



Sate Investment Partners
Teaser – Transactie Saint-Tropez – Groupe
WEISS



1. Samenvatting van de transactie

Presentatie van de transactie

- De transactie bestaat uit een **bridge op eigen middelen van c.1,5 M€ (c.1,35M€ in netto opbrengst)**, bestemd voor een **kasbehoefte van de groep voor een nieuwe vastgoedaankoop**.
- De financiering is gedekt door een **prestigieuze villa gelegen aan de 95 Chemin du Pinet** in Saint-Tropez, met een waarde van 6 M€ in oktober 2025.
- Het pand heeft een opp. van ongeveer **300 m²** op een terrein van **2 086 m²** en is gelegen in een van de meest gewilde wijken van Saint-Tropez, vlakbij de **Place des Lices**. Het bestaat uit **5 suites, 4 badkamers met toilet**, een grote woonkamer en een **spa in de kelder met hamam, sauna en massageruimte**. De aangelegde tuin van **2 000 m²** beschikt over een **zwembad**, een **poolhouse**, een **petanquebaan** en een **parkeerplaats voor vier auto's**.
- Het pand genereert ongeveer **140 000 € aan huurinkomsten per jaar** via seizoensverhuur.
- De **Groep Weiss Holding** beschikt over een **CRD van 1,7 miljoen euro** en **2,62 miljoen euro eigen vermogen dat** in de transactie is geïnvesteerd.
- De **verkoop** van de villa is gepland voor **mei/juni 2026**, met een **beoogde prijs van 6 miljoen euro**, ofwel ongeveer **20 000 euro/m²**, wat overeenkomt met de gemiddelde marktprijs van villa's in Saint-Tropez.

Karakteristieken van de uitgifte



Bedrag : 1 500 000€



Type + Rente : Mezzanine + 11%



Looptijd : 12 mnd + 6 mnd verleengbaar



Emittent: BeeBonds Finance

Beoordeling SATE

- **Actief ideaal gelegen** in de gewilde wijk Le Pinet in Saint-Tropez, dicht bij de Place des Lices en de stranden.
- **Exploitant gewend aan vastgoedtransacties en beschikkend over een sterk vermogen.**
- **Ratio van financiering gezond, met een LTV van 35%.**
- **Winstgevende transactie, met een actief dat c.140K€ aan jaarlijkse inkomsten genereert.**

