



Villa Can Marin

Émission obligataire
Développement d'une finca d'exception à Ibiza

Porteur de projet : Sky High Mountain SL - Mai 2026



Table des matières

Disclaimer			
Avertissements légaux et responsabilités	p. 3	05 Rentabilité attendue	
		Analyse et structure de la rentabilité	p. 18
01 Résumé du projet		06 Financement	
Chiffres clés, localisation et financement	p. 4	Financement recherché	p. 19
02 Description générale du projet		07 Track Record & Analyse comparative	
La propriété, le secteur, la villa	p. 6	Projets réalisés par La vie est belle	p. 20
03 Structure juridique		08 Analyse des risques	
Organigramme et présentation du porteur	p. 15	Forces et points d'attention du projet	p. 22
04 Planning d'exécution		09 Etats financiers	
Calendrier d'exécution	p. 17	Analyse des états financiers	p. 23

Disclaimer

Responsabilité de l'émetteur

La présente note descriptive a été établie par **BeeBonds SRL** sur la base de documents communiqués par l'organe de gestion de **Sky High Mountain SL**. L'organe de gestion demeure seul responsable de l'exactitude, de l'exhaustivité et de la fiabilité des données transmises. Le cabinet **VS Consulting Company** a procédé à une revue indépendante de cohérence documentaire et n'a relevé aucune anomalie manifeste sur la base des informations transmises.

Absence de recommandation d'investissement

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

Limitation de responsabilité de BeeBonds

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

1. RÉSUMÉ DU PROJET

Le Projet « Can Marin »

Perché dans les hauteurs de Sant Josep et d'Es Cubells, un domaine privé de **4,15 hectares** offre un cadre d'exception : intimité absolue, nature préservée et vues imprenables sur la Méditerranée - une rareté sur un marché aussi convoité qu'Ibiza.

C'est sur ce terrain d'exception que prend forme la Villa Can Marin, une **finca contemporaine de 550 m²** conçue comme un art de vivre bohème, naturel et élégant. Entièrement passive et hors réseau, elle conjugue autonomie solaire, matériaux écoresponsables et puits privé, incarnant une vision rare du luxe durable et discret.

L'objet du financement

Le financement porte sur l'**acquisition du terrain ainsi que le lancement des travaux** d'une villa de luxe éco-conçue à Ibiza (San Josep), développée par **Sky High Mountain SL**.

Le permis de construire a déjà été obtenu. Le projet, bénéficie d'une promesse d'engagement en fonds propres supérieur à **1,5 M€**.

La complémentarité des parties prenantes constitue un atout majeur, chacune apportant une **expertise spécifique et consolidée**, favorable à la bonne exécution du projet.

Les chiffres clés du projet

- Vente prix minimum : 8 M€
- Marge brute sur Ventes: 2,66 M€ (33%)
- Marge nette sur Ventes: 1,62 M€ (20%)

Le financement obligataire

- Montant min. du prêt : 500.000 €
- Montant max. du prêt : 1.500.000 €
- Taux d'intérêt annuel brut: 10,25%
- Maturité de l'obligation: 36 mois

Le planning

T1 2026	Signature du compromis de vente
T2 2026	Acquisition définitive & levée des fonds Beebonds (15 juin)
T3 2026	Début des travaux
T3 2028	Fin des travaux de construction
T4 2028	Commercialisation de la villa
T2 2029	Remboursement Beebonds

La localisation

Le secteur de **Sant Josep** de sa Talaia et de son village côtier Es Cubells, situé au sud-ouest d'Ibiza, figure parmi les **adresses les plus exclusives d'Ibiza**, recherchée pour son intimité absolue, sa faible densité et son **environnement naturel** strictement préservé.

Perché au-dessus de la mer, le secteur offre des **vues spectaculaires** et une atmosphère de refuge, tout en restant à quelques minutes en voiture du centre de **San Josep (le chef-lieu)**, de ses services et des plus belles plages du sud-ouest.

1. RÉSUMÉ DU PROJET

Le projet immobilier vise à redéfinir l'art de vivre à Ibiza à travers l'acquisition d'un terrain d'exception de **4,15 hectares** et la construction d'une **résidence signature** entièrement **écologique et autonome**, suspendue entre ciel et mer au cœur des paysages préservés des hauteurs d'Ibiza.

