



MEGANISI

OBLIGATIE UITGIFTE

FINANCIERING VAN DE AANKOOP VAN EEN TERREIN EN DE BOUW VAN
TWEЕ VILLA’S IN MEGANISI (GRIEKENLAND)

PROJECTEIGENAAR: SANTORI INVESTMENT S.À.R.L.

MEI 2025



Table des matières

	Disclaimer	P.3
I.	Samenvatting van het Projet	P.4
II.	Algemene beschrijving van het Projet	P.5
III.	De juridische structuur	P.10
IV.	De planning van uitvoering	P.11
V.	De verwachte rendabiliteit	P.12
VI.	De cashflowplanning	P.13
VII.	De benodigde financiering	P.14
VIII.	De groep en haar trackrecord	P.15
IX.	De sterke en aandachtspunten van het Project	P.17
X.	De financiële toestand van de verbonden ondernemingen	P.18



Disclaimer

- Deze Beschrijvende Nota, die een financiële en commerciële voorstelling bevat van project « **Meganisi**» (hierna het "Project"), is opgesteld door BeeBonds BV (hierna "BeeBonds") op basis van documenten en informatie verstrekt door het management of de directie van projecteigenaar Santori Investment S.à r.l (RCS Nummer B275411). Het management is als enige verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.
- BDO, het audit- en advieskantoor, heeft de Beschrijvende Nota doorgenomen en heeft geen redenen gevonden om aan te nemen dat deze geen getrouw beeld geeft van de informatie die door het bestuursorgaan is verstrekt.
- De opstelling van de Beschrijvende Nota omvat geen beoordeling of aanbeveling ten aanzien van de wenselijkheid van een investering in en aankoop van de door de Projectdrager uitgegeven obligaties. Indien een investeerder beslist om te investeren, doet hij dit op eigen en volledige verantwoordelijkheid en is hij verplicht om zijn eigen onafhankelijke analyse te maken.
- Het Project houdt commerciële, financiële en constructierisico's in waarvoor BeeBonds geen enkele verantwoordelijkheid draagt.
- Elke belegger-gebruiker van deze Beschrijvende Nota verbindt zich ertoe geen enkele vordering in te stellen of actie te ondernemen tegen BeeBonds of te dreigen met dergelijke acties die voortvloeien uit (of in verband staan met) de Beschrijvende Nota of het gebruik ervan. Deze clause doet geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen van BeeBonds tegenover beleggers of de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving door BeeBonds.



I. Samenvatting van het het project



Het Project « Meganisi »

- Het **Meganisi-project** bestaat uit de aankoop van een perceel grond in Spartochori, in de gemeente Meganisi, Griekenland, en de bouw van twee luxe villa's van elk meer dan 600 m².
- Elke villa wordt gebouwd op een perceel van ongeveer 3.000 m² en heeft uitzicht op zee, met privéttoegang tot een drijvende aanlegsteiger voor jachten.
- Het project wordt uitgevoerd door **Santori Investment S.à.r.l.**, een Luxemburgse vennootschap die eigendom is van Arnor Investments SA.
- Het wordt ontwikkeld door **Santori Meganisi Villas Single Member S.A.**, een SPV³ naar Grieks recht, eveneens eigendom van Santori Investment S.à.r.l.
- Het terrein biedt de mogelijkheid om in de toekomst twee extra villa's te bouwen met hetzelfde niveau van luxe. **De bouwvergunning is in december 2024 verkregen.**



Het doel van de financiering

- De lening zal worden gebruikt voor **de aankoop van een terrein van 11.890 m²** en voor de financiering van de start van de bouw van twee luxe villa's.
- De opgehaalde middelen zullen worden geleend aan **Santori Investment S.à.r.l.**, een vennootschap naar Luxemburgs recht, die vervolgens de middelen zal overmaken aan **Santori Meganisi Villas Single Member S.A.**, een SPV naar Grieks recht die eigendom is van Santori Investment S.à.r.l. en speciaal is opgericht voor de ontwikkeling van het Meganisi-project.
- De verdere werkzaamheden zullen worden gefinancierd door voorschotten van klanten tot de voltooiing.
- **Zekerheid: belofte van eerste hypotheek** op het te verwerven terrein en verpanding van de aandelen van SANTORI INVESTMENT S.à.r.l. "de Projecteigenaar" en van SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A..



Belangrijke cijfers van het project

- Verkoop : EUR 12.700.000
- Totale kosten¹ : EUR 8.389.685
- Brutomarge op de verkoop² : EUR 4.310.315 (34%)



De obligatiefinanciering (via BeeBonds Finance)

- Minimumbedrag lening: EUR 1.200.000
- Maximumbedrag lening: EUR 2.000.000
- Jaarlijkse brutorente: 12 %
- Looptijd van de obligatie: 24 mois

¹ Aankoopkosten + Bouw- en ontwikkelingskosten + Verkoopkosten + Financiële kosten

² (Verkoop – Totale kosten) / Verkoop.

³ Special Vehicle Purpose



De planning

- T4 2024** ● Ondertekening van de optie tot aankoop van het terrein
- T2 2025** ● Aankoop van het terrein en start van de werken
- T3 2025** ● Start van de verkopen
- T4 2025** ● Start van de grote werken
- T3 2026** ● Start van de afwerkingswerken
- T2 2027** ● Einde van de werkzaamheden en terugbetaling van de obligatielening

