



# MEGANISI

## EMISSION OBLIGATAIRE

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION D'UN TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION DE DEUX VILLAS À MEGANISI (GRÈCE)

PORTEUR DE PROJET : SANTORI INVESTMENT S.À.R.L.

MAI 2025





# Table des matières

	Disclaimer	P.3
I.	Résumé du Projet	P.4
II.	Description générale du Projet	P.5
III.	La structure juridique	P.10
IV.	Le planning d'exécution	P.11
V.	La rentabilité attendue	P.12
VI.	Le plan de trésorerie	P.13
VII.	Le financement recherché	P.14
VIII.	Le groupe et son track record	P.15
IX.	Les Forces et points d'attention du Projet	P.17
X.	Les états financiers des société liées	P.18



# Disclaimer

- Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du Projet Meganisi (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 de l'émetteur, Santori Investment S.à r.l. (RCS Numéro B275411). 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 quant à 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 « Meganisi »

- Le **Projet Meganisi** consiste en l'acquisition d'un terrain situé dans la localité de Spartochori, municipalité de Meganisi, en Grèce et au développement de deux villas de luxe de plus de 600 m² chacune.
- Chaque villa sera construite sur une parcelle d'environ 3 000 m² et disposera d'une ouverture sur la mer, avec un accès privé à un quai flottant pour yachts.
- Le Projet est porté par **Santori Investment S.à.r.l.**, une société de droit luxembourgeois détenue par Arnor Investments SA.
- Il sera développé par **Santori Meganisi Villas Single Member S.A.**, une SPV<sup>3</sup> de droit grec, également détenue par Santori Investment S.à.r.l..
- Le terrain offre la possibilité de développer deux villas supplémentaires à l'avenir, avec le même niveau de standing. **Le permis de construire a été obtenu en décembre 2024.**



## L'objet du financement

- L'emprunt servira à l'**acquisition d'un terrain de 11 890 m²** ainsi qu'au financement du début des travaux de deux luxueuses villas.
- Les fonds levés seront prêtés à **Santori Investment S.à.r.l.**, une société de droit luxembourgeois, qui procédera ensuite au transfert de fonds vers **Santori Meganisi Villas Single Member S.A.**, une SPV de droit grec détenue par Santori Investment S.à.r.l. et constituée spécialement pour le développement du Projet Meganisi.
- La suite des travaux sera financée par les avances clients jusqu'à l'achèvement.
- **Sûreté : Promesse d'hypothèque de premier rang** sur le terrain à acquérir et, nantissement des actions de SANTORI INVESTMENT S.à.r.l. «le Porteur de Projet» et de SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A..



## Les chiffres clés du Projet

- |   |                     |
|---|---------------------|
| ➤ Ventes :                              | EUR 12.700.000      |
| ➤ Coûts totaux <sup>1</sup> :           | EUR 8.389.685       |
| ➤ Marge brute sur Ventes <sup>2</sup> : | EUR 4.310.315 (34%) |



## Le financement obligatoire (via BeeBonds Finance)

- |                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| ➤ Montant min du prêt :        | EUR 1.200.000 |
| ➤ Montant max du prêt :        | EUR 2.000.000 |
| ➤ Taux d'intérêt annuel brut : | 12 %          |
| ➤ Maturité de l'obligation :   | 24 mois       |

<sup>1</sup> Acquisition + Travaux + frais de commercialisation + frais financiers

<sup>2</sup> (Ventes – Coûts totaux) / Ventes.

<sup>3</sup> Special Vehicle Purpose



## Le planning

- |         |   |   |
|---------|---|---|
| T4 2024 | ● | Signature de l'option d'achat du terrain                  |
| T2 2025 | ● | Acquisition du terrain et début des travaux               |
| T3 2025 | ● | Début de la commercialisation                             |
| T4 2025 | ● | Début du gros œuvre                                       |
| T3 2026 | ● | Début des travaux de finition                             |
| T2 2027 | ● | Fin des travaux et remboursement de l'emprunt obligatoire |



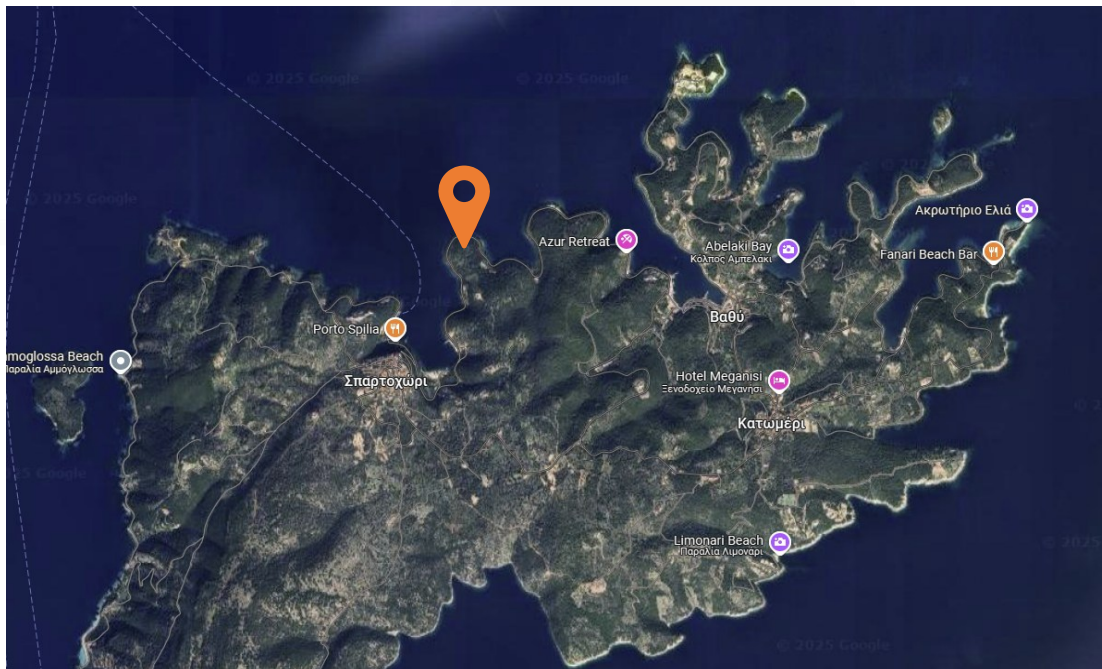
## La localisation

- Le Projet Meganisi est situé dans la localité de Spartochori, un des trois districts de la municipalité de Meganisi.
- Meganisi est une île grecque située à côté de Lefkada dans la mer Ionienne et face à la célèbre île de Skorpios.
- Sa superficie est de 58 kilomètres carrés. L'île est composée de trois villages (Spartochori, Katomeri et Vathi).
- L'île est entourée par 30 kilomètres de côtes grâce à sa forme, avec de nombreux fjords et des plages naturelles.
- Elle est de plus en plus prisée par un public discret et exigeant, en quête de calme, de nature et de luxe authentique.