Beoogde Zekerheden



• **Verpanding van de aandelen (SCI) voor 100%**



• **Verpanding van de CCA**

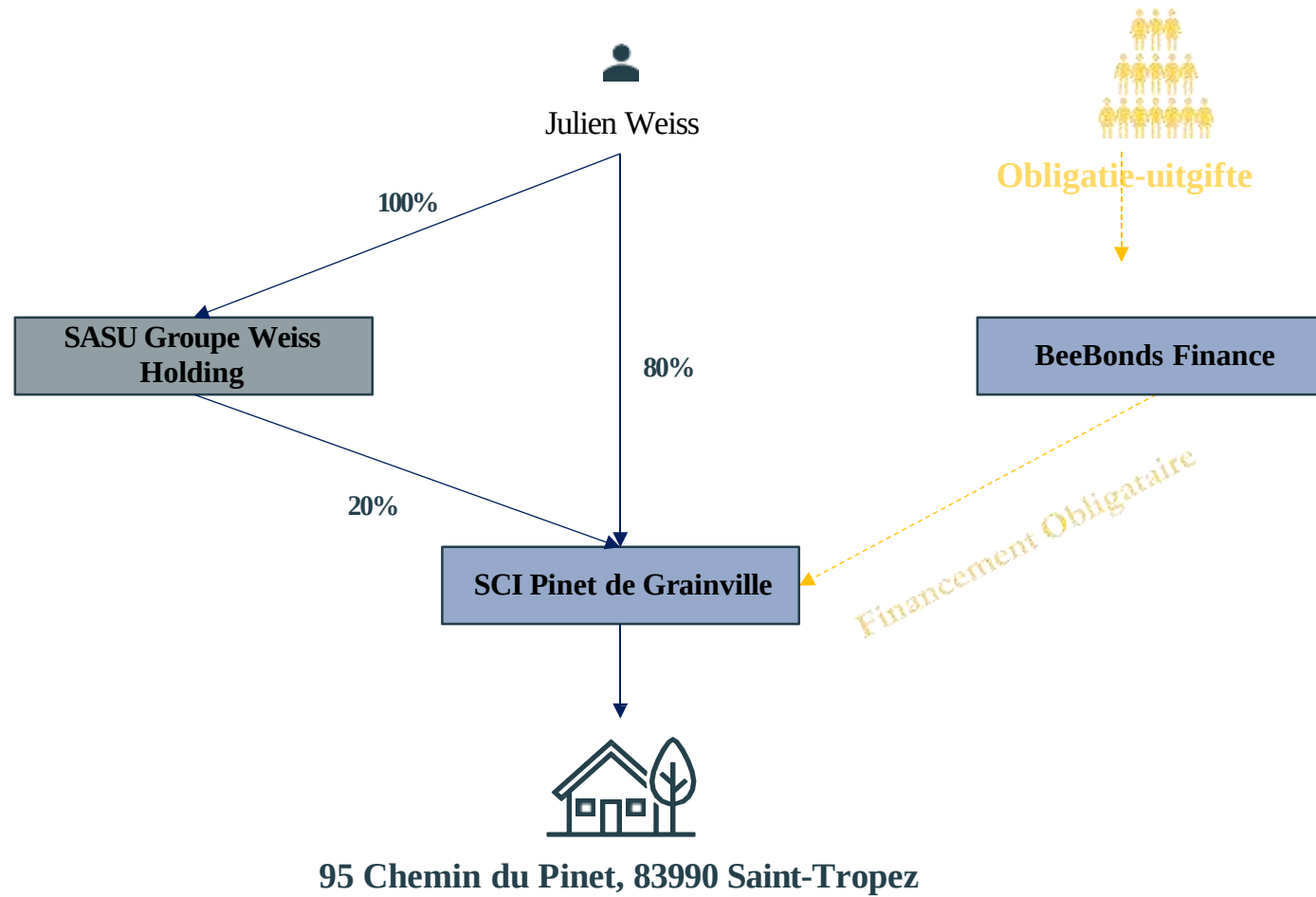


• **Onvoorwaardelijke bankgarantie Groupe Weiss Hol.**

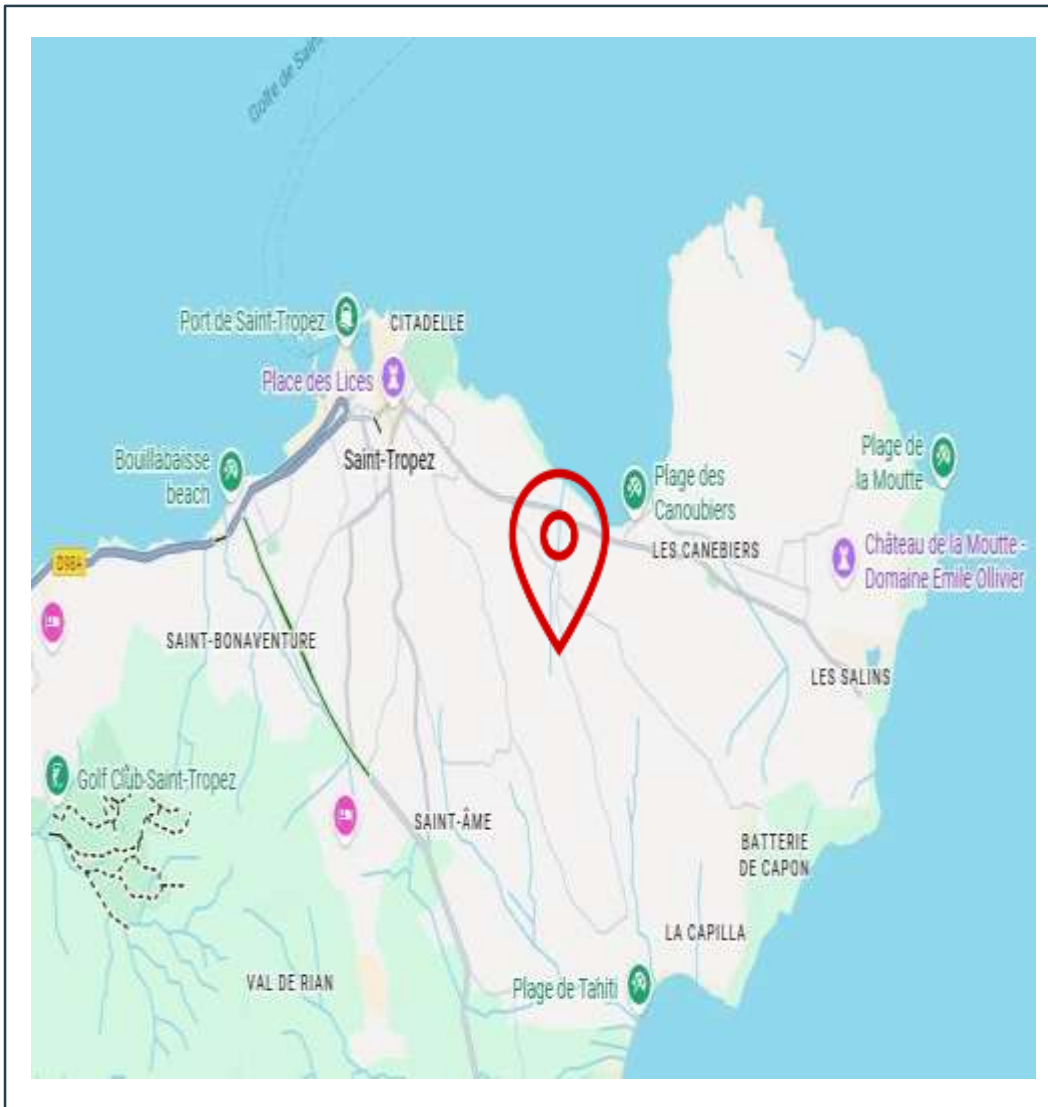


2. Organigram van de transactie

Organigram en structuur



3. Ligging



De villa ligt aan de **95 chemin du Pinet in Saint-Tropez**, in een **rustige, residentiële en bijzonder gewilde wijk**, ideaal gelegen **tussen het centrum van het dorp en de stranden van Pampelonne**. Dankzij deze bevoorrechte ligging kunt u zowel genieten van de **rust van een groene omgeving** als van de **directe nabijheid van de emblematische plekken van Saint-Tropez**.

Het pand ligt in een **groene omgeving zonder** huizen, waardoor het **privacy en rust** biedt, terwijl het toch slechts op enkele minuten van de **haven, de restaurants en de winkels** in het centrum ligt.

Het is ideaal gelegen om het hele jaar door ten volle te genieten van het **aangename leven in Saint-Tropez**.

De belangrijkste voorzieningen zijn snel bereikbaar:

- **Strand van Pampelonne:** ongeveer 5 minuten met de auto
- **Centrum en haven van Saint-Tropez:** ongeveer 5 minuten
- **Luchthaven van La Môle – Saint-Tropez:** ongeveer 25 minuten
- **Luchthaven van Nice Côte d'Azur:** ongeveer 1 uur en 40 minuten

De **wijk Le Pinet** behoort vandaag tot de **meest gewilde regio's van het schiereiland** en wordt gewaardeerd om zijn **rust, zijn weelderige vegetatie** en zijn **ideale ligging tussen zee en dorp**, waardoor dit adres een zowel **elegante als** exclusieve plek is om te wonen.