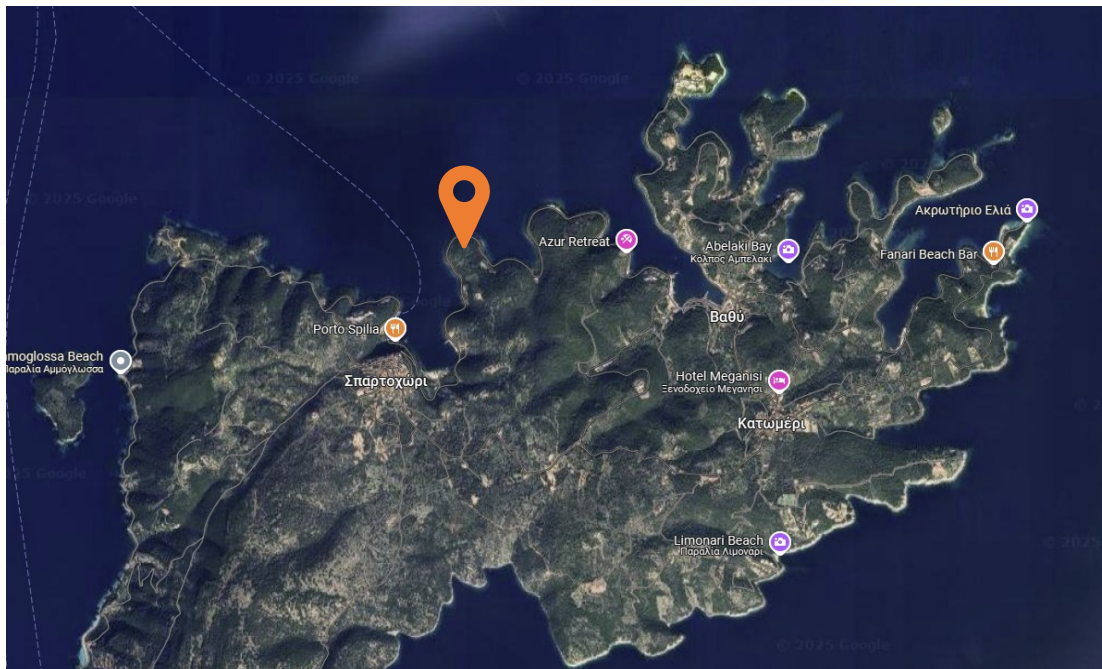


De ligging

- Het Meganisi-project ligt in Spartochori, een van de drie districten van de gemeente Meganisi.
- Meganisi is een Grieks eiland dat naast Lefkada in de Ionische Zee ligt, tegenover het beroemde eiland Skorpios.
- Het heeft een oppervlakte van 58 vierkante kilometer. Het eiland bestaat uit drie dorpen (Spartochori, Katomeri en Vathi).
- Dankzij zijn vorm wordt het eiland omringd door 30 kilometer kustlijn, met talrijke fjorden en natuurlijke stranden.
- Het wordt steeds populairder bij een discreet maar veeleisend publiek dat op zoek is naar rust, natuur en authentieke luxe.

II. Algemene beschrijving van het project

Meganisi in het kort



- **Meganisi** ligt vlakbij Lefkada, in de Ionische Zee. Het heeft een oppervlakte van 58 vierkante kilometer en ongeveer 30 kilometer kustlijn, die wordt gekenmerkt door talrijke fjorden.
- **Meganisi** is het grootste eiland van de Prinsen-archipel, die deel uitmaken van een grotere groep van eilanden.
- De **plaats Lefkada** staat bekend om zijn prachtige stranden, turquoise water en schilderachtige landschappen. Het is erg populair bij toeristen en liefhebbers van watersport en watersportactiviteiten.

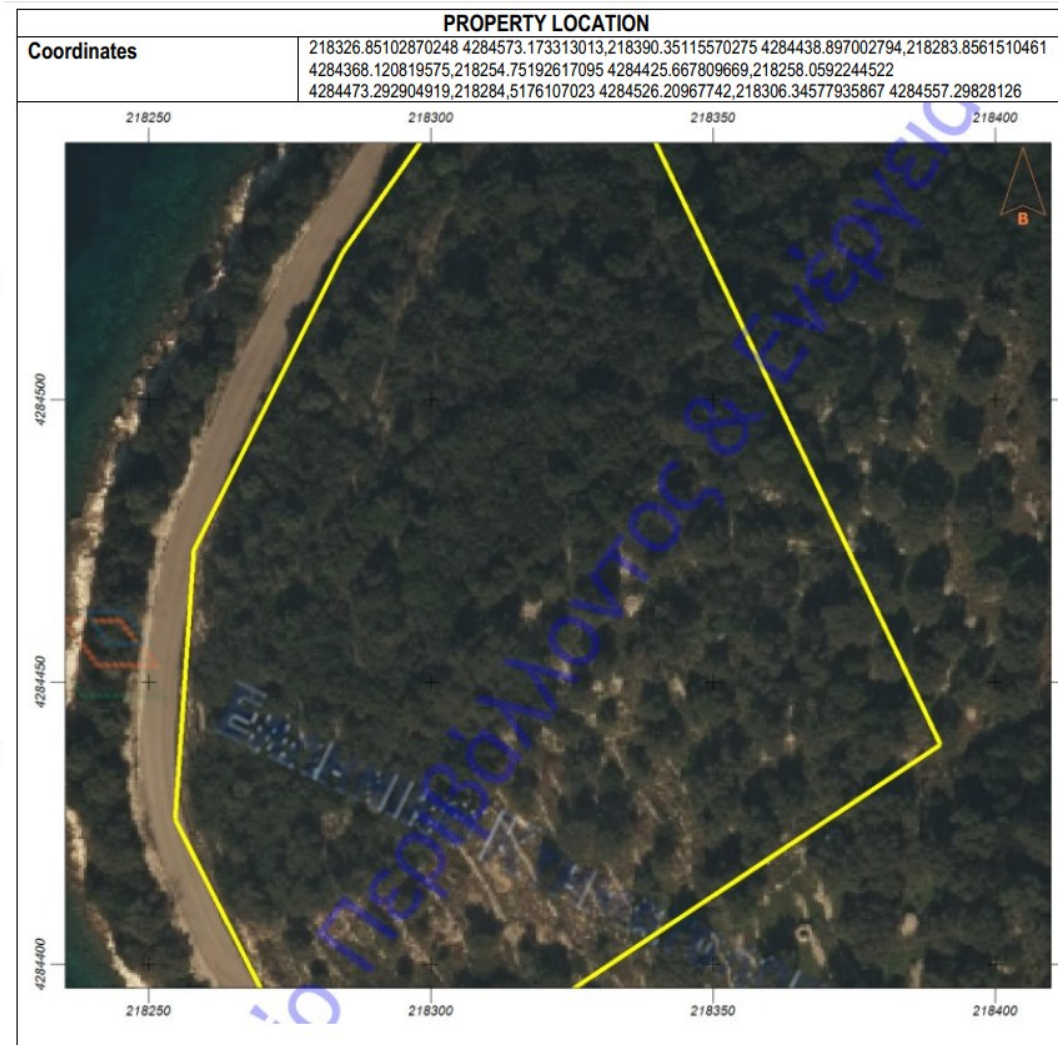
- De nabijheid van dit Ionische eiland tot **Skorpios** maakt het een populaire bestemming voor een welgestelde publiek op zoek naar een unieke en rustgevende plek.
- Alleen het noordelijke deel van het eiland, verdeeld over **drie dorpen (Spartohori, Katomeri en Vathi)**, is bewoond. De afgelopen jaren zijn er aan deze kant van het eiland voortdurend projecten voor luxe toeristische accommodaties ontwikkeld.



