



ELYSIAN HEIGHTS project

Obligatie-uitgifte

Door **MEDITERRANEAN REIT S.L.**

Document opgesteld door **BeeBonds**
en beoordeeld door **BDO**



Inhoudsopgave

I.	Samenvatting project	p.4
II.	Ligging	p.5
III.	Het geplande project	p.6
IV.	Type van vastgoed	p.9
V.	Uitvoeringsschema	p.10
VI.	Duurzaamheid	p.11
VII.	Verwachte winstgevendheid	p.12
VIII.	Marktonderzoek	p.14
IX.	Verkoopsplan	p.15
X.	Kasstroomplan	p.16
XI.	Bestaande financiering	p.17
XII.	Obligatiefinanciering	p.18
XIII.	Juridische structuur	p.19
XIV.	Eerdere projecten Arnor Group - Azur Group	p.21
XV.	Sterke punten en aandachtspunten van het project	p.23
XVI.	Jaarrekeningen van verbonden ondernemingen	p.24



Disclaimer

Deze beschrijvende nota, die een financiële en commerciële presentatie bevat van het project ELYSIAN HEIGHTS (hierna "het project"), is opgesteld door BeeBonds SRL (hierna "BeeBonds") op basis van documenten en informatie verstrekt door het beheersorgaan of de directie van de projectdrager, Mediterranean REIT S.L.. Het beheersorgaan is als enige verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.

BDO, het audit- en advieskantoor, heeft het informatiememorandum beoordeeld en heeft niets geïdentificeerd dat erop wijst dat het geen getrouwe weergave is van de informatie die door het bestuursorgaan is verstrekt.

De beschrijvende notitie bevat geen beoordeling of aanbeveling met betrekking tot de raadzaamheid van het beleggen in of kopen van de obligaties uitgegeven door de Projectdrager. Als een belegger besluit te beleggen, doet hij of zij dit op eigen risico en is hij of zij verantwoordelijk voor het uitvoeren van zijn of haar eigen onafhankelijke analyse.

Het Project houdt commerciële, financiële en constructierisico's in waarvoor BeeBonds geen aansprakelijkheid aanvaardt.

Elke belegger-gebruiker van dit Informatiememorandum stemt ermee in geen vordering of actie in te stellen of te dreigen tegen BeeBonds die voortvloeit uit (of verband houdt met) het Informatiememorandum of het gebruik ervan.

Deze clausule doet geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen van BeeBonds tegenover beleggers of aan de naleving door BeeBonds van de toepasselijke wet- en regelgeving.

I. Samenvatting van het project



Het project "ELYSIAN HEIGHTS"

- Het project **ELYSIAN HEIGHTS** omvat de aankoop van een terrein van 7.329 m² en een clubhuis met het oog om een wooncomplex te ontwikkelen Benahavis (Málaga).
- Het aan te kopen terrein heeft een oppervlakte van 7.329 m² en een geldige bouwvergunning.
- De appartementen worden op plan verkocht volgens hetzelfde model als **VEFA** (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).
- Het clubhuis heeft een oppervlakte van 1.771 m² en bevat kantoren, wellnessruimtes, een fitnessruimte en een restaurant. Het zal na een kleine renovatie in gebruik worden genomen.
- De Projectdrager **MEDITERRANEAN REIT S.L.** is een vastgoedfonds naar Spaans recht, waarvan de groep Arnor Investments SA de meerderheid in handen heeft.
- Het project zal worden ontwikkeld door Benahills S.L., zusterbedrijf van Mediterranean S.L. met de nieuwste **duurzaamheidsnormen** met het oog op het verkrijgen van een **BREEAM-certificaat**.



Het doel van de financiering

- De opgehaalde middelen zullen door Mediterranean REIT S.L. worden geleend aan Benahills S.L. (zusteronderneming) voor **de aankoop van de grond** en het **Clubhuis**. Het terrein zal worden gebruikt voor de bouw van **12 luxe appartementen** voor de verkoop.
- De waarde van de grond op 19/08/2024 was **5.300.664 EUR** en die van het clubhuis op 12/08/2024 was **4.810.354 EUR**.
- De eigen bijdrage van de Projectdrager bedraagt **1.855.672 EUR**, waarvan **al meer dan 700.000 EUR in het project is geïnjecteerd**. Het saldo zal maandelijks beschikbaar worden gesteld tot de werkzaamheden zijn voltooid.
- **Garantie: "Hypoteca Unilateral de Seguridad"** unilaterale hypothecaire zekerheid van eerste rang op een terrein dat toebehoort aan een onderneming van de groep en een verbintenis van deze laatste om geen andere schuld op zich te nemen zonder BeeBonds Finance Srl daarvan vooraf in kennis te stellen.



De belangrijkste cijfers van het project

➤ Omzet :	EUR 41.844.400
➤ Totale kosten + aankoop:	EUR 25.589.286
➤ Financieringskosten*	EUR 3.022.000
➤ ROI**:	46%



Obligatiefinanciering (via BeeBonds)

➤ Minimaal leenbedrag:	EUR 1.500.000
➤ Maximaal leenbedrag:	EUR 2.000.000
➤ Rentevoet:	12% per jaar.
➤ Maximale duur:	2 jaar

*intresten en commissies
** na financieringskosten



De planning

T4 2024	Obligatie-uitgifte en aankoop
T1 2025	De fundering leggen
T3 2025	Opstart waterdichte afwerking en start van de commercialisering
T4 2025	Start van de eindafwerking
T4 2026	Aflossing van de obligaties
T1 2027	Einde van de werken



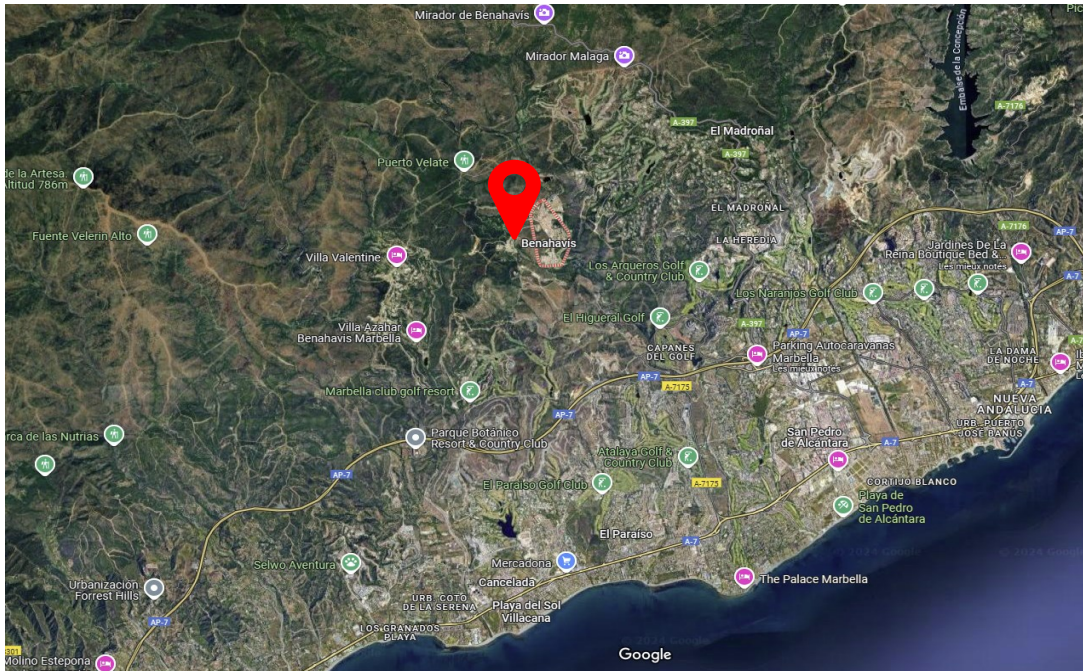
Locatie

Het project **ELYSIAN HEIGHTS** ligt in Benahavis, een gemeente in de Spaanse provincie Málaga, ten zuiden van de Serranía de Ronda. Benahavis is de rijkste gemeente met de hoogste vastgoedprijzen van Spanje. Het ligt :

- In de buurt van La Zagaleta Golf Club 2;
- Twintig minuten van de stranden van Marbella;
- Vijfentwintig minuten van de jachthaven van Puerto Banús in Marbella;
- 50 minuten van de luchthaven van Malaga
- Het landschap wordt gekenmerkt door dichte mediterrane vegetatie en spectaculaire uitzichten op de Middellandse Zee.

