

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	984500CC5969JC88EC36-63697646
Porteur de projet et nom du projet	PINET DE GRAINVILLE SCI Projet : VILLA TROPEZIA
Type d'offre et type d'instruments	Offre par BeeBonds d'obligations subordonnées (les Obligations) en vue du financement de la SCI PINET DE GRAINVILLE (l'Offre) (via une émission d'obligations par BeeBonds Finance)
Montant cible	1.500.000 EUR
Date limite	16/12/2025 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:	PINET DE GRAINVILLE SCI, société civile immobilière de droit français (le Porteur de Projet), dont le siège se situe 28 rue Paul Valéry à 75016 Paris (France) et immatriculée au Registre de commerce et des Sociétés sous le numéro 895.402.394 R.C.S.Paris
Forme juridique:	SCI (société civile immobilière).
Coordonnées:	Adresse du siège social : 28 rue Paul Valéry, 75016 Paris (France) Numéro de téléphone : +33669308586 e-mail : jw@groupe-weiss.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 17 novembre 2025, le capital du Porteur de Projet est détenu à 80% Julien Charles Daniel Weiss et à 20% par GROUPE WEISS HOLDING SASU, détenue à 100% par Julien Charles Daniel Weiss.			
Direction:	Le Porteur de Projet est dirigé par M. Julien Charles Daniel Weiss, associé-gérant.			
b)	Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement : Le Porteur de Projet représenté par, Monsieur Julien Charles Daniel Weiss, associé-gérant, 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 L'activité principale du Porteur de Projet consiste en l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers et mobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.			
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 31/12):			
	Ratios pour FICI	31-03-2025	31-12-2024	31-12-2023
	Chiffre d'affaires	135.000 €	-	-
	Bénéfice net annuel	36.000 €	-	-
	Total actifs	4.000.478 €	-	-
	Marge bénéficiaire brute	115.000 €	-	-
	Marge bénéficiaire d'exploitation	99.365 €	-	-
	Marge bénéficiaire nette	36.000 €	-	-
	Dettes nettes	4.439.298 €	4.350.965 €	4.212.213 €
	Dettes/capitaux propres	-10,48	-12.07	-16,12
	Ratio liquidité restreinte (ou réduite)	-	-	-
	Taux de couverture du service de la dette	-0 €	-	-
	EBITDA	99.365 €	-	-
	Rendement capitaux propres	-0,08	-	-
	Immobilisations incorporelles / total actifs	-	-	-
f)	Description du projet de financement participatif (le Projet), notamment de son objet et de ses principales caractéristiques			
	Description du projet			
	<ul style="list-style-type: none"> L'opération consiste en un refinancement partiel des fonds propres injectés par la holding du Porteur de Projet (Groupe Weiss Holding) dans sa filiale PINET DE GRAINVILLE SCI, qui avaient servi à l'acquisition de la VILLA TROPEZIA. Le Groupe Weiss Holding a engagé 2,62M€ de fonds propres dans l'opération et souhaite remonter 1,5 M€ en vue d'une nouvelle acquisition immobilière. La VILLA TROPEZIA, villa de prestige située au 95 Chemin du Pinet à Saint-Tropez est valorisée à 6 M€ en octobre 2025. D'une surface d'environ 300 m² sur un terrain de 2 086 m², la propriété se situe dans l'un des quartiers les plus recherchés de Saint-Tropez, à proximité immédiate de la Place des Lices. Elle comprend 5 suites, 4 salles de bains avec WC, un grand séjour cathédral et un spa en sous-sol avec hammam, sauna et salle de massage. Le jardin paysager de 2 000 m² dispose d'une piscine, d'un pool house, d'un terrain de pétanque et d'un car park de quatre places. Le bien génère environ 140 000 € de revenus locatifs annuels via de la location saisonnière. La commercialisation de la villa est prévue pour mai/juin 2026, à un prix cible de 6 M€, soit environ 20.000 €/m², conforme au prix moyen de marché des villas à Saint-Tropez. 			

Chiffres clés

Valorisation de l'actif	6 M€
Capital restant dû bancaire	1,7 M€
Montant emprunt obligataire maximum	1,5 M€
Marge nette (marge brute-frais financiers)	2,65 M€
Taux de marge nette	61%

Caractéristiques de l'emprunt

Montant min	1 M€
Montant max	1,5 M€
Durée	12 mois
Taux d'intérêt annuel brut	11%

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 de la VILLA TROPEZIA;
- Engagement du Porteur de Projet à ne pas recourir à tout autre endettement sans en avoir informé au préalable BeeBonds Finance ;
- Le solde de fonds propres engagés, soit 1,12 M€, est subordonné au remboursement par le Porteur de projet du prêt à l'Emetteur ;
- 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 : 1.000.000 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 16/12/2025 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 16/11/2025 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 16/03/2026 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 1.000.000 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