II. Algemene beschrijving van het project

Het aan te kopen terrein

- Het aan te kopen terrein ligt in **Kavos Tsagkari**, in het noordelijke deel van het eiland, tegenover **het eiland Skorprios** en vlakbij de plaats **Spartochori**, gemeente **Meganisi**.
- De ligging biedt een intieme en veilige omgeving, met privé-toegang tot de zee en de mogelijkheid om een aanlegsteiger voor jachten en privé-bootjes aan te leggen.
- Het terrein ligt ook in de buurt van verschillende **jachthavens en stranden**.
- Het heeft een oppervlakte van **11.890 m²** en ligt op het zuiden.
- De lokale autoriteiten hebben in december 2024 een bouwvergunning afgegeven met een geldigheidsduur van vier jaar.
- De koopovereenkomst werd in maart 2025 ondertekend voor een bedrag van **2.000.000 EUR** (exclusief kosten). Een schatting uitgevoerd in april 2025 door Keller Williams Solutions Group, een onafhankelijke organisatie gespecialiseerd in vastgoedschattingen, schatte de waarde van het terrein op **3.150.000 EUR**.
- De verkoopovereenkomst biedt de koper de mogelijkheid om de betaling te spreiden over de gehele looptijd van het project. Tot op heden is een voorschot van 412.000 EUR aan de verkopers betaald.

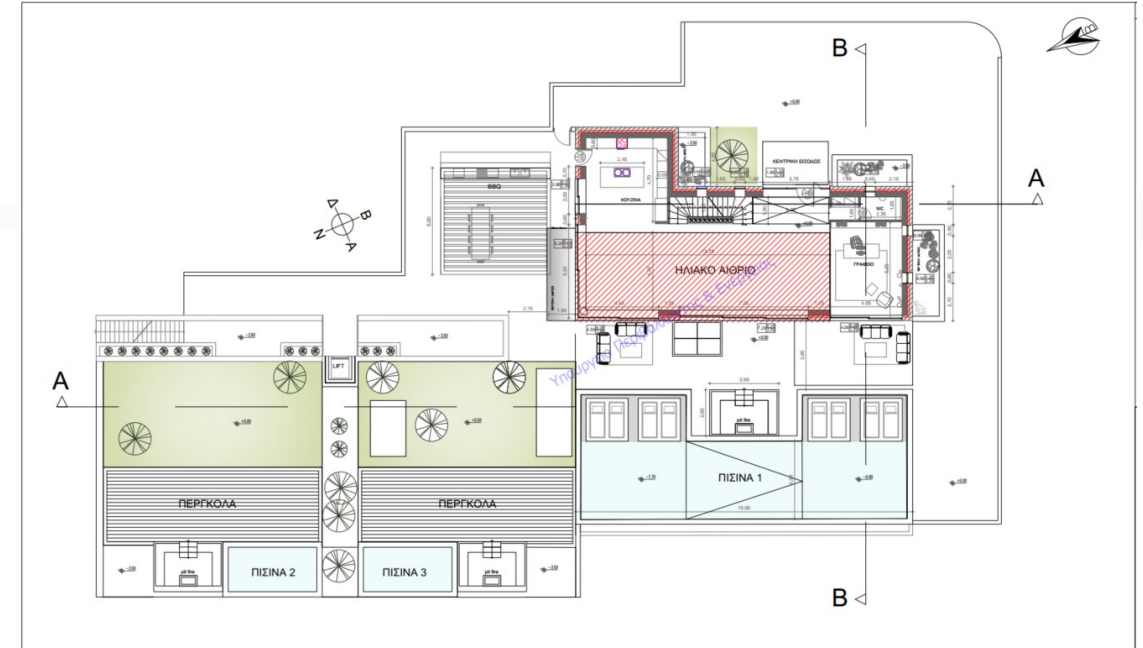


II. Algemene beschrijving van het project

Bouw van twee zeer luxueuze villa's



- De villa's onderscheiden zich door hun uitzonderlijke comfort, hoogwaardige afwerking, verzorgde design en ruime binnen- en buitenruimtes.
- Het interieurontwerp is van de hand van internationaal gerenommeerde architecten, die bekend staan om de unieke kwaliteit van hun creaties.
- De bruikbare oppervlakte van elke villa bedraagt ongeveer 600 m².



- De villa's worden gebouwd volgens de meest recente milieunormen, met als doel energieklass A++ te behalen.
- Elke villa krijgt een eigen toegang tot de zee met een drijvende aanlegsteiger voor jachten.
- Aan elke villa wordt een appartement gebouwd dat bestaat uit een gastenverblijf en een woning voor het personeel. Beide worden met elkaar verbonden door een ongeveer 2 meter brede binnendoorgang.

II. Algemene beschrijving van het project

De villa's in het kart

- Elke villa biedt veel ruimte en bestaat uit een gelijkvloers, een eerste verdieping, een half ondergrondse verdieping, een apart appartement en een grote tuin.
- De verdiepingen zijn bereikbaar via een trap en een lift.

Op het gelijkvloers

- een ruime woonkamer en eetkamer met een open keuken.
- een bibliotheek.
- een recreatieruimte.
- een badkamer voor gasten.
- een buitenruimte met een pergola, een groot terras, een barbecue, een vuurplaats en een groot zwembad.

Op semi-uitgegraven niveau

- een speelkamer, een opslagruimte, een wasruimte, twee slaapkamers met eigen badkamer en een charmante Engelse binnenplaats.

Op de eerste verdieping

- Twee grote slaapkamers met eigen badkamer en kleedkamer. De slaapkamers geven toegang tot een groot terras met een adembenemend uitzicht op de zee en de horizon.

Het vrijstaande appartement bestaat uit:

- twee kamers.
- twee aangrenzende badkamers.
- een parking.
- een conciërgerie.