## II. Description générale du Projet

### Meganisi en bref



- **Meganisi** est située à proximité de Lefkada, dans la mer Ionienne. Elle s'étend sur une superficie de 58 kilomètres carrés et possède environ 30 kilomètres de côtes, façonnées par de nombreux fjords.
- **Meganisi** est la plus grande île de l'archipel des Princes, qui fait partie du groupe plus vaste des îles Téléoétiques.
- La **localité de Lefkada** est réputée pour ses plages magnifiques, ses eaux turquoise et ses paysages pittoresques. Elle est très prisée des touristes ainsi que des amateurs de sports aquatiques et d'activités nautiques.

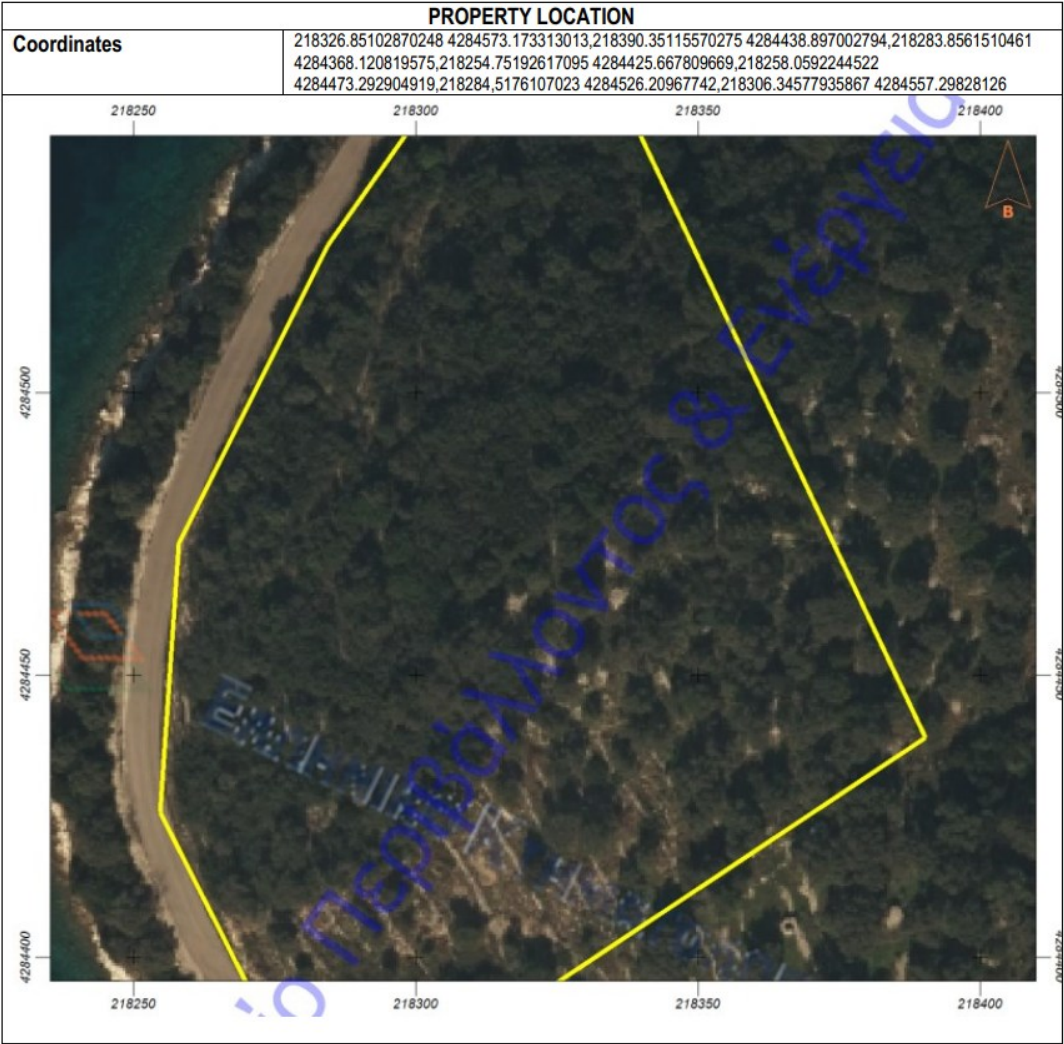
- La proximité de cette île ionienne avec l'île de **Skorpios** fait d'elle une destination prisée par une clientèle fortunée, en quête d'un lieu unique et reposant.
- Seule la partie nord de l'île répartie sur **trois villages (Spartohori, Katomeri et Vathi)**, est habitée. Les projets d'établissements touristiques luxueux se développent en continu depuis quelques années sur ce côté de l'île.



