



Villa Can Marin

Obligatie-uitgifte
Ontwikkeling van uitzonderlijke finca in Ibiza

Projecteigenaar : Sky High Mountain SL - Mei 2026



Inhoudsopgave

Disclaimer			
Wettelijke bepalingen en aansprakelijkheid	p. 3	05 Verwachte rentabiliteit	
01 Samenvatting van het project		Analyse en structuur van de rentabiliteit	p. 18
Kerncijfers, locatie en financiering	p. 4	06 Financiering	
02 Algemene beschrijving van het project		Gezochte financiering	p. 19
Het pand, de omgeving, de villa	p. 6	07 Trackrecord & Vergelijkende analyse	
03 Juridische structuur		Projecten gerealiseerd door La vie est belle	p. 20
Organigram en presentatie van de projecteigenaar	p. 15	08 Risicoanalyse	
04 Uitvoeringsplanning		Sterke punten en aandachtspunten van het project	p. 22
Uitvoeringsschema	p. 17	09 Jaarrekening	
		Analyse van de jaarrekening	p. 23

Disclaimer

Aansprakelijkheid van de Emittent

Deze nota is opgesteld door **BeeBonds SRL** op basis van documenten die zijn verstrekt door het bestuursorgaan van **Sky High Mountain SL**. Het bestuursorgaan blijft als enige verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van de verstrekte gegevens. Het kantoor **VS Consulting Company** heeft een onafhankelijke controle uitgevoerd op de consistentie van de documentatie en heeft op basis van de verstrekte informatie geen duidelijke onregelmatigheden vastgesteld.

Geen beleggingsaanbeveling

Deze nota vormt geen beoordeling of aanbeveling met betrekking tot de wenselijkheid van een investering. Elke belegger die besluit te investeren, doet dit op eigen verantwoordelijkheid en blijft verplicht om zijn eigen onafhankelijke analyse uit te voeren. Het project houdt commerciële, financiële en technische risico's in die verband houden met de bouw.

Beperking van de aansprakelijkheid van BeeBonds

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

1. SAMENVATTING VAN HET PROJECT

Het project "Can Marin"

Hoog gelegen boven Sant Josep en Es Cubells biedt een privédomein van **4,15 hectare** een uitzonderlijke omgeving: absolute privacy, ongerepte natuur en adembenemende uitzichten op de Middellandse Zee – een zeldzaamheid op een markt die zo gewild is als die van Ibiza.

Op dit uitzonderlijke terrein krijgt Villa Can Marin vorm, een **eigentijdse finca** van **550 m²** ontworpen voor een elegante levensstijl. Volledig passief en off-grid combineert het zonne-energie, milieuvriendelijke materialen en een eigen waterput, en belichaamt daarmee een uniek beeld van duurzame en ingetogen luxe.

Het doel van de financiering

De financiering betreft de **aankoop van het terrein en de start van de bouw** van een ecologisch ontworpen luxevilla op Ibiza (San Josep), ontwikkeld door **Sky High Mountain SL**.

De bouwvergunning is al verkregen. Het project profiteert van een toezegging van een inbreng van eigen vermogen van meer dan **1,5 M€**.

De complementariteit van de betrokken partijen vormt een belangrijke troef, aangezien elk van hen **specifieke en bewezen expertise** inbrengt, wat de succesvolle uitvoering van het project ten goede komt.

De belangrijkste cijfers

- Minimale verkoopprijs: 8 M€
- Brutomarge op de omzet: 2,66 M€ (33%)
- Nettomarge op de omzet: 1,62 M€ (20%)

De obligatiefinanciering

- Min. bedrag lening: 500.000 €
- Max. bedrag lening: 1.500.000 €
- Bruto jaarlijkse rentevoet: 10,25%
- Looptijd van de obligatie: 36 maanden

De planning

- T1 2026: Ondertekening compromis verkoop
- T2 2026: Definitieve overname & ophaling Beebonds-financiering (15 juni)
- T3 2026: Start van de werkzaamheden
- T3 2028: Einde van de werkzaamheden
- T4 2028: Verkoop van de villa
- T2 2029: Terugbetaling Beebonds

De locatie

De omgeving van **Sant Josep** de sa Talaia en het kustplaatsje Es Cubells, gelegen in het zuidwesten van Ibiza, behoort tot de **meest exclusieve locaties van het eiland** en is geliefd om zijn absolute privacy, lage bevolkingsdichtheid en strikt beschermde **natuurlijke omgeving**.

Hoog boven de zee gelegen, biedt het gebied **spectaculaire zichten** en een toevluchtsoord, terwijl het toch op slechts enkele minuten rijden ligt van het centrum van **San Josep (de hoofdplaats)**, met zijn voorzieningen en de mooiste stranden van het zuidwesten.

1. SAMENVATTING VAN HET PROJECT

Dit vastgoedproject heeft tot doel het ware Ibiza te tonen en dit door de aankoop van een uitzonderlijk terrein van **4,15 hectare** en de bouw van een volledig **ecologisch en zelfvoorzienend prestigieus wooncomplex**, gelegen tussen de blauwe hemel en de zee, temidden van de ongerepte landschappen in **de heuvels van Ibiza**.