4. Business Plan van de transactie

Presentatie van het Business Plan

- De prognose wordt gepresenteerd door **de exploitant van het project, de SASU Groupe Weiss Holding**.
- De transactie bestaat uit het verkrijgen van een financiering van **circa 1,34 M€ netto exclusief kosten**, bedoeld om de ontwikkeling van de Groep te ondersteunen en om het eigen vermogen dat is gemobiliseerd in de villa gelegen aan de **95 Chemin du Pinet in Saint-Tropez** gedeeltelijk te herfinancieren.
- Het actief wordt gewaardeerd op **6 M€** met een **resterend bankkapitaal van ongeveer 1,7 miljoen euro**, wat neerkomt op een **beschikbare kaspositie na herverkoop van 4,3 M€**
- De **brutomarge** van de transactie bedraagt dus **ongeveer 3 M€**, wat neerkomt op een **brutomarge van 69 %**.
- De **financiële kosten** in verband met de transactie bedragen **165 K€** over 12 maanden, waaraan nog **108 K€ aan structureringskosten**, **12 K€ aan garantiekosten** en **36 K€ aan afsluitingskosten** moeten worden toegevoegd.
- De transactie levert dus een **nettomarge van circa 2,65 M€** op, wat overeenkomt met een **nettomargepercentage van 61 %**.

12 mois	
Bridge	1,344,000 €
Totale kostprijs	1,344,000 €

Cash na wederverkoop	4,300,000 €
Brutomarge	2,956,000 €
Brutomarge	69%

Rente op termijn (12 mnd)	165,000 €
Stuctureringskosten	108,000 €
Garantiekosten	12,000 €
Afsluitingskosten	36,000 €
Nettomarge	2,635,000 €
Nettomarge	61%



5. Samenvatting van het projet

Tabel van de financiering

Gebruik van middelen		Ressources
Bridge	1,344,000 €	1,500,000 € Senior Financiering
Frais de structuration	108,000 €	
Frais de garanties	12,000 €	
Frais de closing	36,000 €	
	1,500,000 €	1,500,000 €

Financiering

- Er werd aanvankelijk een banklening aangegaan, met een resterend kapitaal van ongeveer 1,7 M€.
- De exploitant heeft 2,62 M€ aan eigen middelen in de transactie geïnjecteerd.
- Zo heeft de transactie een LTV-ratio van slechts 35 %.

Voorlopige kalender van de transactie



6. Presentatie van de exploitant – Groupe WEISS

Naam	Groupe WEISS
Historiek	▪ De Weiss-groep, een onafhankelijke exploitant-investeerder die sinds 2007 in Parijs is gevestigd en opgericht door Julien Weiss, die de activiteiten op het vlak van investeringen en ontwikkeling heeft opgezet en ontwikkeld, net als het onderdeel beheer en horeca sinds 2018. ▪ De groep, met 16 jaar ervaring in de vastgoedsector, bestaat uit een team van ervaren professionals die een gemeenschappelijke passie delen: het waarderen van vastgoed ▪ Sinds de oprichting in 2007 heeft de Weiss-groep een dertigtal transacties uitgevoerd en behaalde in 2023 een omzet van 105 miljoen euro. Op dit moment beheert de Groep meer dan 100 000 m² aan vastgoed in heel Frankrijk. ▪ De expertise van de Groep komt tot uiting in de herstructurering van prime assets in Parijs en de doorverkoop aan een institutionele belegger of gebruiker.
Activiteit	Vastgoedhandelaar
Ligging	28 rue Paul Valéry, 75016 Paris
Oprichtingsdatum	2019
Maatschappelijk kapitaal van de Holding	6 633 000€
Bestuurder	Julien WEISS



