



# Villa de l'Hermitage

## Obligatie-uitgifte Herfinanciering van vastgoed in Cap Ferret

**Projecteigenaar : PB Investissements | Maart 2026**

# Inhoudsopgave

---

|    |  |       |  |       |
|----|--|-------|--|-------|
|    | <b>Disclaimer</b>                                  |       |  |       |
|    | Legalee waarschuwingen en aansprakelijkheid        | p. 3  |  |       |
| 01 | <b>Samenvatting van het project</b>                |       |  |       |
|    | Kerncijfers, locatie en financiering               | p. 4  |  |       |
| 02 | <b>Algemene beschrijving van het project</b>       |       |  |       |
|    | Het pand, de omgeving, de villa                    | p. 6  |  |       |
| 03 | <b>Juridische structuur</b>                        |       |  |       |
|    | Organigram en voorstelling van de projecteigenaar  | p. 9  |  |       |
| 04 | <b>Uitvoeringsplanning</b>                         |       |  |       |
|    | Uitvoeringskalender                                | p. 11 |  |       |
| 05 | <b>Verwachte rentabiliteit</b>                     |       |  |       |
|    | Analyse en structuur van de rentabiliteit          | p. 12 |  |       |
| 06 | <b>Financiering</b>                                |       |  |       |
|    | Bankfinanciering en gezochte financiering          |       |  | p. 13 |
| 07 | <b>Vergelijkende analyse</b>                       |       |  |       |
|    | Project gerealiseerd door PB Inv. en in Cap Ferret |       |  | p. 16 |
| 08 | <b>Risicoanalyse</b>                               |       |  |       |
|    | Sterke punten en aandachtspunten van het project   |       |  | p. 18 |
| 09 | <b>Financiële overzichten</b>                      |       |  |       |
|    | Analyse financials van PB Investissements          |       |  | p. 19 |
| 10 | <b>Bijlage</b>                                     |       |  |       |
|    | De villa in de pers                                |       |  | p. 24 |

# Disclaimer

## Verantwoordelijkheid Emittent

Deze beschrijvende nota is opgesteld door **BeeBonds SRL** op basis van documenten die zijn verstrekt door de directive van **PB Investissements SAS** (nr. 799.266.333). Laatstgenoemde blijft als enige verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van de verstrekte gegevens. **VS Consulting Company** heeft een onafhankelijke controle uitgevoerd op de consistentie van de documenten en heeft geen duidelijke onregelmatigheden vastgesteld met betrekking tot de verstrekte informatie.

## Geen beleggingsadvies

Deze nota vormt geen beoordeling of aanbeveling met betrekking tot de opportuniteit om te beleggen. Elke belegger die besluit te beleggen, doet dit onder zijn eigen volledige verantwoordelijkheid en blijft verplicht om zijn eigen onafhankelijke analyse uit te voeren. Het project houdt commerciële, financiële en technische risico's in verband met de bouw in.

## Beperking aansprakelijkheid BeeBonds

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

# 1. SAMENVATTING VAN HET PROJECT: LE VILLA DE L'HERMITAGE

Herfinanciering van het eigen vermogen dat is geïnvesteerd in een prestigieuze villa in Cap Ferret om de ontwikkeling van commerciële activiteiten van een ervaren vastgoedondernemer te ondersteunen.

## Belangrijkste cijfers van het project

**4.200.000**

Gewenste verkoopprijs

**46 %**

Brutomarge op de verkoop

**11 %**

Jaarlijkse obligatierente

**24 maanden**

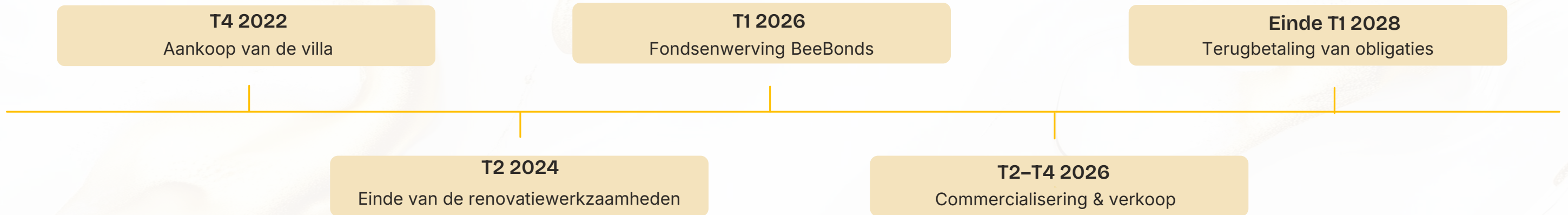
Looptijd van de obligatie

## Obligatiefinanciering (via BeeBonds Finance)

- Minimumbedrag van de lening: € 850.000
- Maximaal leenbedrag: € 1.250.000
- Bruto jaarlijkse rentevoet: 11%
- Looptijd: 24 maanden
- **Achtergestelde** financiering, na de bankschuld (BPACA – Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique)

# 1. SAMENVATTING VAN HET PROJECT

## Planning van het project



## De projecteigenaar

**Paul Benotteau** is een doorgewinterde vastgoedondernemer en oprichter van **PB Investissements**, gespecialiseerd in luxe vastgoed, de renovatie van uitzonderlijk vastgoed en interieurarchitectuur.

Met meer dan **twintig jaar** ervaring in de bouwsector combineert hij technische expertise, esthetische eisen en financiële discipline om waarde te creëren in elke fase van de vastgoedketen.

## Locatie – Cap Ferret

De badplaats Cap Ferret, gelegen op het puntje van een schiereiland, tussen de Atlantische Oceaan en het **Bassin d’Arcachon**, combineert stranden, oesterdorpjes en **een uitzonderlijk uitzicht** op de Dune du Pilat — op minder dan een uur rijden van Bordeaux.

Het is een populaire bestemming voor welgestelde en discrete klanten en vormt een van **de meest gewilde prestigieuze vastgoedmarkten** aan de Franse kust.



## 2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

# Transactie Cap Ferret - Het gebied rond Le Canon

### 1 Uitzonderlijke locatie

Cap Ferret en het dorp Le Canon behoren tot de meest begeerde plaatsen van het Bassin d'Arcachon. Dankzij de combinatie van een ongerepte natuurlijke omgeving, een unieke architecturale identiteit en een exclusieve levensstijl trekt dit gebied een veeleisende klantenkring aan die op zoek is naar zeldzame en unieke eigendommen.

### 2 Structureel gespannen markt

De schaarste aan beschikbare bouwgrond in combinatie met strenge stedenbouwkundige beperkingen en een aanhoudend hoge vraag, zorgt voor een voortdurende opwaartse druk op de prijzen. Le Canon heeft een sterke identiteit - oesterhutten, directe toegang tot de stranden van het Bassin - in een dunbevolkte woonomgeving, wat een garantie is voor een blijvende waardeinstijging.

### 3 Notariële waardering bevestigd

De door het notariskantoor Moreau Notaires vastgestelde waarde (3,9 M€) plaatst de villa in het hogere segment van de lokale markt voor ongemeubileerde woningen, dankzij zijn intrinsieke kenmerken en de geografische ligging. Deze onafhankelijke waardering bevestigt de soliditeit van de richtprijs en draagt bij tot een aanzienlijke vermindering van het liquiditeitsrisico bij wederverkoop.