Kerncijfers van het project

8 M€

Verkoopprijs

**2,66 M€
(33 %)**

Brutomarge op verkoop

**1,62 M€
(20%)**

Nettomarge op verkoop

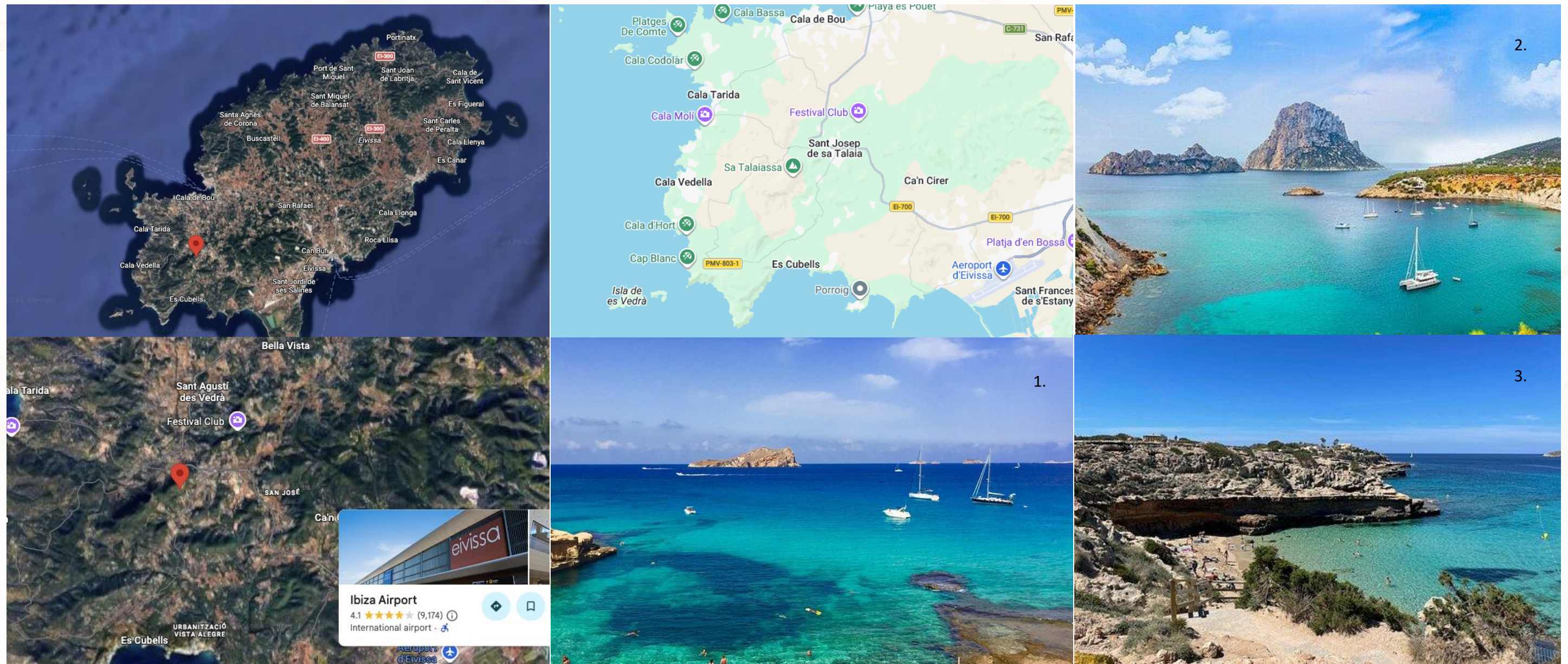
36 maanden

Looptijd van de obligatie

Obligatiefinanciering (via BeeBonds Finance)

- Minimale lening: € 500.000
- Maximaal leenbedrag: € 1.500.000
- Bruto jaarlijkse rentevoet: 10,25 %
- Looptijd: 36 maanden (terugbetaling Q2 2029)
- Middelen bestemd voor de aankoop van de grond en de start van de werkzaamheden — directe betaling aan de notaris bij ondertekening van de authentieke akte (15 juni 2026).
- De rente van het eerste jaar wordt geblokkeerd

2 ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT - LIGGING



Ligging van het terrein

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



2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT – DE GROEP EN HAAR PROJECTEN

Lopende activiteiten van de groep

1



Roca Llisa - Ibiza

Het Villa Joy-project, gelegen in Roca Llisa, bestaat uit de aankoop van een rechthoekig perceel van 1.678 m² in de besloten en 24/7 beveiligde urbanisatie van Roca Llisa, een van de meest exclusieve woonwijken aan de oostkust van Ibiza.

Op dit perceel wordt momenteel een vrijstaande villa met zeezicht ontwikkeld. De woning, gebouwd op drie verdiepingen en een kelder, zal voldoen aan de hoogste normen van hedendaagse luxe en ongeveer 477 m² woonoppervlak bieden, aangevuld met 241 m² aan overdekte en open terrassen.

2



Ocean's Boulevard - Manalapan

In lijn met de strategie van de groep om uitsluitend ultra-exclusieve projecten te ontwikkelen, onderscheidt South Ocean Boulevard zich als een architectonisch meesterwerk. Het pand ligt op de smalle zandstrook van Manalapan en geniet van een wereldwijd zeldzaam voorrecht: een dubbele ligging, met een privéstrand aan de oceaan en een privésteiger aan het meer.

Het project onderscheidt zich door zijn unieke ligging en buitengewone voorzieningen, waaronder een eigen toegang tot de kust en een aanlegsteiger voor jachten.

3

Villa Can Marin

Het pand, gebouwd op 4 hectare, is ontworpen als een volledig zelfvoorzienende passievilla, die discrete luxe combineert met duurzaamheid.

Het is gebaseerd op volledige energieonafhankelijkheid (zonne-energie en opslag), een bio-ontwerp en duurzame materialen met een lage CO₂-voetafdruk.