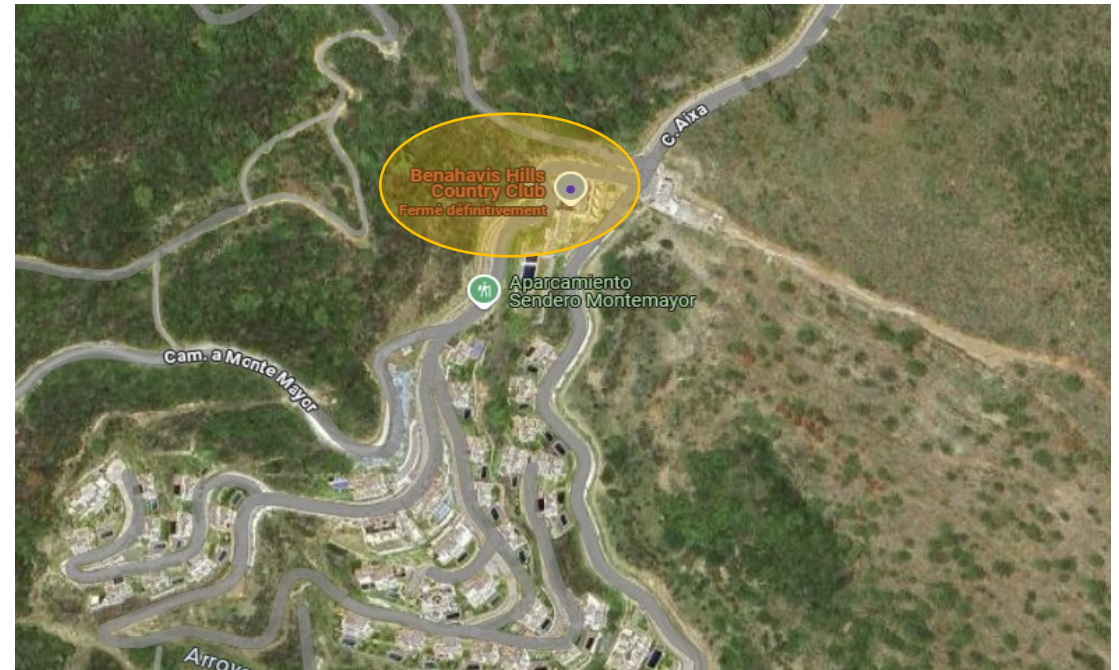
II. Ligging

BENAHAVIS in het kort



- **Ligging:** La Coja sector, SURO-PA9 - (Gemeente Benahavis).
- **Toplocatie:** Benahavis Hills ligt dicht bij de belangrijkste punten van de Costa del Sol, waaronder Marbella, Estepona en Puerto Banús. Het staat bekend om zijn rust, veiligheid en is ideaal voor bewoners die op zoek zijn naar een rustige, luxueuze levensstijl.
- **Luxewoningen:** Het gebied staat bekend om zijn luxewoningen, vaak ontworpen in moderne of mediterrane stijl. Het gebied is vooral populair vanwege zijn mooie woningen exclusieve faciliteiten zoals privézwembaden, aangelegde tuinen en adembenemende uitzichten.

- **Natuur en vrije tijd:** Het gebied wordt omringd door dichte vegetatie en glooiende heuvels en biedt volop mogelijkheden om te wandelen en andere buitenactiviteiten te ondernemen. De golfbaan ligt in de buurt van verschillende golfbanen van wereldklasse, waaronder *La Quinta Golf* en *Los Arqueros Golf*. Het gebied La Coja heeft ook het hele jaar door een aangenaam klimaat, dankzij zijn hoge ligging.
- **Bereikbaarheid en infrastructuur:** Benahavis is verbonden door snelwegen en lokale wegen die leiden naar de nabijgelegen stad Marbella. De plaats staat bekend om zijn pittoreske charme en gastronomie. De internationale luchthaven van Málaga ligt op ongeveer 50 minuten rijden.



Bron : Google Maps

III. Het geplande project (1/3) - 7.329 m² terrein en 1.771 m² clubhuis

Terrein - 7.329 m²



- Het perceel heeft een oppervlakte van 7.329 m² en ligt in "La Coja", Benahavís (Málaga).
- Dit perceel ligt in het hart van de heuvels van Benahavís en biedt een spectaculair uitzicht op de Middellandse Zee, de Straat van Gibraltar en de Afrikaanse kust.
- Het wordt omringd door weelderige vegetatie en doorkruist door beekjes, waardoor een uitzonderlijke natuurlijke omgeving ontstaat.
- Benahavís staat bekend om zijn landelijke schoonheid en gastronomische hoogstandjes.
- Sinds enkele jaren duiken er luxe privéwoningen op in de regio, waardoor de aantrekkingskracht toeneemt.

Clubhuis - 1.771 m²



- Het Benahavis Hills Country Club House is een privégebouw op een terrein van 5.000 m² met een bebouwde oppervlakte van 1.771 m². Het heeft 5 verdiepingen:
 - op de 1^e verdiep, kantoren ;
 - op het 1e verdiep, een wellness- en SPA-ruimte;
 - op het 2e verdiep, een restaurant ;
 - op het 3e verdiep, een gymzaal ;
 - op het 4e verdiep, een ruimte voor technische apparatuur en een magazijn.
- Het heeft ook een buiten- en binnenzwembad en veel groene ruimte.
- Het biedt zijn klanten en toekomstige bewoners van de flats een unieke plek om te werken en te ontspannen.
- Het gebouw is zelfvoorzienend in energie dankzij de zonnepanelen op het dak.

III. Het geplande project (2/3) – Het terrein (7.329 m²)

De site - Huidige situatie



- De oppervlakte van het perceel is 7.329 m².
- Het terrein is in zijn huidige staat kaal en heeft een bouwvergunning uit 2021, die tot op de dag van vandaag (de datum waarop deze notitie wordt geschreven) geldig is.
- Het ligt dicht bij lokale toegangswegen en op ongeveer tien minuten van de snelweg.
- De ligging van het perceel betekent dat toekomstige eigenaren optimaal kunnen profiteren van het groen en de koele berglucht.

Bron: Management en Google Maps

Het perceel - Situatie na de bouw



- Het wooncomplex zal bestaan uit 12 luxe appartementen verdeeld over 2 blokken van 6 verdiepingen.
- Het zal worden ontwikkeld op een oppervlakte van ongeveer 5.000 m², waarbij de rest van het land de groene ruimte rond het complex vormt.
- De unieke ligging van het gebouw geeft elke flat permanent toegang tot natuurlijk daglicht en zonlicht.
- Elk appartement heeft een groot terras met een adembenemend uitzicht op de kust en de vlakte.
- Het complex biedt een scala aan faciliteiten, waaronder een buitenzwembad.