## 2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

### Het pand - 29 Allée de la Chapelle, Cap Ferret

#### Locatie & Bereikbaarheid

De villa ligt aan de Allée de la Chapelle 29, in het hart van het dorp Le Canon, en geniet van een rustige en zonnige omgeving. Belangrijkste reistijden :

- Stranden van het Bassin: ongeveer **15 minuten met de fiets**
- Centrum van Arcachon: **1 uur met de auto**
- Luchthaven Bordeaux-Mérignac: **ongeveer 50 minuten**
- Station van Arcachon (verbindingen met Parijs en Bordeaux): **1 u 15 met de auto**

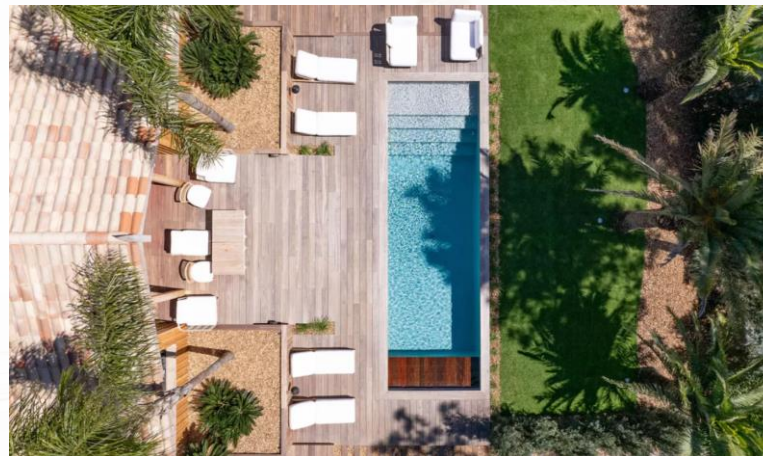
#### Een ideale leefomgeving

Het dorp Le Canon combineert de voordelen van een toplocatie zonder de nadelen van gebieden met veel toeristen: directe toegang tot de stranden van het Bassin, winkels in de buurt, een dicht netwerk van fietspaden en een ongerepte woonomgeving.

Dankzij de uitzonderlijke hoeveelheid zonuren in het Bassin d'Arcachon gedurende het hele jaar, biedt de villa een perfect kader, en dit laatste staat garant voor een aanhoudende vraag naar huurwoningen en een blijvende waardeinstijging bij wederverkoop.



Bron: Management | Bouwvergunning



## 2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

### Overzicht van de villa - Een kunstwerk en architectonisch hoogstandje



#### Kenmerken van het pand

Deze uitzonderlijke villa, gevestigd in het hart van Le Canon in Cap Ferret, staat in de exclusieve catalogus van *The Collectionist* - de internationale referentie voor prestigieuze verhuur.

De villa is begin 2024 volledig gerenoveerd en heeft een woonoppervlakte van ongeveer **210 m<sup>2</sup>** op een bebost terrein van **1044 m<sup>2</sup>** en combineert architectonische verfijning met absoluut comfort. De villa is voorzien van premium voorzieningen: verwarmd zwembad, plancha-grill, open haard, twee terrassen en airconditioning.

**5**  
Slaapkamers

**5**  
Badkamers

**210 m**  
Bebouwde oppervlakte

#### De villa kleedt zich in Hermès

Het meubilair, stuk voor stuk geselecteerd bij uitzonderlijke huizen - waaronder **Hermès** - zorgt voor een ongeëvenaarde prijspositionering en aantrekkingskracht op de markt.

Als voormalig artistiek directeur bij **Casteljacob** en **Smalto** brengt eigenaar Paul Benotteau een zeldzame combinatie samen: die van een professional in de luxemode die de visuele identiteit van de villa heeft gevormd als een volwaardig merkproduct.

Een esthetische signatuur die premium huurprijzen rechtvaardigt en een structureel concurrentievoordeel vormt dat moeilijk te evenaren is.

### 3. JURIDISCHE STRUCTUUR

#### Organigram van het project

##### Paul Benotteau

Enige aandeelhouder - bezit 100% van PB Investissements en Ben Boat, terwijl hij een deel van de aandelen in het familiebedrijf Benotteau aan zijn broer heeft overgelaten.

##### PB Investissements SAS

Holding voor onroerend goed - opgericht op 06/01/2014

RCS-nummer: 799.266.333 220 Avenue de la Libération, 33110 Le Bouscat

##### Benotteau

Bouwbedrijf - opgericht op 21/12/1994

RCS-nummer: 399.374.875 18 Avenue Maurice Levy, 33700 Merignac

##### Ben Boat

Bootverhuur - opgericht op 11/10/2022

RCS-nummer: 920.650.108 18 Avenue Maurice Levy, 33700 Merignac

Het totale bedrag aan leningen bedraagt 3,5 M€, wat neerkomt op een LTV van 83%.

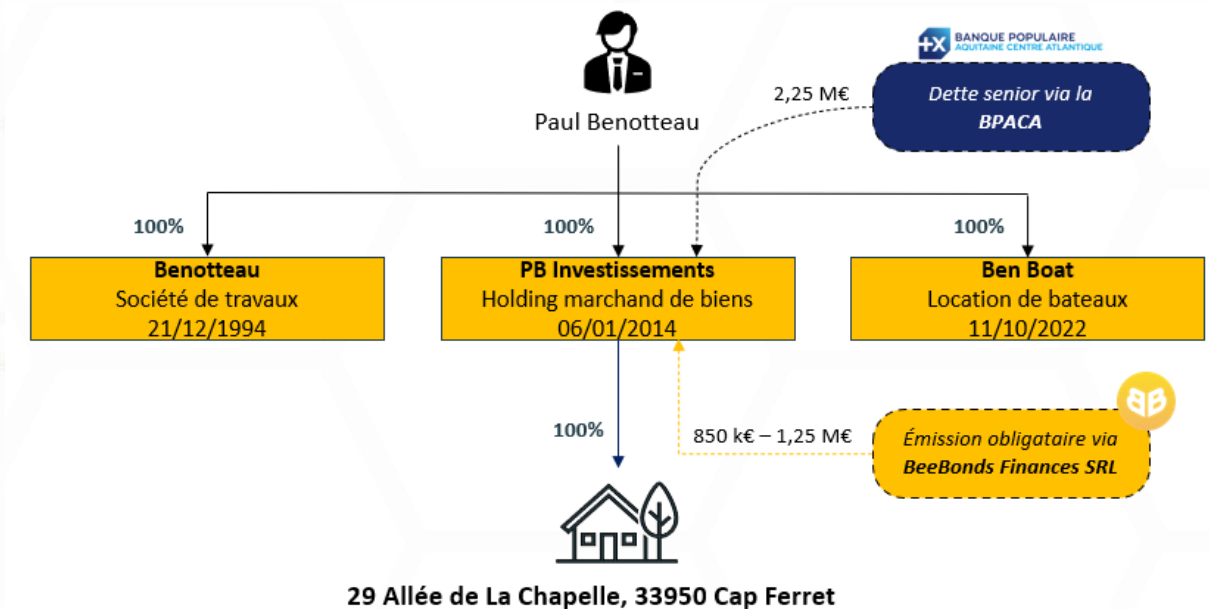
#### Financieringsstructuur van de transactie

##### 1 Senior krediet – BPACA

2 250.000 € - Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique  
Prioritaire rang, eerste hypotheek op de villa.