7. Presentatie van het organigram – Groupe WEISS

FUSION ORGANIGRAMME - GROUPE WEISS - GROUPE WEISS HOLDING - PATRIMOINE JULIEN WEISS



8. Tableau patrimonial – Julien Weiss

PATRIMONE IMMOBILIER Julien Weiss									
SCI La Fontaine de Grainville		CAPITAL : Julien Weiss 90% - Groupe Weiss 10% - BENEFICIAIRE EFFECTIF : 100% Julien WEISS							
1 Hôtel particulier	Typologie d'actif	Surface	Valeur expertise au 31/12/2023	Échéance annuel	Dernière Échéance	DETTE RESTANT du au 30/09/2023	Loyer annuel	Banque	
26bis rue Jean de La Fontaine 75016 Paris	Résidence princiale	300 m² + 600 m² jardin	6 500 000 €	129 014 €	15/03/2039	3 248 265 €		Axa Banque	
SCI Manoir de Grainville		CAPITAL : Julien Weiss 85% - Fanny Weiss 5% - Groupe Weiss 10% - BENEFICIAIRE EFFECTIF : 100% Julien WEISS							
1 Propriété en normandie	Typologie d'actif	Surface	Valeur expertise au 31/12/2023	Échéance annuel	Dernière Échéance	DETTE RESTANT DU AU 30/09/2023	Loyer annuel	Banque	
Manoir de Grainville - 14430 Houland	Investissement locatif	980 m² + 38 HA de terres	4 900 000 €	66 111 €	05/02/2043	1 750 000 €	40 000 €	Crédit Mutuel	
SCI Pallas Grainville		CAPITAL : Julien Weiss 80% - Groupe Weiss Holding 10% - Groupe Weiss 10% - BENEFICIAIRE EFFECTIF : 100% Julien WEISS							
1 Villa à Saint-Tropez	Typologie d'actif	Surface	Valeur expertise au 31/12/2023	Échéance annuel	Dernière Échéance	DETTE RESTANT DU AU 30/09/2023	Loyer annuel	Banque	
97 chemin du Pinet - 83990 Saint-Tropez	Investissement locatif	300 m² + 2450 m² terrain	6 500 000 €	152 635 €	05/06/2045	2 786 801 €	175 000 €	Crédit Mutuel	
SCI Villa de Grainville		CAPITAL : Julien Weiss 90% - Groupe Weiss 90% - BENEFICIAIRE EFFECTIF : 100% Julien WEISS							
1 Immeuble de bureaux	Typologie d'actif	Surface	Valeur expertise au 31/12/2023	Échéance annuel	Dernière Échéance	DETTE RESTANT AU 30/09/2023	Loyer annuel	Banque	
28 rue Paul Valéry / 3 Villa d'Eylau 75016 Paris	Investissement locatif	450 m² + 80 m² jardin	9 000 000 €	298 482 €	16/09/2040	5 735 000 €	300 000 €	Axa Banque	
SCI Foncière de Grainville		CAPITAL : Julien Weiss 90% - Groupe Weiss 90% - BENEFICIAIRE EFFECTIF : 100% Julien WEISS							
1 Immeuble d'habitation + 1 local commercial + 3 appartements	Typologie d'actif	Surface	Valeur expertise au 31/12/2023	Échéance annuel	Dernière Échéance	DETTE RESTANT DU AU 30/09/2023	Loyer annuel	Banque	
3 rue du Marais Kageneck 67 000 Strasbourg	Investissement locatif	200 m²	800 000 €	42 242 €	31/12/2038	537 684 €	35 040 €	Crédit Mutuel	
51 rue du Maréchal Foch 67 000 Strasbourg	Investissement locatif	39 m²	140 000 €	13 056,36 €	31/12/2030	80 736 €	12 600 €	Crédit Mutuel	
28 rue Jean de la Fontaine 75016 Paris	Investissement locatif	28 m²	400 000 €	26 260 €	31/03/2036	293 751 €	26 400 €	Crédit Mutuel	
28 rue Jean de la Fontaine 75016 Paris	Investissement locatif	57 m²	800 000 €	44 736 €	05/04/2042	723 009 €	36 000 €	CE HDF	
28 rue Jean de la Fontaine 75016 Paris	Investissement locatif	44 m²	620 000 €	28 644 €	05/08/2041	440 571 €	31 200 €	BPE	
SCI Pinet de Grainville		CAPITAL : Julien Weiss 80% - Groupe Weiss Holding 20% - BENEFICIAIRE EFFECTIF : 100% Julien WEISS							
1 Villa à Saint-Tropez	Typologie d'actif	Surface	Valeur expertise au 31/12/2023	Échéance annuel	Dernière Échéance	DETTE RESTANT DU AU 30/09/2023	Loyer annuel	Banque	