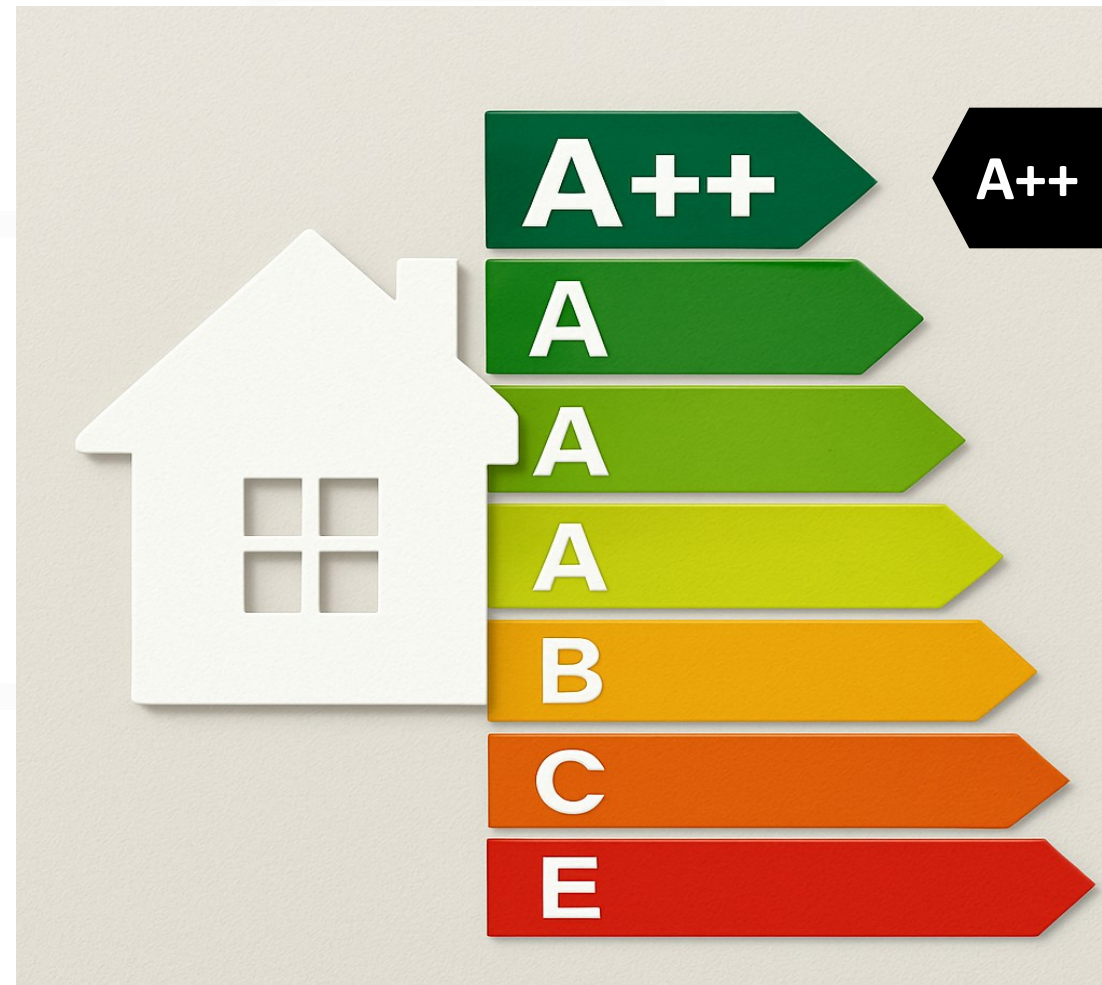


II. Algemene beschrijving van het project

Focus op de duurzaamheid van het Project

- Dit project zal worden ontwikkeld volgens de meest recente duurzaamheidsnormen, met als doel een energieprestatie van A++ te bereiken.
- Na voltooiing van de werkzaamheden zal bij een onafhankelijke certificeringsinstantie een aanvraag voor een duurzaamheidscertificaat (BREEAM-certificering*) worden ingediend. Deze instantie zal samenwerken met het architectenbureau om de toepassing van de duurzaamheidsprincipes te waarborgen.
- Om dit doel te bereiken, zal rekening worden gehouden met de volgende elementen:
 - De installatie van zonnepanelen op de daken van de parkeergarages;
 - De installatie van reservoirs voor het opvangen van regenwater;
 - Het energiezuinige verwarmings-/koelsysteem voor warm water;
 - De installatie van efficiënte en energiezuinige verlichting;
 - Het gebruik van duurzame materialen in alle fasen van de bouw.

BREEAM[®]

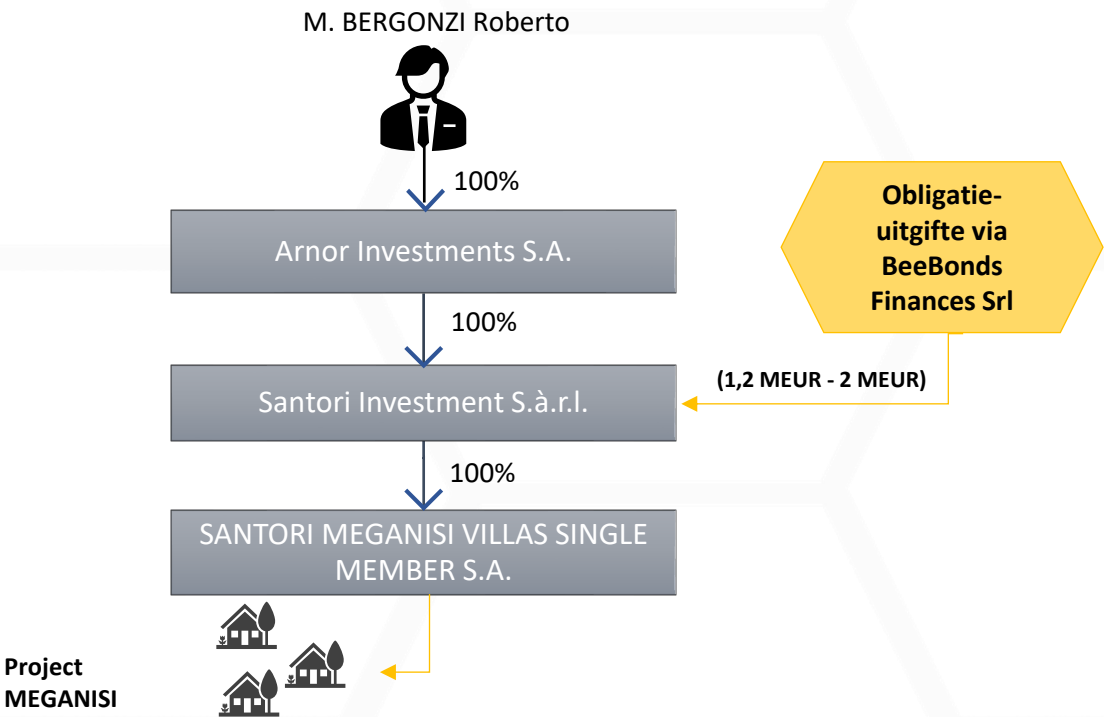


* BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Bron : Management | Bouwvergunning

III. De juridische structuur

Organigram van het Project



Santori Investment S.à.r.l. – De projecteigenaar

- **Naam en Rechtsvorm:** Santori Investment S.à.r.l
- **Ondernemingsnummer (RCS) :** B275411
- **Adres :** 270 rue de Neudorf, L- 2222 Luxembourg
- **Bestuurders :**
 - BERGONZI MARTINEZ Roberto
 - PEREZ GARCIA Alfredo Jose