De watervoorziening wordt gewaarborgd door een eigen waterput, wat zeldzaam is op Ibiza, aangevuld met een landschapsintegratie met een moestuin en fruitbomen.

2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Ligging & toegankelijkheid

Het project, gelegen in Es Cubells (San Josep), bevindt zich in een Van de meest exclusieve en ongerepte wijken van Ibiza.

- Het dorp San Josep: ongeveer 5 minuten rijden
- Winkels en voorzieningen: minder dan 8 minuten rijden
- Stranden aan de zuidkust: ongeveer 10 minuten rijden
- Luchthaven van Ibiza: 15 minuten rijden

Gewilde woonomgeving

Dit landgoed van 4,15 hectare, gelegen op een heuvelrug en omgeven door pijnbomen, biedt een zeldzame balans tussen de ongerepte natuur en stedelijk comfort. Deze zeer gewilde wijk combineert absolute privacy met directe toegang tot hoogwaardige voorzieningen (scholen, restaurants, diensten). Het is een toplocatie op de markt van Ibiza, die dankzij de unieke omvang van het terrein een uitzonderlijke waardestijging garandeert. De indeling zorgt voor totale discretie en een natuurlijke afscheiding, waardoor een echt toevluchtsoord ontstaat zonder ooit van de wereld geïsoleerd te zijn



2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Materialen en Stijl

Deze moderne woning is ontworpen als een luxe villa waarin mediterrane architectuur, natuurlijke materialen en naar buiten gerichte ruimtes samenkomen.

Het ontwerp legt de nadruk op natuurlijk licht, minerale texturen en grote leefruimtes die worden verlengd door terrassen en aangelegde tuinen.

De afwerkingen omvatten:

- natuursteen van het type Marés
- kozijnen van rustiek eikenhout
- vloeren van grootformaat keramisch steengoed
- microcement
- minerale kalkpleister
- groendaken

Overzicht van de oppervlakken

	Opp. (m ²)	In totaal
Gelijkvloers	292,5	100%
Huidige kelder	179,5	100%
Uitbreiding kelder	119,7	100%
Hoofdterras	80,9	50%
Zwembad	33,3	30%
Binnenoppervlakte	551,6	
Alles samen	601,9	



2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Indeling van de ruimtes en verdeling van de oppervlakten

De villa strekt zich uit over drie afzonderlijke verdiepingen.

Gelijkvloers – Planta Baja (geschatte binnenoppervlakte ~300 m² met overdekte en open terrassen van ~140 m²)

Het hoofdniveau biedt een typisch Ibizaanse binnen-buitenbeleving, dankzij grote ramen, natuurlijke materialen en een vloeiende overgang naar de terrassen en aangelegde tuinen. De royale volumes en de plafondhoogte tot 2,60 m versterken het gevoel van luxe.

Het omvat een ruime woonkamer met eetkamer, een open premiumkeuken, een master suite met masterbadkamer, 3 tot 4 extra slaapkamers met badkamers, een wasruimte en een gastentoilet.

Het geheel beschikt over ongeveer 140 m² aan overdekte terrassen en een solarium, waardoor de leefruimtes naar buiten worden uitgebreid, evenals een zwembad van 35 m² dat naadloos in de natuurlijke omgeving is geïntegreerd.



2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Kelder – Planta Sótano (Geschatte oppervlakte: ~180 m² met een geplande uitbreiding van ~120 m²)

De kelder is ontworpen als een functionele en discrete verdieping en biedt ruimte aan de technische installaties, maar ook aan aanvullende, moduleerbare ruimtes: fitnessruimte, thuisbioscoop, wijnkelder of wellnessruimte.

Dak – Planta de Cubierta (Geschatte oppervlakte: ~350 m²)

Het dak is ontworpen als een echte vijfde gevel, waarbij begroeiing en minerale afwerkingen worden gecombineerd. Het versterkt de integratie van de villa in de natuurlijke omgeving en verbetert tegelijkertijd de thermische prestaties en de eigentijdse esthetiek van het project.



2. ALGEMENE PROJECTBESCHRIJVING

Milieuprestaties & energieonafhankelijkheid

Villa Can Marin is ontworpen volgens de principes van passiefbouw en gecertificeerd in klasse B voor primair energieverbruik (43,77 kWh/m²/jaar) en belichaamt een nieuwe visie op duurzame luxe op Ibiza.

De hoogwaardige thermische schil met geveltransmissiewaarden tot 0,24 W/m²K en vloerisolatie van 0,17 W/m²K garandeert optimaal binnencomfort in alle seizoenen, zonder concessies te doen aan de esthetiek. Het energieopwekkingsstelsel, dat volledig is gebaseerd op een fotovoltaïsche zonne-installatie met batterijopslag, zorgt voor volledige energieonafhankelijkheid, waardoor het pand niet langer afhankelijk is van het elektriciteitsnet. De lucht-waterwarmtepomp, waarbij 67,5 % van de behoefte aan sanitair warm water wordt gedekt door hernieuwbare energie – wat de Spaanse wettelijke eisen overtreft –, is ontworpen om de ecologische voetafdruk te minimaliseren en tegelijkertijd het wooncomfort te maximaliseren.

Wateronafhankelijkheid & integratie in het landschap

Op een eiland waar water een zeldzaam goed is, beschikt Villa Can Marin over een eigen waterput die het hele pand van natuurlijk water voorziet, aangevuld met een drinkwaterreservoir en een geavanceerd filtersysteem dat een onberispelijke kwaliteit garandeert op elk tappunt.