	<p>souscription respectif (montant nominal des Obligations + frais de souscription) au plus tard 15 jours ouvrables après la Date Limite.</p> <p>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.</p>
d)	<p>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 1.500.000 EUR.</p>
e)	<p>Montant des fonds propres engagés par le Porteur de Projet dans le projet de financement participatif Néant</p>
f)	<p>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 1,7 M€ et augmentera à concurrence du montant prêté dans le cadre de la présente Offre.</p>

Partie C : Facteurs de risques

<p>Type 1 – Risque lié au Projet</p> <ul style="list-style-type: none"> Le risque principal lié au Projet, est la non-réalisation du plan de trésorerie, si la VILLA TROPEZIA ne se vend pas au prix espéré et/ou dans les délais prévus. La valorisation cible (6 M€, soit ~20.000 €/m²) repose sur la stabilité du marché de Saint-Tropez. Une baisse de la demande ou une correction des prix de l'immobilier de luxe pourrait réduire le prix de vente. Le remboursement des Obligations est subordonné au remboursement de financements bancaires obtenu par le Porteur de Projet. Le projet repose pour l'instant sur un actif unique (Villa Tropezia). Pas de diversification, donc un aléa sur ce bien impacte directement la rentabilité. Revenus locatifs saisonniers : les 140.000 €/an de revenus locatifs sont sensibles à la conjoncture touristique, aux réglementations locales (locations saisonnières), et à la concurrence. L'opération vise à "remonter" 1,5 M€ pour une nouvelle acquisition. Cela signifie que les fonds levés ne sont pas directement liés à la villa, mais à la stratégie globale du groupe, ce qui ajoute un risque de dilution de la garantie. 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 Les risques inhérents au secteur concerné peuvent notamment résulter d'une modification du contexte macro-économique, d'une baisse de la demande, ...</p> <p>Type 3 – Risque de défaut 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. Ce risque est fortement atténué par les garanties mises en place.</p> <p>Type 4 – Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement Il existe un risque que le rendement du Projet soit plus faible qu'escompté voire nul ou négatif, que la réalisation du Projet connaisse du retard, ce qui impacterait la capacité du Porteur de Projet de rembourser tout ou partie des obligations (via le non-remboursement du prêt).</p> <p>Type 5 – Risque de défaillance de la plateforme 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 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 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).</p> <p>Type 7 – Autres risques</p>
--

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. A la connaissance du Porteur de Projet, il n'y a pas d'autres risques matériels liés à ses activités

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 1.000.000 EUR et maximum de 1.500.000 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 : 15.000 Obligations (en cas de souscription du montant maximum), dénommées VILLA TROPEZIA, 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 16/12/2025. 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 17/12/2025. 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.</p> <p>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 actions de la SCI PINET DE GRAINVILLE (Porteur de Projet) jusqu'au complet remboursement de l'emprunt • La SASU Groupe Weiss Holding, en sa qualité de société mère de la SCI Pinet de Grainville, s'engage irrévocablement et solidairement en qualité de codébiteur avec ladite SCI au titre de l'emprunt contracté auprès de Beebonds Finance. En conséquence, la SASU Groupe Weiss Holding sera tenue, conjointement et solidairement avec la SCI Pinet de Grainville, au remboursement du capital, des intérêts et accessoires de l'emprunt, conformément aux termes du contrat. • Caution personnelle de Julien Weiss
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 : 11 % par an. Par exemple, pour une Obligation de 100 EUR, les intérêts annuels bruts seront de 11 EUR. Le total des intérêts bruts sur une période de 1 an sera donc de 11 EUR.</p> <p>Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts: 17/12/2026</p> <p>Date d'Échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant): 16/12/2026</p> <p>Rendement applicable :</p> <p>Le rendement brut annuel est de 11 % sur la base du calcul où le montant annuel des intérêts bruts est divisé par le prix initial de l'obligation : $11/100 = 0,11$.</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</p> <p>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>

Annexe A à la fiche d'informations clés sur l'investissement - PINET DEGRAINVILLE SCI

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 Julien Charles Daniel WEISS, administrateur unique du Porteur de Projet, soit PINET DE GRAINVILLE SCI, dont le siège social se situe 28 rue Paul Valéry à 75016 Paris (France) et immatriculée au Registre de commerce et des Sociétés sous le numéro 895 402 394 RCS (Paris);

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 : 24/11/2025

Le 21 novembre 2025

DocuSigned by:

0350B780F19945D...

Le Porteur de Projet, PINET DE GRAINVILLE SCI,

Administrateur : Julien WEISS

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.