Bestuurders van Santori Investment S.à.r.l



**Alfredo Pérez
Garcia**
Bestuurder

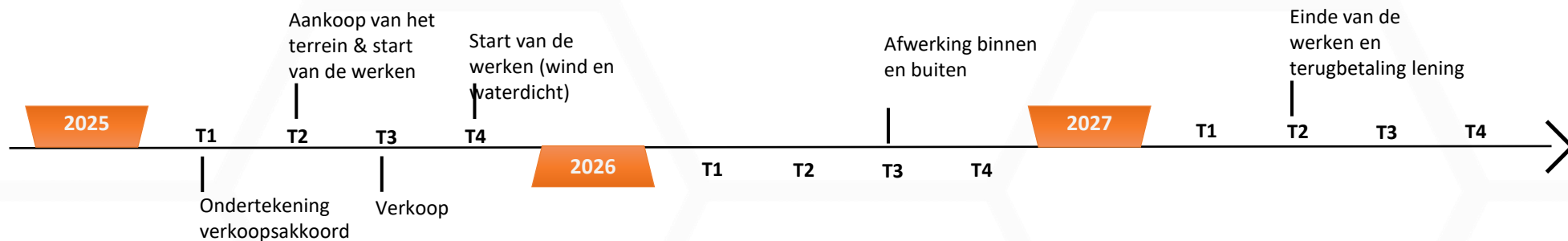


**Roberto Bergonzi
Martínez**
Bestuurder

Alfredo heeft 23 jaar gewerkt bij Garrigues Abogados y Asesores Tributarios in Valencia en Alicante, waar hij fiscaal en juridisch adviseur was en vervolgens Tax Partner. In die jaren heeft hij expertise opgebouwd op het gebied van fusies, overnames en internationalisering van Spaanse bedrijven. In 2016 trad hij in dienst bij de Azur-groep, opgericht door Roberto Bergonzi, als Managing Director met als opdracht de expansiestrategie van de groep aan de Middellandse Zeekust en de Balearen te herdefiniëren en aan te sturen.

Voordat hij bij de Azur-groep kwam, werkte Roberto voor Edmond de Rothschild op de afdeling Wealth Solutions, waar hij expertise opdeed in private equity en vastgoed. Daarvoor was hij bij dezelfde bank werkzaam als relatiebeheerder voor institutionele klanten. Hij is afgestudeerd aan McGill, heeft een MSc van de Luxembourg School of Finance en is actief lid van ALFI.

IV. De planning van uitvoering



- **Ondertekening van de verkoopovereenkomst:** Deze werd door de partijen ondertekend in maart 2025.
- **Aankoop van de grond en start van de werkzaamheden:** De definitieve akte van aankoop zal vóór 31 mei 2025 worden ondertekend. De werkzaamheden zullen onmiddellijk na de definitieve aankoop van start gaan. De voorbereidende werkzaamheden en de graafwerken zullen tot het eerste kwartaal van 2026 worden voortgezet.
- **Commerciële exploitatie:** Deze zal ten vroegste in het derde kwartaal van 2025 van start gaan met de verkoop van een eerste villa, gevolgd door de verkoop van de tweede villa in het vierde kwartaal van 2025.
- **Start van de werken (wind- en waterdichte afwerking):** Deze zijn gepland voor het vierde kwartaal van 2025 en zullen tot het tweede kwartaal van 2026 duren.
- **Afwerking binnen en buiten:** Deze zullen aan het einde van het tweede kwartaal van 2026 beginnen en zullen over een periode van negen maanden, tot februari 2027, worden gespreid.
- **Einde van de werkzaamheden:** Deze is gepland voor het tweede kwartaal van 2027.
- **Terugbetaling van de lening:** Deze zal in het tweede kwartaal van 2027 plaatsvinden.

V. De verwachte rendabiliteit

Verwachte rendabiliteit	
Omschrijving	EUR
Verkopen (2 villa's)	12.700.000
Totaal van de verkopen	12.700.000
Aankoop van het terrein	(1.000.000)
Aankoopkosten	(42.600)
Kosten en uitgaven voor de verwerving van het terrein	(1.042.600)
Ontwikkeling en bouw van 2 villa's	(4.445.000)
Ontwikkelingskosten	(1.406.285)
Kosten en uitgaven voor bouw en ontwikkeling	(5.851.285)
Totale kosten (terrein + bouw + ontwikkeling)	(6.893.885)
Brutomarge / verkopen	5.806.115
Brutomarge / verkopen (%)	45,72%
Kosten voor commercialisering en marketing	(889.000)
Brutomarge / verkopen (na commercialiseringskosten)	4.917.115
Brutomarge / verkopen (na commercialiseringskosten (%))	38,72%
Financiële kosten	(606.800)
Brutomarge / verkopen (na financiële kosten)	4.310.315
Brutomarge / verkopen (na financiële kosten (%))	33,94%

Structure du financement - EUR					
	EUR	%		EUR	%
Aankoop van het terrein en bouwvergunning	(1.000.000)	13%	Aandeelhoudersvoorschotten	767.133	10%
Kosten verbonden aan de aankoop	(42.600)	1%	Obligatielening BeeBonds	2.000.000	26%
Bouw en ontwikkeling	(4.445.000)	57%		5.015.752	64%
Kosten verbonden aan de bouw	(1.406.285)	18%	Voorschotten van klanten		
Kosten voor commercialisering en marketing	(889.000)	11%			
Totaal	(7.782.885)	100%	Totaal	7.782.885	100%

Opmerkingen over rendabiliteit en financiering

- **Verkoopprijs van de twee villa's: 12.700.000 EUR (excl. btw),** ofwel **10.000 EUR/m²**. Volgens het marktonderzoek dat in opdracht van de Projecteigenaar is uitgevoerd, ligt deze verkoopprijs iets boven de gangbare prijzen per vierkante meter in de regio. De Projecteigenaar verklaart dit door de superieure kenmerken van de te bouwen villa's in vergelijking met de bestaande gebouwen.
- **Aankoopkosten van het terrein (11.890 m²): 2.000.000 EUR,** vermeerderd met **85.200 EUR kosten (inclusief btw),** ofwel 175 EUR/m². Dit vertegenwoordigt **15 % van de totale kosten van het project**. De marktwaarde van het terrein met vergunning wordt volgens een onafhankelijke expertise geschat op **3 150 000 EUR**. Voor een adequate beoordeling van de realiseerbare marge wordt alleen rekening gehouden met het aandeel van het terrein en de kosten voor de bouw van de twee villa's (d.w.z. 50 %).
- **Oppervlakte van het terrein bestemd voor de ontwikkeling van de twee villa's: 5.945 m²** (zie uitleg hierboven).
- **Ontwikkelings- en bouwkosten: 5.851.285 EUR (inclusief btw),** ofwel **4.607 EUR/m²**. Deze kosten **vertegenwoordigen 85% van de totale kosten van het project** (exclusief marketingkosten en financiële kosten). Ze omvatten de kosten voor de architect, vergunningen, geotechnische studies, notaris, verzekering en het beheer van de werkzaamheden.
- **Brutomarge op de verkoop vóór marketingkosten en financiële kosten: 46 %,** die daalt tot **34 %** na aftrek van deze kosten. De marge wordt berekend op basis van de aangepaste grondkosten en de kosten op basis van de oppervlakte die wordt gebruikt voor de bouw van de twee villa's (5 945 m²).
- **Voorschotten van de aandeelhouders: 767 133 EUR.** Deze vertegenwoordigen **10 % van de totale financieringskosten**.