##### 2 Obligatie-uitgifte – Beebonds

850 k€ - 1 250 k€ — Uitgegeven via Beebonds Finance SRL  
Achtergesteld, brutorente 11%, looptijd 24 maanden.



### 3. JURIDISCHE STRUCTUUR

#### Paul Benotteau - Projecteigenaar



Bron: Management

*"Het ontwerpen, renoveren en valoriseren van uitzonderlijke panden op toplocaties - dat is sinds 2013 het DNA van PB Invest."*

#### Loopbaan & expertise

Paul Benotteau, geboren in Bordeaux, is al meer dan 20 jaar actief in de bouw- en vastgoedsector. Afkomstig uit een familie van bouwondernemers, heeft hij een expertise ontwikkeld die de volledige vastgoedcyclus omvat: aankoop, interieurarchitectuur, bouwbegeleiding en commercialisering voor een Frans en internationaal cliënteel.

Voordat hij zich toeleegde op vastgoed, werkte hij samen met modehuizen zoals **Castelbajac** en **Smalto** en lanceerde hij zijn eigen kledinglijn. Deze creatieve gevoeligheid heeft een blijvende invloed op zijn benadering van projecten.

#### Vastgoedpatrimonium PB Investissements

**50+**

**Gerealiseerde transacties**

sinds de oprichting in 2013

**100M €**

**Aan transacties**

gemiddeld ticket ~2 miljoen euro

**35%**

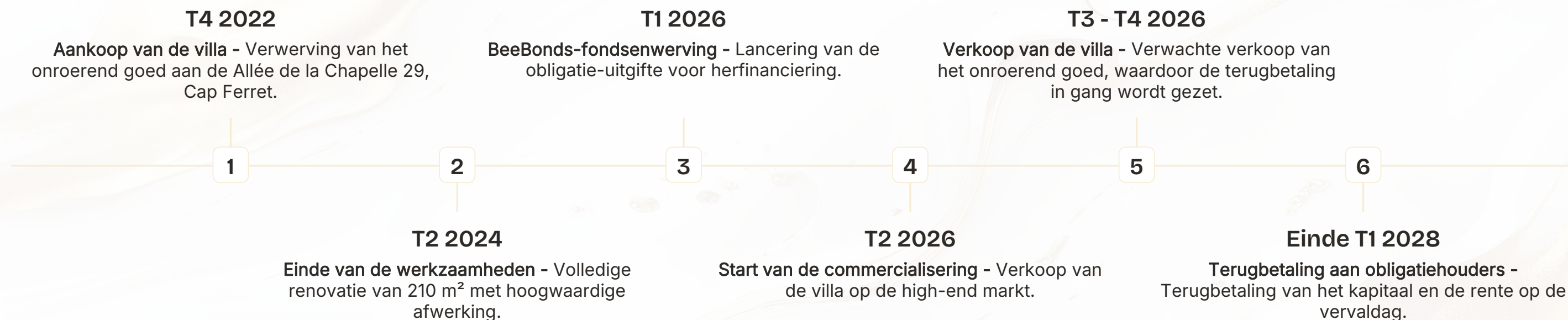
**Maximale marge**

tussen 20% en 35% per transactie



## 4. UITVOERINGSPLAN

### Tijdschema van de operatie



Bron: Management

## 5. VERWACHTE RENTABILITEIT

### Analyse van de rentabiliteit van het project

#### Structuur rendabiliteit

| CASHFLOW                         |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Wederverkoop na 24 maanden       |                    |
| Omzet wederverkoop               | 4.200.000 €        |
| Omzet verhuur                    | 350.000 €          |
| Terugbetaling bank               | - 1.851.654 €      |
| Terugbetaling Beebonds           | - 1.250.000 €      |
| Rente BeeBonds                   | - 275.000 €        |
| <b>Netto-cashflow exploitant</b> | <b>1.173.346 €</b> |

**1,79 M€ (39 %)**

Brutomarge

**1,42 M€ (31 %)**

Nettomarge

**1,73 M€**

Netto cashflow over 24 maanden

| MARGE               |             |
|---------------------|-------------|
| Aankoop             | 1.812.000 € |
| Werkzaamheden       | 792.000 €   |
| Operationele kosten | 162.000 €   |

#### Totale kostprijs 2.766.000 €

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Beschikbare cash na wederverkoop | 4.200.000 € |
| Beschikbare huurinkomsten        | 350.000 €   |

Brutomarge 1.784.000 €

**Brutomargepercentage 39%**

Rente op 24 maanden 275.000 €

Structureringskosten 75.000 €

Garantiekosten 18.750 €

Nettomarge 1.415.250 €

**Nettomargepercentage 31%**

Het project heeft een **totale kostprijs van 2,76 M€** en genereert een geschatte opbrengst van **4,2 M€ bij wederverkoop** en 350 k€ euro bij verhuur, wat neerkomt op een brutomarge van **1,78 M€ (39%)**.

Na aftrek van de financiële kosten en operationele lasten bedraagt de nettomarge **31 %**, wat neerkomt op een geschat nettoresultaat van **1,42 M€**.

De netto-kasstroom uit bedrijfsactiviteiten over 24 maanden bedraagt **1,73 M€**, wat een aantrekkelijk rendement op het geïnvesteerde kapitaal vertegenwoordigt, terwijl een aanzienlijke operationele veiligheidsmarge behouden blijft.

## 6. BANKFINANCIERING EERSTE RANG

### Senior krediet

#### Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique

##### Voorwaarden senior krediet

- **Bedrag:** 2.250.000 €
- **Looptijd:** 180 maanden
- **Bruto rentevoet:** 4,5 % bruto, maandelijks te betalen
- **Rang:** Eerste rang
- **Houder:** PB Investissements
- **Emittent:** Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique

##### Relatie met BPACA

Dankzij een jarenlange samenwerking met BPACA heeft Paul met succes een twintigtal grootschalige transacties gedaan. Deze vertrouwensrelatie wordt versterkt door de strategische expertise van de voormalige directeur van BPACA's afdeling Vastgoedpromotie, die PB Investissements nu bijstaat als permanent adviseur voor alle bankfinancieringsstructuren.

##### Verstreckte garanties

- Hypotheek van **eerste rang** op het onroerend goed
- Hoofdelijke borgstelling van Paul Benotteau ten bedrage van **1.350.000 €**
- De middelen worden aan PB Investissements uitbetaald volgens de leningsovereenkomst tussen de Emittent en de Projecteigenaar
- Mogelijkheid tot **vervroegde terugbetaling** volgens voorwaarden van de obligatielening





## 6. GEZOCHTE FINANCIERING

### Obligatie-uitgifte – Achtergestelde lening via BeeBonds



#### Voorwaarden van de obligatie-uitgifte

- **Gewenst bedrag:** 850 k€ - 1,25 M€
- **Looptijd:** 24 maanden, vervroegde aflossing mogelijk bij verkoop
- **Bruto rentevoet:** 11 % bruto, jaarlijks betaald
- **Rang:** Tweede rang
- **Houder:** PB Investissements
- **Emittent:** BeeBonds Finance (onderworpen aan Belgisch recht)

PB Investissements streeft naar de invoering van een tweede kredietlijn om de ontwikkeling van zijn portefeuille van commerciële activiteiten in Lormont (zie project op de volgende pagina), in de buitenwijken van Bordeaux, te financieren, zonder dat dit ten koste gaat van het engagement van zijn bankpartners bij zijn vastgoedprojecten.