- Emprunt Obligataire : Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées, d'un montant minimum d'un million d'euros (1.000.000 EUR) et d'un montant maximum d'un million cinq cent mille euros (1.500.000 EUR), portant intérêt brut en base annuelle de onze pour cent (11%) pour une période de 12 mois, entre le 17 décembre 2025 et le 16 décembre 2026 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6369764657.
- Exact/Exact ICMA : Désigne le nombre de jours d'intérêts courus entre deux dates sur la base annuelle de 365 jours.
- Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement : Désigne la fiche d'informations clés sur l'investissement du 21 novembre 2025 établie par le Porteur de Projet conformément au Règlement.
- FSMA : Désigne l'Autorité belge des services et marchés financiers.
- Investisseur(s) : 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.
- Jour(s) Ouvré(s) : 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.
- Loi Crowdfunding : Désigne la Loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances.
- Obligataire(s) : 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.
- Obligations : Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
- Offre : Désigne la présente offre d'Obligations à laquelle la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement se rapporte.
- Période d'Intérêts : Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent :
- 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 S.C.I PINET DE GRAINVILLE, société civile immobilière de droit français, dont le siège se situe 28 Rue Paul Valéry à 75016 Paris (France) et immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro 895.402.394 R.C.S. Paris.
<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'Émetteur 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 un million d'euros (1.000.000 EUR) représenté par douze mille (10.000) Obligations de chacune cent euros (100 EUR) de valeur nominale.

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à un million cinq cent mille d'euros (1.500.000 EUR) représenté par quinze mille (15.000) 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 17 décembre 2025 jusqu'à la Date d'Échéance, le 16 décembre 2026. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de remboursement à l'Échéance, le 17 décembre 2026. 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 obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques.

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. le Porteur de Projet, la SCI PINET DE GRAINVILLE, s'engage à accorder un nantissement de ses actions au bénéfice de l'Émetteur, la SRL BeeBonds Finance jusqu'au complet remboursement du prêt.
- iv. La SASU Groupe Weiss Holding, en sa qualité de société mère de la SCI PINET DE GRAINVILLE, s'engage irrévocablement et solidairement en qualité de codébiteur avec ladite SCI au titre de l'emprunt contracté auprès de Beebonds Finance. En conséquence, la SASU Groupe Weiss Holding sera tenue, conjointement et solidairement avec la SCI Pinet de Grainville, au remboursement du capital, des intérêts et accessoires de l'emprunt, conformément aux termes du contrat.
- v. Julien Weiss, se porte caution solidaire et indivisible pour l'emprunt contracté par le Porteur de projet auprès de l'Émetteur pour la réalisation du Projet.
- vi. le Porteur de Projet s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur ses biens.

6. Intérêts

6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts au taux de onze pour cent (11%) 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.

T&C-BE6369764657

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 17 décembre 2026, 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'Émetteur 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'Émetteur 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'Émetteur 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'Émetteur, l'Émetteur remboursera anticipativement aux Obligataires un montant correspondant, dans les 5 Jours Ouvrés de la réception des fonds en provenance du Sous-Jacent. L'Émetteur 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'Émetteur 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'Émetteur 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^o et 3^o 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'Émetteur et, en particulier, les obligations et droits de l'Émetteur 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'Émetteur. 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'Émetteur (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'Émetteur 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 (l'"**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.

SCI PINET DE GRAINVILLE

28 RUE PAUL VALERY
75116 PARIS
SIRET 89540239400012 - APE 6820B

COMPTES ANNUELS
au
31 décembre 2024

LACEF
9 Rue Moncey, 75009 PARIS
Téléphone : 0153322090

SOMMAIRE

COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF.....	5
BILAN PASSIF.....	5
RÉSULTAT DE L'EXERCICE.....	6

ANNEXE

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE.....	8
RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES.....	9
IMMOBILISATIONS.....	11
AMORTISSEMENTS.....	11
DÉPRÉCIATIONS.....	12
PROVISIONS.....	12
ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DETTES À LA CLÔTURE.....	13

COMPTES ANNUELS

1 janvier 2024 au 31 décembre 2024

LACEF
9 Rue Moncey, 75009 PARIS - Téléphone : 0153322090

BILAN ACTIF

	Exercice clos le 31/12/2024			Exercice clos le 31/12/23
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/12/24	
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)				
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Marchandises	3 429 356		3 429 356	3 377 893
Avances et acomptes versés				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	58 500		58 500	50 500
Valeurs mobilières de placement	500 000		500 000	500 000
Disponibilités	2 632		2 632	23 510
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	3 990 488		3 990 488	3 951 903
CHARGES CONSTATÉS D'AVANCE (III)				
TOTAL ACTIF (I + II + III)	3 990 488		3 990 488	3 951 903

BILAN PASSIF

	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/24	31/12/23
CAPITAUX PROPRES		
Capital	1 000	1 000
Écarts de réévaluation		
Réserves		
Réserve légale		
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau	(252 275)	(152 383)
Résultat de l'exercice	(85 681)	(99 892)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	(336 957)	(251 275)
PROVISIONS (II)		
DETTES		
Emprunts et dettes assimilées	2 388 721	2 487 630
Avances et acomptes reçus		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Comptes courants d'associés	1 930 694	1 715 544
Autres	8 029	4
TOTAL DETTES (III)	4 327 445	4 203 178
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE (IV)		
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)	3 990 488	3 951 903

