



Projet ELYSIAN HEIGHTS

Emission Obligataire

Pour **MEDITERRANEAN REIT S.L.**

Document réalisé par **BeeBonds**
et revu par **BDO**



Table des matières

I.	Résumé du Projet	p.4
II.	La Localisation	p.5
III.	Le Projet envisagé	p.6
IV.	Les types de biens	p.9
V.	Le planning d'exécution	p.10
VI.	La durabilité	p.11
VII.	La rentabilité attendue	p.12
VIII.	L'étude de marché	p.14
IX.	Planning des ventes	p.15
X.	Le plan de trésorerie	p.16
XI.	Les financements existants	p.17
XII.	Le financement obligataire	p.18
XIII.	La structure juridique	p.19
XIV.	Les Projets antérieurs du Groupe Arnor - Azur Group	p.21
XV.	Forces et points d'attention du Projet	p.23
XVI.	Les états financiers des sociétés liées	p. 24



Disclaimer

Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du Projet ELYSIAN HEIGHTS (ci-après le « Projet »), a été rédigée par BeeBonds SRL (ci-après « BeeBonds ») à partir de documents et informations transmis par l'organe de gestion ou la direction du porteur de projet, MEDITERRANEAN REIT S.L.. L'organe de gestion est seul responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses ou autres informations.

Le cabinet d'audit et de conseil BDO a revu la note descriptive et n'a pas identifié d'élément portant à croire qu'elle ne reflète pas de façon fidèle les informations transmises par l'organe de gestion.

La rédaction de la note descriptive ne comporte aucune évaluation ni recommandation de l'opportunité d'investir et d'acheter les obligations émises par l'émetteur. Si un investisseur décide d'investir, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu de faire sa propre analyse indépendante.

Le Projet comporte des risques commerciaux, financiers et de construction pour lesquels BeeBonds n'assume aucune responsabilité.

Tout investisseur - utilisateur de cette note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre BeeBonds ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait de (ou serait liée à) la note descriptive ou à son utilisation.

La présente clause ne porte pas préjudice aux obligations contractuelles souscrites par BeeBonds à l'égard des investisseurs ni au respect par BeeBonds des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

I. Résumé du Projet



Le Projet « ELYSIAN HEIGHTS »

- Le projet ELYSIAN HEIGHTS consiste en l'acquisition d'un terrain et d'un 'Club House', en vue d'y développer un complexe résidentiel à Benahavis (Málaga).
- Le terrain à acquérir d'une superficie de 7.329 m² dispose d'un permis de bâtir valide.
- Les appartements seront vendus sur plan suivant le même modèle que les VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).
- Le Club House est construit sur une superficie de 1.771 m² et est composé de bureaux, d'espaces de bien-être, d'un gymnase et d'un restaurant. Il sera mis en exploitation après une rénovation mineure.
- Le porteur de projet MEDITERRANEAN REIT S.L. est un fond immobilier de droit espagnol, majoritairement détenu par le groupe Arnor Investments SA.
- Le projet sera développé par Benahills S.L., société sœur de Mediterranean S.L., suivant les dernières normes de durabilité en vue de l'obtention de la certification BREEAM.



L'objet du financement

- Les fonds levés seront prêtés par Mediterranean REIT S.L. à Benahills S.L. (société sœur) en vue de l'acquisition du terrain et du 'Club House'. Sur le terrain seront construits 12 appartements de haut standing destinés à la vente.
- La valeur du terrain au 19/08/2024 était de 5.300.664 EUR et celle du Club House au 12/08/2024 était de 4.810.354 EUR.
- L'apport en fonds propres est de 1.855.672 EUR dont plus de 700,000 EUR ont déjà été injectés dans le projet. Le solde sera mis à disposition progressivement jusqu'à la fin des travaux.
- Sûreté : "Hypoteca Unilateral" de 1^{er} rang sur un terrain appartenant à Mediterranean REIT S.L., d'une valeur de 1.946.500 EUR. En outre, un engagement de cette dernière à ne pas recourir à tout autre endettement sans en avoir informé au préalable BeeBonds Finance Srl.



Les chiffres clefs du projet

➤ Ventes :	EUR 41.844.400
➤ Coûts totaux + acquisition :	EUR 25.589.286
➤ Frais de financement* :	EUR 3.022.000
➤ ROI** :	46%



Le financement obligataire (via BeeBonds)

➤ Montant min du prêt :	EUR 1.500.000
➤ Montant max du prêt :	EUR 2.000.000
➤ Taux d'intérêts :	12% / an
➤ Durée max :	2 ans

* Intérêts et commissions
** Après frais de financement



Le Planning

T4 2024	●	Emprunt obligataire et acquisition
T1 2025	●	Mise en place des fondations
T3 2025	●	Construction du gros œuvre & début de la commercialisation
T4 2025	●	Début des travaux de finition et des installations
...		
T4 2026	●	Remboursement de l'emprunt obligataire
T1 2027	●	Fin des travaux



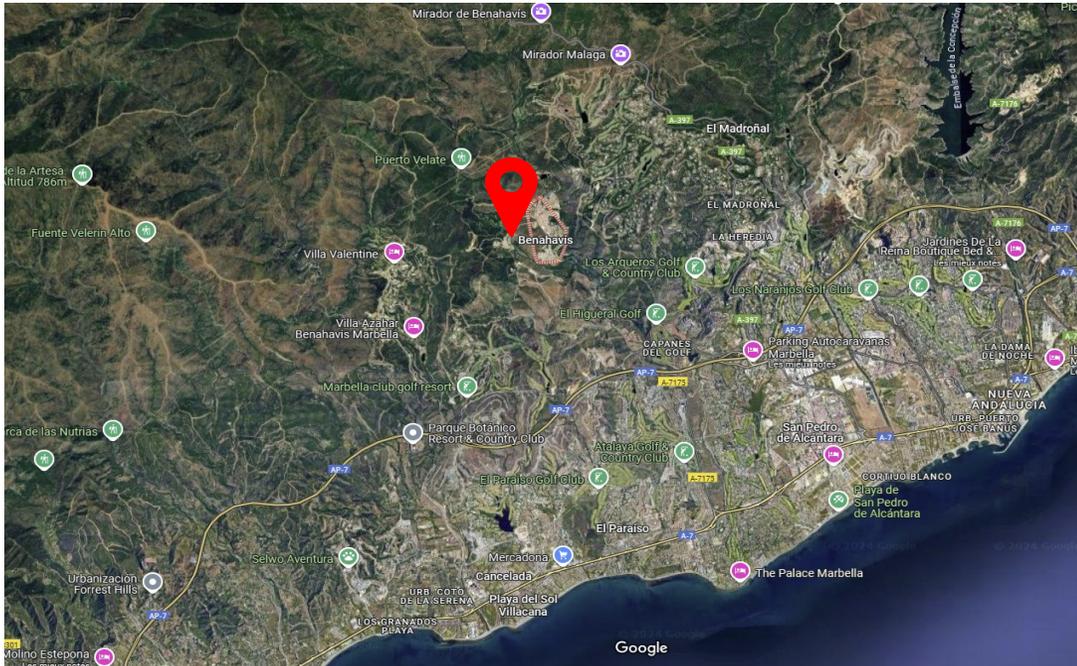
La localisation

Le projet ELYSIAN HEIGHTS est situé à Benahavis, une municipalité de la province espagnole de Málaga, au sud de la « Serranía de Ronda ». Benahavis est la municipalité la plus riche et avec des prix de l'immobilier les plus élevés d'Espagne. Elle est située :