III. Het geplande project (3/3) – Het Clubhuis (1.771 m²)



Bron : Management

Het Clubhuis

Beschrijving

De Benahavis Hills Country Club is een privégebouw op een terrein van ongeveer 5.000 m² met een bebouwde oppervlakte van 1.771 m². Het is verdeeld over 4 verdiepingen en is als volgt samengesteld:

Verdiep	Oppervlakte	Huidig gebruik
Begane grond	282 m ²	3 Modulaire kantoren
1 ^e verdieping	440 m ²	Wellnessruimte (SPA).
2 ^e verdieping	440 m ²	Restaurant met een capaciteit van 120 couverts of meer en ziet uit op het zwembad. Er is ook een terras beschikbaar.
3 ^e verdieping	362 m ²	Volledig uitgeruste fitnessruimte
4 ^e verdieping	246 m ²	Technische ruimte (airco, thermoskan)

Het gebouw zal na een kleine renovatie in gebruik worden genomen.

IV. Type van vastgoed

12 luxe appartementen

Deze flats onderscheiden zich door hun uitzonderlijke comfort, hoogwaardige afwerking, zorgvuldige vormgeving en de ruimte die ze toekomstige bewoners bieden.

Elke flat bestaat uit :

- Benutte vloeroppervlakte: +/- 466 m²
- Geschatte bouwkosten: 3.600 EUR/m².
- Geschatte verkoopprijs*: 7.486 EUR/m².



Samenstelling**



Een woonkamer van 50 m² en een keuken van 20 m²



3 tot 4 slaapkamers (14 tot 25 m²) met kleedkamers en ensuite badkamers



Een wasruimte



Opslagruimte



3 badkamers van 7 tot 17 m² elk en drie toiletten van 4 m²



Een overdekt terras van 144 m²



Een gedeeld zwembad van 166 m²



Elke flat heeft 2 parkeerplaatsen.

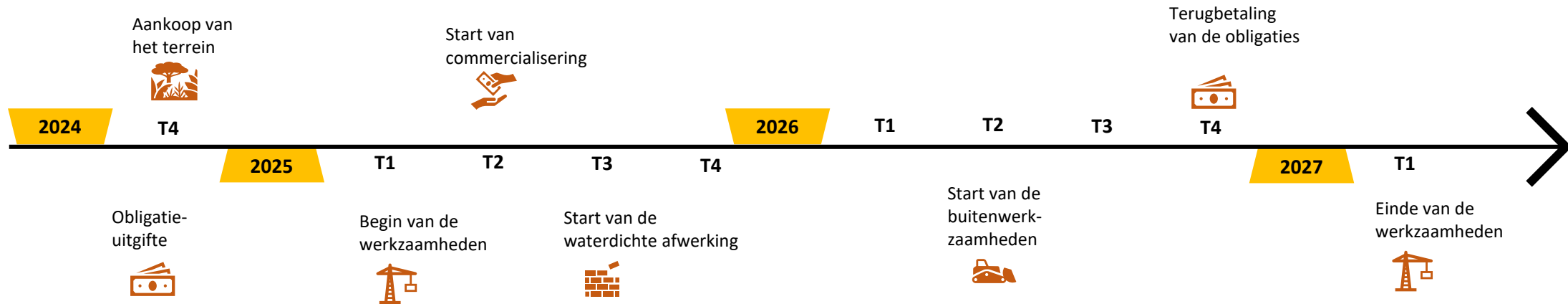


* Prijzen zijn exclusief BTW

** Het oppervlak kan per flat verschillen.

Bron : Management

V. Bouwschema



- **Aankoop:** De aankoop van het terrein is gepland voor het vierde kwartaal van 2024. Aangezien het terrein al een bouwvergunning heeft, zullen de werkzaamheden onmiddellijk beginnen.
- **Werkzaamheden:** De werkzaamheden starten in Q1-2025 en duren tot Q1-2027.
- **Commercialisering:** De commercialisering zal beginnen in Q2-2025 en doorgaan tot Q3-2026.

VI. Duurzaamheid

Opmerkingen over duurzaamheid

- Het project zal worden ontwikkeld in overeenstemming met de huidige milieunormen in de vastgoedsector. Vervolgens zal een aanvraag voor BREEAM-certificering worden ingediend.
- **BREEAM*-certificering** is een internationale norm die de milieuprestaties van gebouwen beoordeelt. Er wordt rekening gehouden met een aantal criteria, zoals energiebeheer, ecologische impact, kwaliteit van de materialen, waterefficiëntie en het welzijn van de bewoners. Het behalen van deze certificering garandeert dat het bouwproject voldoet aan de hoogste normen op het gebied van duurzaamheid en respect voor het milieu.
- Om dit doel te bereiken wordt het architectenbureau bijgestaan door een onafhankelijk bedrijf dat geregistreerd staat als BREEAM-beoordelaar.



Doel

Uitstekend



Zeer goed



* BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

VII. Verwachte winstgevendheid

Verkoop		EUR	# m ²	€e meter
Appartementen		25.350.000	2.535	10.000
Kelders		7.320.000	1.220	6.000
Terrassen		9.174.400	1.835	5.000
Totale verkoop		41.844.400	5.590	7.486
Kosten en uitgaven voor landaankoop		EUR	# m ²	€e meter
	% / Totale kosten			
Aankoop van gronden	14%	3.509.000	7.329	479
Aankoop van het clubhuis	5%	1.284.000	5.000	257
Aankoopkosten + Bouwvergunning	3%	667.368	7.329	91
Totaal Landaankoop	21%	5.460.368	7.329	745
Bouw- en ontwikkelingskosten		EUR	# m ²	€e meter
	% / Totale kosten			
Bouw	56%	14.237.320	5.590	2.167
Honoraria van architecten	2%	550.410	5.590	98
Notariskosten en belastingen	0%	106.985	5.590	19
Verzekeringskosten en provisies	1%	166.314	5.590	30
Operationele kosten en kosten voor het beheer van w	5%	1.258.966	5.590	225
Verkoop- en marketingkosten		3.347.552		
Overige kosten en onvoorziene uitgaven	2%	461.371	5.590	83
Totale bouw- en ontwikkelingskosten	79%	20.128.917	5.589,88	3.601
Totale kosten (aankoop + ontwikkeling)	100%	25.589.286	5.590	4.578
Marge voor financiering		64%		
Financiële kosten		EUR		
Rente en provisie op obligaties		606.800		
Rente en provisie op hoofdfinanciering		2.415.200		
Totaal rente en provisies		3.022.000		
Marge na financiering		46%		

Opmerkingen over winstgevendheid en financiering

- **Verkopen:** de totale verkopen bedragen 41.844.400 EUR, met een gemiddelde prijs per vierkante meter van 7.486 EUR. Deze prijs is in overeenstemming met de marktstudie uitgevoerd door de Projectdrager, de vraag in de sector en de kwaliteit van de eigendommen. De verkoopprijzen zijn exclusief belastingen en registratiekosten.
- **Kosten voor de aankoop van de grond, het Clubhuis en aanverwante uitgaven:** deze zijn 5.460.368 EUR en goed voor 21% van de totale kosten van het project. De overnamekosten zijn inclusief btw. De waarde van de twee activa (5.300.664 EUR exclusief btw voor de grond en 4.810.354 EUR exclusief btw voor het clubhuis) is hoger dan de aankooprijzen voor het project ELYSIAN HEIGHTS, aangezien dit laatste overeenkomt met de eerste fase van een globaal project dat in drie afzonderlijke fasen zal worden uitgevoerd. De totale aankooprijzen van het clubhuis en de grond voor de drie fasen zal 10.000.000 EUR exclusief btw bedragen.
- **Bouw- en ontwikkelingskosten:** deze bedragen 20.128.917 EUR en vertegenwoordigen 79% van de totale kosten van het project. Ze omvatten de kosten voor bouwbeheer en marketingkosten (6% van de verkoopprijs) en andere ontwikkelingsgerelateerde kosten. De bouw- en ontwikkelingskosten per vierkante meter bedragen 3.601 EUR. De bouwkosten zijn exclusief btw.
- **Totale projectkosten:** De totale kosten van het project (aankoop en ontwikkeling) bedragen 25.589.286 EUR.
- **Financieringskosten:** deze bedragen 3.022.000 EUR. Dit is incl. rente en commissies die aan de verschillende financieringspartners van het project betaald moeten worden. De totale financiering voor het project bedraagt 20.655.672,24 EUR (incl.1.855.672 EUR eigen vermogen).