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023	Variation	
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subvention d'exploitation				
Autres produits				
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)				
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats de marchandises	51 464	217 461	(165 998)	-76%
Variation de stock	(51 464)	(217 461)	165 998	-124%
Achat d'approvisionnements				
Variation de stock d'approvisionnements				
Autres achats et charges externes	30 535	44 184	(13 649)	-31%
Impôts, taxes et versements assimilés	5 100	4 910	190	4%
Rémunérations du personnel				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements				
Dotations aux provisions				
Autres charges				
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	35 635	49 094	(13 459)	-27%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	(35 635)	(49 094)	13 459	-173%
Produits financiers (III)				
Produits exceptionnels (IV)				
Charges financières (V)	50 047	50 798	(752)	-1%
Charges exceptionnelles (VI)				
Impôts sur les bénéfices (VII)				
BÉNÉFICE OU PERTE (I - II + III - IV + V - VI - VII)	(85 681)	(99 892)	14 211	-186%

ANNEXE

1 janvier 2024 au 31 décembre 2024

LACEF

9 Rue Moncey, 75009 PARIS - Téléphone : 0153322090

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

Néant

Circonstances qui empêchent la comparabilité d'un exercice à l'autre

Néant

Autres éléments significatifs

Néant

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1. Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux dispositions du Règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan comptable général, règlement homologué par arrêté du 8 septembre 2014 publié au Journal Officiel du 15 octobre 2014 ainsi qu'aux avis et recommandations ultérieurs de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

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

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

2. Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Le coût d'une immobilisation produite par l'entreprise pour elle-même est déterminé en utilisant les mêmes principes que pour une immobilisation acquise. Ce coût de production inclut le prix d'achat des matières consommées, des coûts attribuables à la préparation en vue de l'utilisation envisagée après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement. Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire et/ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Construction	20 à 30 ans
Agencement, aménagement, installation technique	5 à 10 ans
Matériel et outillage industriel	3 à 10 ans
Matériel de bureau et mobilier	10 ans
Matériel informatique	3 ans

L'entreprise pratique l'amortissement dérogatoire pour bénéficier de la déduction fiscale des amortissements en ce qui concerne les immobilisations dont la durée d'utilisation comptable est plus longue que la durée d'usage fiscale.

3. Frais d'établissement

Les frais de constitution, de transformation et de premier établissement ont été inscrits à l'actif en frais d'établissement.

4. Stocks

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, les droits de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis. Les rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production comprenant les consommations, les charges directes et indirectes de production, les amortissements des biens concourant à la production. Le coût de la sous-activité est exclu de la valeur des stocks. Les intérêts sont exclus pour la valorisation des stocks.

Les stocks sont évalués suivant la méthode du premier entré, premier sorti. Pour des raisons pratiques et sauf écart significatif, le dernier prix d'achat connu a été retenu.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

5. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

6. Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

7. Opérations en devises

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération.

Les dettes, créances, disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur au cours de fin d'exercice.

La différence résultant de l'actualisation des dettes et créances en devises à ce dernier cours est portée au bilan en écart de conversion.

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques, en totalité suivant les modalités réglementaires

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales agencements divers				
Matériel de transport				
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)				

AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriel					
Installations générales agencements divers					
Matériel de transport					
Autres immobilisations corporelles					
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)					
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)					

DÉPRÉCIATIONS

	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
Immobilisations				
Stocks et en cours				
Clients et comptes rattachés				
Autres actifs				
TOTAL GÉNÉRAL				

PROVISIONS

	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
Amortissements dérogatoires				
Autres provisions réglementées				
Provisions pour risques				
TOTAL GÉNÉRAL				

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DETTES À LA CLÔTURE

Créances	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Créances de l'actif circulant	58 500	58 500	
Charges constatées d'avance			
TOTAL CRÉANCES	58 500	58 500	

Dettes	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et 5 ans au plus	Échéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes assimilées	2 388 721	98 000	2 290 721	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Fournisseurs et comptes rattachés				
Dettes fiscales et sociales				
Comptes courants d'associés	1 930 694	1 930 694		
Autres dettes	8 029	8 029		
Produits constatés d'avance				
TOTAL DETTES	4 327 445	2 036 724	2 290 721	

**DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES
NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS**

2072-S (2025)