- À proximité du grand club de golf la « Zagaleta Golf Club 2 » ;
- À une vingtaine de minutes des plages de Marbella ;
- À vingt-cinq minutes du port de plaisance de « Puerto Banús » de Marbella ;
- À 50 minutes de l'aéroport de Málaga ;
- Le paysage est caractérisé par une végétation méditerranéenne dense et des vues spectaculaires sur la mer Méditerranée.

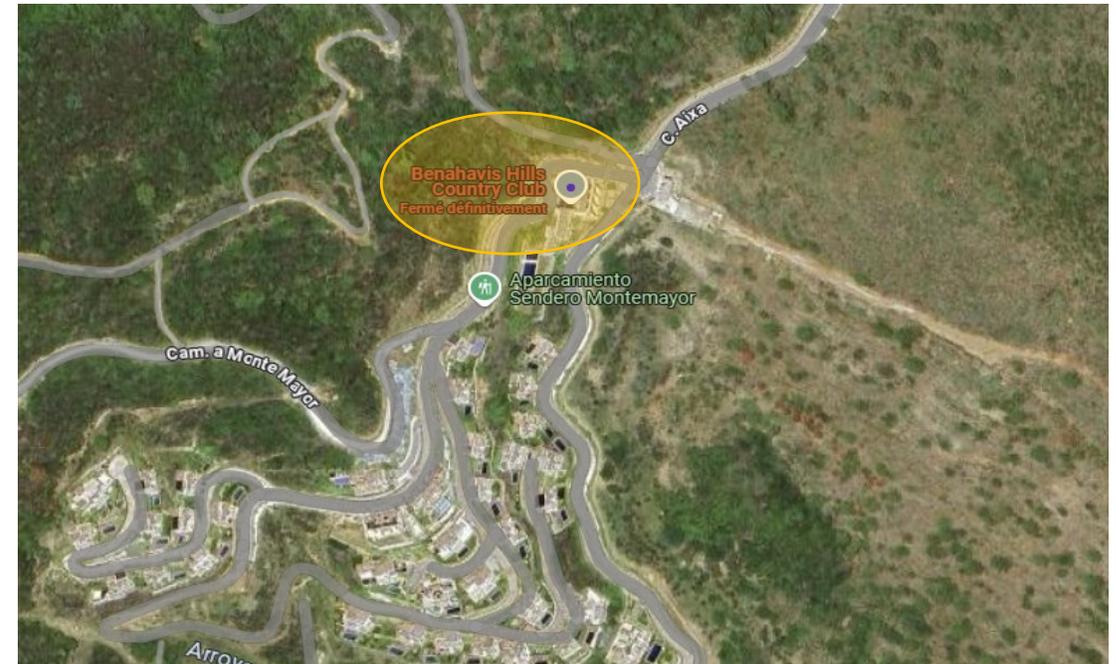
II. La localisation

BENAVAVIS en bref



- **Localisation** : secteur La Coja, SURO-PA9 – (Municipalité de Benahavis).
- **Localisation privilégiée** : Benahavis se trouve à proximité des principales attractions de la Costa del Sol, notamment Marbella, Estepona, et Puerto Banús. Elle est réputée calme, sécurisée, et idéale pour les résidents recherchant un cadre de vie luxueux et paisible.
- **Résidences de luxe** : Le secteur est réputé pour ses villas et propriétés de luxe, souvent conçues dans des styles modernes ou méditerranéens. La région est particulièrement prisée pour les complexes résidentiels haut de gamme avec des installations exclusives telles que des piscines privées, des jardins paysagers, et des vues imprenables.

- **Nature et loisirs** : Environnée par une végétation dense et des collines, la localité offre de nombreuses opportunités pour la randonnée et d'autres activités en plein air. Le terrain est situé à proximité de plusieurs terrains de golf de classe mondiale, comme « *La Quinta Golf* » et « *Los Arqueros Golf* ». Le secteur de La Coja bénéficie également d'un climat agréable toute l'année grâce à sa position surélevée.
- **Accès et infrastructure** : Benahavis est connectée par autoroutes et routes locales menant à la ville voisine de Marbella. La localité est connue pour son charme pittoresque et ses restaurants gastronomiques. L'aéroport international de Málaga est situé à environ 50 minutes de route.



Source : Google Map

III. Le Projet envisagé (1/3) – Terrain de 7.329 m² et Club House de 1.771 m²

Terrain – 7.329 m²



- Le terrain s'étend sur une superficie de 7.329 m² et est situé à « La Coja », Benahavis (Málaga).
- Niché au cœur des collines de Benahavis, ce terrain offre une vue spectaculaire sur la Méditerranée, le détroit de Gibraltar et la côte africaine.
- Il se trouve au sein d'une végétation luxuriante, traversée de ruisseaux, créant ainsi un cadre naturel exceptionnel.
- Benahavis est réputé pour sa beauté rurale et ses délices gastronomiques.
- Depuis plusieurs années, des propriétés privées de luxe se développent dans la région, augmentant ainsi son attractivité.

Club House - 1.771 m²



- Le Benahavis Hills Country Club House est un bâtiment privé situé sur un terrain de 5.000 m² avec une surface construite de 1.771 m². Il est réparti sur 5 étages :
 - au RDC, des bureaux ;
 - au 1er, un espace de bien-être et SPA ;
 - au 2ème, un restaurant ;
 - au 3ème, un gymnase ;
 - au 4ème, une salle pour des équipements techniques et un entrepôt.
- Il dispose également d'une piscine extérieure et intérieure ainsi que de nombreux espaces verts.
- Il offre à ses clients et les futurs occupants des appartements un espace de travail et de détente unique en son genre.
- Le bâtiment est autonome en énergie grâce aux panneaux solaires installés sur le toit.

III. Le Projet envisagé (2/3) – Le terrain (7.329 m²)

Le terrain – Situation actuelle



- La superficie du terrain est de 7,329 m².
- Le terrain dans son état actuel est nu et dispose d'un permis de bâtir délivré en 2021 et qui demeure valide à ce jour (date de rédaction de la présente Note).
- Il est situé à proximité des voies d'accès locales et à une dizaine de minutes de l'autoroute.
- La position du terrain permet aux futurs propriétaires de profiter pleinement de la verdure et de la fraîcheur montagnaise.

