.053
Matières premières, approvisionnements	2.298.042	3.118.221	830.912
En-cours de production de services	1.677.211	2.531.914	2.204.141
Clients et comptes rattachés	24.830	94.800	1.162.293
Autres créances	80.618	994.120	1.187.893
Taxes sur le CA	218	431.384	641.204
CREDIT DE TVA A REPORTER			409.247
REMBOURSEMENT TVA DEMANDE			150.000
TVA DED / ABS	117	426.761	66.667
TVA A REGUL.OU EN ATTENTE		4.523	15.290
TCA/FACT. NON PARVENUES	101	100	
Autres	80.400	562.736	546.689
SARL BENOTTEAU		492.830	426.450
SINOPOLIS		50.000	50.000
Autres	-	19.457	70.238
CAP FERRET	80.400	449	
Trésorerie	698.653	1.010.213	586.451
Charges constatées d'avance	-	-	43.319
Primes de remboursements des obligations	-	388.163	394.083
Total Actif	4.907.226	8.266.283	9.046.115

Source : Management

9. ÉTATS FINANCIERS - 2/5

Bilan de PB Investissements - Actif

Capitaux propres

Les capitaux propres enregistrent une progression soutenue sur la période, passant de **310 kC** en 2022 à **570kC** en 2023 (+84 %), portée par l'affectation des bénéfices en autres réserves, témoignant d'une approche prudente concernant l'affectation du résultat en 2024.

Dettes

Les dettes sont composées de :

1) Dettes financières (voir détail et commentaire sur le slide suivant)

2) Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Les dettes fournisseurs augmentent en 2024, cela s'explique par une croissance de l'activité et donc l'augmentation du nombre de chantiers en cours.

3) Autres dettes

Principalement composées de dettes fiscales et sociales, notamment de TVA à payer aux autorités fiscales, cette augmentation s'explique par la hausse des activités de services 2024.

Note : Compte tenu du changement de date de clôture de l'exercice social, les chiffres de 2025 ne sont pas disponibles au moment de la rédaction de cette note. Néanmoins, nous avons reçu une attestation datée du 19 novembre 2025 confirmant un montants de 661.434 C dans "réserves".

PASSIF	31/10/2022	31/10/2023	31/10/2024
Capitaux propres	310.395	570.052	664.711
Capital social	1.000	1.000	1.000
Réserves	100	100	567.540
Report à nouveau	193.302	308.447	-
Résultat de l'exercice	115.145	258.993	93.994
Provisions réglementées	848	1.513	2.177
Dettes	4.596.831	7.696.230	8.381.404
Dettes financières	4.395.882	7.617.062	7.722.424
Autres emprunts obligataires	-	2.126.485	2.760.398
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.712.691	5.129.812	4.960.772
Emprunts et dettes financières diverses	683.191	360.765	1.254
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	121.533	31.024	430.067
Autres dettes	79.416	48.143	228.913
Dettes fiscales et sociales	65.624	38.745	219.427
Autres	13.792	9.398	9.486
Total Passif	4.907.227	8.266.282	9.046.115

9. ÉTATS FINANCIERS - 3/5

Bilan de PB Investissements - Actif

Structure d'endettement

Les dettes financières se composent de **trois volets principaux**:

1. Autres emprunts obligataires

- IMMO 687.500 : Hangars Maurice Levy valorisés à **2,8 MC**, soldé en partie (CRD de 150 kC)
- IMMO 540.000 : Chapelle, **soldé** lors de la consolidation du crédit LT BPACA
- IMMO 347.500 : Fauvettes, projet en cours de finalisation de chantier et commercialisation
- IMMO 295.000 : Saint Gènes, **soldé** en mai 2025 via la vente de l'actif
- IMMO 280.000 : Saint Gènes , **soldé** en mai 2025 via la vente de l'actif
- IMMO 150.000 : Fauvettes, projet en cours de finalisation de chantier et commercialisation
- IMMO 290.000 : Rue d'Arès, **soldé** en 2024 via la vente de l'actif
- IMMO 280.000 : Rue Jude , **soldé** en 2024 via la vente de l'actif

2. Emprunts bancaires

La part principale des dettes financières, soit 2,2 MC, correspond au crédit contracté pour le financement du projet de la Villa de l'Hermitage.