Identification du
destinataire

SCI PINET DE GRAINVILLE
28 RUE PAUL VALERY
75116 PARIS

Adresse du déclarant
si elle est différente du
destinataire

Exercice ouvert le	01012024	et clos le	31122024	SIREN	895402394
I RÉSULTAT NET À RÉPARTIR ENTRE LES ASSOCIÉS					
Résultat net à répartir entre les associés selon la règle des revenus fonciers			Résultat net à répartir entre les associés relevant du régime des revenus professionnels		
			BIC/IS	BA	
Revenus bruts <small>(total des lignes 5+22-23+25 du 2072SA1 cadre VII, pour l'ensemble des immeubles)</small>			Total des produits d'exploitation <small>(ligne RE03 du 2072S cadre X)</small>		
Paiement sur travaux <small>(total de la ligne 9 du 2072SA1 cadre VII, pour l'ensemble des immeubles)</small>			Résultat d'exploitation <small>(ligne RE10 du 2072S cadre X)</small>		
Frais et charges autres qu'intérêts d'emprunts <small>(total des lignes 17+18 du 2072SA1 cadre VII, pour l'ensemble des immeubles)</small>			Résultat financier <small>(ligne RE17 du 2072S cadre X)</small>		
Intérêts d'emprunts <small>(total des lignes 20 du 2072SA1 cadre VII, pour l'ensemble des immeubles)</small>			Résultat exceptionnel <small>(ligne RE24 du 2072S cadre X)</small>		
Revenu net ou déficit net <small>(total lignes 26 du 2072SA1 cadre VII, pour l'ensemble des immeubles)</small>			Résultat fiscal <small>(ligne RE35 du 2072S cadre X)</small>		
II RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX RELATIFS À LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE NON SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS					
Adresse du siège social		à la date d'ouverture de l'exercice clos déclaré 28 RUE PAUL VALERY - 75116 PARIS			
		si changement au cours de l'exercice clos déclaré			
Gérant	Nom	WEISS Julien		Téléphone	
	Adresse	28 RUE PAUL VALERY - 75116 PARIS			
Cogérant	Nom	WEISS Julien		Téléphone	
	Adresse	Rue Jean de la Fontaine - 75116 PARIS			
Comptable	Nom	LACEF		Téléphone	0153322090
	Adresse	9 Rue Moncey - 75009 PARIS			
Conseil	Nom			Téléphone	
	Adresse				
Administrateur de biens	Nom			Téléphone	
	Adresse				
Nombre d'associés					2
A la date d'ouverture de l'exercice clos déclaré		Nombre total de parts de la société	1 000,00	Montant nominal des parts	1,00
Au cours de l'exercice clos déclarée		Augmentation du nombre de parts		Diminution du nombre de parts	
A la date de clôture de l'exercice clos déclaré		Nombre total de parts de la société	1 000,00	Montant nominal des parts	1,00
III RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX PRODUITS OU CHARGES RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE AUTRE QUE LES REVENUS DES IMMEUBLES					
R6	Montant global des produits financiers réalisés par la société immobilière				
R7	Montant global des produits exceptionnels (plus-values de cession) réalisés par la société immobilière				
R8	Montant global des charges exceptionnelles (moins-values de cession) réalisées par la société immobilière				

IMPORTANT : Ne pas adresser ce formulaire à l'administration fiscale sous forme imprimée. Les données de ce formulaire doivent être télédéclarées.

IV LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE							
N° immeuble	Adresse des immeubles détenus au cours de l'année déclarée	Nb de locaux	Déduction spécifique	Déduction au titre de l'amortissement	Nature de l'immeuble		En cas d'acquisition d'immeubles en cours de l'année déclarée, cocher la case
					A	B	
1	95 CHEMIN DU PINET - 83990 SAINT TROPEZ				U	B	<input type="checkbox"/>
							<input type="checkbox"/>
							<input type="checkbox"/>
							<input type="checkbox"/>
							<input type="checkbox"/>
							<input type="checkbox"/>
							<input type="checkbox"/>
							<input type="checkbox"/>
							<input type="checkbox"/>
							<input type="checkbox"/>
							<input type="checkbox"/>
							<input type="checkbox"/>

V IDENTIFICATION DES TIERS, AUTRES QUE DES ASSOCIÉS, BÉNÉFICIAIRIEN GRATUITEMENT DE LA JOUISSANCE DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE DÉTENU PAR LA SOCIÉTÉ				
N° tiers	Identité du tiers bénéficiaire	N° SIREN	Adresse si elle est différente de celle de l'immeuble dont il détient gratuitement la jouissance	N° de l'immeuble attribué en jouissance

VI CESSION DE PARTS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE							
N° Associé ou usufruitier cédant	Le cédant est une holding	N° Associé ou usufruitier cessionnaire	Le cessionnaire est une holding	Date des cessions de parts de la société immobilière	Nombre de parts cédées au cours de l'année déclarée	Cédant bénéficiant de la jouissance gratuite de tout ou partie d'un immeuble détenu par la société immobilière	Cessionnaire bénéficiant de la jouissance gratuite de tout ou partie d'un immeuble détenu par la société immobilière
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

IMPORTANT : Ne pas adresser ce formulaire à l'administration fiscale sous forme imprimée. Les données de ce formulaire doivent être télé-déclarées.