Le terrain – Situation après construction



- Le complexe résidentiel sera constitué de 12 appartements de haut standing répartis sur 2 blocs de 6 étages.
- Il sera développé sur une superficie d'environ 5.000 m² et le reste du terrain constituera l'espace vert autour du complexe.
- Le positionnement unique du bâtiment offre à chaque appartement l'accès en permanence à la lumière du jour et du soleil.
- Chaque appartement dispose d'une grande terrasse, offrant ainsi une vue imprenable sur la côte et la plaine.
- Le complexe sera doté de plusieurs accommodations y compris une piscine extérieure.

III. Le Projet envisagé (3/3) – Le Club House (1.771 m²)



Le Club House

Description

Le Benahavis Hills Country Club House est un bâtiment privé situé sur un terrain d'environ 5.000 m² avec une surface construite de 1.771 m². Il est réparti sur 4 étages et composé comme suit:

Etage	Superficie	Occupation actuelle
Rez-de-chaussée	283 m ²	3 Bureaux modulables
1 ^{er} étage	440 m ²	Espace de bien être (SPA)
2 ^{ème} étage	440 m ²	Restaurant avec une capacité d'accueil de 120 couverts extensible et ouvert sur la piscine. Une terrasse est également disponible
3 ^{ème} étage	362 m ²	Gymnase entièrement équipé
4 ^{ème} étage	246 m ²	Salle technique (machine a/c, thermos)

Le bâtiment sera mis en exploitation après une rénovation mineure.

IV. Les types de biens

12 appartements haut standing

Ces appartements se distinguent par leur confort exceptionnel, les finitions de qualité supérieure, le design soigné et les grands espaces qu'ils offriront aux futurs occupants.

Chaque appartement est constitué de :

- Surface utile : +/- 466 m²
- Coût estimé de construction : 3.600 EUR /m²
- Prix* de vente estimé : 7.486 EUR /m²



Composition**



Un séjour de 50 m² et une cuisine de 20 m²



3 à 4 chambres de 14 à 29 m² avec dressing et salle de bain privative



Une buanderie



Un espace de rangement



3 salles de bain d'environ 7 à 17 m² chacune et trois WC de 4 m²



Une terrasse couverte de 144 m²



Une piscine commune de 166 m²



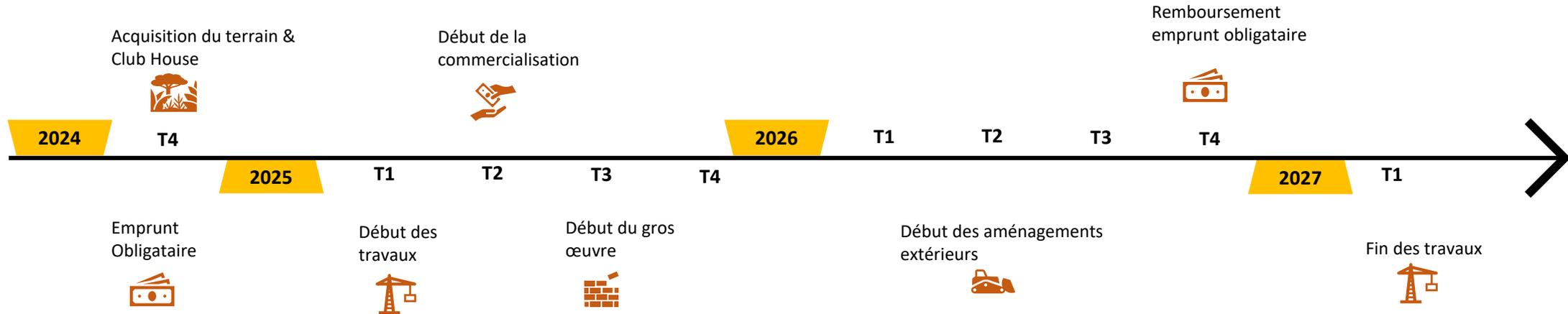
Chaque appartement sera doté de 2 parkings



* Les prix de commercialisation sont HTVA

** Les surfaces peuvent varier d'un appartement à l'autre

V. Le planning d'exécution



- **Acquisition** : l'acquisition du terrain et du Club House est prévue en T4-2024. Le terrain disposant déjà d'un permis de bâtir, les travaux suivront immédiatement.
- **Travaux** : les travaux débuteront en T1-2025 et se poursuivront jusqu'en T1-2027.
- **Commercialisation** : la commercialisation débutera en T2-2025 et se poursuivra jusqu'en T3-2026.

VI. Durabilité

Commentaires sur la durabilité

- Le projet sera développé dans le respect des normes environnementales en vigueur dans le secteur immobilier. Par la suite, une demande de certification BREEAM sera déposée.
- La **certification BREEAM*** est une norme internationale qui évalue la performance environnementale des bâtiments. Elle prend en compte plusieurs critères, tels que la gestion énergétique, l'impact écologique, la qualité des matériaux, l'efficacité de l'eau, et le bien-être des occupants. Obtenir cette certification garantit que le projet immobilier répond aux standards les plus élevés en matière de durabilité et de respect de l'environnement.
- Pour atteindre cet objectif, le cabinet d'architecture en charge de la réalisation du projet est assisté par une société indépendante enregistrée en tant qu'évaluateur BREEAM.



Objectif visé	Excellent	★★★★★
	Très Bien	★★★★☆

* BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

VII. La rentabilité attendue - 1/2

Rentabilité attendue				
Ventes				
		EUR	# m ²	EUR/m ²
Appartements		25.350.000	2.535	10.000
Sous-sols		7.320.000	1.220	6.000
Terrasses		9.174.400	1.835	5.000
Total des Ventes		41.844.400	5.590	7.486
Coût et frais d'acquisition du terrain				
		EUR	# m ²	EUR/m ²
	<i>% / Coûts totaux</i>			
Acquisition du terrain	14%	3.509.000	7.329	479
Acquisition du Club house	5%	1.284.000	5.000	257
Frais d'acquisition + Permis de bâtir	3%	667.368	7.329	91
Total Acquisition Terrain	21%	5.460.368	7.329	745
Coût et frais de construction et de développement				
		EUR	# m ²	EUR/m ²
	<i>% / Coûts totaux</i>			
Construction	56%	14.237.320	5.590	2.167
Frais d'architecte	2%	550.410	5.590	98
Frais de notaires et taxes	0%	106.985	5.590	19
Frais d'assurance et commissions	1%	166.314	5.590	30
Frais opérationnel et de gestion des travaux	5%	1.258.966	5.590	225
Frais de commercialisation et marketing		3.347.552		
Autres frais & imprévus	2%	461.371	5.590	83
Total coût de construction et développement	79%	20.128.917	5.589,88	3.601
Coûts totaux (acquisition + développement)	100%	25.589.286	5.590	4.578
<i>Marge avant financement</i>		<i>64%</i>		
Frais financiers				
		EUR		
Intérêts et commissions sur emprunt obligataire		606.800		
Intérêts et commissions sur financement principal		2.415.200		
Total intérêts et commissions		3.022.000		
<i>Marge après financement</i>		<i>46%</i>		