95 chemin du Pinet - 83990 Saint-Tropez	Investissement locatif	300 m² + 2000 m² terrain	5 500 000 €	131 929 €	05/05/2041	1 987 630 €	135 000 €	CE HDF	
SNC EDELSTONE		CAPITAL : Foncière Weiss 80% - Groupe Weiss Holding 20% - BENEFICIAIRE EFFECTIF : 100% Julien WEISS							
1 Chalet	Typologie d'actif	Surface	Valeur expertise au 01/10/2023	Échéance annuel	Dernière Échéance	DETTE RESTANT DU AU 30/09/2023	Loyer annuel	Banque	
702 rue de Nogentil - 73120 Courchevel	Investissement locatif	723m²	14 000 000 €	698 000 €	23/05/2033	11 000 000 €	500 000 €	OBC NEUFUZE	
SCI Jardins du Pinet		BENEFICIAIRE EFFECTIF : 100% Julien WEISS							
1 appartement	Typologie d'actif	Surface	Valeur expertise au 01/10/2023	Échéance annuel	Dernière Échéance	DETTE RESTANT DU AU 30/09/2023	Loyer annuel	Banque	
167 Traverse des Tours 83350 Ramatuelle	Investissement locatif	33 m²	425 000 €	25 319 €	05/07/2042	401 173 €	24 000 €	CE HDF	
SCI Armillé - Création Mai 2013		CAPITAL : Julien Weiss 30% - RB 30% - 6,67% ADP - 33,33% Foncière Herrmann - BENEFICIAIRE EFFECTIF : 33% Julien WEISS							
1 appartement	Typologie d'actif	Surface	Valeur expertise au 31/12/2022	Échéance annuel	Dernière échéance	DETTE RESTANT DU AU 30/09/2023	Loyer annuel	Banque	
145 rue de Saussure - 176	Investissement locatif	26,86 m²	300 000 €	18 078 €	05/11/33	148 146 €	19 200 €	CIC	
SCI 77 PVC		Capital : Julien Weiss 33,3% - RB 33,33% - GV : 33,33% - BENEFICIAIRE EFFECTIF : 33% Julien WEISS							
1 Immeuble de 17 logements + 2 commerces	Typologie d'actif	Surface	Valeur expertise au 31/12/2022	Échéance annuel	Dernière échéance	DETTE RESTANT DU AU 30/09/2023	Loyer annuel	Banque	
77 Avenue Paul Vaillant Couturier - Vitry	Investissement locatif	665 m²	2 200 000 €	101 283 €	17/11/39	1 489 218 €	150 000 €	BCP	
SCI 75 PVC		Capital : Julien Weiss 33,3% - RB 33,33% - GV : 33,33% - BENEFICIAIRE EFFECTIF : 33% Julien WEISS							
1 Immeuble + locaux d'activités	Typologie d'actif	Surface	Valeur expertise au 31/12/2022	Échéance annuel	Dernière échéance	DETTE RESTANT DU AU 30/09/2023	Loyer annuel	Banque	
75 Avenue Paul Vaillant Couturier - Vitry	Investissement locatif	817 m²	1 500 000 €	72 582 €	15/08/38	895 178 €	105 600 €	BCP	
SCI Turin		Capital Julien Weiss 45% - 45% RB - BW Groupe 10% - BENEFICIAIRE EFFECTIF : 33% Julien WEISS							
1 Local commercial	Typologie d'actif	Surface	Valeur expertise au 31/12/2022	Échéance annuel	Dernière échéance	DETTE RESTANT DU AU 30/09/2023	Loyer annuel	Banque	
15 rue de Turin 75008	Investissement locatif	27 m²	350 000 €	16 740 €	15/06/2037	201 478 €	21 480 €	Crédit Mutuel	
SCI WB Patrimoine 2018		Capital Julien Weiss : 47,5% (nu propriété) - RB 47,5% (nu propriété) - BW Groupe 5% (nu propriété) - 100% BW Groupe (usufruit) - BENEFICIAIRE EFFECTIF : 50% Julien WEISS							
1 Local commercial + 1 Appartement en viager	Typologie d'actif	Surface	Valeur expertise au 31/12/2022	Échéance annuel	Dernière Échéance	DETTE RESTANT DU AU 30/09/2023	Loyer annuel	Banque	
14 rue Tracy 75002 Paris	Investissement locatif	100 m²	550 000 €	25 527,12 €	03/05/2043	403532,08	35 400 €	Axa Banque	
57 rue de la Faisanderie 75016 Paris	Investissement locatif	105 m²	1 450 000 €	21 840,00 €	30/11/2038	280810,30		Viager Crédit Mutuel	
TOTAL VALEUR EXPERTISE		55 935 000 €							
TOTAL DETTE RESTANT		32 402 982,42 €							