Chiffres clés du projet

8 M€

Prix de vente

**2,66 M€
(33 %)**

Marge brute sur vente

**1,62 M€
(20%)**

Marge nette sur vente

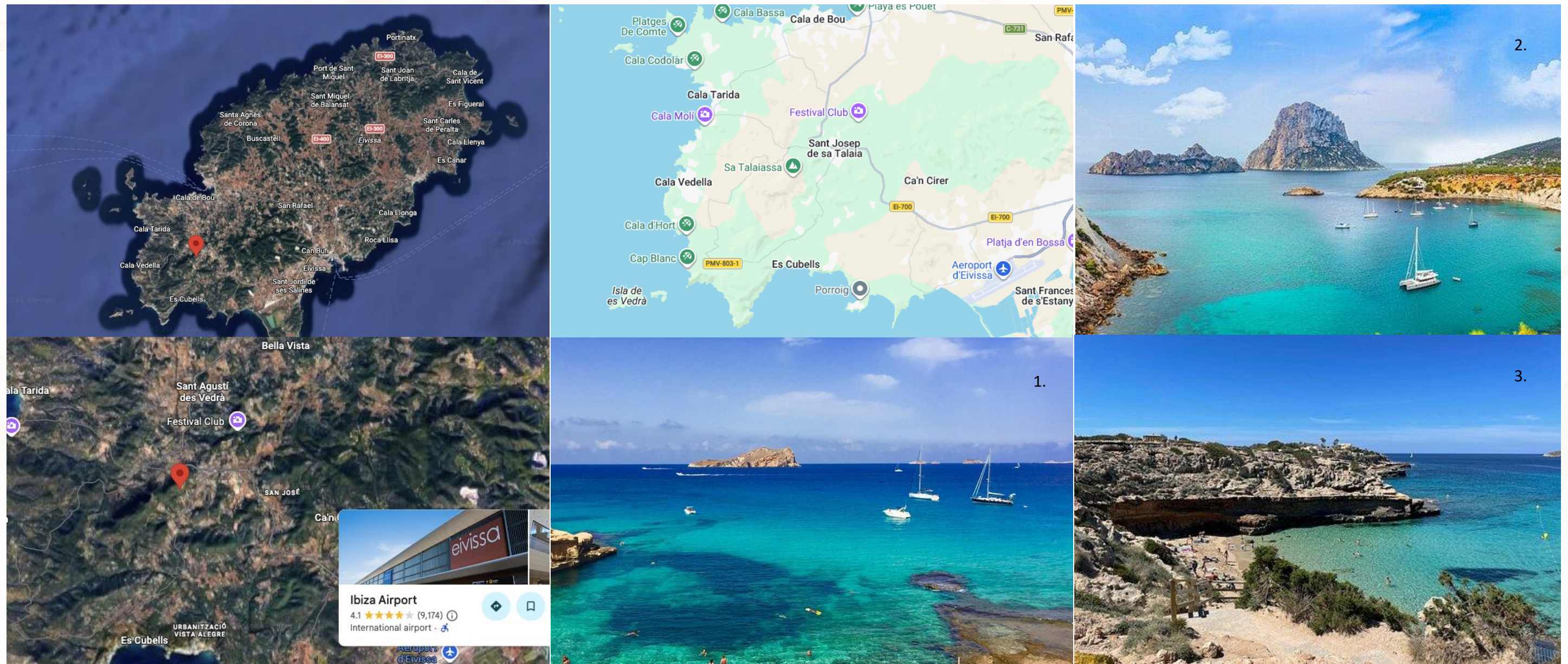
36 mois

Maturité de l'obligation

Financement obligataire (via BeeBonds Finance)

- Montant minimum du prêt : 500 000 €
- Montant maximum du prêt : 1 500 000 €
- Taux d'intérêt annuel brut : 10,25 %
- Maturité : 36 mois (remboursement T2 2029)
- Fonds affectés à l'acquisition du terrain et au lancement des travaux — versement direct au notaire à la signature de l'acte authentique (15 juin 2026).
- Les intérêts de la première année seront bloqués

2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET – LA LOCALITE



Localisation du terrain

1. Cala Comte 2. Platja de Cala d'Hort 3. Cala Escondida



2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET – LE GROUPE ET SES PROJETS

Opérations en cours du groupe

1



Roca Llisa - Ibiza

Le projet Villa Joy, situé à Roca Llisa, consiste en l'acquisition d'un terrain rectangulaire de 1 678 m² au sein de l'urbanisation privée et sécurisée 24/7 de Roca Llisa, l'un des secteurs résidentiels les plus exclusifs de la côte est d'Ibiza.

Sur cette parcelle, une villa indépendante avec vue mer est en cours de développement. Édifiée sur trois niveaux et un sous-sol, la résidence répondra aux plus hauts standards du luxe contemporain et offrira environ 477 m² de surface habitable, complétés par 241 m² de terrasses couvertes et ouvertes.

2



Ocean's Boulevard - Manalapan

Fidèle à la stratégie de développement ultra-exclusif du groupe, South Ocean Boulevard s'impose comme une réalisation architecturale d'exception. Située sur la fine barrière de sable de Manalapan, la propriété bénéficie d'un privilège rare à l'échelle mondiale : une double façade, avec plage privée sur l'océan et quai privé sur le lac.

Le projet se distingue par son implantation unique et ses prestations hors normes, incluant un accès littoral privatif et un dock dédié aux yachts.

3

La Villa Can Marin

Édifiée sur 4 hectares, la propriété est pensée comme une villa passive entièrement autonome, combinant luxe discret et performance environnementale.

Elle repose sur une autonomie énergétique complète (solaire et stockage), une conception bioclimatique et des matériaux durables à faible empreinte carbone.

La ressource en eau est sécurisée par un puits privé rare à Ibiza, complétée par une intégration paysagère incluant potager et arbres fruitiers.

2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET

Localisation & Accessibilité

Implanté à Es Cubells (San Josep), le projet se situe dans l'un des secteurs les plus exclusifs et préservés d'Ibiza.

- Village de San Josep : environ 5 minutes en voiture
- Commerces et services : moins de 8 minutes en voiture
- Plages de la côte Sud : environ 10 minutes en voiture
- Aéroport d'Ibiza : 15 minutes en voiture

Environnement résidentiel recherché

Situé sur une pente dominante entourée de pins, ce domaine de 4,15 hectares offre un équilibre rare entre immersion sauvage et confort urbain. Ce quartier ultra-prisé combine une intimité absolue avec un accès immédiat aux infrastructures de qualité (écoles, restaurants, services). C'est un emplacement de premier choix sur le marché d'Ibiza, garantissant une valorisation patrimoniale exceptionnelle grâce à la taille unique du terrain. Sa configuration assure une discrétion totale et une séparation naturelle, créant un véritable refuge sans jamais être isolé du monde.