IMPORTANT : Ne pas adresser ce formulaire à l'administration fiscale sous forme imprimée. Les données de ce formulaire doivent être télédéclarées.

X DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS PROFESSIONNELS			
Résultat comptable de la société		Total BIC/IS	Total BA
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ			
Produits			
RE01	Revenus des immeubles		
RE02	Autres produits de gestion courante		
RE03	Total des produits d'exploitation (lignes RE01 + RE02)		
Charges			
RE04	Achat et autres charges externes		
RE05	Impôts, taxes et versements assimilés		
RE06	Charges de personnel		
RE07	Autres charges de gestion courante		
RE08	Dotations aux amortissements et aux provisions		
RE09	Total des charges d'exploitation (lignes RE04 + RE05 + RE06 + RE07 + RE08)		
RE10	RÉSULTAT D'EXPLOITATION (lignes RE03 - RE09)		
RÉSULTAT FINANCIER			
Produits			
RE11	Produits des valeurs mobilières et participations		
RE12	Autres produits financiers		
RE13	Total des produits financiers (lignes RE11 + RE12)		
Charges			
RE14	Charges d'intérêts		
RE15	Autres charges financières		
RE16	Total des charges financières (lignes RE14 + RE15)		
RE17	RÉSULTAT FINANCIER (lignes RE13 - RE16)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
Produits			
RE18	Produits de cession d'éléments d'actifs		
RE19	Autres produits exceptionnels		
RE20	Total des produits exceptionnels (lignes RE18 + RE19)		
Charges			
RE21	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés		
RE22	Autres charges exceptionnelles		
RE23	Total des charges exceptionnelles (lignes RE21 + RE22)		
RE24	RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (lignes RE20 - RE23)		
RE25	RÉSULTAT COMPTABLE (lignes RE10 + RE17 + RE24)		
RÉSULTAT FISCAL			
Réintégrations extra-comptables			
RE26	Moins-values nettes à long terme de l'exercice		
RE27	Plus-values nettes à court terme réalisées au cours des exercices antérieurs à rapporter aux résultats de l'exercice		
RE28	Divers (à détailler)		
RE29	Total des réintégrations extra-comptables (lignes RE26 + RE27 + RE28)		
Déductions extra-comptables			
RE30	Produits financiers		
RE31	Plus-values à long terme de l'exercice		
RE32	Fraction des plus-values nettes à court terme dont l'imposition est différée		
RE33	Divers (à détailler)		
RE34	Total des déductions extra-comptables (lignes RE30 + RE31 + RE32 + RE33)		
RE35	RÉSULTAT FISCAL de la société (lignes RE25 + RE29 - RE34)		

ANNEXE 1 À LA DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

2072-SA1 (2025)

IMPORTANT : Ne pas adresser ce formulaire à l'administration fiscale sous forme imprimée. Les données de ce formulaire doivent être télédéclarées.

VII DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS						
	Numéro d'Immeuble	IV- 1	IV-	IV-	IV-	IV-
RECETTES PERÇUES AU TITRE DE L'ANNÉE						
1	Montant brut des fermages ou des loyers encaissés					
2	Dépenses par nature déductibles incombant normalement à la société immobilière et mises par convention à la charge des locataires					
3	Recettes brutes diverses. Subventions ANAH, indemnités d'assurance					
4	Recettes qu'aurait pu produire la location des propriétés qui ne sont pas affectées à l'habitation dont la société se réserve la jouissance ou qu'elle met gratuitement à la disposition des associés ou des tiers					
5	TOTAL des RECETTES (lignes 1+2+3+4)					
DÉDUCTIONS, FRAIS et CHARGES						
6	Frais d'administration et de gestion					
7	Autres frais de gestion non déductibles pour leur montant réel (montant forfaitaire fixé à 20 € par local)					
8	Primes d'assurance					
9	Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration					
9 Bis	Dont dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe E, F ou G à une classe A, B, C ou D.					
11	Charges récupérables non récupérées au départ du locataire					
12	Indemnités d'éviction, frais de relogement					
13	Impositions (y compris la CRL payée au titre de l'année considérée)					
14	Provisions pour charges de copropriété payées au titre de l'année considérée					
15	Régularisation des provisions pour charges de copropriété déduites au titre de l'année antérieure par les copropriétaires bailleurs					
16	Montant de la déduction spécifique					
17	TOTAL des DÉDUCTIONS, FRAIS et CHARGES (lignes 6+7+8+9+11+12+13+14-15+16) (-)					
18	Dépenses spécifiques relatives aux immeubles spéciaux					
19	Montant de la déduction au titre de l'amortissement au titre de l'année considérée					
20	Intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la reconstruction, l'agrandissement, la réparation, l'amélioration ou la conservation des immeubles					
21	REVENU ou DÉFICIT de l'immeuble (lignes 5-17-18-19-20)					
22	Réintégration du supplément de déduction					
23	Rémunérations et avantages en nature attribués aux associés					
24	REVENU NET ou DÉFICIT de l'immeuble (lignes 21+22-23)					
25	Revenus ou déficits relatifs aux parts détenues dans d'autres sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés					
26	REVENU NET ou DÉFICIT à RÉPARTIR ENTRE LES ASSOCIÉS (Total de l'ensemble des col. des lignes 24+25)					