3. Découverts, concours bancaires

Les découverts enregistrés au bilan correspondent en réalité à des emprunts à court terme, classifiés ainsi par le comptable en raison de leur durée et de leur nature opérationnelle.

La ligne de 2,7 MC représente spécifiquement la dette contractée auprès de la Banque Populaire dans le cadre de l'opération Fauvettes (acquisition et rénovation d'une villa destinée à la revente).

PASSIF	31/10/2022	31/10/2023	31/10/2024	
Dettes financières	3.712.691	7.256.297	7.721.170	
Autres emprunts obligataires	-	2.126.485	2.760.398	
EMPRUNT OBLIGATAIRE IMMO 687.500		729.877	757.470	
EMPRUNT OBLIGATAIRE IMMO 540.000		693.177	643.266	soldé
EMPRUNT OBLIGATAIRE IMMO 347.500			491.875	
EMPRUNT OBLIGATAIRE IMMO 295.000			351.788	soldé
EMPRUNT OBLIGATAIRE IMMO 280.000			336.000	
EMPRUNT OBLIGATAIRE IMMO 150.000			180.000	
EMPRUNT OBLIGATAIRE IMMO 290.000		311.431		
EMPRUNT OBLIGATAIRE IMMO 280.000		392.000		soldé
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.712.691	5.129.812	4.960.772	
Emprunts	549.345	35.697	2.277.606	
2 PRET BPACA 09154042			2.241.225	
PRET 9049460		35.697	21.938	
PRET BNP ACQUISITION			14.442	
Découverts, concours bancaires	3.163.346	5.094.115	2.683.166	
3 BP 46217516587		1.674.680	2.682.980	
BP 56217228459		1.169.771		
BP 96217377970		2.249.664		
BNP PARIBAS			186	
Emprunts et dettes financières diverses	-	-	-	
Associés	683.191	360.765	1.254	
Divers				

Source : Management

9. ÉTATS FINANCIERS – 4/5

Compte de Résultats - PB Investissements

Produits & Charges d'exploitation

La progression des produits d'exploitation en 2024 repose sur **deux facteurs principaux** :

- Prestations de services : honoraires de gestion et de décoration facturés à des clients externes.
- Production immobilisée : travaux de rénovation réalisés sur la villa du Cap Ferret.

Parallèlement, les charges d'exploitation évoluent via les variations de stocks :

- 2023 : investissements de 2,4 MC en acquisitions de matières premières sur trois sites (Allée de la Chapelle, Rue Maurice Levy, St Gènes), constituant un portefeuille de biens à rénover.
- 2024 : nouvelles acquisitions limitées à 786 kC (uniquement St Gènes), l'entreprise étant concentrée sur la rénovation des biens acquis en 2023. La variation de stock positive de +2,6 MC reflète l'entrée en stock des acquisitions de 2023.

Les autres achats et charges externes correspondent à des frais techniques engagés sur des opérations de rénovation et construction, principalement pour le projet Maurice Levy en 2024, à hauteur de 1 MC.

EBITDA en amélioration

EBITDA en amélioration grâce à la vente de biens rénovés et aux prestations de services à forte valeur ajoutée, avec des charges opérationnelles limitées.

Charges financières

La dégradation du résultat avant impôt en 2024 est transitoire et résulte de l'augmentation des charges financières liée au nouveau crédit BPACA de 2,25 MC contracté pour le financement de la Villa de l'Hermitage.

Cet impact est temporaire et devrait se résorber naturellement lors de la commercialisation et de la vente de la villa de L'Hermitage.