## II. Description générale du Projet

### Le terrain à acquérir

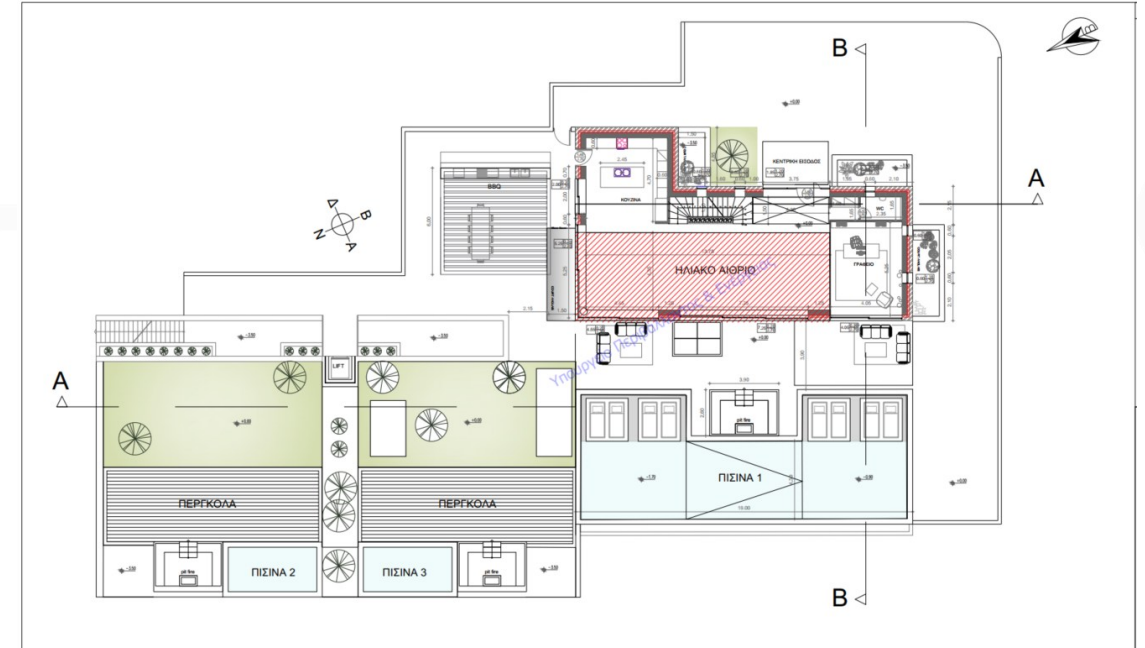
- Le terrain à acquérir est situé à **Kavos Tsagkari**, dans la partie nord de l'île, face à l'île **Skorpios** et à proximité de la localité de **Spartochori**, municipalité de **Meganisi**.
- Son emplacement offre un cadre intime et sécurisé, avec un accès privé à la mer ainsi que la possibilité d'installer un ponton pour yachts et bateaux individuels.
- Le terrain se trouve également à proximité de plusieurs **ports de plaisance et plages**.
- D'une superficie de **11 890 m<sup>2</sup>**, il bénéficie d'une orientation plein sud.
- Les autorités locales ont accordé le permis de construire en décembre 2024, avec une validité de quatre ans.
- L'accord d'acquisition a été signé en mars 2025 pour un montant de **2 000 000 EUR** (hors frais). Une évaluation effectuée en avril 2025 par Keller Williams Solutions Group, un organisme indépendant spécialisé dans l'évaluation foncière, a estimé la valeur du terrain à **3 150 000 EUR**.
- Le contrat de vente permet à l'acheteur d'étaler le paiement sur toute la durée du développement du Projet. À ce jour, une avance de 412 000 EUR a été versée aux vendeurs.





## II. Description générale du Projet

### Construction de deux villas ultra luxueuses



- Les villas se distinguent par leur confort exceptionnel, les finitions de qualité supérieure, le design soigné et les grands espaces intérieurs et extérieurs.
- Le design intérieur a été conçu par des architectes de renommée internationale, très connus pour la qualité unique de leurs créations.
- La surface utile intérieure de chaque villa sera d'environ 600 m².

- Les villas seront développées suivant les normes environnementales les plus récentes avec un objectif d'atteindre la classe énergétique A++.
- Chaque villa sera dotée d'un accès privé à la mer avec un dock flottant pour yachts.
- À l'annexe de chaque villa sera construit un appartement composé d'un logement d'accueil pour les invités et d'un logement pour le personnel de service. Les deux seront raccordés par un passage intérieur d'environ 2 mètres de large.

## II. Description générale du Projet

### Les villas en bref

- Chaque villa offre de grands espaces et est composée d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage, d'un étage semi-excavé, d'un appartement indépendant et d'un grand jardin.
- Les étages sont accessibles par un escalier et par un ascenseur.

#### Au rez-de-chaussée

- Un living spacieux et salle à manger avec une cuisine ouverte.
- Une bibliothèque.
- Une salle de loisirs.
- Une salle de bain pour les invités.
- Un espace extérieur avec une pergola, une large terrasse, un barbecue, un foyer et une grande piscine.

#### Au niveau semi-excavé

- Une salle de jeux, un espace de rangement, une buanderie, deux chambres avec salle de bain privative et une charmante cour anglaise.

#### Au premier étage

- Deux chambres principales avec salle de bain privative et dressing . Les chambres donnent accès à une grande terrasse offrant une vue imprenable sur la mer et l'horizon.

#### L'appartement indépendant se compose de

- Deux chambres.
- Deux salles de bains attenantes.
- Un parking.
- La conciergerie.