TABLEAU D'AMORTISSEMENT DE L'IMMEUBLE NEUF OU ASSIMILÉ ACQUIS À COMPTER DU 1ER JANVIER 1996 DONNÉ EN LOCATION**AMORTISSEMENT RÉALISÉ AU REGARD DES RÈGLES DES REVENUS FONCIERS**

	Numéro d'immeuble	IV- 1	IV-	IV-	IV-	IV-
INVESTISSEMENT INITIAL EN €						
AM01	Prix de revient de l'immeuble en €					
	Date de début de la période d'amortissement					
AM02	Montant de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement pour l'année considérée en €					
AM03	Montant cumulé des déductions pratiquées au titre de l'amortissement de 1996 à l'année considérée en €					
DÉPENSES DE RECONSTRUCTION OU D'AGRANDISSEMENT						
AM07	Montant de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement pour l'année considérée en €					
AM08	Montant cumulé des déductions pratiquées au titre de l'amortissement de 1996 à l'année considérée en €					
DÉPENSES D'AMÉLIORATION						
AM12	Montant de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement pour l'année considérée en €					
AM13	Montant cumulé des déductions pratiquées au titre de l'amortissement de 1996 à l'année considérée en €					
AM14	Montant total de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement pour l'année considérée en € (lignes AM02 + AM07 + AM12)					

VIII CESSIONS RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Date de la cession réalisée par la société immobilière	Montant de la cession réalisée	Méthode de calcul des parts cédées par la société immobilière

IMPORTANT : Ne pas adresser ce formulaire à l'administration fiscale sous forme imprimée. Les données de ce formulaire doivent être télédéclarées.

**ANNEXE 2 À LA DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES
NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS**

2072-SA2 (2025)

IMPORTANT : Ne pas adresser ce formulaire à l'administration fiscale sous forme imprimée. Les données de ce formulaire doivent être télédéclarées.

IX ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS					
A – ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS					
	Numéro d'Associé	A- 1	A-	A-	A-
1	Nom	M WEISS			
2	Nom marital				
3	N° SIREN / N° Fiscal				
4	Prénom	Julien			
5	Date de naissance	14041985			
6	Lieu de naissance	67000 STRASBOURG ()			
7	Adresse à l'ouverture de l'exercice clos déclaré	26BIS RUE JEAN DE LA FONTAINE 75116 PARIS			
8	Adresse à la clôture de l'exercice clos déclaré en cas de changement d'adresse au cours de l'année déclarée				
9	Date d'entrée dans la société immobilière	18032021			
10	Date de sortie de la société immobilière				
11	Nombre de parts détenues en pleine propriété dans la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	800			
12	Montant nominal des parts au titre de l'exercice clos déclaré	800			
13	Acquisition de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	Cession de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	Immeuble(s) dont l'associé à la jouissance gratuite	IV- 1	IV-	IV-	IV-
16	Nombre de titres détenus en nue-propriété				
17	Nombre de titres détenus en usufruit				
18	Détenteur de l'usufruit	A-	A-	A-	A-
19	Quote-part du montant de la moins-value de cession réalisée par la société immobilière en € (ligne R8 du 2072S cadre III) * quote-part détenue dans la SCI				
20	Quote-part du montant de la plus-value de cession réalisée par la société immobilière en € (ligne R7 du 2072S cadre III) * quote-part détenue dans la SCI				
21	Quote-part du montant des produits financiers réalisés par la société immobilière en € (ligne R6 du 2072S cadre III) * quote-part détenue dans la SCI				
22	Montant des rémunérations et avantages en nature attribués				
23	Intérêts des comptes courants d'associés				
A	Quote-part des revenus bruts (lignes 5+22-23+25 du 2072SA1 cadre VII, pour l'ensemble des immeubles) * quote-part détenue dans la SCI				
B	Quote-part des frais et charges déductibles (lignes 17+18 du 2072SA1 cadre VII, pour l'ensemble des immeubles) * quote-part détenue dans la SCI				
C	Dont quote-part des dépenses de travaux de rénovation énergétique (ligne 9bis du 2072SA1 cadre VII, pour l'ensemble des immeubles) * quote-part détenue dans la SCI				
D	Quote-part des intérêts d'emprunt (ligne 20 du 2072SA1 cadre VII, pour l'ensemble des immeubles) * quote-part détenue dans la SCI				
E	Quote-part de l'amortissement (ligne 19 du 2072SA1 cadre VII, pour l'ensemble des immeubles) * quote-part détenue dans la SCI				
F	Quote-part du revenu net ou déficit (lignes A-B-D-E)				