Commentaires sur rentabilité et sur le financement

- **Ventes** : le total des ventes s'élevé à 41.844.400 EUR avec un prix moyen par mètre carré de 7.486 EUR. Ce prix est en adéquation avec l'étude de marché qui a été réalisée par le porteur du projet, la demande dans le secteur ainsi que la qualité des biens. Les prix de vente sont hors taxes et droits d'enregistrement.
- **Coût d'acquisition du terrain, du Club House ainsi que les frais liés**: il s'élevé à 5.460.368 EUR et représente 21% du coût total du projet. Les coûts d'acquisition sont TVA comprise. La valeur des deux actifs (**5.300.664 EUR HTVA** pour le terrain et **4.810.354 EUR HTVA** pour le club House) est plus élevée que les prix d'acquisition relatifs au projet ELYSIAN HEIGHTS étant donné que ce dernier correspond à la première phase d'un projet global qui se fera en trois phases distinctes. Le coût d'acquisition total du club House et du terrain pour les trois phases s'élevé à 10.000.000 EUR HTVA.
- **Coût de construction et de développement** : il s'élevé 20.128.917 EUR et représente 79% du coût total du projet. Il inclut les frais de gestion des travaux et les frais de commercialisation (6% du prix de vente) ainsi que les autres frais liés au développement. Le coût de la construction et du développement par mètre carré s'élevé à 3.601 EUR. Les coûts de constructions sont hors TVA.
- **Coût total du projet** : Le coût total du projet (acquisition et développement) est de 25.589.286 EUR.
- **Coût de financement** : il se chiffre à 3.022.000 EUR. Il inclut les intérêts et commissions à payer aux différents partenaires de financement du projet. Le financement total du projet est de 20.655.672 EUR (dont 1.855.672 de fonds propres)

VII. La rentabilité attendue - 2/2

Structure du financement - EUR					
Besoins	EUR	%	Financement	EUR	%
Acquisition du terrain et Club House	4.793.000	19%	Avances actionnaires	1.855.672	7%
Frais liés à l'acquisition + Permis	667.368	3%	Emprunt Obligataire BeeBonds	2.000.000	8%
Construction et développement	14.237.320	56%	Financement principal	16.800.000	66%
Frais liés à la construction	2.544.045	10%	Avances clients	4.933.613	19%
Frais de Commercialisation et Marketing	3.347.552	13%			
Total	25.589.286	100%	Total	25.589.286	100%

Marges du Projet (EUR)	
	EUR
Marge brute avant financement	16.255.114
Marge brute après financement	13.233.114

Ratios		
	ROI	LTC
Avant emprunt obligataire & autre financement	64%	7,82%
Après emprunt obligataire & autre financement	46%	6,99%

ROI = Return on investment | LTV = Loan-to-Cost

Commentaires sur rentabilité et le financement

Sources principales de financement:

- Le projet dépend fortement du **financement** auprès d'un fonds tiers qui couvre **66%** (16.800.000 EUR) du financement total. Ce financement servira à la construction des 12 appartements.
- **Avances des actionnaires:** Les actionnaires contribuent au financement à hauteur de **7%** (1.855.672 EUR). Un montant de 706.182 EUR a déjà été injecté dans le projet et le solde sera mis à disposition au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- **Emprunt obligataire BeeBonds:** L'emprunt obligataire de 2.000.000 EUR maximum complétant le financement représente **8%** du financement total. Ce montant servira exclusivement à l'acquisition du terrain et du Club House.
- **Avances clients:** Le montant repris sur cette ligne correspond à la différence entre les besoins et les trois sources de financement précitées. En réalité, les avances clients seront beaucoup plus importantes. En effet, un **acompte de 25% à l'acquisition** et ensuite, 25% à chaque phase de la construction et suivant l'évolution des travaux seront demandés aux acquéreurs. Le rythme des ventes envisagé est de 6 appartements en 2025 (répartis sur 3 trimestres) et 6 appartements en 2026 (répartis sur 3 trimestres également).
- **Marge du projet :** la marge sur coûts, avant frais de financement s'établit à **64%** (16.255.114 EUR) et la marge sur coûts, après frais de financement s'établit à **46%** (13.233.114 EUR).
- Le financement obligataire représente **7.82%** des coûts de développement et **6.99%** des coûts y compris les frais financiers.

VIII. Etude de marché

DESIGN HILLS D&G* MARBELLA

	Superficie (m ²)			Prix demandé			Prix** / m ²		
	Min	Moy	Max	Min	Moy	Max	Min	Moy	Max
4 Chambres	400	450	500	3.950000 €	5.033.033 €	6.200.000 €	9.875 €	11.185 €	12.400 €
5 Chambres	600	717	900	6.950.000 €	14.766.667 €	30.000.000 €	11.583 €	20.595 €	33.333 €
Grand Total	400	583	900	3.950.000 €	9.900.000 €	30.000.000 €	9.875.€	16.981 €	33.333€

Commentaires sur l'étude de marché

- Le secteur des résidences de luxe en Espagne se développe rapidement, soutenu par une demande croissante pour l'immobilier de luxe. Ces résidences allient des espaces de vie haut de gamme à des services hôteliers, souvent associés à des marques prestigieuses. En 2022, les investissements étrangers dans l'immobilier ont augmenté de 59 %, atteignant 12,17 milliards d'euros, et en 2023, les transactions de propriétés de luxe ont bondi de 43 %. La Costa del Sol et Madrid sont des régions clés, avec une forte demande et des pénuries d'offre prévues pour 2024 et 2025. Le marché des résidences de marque devrait atteindre plus de 1.200 unités d'ici 2027.
- L'étude de marché montre que le prix minimum d'un appartement de 4 chambres par exemple est de 3,95 millions d'euros pour une superficie moyenne de 450 m².