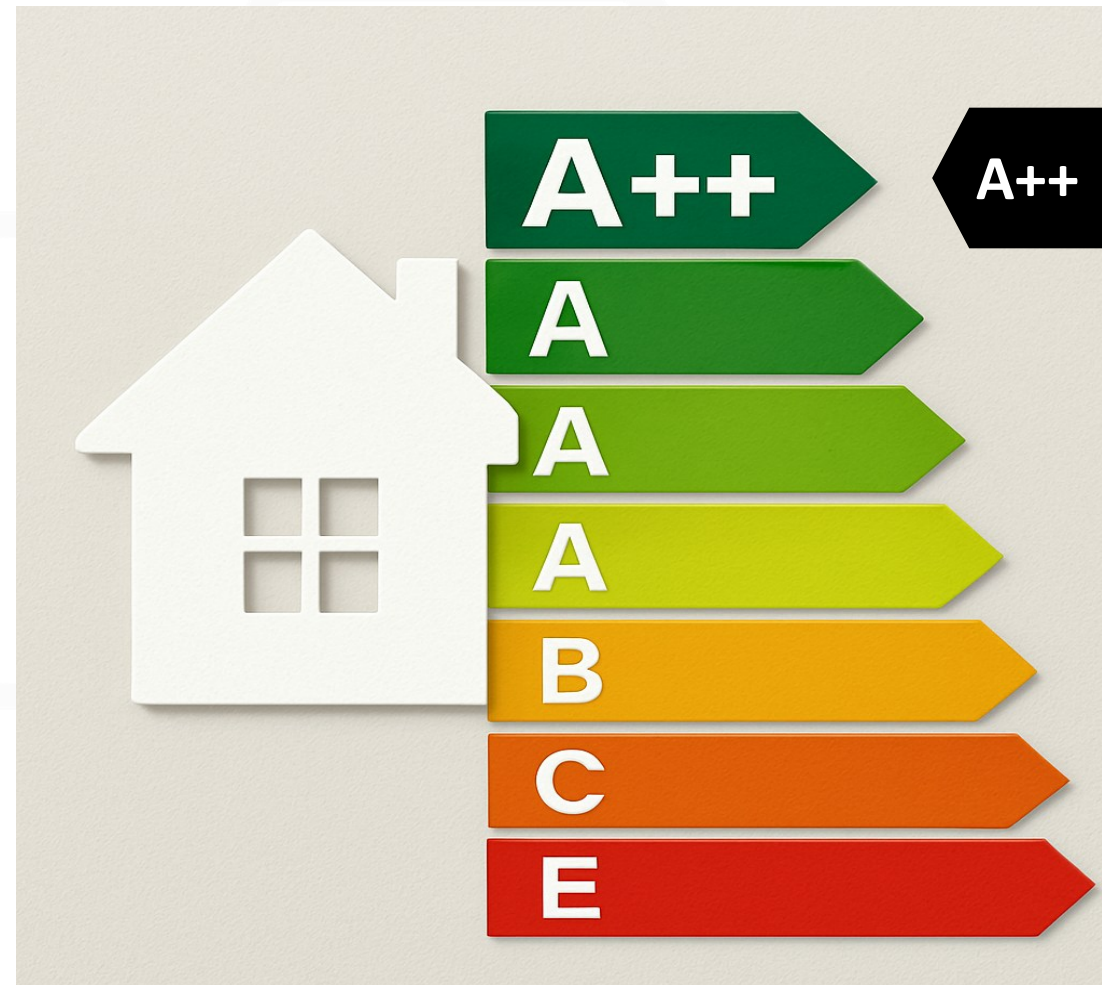


## II. Description générale du Projet

### Focus sur la durabilité du Projet

- Ce Projet sera développé selon les normes de durabilité les plus récentes, avec pour objectif d'atteindre une performance énergétique A++.
- Une demande de certification de construction durable (certification BREEAM\*) sera introduite à la fin des travaux auprès d'un organisme de certification indépendant. Ce dernier collaborera avec le cabinet d'architecture pour garantir l'application des principes de durabilité.
- Pour atteindre cet objectif, les éléments suivants seront pris en compte :
  - L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits des parkings ;
  - La mise en place de réservoirs pour la captation des eaux de pluie ;
  - Le système de chauffage/refroidissement de l'eau chaude à faible consommation d'énergie ;
  - L'installation d'un éclairage efficace et économe en énergie ;
  - L'utilisation de matériaux durables à toutes les étapes de la construction.

**BREEAM**<sup>®</sup>



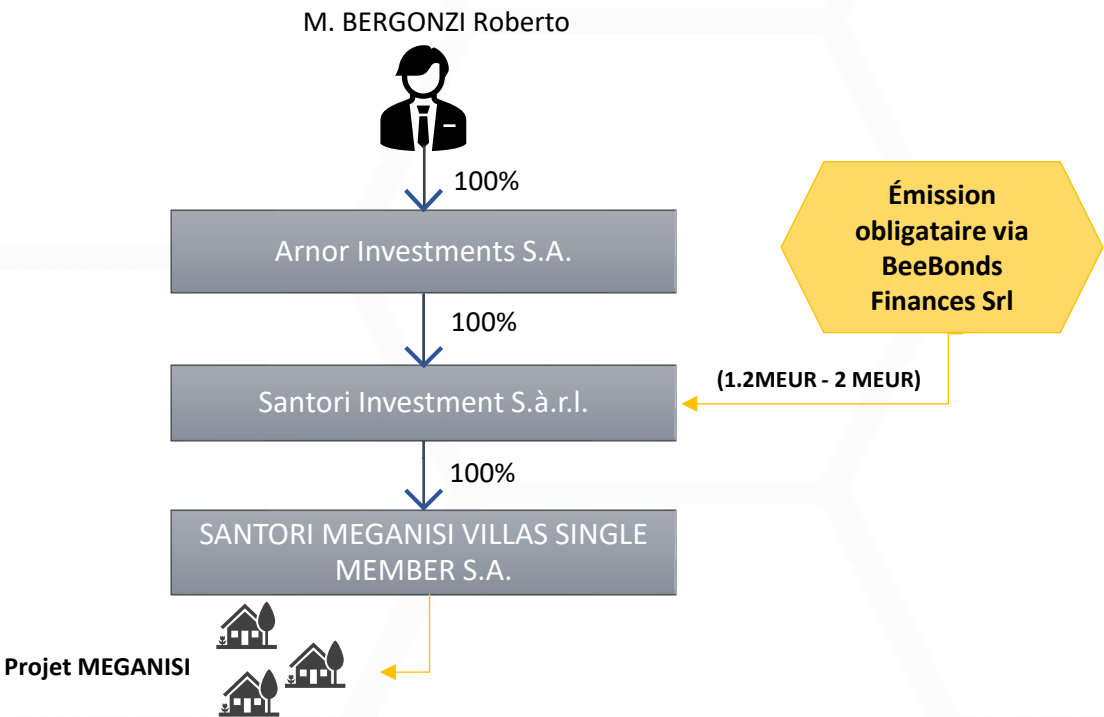
\* BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Source : Management | Permis de bâtir

Meganisi | Emission obligatoire de BeeBonds finance | Porteur de Projet : Santori Investment S.à.r.l. | Mai 2025 | Page 9

### III. La structure juridique

#### Organigramme du Projet



#### Santori Investment S.à.r.l. - Le porteur de Projet

- **Nom et forme juridique :** Santori Investment S.à.r.l.
- **N° d'entreprise (RCS) :** B275411
- **Adresse :** 270 rue de Neudorf, L- 2222 Luxembourg
- **Administrateurs :**
  - BERGONZI MARTINEZ Roberto
  - PEREZ GARCIA Alfredo Jose