2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET

Matériaux et Style

Cette propriété contemporaine a été pensée comme une villa haut de gamme mêlant architecture méditerranéenne, matériaux naturels et volumes ouverts sur l'extérieur. Le projet privilégie la lumière naturelle, les textures minérales et les grandes surfaces de vie prolongées par des terrasses et espaces paysagers.

Les finitions comprennent :

- pierre naturelle type marés
- menuiseries en chêne rustique
- sols en grès cérame grand format
- microciment
- enduits minéraux à la chaux
- toitures végétalisées

Synthèse des surfaces

	Surface (m ²)	Pondération
Rez-de-chaussée	292,5	100%
Sous-sol actuel	179,5	100%
Agrandissement sous-sol	119,7	100%
Terrasse principale	80,9	50%
Piscine	33,3	30%
Surface habitable intérieure	551,6	
Surface pondérée	601,9	



2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET

Organisation des Volumes et Répartition des Surfaces

La villa se déploie sur trois niveaux distincts.

Rez-de-chaussée – Planta Baja (surface intérieure estimée ~300 m² avec terrasses couvertes et ouvertes de ~140 m²)

Le niveau principal propose une expérience de vie intérieure-extérieure typiquement ibizienne, grâce à de larges baies vitrées, des matériaux naturels et une continuité fluide avec les terrasses et jardins paysagers. Les volumes généreux et la hauteur sous plafond jusqu'à 2,60 m renforcent une sensation d'espace haut de gamme.

Il comprend un vaste séjour avec salle à manger, une cuisine ouverte premium, une suite parentale avec salle de bain type master, 3 à 4 chambres supplémentaires avec salles de bains, une buanderie et des toilettes invités.

Le tout s'ouvre sur environ 140 m² de terrasses couvertes et solarium, prolongeant les espaces de vie vers l'extérieur, ainsi qu'une piscine de 35 m² intégrée à l'environnement naturel.



2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET

Sous-sol – Planta Sótano (Surface estimée : ~180 m² avec un agrandissement prévu de ~120 m²)

Conçu comme un niveau fonctionnel et discret, le sous-sol accueille les équipements techniques tout en offrant des espaces complémentaires modulables : salle de sport, home cinéma, cave à vin ou espace bien-être.

Toiture – Planta de Cubierta (Surface estimée : ~350 m²)

La toiture est conçue comme une véritable cinquième façade, associant végétalisation et finitions minérales. Elle renforce l'intégration paysagère de la villa dans son environnement naturel, tout en améliorant les performances thermiques et l'esthétique contemporaine du projet.



2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET

Performance environnementale & autonomie énergétique

Conçue selon les principes de la construction passive et certifiée classe B en consommation d'énergie primaire (43,77 kWh/m²/an), la Villa Can Marin incarne une nouvelle vision du luxe durable à Ibiza.

Son enveloppe thermique haute performance avec des transmittances de façade atteignant 0,24 W/m²K et des sols isolés à 0,17 W/m²K garantit un confort intérieur optimal en toutes saisons, sans compromis sur l'esthétique.

Le système de production d'énergie, entièrement fondé sur une installation solaire photovoltaïque avec stockage par batteries, assure une autonomie électrique complète, affranchissant la propriété de toute dépendance au réseau. La pompe à chaleur air-eau, dont 67,5 % des besoins en eau chaude sanitaire sont couverts par énergie renouvelable dépassant les exigences réglementaires espagnoles, pensé pour minimiser l'empreinte carbone tout en maximisant le confort de vie.

Indépendance hydrique & intégration paysagère

Dans un territoire insulaire où la ressource en eau constitue un privilège rare, la Villa Can Marin bénéficie d'un puits privé alimentant l'ensemble de la propriété en eau naturelle, complété par un réservoir de stockage d'eau potable et un système de filtration dernière génération garantissant une qualité irréprochable à chaque point de soutirage.

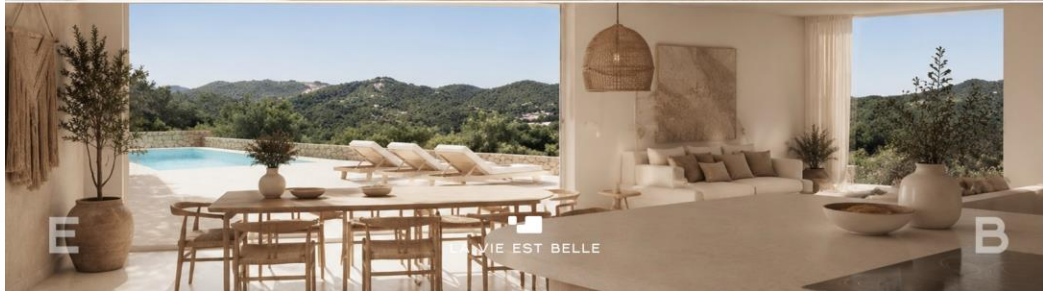
Un réseau de récupération des eaux grises et pluviales, entièrement intégré à l'architecture, alimente en circuit fermé un système d'arrosage automatique intelligent, préservant les essences méditerranéennes, le potager et les arbres fruitiers qui composent le paysage naturel du domaine.

Loin d'un simple argument écologique, cette autonomie hydrique totale constitue un atout patrimonial structurel, une rareté absolue sur le marché ibizien, qui confère à la propriété une résilience et une valeur intrinsèque durables, indépendantes des aléas d'approvisionnement de l'île.