Hoewel de fondsen kunnen bijdragen aan de algemene ontwikkeling van de operationele portefeuille, is de terugbetaling van de schuld in de eerste plaats gebaseerd op de verkoop van de villa in Cap Ferret. De eerste rentebetaling zal worden gedekt door de huurinkomsten van de villa.

#### Garanties & zekerheden

- Hypotheek van **tweede rang** op de villa in Cap Ferret
- Persoonlijke borgstelling van Paul Benotteau
- **Onherroepelijke betalingsopdracht** op de marge van het project "Voie Julia" (p. 16), volledig in handen van PB Investissements
- Het geld wordt aan PB Investissements overgemaakt volgens de kredietovereenkomst
- Mogelijkheid tot **vervroegde terugbetaling** volgens de voorwaarden van de lening



## 6. GEZOCHTE FINANCIERING

### Presentatie van het project van Lormont – 3 Route de Carbon Blanc – 33110 Lormont

#### Beschrijving van het project

##### 1. Renovatie van erfgoed

- Renovatie van een 18e-eeuws gebouw van ongeveer 500 m<sup>2</sup>
- Realisatie van 8 woningen

##### 2. Nieuwbouw

- Appartementgebouw met 3 verdiepingen
- 21 woningen, waarvan 2 voor personen met beperkte mobiliteit
- 1 woning voor de conciërge
- 1 microcrèche (8 plaatsen)
- 1 wasruimte met afhaalpunt

##### 3. Parkeerplaatsen

- 33 beveiligde parkeerplaatsen
- 6 plaatsen met oplaadpunten voor elektrische auto's
- 3 plaatsen gereserveerd voor personen met beperkte mobiliteit

##### 4. Buitenvoorzieningen

- Gedeelde leefruimtes: dierenpark, sportterrein, picknickplaatsen
- Behoud van groene ruimtes, met name aan de noordkant van het terrein

#### Budget en financiering

- Aankoop bouwgrond + notariskosten: 1 128 k€
- Studies (bodem, thermiek, akoestiek): 120 k€
- Werkzaamheden fase 1: € 2 280 k€
- Werkzaamheden fase 2: 440 k€
- Werkzaamheden fase 3: 525 k€

=>Totaal budget: **€ 4,493 M€** waarvan 20% gefinancierd met eigen middelen en 80% met bankleningen.



## 7. VERGELIJKENDE ANALYSE

### Projecten gerealiseerd door Paul Benotteau

#### Voie Julia - Vallauris (Super Cannes)

- Totale kosten: € 7.888.925
- Omzet: € 11.200.000
- Nettomarge: € 3.311.075 (30%)
- Geplande overdracht: september 2026

#### Muscadelle - Lège-Cap-Ferret

- Omzet: € 6.500.000
- Kostprijs: € 5.185.444
- Nettomarge: € 1.314.556 (20%)
- Verkoop gepland: tweede kwartaal 2026

#### Gassin – Saint-Tropez

- Omzet: € 6.100.000
- Kostprijs: € 4.984.785
- Nettomarge: € 1.115.215 (18 %)
- Verkocht op 15 november 2025

### Trackrecord van de exploitant

In 2025 heeft Paul Benotteau met succes een prestigieuze villa verkocht in Gassin, in de Golf van Saint-Tropez. Het pand heeft een oppervlakte van ongeveer 300 m<sup>2</sup> met een panoramisch uitzicht, in het ultra-premiumsegment, vergelijkbaar qua standing en omvang met de Villa de l'Hermitage.

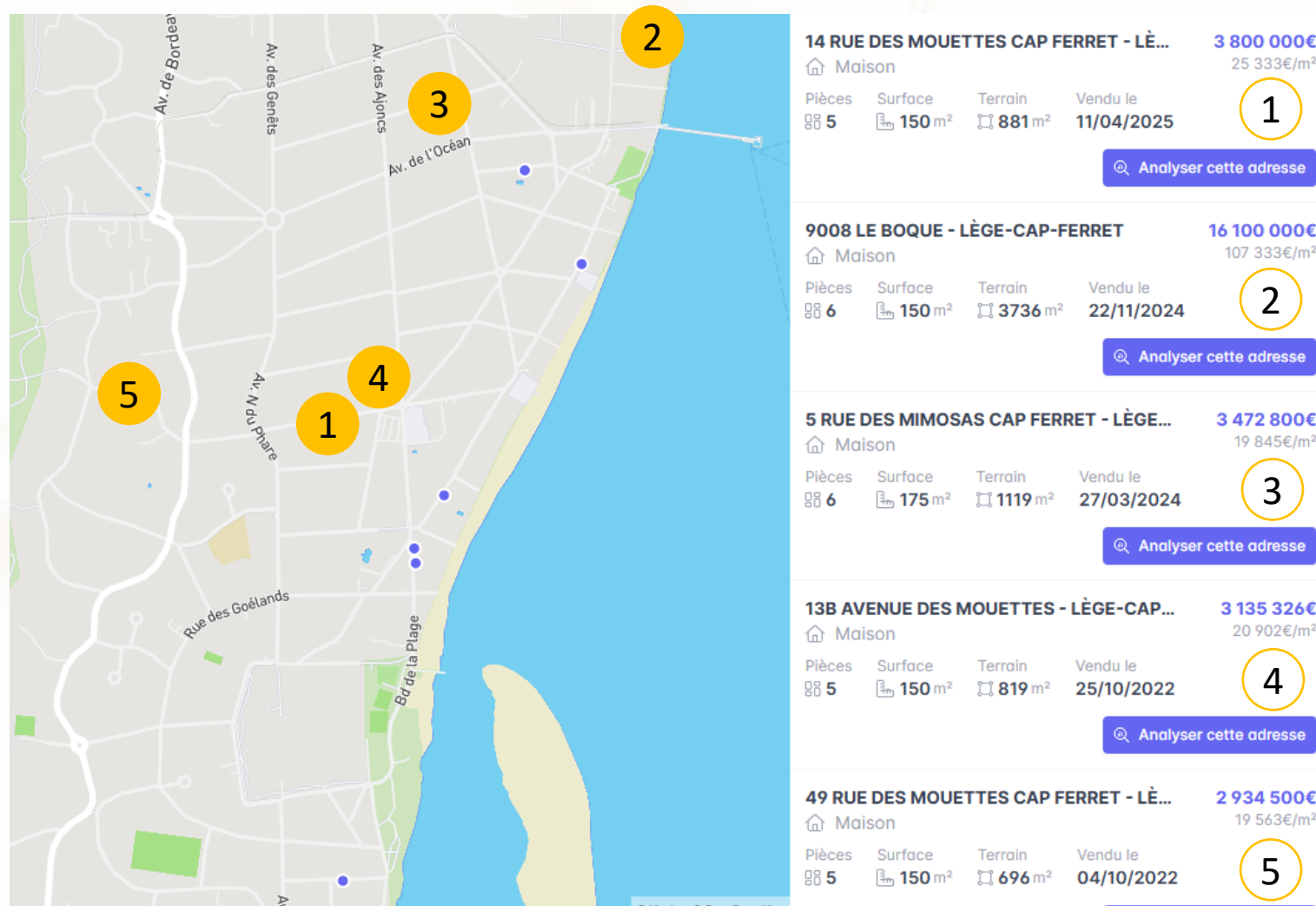
Deze transactie, die werd gerealiseerd in een veeleisende en zeer liquide markt, illustreert het vermogen van de projecteigenaar om hoogwaardige activa aan de Côte d'Azur te valoriseren en ten gelde te maken.