VII. Verwachte winstgevendheid - vervolg

Financieringsstructuur - EUR					
Vereisten	EUR	%	Financiering	EUR	%
Aankoop van land en clubhuis	4.793.000	19%	Voorschotten van aandeelhouders	1.855.672	7%
Aankoopkosten + Vergunningen	667.368	3%	BeeBonds obligatie-uitgifte	2.000.000	8%
Bouw en ontwikkeling	14.237.320	56%	Belangrijkste financiering	16.800.000	66%
Bouwkosten	2.544.045	10%	Voorschotten van klanten	4.933.613	19%
Verkoop- en marketingkosten	3.347.552	13%			
Totaal	25.589.286	100%	Totaal	25.589.286	100%

Projectmarges (EUR)	
	EUR
Brutomarge vóór financiering	16.255.114
Brutomarge na financiering	13.233.114

Ratio's		
	ROI	LTC
Vóór obligaties & andere financieringen	64%%	7,82%
Na obligaties en andere financiering	46%%	6,99%

ROI = Rendement op investering | LTC = Loan-to-Cost

Opmerkingen over winstgevendheid en financiering

Belangrijkste financieringsbronnen:

- Het project is sterk afhankelijk van **financiering** door een derdenfonds, dat **66%** (16.800.000 EUR) van de totale financiering voor zijn rekening neemt. Deze financiering zal worden gebruikt om de 12 appartementen te bouwen.
- **Voorschotten van aandeelhouders:** Aandeelhouders dragen **7%** bij aan de financiering (1.855.672 EUR). 706.182 EUR is al in het project geïnjecteerd en het saldo zal beschikbaar worden gesteld naarmate de werkzaamheden vorderen.
- **BeeBonds:** De obligatie-uitgifte van maximaal 2.000.000 EUR waarmee de financiering wordt afgerond, vertegenwoordigt **8%** van de totale financiering. Dit bedrag zal uitsluitend worden gebruikt voor de aankoop van het terrein en het Clubhuis.
- **Voorschotten van klanten:** Het bedrag op deze regel komt overeen met het verschil tussen de behoeften en de drie bovengenoemde financieringsbronnen. In werkelijkheid zullen de voorschotten van klanten veel hoger zijn. Aan de kopers zal worden gevraagd om een **aanbetaling van 25%** te doen **op het moment van aankoop** en nog eens 25% in elke fase van het project, afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden. Het beoogde verkooptempo is 6 flats in 2025 (gespreid over 3 kwartalen) en 6 flats in 2026 (gespreid over 3 kwartalen).
- **Projectmarge:** de marge vóór financieringskosten was **39%** (16.255.114 EUR) en de marge na financieringskosten was **32%** (13.233.114 EUR).
- De obligatiefinanciering vertegenwoordigt **7,82%** van de ontwikkelingskosten en **6,99%** van de kosten inclusief financiële lasten.

VIII. Marktonderzoek

DESIGN HILLS D&G* MARBELLA

	Oppervlakte (m ²)			Vraagprijs			Prijs per m ² **		
	Min	Gem	Max	Min	Gem	Max	Min	Gem	Max
4 slaapkamers	400	450	500	3.950000 €	5.033.033 €	6.200.000 €	9.875 €	11.092 €	12.400 €
5 slaapkamers	600	717	900	6.950.000 €	14.766.667 €	30.000.000 €	11.583 €	20.595 €	33.333 €
Totaal	400	583	900	3.950.000 €	9.900.000 €	30.000.000 €	9.875.€	16.981 €	33.333€

Opmerkingen over de marktstudie

- De sector van de luxewoningen in Spanje ontwikkelt zich snel, gedreven door de groeiende vraag naar luxe vastgoed. Deze woningen combineren hoogwaardige woonruimtes met hoteldiensten, vaak geassocieerd met prestigieuze merken. In 2022 stegen de buitenlandse investeringen in vastgoed met 59% tot 12,17 miljard euro, en in 2023 stegen de transacties in luxe vastgoed met 43%. De Costa del Sol en Madrid zijn belangrijke regio's, waar een sterke vraag en aanbodtekorten worden voorspeld voor 2024 en 2025. De markt voor luxewoningen zal naar verwachting goed zijn voor meer dan 1.200 eenheden in 2027.
- Uit marktonderzoek blijkt dat de minimumprijs voor een flat met 4 slaapkamers bijvoorbeeld 3,95 miljoen euro is voor een gemiddelde oppervlakte van 450 m².



IX. Planning van de verkoop

Planning van de verkoop

	T1-2025	T2-2025	T3-2025	T4-2025	T1-2026	T2-2026	T3-2026	T4-2026	T1-2027	T2-2027	Totaal
Aantal appartementen		4	1	1	3	1	1	1			12
Stortingen door klanten											
1e termijn (25%)	-	3.487.033	871.758	871.758	2.615.275	871.758	871.758	871.758	-	-	10.461.100
2e termijn (25%)	-	-	-	5.230.550	2.615.275	871.758	871.758	871.758	-	-	10.461.100
3e termijn (25%)	-	-	-	-	-	-	-	10.461.100	-	-	10.461.100
4e termijn (25%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.461.100	10.461.100
Totaal	-	3.487.033	871.758	6.102.308	5.230.550	1.743.517	1.743.517	12.204.617	-	10.461.100	41.844.400

Opmerkingen over de planning van de verkoop

- De eerste verkoop van 4 appartementen wordt verwacht in Q2 2025, met een te ontvangen aanbetaling van 3.487.033 EUR.
- Het geraamde bedrag in Q3-2025 is de aanbetaling van 25% op de verkoop van een appartement.
- Het geraamde bedrag voor Q4-2025 betreft het tweede voorschot van 25% voor de eerste verkoop en 25% van het voorschot voor de verkoop van een extra appartement, d.w.z. 6.102.308 EUR.
- Het bedrag voor Q1-2026 vertegenwoordigt het 25% voorschot voor drie extra verkopen en 25% van het tweede voorschot van de verkopen in Q3 en Q4 2025.
- Het geraamde bedrag in Q2-2026 vertegenwoordigt 25% van de verkoop van een extra appartement en het tweede voorschot van twee appartementen verkocht in Q1-2026.
- Het geraamde bedrag in Q3-2026 vertegenwoordigt 25% van de verkoop van een extra appartement en 25% van het tweede voorschot van een appartement dat in Q1-2026 is verkocht.
- Het geraamde bedrag in Q4-2026 vertegenwoordigt 75% van de aanbetaling op de verkoop van een extra appartement, de tweede aanbetaling op de flat verkocht in Q3 en 25% van alle eerdere verkopen.
- Het bedrag van 10.461.100 EUR in Q2-2027 vertegenwoordigt het saldo van 25% van alle verkopen. Dit bedrag wordt betaald bij oplevering van de site.