CALIFICACION ENERGETICA OBTENIDA:

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE (kWh/m ² •año)		EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO (kgCO ₂ /m ² •año)	
<26.10 A	43,77 B	<6.90 A	13,23 C
26.10-49.6 B		6.90-13.00 B	
49.60-83.80 C		13.00-22.00 C	
83.80-134.30 D		22.00-35.20 D	
134.30-242.70 E		35.20-66.80 E	
242.70-284.00 F		66.80-78.20 F	
=>284.00 G		=>78.20 G	

2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET – IMAGES 3D



2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET - Rentabilité

Rentabilité attendue	
Libellé	€
Vente de la villa	8 000 000
Total de la vente	8 000 000
Acquisition du terrain	-2 250 000
Frais d'acquisition (taxe et frais juridiques)	-267 750
Coûts et frais d'acquisition du terrain	-2 517 750
Frais de développement	-901 760
Frais de construction	-1 925 000
Coûts et frais de construction et développement	-2 826 760
Coûts totaux (terrain + construction + développement)	-5 344 510
Marge brute/vente	2 655 490
<i>Marge brute/vente (%)</i>	<i>33%</i>
Frais de commercialisation	-344 000
Marge brute / vente (après frais de commercialisation)	2 311 490
<i>Marge brute / vente (après frais de commercialisation (%))</i>	<i>29%</i>
Frais financiers	-690 000
Marge Nette	1 621 490
<i>Marge brute / ventes (après frais financier (%))</i>	<i>20%</i>

1 Rentabilité

Le prix de vente est fixé à 8 M€, reflétant l'exclusivité du projet, son positionnement ultra haut de gamme et son concept écologique d'exception.

La villa bénéficie de vues panoramiques sur la mer et d'une architecture contemporaine parfaitement intégrée à son environnement naturel.

2 Structure des coûts

L'acquisition du terrain représente un investissement de 2,25 M€, complété par 268 k€ de frais (taxes et honoraires juridiques), soit un coût total d'acquisition de 2,52 M€.

Ce poste représente 47 % des besoins opérationnels du projet.

3 Développement

Le coût total de l'opération (terrain, construction et développement) atteint ainsi 5,34 M€.

Le budget de construction de 1,9 M€ comprend:

- Terrassement et Gros Oeuvre (fondations, construction, maçonnerie, toiture/isolation): ~ 990 k€
- Second Oeuvre & Finition (Menuiserie, chauffage, piscine, landscaping etc.): ~ 935 k€

Les coûts de commercialisation sont estimés à 344 k€, tandis que les charges financières s'élèvent à 690 k€, portant l'ensemble des charges hors construction à 1 034 k€.

Prix de revient : **5,34 M€** Marge brute : **2,66 M€ (33%)** Marge nette : **1,62 M€ (20%)**

3. STRUCTURE JURIDIQUE

Organigramme du projet

Pierre Thomas

Eurocom Networks - créée en 2002

N° RCS : B45.673 – Boulevard Royal 10, 2449 Luxembourg

Grégory di Pompeo

Participation de 33% dans Sky High Ibiza créée le 11/04/2025 pour le développement de projet à Ibiza

Daniel Bos

Shiners Estates Ibiza- créée le 19/06/2023

N° RCS : B138.29.940 – Avenida golf 26, 07840 Baleares

Les trois associés s'engagent à apporter un minimum de 15 % de fonds propres et se déclarent disposés à augmenter leur contribution dans l'éventualité où la levée de fonds n'atteindrait pas les objectifs fixés.