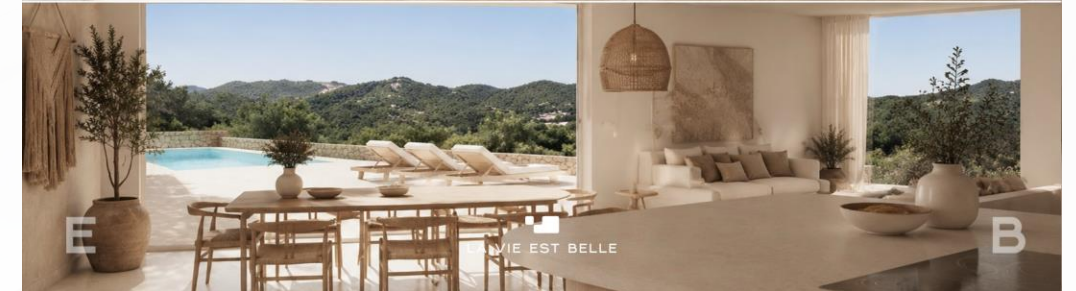
Een systeem voor de opvang van grijs water en regenwater, volledig geïntegreerd in de architectuur, voedt via een gesloten circuit een intelligent automatisch besproeiingssysteem, dat de mediterrane planten, de moestuin en de fruitbomen in stand houdt die het natuurlijke landschap van het domein vormen.

Deze totale waterzelfvoorziening is veel meer dan alleen een ecologisch argument; het is een structureel erfgoedvoordeel, een absolute zeldzaamheid op de Ibiza-markt, die het landgoed een duurzame veerkracht en intrinsieke waarde geeft, onafhankelijk van de onzekerheden van de watervoorziening op het eiland.

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			
49.60-83.80 C			
83.80-134.30 D			
134.30-242.70 E			
242.70-284.00 F			
=>284.00 G			
		6.90-13.00 B	
		13.00-22.00 C	
		22.00-35.20 D	
		35.20-66.80 E	
		66.80-78.20 F	
		=>78.20 G	

2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT – 3D BEELDEN



2. ALGEMENE PROJECTBESCHRIJVING - Winstgevendheid

Verwachte winstgevendheid	
Omschrijving	€
Verkoop van de villa	8.000.000
Totaal verkoopbedrag	8.000.000
Aankoop van de grond	-2.250.000
Aankoopkosten (belasting en juridische kosten)	-267.750
Kosten en uitgaven voor de aankoop van de grond	-2.517.750
Ontwikkelingskosten	-901.760
Bouwkosten	-1.925.000
Kosten en uitgaven voor bouw en ontwikkeling	-2.826.760
Totale kosten (grond + bouw + ontwikkeling)	-5.344.510
Brutomarge/omzet	2.655.490
<i>Brutomarge/omzet (%)</i>	<i>33%</i>
Verkoopkosten	-344.000
Brutomarge / omzet (na verkoopkosten)	2.311.490
<i>Brutomarge / omzet (na verkoopkosten (%))</i>	<i>29%</i>
Financiële kosten	-690.000
Nettomarge	1.621.490
<i>Brutomarge / omzet (na financiële kosten (%))</i>	<i>20%</i>

1 Winstgevendheid

De verkoopprijs is vastgesteld op 8 M€, wat de exclusiviteit van het project, de ultra-luxe positionering en het uitzonderlijke ecologische concept weerspiegelt.

De villa biedt een panoramisch uitzicht op zee en een eigentijdse architectuur die perfect is geïntegreerd in de natuurlijke omgeving.

Kostprijs: 5,34 M€

2 Kostenstructuur

De aankoop van het terrein is goed voor een investering van 2,25 M€, aangevuld met 268 k€ aan kosten (belastingen en juridische honoraria), wat neerkomt op totale aankoopkosten van 2,52 M€.

Deze post is goed voor 47 % van de operationele behoeften van het project.

Brutomarge: 2,66 M€ (33%)

3 Ontwikkeling

De totale kosten van het project (grond, bouw en ontwikkeling) bedragen daarmee 5,34 M€. Het bouwbudget van 1,9 M€ omvat:

- Grondwerk en ruwbouw (funderingen, bouw, metselwerk, dakbedekking/isolatie): ~ 990 k€
- Afbouw en afwerking (schrijnwerk, verwarming, zwembad, landschapsarchitectuur enz.): ~ 935 k€

De marketingkosten worden geraamd op 344 k€, terwijl de financiële lasten 690 k€ bedragen, waardoor de totale kosten exclusief bouw 1,034 M€ bedragen.

Nettomarge: 1,62 M€ (20%)

3. JURIDISCHE STRUCTUUR

Organigram van het project

Pierre Thomas

Eurocom Networks - opgericht in 2002
RCS-nr.: B45.673 – Boulevard Royal 10, 2449 Luxemburg

Grégory di Pompeo

Deelneming van 33% in Sky High Ibiza, opgericht op 11/04/2025 voor de ontwikkeling van projecten op Ibiza

Daniel Bos

Shiners Estates Ibiza – opgericht op 19/06/2023
RCS-nr.: B138.29.940 - Avenida Golf 26, 07840 Balearen

De drie vennoten verbinden zich ertoe minimaal 15% eigen vermogen in te brengen en verklaren zich bereid hun bijdrage te verhogen indien de fondsenwerving de gestelde doelen niet zou halen.