De transactie werd afgesloten met een nettomarge van 18 %.



## 7. VERGELIJKENDE ANALYSE

### Trackrecord - Vergelijkbare projecten in Cap Ferret



### Een premium positionering

De verkoopprijs van deze villa ligt boven het lokale gemiddelde, wat gerechtvaardigd is door een combinatie van uitzonderlijke factoren:

- **Strategische ligging "Le Canon"**: De villa ligt in een van de meest gewilde en authentieke delen van het schiereiland en waar vrijwel geen aanbod is.
- **Weerbaarheid tegen klimaatverandering**: in tegenstelling tot andere gebieden van Cap Ferret die kwetsbaar zijn voor de stijging van de zeespiegel en kusterosie, ligt dit pand op een veilige locatie, waardoor de duurzaamheid van de investering gegarandeerd is.
- **Luxe voorzieningen & sterke materialen**: De villa onderscheidt zich door een hoogwaardige architectuur en het gebruik van eersteklas bouwmaterialen (exotisch hout, natuursteen, op maat gemaakte afwerkingen), waardoor het comfort en de esthetiek ver boven de normen in de sector uitstijgen.
- **Zeldzaamheid en exclusiviteit**: Deze woning is niet te vergelijken met de massamarkt, maar behoort tot het luxesegment, waar de waarde wordt bepaald door emotie en uitzonderlijkheid.

### Marktreferenties - Cap-Ferret

- **Meilleurs Agents**: € 16.153/m<sup>2</sup> (gemiddelde voor de sector)
- **Sotheby's Bordeaux**: € 19.950/m<sup>2</sup> voor prestigieuze eigendommen
- De villa wordt gewaardeerd op € 19.880/m<sup>2</sup> - een niveau dat in lijn ligt met de referenties van het **hoogwaardige** segment op de lokale markt.
- Deze waardering omvat een premie voor de **kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden** en voor de hoogwaardige **designmeubels** die bij de woning worden geleverd.

## 8. RISICOANALYSE

### Sterke punten en aandachtspunten van het project

#### Uitzonderlijke locatie

Dichtbij Bassin d'Arcachon, tegenover de Dune du Pilat - een structureel gespannen en veerkrachtige markt.

#### Bewezen trackrecord

50+ transacties, meer dan 100 miljoen euro aan transacties, marges van 20% tot 35% - bewezen geloofwaardigheid als exploitant.

#### Luxe woning

210 m<sup>2</sup>, 5 slaapkamers, 5 badkamers, verwarmd zwembad, Hermès-meubilair - bevestigde premium positionering.

#### Aanzienlijke betrokkenheid

Persoonlijke borgstelling, tweede hypotheek en eigen vermogen ingezet - aanzienlijke vermindering van het risico op wanbetaling.

1

#### Afhankelijkheid van verkooptermijnen

De verkooptermijn en de overdracht van het onroerend goed kunnen het kasstroomplan verstoren. De aflossing op 24 maanden is uitsluitend afhankelijk van een herfinanciering of een verkoop.

2

#### Toerisme-afhankelijk

De waardering is gevoelig voor de conjunctuur van de markt van het Bassin d'Arcachon, die van invloed kan zijn op de prijs en de verkooptermijn van het onroerend goed.

3

#### Risico van afhankelijkheid van de bedrijfsleider

De totale afhankelijkheid de vennootschap van Paul Benotteau en een persoonlijk of financieel probleem zowel het beheer, de solvabiliteit als het imago van het project in gevaar zou kunnen brengen.

## 9. FINANCIËLE OVERZICHTEN - 1/5

### Balans van PB Investissements - Activa

#### Vaste activa - Sterke stijging in 2024

De vaste activa blijven stabiel rond **130 k€** in 2022-2023 (financiële deelnemingen) en laten een aanzienlijke stijging van **+2,5 M€** in 2024 zien, dankzij de opname van materiële vaste activa: **grond 1,50 M€, gebouwen 1 M€**. Het gaat hier om de villa Chapelle. Het actief wordt verhuurd tijdens het hoogseizoen, in het kader van een samenwerking met The Collectionist.

#### Vlottende activa - Sterk gestegen vorderingen

De belangrijkste posten van de vlottende activa bestaan uit:

##### 1) Voorraden en bestellingen in uitvoering

- De daling van 'grondstoffen' is te verklaren door de herclassificatie van de villa in Cap Ferret naar vaste activa.
- De bestellingen in uitvoering komen overeen met technische kosten voor lopende transacties en gemaakte kosten, oa de transacties van Fauvettes (aankoop en renovatie van villa met het oog op wederverkoop) en Maurice Levy (hangars die momenteel worden verhuurd).

##### 2) Klanten en verbonden rekeningen

- In 2024 is een stijging van deze post waargenomen, die overeenkomt met gefactureerde maar aan het einde van het boekjaar nog niet geïnde werkzaamheden. Deze situatie is in 2025 geregulariseerd door de inning van de betaling.

##### 3) Overige vorderingen

- Het betreft een over te dragen btw-tegoed van **409 k€** en een gevorderd bedrag van **150 k€**.
- Deze post heeft betrekking op werkzaamheden die zijn uitgevoerd maar bij afsluiting nog niet zijn betaald. Het grootste deel betreft facturen aan SARL Benotteau voor een bedrag van ongeveer 426 k€.

De totale activa stijgt met 84% tussen 2022 en 2024

| ACTIVA   | 31/10/2022       | 31/10/2023       | 31/10/2024       |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Vaste activa</b>                              | <b>127.872</b>   | <b>128.852</b>   | <b>2.637.023</b> |
| Terrein  | -                | -                | 1.494.660        |
| Gebouwen   | -                | -                | 987.753          |
| Overige materiële vaste activa                   | -                | -                | 24.828           |
| Overige deelnemingen                             | 125.372          | 126.352          | 127.282          |
| Overige financiële vaste activa                  | 2.500            | 2.500            | 2.500            |
| <b>Netto vlottende activa</b>                    | <b>4.779.354</b> | <b>7.749.268</b> | <b>6.015.009</b> |
| <b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>   | <b>3.975.253</b> | <b>5.650.135</b> | <b>3.035.053</b> |
| Grondstoffen, voorraden                          | 2.298.042        | 3.118.221        | 830.912          |
| Onderhanden werk                                 | 1.677.211        | 2.531.914        | 2.204.141        |
| <b>Debiteuren en verbonden rekeningen</b>        | <b>24.830</b>    | <b>94.800</b>    | <b>1.162.293</b> |
| <b>Overige vorderingen</b>                       | <b>80.618</b>    | <b>994.120</b>   | <b>1.187.893</b> |
| Omzetbelasting                                   | 218              | 431.384          | 641.204          |
| OVER TE DRAGEN BTW-KREDIET                       |                  |                  | 409.247          |
| AANVRAGENDE BTW-TERUGBETALING                    |                  |                  | 150.000          |
| BTW DED / ABS                                    | 117              | 426.761          | 66.667           |
| BTW TE REGELEN OF IN AFWACHTING                  |                  | 4.523            | 15.290           |
| TCA/FACT. NIET ONTVANGEN                         | 101              | 100              |                  |
| Overige  | 80.400           | 562.736          | 546.689          |
| SARL BENOTTEAU                                   |                  | 492.830          | 426.450          |
| SINOPOLIS  |                  | 50.000           | 50.000           |
| Overige  | -                | 19.457           | 70.238           |
| CAP FERRET                                       | 80.400           | 449              |                  |
| <b>Kasmiddelen</b>                               | <b>698.653</b>   | <b>1.010.213</b> | <b>586.451</b>   |
| <b>Vooruitbetaalde kosten</b>                    | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>43.319</b>    |
| <b>Premies voor terugbetaling van obligaties</b> | <b>-</b>         | <b>388.163</b>   | <b>394.083</b>   |
| <b>Totale activa</b>                             | <b>4.907.226</b> | <b>8.266.283</b> | <b>9.046.115</b> |