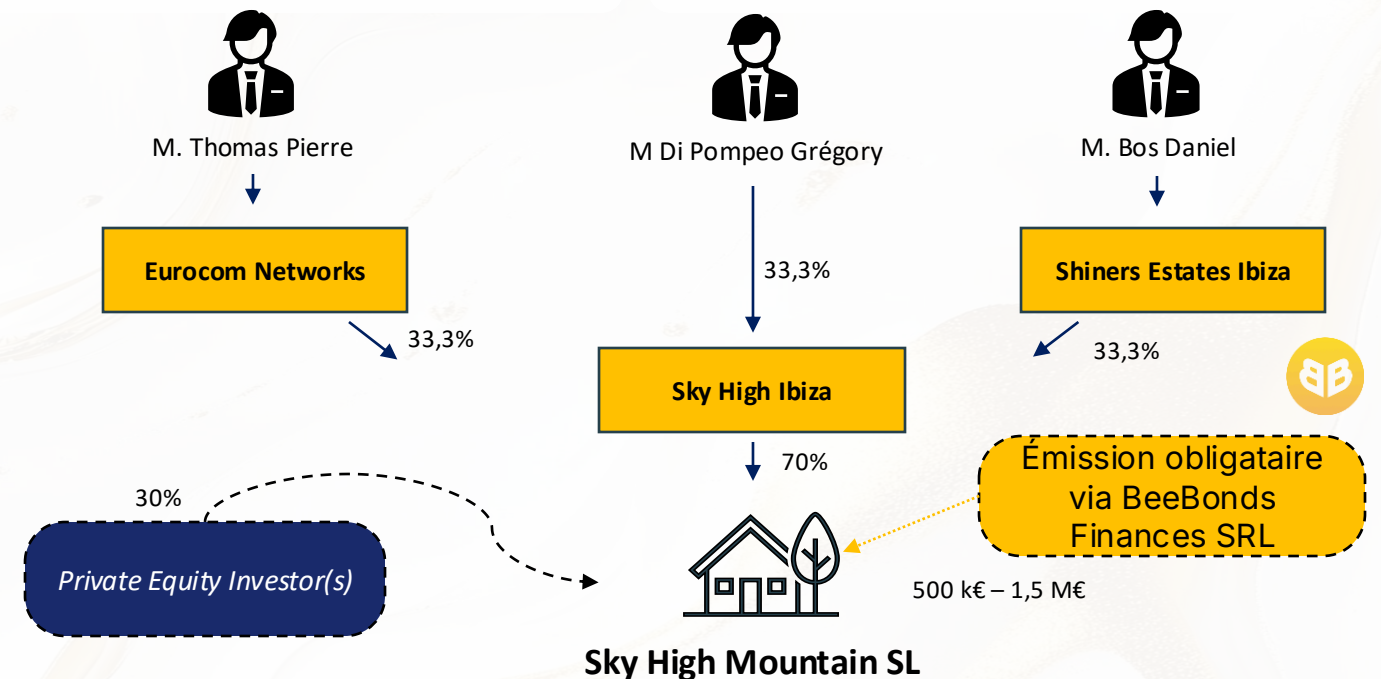
Structure de financement de l'opération

1 Private Equity

Les co-détenteurs de la société Sky High Mountain ainsi que d'autres investisseurs apporteront l'équité nécessaire à la réussite du projet.

2 Émission obligataire – BeeBonds

500 k€ - 1 500 k€ — Émis via Beebonds Finance SRL
Second rang, taux brut 10,25%, maturité 36 mois.



3. STRUCTURE JURIDIQUE

Présentation de l'équipe



Pierre Thomas
Administrateur

De nationalité française, Pierre Thomas est co-fondateur et détenteur de la marque La Vie est Belle, spécialisée dans la conception et le développement de villas de prestige à Miami, Marbella et dans leurs environs. Active depuis plus de vingt ans — sa société a fêté ses 20 ans de succès en 2023 et compte aujourd'hui plus de 27 projets de villas premium réalisés en Floride et plus d'une dizaine en Espagne.

Aux USA, Pierre THOMAS collabore avec Sabal Construction (Floride) et le cabinet TOGU Design Miami pour la conception et la construction d'immeubles haut de gamme, alliant design européen et standards américains.

Le dernier projet majeur mentionné est une villa à Manalapan (Miami – West Palm Beach), avec Beach House vue sur l'océan et plage et pontons privés, en cours de construction pour un prix estimé à plus de 40 M\$, finalisée autour de la fin de 2026.



Grégory Di Pompeo
Administrateur

De nationalité française, Grégory est diplômé en design industriel de l'Istituto Europeo di Design de Rome, et s'est également formé en marketing digital. Après avoir dirigé des équipes dans ce domaine, il s'est orienté vers l'architecture et le développement immobilier, qu'il exerce désormais à l'échelle européenne et internationale. Il est fondateur et co-dirigeant de RA Imperium Architecture (depuis 2021), cabinet spécialisé dans les projets résidentiels haut de gamme en France et au Luxembourg. Plus de 15 ans d'expérience en design, marketing et promotion immobilière. Un track record de projets respectant budgets et délais avec un haut niveau de finition.

Expérience réussie dans le même secteur géographique avec Casa Llisa, et Roca Llisa, validant notre connaissance du marché et la fiabilité de nos équipes locales.



Daniël Bos
Administrateur

Entrepreneur néerlandais, spécialisé dans l'immobilier de luxe à Ibiza, il allie expertise technique et vision stratégique dans l'acquisition de terrains, la gestion de projets et la coordination d'équipes.

Co-owner de Sky High Ibiza SL, il participe activement au développement de la marque La Vie Est Belle à Ibiza.

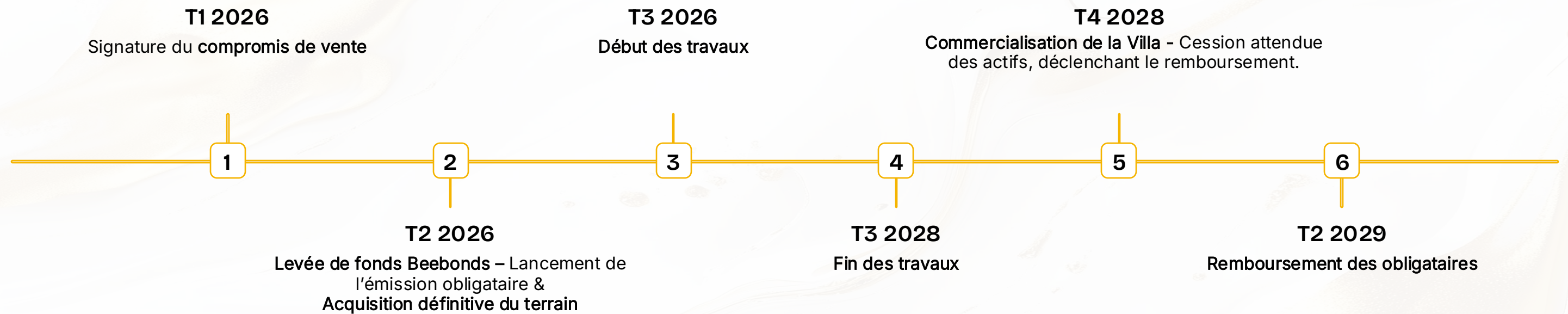
Fondateur de Daniel Ibiza Projects SL, il développe actuellement Los Almendros, une finca moderne à Sant Joan de Labritja (5,2 M€), et, au sein de Roca Llisa Ventures SL, le projet Casa Llisa (5 M€, en réservation).