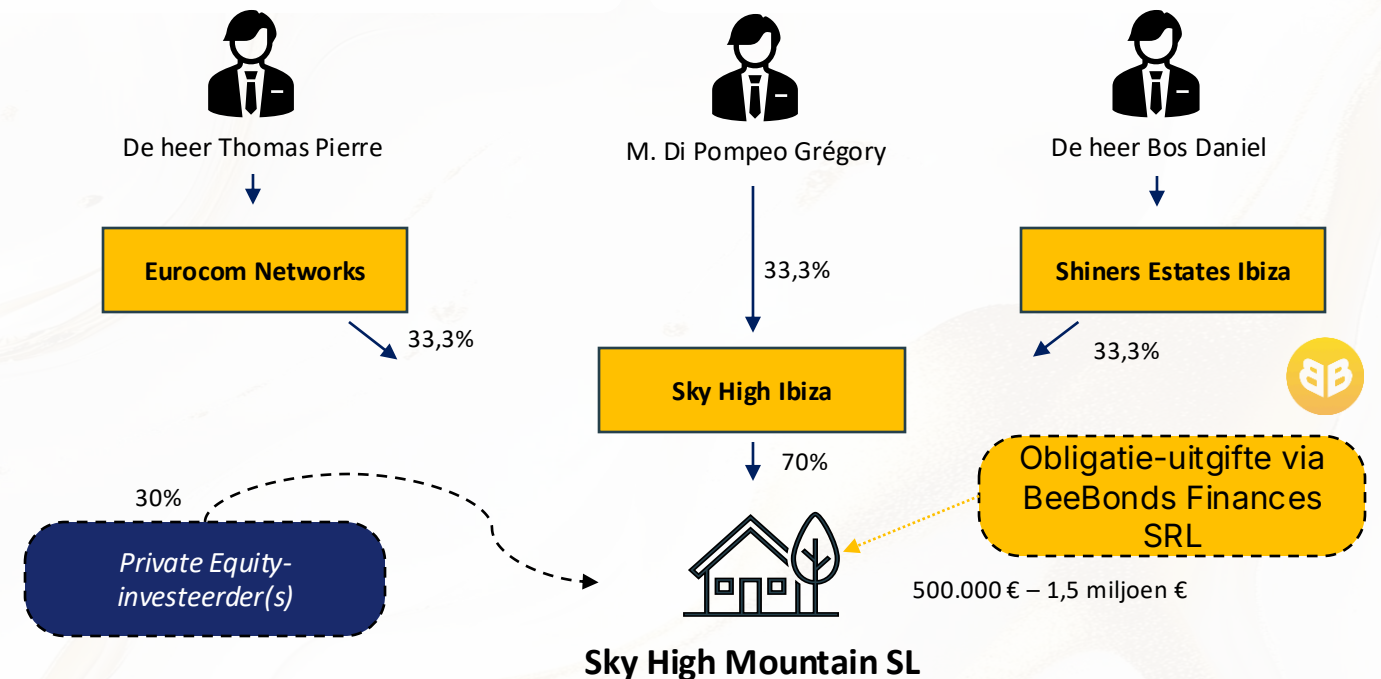
Financieringsstructuur van de transactie

1 Private Equity

De mede-eigenaren van het bedrijf Sky High Mountain en andere investeerders zullen het eigen vermogen inbrengen dat nodig is voor het welslagen van het project.

2 Obligatie-uitgifte – BeeBonds

500.000 € - 1.500.000 € — Uitgegeven via Beebonds Finance SRL
Tweede rang, brutorente 10,25%, looptijd 36 maanden.



3. JURIDISCHE STRUCTUUR

Voorstelling van het team



Pierre Thomas
Bestuurder

Pierre Thomas, van Franse nationaliteit, is medeoprichter en eigenaar van het merk La Vie est Belle, gespecialiseerd in het ontwerp en de ontwikkeling van prestigieuze villa's in Miami, Marbella en omgeving. Hij is al meer dan twintig jaar actief — zijn bedrijf vierde in 2023 zijn 20-jarig jubileum en heeft vandaag meer dan 27 gerealiseerde projecten van premium villa's in Florida en meer dan tien in Spanje op zijn naam staan. In de VS werkt Pierre Thomas samen met Sabal Construction (Florida) en het bureau TOGU Design Miami voor het ontwerp en de bouw van hoogwaardige gebouwen, waarbij Europees design en Amerikaanse normen worden gecombineerd. Het laatste grote project dat wordt genoemd, is een villa in Manalapan (Miami – West Palm Beach), met een Beach House met uitzicht op de oceaan en het strand en privé-steigers, die momenteel in aanbouw is voor een geschatte prijs van meer dan 40 miljoen dollar en rond eind 2026 zal worden opgeleverd.



Grégory Di Pompeo
Bestuurder

Grégory heeft de Franse nationaliteit en is afgestudeerd in industrieel design aan het Istituto Europeo di Design in Rome. Daarnaast heeft hij een opleiding in digitale marketing gevolgd. Na leiding te hebben gegeven aan teams op dit gebied, richtte hij zich op architectuur en vastgoedontwikkeling, waar hij zich nu op Europees en internationaal niveau mee bezighoudt. Hij is oprichter en mededirecteur van RA Imperium Architecture (sinds 2021), een bureau dat gespecialiseerd is in hoogwaardige woonprojecten in Frankrijk en Luxemburg. Meer dan 15 jaar ervaring in ontwerp, marketing en vastgoedontwikkeling. Een trackrecord van projecten die binnen budget en op tijd worden opgeleverd met een hoog afwerkingsniveau. Succesvolle ervaring in dezelfde geografische regio met Casa Llisa en Roca Llisa, wat onze marktkennis en de betrouwbaarheid van onze lokale teams bevestigt.