* [DOLCE&GABBANA](#)

** Le prix moyen est pondéré par le nombre d'unité d'appartement de chaque site

Source : Management

IX. Planning des ventes

Planning des ventes

	T1-2025	T2-2025	T3-2025	T4-2025	T1-2026	T2-2026	T3-2026	T4-2026	T1-2027	T2-2027	Total
Nombre appartements		4	1	1	3	1	2	-			12
Acomptes clients											
1er acompte (25%)	-	3.487.033	871.758	871.758	2.615.275	871.758	1.743.517	-	-	-	10.461.100
2e acompte (25%)	-	-	-	5.230.550	2.615.275	871.758	1.743.517	-	-	-	10.461.100
3e acompte (25%)	-	-	-	-	-	-	10.461.100	-	-	-	10.461.100
4e acompte (25%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.461.100	10.461.100
Total	-	3.487.033	871.758	6.102.308	5.230.550	1.743.517	13.948.133	-	-	10.461.100	41.844.400

Commentaires sur l'étude le planning de ventes

- Les premières ventes de 4 appartements sont espérées au T2-2025, avec un acompte à recevoir de 3 487 033 EUR.
- Le montant prévu au T3-2025 constitue l'acompte de 25 % pour la vente d'un appartement.
- Le montant prévu au T4-2025 concerne les deuxièmes acomptes de 25 % pour les premières ventes et 25 % de l'acompte pour la vente d'un appartement supplémentaire, soit 6 102 308 EUR.
- Le montant prévu au T1-2026 représente l'acompte de 25 % pour trois ventes supplémentaires ainsi que 25 % des deuxièmes acomptes des ventes réalisées au T3 et T4 2025.
- Le montant prévu au T2-2026 représente 25 % des ventes d'un appartement supplémentaire et le deuxième acompte de deux appartements vendus au T1-2026.
- Le montant prévu au T3-2026 représente 75 % de l'acompte de la vente d'un appartement supplémentaire, le deuxième acompte de l'appartement vendu au T3 et 25 % de toutes les ventes précédentes.
- Le montant de 10 461 100 EUR au T2-2027 représente le solde de 25 % de toutes les ventes. Ce montant sera payé à la fin des travaux et lors de la livraison du chantier.

X. Le plan de trésorerie

Plan de Trésorerie 2024-2027

Cash planning - EUR	T0-2024	T4-2024	T1-2025	T2-2025	T3-2025	T4-2025	T1-2026	T2-2026	T3-2026	T4-2026	T1-2027	Total
Cash début de période	-	-	927.346	598.215	2.835.153	2.261.376	7.709.735	12.509.116	14.058.257	26.500.166	23.752.042	
Projet	(706.182)	(4.773.774)	(329.131)	(1.414.308)	(2.217.720)	(2.601.294)	(2.561.519)	(2.264.330)	(3.515.783)	(2.697.288)	(2.507.958)	(25.589.286)
Acquisition du terrain	166.375	3.342.625	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.509.000
Acquisition du Club house	-	1.284.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.284.000
Coût de la construction	-	-	-	609.396	1.828.189	1.828.189	1.828.189	1.828.189	1.828.189	1.828.189	1.218.792	12.797.320
Honoraires de l'architecte	35.000	-	-	36.750	54.623	54.623	54.623	54.623	54.623	54.623	36.415	435.902
Honoraires de l'architecte technique	-	-	-	66.150	12.419	12.419	12.419	12.419	12.419	12.419	8.279	148.944
Honoraires de gestion	-	-	-	82.106	82.106	82.106	82.106	82.106	82.106	82.106	54.738	629.483
Honoraires d'exploitation	-	-	-	82.106	82.106	82.106	82.106	82.106	82.106	82.106	54.738	629.483
Permis et autorisations	389.807	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	389.807
Coûts indirects	-	-	240.000	160.000	-	-	-	-	-	-	-	400.000
Frais juridiques et due diligence	109.300	3.359	10.078	10.078	10.078	10.078	10.078	10.078	10.078	10.078	6.719	200.000
Éventualités et dépenses non prévues	-	-	-	-	-	-	20.457	20.457	20.457	-	-	61.371
Taxes, notaire et registre	-	-	-	71.323	-	-	35.662	-	-	-	-	106.985
Assurances	-	-	6.757	-	-	-	-	-	-	15.767	-	22.524
Frais de courtier	-	143.790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143.790
Études diverses	5.700	-	37.426	-	-	-	-	-	-	-	-	43.126
Marketing	-	-	34.870	52.306	87.176	104.611	69.741	52.306	17.435	-	-	418.444
Commercialisation	-	-	-	244.092	61.023	427.162	366.139	122.046	976.369	-	732.277	2.929.108
Urbanisation (aménagement extérieur)	-	-	-	-	-	-	-	-	432.000	612.000	396.000	1.440.000
Ventes	-	-	-	3.487.033	871.758	6.102.308	5.230.550	1.743.517	13.948.133	-	10.461.100	41.844.400
Financement	706.182	6.400.000	-	164.213	893.625	2.352.448	2.352.448	2.352.448	2.352.448	352.448	(17.926.260)	-
Avances actionnaires	706.182	-	-	164.213	164.213	164.213	164.213	164.213	164.213	164.213	(1.855.672)	-
Financement principal	-	4.400.000	-	-	729.412	2.188.235	2.188.235	2.188.235	2.188.235	2.188.235	(16.070.588)	-
Emprunt Obligataire BeeBonds	-	2.000.000	-	-	-	-	-	-	-	(2.000.000)	-	-
Frais financiers	-	(698.880)	-	-	(121.440)	(405.104)	(222.099)	(282.494)	(342.889)	(403.285)	(545.809)	(3.022.000)
Intérêt et frais financement principal	-	(578.880)	-	-	(121.440)	(161.704)	(222.099)	(282.494)	(342.889)	(403.285)	(302.409)	(2.415.200)
Intérêts et frais Emprunt Obligataire BeeBonds	-	(120.000)	-	-	-	(243.400)	-	-	-	-	(243.400)	(606.800)
Cash flow net de la période	-	927.346	(329.131)	2.236.938	(573.777)	5.448.359	4.799.381	1.549.141	12.441.910	(2.748.124)	(10.518.928)	
Cash fin de période	-	927.346	598.215	2.835.153	2.261.376	7.709.735	12.509.116	14.058.257	26.500.166	23.752.042	13.233.114	13.233.114

Note: Ce plan de trésorerie ne considère pas les mouvements liés aux paiements/récupérations de TVA.

Commentaires du plan de trésorerie :

➤ **Ventes:** Les ventes seront effectuées suivant le modèle VEFA, l'encaissement des produits se fera en 4 tranches et la 1^{ère} vente (4 appartements) est espérée en début T2-2025:

- 25% à la signature du compromis
- 25% de ventes début T3-2025
- 25% en T3-2026 et ;
- Le solde de 25% en T1-2027

➤ **Financement :**

- Les avances actionnaires au 15/11 étaient de 706.182 EUR par rapport à un total de 1.855.672 EUR. Le management s'engage à combler le solde de ce financement à un rythme de 164.213 EUR environ chaque trimestre jusqu'à la fin du projet.
- Le financement principal obtenu auprès d'un investisseur non institutionnel est de 16.800.000 EUR et représente 66% du financement global
- Le financement obligataire de 2.000.000 EUR représente 8% du financement global

➤ **Frais financiers :** ces frais prennent en compte les frais et intérêts des deux financements (financement principal et emprunt obligataire).