Depuis 2013, il est également co-proprétaire de Shiners Recruitment BV (Pays-Bas), société de recrutement spécialisée dans les profils techniques hautement qualifiés, où il met son expertise en management et stratégie au service d'entreprises internationales.

Source : Management

4. PLANNING D'EXÉCUTION

Calendrier de l'Opération



Source : Management

5. RENTABILITÉ ATTENDUE – CASHFLOW TRIMESTRIEL

Cash planning - EUR	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	T4 2027	T1 2028	T4 2028 - T1 2029	T2 2029	Total
Cash début de période	0	109 042	56 789	547 264	994 945	1 159 681	1 059 198	1 002 948	169 198	7 121 490	
Total (hors financement)	-2 800 958	-52 252	-509 526	-529 819	-136 513	-44 234	0	-777 500	7 162 292	0	2 311 490
Revenu de la vente									8 000 000		8 000 000
Coûts et frais d'acquisition du terrain	-2 250 000										-2 250 000
Taxe ITP (frais lié à l'acquisition)	-225 000										-225 000
Frais avocat (frais lié à l'acquisition)	-20 250										-20 250
Frais de notaire (frais lié à l'acquisition)	-22 500										-22 500
Construction et Finition	-75 156	-52 252	-509 526	-529 819	-136 513	-44 234		-577 500			-1 925 000
Mobilier								-200 000			-200 000
Préparation du terrain	-200 000										-200 000
Frais généraux									-493 708		-493 708
Coûts supplémentaires imprévus	-8 052										-8 052
Frais de commercialisation									-344 000		-344 000
Financement	3 000 000	0	1 000 000	1 000 000	500 000	0	0	0	0	-4 000 000	1 500 000
Equity	1 500 000										1 500 000
Emprunt obligataire Beebonds	1 500 000									-1 500 000	0
Dette collatérale			1 000 000	1 000 000	500 000					-2 500 000	0
Frais financiers	-90 000	0	0	-22 500	-198 750	-56 250	-56 250	-56 250	-210 000	0	-690 000
Frais sur emprunt obligataire	-90 000										-90 000
Intérêts sur emprunt obligataire					-153 750				-153 750		-307 500
Intérêts dette collatérale				-22 500	-45 000	-56 250	-56 250	-56 250	-56 250		-292 500
Cash flow net de la période	109 042	-52 252	490 474	447 681	164 737	-100 484	-56 250	-833 750	6 952 292	-4 000 000	3 121 490
Cash fin de période	109 042	56 789	547 264	994 945	1 159 681	1 059 198	1 002 948	169 198	7 121 490	3 121 490	3 121 490

6. FINANCEMENT RECHERCHÉ

Émission Obligatoire



Conditions de l'émission obligatoire

- **Montant recherché:** 500 k€ - 1,5 M€
- **Durée :** 36 mois
- **Taux d'intérêt brut :** 10,25% brut, payé annuellement
- **Porteur :** Sky High Mountain SL
- **Émetteur :** BeeBonds Finance (soumis au droit belge)



Garanties & Sécurités

- Nantissement des actions de la société Sky High Mountain SL (propriétaire du terrain et de la villa)
- Possibilité de **remboursement anticipé**

Les fonds mis à disposition de Sky High Mountain SL seront exclusivement affectés à l'acquisition du terrain ainsi qu'au financement des travaux de gros œuvre de la villa. Le versement sera effectué directement sur le compte séquestre du notaire, concomitamment à la signature de l'acte authentique d'acquisition.

À l'achèvement du gros œuvre, une dette collatérale sera mise en place en relais de l'émission obligatoire. Le porteur s'engage par ailleurs à absorber tout besoin de trésorerie additionnel, qu'il résulte d'un décalage de la commercialisation ou d'une souscription partielle de l'émission — par apport en fonds propres ou mobilisation d'une ligne de financement complémentaire préidentifiée.

7. Track Record et Analyse Comparative

Track Record - Projets déjà réalisés par La Vie est Belle



PIERRE THOMAS
LA VIE EST BELLE

10 ANS DE SUCCÈS

PIERRE THOMAS, FONDATEUR ET PARTNER DE « LA VIE EST BELLE », CÉLÈBRE CETTE ANNÉE 10 ANS DE SUCCÈS QUI ONT VU LE DÉVELOPPEMENT D'UNE NICHE INEXPLOITÉE SUR LE MARCHÉ DES HABITATIONS NEUVES INDIVIDUELLES DE GRAND LUXE EN FLORIDE.

L'histoire de La Vie Est Belle débute après la crise américaine des « subprimes », en développant des projets immobiliers de rénovation puis de construction de type « premium » situés sur des emplacements numéro 1 dans le « grand Miami ». Une région réputée pour son dynamisme économique, sa fiscalité avantageuse et un coût de la vie faible, attirant une population toujours plus nombreuse et à haut potentiel. « La Vie Est Belle » opère en collaboration avec la société de développement Sabal Construction, située en Floride, et essentiellement le cabinet d'architecte TOGU Design Miami pour construire et revendre ces villas présentant tous les codes

du luxe immobilier à l'européenne (architecture d'intérieur, design, artisanat, finitions) appliqué aux standards américains. Grâce à une intensification de tous les métiers clés, la durée de construction moyenne pour ces villas de 500 m² se situe autour de 24 et 48 mois après l'obtention du permis de construire. Et durant ces 10 dernières années « La Vie Est Belle » a créé 27 projets en Floride, les villas devenant de plus en plus extraordinaires au fur et à mesure des années avec des prix de vente s'élevant au-delà des 20 millions de dollars pour les dernières réalisations. La Vie est Belle présente un excellent track record de dix ans et finance actuellement son 27ème



projet. Elle dispose donc d'une solide connaissance du marché local en Floride, en travaillant avec des entreprises expérimentées, permettant aux investisseurs dans chacun des projets de récupérer rapidement son capital augmenté d'un rendement très attractif. En effet nos investisseurs sont associés dans une LLC américaine dédiée à un projet développé sur 3 à 4 ans, en moyenne, et bénéficient de notre expérience et d'un modèle éprouvé permettant d'obtenir une excellente rentabilité lors de la revente du bien à un acheteur final. Le dernier projet de construction est une villa située à Manalapan, au nord de Miami dans la région de West Palm Beach. Ce bien présente,