#### Administrateurs de Santori Investment S.à.r.l.



**Alfredo Pérez Garcia**  
Administrateur



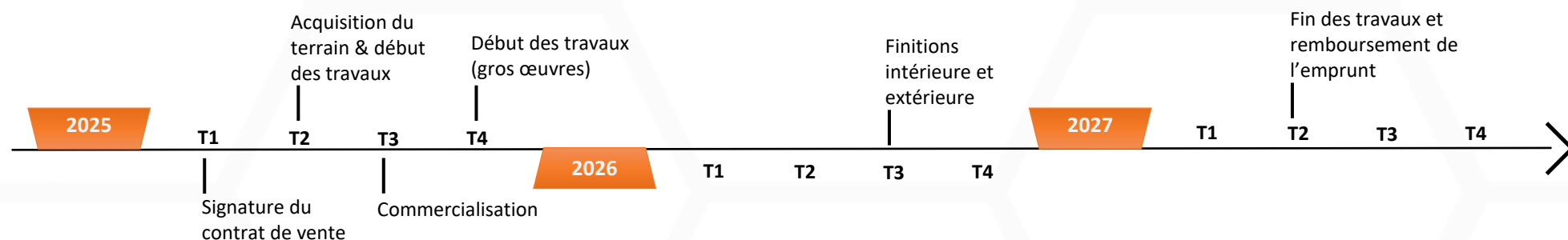
**Roberto Bergonzi Martínez**  
Administrateur

Alfredo a travaillé pendant 23 ans chez Garrigues Abogados y Asesores Tributarios à Valence et Alicante, où il a été conseiller fiscal et juridique, puis Tax Partner. Il a développé une expertise en fusions, acquisitions et internationalisation des entreprises espagnoles durant ces années. Il a rejoint en 2016 le groupe Azur, fondé par Roberto Bergonzi, comme Managing Director avec pour mission de redéfinir et piloter la stratégie d'expansion du groupe sur la côte méditerranéenne et les îles Baléares.

Avant de rejoindre le groupe Azur, Roberto a travaillé pour Edmond de Rothschild au sein du département Wealth Solutions, où il a acquis une expertise en Private Equity et Real Estate. Il avait exercé auparavant les fonctions de relationship manager au sein de la même banque pour des clients institutionnels. Il est diplômé de McGill, titulaire d'un MSc de la Luxembourg School of Finance et membre actif de l'ALFI.



## IV. Le planning d'exécution



- **Signature de l'accord de vente :** Il a été signé par les parties en mars 2025.
- **Acquisition du terrain & début des travaux :** L'acte d'acquisition définitive sera signé avant le 31 mai 2025. Les travaux débiteront immédiatement après l'acquisition définitive. Les travaux préparatoires et d'excavation se poursuivront jusqu'au premier trimestre 2026.
- **Commercialisation :** Elle débutera au plus tôt au troisième trimestre 2025, avec la vente d'une première villa, suivie de la vente de la seconde villa au quatrième trimestre 2025.
- **Début des travaux (gros œuvre) :** Ils sont prévus pour le quatrième trimestre 2025 et se poursuivront jusqu'au deuxième trimestre 2026.
- **Travaux de finition intérieure et extérieure :** Ils débiteront à la fin du deuxième trimestre 2026 et s'étaleront sur une période de neuf mois, jusqu'en février 2027.
- **Fin des travaux :** Elle est prévue pour le deuxième trimestre 2027.
- **Remboursement de l'emprunt :** Il aura lieu au deuxième trimestre 2027.

## V. La rentabilité attendue

### Rentabilité attendue

Libellé	EUR
Ventes (2 villas)	12.700.000
<b>Total des ventes</b>	<b>12.700.000</b>
Acquisition du terrain	(1.000.000)
Frais d'acquisition	(42.600)
<b>Coûts et frais d'acquisition du terrain</b>	<b>(1.042.600)</b>
Développement et construction de 2 Villas	(4.445.000)
Frais de développement	(1.406.285)
<b>Coûts et frais de construction et de développement</b>	<b>(5.851.285)</b>
<b>Coûts totaux (terrain + construction + developpement)</b>	<b>(6.893.885)</b>
Marge brute /ventes	5.806.115
<b>Marge brute /ventes (%)</b>	<b>45,72%</b>
Frais de commercialisation et Marketing	(889.000)
<b>Marge brute/ ventes (après frais de commercialisation)</b>	<b>4.917.115</b>
<b>Marge brute / ventes (après frais de commercialisation(%))</b>	<b>38,72%</b>
Frais financiers	(606.800)
<b>Marge brute / ventes (après frais financiers)</b>	<b>4.310.315</b>
<b>Marge brute / ventes (après frais financiers (%))</b>	<b>33,94%</b>

La rentabilité élevée est due au positionnement du porteur de projet sur un segment de marché de niche et hautement rentable, combiné avec son expérience dans la zone méditerranéenne et sa capacité à dénicher les bonnes opportunités.

Source : Management

Meganisi | Emission obligataire de BeeBonds finance | Porteur de Projet : Santori Investment S.à.r.l. | Mai 2025 | Page 12

Structure du financement - EUR					
Besoins	EUR	%	Financement	EUR	%
Acquisition du terrain et permis de bâtir	(1.000.000)	13%	Avances actionnaires	767.133	10%
Frais liés à l'acquisition	(42.600)	1%	Emprunt obligataire	2.000.000	26%
Construction et développement	(4.445.000)	57%	Avances clients	5.015.752	64%
Frais liés à la construction	(1.406.285)	18%			
Frais de commercialisation et marketing	(889.000)	11%			
<b>Total</b>	<b>(7.782.885)</b>	<b>100%</b>	<b>Total</b>	<b>7.782.885</b>	<b>100%</b>