Daniël Bos
Bestuurder

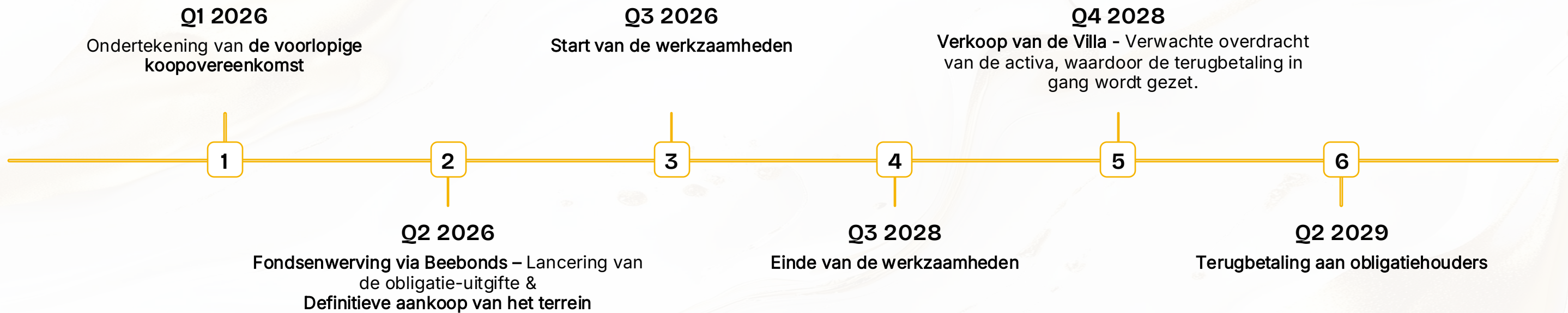
Nederlandse ondernemer, gespecialiseerd in luxe vastgoed op Ibiza, die technische expertise combineert met strategische visie bij de aankoop van grond, het projectmanagement en de coördinatie van teams.

Als mede-eigenaar van Sky High Ibiza SL is hij actief betrokken bij de ontwikkeling van het merk La Vie Est Belle op Ibiza. Als oprichter van Daniel Ibiza Projects SL ontwikkelt hij momenteel Los Almendros, een moderne finca in Sant Joan de Labritja (5,2 miljoen euro), en, binnen Roca Llisa Ventures SL, het project Casa Llisa (5 miljoen euro, in voorverkoop). Sinds 2013 is hij tevens mede-eigenaar van Shiners Recruitment BV (Nederland), een wervingsbureau gespecialiseerd in hooggekwalificeerde technische profielen, waar hij zijn expertise op het gebied van management en strategie ten dienste stelt van internationale bedrijven.

Bron: Management

4. UITVOERINGSPLAN

Tijdschema van de operatie



Bron: Management

5. VERWACHTE RENDEMENT – KWARTAALCASHFLOW

Kasplanning - EUR	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	T4 2027	T1 2028	T4 2028 - T1 2029	T2 2029	Totaal
Kassaldo aan het begin van de periode	0	109.042	56.789	547.264	994.945	1.159.681	1.059.198	1.002.948	169.198	7.121.490	
Totaal (exclusief financiering)	-2.800.958	-52.252	-509.526	-529.819	-136.513	-44.234	0	-777.500	7.162.292	0	2.311.490
Opbrengst uit de verkoop									8.000.000		8.000.000
Kosten en uitgaven voor de aankoop grond	-2.250.000										-2.250.000
ITP-belasting (aankoopkosten)	-225.000										-225.000
Advocatenkosten (aankoopkosten)	-20.250										-20.250
	-22.500										-22.500
Notariskosten (kosten rond aankoop)	-75.156	-52.252	-509.526	-529.819	-136.513	-44.234		-577.500			-1.925.000
Bouw en afwerking								-200.000			-200.000
Meubilair	-200.000										-200.000
Terreinvoorbereiding									-493.708		-493.708
Algemene kosten	-8.052										-8.052
Onvoorziene extra kosten									-344.000		-344.000
Financiering	3.000.000	0	1.000.000	1.000.000	500.000	0	0	0	0	-4.000.000	1.500.000
Eigen vermogen	1.500.000										1.500.000
Beebonds-obligatielening	1.500.000									-1.500.000	0
Gedekte schuld			1.000.000	1.000.000	500.000					-2.500.000	0
Financiële kosten	-90.000	0	0	-22.500	-198.750	-56.250	-56.250	-56.250	-210.000	0	-690.000
Kosten obligatielening	-90.000										-90.000
Rente op obligatielening					-153.750				-153.750		-307.500
Rente op gedekte schuld				-22.500	-45.000	-56.250	-56.250	-56.250	-56.250		-292.500
Nettokasstroom van de periode	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
Kasmiddelen aan het einde van de periode	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. GEZOCHTE FINANCIERING

Obligatie-uitgifte



Voorwaarden van de obligatie-uitgifte

- **Gewenst bedrag:** 500.000 € - 1,5 miljoen €
- **Looptijd:** 36 maanden
- **Bruto rentevoet:** 10,25% bruto, jaarlijks uitbetaald
- **Projecteigenaar:** Sky High Mountain SL
- **Emittent:** BeeBonds Finance (onderworpen aan Belgisch recht)



Garanties & zekerheden

- Verpanding van de aandelen van de vennootschap Sky High Mountain SL (eigenaar van het terrein en de villa)
- Mogelijkheid tot **vervroegde aflossing**

De aan Sky High Mountain SL ter beschikking gestelde middelen zullen uitsluitend worden aangewend voor de aankoop van het terrein en de financiering van de wind en waterdichte afwerking van de villa. De betaling zal rechtstreeks op de geblokkeerde rekening van de notaris worden gestort, gelijktijdig met de ondertekening van de authentieke akte van aankoop.