Pierre Thomas



en plus des caractéristiques citées plus haut, une configuration rare avec un accès à l'océan d'un côté et une plage privée de l'autre. Le projet devrait être abouti fin 2026 avec un

prix de vente de plus de 30 MUSD. Nous levons actuellement la dernière partie d'Equity de ce projet puisque le permis vient d'être obtenu il y a quelques semaines. ■

— 4005 S OCEAN BOULEVARD • HIGHLAND BEACH —



VENDU
30,0 M USD

— 3050 S OCEAN BOULEVARD • MANALAPAN —



EN CONSTRUCTION
LIVRAISON 2026
EN VENTE : 46,5 MUSD

— 1369N VENITIAN ISLANDS • MIAMI —



VENDU
20,6 M USD

7. ANALYSE COMPARATIVE DU MARCHE IMMOBILIER LOCAL



Espagne > Îles Baléares > Sant Josep de sa Talaia

Renovated villa with panoramic views to Formentera

8 950 000 €

6 Chambres 6 Salles de bains ~255 m² Surface totale ~5 034 m² Surface du terrain

Source: Engel & Völkers



Contemporary Ibicenco Villa with Open Views in San José

San Agustín | € 10.500.000

Property details

Plot Size 82.580 m² Size 646 m² 4 bedrooms
4 bathrooms Sea view Fully furnished

Source: Ibiza Estates



Spain > Balearic Islands > Ibiza > San José > 07800

IBZ57620

€7,500,000

House / Villa for sale

New-build luxury villa with breathtaking views, for sale in the heart of Ibiza

4 Bedrooms 5 Bathrooms 472m² Floor plan 50,554m² Plot size

Source: DILS/Lucas Fox



8. ANALYSE DES RISQUES

Forces et Points d'Attention du Projet

Emplacement

Destination de premier choix: le Projet est situé dans une région prisée par les grands patrimoines étrangers en quête de biens immobiliers exclusifs et haut de gamme.

Track record éprouvé

Une solide expérience opérationnelle dans les projets de développement de villas luxueuses avec 27 opérations réussies en Europe et à l'international.

La qualité du projet

Situé dans une zone totalement immergée dans la nature, entourée de pins. Le projet sera conçu comme une villa passive, 100% autonome avec une approche écologique de qualité.

Obtention du permis

Le permis de construire a déjà été accordé, ce qui constitue un facteur de risque majeur fortement réduit. Les délais d'obtention dans la région peuvent s'étendre de 3 à 12 mois.

1

Les délais de la vente

À ce niveau de prix, les délais de commercialisation peuvent varier sensiblement, la demande reposant principalement sur une clientèle d'acquisition dite « coup de cœur ».

2

Risque de liquidité

À date, aucun term sheet ni engagement ferme n'a été obtenu pour la mise en place de la dette collatérale.

3

Historique financier

Les sociétés porteuses du projet, Sky High Mountain SL. et sa holding Sky High Ibiza S.L., ont été récemment constituées et ne disposent donc pas d'un historique financier significatif.

9. ÉTATS FINANCIERS - 1/3

Bilan d'Eurocom Networks - Actif

Analyse globale de l'actif

Augmentation totale : L'actif total passe de 2 299 821 € en 2023 à 2 695 703 € en 2025, soit une croissance d'environ 17 % sur deux ans.

On constate des variations de participations/refinancement intra-groupe, mouvements de créances et de cash, qui sont des mouvements typiques d'une holding.

Analyse de l'actif circulant

Les postes significatifs de l'actif circulant sont composés de :

- 1) **Valeurs mobilières de placement :** Poste dominant en 2025 avec 2 010 000 €, en très forte progression (vs 338 919 € en 2024). Représente près de 75 % de l'actif total. Avec une grande partie du montant se trouvant sur compte à terme.
- 2) **Avoirs en banques :** Trésorerie stable à 349 919 € en 2025, en léger recul vs 2024 (366 271 €).
- 3) **Créances :** En forte baisse à 136 697 € en 2025 (vs 392 796 € en 2024), reflétant un recouvrement actif des dettes clients.

Evolution des immobilisations

Immobilisations corporelles : En nette progression, passant de 0,04 € (2022-2024) à 9 663 € en 2025, marquant une reprise d'investissement dans l'outil de production.

Immobilisations financières : Forte diminution, passant de 1 073 207 € en 2024 à 189 424 € en 2025 (-82 %), traduisant une importante cession ou réévaluation du portefeuille de participations.