Source : Management

Autres		13.792	9.398	9.486
Total Passif	2.413.070,00	4.907.227	8.266.282	9.046.115

Compte de résultat	31/10/2021	31/10/2022	31/10/2023	31/10/2024
Total des produits d'exploitation (I)	1.243.728	3.347.715	5.645.657	
Production vendue biens	1.240.800	3.423.100	2.052.000	
Production vendue services	2.924	-	76.013	1.077.277
Production immobilisée	-	-	-	2.515.551
Autres produits	4	628	829	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Total des charges d'exploitation (II)	755.103	1.003.548	2.692.334	4.939.831
Achats de matières premières et autres approvisionnements	1.806.719	2.470.460	786.432	
Variation de stock (matières premières et autres approv.)	-	2.333.577	-	1.674.881
Autres achats et charges externes	1.510.791	1.892.922	1.502.317	
Impôts, taxes et versements assimilés	14.274	2.816	35.949	
Salaires et traitements	3.759	843	-	
Charges sociales	1.581	174	-	
Autres charges	1	-	52	
EBITDA (I-II)	38.012	240.180	655.381	705.826
Dotations aux amortissements sur immobilisations		187	-	9.121
EBIT		239.993	655.381	696.705
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	53.903	87.759	394.309	576.193
Total des produits financiers (V)		-	-	35
Autres intérêts et produits assimilés		-	-	35
Total des charges financières (VI)		87.759	394.309	576.228
Dotations financières aux amortissements et provisions		-	140.766	218.134

9. ÉTATS FINANCIERS – 5/5

Ratios Financiers – Performance & Endettement

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires a connu une croissance significative, passant de 1,24 MC en 2022 à 3,35 MC en 2023, soit une multiplication par 2,7, illustrant la forte montée en puissance du groupe.

En 2024, le chiffre d'affaires se stabilise à 3,13 MC, traduisant la consolidation des opérations après cette phase de croissance rapide.

Marges

L'efficacité opérationnelle s'améliore, avec une marge d'exploitation en hausse de 19,3 % à 22,6%

En revanche, la marge nette diminue de 9,3 % à 3,3 %, principalement en raison de charges financières accrues.

ROE & Levier financier

Le ROE, très élevé en 2022 (37,2 %) et 2023 (45,4 %) grâce à un effet de levier important, s'établit à 15,5 % en 2024, restant un niveau acceptable.

La baisse de la marge nette reflète la hausse temporaire et planifiée des charges financières liées au crédit BPACA.

La dette nette a doublé, passant de 3,9 MC à 7,8 MC, traduisant un levier stratégique assumé pour soutenir la croissance des actifs, entièrement adossé à des actifs immobiliers tangibles.

La structure financière reste saine et cohérente avec l'émission obligataire prévue, garantissant la stabilité et la capacité de financement du groupe.