### Commentaires sur la rentabilité et le financement

- **Prix de vente des deux villas : 12 700 000 EUR (HTVA)**, soit **10 000 EUR/m²**. Selon l'étude de marché réalisée à la demande du porteur de Projet, ce prix de vente est légèrement supérieur aux prix pratiqués au mètre carré dans la région. Le porteur de Projet l'explique par les caractéristiques supérieures des villas qui seront construites, comparées aux constructions existantes.
- **Coût d'acquisition du terrain (11 890 m²) : 2 000 000 EUR**, auxquels s'ajoutent **85 200 EUR de frais (TTC)**, soit **175 EUR/m²**. Cela **représente 15 % du coût total du Projet**. La valeur de marché du terrain avec permis, selon une expertise indépendante récente, est estimée à **3 150 000 EUR**. Pour une évaluation adéquate de la marge réalisable, seule la quote-part du terrain et des frais servant à la construction des deux villas (soit 50 %) est prise en compte.
- **Superficie du terrain dédiée au développement des deux villas : 5 945 m²** (voir explication supra).
- **Coûts de développement et de construction : 5 851 285 EUR (TVAC)**, soit **4 607 EUR/m²**. Ces coûts **représentent 85 % du coût total du Projet** (hors frais de commercialisation et frais financiers). Ils incluent les frais d'architecte, de permis, d'études géotechniques, de notaire, d'assurance ainsi que les frais de gestion des travaux.
- **Marge brute sur les ventes avant frais de commercialisation et frais financiers : 46 %**, qui descend à **34 %** après prise en compte de ces frais. La marge est calculée en prenant en compte le coût ajusté du terrain et des frais en fonction de la surface utilisée pour la construction des deux villas (5 945 m²).
- **Avances des actionnaires : 767 133 EUR**. Elles représentent **10 % du coût total du financement**.

Emprunt obligataire : **2 000 000 EUR (minimum 1 200 000 EUR)**. Il représente **26 % du financement total** et **16 % de la valeur de vente** des villas (Loan to Value).

**Solde du financement : 64 %**, complété par les avances clients (acquisition sans hypothèque).



# VI. Le plan de trésorerie

Cash planning - EUR	T0	T2-2025	T3-2025	T4-2025	T1-2026	T2-2026	T3-2026	T4-2026	T1-2027	T2-2027	Total
Cash début de période	-	(0)	803.341	2.265.962	1.613.750	2.183.271	4.984.209	4.413.780	5.628.401	7.328.248	
Total (hors financement)	(767.133)	(1.076.659)	1.187.621	(652.212)	294.521	3.044.338	(570.429)	1.214.621	1.699.847	-	4.374.515
Revenue des ventes (2 Villas)	-	-	1.995.000	-	1.815.000	3.810.000	-	2.540.000	2.540.000	-	12.700.000
Coûts et frais d'acquisition du terrain	(412.920)	(672.280)	(250.000)	-	(250.000)	-	-	-	-	-	(1.585.200)
Coûts de construction (2 Villas)	-	(173.250)	(173.250)	(565.250)	(1.069.250)	(392.000)	(483.467)	(1.105.067)	(483.467)	-	(4.445.000)
Frais professionnels	(226.500)	(136.667)	(201.967)	-	(31.667)	(20.000)	-	-	(103.000)	-	(719.800)
Frais de services	-	-	(139.650)	-	(127.050)	(266.700)	-	(177.800)	(177.800)	-	(889.000)
Assurance	-	(7.500)	-	-	-	-	-	-	(7.500)	-	(15.000)
Autres frais de développement	(127.714)	(86.962)	(42.512)	(86.962)	(42.512)	(86.962)	(86.962)	(42.512)	(68.387)	-	(671.485)
Financement	767.133	2.000.000	275.000	-	275.000	-	-	-	-	(3.317.133)	-
Compte courant actionnaire	767.133	-	275.000	-	275.000	-	-	-	-	(1.317.133)	-
Emprunt obligataire BeeBonds	-	2.000.000	-	-	-	-	-	-	-	(2.000.000)	-
Frais financiers	-	(120.000)	-	-	-	(243.400)	-	-	-	(243.400)	(606.800)
Frais sur emprunt obligataire	-	(120.000)	-	-	-	(3.400)	-	-	-	(3.400)	(126.800)
Intérêts sur emprunt obligataire	-	-	-	-	-	(240.000)	-	-	-	(240.000)	(480.000)
Cash flow net de la période	(0)	803.341	1.462.621	(652.212)	569.521	2.800.938	(570.429)	1.214.621	1.699.847	(3.560.533)	
Cash fin de période	(0)	803.341	2.265.962	1.613.750	2.183.271	4.984.209	4.413.780	5.628.401	7.328.248	3.767.715	3.767.715