Na voltooiing van de wind en waterdichte afwerking zal een zekerheidslening worden afgesloten ter overbrugging van de obligatie-uitgifte. De projectontwikkelaar verbindt zich er bovendien toe om eventuele extra liquiditeitsbehoeften op te vangen, ongeacht of deze het gevolg zijn van een vertraging in de verkoop of een gedeeltelijke inschrijving op de uitgifte — door inbreng van eigen vermogen of het aantrekken van een vooraf vastgestelde aanvullende kredietlijn.

7. Track Record en Vergelijkende Analyse

Track Record – Reeds gerealiseerde projecten van 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, attirent 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. VERGELIJKENDE ANALYSE VAN DE LOKALE VASTGOEDMARKT



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

Bron: 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

Bron: 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

Bron: DILS/Lucas Fox



8. RISICOANALYSE

Sterke punten en aandachtspunten van het project

Ligging

Topbestemming: het project is gelegen in een regio die zeer in trek is bij buitenlandse vermogenden die op zoek zijn naar exclusieve en hoogwaardige vastgoedobjecten.

Bewezen trackrecord

Een solide operationele ervaring in de ontwikkeling van met 27 succesvolle projecten in Europa en daarbuiten.

De kwaliteit van het project

Gelegen midden in de natuur, omringd door dennenbomen. Het project wordt ontworpen als een passiefhuis, 100% zelfvoorzienend met een ecologische aanpak.

Bouwvergunning verkregen

De bouwvergunning is al verleend, wat een belangrijk risicofactor. De doorlooptijd voor het verkrijgen van een vergunning in de regio kan variëren van 3 tot 12 maanden.

1

De verkoopstermijnen

In deze prijsklasse kunnen de doorlooptijden aanzienlijk variëren, aangezien de vraag voornamelijk afkomstig is van kopers die op basis van een opvlieging tot aankoop overgaan.

2

Liquiditeitsrisico

Op dit moment is er nog geen concrete financieringsovereenkomst of bindende financieringstoezegging verkregen voor de collateralen schuld.

3

Financiële geschiedenis

De projecteigenaars, Sky High Mountain SL. en haar holding Sky High Ibiza S.L., zijn recent opgericht en beschikken daarom niet over een significante financiële geschiedenis.

9. JAARREKENING - 1/3

Balans van Eurocom Networks - Activa

Algemene analyse van de activa

Totale stijging: De totale activa stijgen van € 2.299.821 in 2023 naar € 2.695.703 in 2025, wat neerkomt op een groei van ongeveer 17% over twee jaar.

Er zijn schommelingen in deelnemingen/herfinanciering binnen de groep, bewegingen in vorderingen en kasmiddelen, typisch voor een holding.

Analyse van de vlottende activa

De belangrijkste posten van de vlottende activa bestaan uit:

- 1) **Effecten:** Belangrijkste post in 2025 met € 2.010.000, een zeer sterke stijging (tegenover € 338.919 in 2024). Vertegenwoordigt bijna 75 % van de totale activa. Een groot deel van het bedrag staat op een termijnrekening.
- 2) **Banktegoeden:** Stabiele kasmiddelen van € 349.919 in 2025, een lichte daling ten opzichte van 2024 (€ 366.271).
- 3) **Vorderingen:** Sterke daling tot € 136.697 in 2025 (tegenover € 392.796 in 2024), wat wijst op een actieve invordering van vorderingen op klanten.

Ontwikkeling van de vaste activa

Materiële vaste activa: Aanzienlijke stijging, van € 0,04 (2022-2024) naar € 9.663 in 2025, wat duidt op een heropleving van de investeringen in de productiemiddelen.

Financiële vaste activa: Sterke daling, van € 1.073.207 in 2024 naar € 189.424 in 2025 (-82%), wat wijst op een aanzienlijke verkoop of herwaardering van de portefeuille van participaties.

Bron: Management

	ACTIVA			
	2022	2023	2024	2025
A. Geplaatst maar niet gestort kapitaal				
I. Geplaatst maar niet opgevraagd kapitaal				
II. Geplaatst en opgevraagd maar niet gestort kapitaal				
B. Oprichtingskosten				
C. Vaste activa	829.633,36	1.069.866,19	1.073.206,78	199.087,01
I. Immateriële vaste activa				
II. Materiële vaste activa	0,04	0,04	0,04	9.662,75
III. Financiële vaste activa	829.633,32	1.069.866,15	1.073.206,74	189.424,26
D. Vlottende activa	1.002.890,26	1.229.954,89	1.097.985,65	2.496.615,53
I. Voorraden				
II. Vorderingen	415.114,28	362.477,93	392.795,87	136.696,69
a) waarvan de resterende looptijd een jaar of minder bedraagt	117.475,50	147.409,12	177.727,06	136.696,69
a) waarvan de resterende looptijd meer dan een jaar bedraagt	297.638,78	215.068,81	215.068,81	0,00
III. Effecten	61.252,07	776.411,01	338.918,98	2.010.000,00
IV. Banktegoeden	526.523,91	91.065,95	366.270,80	349.918,84
E Overlopende rekeningen			2.204,56	
TOTAAL BALANS (ACTIVA)	1.832.523,62	2.299.821,08	2.173.396,99	2.695.702,54

9. JAARREKENING - 2/3

Balans van Eurocom Networks - Passiva

Eigen vermogen

Het eigen vermogen vertoont een gestage stijging over de periode, van **1.789,6 k€** in 2023 tot **2.548,8 k€** in 2025 (+42 %), gedreven door de toewijzing van winsten aan reserves en overgedragen resultaten, wat getuigt van een voorzichtige benadering van de winstuitkering.