Source : Management

	Actif			
	2022	2023	2024	2025
A. Capital souscrit non versé				
I. Capital souscrit non appelé				
II. Capital souscrit appelé et non versé				
B. Frais d'établissement				
C. Actif immobilisé	829.633,36	1.069.866,19	1.073.206,78	199.087,01
I. Immobilisations incorporelles				
II. Immobilisations corporelles	0,04	0,04	0,04	9.662,75
III. Immobilisations financières	829.633,32	1.069.866,15	1.073.206,74	189.424,26
D. Actif circulant	1.002.890,26	1.229.954,89	1.097.985,65	2.496.615,53
I. Stocks				
II. Créances	415.114,28	362.477,93	392.795,87	136.696,69
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	117.475,50	147.409,12	177.727,06	136.696,69
a) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	297.638,78	215.068,81	215.068,81	0,00
III. Valeurs mobilières	61.252,07	776.411,01	338.918,98	2.010.000,00
IV. Avoirs en banques	526.523,91	91.065,95	366.270,80	349.918,84
E Comptes de régularisation			2.204,56	
TOTAL DU BILAN (ACTIF)	1.832.523,62	2.299.821,08	2.173.396,99	2.695.702,54

9. ÉTATS FINANCIERS - 2/3

Bilan d'Eurocom Networks - Passif

Capitaux propres

Les capitaux propres enregistrent une progression soutenue sur la période, passant de **1 789,6 k€** en 2023 à **2 548,8 k€** en 2025 (+42 %), portée par l'affectation des bénéfices en réserves et résultats reportés, témoignant d'une approche prudente concernant la distribution du résultat.

Dettes

Les dettes diminuent fortement sur la période, passant de 510,3 k€ en 2023 à 146,9 k€ en 2025 (-71 %), et sont composées de :

- 1) **Dettes à court terme (< 1 an)** : Représentent la quasi-totalité du passif exigible en 2025 (146,9 k€), reflet d'un endettement maîtrisé et de court terme.
- 2) **Dettes à long terme (> 1 an)** : Quasi nulles depuis 2024, la société n'ayant plus recours à un financement long terme.

Résultat de l'exercice

- 1) **Résultat 2022** : 42k €
- 2) **Résultat 2023** : 23k €
- 3) **Résultat 2024** : 195k €
- 4) **Résultat 2025** : 564k €

La hausse du résultat est quasi-exclusivement d'origine financière, portée par un des dividendes de participations. L'activité opérationnelle reste structurellement déficitaire (charges > CA)

	PASSIF			
	2022	2023	2024	2025
A. Capitaux propres	1.766.404,96	1.789.564,07	1.984.527,95	2.548.838,28
I. Capital souscrit	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
II. Primes d'émission				
III. Réserve de réévaluation				
IV. Réserves	90.250,00	58.675,00	53.460,00	53.460,00
V. Résultats reportés	1.599.033,58	1.672.729,96	1.701.104,07	1.896.067,95
VI. Résultat de l'exercice	42.121,38	23.159,11	194.963,88	564.310,33
VII. Acomptes sur dividendes				
VIII. Subventions d'investissement en capital				
B. Provisions				
C. Dettes	66.118,66	510.257,01	188.869,04	146.864,26
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	63.101,58	507.600,23	188.869,04	146.864,26
a) dont la durée résiduelle est supérieure à un an	3.017,08	2.656,78		
D. Comptes de régularisation				
TOTAL DU BILAN (PASSIF)	1.832.523,62	2.299.821,08	2.173.396,99	2.695.702,54

9. ÉTATS FINANCIERS – 3/3

Ratios Financiers – Performance & Endettement

ROE & Levier financier

Le ROE progresse de ~10 % en 2024 à ~22 % en 2025, porté par la forte hausse du bénéfice net (194,9 k€ → 564,3 k€). La holding retrouve une rentabilité solide sur capitaux propres, signe que les filiales irriguent à nouveau la structure.

Le ratio Dette/Capitaux propres ressort à **0,06** en 2025 (vs 0,10 en 2024), bien en-dessous du seuil de 1. Sa structure financière repose très majoritairement sur les capitaux propres, ce qui est logique pour cette structure de holding et ajoute marge de manœuvre importante pour financer de futurs projets.

Dette Nette et Liquidité restreinte

La dette nette est **négative à -2 213 k€** en 2025 (vs -526 k€ en 2024) : la trésorerie et les placements dépassent largement les dettes financières. La liquidité restreinte atteint **16,99** (vs 5,84 en 2024), très au-dessus du seuil de 1. La holding dispose d'une surface financière confortable pour couvrir ses engagements à court terme.

Interest Coverage Ratio (ICR)

L'ICR s'établit à **2,18** en 2025, reflet du retour à un EBIT positif (19,5 k€) après une année 2024 déficitaire. Le ratio dépasse le seuil prudentiel de 2, ce qui signifie que le résultat d'exploitation couvre désormais le service des intérêts. La capacité de la holding à honorer sa charge financière est rétablie, même si elle reste à consolider.

Ratios	2024	2025
	Chiffre d'affaires	59.898
Bénéfice net annuel	194.964	564.310
Total actifs	2.173.397	2.695.703
EBITDA	-165777	19.793
EBIT	-165777	19.540
Marge nette	325%	263%
Total dettes	188.869	146.864
Dette nette	-526.320	-2.213.055
Dette/capitaux propres	0,10	0,06
Liquidité Restreinte	5,84	16,99
Interest Coverage Ratio	/	2,18

Source : Management

Contactez-nous

Pour toute information complémentaire sur l'émission obligataire Sky High Mountain SL, notre équipe est à votre disposition.



BeeBonds

Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem, Belgique

☎ +32 (0)2 896 92 98

✉ Hello@beebonds.com

🌐 beebonds.com

Émission obligataire de **BeeBonds** | Porteur de Projet : Sky High Mountain SL | Mai 2026

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