XI. Les financements existants

Financement non bancaire pour la réalisation du projet

Crédit :	Financement privé avec possibilité de décaissement progressif et intérêt au taux mensuel de 0,92 %.
Date d'octroi :	Novembre 2024
Type de crédit :	Ligne de crédit avec décaissement progressif et remboursement total à l'échéance
Échéance :	Février 2027
Montant :	16.800.000 EUR
Objet :	Acquisition et construction
Taux :	0,92% par mois (sur le montant effectivement consommé), soit un taux annuel de 11,04%
Sûretés* :	Hypothèque de premier rang sur les biens immobiliers Nantissement de créances résultant de contrats avec la société réalisant le projet Nantissement de créances résultant de prêts intragroupes Gage sur 100% des actions de l'Emprunteur (lois espagnoles) Garantie de dépassement des coûts
Remboursements :	À l'échéance (27 mois à compter de la date du premier tirage)

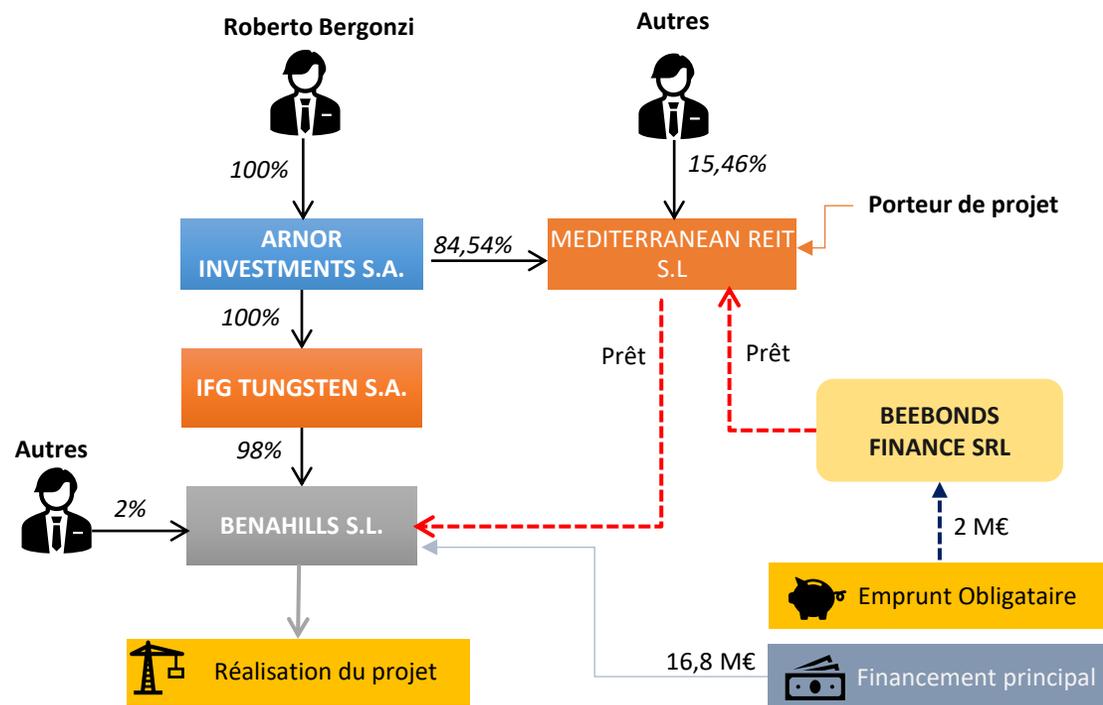
XII. Le financement obligataire

➤ **Un Financement obligataire subordonné (via BeeBonds) dont les caractéristiques sont les suivantes :**

- Montant maximum du prêt : **2.000.000 EUR** ;
- Montant minimum du prêt : **1.500.000 EUR**;
- Emission d'**obligations** soumises au droit belge ;
- **2 années** à partir de la date d'émission;
- Intérêt **de 12,00% annuel brut** payé annuellement ;
- Les capitaux empruntés seront **remboursés intégralement à la date d'échéance finale** du placement (ou avant) ;
- Possibilité de remboursement anticipé moyennant indemnité selon les termes et conditions de l'emprunt obligataire ;
- Le prêt octroyé par Mediterranean REIT S.L. à Benahills S.L., suite à levée de fonds, servira uniquement à l'**acquisition du terrain et du Club House du projet « ELYSIAN HEIGHTS »**, En vue de la construction de 12 appartements haut de gamme. Le choix de la structure de financement, à savoir, prêté les fonds levés à Med REIT plutôt qu'à Benahills SL, est justifié par la solidité financière de Mediterranean REIT S.L. qui détient en propre des actifs importants et très peu de dettes. Un argument de nature à protéger l'investisseur.
- **Garantie :**
 - ✓ "**Hypoteca Unilateral**" de 1^{er} rang sur un terrain appartenant à Mediterranean REIT S.L., le porteur de projet, d'une valeur de 1.946.500 EUR.
 - ✓ Engagement de cette dernière à ne pas recourir à tout autre endettement sans en avoir informé au préalable BeeBonds Finance Srl.
- Le paiement des intérêts et le remboursement de l'emprunt obligataire seront assurés par le produit des ventes des appartements qui remonteront vers le REIT ;
- Le porteur de projet s'engage à combler sur fonds propres les éventuels besoins supplémentaires de trésorerie ;
- Le porteur de projet s'engage à transmettre un rapport trimestriel à BeeBonds jusqu'au remboursement de l'emprunt.

XIII. La structure juridique – Structure de financement

Organigramme du Projet



Commentaires sur la structure de financement

- L'emprunt obligataire sera opéré par la **SRL BeeBonds Finance**. Le montant sera ensuite prêté au porteur de projet, la **SL Mediterranean Reit**. Cette dernière donnera en garantie, à BeeBonds Finance, un terrain quelle détient à IBIZA et dont la valeur estimée est de **1.946.500 EUR**.
- La **SL Mediterranean Reit** s'engage à utiliser le montant prêté exclusivement à la réalisation du projet ELYSIAN HEIGHTS à travers un prêt interco à la **SL Benahills**, société qui réalise le projet.
- la **SL Benahills** dispose déjà d'un financement de **16.800.000 EUR** pour le développement du projet.

Actionnariat :

M. Bergonzi Roberto est l'actionnaire majoritaire des deux sociétés impliquées dans le projet. Il détient directement et indirectement **84,54% des actions** de la SL Mediterranean Reit et **98% des actions** de la SL Benahills .

MEDITERRANEAN REIT S.L – porteur de projet et emprunteur

Société à laquelle sera octroyé le prêt:

- **Nom et forme juridique :** MEDITERRANEAN REIT SL
- **Capital :** 8.062.078 EUR
- **Date de création :** 28/03/2011
- **N° d'entreprise (Espagnol) :** B65540312
- **Siège social :** Cl Del Comte De Salvatierra Num.10 P.2 08006 – Barcelona
- **Activité :** Société Holding (prises de participations dans d'autres sociétés)
- **Administrateur :** Alejandro Macia Martinez

BENA HILLS S.L. - Développeur

- BENA HILLS S.L., futur propriétaire du terrain et du Club House est également responsable du développement et de la construction.
- Elle a été constituée en juin 2024 avec son siège social à Benahavis (Málaga).
- Elle est détenue à 98% par la société de droit luxembourgeois IGF TUNGSTEN SA et à 2% par l'administrateur unique.