Bron: Management

## 9. FINANCIËLE OVERZICHTEN - 2/5

### Balans van PB Investissements - Activa

#### Eigen vermogen

Het eigen vermogen laat een gestage groei zien over de periode, van **310 k€** in 2022 tot **570 k€** in 2023 (+84 %), dankzij de toewijzing van de winst aan andere reserves, wat wijst op een voorzichtige benadering van de bestemming van het resultaat in 2024.

#### Schulden

De schulden bestaan uit:

1) **Financiële schulden** (zie details en toelichting op de volgende dia)

2) **Leveranciersschulden en verbonden rekeningen**

De schulden aan leveranciers nemen in 2024 toe, wat te verklaren is door een groei van de activiteit en dus een toename van het aantal lopende projecten.

3) **Overige schulden**

Deze bestaan voornamelijk uit fiscale en sociale schulden, met name btw die aan de belastingdienst moet worden betaald. Deze stijging is te verklaren door de toename van de dienstverlenende activiteiten in 2024.

Opmerking: Gezien de wijziging van de afsluitingsdatum van het boekjaar zijn de cijfers voor 2025 op het moment van schrijven van deze nota niet beschikbaar. We hebben echter een attest ontvangen van 19 november 2025 waarin een bedrag van € 661.434 aan "reserves" wordt bevestigd.

| PASSIVA  | 31/10/2022       | 31/10/2023       | 31/10/2024       |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                      | <b>310.395</b>   | <b>570.052</b>   | <b>664.711</b>   |
| Maatschappelijk kapitaal                                   | 1.000            | 1.000            | 1.000            |
| Reserves   | 100              | 100              | 567.540          |
| Overgedragen resultaat                                     | 193.302          | 308.447          | -                |
| Resultaat van het boekjaar                                 | 115.145          | 258.993          | 93.994           |
| Gereguleerde voorzieningen                                 | 848              | 1.513            | 2.177            |
| <b>Schulden</b>  | <b>4.596.831</b> | <b>7.696.230</b> | <b>8.381.404</b> |
| <b>Financiële schulden</b>                                 | <b>3.712.691</b> | <b>7.256.297</b> | <b>7.721.170</b> |
| Overige obligatieleningen                                  | -                | 2.126.485        | 2.760.398        |
| Leningen en schulden bij kredietinstellingen               | 3.712.691        | 5.129.812        | 4.960.772        |
| Leningen   | 549.345          | 35.697           | 2.277.606        |
| Kredietfaciliteiten  | 3.163.346        | 5.094.115        | 2.683.166        |
| Leningen en diverse financiële schulden                    | -                | -                | -                |
| Vennoten   | 683.191          | 360.765          | 1.254            |
| Divers   | -                | -                | -                |
| <b>Schulden aan leveranciers en aanverwante rekeningen</b> | <b>121.533</b>   | <b>31.024</b>    | <b>430.067</b>   |
| <b>Overige schulden</b>                                    | <b>79.416</b>    | <b>48.143</b>    | <b>228.913</b>   |
| Belasting- en sociale schulden                             | 65.624           | 38.745           | 219.427          |
| Overige  | 13.792           | 9.398            | 9.486            |
| <b>Totaal Passief</b>                                      | <b>4.907.227</b> | <b>8.266.282</b> | <b>9.046.115</b> |

## 9. FINANCIËLE OVERZICHTEN - 3/5

### Balans van PB Investissements - Activa

#### Schuldenstructuur

De financiële schulden bestaan uit drie hoofdonderdelen:

#### 1. Overige obligatieleningen

- IMMO 687.500: Hangars Maurice Levy gewaardeerd op **2,8 M€**, gedeeltelijk afgelost (CRD van 150 k€)
- IMMO 540.000: Chapelle, **afgewikkeld** bij de consolidatie van het LT BPACA-krediet
- IMMO 347.500: Fauvettes, project in afrondingsfase van de bouw en commercialisering
- IMMO 295.000: Saint Gènes, **afgelost** in mei 2025 via de verkoop van het actief
- IMMO 280.000: Saint Gènes, **afgewikkeld** in mei 2025 via de verkoop van het actief
- IMMO 150.000: Fauvettes, project in afrondingsfase en commercialisering
- IMMO 290.000: Rue d'Arès, **afgewikkeld** in 2024 via de verkoop van het actief
- IMMO 280.000: Rue Jude, **afgewikkeld** in 2024 via de verkoop van het actief

#### 2. Bankleningen

Het grootste deel van de financiële schulden, namelijk 2,2 M€ komt overeen met het krediet dat is aangegaan voor de financiering van het project Villa de l'Hermitage.

#### 3. Rekening-courantkredieten, bankkredieten

De op de balans opgenomen debetsaldi komen in werkelijkheid overeen met kortlopende leningen, die door de accountant als zodanig geclassificeerd zijn vanwege hun looptijd. De post van 2,7 M€ vertegenwoordigt specifiek de schuld die is aangegaan bij de Banque Populaire in het kader van de Fauvettes-operatie (aankoop en renovatie van een villa voor wederverkoop).