9. Tableau patrimonial – Julien Weiss

GROUPE WEISS HOLDING SAS		CAPITAL : Julien Weiss 100%												
Adresse	Typologie d'actif	Surface	Acquisition	Apports	Frais de notaire	Travaux / Evictions	Frais Financiers - Loyers	Revente (projetée)	Banque	Marge brute	Société	% Groupe Weiss Holding	Marge brute GWH	Acquisition
19 rue Saint-Georges 75009	Immeuble de bureaux	1 250	14 250 000	5 000 000	401 850	4 500 000	900 000	28 000 000 €	CE HDF	7 948 150	SNC FONCIERE SAINT-GEORGES	50%	3 974 075 €	14/04/2020
24 rue Mogador 75009	Immeuble bureaux	1 900	30 000 000	11 500 000	816 750	7 000 000	3 500 000	46 000 000 €	CE HDF	4 683 250	SAS 24 MOGADOR	62,5%	2 927 031 €	17/12/2020
8 rue du Nil 75002	Immeuble mixte	250	2 750 000	650 000	76 625	250 000	150 000	3 500 000 €	MMB	273 375	SNC FONCIERE DU NIL	100%	273 375 €	22/12/2020
3 rue Tronchet 75008 Paris	Immeuble mixte	1 920	26 000 000	8 000 000	780 000	3 000 000	1 500 000	40 000 000 €	Palatine	8 720 000	SNC FONCIERE TRONCHET	60%	5 232 000 €	30/06/2021
151 boulevard Saint-Germain 75006	Immeuble mixte	1 000	15 960 000	3 500 000	454 860	300 000	500 000	20 000 000 €	MMB	2 785 140	SNC FONCIERE DES PRES	100%	2 785 140 €	20/03/2020
113bis avenue Charles de Gaulle Neuilly s-seine	Immeuble bureaux	2 200	23 500 000	10 000 000	300 000	9 600 000	2 400 000	42 000 000 €	BPRP	6 200 000	SAS 113bis CDG	62,5%	3 875 000 €	14/12/2021
TOTAL			112 460 000 €	38 650 000 €				179 500 000 €		30 609 915 €			19 066 621 €	