XIII. La structure juridique – Organe d’administration



Roberto Bergonzi – Directeur Général d’Arnor Investments SA

De nationalité italienne, Roberto est actif dans l'investissement immobilier et la promotion immobilière depuis 1980. Avec plus de 40 ans d'expérience, principalement en Espagne mais également en France, en Italie et au Canada, Roberto est à l'origine de la construction de plus de 3000 propriétés. Il a été activement impliqué dans l'acquisition et le développement de terrains, incluant des projets de zonings et d'infrastructures, mais également des conversions en terrains à usage résidentiel. Il a acquis une expérience avérée à tous les niveaux du cycle de développement, supervisant tous les aspects: l'acquisition de terrain, l'analyse de marché, la structure administrative et légale, ou encore la supervision et la coordination des architectes, ingénieurs, géomètres, notaires et partenaires financiers.



Alfredo Pérez Garcia – Directeur Général de BENA HILLS SL

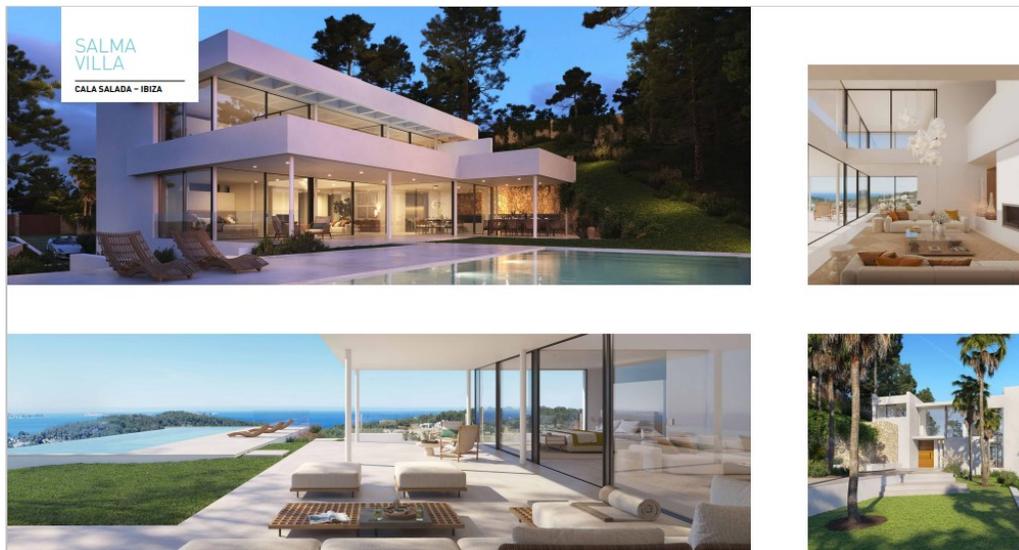
De nationalité espagnole, Alfredo a été membre du cabinet Garrigues Abogados y Asesores Tributarios à Valence et Alicante. Il y a travaillé en tant que conseiller fiscal et juridique durant 23 ans. Au cours des 10 dernières années au sein de ce cabinet, Alfredo a été Tax Partner spécialisé dans les fusions, acquisitions, restructurations et scissions, avec une expertise spécifique dans l'internationalisation des entreprises espagnoles. Il a rejoint le groupe de Roberto Bergonzi en 2016 en tant que Managing Director avec pour mission d’assurer l'organisation et le développement de la stratégie d'expansion le long de la côte méditerranéenne et dans les Îles Baléares.



Alejandro M. Martinez – Directeur Général de MEDITERRANEAN REIT S.L

Alejandro est diplômé en économie de l’Université d'Alicante. Fort de 20 ans d’expérience à la direction de l’administration du Groupe Los Serranos, il a intégré le Groupe Azur en 2015 en tant que directeur général. À ce poste, il est responsable de la précision des rapports financiers, de la gestion et de la tenue des comptes, ainsi que de la supervision des aspects administratifs et fiscaux. Son expertise approfondie dans le secteur immobilier constitue un atout précieux pour le groupe.

XIV. Les Projets antérieurs du Groupe Arnor - Azur Group* (non exhaustif)



Azur Group * est un développeur immobilier dont le siège social est situé au Grand-Duché de Luxembourg. Actif dans le secteur résidentiel proche de la Méditerranée, et plus particulièrement dans les Îles Baléares, le groupe dispose de bureaux à Alicante et Ibiza. Depuis plus de **40 ans**, l'entreprise a réalisé et délivré **44 Projets**, dont certains comprennent jusqu'à **323 unités**.

Le Projet Arenal Beach avait bénéficié d'un financement des investisseurs BeeBonds. Les investisseurs ont été entièrement remboursés en septembre 2023.

* Marque commerciale du groupe Arnor

XIV. Les Projets antérieurs du Groupe Arnor - Azur Group* (non exhaustif)



Le projet PANORAMA

- Le projet PANORAMA situé à Fuerteventura sur les Îles Canaries a bénéficié d'un financement de 2.000.000 EUR auprès des investisseurs BeeBonds en T1 2024.
- Le financement a servi à l'acquisition du terrain en vue d'y construire 64 appartements de haut standing.
- Au 30/06/2024, les travaux de fondation avaient déjà débuté.

Au 30/06/2024

- **Sur le plan commercial** : le nombre de visites et de contacts avec l'agence de commercialisation a augmenté au cours des dernières semaines. Pour les contrats de réservation déjà signés, les actes d'achat sont en cours de préparation pour signature et les garanties sont en cours d'obtention. Trois nouveaux contrats de réservation sont en cours de signature également.
- **Description de l'état des travaux** : Les travaux ont été balisés et un rapport a été établi. Parallèlement, l'examen des offres des différentes entreprises de construction est en cours aux fins de l'attribution à la suite des modifications mineures apportées au projet. Ceci permettra de commencer les travaux de construction à la fin du mois de juillet.

XV. Forces et points d'attention du Projet



Forces du Projet

1. **Fort ancrage local** : le groupe jouit d'une forte présence locale et une bonne connaissance du terrain, avec une spécialisation dans les propriétés résidentielles côtières de premier ordre.
2. **La stratégie de marché** : grâce à une expérience acquise au fil des ans, le groupe est capable de répondre à divers besoins avec une proposition commerciale de qualité, en dehors des circuits classiques. Il peut conclure des accords de club, obtenir des mandats personnalisés et négocier des accords avantageux.
3. **L'équipe** : une équipe expérimentée, alliant la connaissance du marché local à des compétences techniques, financières, juridiques et de structuration de projet.
4. **Track record** : une solide expérience opérationnelle de plus de 40 ans, avec de fortes convictions et des domaines d'intervention privilégiés.
5. **Projet** développé dans le respect des normes écologiques et environnementales.