X. Kasstroomplan

Kasplanning - EUR	T0-2024	T4-2024	T1-2025	T2-2025	T3-2025	T4-2025	T1-2026	T2-2026	T3-2026	T4-2026	T1-2027	Totaal
Geldmiddelen aan het begin van de periode	0	0	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	-
Project	(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)
Aankoop van land	166.375	3.342.625	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.509.000
Aankoop van het clubhuis	-	1.284.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.284.000
Bouwkosten	-	-	-	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
Honoraria architect	35.000	-	-	36.750	54.623	54.623	54.623	54.623	54.623	54.623	36.415	435.902
Honoraria technisch architect	-	-	-	66.150	12.419	12.419	12.419	12.419	12.419	12.419	8.279	148.944
Beheersvergoedingen	-	-	-	82.106	82.106	82.106	82.106	82.106	82.106	82.106	54.738	629.483
Bedrijfskosten	-	-	-	82.106	82.106	82.106	82.106	82.106	82.106	82.106	54.738	629.483
Vergunningen en toestemmingen	389.807	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	389.807
Indirecte kosten	-	-	240.000	160.000	-	-	-	-	-	-	-	400.000
Juridische kosten en 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
Onvoorzien en onvoorzien uitgaven	-	-	-	-	-	-	20.457	20.457	20.457	-	-	61.371
Belastingen, notaris en register	-	-	-	71.323	-	-	35.662	-	-	-	-	106.985
Verzekering	-	-	6.757	-	-	-	-	-	-	15.767	-	22.524
Makelaarskosten	-	143.790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143.790
Diverse onderzoeken	5.700	-	37.426	-	-	-	-	-	-	-	-	43.126
Marketing	-	-	34.870	52.306	87.176	104.611	69.741	52.306	17.435	-	-	418.444
Marketing	-	-	-	244.092	61.023	427.162	366.139	122.046	976.369	-	732.277	2.929.108
Stedelijke ontwikkeling (landschapsarchitectuur)	-	-	-	-	-	-	-	-	432.000	612.000	396.000	1.440.000
Verkoop	-	-	-	3.487.033	871.758	6.102.308	5.230.550	1.743.517	13.948.133	-	10.461.100	41.844.400
Financiering	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)	-
Voorschotten van aandeelhouders	706.182	-	-	164.213	164.213	164.213	164.213	164.213	164.213	164.213	(1.855.672)	-
Belangrijkste financiering	-	4.400.000	-	-	729.412	2.188.235	2.188.235	2.188.235	2.188.235	2.188.235	(16.070.588)	-
BeeBonds obligatie-uitgifte	-	2.000.000	-	-	-	-	-	-	-	(2.000.000)	-	-
Financiële kosten	-	(698.880)	-	-	(121.440)	(405.104)	(222.099)	(282.494)	(342.889)	(403.285)	(545.809)	(3.022.000)
Rente en financieringskosten	-	(578.880)	-	-	(121.440)	(161.704)	(222.099)	(282.494)	(342.889)	(403.285)	(302.409)	(2.415.200)
Rente en kosten obligatie-uitgifte BeeBonds	-	(120.000)	-	-	-	(243.400)	-	-	-	-	(243.400)	(606.800)
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-	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

Opmerkingen over het kasstroomplan :

➤ **Verkoop:** De verkoop zal plaatsvinden volgens het VEFA-model, waarbij de opbrengsten in 4 voorschotten worden ontvangen en de eerste verkoop begin Q2-2025 wordt verwacht:

- 25% bij ondertekening overeenkomst
- 25% van verkoop begin Q3-2025
- 25% in Q3-2026 en ;
- De resterende 25% in Q1-2027

➤ **Financiering :**

• Aandeelhoudersvoorschotten waren op 15/11 706.182 EUR op een totaal van 1.855.672 EUR. Het management zal het saldo van deze financiering aanvullen aan een tempo van ongeveer 164.213. EUR per kwartaal tot het einde van het project.

• De hoofdfinanciering verkregen van een niet-institutionele investeerder bedraagt 16.800.000 EUR en vertegenwoordigt 66% van de totale financiering.

• De obligatiefinanciering van 2.000.000 EUR vertegenwoordigt 8% van de totale financiering.

➤ **Financiële kosten:** deze houden rekening met de kosten en rente van de twee financieringsregelingen (hoofdsomfinanciering en uitgifte van obligaties).

Noot: Dit kasstroomplan houdt geen rekening met bewegingen die verband houden met btw-betalingen/terugvordering.

X. Bestaande financiering

Niet-bancaire financiering voor het project

Krediet:	Particuliere financiering met de mogelijkheid van geleidelijke uitbetaling en rente tegen een maandelijkse rente van 0,92%.
Datum toekenning:	November 2024
Soort krediet:	Kredietlijn met gefaseerde uitbetaling en volledige terugbetaling op de vervaldag
Vervaldatum:	Februari 2027
Bedrag:	16.800.000 EUR
Doel:	Aankoop en bouw
Tarief:	0,92% per maand (over het daadwerkelijk gebruikte bedrag)
Zekerheden* :	Hypotheek van eerste rang op onroerend goed Verpanding van vorderingen die voortvloeien uit contracten met de onderneming die het project uitvoert Verpanding van vorderingen uit leningen binnen de groep Pandrecht op 100% van de aandelen van de Kredietnemer (Spaanse wet) Garantie op kostenoverschrijding
Aflossing:	Op de vervaldag (27 maanden vanaf de datum van de eerste kredietopname)

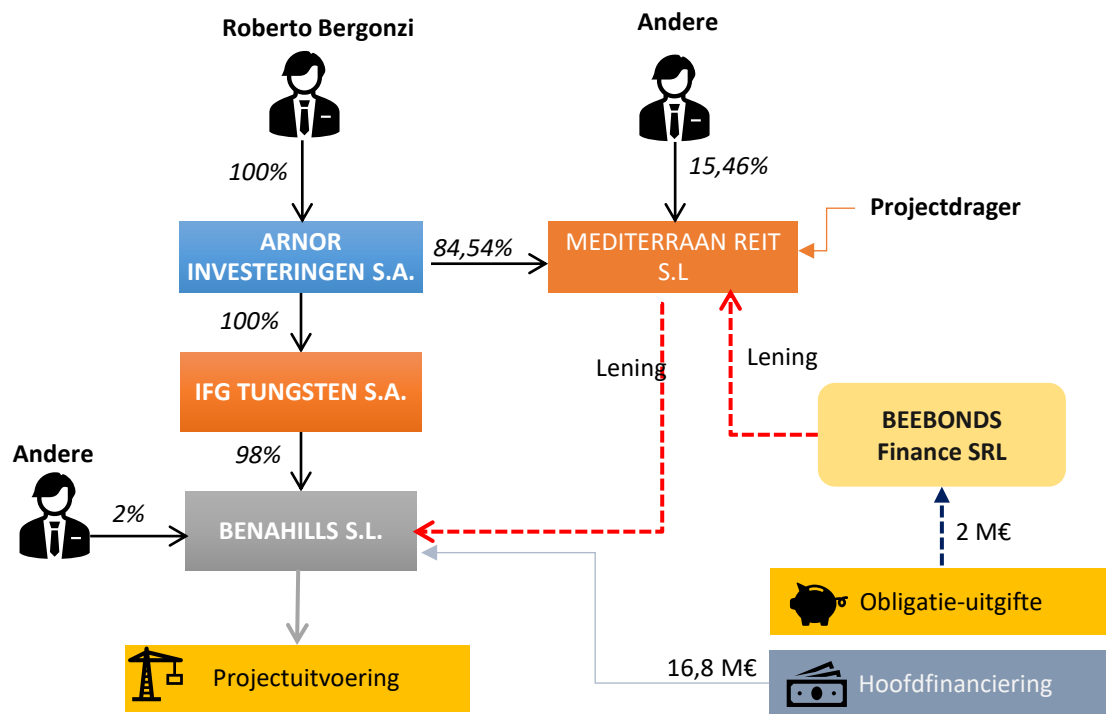
XI. Obligatiefinanciering

➤ Een achtergestelde obligatiefinanciering (via BeeBonds) met de volgende kenmerken:

- Maximaal leenbedrag: **2.000.000 EUR** ;
- Minimaal leenbedrag: **1.500.000 EUR**;
- Uitgifte van **obligaties** naar Belgisch recht ;
- **2 jaar** vanaf de uitgiftedatum;
- Rente van **12,00% bruto per jaar** jaarlijks betaald ;
- Het geleende kapitaal zal **volledig terugbetaald worden op de eindvervaldag** van de investering (of ervoor);
- Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling in ruil voor een vergoeding in overeenstemming met de voorwaarden van de obligatie-uitgifte;
- De door Mediterranean REIT S.L. aan Benahills S.L. toegekende lening zal, na de kapitaalophaling, uitsluitend worden gebruikt voor de **aankoop van de grond en het Clubhuis van het project “ELYSIAN HEIGHTS”**, met het oog op de bouw van 12 luxe-appartementen. De keuze van de financieringsstructuur, d.w.z. het lenen van de opgehaalde fondsen aan Med REIT in plaats van aan Benahills SL, wordt gerechtvaardigd door de financiële soliditeit van Mediterranean REIT S.L., die over aanzienlijke eigen activa beschikt en zeer weinig schulden heeft. Een bescherming voor de belegger.
- **Garantie:**
 - ✓ **“Hypoteca Unilateral”** van eerste rang op een perceel grond van Mediterranean REIT S.L., de Projectdrager, met een waarde van 1.946.500 EUR.
 - ✓ Een verbintenis van deze laatste om geen andere schuld aan te gaan zonder eerst BeeBonds Finance Srl te informeren.
- Rentebetalingen en de terugbetaling van de obligatie-uitgifte worden gedekt door de opbrengst van de verkoop van de flats, die terugvloeit naar de REIT;
- De Projectdrager verbindt zich ertoe eventuele bijkomende kasbehoeften uit eigen middelen te dekken;
- De Projectdrager verbindt zich ertoe een driemaandelijks verslag naar BeeBonds te sturen tot de obligatielening is terugbetaald.

XIII. Juridische structuur - Financieringsstructuur

Organisatieschema van het project



Opmerkingen over de financieringsstructuur

- De obligaties zullen worden uitgegeven door **SRL BeeBonds Finance**. Het bedrag zal vervolgens worden geleend aan **SL Mediterranean Reit**. Deze laatste zal aan BeeBonds Finance een perceel grond verpanden dat het bezit in IBIZA en waarvan de geschatte waarde **1.946.500 EUR** bedraagt.
- **SL Mediterranean Reit** verbindt zich ertoe het geleende bedrag uitsluitend te gebruiken voor de uitvoering van het ELYSIAN HEIGHTS project via een interco lening aan **SL Benahills**, de onderneming die het project uitvoert.
- **SL Benahills** heeft al een financiering van **16.800.000 EUR** voor de ontwikkeling van het project.

Aandeelhouders :

De heer Bergonzi Roberto is de meerderheidsaandeelhouder van de twee bedrijven die betrokken zijn bij het project. Hij bezit direct en indirect **84,54% van de aandelen** in SL Mediterranean Reit en **98% van de aandelen** in SL Benahills .

MEDITERRANEAN REIT S.L - de projectdrager en kredietnemer

Onderneming die de obligaties uitgeeft :

- **Naam en rechtsvorm:** MEDITERRANEAN REIT SL
- **Kapitaal:** 8.062.078 EUR
- **Oprichtingsdatum :** 28/03/2011
- **Bedrijfsnummer (Spaans) :** B65540312
- **Hoofdkantoor:** Cl Del Comte De Salvatierra Num.10 P.2 08006 - Barcelona
- **Bedrijf:** Holdingmaatschappij (heeft belangen in andere bedrijven)
- **Bestuurder:** Alejandro Macia Martinez

BENA HILLS S.L. - Ontwikkelaar

- BENA HILLS S.L., de toekomstige eigenaar van het land en het Clubhuis, is ook verantwoordelijk voor de ontwikkeling en bouw.
- Het werd opgericht in juni 2024 met maatschappelijke zetel in Benahavis (Málaga).
- Het is voor 98% eigendom van IGF TUNGSTEN SA, een vennootschap naar Luxemburgs recht, en voor 2% van de enige directeur.

XIII. Juridische structuur - Bestuursorgaan



Roberto Bergonzi - Afgevaardigd bestuurder van Arnor Investments SA

Roberto heeft de Italiaanse nationaliteit en is sinds 1980 actief in vastgoedinvesteringen en -ontwikkeling. Met meer dan 40 jaar ervaring, voornamelijk in Spanje maar ook in Frankrijk, Italië en Canada, is Roberto verantwoordelijk voor de bouw van meer dan 3.000 woningunits. Hij is actief betrokken bij het verwerven en ontwikkelen van terreinen, waaronder bestemmingsplannen en infrastructuurprojecten, maar ook conversies naar residentieel gebruik. Hij heeft bewezen ervaring op alle niveaus van de ontwikkelingscyclus, waarbij hij toezicht hield op alle aspecten: grondverwerving, marktanalyse, administratieve en juridische structuur, en supervisie en coördinatie van architecten, ingenieurs, landmeters, notarissen en financiële partners.