| PASSIVA                                      | 31/10/2021       | 31/10/2022       | 31/10/2023       | 31/10/2024       |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Financiële schulden</b>                   | <b>1.624.903</b> | <b>3.712.691</b> | <b>7.256.297</b> | <b>7.721.170</b> |
| Overige obligatieleningen                    |                  | -                | 2.126.485        | 2.760.398        |
| IMMO-OBLIGATIE 687.500                       |                  |                  | 729.877          | 757.470          |
| IMMO-OBLIGATIE 540.000                       |                  |                  | 693.177          | 643.266          |
| IMMO-OBLIGATIE 347.500                       |                  |                  |                  | 491.875          |
| OBLIGATIE-UITGAVE IMMO 295.000               |                  |                  |                  | 351.788          |
| OBLIGATIE-UITGAVE IMMO 280.000               |                  |                  |                  | 336.000          |
| OBLIGATIE-UITGAVE IMMO 150.000               |                  |                  |                  | 180.000          |
| OBLIGATIE-UITGAVE IMMO 290.000               |                  |                  | 311.431          |                  |
| IMMO-OBLIGATIE-LENING 280.000                |                  |                  | 392.000          |                  |
| Leningen en schulden bij kredietinstellingen |                  | 3.712.691        | 5.129.812        | 4.960.772        |
| Leningen                                     |                  | 549.345          | 35.697           | 2.277.606        |
| <b>2</b> BPACA-LENING 09154042               |                  |                  |                  | 2.241.225        |
| LENING 9049460                               |                  |                  | 35.697           | 21.938           |
| BNP-LENING VOOR OVERNAME                     |                  |                  |                  | 14.442           |
| Kredietlijnen, bankkredieten                 |                  | 3.163.346        | 5.094.115        | 2.683.166        |
| <b>3</b> BP 46217516587                      |                  |                  | 1.674.680        | 2.682.980        |
| BP 56217228459                               |                  |                  | 1.169.771        |                  |
| BP 96217377970                               |                  |                  | 2.249.664        |                  |
| BNP PARIBAS                                  |                  |                  |                  | 186              |
| Diverse leningen en financiële schulden      |                  | -                | -                | -                |
| Vennoten                                     |                  | 683.191          | 360.765          | 1.254            |

Bron: Management

## 9. FINANCIËLE OVERZICHTEN – 4/5

### Resultatenrekening - PB Investissements

#### Bedrijfsopbrengsten en -kosten

De stijging van de bedrijfsopbrengsten in 2024 is gebaseerd op **twee belangrijke factoren**:

- Dienstverlening: beheers- en decoratievergoedingen die aan externe klanten worden gefactureerd.
- Geactiveerde productiekosten: renovatiewerkzaamheden aan de villa in Cap Ferret.

Tegelijkertijd evolueren de bedrijfskosten door schommelingen in de voorraden:

- 2023: investeringen van 2,4 M€ in de aankoop van 'grondstoffen' op drie locaties (Allée de la Chapelle, Rue Maurice Levy, St Gènes), waarmee een portefeuille van te renoveren panden wordt gevormd.
- 2024: nieuwe aankopen beperkt tot 786 k€ (alleen St Gènes), aangezien het bedrijf zich concentreert op de renovatie van de in 2023 verworven panden. De positieve voorraadwijziging van +2,6 M€ weerspiegelt de opname in de voorraad van de aankopen van 2023.

De overige aankopen en externe kosten hebben betrekking op technische kosten voor renovatie- en bouwactiviteiten, voornamelijk voor het Maurice Levy-project in 2024, voor een bedrag van 1 M€.

#### Verbetering van de EBITDA

Verbetering van de EBITDA dankzij de verkoop van gerenoveerde panden en diensten met een hoge toegevoegde waarde, met beperkte operationele kosten.

#### Financiële kosten

De verslechtering van het resultaat vóór belastingen in 2024 is van tijdelijke aard en het gevolg van de stijging van de financiële lasten in verband met het nieuwe BPACA-krediet van 2,25 M€ dat is aangegaan voor de financiering van de Villa de l'Hermitage. Dit effect is tijdelijk en zou vanzelf moeten verdwijnen bij de commercialisering en verkoop van de villa.

| Winst- en verliesrekening                                    | 31/10/2021     | 31/10/2022       | 31/10/2023       | 31/10/2024       |
|--|----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Totale bedrijfsopbrengsten (I)</b>                        |                | <b>1.243.728</b> | <b>3.347.715</b> | <b>5.645.657</b> |
| Verkochte productie goederen                                 |                | 1.240.800        | 3.423.100        | 2.052.000        |
| Verkochte productie diensten                                 |                | 2.924            | 76.013           | 1.077.277        |
| Geactiveerde productie                                       |                | -                | -                | 2.515.551        |
| Overige opbrengsten  |                | 4                | 628              | 829              |
| Verkoop van goederen   |                | -                | -                | -                |
| <b>Totaal bedrijfskosten (II)</b>                            | <b>755.103</b> | <b>1.003.548</b> | <b>2.692.334</b> | <b>4.939.831</b> |
| Aankoop van grondstoffen en andere voorraden                 |                | 1.806.719        | 2.470.460        | 786.432          |
| Voorraadmutaties (grondstoffen en andere voorraden)          |                | 2.333.577        | 1.674.881        | 2.615.081        |
| Overige aankopen en externe kosten                           |                | 1.510.791        | 1.892.922        | 1.502.317        |
| Belastingen, heffingen en soortgelijke betalingen            |                | 14.274           | 2.816            | 35.949           |
| Lonen en salarissen  |                | 3.759            | 843              | -                |
| Sociale lasten   |                | 1.581            | 174              | -                |
| Overige kosten   |                | 1                | -                | 52               |
| <b>EBITDA (I-II)</b>   | <b>38.012</b>  | <b>240.180</b>   | <b>655.381</b>   | <b>705.826</b>   |
| Afschrijvingen op vaste activa                               |                | 187              | -                | 9.121            |
| <b>EBIT</b>  |                | <b>239.993</b>   | <b>655.381</b>   | <b>696.705</b>   |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT (V-VI)</b>                           | <b>53.903</b>  | <b>87.759</b>    | <b>394.309</b>   | <b>576.193</b>   |
| <b>Totale financiële opbrengsten (V)</b>                     |                | -                | -                | 35               |
| Overige rente en soortgelijke opbrengsten                    |                | -                | -                | 35               |
| <b>Totale financiële kosten (VI)</b>                         |                | <b>87.759</b>    | <b>394.309</b>   | <b>576.228</b>   |
| Financiële afschrijvingen en voorzieningen                   |                | -                | 140.766          | 218.134          |
| Rente en soortgelijke lasten                                 |                | 87.759           | 253.543          | 358.094          |
| <b>COURANT RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN (I-II+III-IV+V-VI)</b> |                | <b>152.421</b>   | <b>261.072</b>   | <b>129.633</b>   |
| <b>UITZONDERLIJK RESULTAAT (VII)</b>                         | 96.161         | <b>1.297</b>     | <b>69.570</b>    | <b>806</b>       |
| Winstdeling aan werknemers (VIII)                            |                | -                | -                | -                |
| Winstbelastingen (IX)  |                | <b>35.792</b>    | <b>71.649</b>    | <b>25.712</b>    |
| <b>NETTORESULTAAT</b>  | <b>61.993</b>  | <b>115.332</b>   | <b>258.993</b>   | <b>103.115</b>   |

Bron: Management

## 9. FINANCIËLE OVERZICHTEN – 5/5

### Financiële ratio's – Prestaties & schuldenlast

#### Omzet

De omzet is aanzienlijk gestegen, van 1,24 M€ in 2022 tot 3,35 M€ in 2023, ofwel een stijging met een factor 2,7, wat de sterke groei van de groep illustreert.

In 2024 stabiliseerde de omzet zich op 3,13 M€, wat de consolidatie van de activiteiten na deze fase van snelle groei in de verf zet.

#### Marges

De operationele efficiëntie verbetert met een stijging van de bedrijfsmarge van 19,3% naar 22,6%.

De nettomarge daalt daarentegen van 9,3% naar 3,3%, voornamelijk als gevolg van .de gestegen financiële lasten.