GROUPE WEISS SAS		CAPITAL : Groupe Weiss Holding 100%												
Adresse	Typologie d'actif	Surface	Acquisition	Apports	Frais de notaire	Travaux / Evictions	Frais Financiers - Loyers	Revente (projetée)		Marge brute	Société	% Groupe Weiss	Marge brute Groupe Weiss	Acquisition
10-12 Rue des Maraichers 75020	Immeuble mixte	1 750	9 300 000	2 000 000	265 050	2 000 000	500 000	15 000 000 €	BPRP	2 934 950	SNC MARAICHERS	75%	2 201 213 €	01/11/2018
55bis rue des Saint-Pères 75006	Immeuble mixte	1 250	20 352 000	4 200 000	547 200	1 250 000	1 250 000	25 750 000 €	CE N	2 350 800	SNC FONCIERE SAINT-GERMAIN	50%	1 175 400 €	31/07/2019
TOTAL			29 652 000 €	6 200 000 €				40 750 000 €		5 285 750 €			3 376 613	

FONCIERE WEISS		CAPITAL : Groupe Weiss 100%												
Adresse	Typologie d'actif	Surface	Acquisition	Apports	Frais de notaire	Travaux / Evictions	Frais Financiers - Loyers	Revente (projetée)		Marge brute	Société	% Groupe Weiss	Marge brute Foncière Weiss	Acquisition
22 rue de la Trémoille 75008	Immeuble de bureaux	2018	40 000 000	10 000 000	1 200 000	500 000	3 500 000	53 500 000	MMB OBC	8 300 000	SNC FONCIERE TREMOILLE	100%	8 300 000 €	30/06/2022
TOTAL			40 000 000 €	10 000 000 €				53 500 000 €		8 300 000 €			8 300 000	





Annexes

Annexes. Visuels de l'actif



Annexes. Visuels de l'actif



Disclaimer

- Le contenu de ce document est donné à titre purement indicatif et n'a aucune valeur contractuelle.
- Aucune distribution ou publication de ce document ne peut être faite dans, ou à partir de, toute juridiction sauf dans des circonstances qui aboutiront au respect des lois et règlements applicables à la loi.
- Personne ne doit se fier à ce document ou à toute information qu'il contient pour une transaction ou un objectif quelconque. Tout produit ou titre mentionné dans le présent document peut faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays en vertu des lois ou réglementations nationales applicables à ces personnes ou dans ces pays. Il incombe à chaque investisseur de s'assurer qu'il est légalement autorisé ou habilité à investir ou à acheter les titres ou produits concernés.
- Lorsque des informations contenues dans le présent document sont obtenues de, ou basées sur, des sources externes, le distributeur estime que ces sources sont fiables, mais le distributeur ne déclare ni ne garantit la fiabilité, l'exactitude, l'exhaustivité, l'actualité ou l'adéquation à un quelconque objectif de ces informations.
- Le distributeur et ses administrateurs, dirigeants et employés respectifs peuvent de temps à autre avoir une position dans, ou détenir, l'un des titres ou produits, ou effectuer des transactions avec les personnes, entreprises ou entités mentionnées dans ce document.
- Rien dans le présent document n'est destiné à constituer un conseil ou une recommandation pour un investissement ou une transaction.
- Les investisseurs doivent toujours procéder à leur propre évaluation des titres ou des produits et des risques qui y sont associés d'un point de vue juridique, fiscal, réglementaire et comptable sans se fier aux informations contenues dans ce document, en consultant, dans la mesure du nécessaire, leurs propres conseillers financiers, juridiques, fiscaux, réglementaires, et autres professionnels en la matière.
- Sous réserve du respect des exigences légales et réglementaires, le distributeur décline toute responsabilité découlant de l'utilisation ou de la confiance accordée aux informations contenues dans ce document. Ce document est confidentiel et ne peut être ni communiqué à un tiers (à l'exception des conseillers externes à condition qu'ils respectent eux-mêmes cet engagement de confidentialité), ni copié en tout ou partie, sans l'accord préalable écrit du distributeur.



Contact



Johan Choucroun

Directeur Associé

+33 6 18 18 50 92
j.choucroun@sateip.fr

Sacha Oberman

Directeur Associé

+33 6 18 49 15 73
s.oberman@sateip.fr