Schulden

De schulden zijn in deze periode sterk gedaald, van 510,3 k€ in 2023 tot 146,9 k€ in 2025 (-71 %), en bestaan uit:

- 1) **Kortlopende schulden (< 1 jaar):** Deze zijn bijna het geheel van de in 2025 opeisbare passiva (146,9 k€), wat wijst op een beheersbare en kortlopende schuldenlast.
- 2) **Langlopende schulden (> 1 jaar):** vrijwel nihil sinds 2024, aangezien de onderneming geen gebruik meer maakt van langetermijnfinanciering.

Resultaat van het boekjaar

- 1) **Resultaat 2022:** 42.000 €
- 2) **Resultaat 2023:** 23.000 €
- 3) **Resultaat 2024:** 195.000 €
- 4) **Resultaat 2025:** 564.000 €

De stijging van het resultaat is vrijwel uitsluitend van financiële aard, gedreven door dividenden uit deelnemingen. De operationele activiteit blijft structureel verliesgevend (kosten > omzet).

	PASSIVA			
	2022	2023	2024	2025
A. Eigen vermogen	1.766.404,96	1.789.564,07	1.984.527,95	2.548.838,28
I. Geplaatst kapitaal	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
II. Agio				
III. Herwaarderingsreserve				
IV. Reserves	90.250,00	58.675,00	53.460,00	53.460,00
V. Overgedragen resultaten	1.599.033,58	1.672.729,96	1.701.104,07	1.896.067,95
VI. Resultaat van het boekjaar	42.121,38	23.159,11	194.963,88	564.310,33
VII. Voorschotten op dividend				
VIII. Investeringsubsidies				
B. Voorzieningen				
C. Schulden	66.118,66	510.257,01	188.869,04	146.864,26
a) met een resterende looptijd van maximaal één jaar	63.101,58	507.600,23	188.869,04	146.864,26
a) met een resterende looptijd van meer dan één jaar	3.017,08	2.656,78		
D. Overlopende posten				
TOTAAL BALANS (PASSIVA)	1.832.523,62	2.299.821,08	2.173.396,99	2.695.702,54

9. JAARREKENING – 3/3

Financiële ratio's – Prestaties & Schuldenlast

ROE & Financiële hefboom

De ROE stijgt van ~10 % in 2024 naar ~22 % in 2025, gedreven door de sterke stijging van de nettowinst (194,9 k€ → 564,3 k€). De holding herwint een solide rentabiliteit op het eigen vermogen, een teken dat de dochterondernemingen de structuur opnieuw van middelen voorzien.

De verhouding tussen vreemd en eigen vermogen bedraagt **0,06** in 2025 (tegenover 0,10 in 2024), ruim onder de drempel van 1. De financiële structuur is grotendeels gebaseerd op eigen vermogen, wat logisch is voor deze holdingstructuur en aanzienlijke speelruimte biedt om toekomstige projecten te financieren.

Nettoschuld en beperkte liquiditeit

De nettoschuld is **negatief en bedraagt -2.213 k€** in 2025 (tegenover -526 k€ in 2024): de kasmiddelen en beleggingen overtreffen ruimschoots de financiële schulden. De beperkte liquiditeit bedraagt **16,99** (tegenover 5,84 in 2024), ruim boven de drempel van 1. De holding beschikt over een comfortabele financiële ruimte om haar kortetermijnverplichtingen na te komen.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR bedraagt **2,18** in 2025, wat een weerspiegeling is van de terugkeer naar een positieve EBIT (19,5 k€) na een verlieslatend jaar 2024. De ratio overschrijdt de prudentiële drempel van 2, wat betekent dat het bedrijfsresultaat voortaan de rentebetalingen dekt. Het vermogen van de holding om aan haar financiële verplichtingen te voldoen is hersteld, hoewel dit nog verder moet worden geconsolideerd.

	Ratio's	
	2024	2025
Omzet	59.898	214.161
Jaarlijkse nettowinst	194.964	564.310
Totale activa	2.173.397	2.695.703
EBITDA	-165777	19.793
EBIT	-165777	19.540
Nettomarge	325%	263%
Totale schulden	188.869	146.864
Nettoschuld	-526.320	-2.213.055
Schuld/eigen vermogen	0,10	0,06
Beperkte liquiditeit	5,84	16,99
Interest Coverage Ratio	/	2,18

Neem contact met ons op

Voor meer informatie over de obligatie-uitgifte van Sky High Mountain SL staat ons team tot uw beschikking.



BeeBonds

Vrijwilligerslaan 19
1160 Oudergem, België

+32 (0)2 896 92 98

Hello@beebonds.com

beebonds.com

Obligatie-uitgifte van BeeBonds | Projecteigenaar: Sky High Mountain SL | Mei 2026

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