#### ROE & Financiële hefboom

De ROE, die in 2022 (37,2%) en 2023 (45,4%) zeer hoog was dankzij een aanzienlijk hefboomeffect, komt in 2024 uit op 15,5%, wat een aanvaardbaar niveau blijft.

De daling van de nettomarge weerspiegelt de tijdelijke en geplande stijging van de financiële lasten in verband met het BPACA-krediet.

De nettoschuld is verdubbeld van 3,9 M€ naar 7,8 M€, wat een weerspiegeling is van een strategische hefboomwerking om de groei van de activa te ondersteunen, volledig gedekt door tastbare vastgoedactiva.

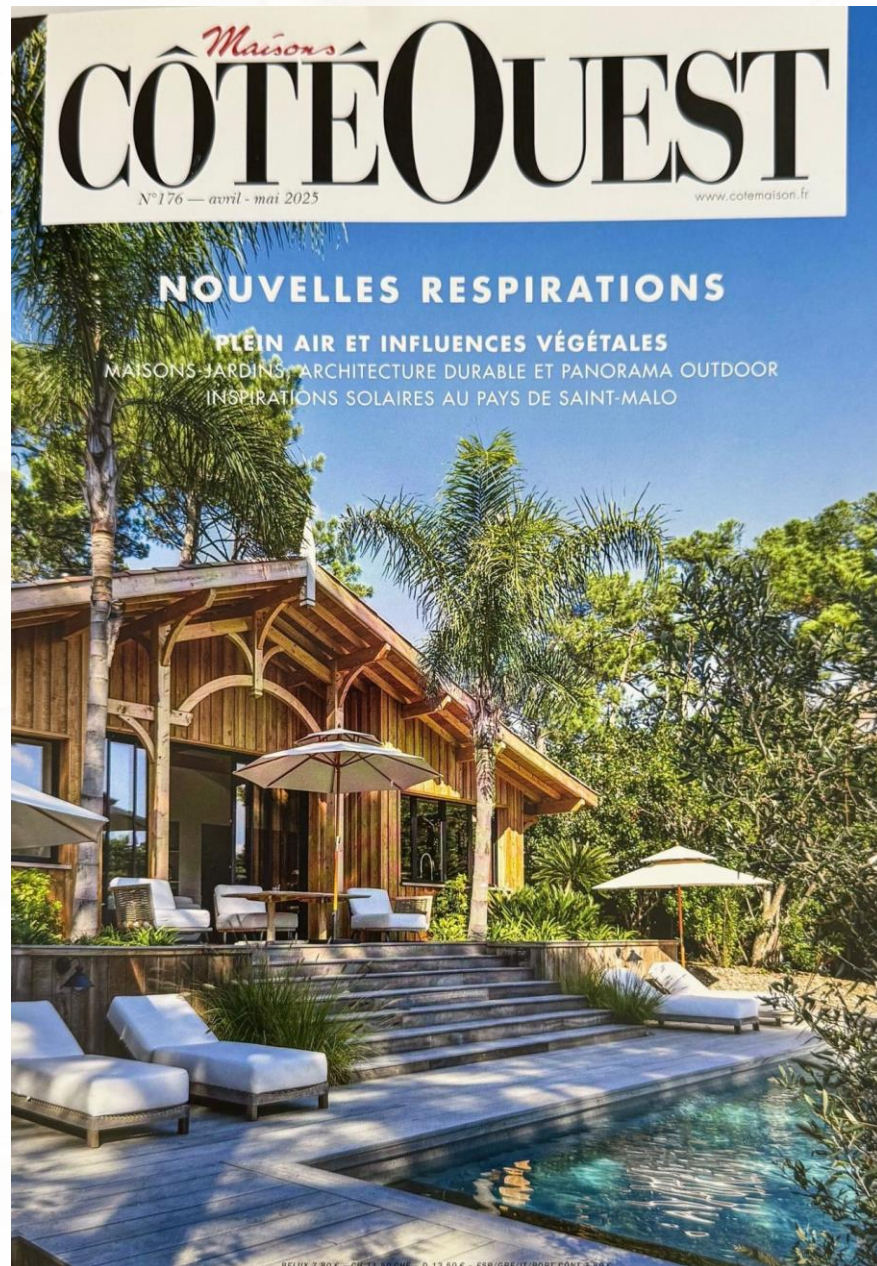
De financiële structuur blijft gezond en in overeenstemming met de geplande obligatie-uitgifte, waardoor de stabiliteit en de financieringscapaciteit van de groep worden gewaarborgd.

| Ratio's                   | 2022      | 2023      | 2024      |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Omzet                     | 1.243.724 | 3.347.087 | 3.129.277 |
| Jaarlijkse nettowinst     | 115.332   | 258.993   | 103.115   |
| Totaal activa             | 4.907.226 | 8.266.283 | 9.046.115 |
| EBITDA                    | 240.180   | 655.381   | 705.826   |
| EBIT                      | 239.993   | 655.381   | 696.705   |
| Bedrijfsmarge             | 19,3%     | 19,6%     | 22,6%     |
| Nettomarge                | 9,3%      | 7,7%      | 3,3%      |
| Totaal schulden           | 4.596.831 | 7.696.230 | 8.381.404 |
| Nettoschuld               | 3.898.178 | 6.686.017 | 7.794.953 |
| Schulden / Eigen vermogen | 14,81     | 13,50     | 12,61     |
| Beperkte liquiditeit      | 0,21      | 0,29      | 0,35      |
| Interest Coverage Ratio   | 2,73      | 2,58      | 1,95      |
| ROE                       | 37,2%     | 45,4%     | 15,5%     |

#### EBITDA

De EBITDA is bijna verdrievoudigd, van 240 k€ tot 706 k€, wat wijst op een robuuste operationele prestatie en een sterk vermogen om cash te genereren vóór financiële lasten.

# De villa in de pers



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 ostréicole du Ferret. Pour Paul Benotteau, c'est « le village qui monte » et c'est parmi ces terrains en lisière 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 éduqué mêlés, raconte-t-il. Un peu comme un Saint-Tropez des années 1980, avec tous ces bateaux sur le bassin ! On peut être seul en plein été sur les plages océanes et la cohabitation entre ostréiculteurs et touristes en villégiature est très heureuse. Ici, la législation en matière de construction est drastique, 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 Elicagaray, 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 œuvrent 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 sa maison, 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 voulais un côté marin avec le cabinet de curiosités de Deyrolle, dans le petit salon derrière la cheminée, les impressionnants éclatés de homards et crabes de Pierre Frey pour les tissus, la table basse en bois du designer marocain Soufiane Zarib qui a dessiné une grande partie du mobilier. » Pour les chambres, Paul a commandé à Sandra Lesvigne 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 Alecos Fassianos. 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.

# Neem contact met ons op

Voor meer informatie over de obligatie-uitgifte *Villa de l'Hermitage* staat ons team tot uw beschikking.



## BeeBonds

Vrijwilligerslaan 19  
1160 Oudergem, België

☎ +32 (0)2 896 92 98

✉ [Hello@beebonds.com](mailto:Hello@beebonds.com)

🌐 [beebonds.com](https://beebonds.com)

Obligatie-uitgifte van **BeeBonds** | Projecteigenaar: *Villa de l'Hermitage* | Maart 2026

Elke investering houdt risico's in, waaronder het gedeeltelijke of volledige verlies van het geïnvesteerde kapitaal.