Alfredo Pérez Garcia - Algemeen directeur van BENA HILLS SL

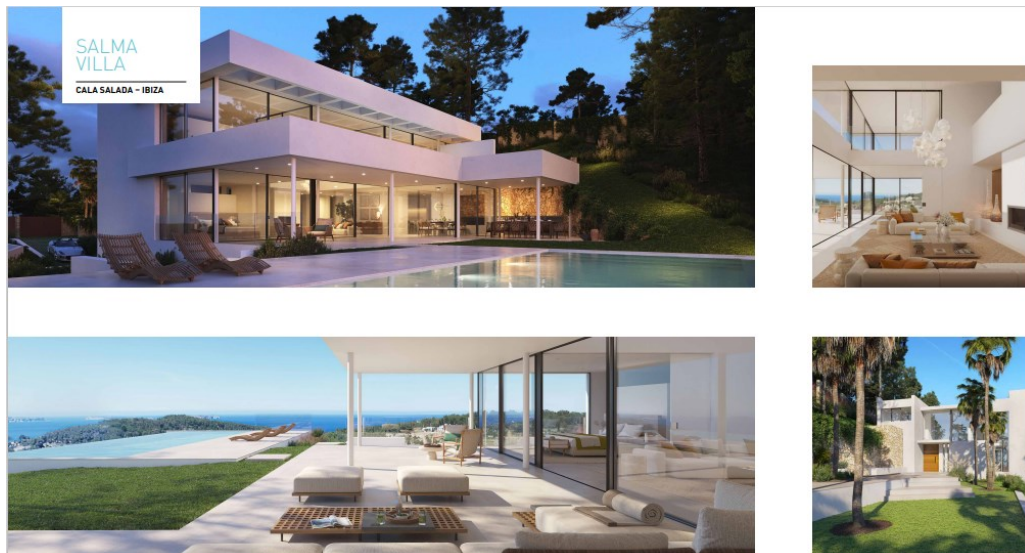
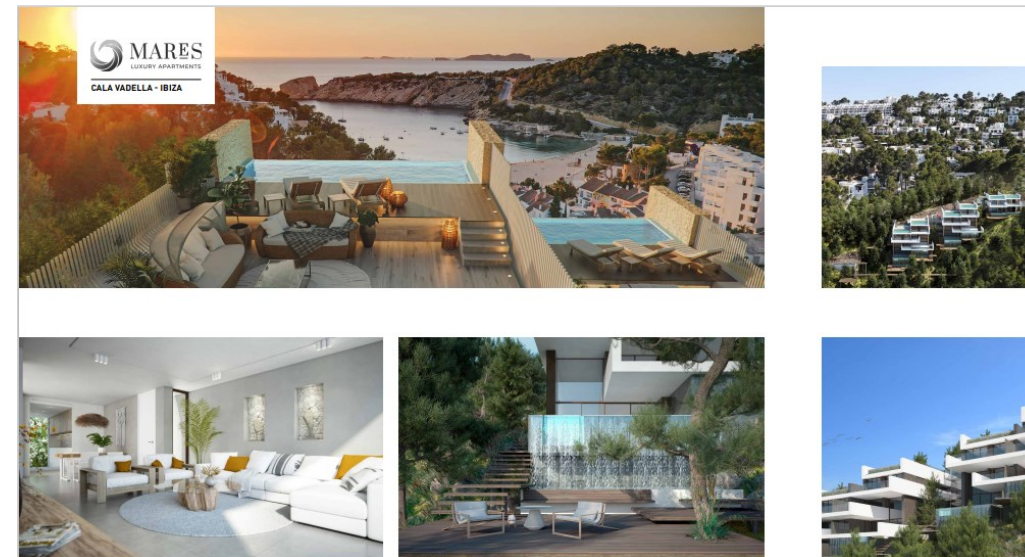
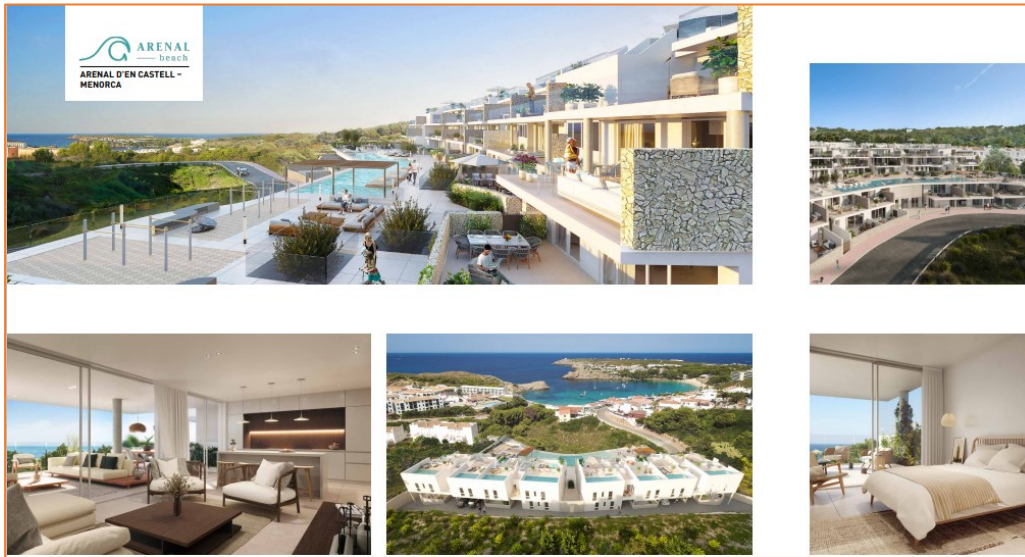
Alfredo heeft de Spaanse nationaliteit en was actief in het kantoor Garrigues Abogados y Asesores Tributarios in Valencia en Alicante. Hij werkte daar 23 jaar als belastingadviseur en juridisch adviseur. Gedurende de laatste 10 jaar was hij actief bij het kantoor Alfredo Tax Partner, gespecialiseerd in fusies, overnames, herstructureringen en splitsingen, met specifieke expertise in de internationalisering van Spaanse bedrijven. In 2016 trad hij toe tot de groep van Roberto Bergonzi als Managing Director met als taak het organiseren en ontwikkelen van de expansiestrategie langs de Middellandse Zeekust en op de Balearen.



Alejandro M. Martinez – CEO van MEDITERRANEAN REIT S.L.

Alejandro heeft een diploma Economie van de Universiteit van Alicante. Met 20 jaar ervaring in het beheren van de administratie van de Los Serranos Group, trad hij in 2015 in dienst bij de Azur Group als Managing Director. In deze functie is hij verantwoordelijk voor nauwkeurige financiële verslaggeving, het beheer van de boekhouding en toezicht op de administratieve en fiscale aspecten. Zijn diepgaande expertise in de vastgoedsector is een waardevolle aanwinst voor de groep.

XIII. Eerdere projecten van de Arnor Group - Azur Group* (niet-exhaustief)



Azur Group * is een projectontwikkelaar gevestigd in het Groothertogdom Luxemburg. De groep is actief in de residentiële sector in de buurt van de Middellandse Zee, en meer in het bijzonder op de Balearen, en heeft kantoren in Alicante en Ibiza. In meer dan **40 jaar** heeft het bedrijf **44 projecten** voltooid en opgeleverd, waarvan sommige tot **323 eenheden** omvatten.

! De beleggers bij BeeBonds. De beleggers werden volledig terugbetaald in september 2023.

* Merksnaam Arnor Groep

XIII. Eerdere projecten van de Arnor Group - Azur Group* (niet-exhaustief)



Het PANORAMA-project

- Het PANORAMA-project in Fuerteventura op de Canarische Eilanden heeft in Q1 2024 2.000.000 EUR aan financiering ontvangen van BeeBonds-investeerdere.
- Het geld werd gebruikt om het terrein te kopen met het oog op de bouw van 64 luxe appartementen.
- Op 30/06/2024 waren de funderingswerkzaamheden al begonnen.

Op 30/06/2024

- **Wat de verkoop betreft**, is het aantal bezoeken en contacten met het marketingbureau de afgelopen weken toegenomen. Voor de reserveringscontracten die al ondertekend zijn, worden de koopaktes voorbereid voor ondertekening en worden momenteel de garanties verkregen. Er worden ook drie nieuwe reserveringscontracten getekend.
- **Beschrijving van de stand van zaken:** De werkzaamheden zijn afgebakend en er is een rapport opgesteld. Tegelijkertijd worden de offertes van de verschillende bouwondernemingen onderzocht met het oog op het toewijzen van het contract na de kleine wijzigingen die in het project zijn aangebracht. Hierdoor kunnen de bouwwerkzaamheden eind juli beginnen.

XV. Sterke punten en aandachtspunten van het project



Sterke punten van het project

1. **Sterke lokale verankering:** de groep heeft een sterke lokale aanwezigheid en lokale kennis, met een specialisatie in luxe residentieel vastgoed aan de kust.
2. **Marktstrategie:** dankzij de ervaring die in de loop der jaren is opgedaan, kan de groep inspelen op uiteenlopende behoeften met een commercieel voorstel van hoge kwaliteit, buiten de traditionele kanalen om. Ze kan clubovereenkomsten afsluiten, mandaten op maat verkrijgen en onderhandelen over voordelige overeenkomsten.
3. **Het team:** een ervaren team, dat kennis van de lokale markt combineert met technische, financiële, juridische en projectstructureringsvaardigheden.
4. **Track record:** meer dan 40 jaar solide operationele ervaring, met sterke overtuigingen en bevoorrechte interventiegebieden.
5. **Project** ontwikkeld in overeenstemming met ecologische en milieunormen.