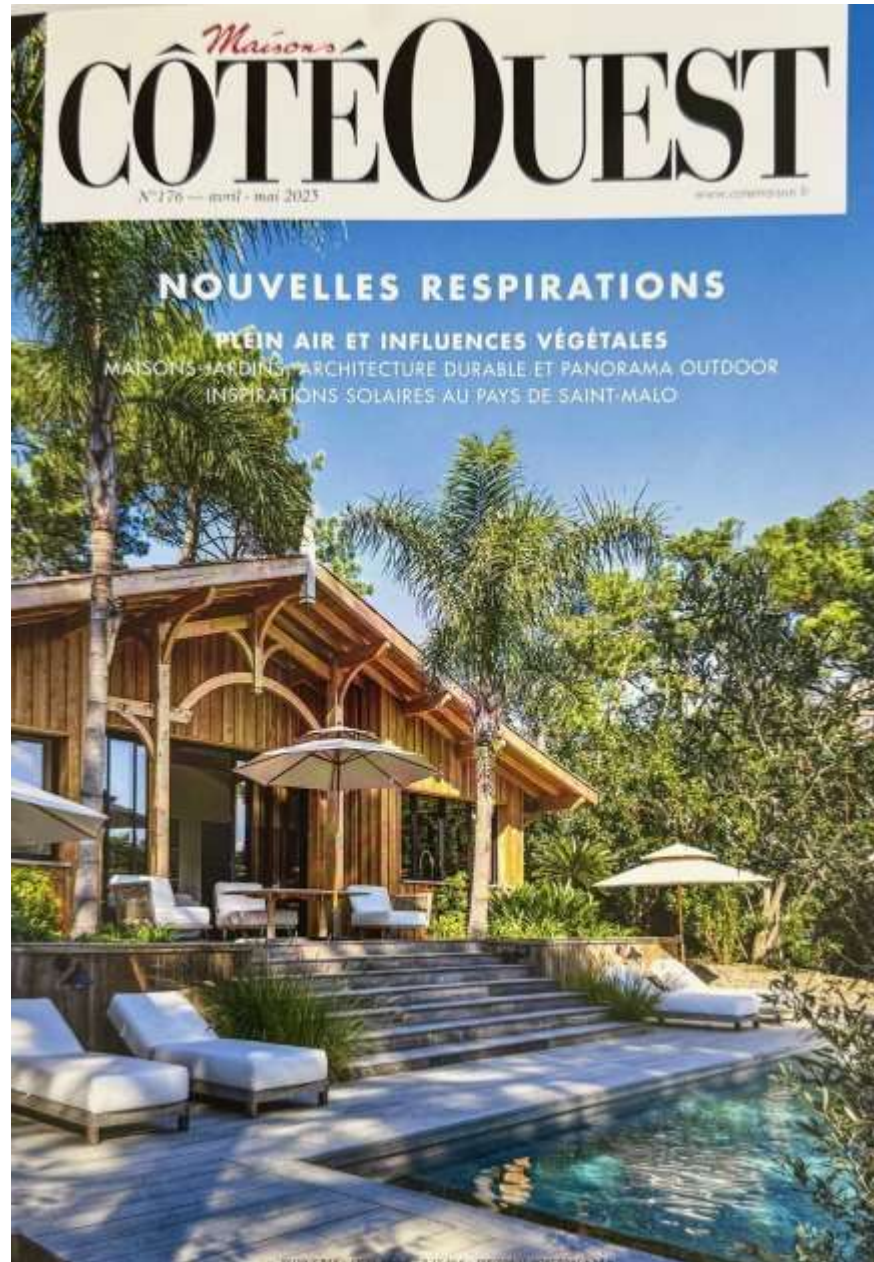
Source : Management

Indicateur	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	1.243.724	3.347.087	3.129.277
Bénéfice net annuel	115.332	258.993	103.115
Total actifs	4.907.227	8.266.282	9.046.115
EBITDA	240.180	655.381	705.826
EBIT	239.993	655.381	696.705
Marge d'exploitation	19,3%	19,6%	22,6%
Marge nette	9,3%	7,7%	3,3%
Total dettes	4.596.831	7.696.230	8.381.404
Dette nette	3.898.178	6.686.017	7.794.953
Dettes / Capitaux propres	14,81	13,50	12,61
Liquidité restreinte	0,17	0,27	0,35
Interest Coverage Ratio	2,73	2,58	1,95
ROE	37,2%	45,4%	15,5%
Immobilisations incorporelles / Total actifs	0,0%	0,0%	0,0%

EBITDA

L'EBITDA a presque triplé, passant de 240 kC à **706 kC**, attestant d'une performance opérationnelle robuste et d'une forte capacité à générer du cash avant charges financières.