Points d'attention du projet

1. **La construction** : le projet peut connaître des difficultés engendrées par la non-exécution de l'option d'acquisition du terrain, du coût des matériaux, des sous-traitants défaillants, des intempéries,...
2. **La commercialisation** : la commercialisation sera réalisée sur plan et l'encaissement des produits des ventes se fera suivant l'avancement des travaux.
3. **Le porteur de projet** : le porteur de projet a sollicité les obligataires BeeBonds pour le financement de trois précédents projets dont un entièrement remboursé et deux en cours.

XVI. Les états financiers de MEDITERRANEAN REIT S.L. (1/2)

Actif (EUR)	30-10-2024	31-12-2023	31-12-2022
A) ACTIFS NON COURANTS	7.761.795	5.666.485	5.654.622
II. immobilisations corporelles	7.761.795	5.666.485	5.654.622
B) ACTIF COURANT	1.555.543	1.551.910	703.616
I. Action	-	8.840	-
II. Créances commerciales et autres créances.	592.457	346.169	697.004
1. ventes et services aux clients	51.758	23.558	54.138
2. Actionnaires (partenaires) pour les versements appelés	-	322.611	459.934
3. Autres créances	540.699	-	182.933
III. Placements à court terme dans des sociétés du groupe et des entreprises associées	-	933.973	1.177
IV. Placements financiers à court terme	957.653	-	-
VI. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.433	262.928	5.435
Total Actif	9.317.338	7.218.394	6.358.238

Passif (EUR)	30-10-2024	31-12-2023	31-12-2022
(A) CAPITAUX PROPRES	8.319.848	6.272.786	6.186.089
A-1) Fonds propres	8.319.848	6.272.786	6.186.089
I. Le capital	8.062.078	6.100.978	5.992.978
1. le capital social	8.062.078	-	-
II. Réserves	89.752	89.752	35.571
2. Autres réserves	89.752	89.752	35.571
V. Résultats reportés	82.056	-	-
VI. Autres apports	25.000	-	85.298
VII. résultat de l'exercice	60.962	82.056	72.241
B) LES PASSIFS NON COURANTS	946.650	947.450	3.200
II. Les dettes à long terme	946.650	947.450	3.200
3. Autres dettes à long terme	946.650	947.450	3.200
(C) DETTES À COURT TERME	50.840	1.841	168.949
III. Dettes à court terme	39.667	-	46
3. Autres dettes à court terme	39.667	-	46
IV. dettes commerciales et autres dettes et comptes à payer	11.173	1.841	168.995
1. Fournisseurs	36.747	8.840	-
2. Autres dettes	-	10.681	168.995
Total Passif	9.317.338	7.218.394	6.358.238

Commentaire sur le bilan

- **Les immobilisations corporelles** : sont composées principalement de terrains, immeubles en exploitation, des immeubles en cours de construction et des biens meubles. La forte variation entre 2023 et la situation provisoire 2024 est liée à de nouvelles acquisitions de terrains et les constructions en cours.
- **Autres créances** : sont constitués des montant à recevoir de l'administration TVA
- **Les placements financiers** : représentent le prêt à la société sœur Royal Balconies of Menorca SL, une autre société du groupe Arnor.

- **Capital** : L'augmentation significative du capital résulte des apports en nature des autres sociétés du groupe (terrains et immeubles).
- **Les dettes à long terme** : représentent la dette envers une autre société du groupe (Business & Management Consulting Sarl) pour soutenir le développement de Mediterranean REIT.
- **Autres dettes** : Il s'agit de paiements effectués à des fournisseurs pour lesquels la société n'a pas encore reçu de facture.

XVI. Les états financiers de MEDITERRANEAN REIT S.L. (2/2)

Compte de résultats (EUR)	30-10-2024	31-12-2023	31-12-2022
Chiffre d'affaires	82.150	102.200	95.029
Variation des projets en cours	326.978	281.288	-
Approvisionnement	(284.128)	(75.065)	(115.446)
Autres produits d'exploitation	-	243.000	101.318
Autres charges d'exploitation	(63.740)	(217.572)	(57.839)
Amortissement des immobilisations	-	(40.961)	(40.961)
Réduction de valeur et plus ou moins values sur actifs immobilisés	-	(11.464)	91.436
Autres résultats	(297)	(30.788)	(1.228)
EBITDA	60.962	250.637	72.309
BÉNÉFICE D'EXPLOITATION	60.962	250.637	72.309
Produits financiers	-	-	-
Charges financières	-	(144.071)	(67)
BÉNÉFICE AVANT IMPÔT	60.962	106.566	72.241
Impôts sur les bénéfices (23%)	-	(24.510)	18.060
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	60.962	82.056	90.302

Commentaires sur le compte des résultats

- **Travaux effectués pour les actifs** : correspond aux montants de charges activés au bilan pour projets en cours.
- **Approvisionnement** : représente les travaux facturés au 30/10/204.

XVI. Les états financiers de BENA HILLS S.L.

Actif (EUR)	3-12-2024
A) ACTIFS NON COURANTS	721.550
II. immobilisations corporelles	721.550
B) ACTIF COURANT	35.574
II. Créances commerciales et autres créances.	35.508
1. ventes et services aux clients	-
2. Actionnaires (partenaires) pour les versements appelés	-
3. Autres créances	35.508
VI. Trésorerie et équivalents de trésorerie	65
Total Actif	757.124

Passif (EUR)	3-12-2024
(A) CAPITAUX PROPRES	751.807
A-1) Fonds propres	751.807
I. Le capital	10.000
1. le capital social	10.000
VI. Autres apports	741.807
(C) DETTES À COURT TERME	5.317
IV. dettes commerciales et autres dettes et comptes à payer	5.317
2. Autres dettes	5.317
Total Passif	757.124

Compte de résultats (EUR)	3-12-2024
Variation des stocks de produits finis	559.050
Approvisionnement	(115.000)
Autres frais d'exploitation	(444.050)
EBITDA	-
LE BÉNÉFICE D'EXPLOITATION	-
Produits financiers	-
Charges financières	-
BÉNÉFICE AVANT IMPÔT	-
Impôts sur les bénéfices (23%)	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-

Commentaires sur les comptes au 3-12-2024

- **Les immobilisations corporelles** : représentent les avances effectuées dans le projet à ce jour.
- **Autres créances** : sont constituées des montants à recevoir de l'administration TVA.
- **La SL Benahills** : a été créée en avril 2024 pour le projet avec un capital de 10,000 EUR.
- **Autres apports** : représentent le complément en fonds propres des autres sociétés du groupe pour le développement du projet en question.
- **Approvisionnement** : est constitué des frais de topographie et autres services techniques liés au projet Elysian Heights.
- **Autres frais d'exploitation** : représentent les honoraires d'architecte, notaire, avocats et autres commissions payés dans le cadre du projet Elysian Heights.

BeeBonds

Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem

+32 (0)2 896 92 98

Hello@beebonds.com

beebonds.com