Obligatielening: **2.000.000 EUR (minimaal 1.200.000 EUR)**. Deze vertegenwoordigt **26 % van de totale financiering** en **16 % van de verkoopwaarde** van de villa's (Loan to Value).

Saldo van de financiering: 57 %, aangevuld met voorschotten van klanten (aankoop zonder hypotheek).

Bron : Management

VI. De cashflowplanning

Cash Planning - EUR	T0	T2-2025	T3-2025	T4-2025	T1-2026	T2-2026	T3-2026	T4-2026	T1-2027	T2-2027	Total
Beginsaldo van de kas	-	(0)	803.341	1.990.962	1.338.750	1.633.271	4.434.209	3.863.780	5.078.401	6.778.248	
Project	(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
Inkomsten uit verkoop (2 villa's)	-	-	1.995.000	-	1.815.000	3.810.000	-	2.540.000	2.540.000	-	12.700.000
Aankoopkosten en verwervingskosten van het terrein	(412.920)	(672.280)	(250.000)	-	(250.000)	-	-	-	-	-	(1.585.200)
Bouwkosten (2 villa's)	-	(173.250)	(173.250)	(565.250)	(1.069.250)	(392.000)	(483.467)	(1.105.067)	(483.467)	-	(4.445.000)
Professionele erelonen	(226.500)	(136.667)	(201.967)	-	(31.667)	(20.000)	-	-	(103.000)	-	(719.800)
Dienstverleningskosten	-	-	(139.650)	-	(127.050)	(266.700)	-	(177.800)	(177.800)	-	(889.000)
Verzekering	-	(7.500)	-	-	-	-	-	-	(7.500)	-	(15.000)
Andere ontwikkelingskosten	(127.714)	(86.962)	(42.512)	(86.962)	(42.512)	(86.962)	(86.962)	(42.512)	(68.387)	-	(671.485)
Financiering	767.133	2.000.000	-	-	-	-	-	-	-	(2.767.133)	-
Rekening-courant aandeelhouder	767.133	-	-	-	-	-	-	-	-	(767.133)	-
Obligatielening BeeBonds	-	2.000.000	-	-	-	-	-	-	-	(2.000.000)	-
Financiële kosten	-	(120.000)	-	-	-	(243.400)	-	-	-	(243.400)	(606.800)
Kosten op obligatielening	-	(120.000)	-	-	-	(3.400)	-	-	-	(3.400)	(126.800)
Rente op obligatielening	-	-	-	-	-	(240.000)	-	-	-	(240.000)	(480.000)
Netto kasstroom van de periode	(0)	803.341	1.187.621	(652.212)	294.521	2.800.938	(570.429)	1.214.621	1.699.847	(3.010.533)	
Eindsaldo van de kas	(0)	803.341	1.990.962	1.338.750	1.633.271	4.434.209	3.863.780	5.078.401	6.778.248	3.767.715	3.767.715

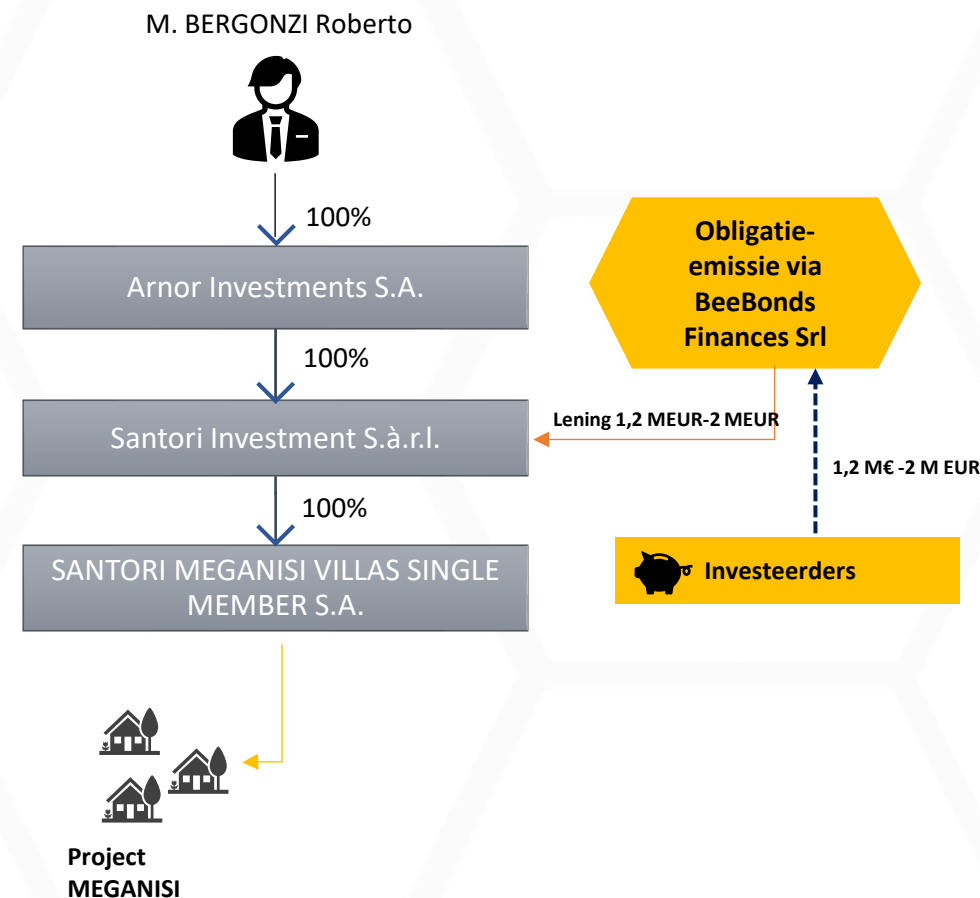
Opmerking rond cashflowplanning:

- **Verkoop:** in 2025 zal een bedrag van ongeveer 1.995.000 EUR worden ontvangen (30% van de verkoopprijs van een villa), 8.165.000 EUR in 2026 (d.w.z. 30% van de prijs van de 2^e villa en 50% van de prijs van beide villa's) en 2.540.000 EUR in T1-2027 (ofwel 20% van de verkoopprijs van de twee villa's).
- **Aankoop van de grond:** op 15 mei 2025 was al een voorschot van 353.014 EUR aan de verkopers betaald. Tegen 31 mei 2025 zal 647.000 EUR worden betaald (met de middelen uit de obligatielening) en nog eens 500.000 EUR bij de verkoop van de villa's. Het saldo van 500.000 EUR zal later worden betaald bij de ontwikkeling van de rest van het terrein en binnen 45 maanden na ondertekening van het contract.
- **Bouw:** op 15 mei 2025 was een deel van de bouwkosten ten bedrage van 354.000 EUR betaald. 1.613.000 EUR zal worden betaald voor de werken, afhankelijk van de voortgang daarvan in 2025, 3.932.000 EUR in 2026 en het saldo van 841.000 EUR in T1-2027.
- **Financiering en financiële kosten:** op 15 mei 2025 bedroeg het aandeelhoudersvoorschot 767.133 EUR, met 413.000 EUR voor de grond. Dit zal worden aangevuld met de obligatielening van 2.000.000 EUR (min. 1.200.000 EUR). De rente op de lening in T2-2026/T2-2027 en de terugbetaling in T2-2027 zullen worden betaald met de opbrengst van de verkoop van de villa's.

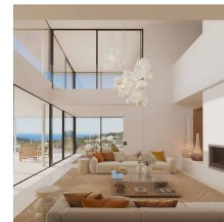
VII. De benodigde financiering

Emission obligataire soumise au droit belge

- **Bedrag:** minimaal **1.200.000 EUR** en maximaal **2.000.000 EUR**
- **Looptijd:** **2 jaar** vanaf de datum van uitgifte van de obligatie
- **Bruto rentevoet:** **12,00% bruto**, jaarlijks betaald
- **Rang :** achtergesteld
- **Projecteigenaar:** Santori Investment S.à.r.l.
- **Emittent :** BeeBonds finance Srl
- **Garantie :**
 - Belofte van hypotheek van eerste rang op het te verwerven terrein, gelegen in het gebied “Kavos” op het eiland Meganisi, gemeente Lefkada in Griekenland, en verpanding van de aandelen van SANTORI INVESTMENT S.à.r.l. “de Projecteigenaar” en van SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A., 100% dochteronderneming van SANTORI INVESTMENTS S.à.r.l., koper van het terrein.
- **Verklaringen :**
 - De middelen die Santori Investment S.à r.l. via de aandeelhoudersrekening ter beschikking stelt aan “SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A.” zullen uitsluitend worden gebruikt voor de **aankoop van de grond en de financiering van de start van de werkzaamheden van het “Meganisi-project”**;
 - Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling tegen een vergoeding volgens de voorwaarden van de obligatielening;
 - De betaling van de coupons en de terugbetaling van de obligatielening worden gegarandeerd door de opbrengst van de verkoop van de villa’s;
 - De Projecteigenaar verbindt zich ertoe om eventuele extra kasbehoeften bij vertraging van de verkoop uit eigen middelen aan te vullen of wanneer het maximumbedrag bij de uitgifte niet wordt gehaald;
 - De Projecteigenaar verbindt zich ertoe om tot de terugbetaling van de obligatielening een driemaandelijks verslag aan BeeBonds te bezorgen.



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



. [Azur Group](#) * is een vastgoedontwikkelaar met hoofdkantoor in het Groothertogdom Luxemburg. De groep is actief in de residentiële sector dichtbij de Middellandse Zee, meer bepaald op de Balearen, en heeft kantoren in Alicante en Ibiza. In meer dan **40 jaar** heeft het bedrijf **44 projecten** gerealiseerd en opgeleverd, waarvan sommige tot **323 eenheden** omvatten.

! Het Arenal Beach Project werd gefinancierd door BeeBonds-investeerders. De investeerders werden in september 2023 volledig terugbetaald.

* Commerciële merknaam van de groep Arnor

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



Het Project PANORAMA

- Het PANORAMA-project op Fuerteventura op de Canarische Eilanden heeft in het eerste kwartaal van 2024 een financiering van 2.000.000 EUR ontvangen van BeeBonds-investeerders.
- De financiering werd gebruikt voor de aankoop van grond voor de bouw van 64 luxe appartementen.

Bron : Management

Meganisi | obligatie-uitgifte van BeeBonds finance | Projecteigenaar : Santori Investment S.à.r.l. | Mei 2025 | Pagina 16



Op 25/04/2025

- **Op commercieel vlak:** Voor de twee pre-reserveringen die in het vierde kwartaal van 2024 zijn gedaan, is de financiering van de kopers door hun bank goedgekeurd en zijn de reserveringscontracten in het eerste kwartaal van 2025 ondertekend. De definitieve koopakten zijn in april 2025 ondertekend. Dit brengt het totale aantal verkochte eenheden op 11: voor 6 eenheden is een reserveringscontract ondertekend en voor 5 andere eenheden is al een verkoopcontract ondertekend. De verkoopprijzen blijven in lijn met onze verwachtingen.
- **Beschrijving van de stand van zaken:** De architect van het project heeft de herziening van de structuur en de fundering al afgerond en het bouwbedrijf is begonnen met de opslag van de materialen en de installatie van de bouwplaatscabine. De funderingswerkzaamheden zijn al begonnen en zullen na de paasvakantie worden versneld.

IX. Sterke en aandachtspunten van het Project



Sterke punten van het Project

1. **Eersteklas bestemming:** het project ligt in een regio die erg in trek is bij buitenlandse vermogenden die op zoek zijn naar exclusieve en hoogwaardige vastgoedobjecten.
2. **De marktstrategie:** dankzij de jarenlange ervaring kan de groep met een kwalitatief hoogstaand commercieel aanbod buiten de klassieke circuits aan uiteenlopende behoeften voldoen. Het kan clubovereenkomsten sluiten, gepersonaliseerde mandaten verkrijgen en voordelige overeenkomsten sluiten. De groep kan deze ervaring benutten om nieuwe kansen te grijpen.
3. **Het team:** een ervaren team dat kennis van de lokale markt combineert met technische, financiële, juridische en projectstructureringsvaardigheden.
4. **Het trackrecord:** meer dan 40 jaar solide operationele ervaring met sterke overtuigingen, meer dan 3.000 gebouwen op toplocaties in Spanje, Frankrijk en Canada. Hierdoor heeft de groep een goede kennis van de waardeketen van vastgoedontwikkeling.
5. **Het project** wordt ontwikkeld met respect voor ecologische en milieunormen.