La villa de L'Hermitage vue par la presse



Nous sommes au Canon, le dernier village avant le cap Ferret en direction de la Pointe, avec le seul port de plaisance de la presqu'île, La Vigne. Un quartier très vivant avec des commerces ouverts à l'année, de nouvelles galeries, à deux pas des plages, et des cabanes aux couleurs vives du Canon, peut-être le plus joli village ostéocole du Ferret. Pour Paul Benoitton, c'est « le village qui monte » et c'est parmi ces terrains en limite de forêt, à l'abri des regards, qu'il a trouvé celui de ses rêves. Paul, qui vit à Bordeaux, vient ici depuis son enfance. « Le cap Ferret est d'une extrême tranquillité, très préservé, avec un côté sauvage et adapté à une retraite parfaite. Un peu comme un Saint-Tropez des années 1980, avec tous ces bateaux sur le bassin ! On peut être seul en plein air sur les plages isolées et la cohabitation entre cultureurs et touristes en villégiature est très heureuse. Ici, la législation en matière de construction est stricte, on ne peut pas couper de pins lorsqu'on érige une nouvelle maison et il faut végétaliser tout terrain nouvellement bâti ; ça me convient parfaitement ! » À l'origine se trouvait sur ce terrain un chalet Rousseau, une de ces constructions légères, typiques des années 1960, avec leur ossature en bois et leur porche marqué. Hélas, il n'était pas récupérable, mais l'architecte Cécile Eliegaray, du cabinet Cearki à Biarritz, s'en est inspirée pour imaginer, en 2024, cette villa avec son porche en retrait sur le fronton central formant une entrée couverte devant la maison, un grand « H ». Paul a donné carte blanche à Cécile, qui travaillait déjà avec son père, pour dessiner un large chalet boisé, typique du cap Ferret, avec de grandes ouvertures, une charpente apparente, un côté extérieur-intérieur facile à vivre et surtout la toiture traditionnelle à double pente, prolongée par des coyaux, qui forme un avant-toit saillant, ce côté « pagode » que l'on retrouve dans

beaucoup d'habitations de la presqu'île. Si Cécile est l'architecte du projet, Paul en est le concepteur-décorateur, et ils travaillent depuis toujours en parfaite harmonie. Cécile dessine la ligne architecturale, un premier jet, que Paul retravaille au crayon. Il souhaitait que la maison soit dotée de très grandes baies, pour être immergée dans son environnement, qu'elle « mute à travers les saisons ». C'est une demeure très large, avec au centre une pièce de vie majestueuse qui donne quasi en transparence sur l'arrière de la parcelle et le jardin très végétalisé. Depuis la salle à manger et la cuisine, on voit les grands palmiers et oliviers à l'arrière, qui semblent là depuis toujours. Paul adore dessiner des jardins et travaille de longue date avec une pépinière espagnole. Dans ce jardin s'épanouissent près de 250 oliviers et des palmiers de plus de 30 ans. Il souhaitait dès le départ louer 44 maisons, donc il a imaginé les cinq chambres en mode suite, chacune avec leur salle de bains, entre le rez-de-chaussée et le premier étage. C'est lui qui a décidé de toute la décoration. « Je suis un côté marin avec le cabinet de curiosités de Deyville, dans le petit salon derrière la cheminée, les respirateurs de Deyville, dans le plus beau bistrotiste au monde. J'aime beaucoup les motifs marins de Pierre Fort pour les tapis, la table basse en bois du designer marocain Soufiane Zarb qui a dessiné une grande partie du mobilier. Pour les chambres, Paul a commandé à Sandrine Lesigne des photos du cap Ferret et de la côte atlantique pour avoir des œuvres uniques sur les murs. Dans toute la maison, on retrouve des tableaux provenant de la galerie Estades qui collectionne les artistes, Bernard Buffet comme Alexis Fantanos. La piscine a été installée devant la maison, au sud pour le soleil, avec un bel écran végétal de près de 10 mètres pour l'intimité. Elle participe grandement à la symétrie et la majesté de cette incroyable villa.

Contactez-nous

Pour toute information complémentaire sur l'émission obligataire **Villa de l'Hermitage**, notre équipe est à votre disposition.



BeeBonds

Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem, Belgique

☎ +32 (0)2 896 92 98

✉ Hello@beebonds.com

🌐 beebonds.com

Émission obligataire de **BeeBonds** | Porteur de Projet : **PB Investissements** | Mars 2026

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