IX ASSOCIES ET USUFRUITIERS (Suite)					
B – ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS PROFESSIONNELS					
	Numéro d'Associé	A- 2	A-	A-	A-
1	Nom	SAS GROUPE WEISS HOLDING			
2	Holding	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	N° SIREN	879093979			
4	Catégorie Fiscal	IS			
5					
6					
7	Nom du comptable	LACEF			
8	Adresse du comptable	9 Rue Moncey 75009 PARIS			
9	Nom du gérant				
10	Adresse du gérant				
11	Nom de l'administrateur de bien				
12	Adresse de l'administrateur de bien				
13	Adresse à l'ouverture de l'exercice clos déclaré	28 RUE PAUL VALERY 75016 PARIS			
14	Adresse à la clôture de l'exercice clos déclaré en cas de changement d'adresse au cours de l'année déclarée				
15	Date d'entrée dans la société immobilière	18032021			
16	Date de sortie dans la société immobilière				
17	Nombre de parts détenues en pleine propriété dans la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	200			
18	Montant nominal des parts au titre de l'exercice clos déclaré	200			
19	Acquisition de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	Cession de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21	Immeuble(s) dont l'associé à la jouissance gratuite	IV-	IV-	IV-	IV-
22	Nombre de parts détenus en nue-propriété				
23	Nombre de parts détenus en usufruit				
24	Détenteur de l'usufruit	A-	A-	A-	A-
25	Quote-part du montant de la moins-value de cession réalisée par la société immobilière en € <small>(ligne R8 du 2072S cadre III) * quote-part détenue dans la SCI</small>				
26	Quote-part du montant de la plus-value de cession réalisée par la société immobilière en € <small>(ligne R7 du 2072S cadre III) * quote-part détenue dans la SCI</small>				
27	Quote-part du montant des produits financiers réalisés par la société immobilière en € <small>(ligne R6 du 2072S cadre III) * quote-part détenue dans la SCI</small>				
28	Montant des rémunérations et avantages en nature attribués				
29	Intérêts des comptes courant d'associés				
30	Quote-part du résultat fiscal de la société <small>(lg RE35 du 2072S cadre X) * quote-part détenue dans la SCI</small>				

IMPORTANT : Ne pas adresser ce formulaire à l'administration fiscale sous forme imprimée. Les données de ce formulaire doivent être télédéclarées.

DÉTERMINATION DE LA VALEUR AJOUTÉE PRODUITE AU COURS DE L'EXERCICE

2072-E (2025)

IMMEUBLES NUS À USAGE AUTRE QU'HABITATION

Néant

IMPORTANT : Ne pas adresser ce formulaire à l'administration fiscale sous forme imprimée. Les données de ce formulaire doivent être télédéclarées.

Dénomination de l'entreprise		SCI PINET DE GRAINVILLE				
Adresse de l'entreprise		28 RUE PAUL VALERY 75116 PARIS				
Nom et adresse personnelle de l'exploitant						
Exercice ouvert le	01012024	et clos le	31122024	SIREN	89540239400012	
I RECETTES						
Montant brut des fermages ou des loyers encaissés					R01	
Dépenses par nature déductibles de l'impôt sur le revenu incombant normalement à la société, la collectivité ou l'organisme sans but lucratif mises par convention à la charge des locataires					R02	
Recettes brutes diverses (subventions ANAH, indemnités d'assurances...)					R03	
TOTAL A					T01	
II DÉDUCTIONS, FRAIS ET CHARGES						
Frais d'administration et de gestion et autres frais de gestion					D01	
Primes d'assurances					D02	
Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration					D03	
Dépenses spécifiques aux monuments historiques					D06	
Charges récupérables non récupérées au départ du locataire					D07	
Indemnités d'éviction, frais de logement					D08	
Déductions spécifiques du revenu brut (diminuées des éventuelles réintégrations)					D09	
Montant de la déduction au titre de l'amortissement					D10	
Provisions pour charges de copropriété payées par les copropriétaires bailleurs et régularisations éventuelles de provisions antérieures					D11	
TOTAL B					T02	
III VALEUR AJOUTÉE PRODUITE						
Calcul de la Valeur Ajoutée					TOTAL A - B	T03
IV CONTRIBUTION SUR LA VALEUR AJOUTÉE						
Mono-établissement au sens de la CVAE (cocher la case)					L01	<input type="checkbox"/>
Effectifs au sens de la CVAE ¹					L05	
Période de référence	Date de début				L02	
	Date de fin					
Valeur ajoutée rentrant dans le dispositif de la CVAE					D12	
Chiffre d'affaires de référence CVAE					L03	
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)					L06	
Date de cessation					L04	

¹ Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD § Répartition des salariés