Aandachtspunten van het Project

1. **De bouw:** het project kan moeilijkheden ondervinden als gevolg van het niet-uitvoeren van de optie tot aankoop van de grond, de kosten van materialen, in gebreke blijvende onderaannemers, slechte weersomstandigheden, enz.
2. **De commercialisering:** de commercialisering zal gebeuren op basis van een plan en de inning van de verkoopopbrengsten zal gebeuren naargelang de voortgang van de werken. Bovendien ligt de commercialiseringsprijs ongeveer 15% boven de prijs die in de regio wordt gehanteerd. Door de grote prijsverschillen is het echter niet mogelijk om een algemene prijs per m² te geven.
3. **De Projecteigenaar:** de Projecteigenaar heeft de obligatiehouders van BeeBonds gevraagd om vier eerdere projecten te financieren, waarvan één volledig is terugbetaald (Arenal Beach) en drie nog in uitvoering zijn (Panorama, Altea Hills en Elysian Heights).



X. De financiële toestand van de verbonden ondernemingen 1/4

Santori Investment S.a.r.l

Balans Actief

Afsluiting op 31/12
Waarden in EUR

	31-03-2025	31-12-2024	31-12-2023
D. Vlottende activa	8.500	8.500	8.500
II. Vorderingen		0	0
4. Overige vorderingen		0	0
a) waarvan de resterende looptijd kleiner dan of gelijk is aan één jaar is		0	0
IV. Geldbeleggingen, tegoeden op bankrekeningen, postchequerekeningen, cheques en kasmiddelen	8.500	8.500	8.500
E. Overlopende rekeningen			
TOTAAL ACTIEF	8.500	8.500	8.500

Balans Passief

Afsluiting op 31/12
Waarden in EUR

	31-03-2025	31-12-2024	31-12-2023
A. Eigen vermogen	(49.466)	(29.958)	(9.948)
I. Geplaatst kapitaal	12.000	12.000	12.000
V. Overgedragen resultaten	(41.958)	(21.948)	-
VI. Resultaat van het boekjaar	(19.508)	(20.010)	(21.948)
C. Schulden	57.966	38.458	18.448
4. Schulden aan leveranciers	53.080	38.458	18.448
	2.400		
TOTAAL PASSIEF	8.500	8.500	8.500

- Het eigen vermogen is negatief als gevolg van een opeenstapeling van verliezen en het ontbreken van activiteiten binnen de onderneming.
- Waarvan terug te vorderen BTW van 2486€

X. De financiële toestand van de verbonden ondernemingen 2/4

Santori Investment S.a.r.l

Resultatenrekening

Waarden in EUR

	31-03-2025	31-12-2024	31-12-2023
5. Grondstoffen, verbruiksgoederen en andere externe kosten	(17.022)	(17.174)	(24.452)
b) Andere externe kosten	(17.022)	(17.174)	(24.452)
Brutomarge	(17.022)	(17.174)	(24.452)
6. Personeelskosten			
7. Waardeverminderingen			
8. Andere bedrijfskosten	(2.486)	(1.057)	(2.496)
EBITDA	(19.508)	(18.231)	(26.948)
EBIT	(19.508)	(18.231)	(26.948)
14. Interest en andere financiële kosten			
Resultaat vóór belastingen	(19.508)	(18.231)	(26.948)
15. Belastingen op het resultaat			
16. Nettowinst / Nettoverlies	(19.508)	(18.231)	(26.948)

• Accountantskosten (2.000 EUR), juridische kosten (12.522 EUR) en andere honoraria (2.500 EUR)

• Niet gerecupereerde BTW

X. De financiële toestand van de verbonden ondernemingen 3/4

SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A.

Waarden in EUR	28-04-2025	31-12-2024	31-12-2023
C. Vaste activa	353.014	100.000	-
	353.014	100.000	
D. Vlottende activa	443.303	348.381	25.000
	414.120	319.198	-
II. Vorderingen	4.183	4.183	-
4. Overige vorderingen	4.183	4.183	-
a) waarvan de resterende looptijd kleiner dan of gelijk aan 12 maanden	4.183	4.183	-
	-	-	-
IV. Geldbeleggingen, tegoeden op bankrekeningen, en overlopende rekeningen	25.000	25.000	25.000
E. Overlopende rekeningen	-	-	-
TOTAAL VAN DE BALANS (ACTIEF)	796.317	448.381	25.000

- Terreinen
- Villa's in ontwikkeling
- Niet gerecupereerde BTW

Balans Passief

Waarden in EUR	28-04-2025	31-12-2024	31-12-2023
A. Eigen vermogen	789.049	441.114	24.833
I. Geplaatst kapitaal	25.000	25.000	25.000
V. Overgedragen resultaten	(169)	(167)	-
VI. Resultaat van het boekjaar	-	(2)	(167)
	764.218	416.283	-
C. Schulden	7.268	7.268	167
4. Schulden aan leveranciers	7.268	7.268	167
TOTAAL VAN DE BALANS (EIGEN VERMOGEN EN PASSEEF)	796.317	448.381	25.000

- Aandelenvoorschotten voor het Meganisi-project

Bron : Management

X. De financiële toestand van de verbonden ondernemingen 4/4

SANTORI MEGANISI VILLAS SINGLE MEMBER S.A.

Waarden in EUR	28-04-2025	31-12-2024	31-12-2023	
1. Netto-omzet	-	-	-	
2. Wijziging in voorraad van afgewerkte producten en goederen in bewerking	94.922	319.198	-	• Voorraadverschillen project « Meganisi »
Brutomarge	94.922	319.198	-	
6. Personeelskosten	-	-	-	
7. Waardeverminderingen	-	-	-	• Juridische kosten van 33.122 EUR en grondbelasting van 61.800 EUR
8. Andere bedrijfskosten	(94.922)	(319.200)	(167)	
EBITDA	-	(2)	(167)	
12. Aandeel in het resultaat van geassocieerde onder	-	-	-	
13. Waardeverminderingen op financiële vaste activa en op effecten die deel uitmaken van het vlottend actief	-	-	-	
EBIT	-	(2)	(167)	
14. Interest en andere financiële kosten	-	-	-	
Resultaat vóór belastingen	-	(2)	(167)	
15. Belastingen op het resultaat	-	-	-	
16. Nettowinst / Nettoverlies	-	(2)	(167)	

BeeBonds
Vrijwilligerslaan 19
1160 Oudergem

+32 (0)2 896 92 98
Hello@beebonds.com

beebonds.com