## Commentaires du plan de trésorerie :

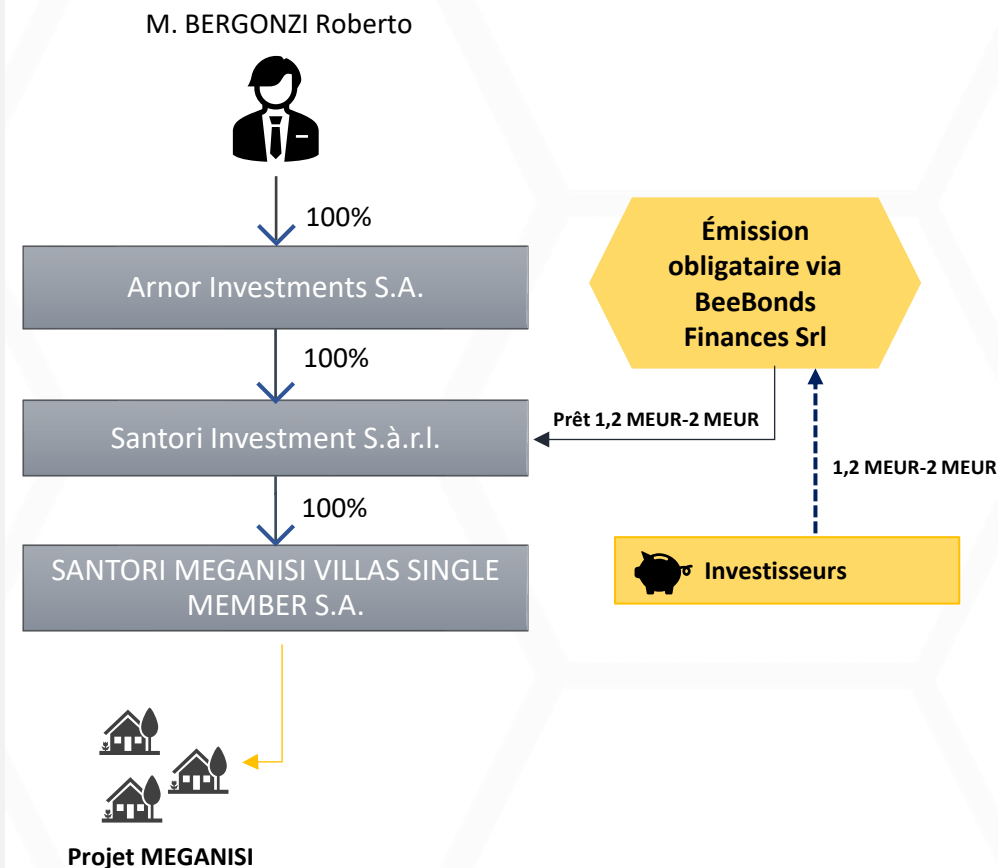
- **Ventes** : un montant d'environ 1.995.000 EUR sera perçu en 2025 (30% du prix de vente d'une villa), 8.165.000 EUR en 2026 (soit 30% du prix de la 2<sup>e</sup> villa et 50% du prix des deux villas), et 2.540.000 EUR en T1-2027 (soit 20% du prix de vente des deux villas).
- **Acquisition du terrain** : au 15 mai 2025, une avance de 353.014 EUR avait déjà été effectuée aux vendeurs. D'ici au 31 mai 2025, 647.000 EUR seront versés (avec les fonds issus de l'emprunt obligataire) et 500.000 EUR supplémentaires lors de la vente des villas. Le solde de 500.000 EUR sera payé ultérieurement lors du développement sur le reste du terrain et endéans les 45 mois de la signature du contrat.
- **Construction** : au 15 mai 2025, une partie des frais de construction d'un montant de 354.000 EUR avait été payée. 1.613.000 EUR seront payés pour les travaux, suivant l'évolution de ceux-ci en 2025, 3.932.000 EUR en 2026 et le solde de 841.000 EUR en T1-2027.
- **Financement et frais financiers** : au 15 mai 2025, le montant de l'avance actionnaire s'élevait à 767.133 EUR, dont 413.000 EUR pour le terrain. Ce financement sera complété par l'emprunt obligataire de 2.000.000 EUR (minimum 1.200.000 EUR). Les intérêts de l'emprunt en T2-2026 et T2-2027 ainsi que le remboursement en T2-2027 également seront payés avec le produit de la vente des villas.

Source : Management

## VII. Le financement recherché

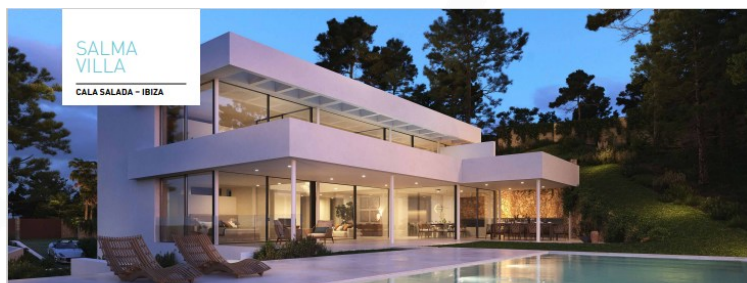
### Emission obligataire soumise au droit belge

- **Montant** : minimum **1.200.000 EUR** et maximum **2.000.000 EUR**
- **Durée** : **2 ans** à partir de la date de l'émission obligataire
- **Taux d'intérêt brut** : **12,00% brut** payé annuellement
- **Rang** : subordonné
- **Porteur de Projet** : Santori Investment S.à.r.l.
- **Émetteur** : BeeBonds finance Srl
- **Garantie** :
  - Promesse d'hypothèque de premier rang sur le terrain à acquérir, situé dans la zone de «Kavos» sur l'île de Meganisi, municipalité de Lefkada en Grèce et, nantissement des actions de SANTORI INVESTMENT S.à.r.l. «le Porteur de Projet» et de SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A., filiale à 100 % de SANTORI INVESTMENTS S.à.r.l., acquéreuse du terrain.
- **Déclaration** :
  - Les fonds mis à disposition par Santori Investment S.à.r.l à «SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A.» à travers le compte courant actionnaire servira uniquement à **l'acquisition du terrain et le financement du début des travaux du « Projet Meganisi »** ;
  - Possibilité de remboursement anticipé moyennant indemnité selon les termes et conditions de l'emprunt obligataire ;
  - Le paiement des coupons et le remboursement de l'emprunt obligataire seront assurés par le produit des ventes des villas ;
  - Le porteur de Projet s'engage à combler sur fonds propres les éventuels besoins supplémentaires de trésorerie en cas de retard des ventes ou si le maximum de l'emprunt obligataire n'est pas atteint;
  - Le porteur de Projet s'engage à transmettre un rapport trimestriel à BeeBonds jusqu'au remboursement de l'emprunt obligataire.





## XIII. 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 à 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

Source : Management

Meganisi | Emission obligataire de BeeBonds finance | Porteur de Projet : Santori Investment S.à.r.l. | Mai 2025 | Page 15



## XIII. Les projets antérieurs du Groupe Arnor - Azur Group\* (non exhaustif)



### Le Projet PANORAMA

- Le Projet PANORAMA situé à Fuerteventura dans 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.

Source : Management

### Au 25/04/2025

- **Sur le plan commercial** : Concernant les deux pré-réservations faites en T4 2024, le financement des acheteurs a été accepté par leur banque et les contrats de réservation ont été signés durant T1 2025. Les acte d'achat finaux ont été singés en avril 2025. Cela porte le total des ventes à 11 unités : 6 ont un contrat de réservation signé et 5 autres ont déjà un contrat de vente signé. Les prix de vente restent conformes à nos perspectives.
- **Description de l'état des travaux** : L'architecte du Projet a déjà finalisé la révision de la structure et des fondations, et l'entreprise de construction a commencé le stockage des matériaux ainsi que l'installation de la cabane de chantier. Les travaux de fondation ont déjà débuté, et sera accéléré après les vacances de Pâques.