Aandachtspunten van het project

1. **Bouw:** het project kan in de problemen komen door het niet nakomen van de koopoptie op de grond, de materiaalkosten, het in gebreke blijven van onderaannemers, slecht weer, enz.
2. **Commercialisering:** de ontwikkeling zal op plan op de markt worden gebracht en de verkoopopbrengsten zullen worden ontvangen naarmate de werkzaamheden vorderen.
3. **De Projectdrager:** de Projectdrager heeft gebruik gemaakt van BeeBonds om twee eerdere projecten te financieren: de Projectdrager heeft BeeBonds gebruikt om drie eerdere projecten te financieren, waarvan er een volledig is terugbetaald en twee nog lopen.

XVI. Jaarrekening van MEDITERRANEAN REIT S.L (1/2)

ACTIVA	30-10-2024	31-12-2023	31-12-2022
A) VASTE ACTIVA	7.761.795	5.666.485	5.654.622
II. materiële vaste activa	7.761.795	5.666.485	5.654.622
B) VLOTTENDE ACTIVA	1.555.543	1.551.910	703.616
I. Aandeel	-	8.840	-
II. Handels- en overige vorderingen.	592.457	346.169	697.004
1. verkoop en klantenservice	51.758	23.558	54.138
2. Aandeelhouders (partners) voor opgevraagd kapitaal	-	322.611	459.934
3. Overige debiteuren	540.699	-	182.933
III. Kortetermijninvesteringen in groepsmaatschappijen en geassocieerde deelnemingen	-	933.973	1.177
IV. Financiële investeringen op korte termijn	957.653	-	-
VI. Geldmiddelen en kasequivalenten	5.433	262.928	5.435
Totaal activa	9.317.338	7.218.394	6.358.238

PASSIVA	30-10-2024	31-12-2023	31-12-2022
(A) EIGEN VERMOGEN	8.319.848	6.272.786	6.186.089
A-1) Eigen vermogen	8.319.848	6.272.786	6.186.089
I. Kapitaal	8.062.078	6.100.978	5.992.978
1. aandelenkapitaal	8.062.078	-	-
II. Reserves	89.752	89.752	35.571
2. Overige reserves	89.752	89.752	35.571
V. Ingehouden winst	82.056	-	-
VI. Overige bijdragen van leden	25.000	-	85.298
VII. nettowinst over het jaar	60.962	82.056	72.241
B) LANGLOPENDE SCHULDEN	946.650	947.450	3.200
II. Schuld op lange termijn	946.650	947.450	3.200
3. Overige langlopende schulden	946.650	947.450	3.200
(C) KORTLOPENDE SCHULDEN	50.840	1.841	168.949
III. KORTLOPENDE SCHULDEN Schuld op korte termijn	39.667	-	46
3. Overige kortlopende schulden	39.667	-	46
IV. handels- en overige schulden en overlopende passiva	11.173	1.841	168.995
1. Leveranciers	36.747	8.840	-
2. Andere schuldeisers	-	10.681	168.995
Totaal passiva	9.317.338	7.218.394	6.358.238

Commentaar op de balans per 30-10-2024

- **Materiële vaste activa:** bestaan voornamelijk uit grond, gebouwen in exploitatie, gebouwen in aanbouw en roerende activa. De grote variatie tussen 2023 en de voorlopige situatie van 2024 is het gevolg van nieuwe grondaankopen en bouw in aanbouw.
- **Handelsvorderingen:** bestaan uit “overige vorderingen” en gefactureerde diensten.
- **De financiële investeringen:** vertegenwoordigen de lening aan zusterbedrijf Royal Balconies of Menorca SL, een ander bedrijf van de Arnor Group.
- **Kapitaal:** De aanzienlijke kapitaalgroei is het gevolg van bijdragen in natura van andere bedrijven van de groep (grond en gebouwen).
- **De langevoorschotschuld** is een schuld aan een ander bedrijf van de groep (Business & Management Consulting Sarl) om de ontwikkeling van Mediterranean REIT te ondersteunen.
- **Overige crediteuren:** Dit zijn betalingen aan leveranciers waarvoor het bedrijf nog geen factuur heeft ontvangen.

XVI. Jaarrekening van MEDITERRANEAN REIT S.L (2/2)

Winst-en-verliesrekening (EUR)	30-10-2024	31-12-2023	31-12-2022
Verkoop	82.150	102.200	95.029
Uitgevoerde werkzaamheden aan activa	326.978	281.288	-
Leveringen	(284.128)	(75.065)	(115.446)
Overige bedrijfsopbrengsten	-	243.000	101.318
Overige bedrijfskosten	(63.740)	(217.572)	(57.839)
Afschrijving van vaste activa	-	(40.961)	(40.961)
Bijzondere waardeverminderingen en winsten/verliezen op de verkoop van vaste activa	-	(11.464)	91.436
Overige resultaten	(297)	(30.788)	(1.228)
EBITDA	60.962	250.637	72.309
BEDRIJFSWINST	60.962	250.637	72.309
Financiële inkomsten	-	-	-
Financiële kosten	-	(144.071)	(67)
WINST VÓÓR BELASTINGEN	60.962	106.566	72.241
Inkomstenbelasting (23%)	-	(24.510)	18.060
WINST OVER HET JAAR	60.962	82.056	90.302

Commentaar op de resultatenrekening op 30-10-2024

- **Uitgevoerde werkzaamheden activa:** komt overeen met uitgaven die op de balans zijn geactiveerd voor projecten in uitvoering.
- **Leveringen:** Werk gefactureerd op 30/10/204

XVI. Jaarrekening van BENA HILLS S.L.

ACTIVA	3-12-2024
A) VASTE ACTIVA	721.550
II. materiële vaste activa	721.550
B) VLOTTENDE ACTIVA	35.574
II. Handels- en overige vorderingen.	35.508
3. Overige debiteuren	35.508
VI. Geldmiddelen en kasequivalenten	65
Totaal activa	757.124

PASSIVA	3-12-2024
(A) EIGEN VERMOGEN	751.807
A-1) Eigen vermogen	751.807
I. Kapitaal	10.000
1. aandelenkapitaal	10.000
VI. Overige bijdragen van leden	741.807
(C) KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	5.317
IV. handels- en overige schulden en overlopende passiva	5.317
IV. handels- en overige schulden en overlopende passiva	5.317
Totaal passiva	757.124

Winst-en-verliesrekening (EUR)	3-12-2024
Verandering in voorraden gereed product	559.050
Aanlevering	(115.000)
Overige bedrijfskosten	(444.050)
EBITDA	-
BEDRIJFSWINST	-
Financiële inkomsten	-
Financiële kosten	-
WINST VÓÓR BELASTINGEN	-
Inkomstenbelasting (23%)	-
WINST OVER HET JAAR	-

Commentaar op de resultatenrekening op 3-12-2024

- **Materiële vaste activa** vertegenwoordigen de voorschotten die tot nu toe zijn gemaakt op het project.
- **Overige debiteuren** omvatten te ontvangen bedragen van de BTW-autoriteiten
- **SL Benahills** is in april 2024 opgericht voor het project met een kapitaal van 10.000 EUR.
- **Overige bijdragen van leden** vertegenwoordigen de bijdrage van andere bedrijven van de groep aan de ontwikkeling van het project in kwestie.
- **Aanlevering** bestaat uit de kosten van landmeetkundige en andere technische diensten met betrekking tot het Elysian Heights project.
- **Andere bedrijfskosten** vertegenwoordigen honoraria voor architecten, notarissen, advocaten en andere commissies die betaald zijn in verband met het Elysian Heights project.

BeeBonds

Vrijwilligerslaan 19
1160 Oudergem

+32 (0)2 896 92 98

Hello@beebonds.com

beebonds.com