## IX. Les Forces et points d'attention du Projet



### Forces du Projet

1. **Destination de premier choix :** le Projet est situé dans une région prisée par les grands patrimoines étrangers en quête de biens immobiliers exclusifs et haut de gamme.
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. Le groupe est en mesure de mettre à profit cette expérience afin de saisir de nouvelles opportunités.
3. **L'équipe :** une équipe expérimentée, alliant la connaissance du marché local à des compétences techniques, financières, juridiques et de structuration de Projet.
4. **Le track record :** une solide expérience opérationnelle de plus de 40 ans avec de fortes convictions, plus de 3.000 biens construits dans des endroits privilégiés en Espagne, en France et au Canada. Ce qui confère au groupe une bonne maîtrise de la chaîne de valeur du développement immobilier.
5. **Le Projet** sera 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. De plus, le prix de commercialisation est d'environ 15% au dessus du prix pratiqué dans la région. La forte disparité des prix ne permet cependant pas d'avoir un prix par m² généralisé.
3. **Le porteur de Projet :** le porteur de Projet a sollicité les obligataires BeeBonds pour le financement de quatre précédents Projets dont un Projet entièrement remboursé (Arenal Beach) et trois en cours (Panorama, Altea Hills et Elysian Heights).



Source : Management



## X. Les états financiers des société liées 1/4

### Santori Investment S.a.r.l.

#### Actif

Valeurs EUR	31-03-2025	31-12-2024	31-12-2023
<b>D. Actif circulant</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>
II. Créances		0	0
4. Autres créances		0	0
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		0	0
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	8.500	8.500	8.500
<b>E. Comptes de régularisation</b>			
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>

#### Passif

	0		
Valeurs EUR	31-03-2025	31-12-2024	31-12-2023
<b>A. Capitaux propres</b>	(49.466)	(29.958)	(9.948)
I. Capital souscrit	12.000	12.000	12.000
V. Résultats reportés	(41.958)	(21.948)	-
VI. Résultats de l'exercice	(19.508)	(20.010)	(21.948)
<b>C. Dettes</b>	57.966	38.458	18.448
4. Dettes fournisseurs	53.080	38.458	18.448
5. Facture à recevoir	2.400		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>

Source : Management

- Les fonds propres sont négatifs en raison d'une accumulation de pertes et l'absence d'activité dans la société.
- Dont TVA à récupérer de 2486 EUR

## X. Les états financiers des société liées 2/4

### Santori Investment S.a.r.l.

#### Compte de résultats

Valeurs EUR	31-03-2025	31-12-2024	31-12-2023
5. Matières premières et consommables et autres charges externes	(17.022)	(17.174)	(24.452)
b) Autres charges externes	(17.022)	(17.174)	(24.452)
<b>Marge Brute</b>	<b>(17.022)</b>	<b>(17.174)</b>	<b>(24.452)</b>
6. Frais de personnel			
7. Corrections de valeur			
8. Autres charges d'exploitation	(2.486)	(1.057)	(2.496)
<b>EBITDA</b>	<b>(19.508)</b>	<b>(18.231)</b>	<b>(26.948)</b>
<b>EBIT</b>	<b>(19.508)</b>	<b>(18.231)</b>	<b>(26.948)</b>
14. Intérêts et autres charges financières			
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(19.508)</b>	<b>(18.231)</b>	<b>(26.948)</b>
15. Impôts sur le résultat			
<b>16. Résultat net</b>	<b>(19.508)</b>	<b>(18.231)</b>	<b>(26.948)</b>

• Honoraires comptables (2.000 EUR), frais juridiques (12.522 EUR) et autres honoraires (2.500 EUR)

• TVA non récupéré

## X. Les états financiers des société liées 3/4

### SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A.

#### Actif

Valeurs EUR

	28-04-2025	31-12-2024	31-12-2023
<b>C. Actif immobilisé</b>	<b>353.014</b>	<b>100.000</b>	<b>-</b>
I. Immobilisation corporelles	353.014	100.000	-
<b>D. Actif circulant</b>	<b>443.303</b>	<b>348.381</b>	<b>25.000</b>
I. Stocks	414.120	319.198	-
II. Créances	4.183	4.183	-
4. Autres créances	4.183	4.183	-
TVA à recevoir	4.183	4.183	-
III. Autre	-	-	-
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	25.000	25.000	25.000
<b>E. Comptes de régularisation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>796.317</b>	<b>448.381</b>	<b>25.000</b>

• Avances pour l'acquisition du terrain

• Villas en développement

• TVA à récupérer

#### Passif

Valeurs EUR

	28-04-2025	31-12-2024	31-12-2023
<b>A. Capitaux propres</b>	<b>789.049</b>	<b>441.114</b>	<b>24.833</b>
I. Capital souscrit	25.000	25.000	25.000
V. Résultats reportés	(169)	(167)	-
VI. Résultats de l'exercice	-	(2)	(167)
VII. Autre contributions des entreprises liées	764.218	416.283	-
<b>C. Dettes</b>	<b>7.268</b>	<b>7.268</b>	<b>167</b>
4. Dettes fournisseurs	7.268	7.268	167
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>796.317</b>	<b>448.381</b>	<b>25.000</b>

• Avances actionnaires pour le projet Meganisi

Source : Management



## X. Les états financiers des société liées 4/4

### SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A.

#### Compte de résultats

Valeurs EUR	28-04-2025	31-12-2024	31-12-2023	
1. Chiffre d'affaires net	-	-	-	
2. Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication	94.922	319.198	-	• Variation de stocks projet « Meganisi »
<b>Marge Brute</b>	<b>94.922</b>	<b>319.198</b>	-	
6. Frais de personnel	-	-	-	
7. Corrections de valeur	-	-	-	
8. Autres charges d'exploitation	(94.922)	(319.200)	(167)	• Frais juridiques de 33.122 EUR et redevance foncières de 61.800 EUR
<b>EBITDA</b>	-	(2)	(167)	
12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence	-	-	-	
13. Corrections de valeur sur immobilisations financières et sur valeurs mobilières faisant partie de l'actif circulant	-	-	-	
<b>EBIT</b>	-	(2)	(167)	
14. Intérêts et autres charges financières	-	-	-	
<b>Résultat avant impôt</b>	-	(2)	(167)	
15. Impôts sur le résultat	-	-	-	
<b>16. Résultat net</b>	-	(2)	(167)	

---

BeeBonds  
Avenue des Volontaires 19  
1160 Auderghem

+32 (0)2 896 92 98  
[Hello@beebonds.com](mailto:Hello@beebonds.com)

[beebonds.com](http://beebonds.com)

