

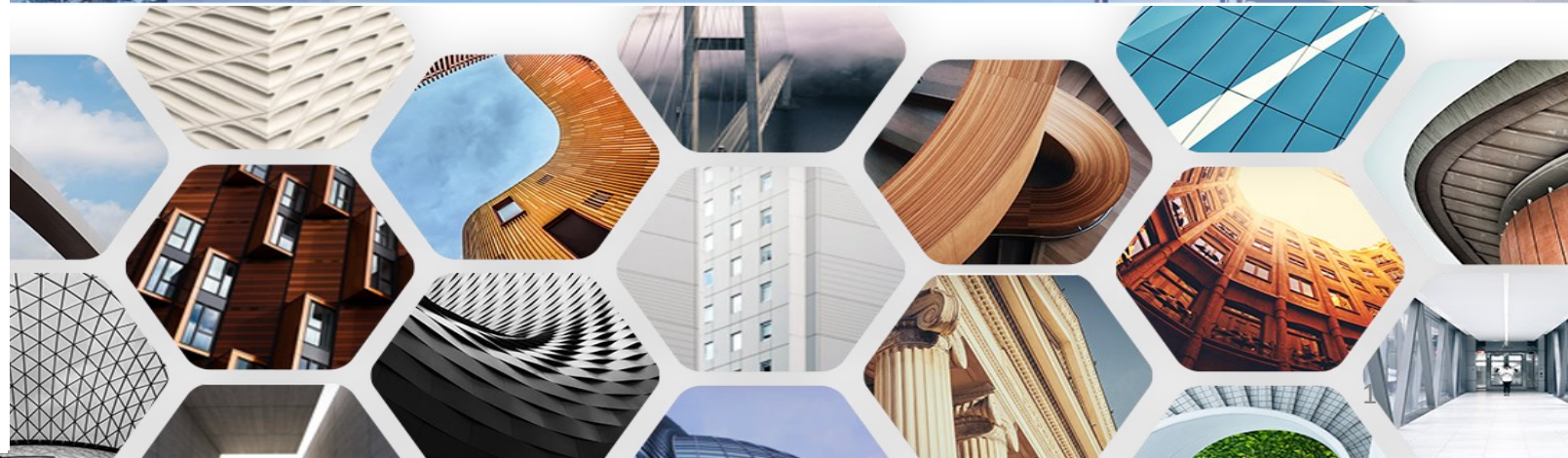


**Développement immobilier à  
Fuerteventura dans les Îles Canaries  
Projet « PANORAMA »**

**Emission obligataire**

Par la S.A. Osiris Management

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



# Table des matières

---

|       |   |      |
|-------|---|------|
|       | Disclaimer  | p.3  |
| I.    | Résumé du Projet  | p.4  |
| II.   | Le Porteur du Projet & Management                             | p.5  |
| III.  | Les Projets antérieurs du Groupe Azur Estate (non exhaustif)  | p.6  |
| IV.   | La localisation   | p.7  |
| V.    | Le Projet envisagé  | p.8  |
| VI.   | Les types de surfaces   | p.10 |
| VII.  | Le planning d'exécution                                       | p.14 |
| VIII. | La rentabilité attendue                                       | p.15 |
| IX.   | Le financement obligataire                                    | p.18 |
| X.    | Le plan de trésorerie   | p.20 |
| XI.   | Les états financiers d'Osiris Management S.A.                 | p.22 |
| XII.  | Les états financiers de Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L. | p.24 |



# Disclaimer

---

Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du Projet Panorama (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, Osiris Management SA. L'organe de gestion est seul responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses ou autres informations.

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

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

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

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

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

# I. Résumé du Projet



## L'objet du financement

- L'emprunt obligataire participera à l'acquisition du terrain d'une valeur de **3,2 M EUR HTVA (TVA à 9,5%)**. Le Porteur de Projet s'engage à financer le solde du prix du terrain.
- Condition suspensive : le versement des fonds sera conditionné à la réalisation de ce complément de financement par le porteur de Projet, nécessaire à l'acquisition du terrain.
- Le Projet sera réalisé par Blue Ocean Estates Fuerteventura SL. La durée des travaux est estimée à 2 ans.
- **Sûreté hypothécaire de 1er rang (hypoteca unilateral de seguridad), conformément aux art 141,142 et 143 de la loi hypothécaire, sur un terrain détenu par Golf Murcia Lux Projects S.L, filiale du groupe Arnor, d'un gage sur les actions de la S.A. Osiris Management SA et d'une retenue sur les acomptes payés par les acheteurs lors de l'avancement des travaux de construction.**



## Le Projet « PANORAMA »

- Construction en vue de la vente de 64 appartements de haut standing à Fuerteventura en Espagne avec :
  - parking souterrain ;
  - piscine commune ;
  - terrain de tennis ;
  - espace de bien-être ; et
  - de nombreux espaces verts.
- Les appartements sont composés de :
  - une à trois chambres dont l'une avec douche et WC ;
  - un séjour avec cuisine ouverte ;
  - double terrasse spacieuse ; et
  - un grand jardin privé.
- Le Projet sera réalisé sur une superficie de 6.439 m².
- Les ventes se feront sur plans et suivant l'évolution des travaux.



## Les chiffres clés

- Ventes : **EUR 20.595.000**
- Coûts totaux : **EUR 16.457.427**
- Marge brute attendue\* : **EUR 5.147.573**



## Le financement obligataire (via BeeBonds)

- Montant maximum de l'emprunt : **EUR 2.000.000**
- Montant minimum de l'emprunt : **EUR 1.400.000**
- Taux d'intérêt : **10 % / an**
- Durée de l'emprunt : **2 ans**

\* Hors frais financiers



## Le planning

- T1 2024** ● Emprunt obligataire et acquisition du terrain.
- T2 2024** ● Début des travaux.
- T3 2024** ● Début des travaux intérieurs
- T4 2024** ● Poursuite des travaux et des ventes
- ...
- T1 2026** ● Installations et sanitaires / Fin des travaux
- T2 2026** ● Remboursement de l'emprunt obligataire

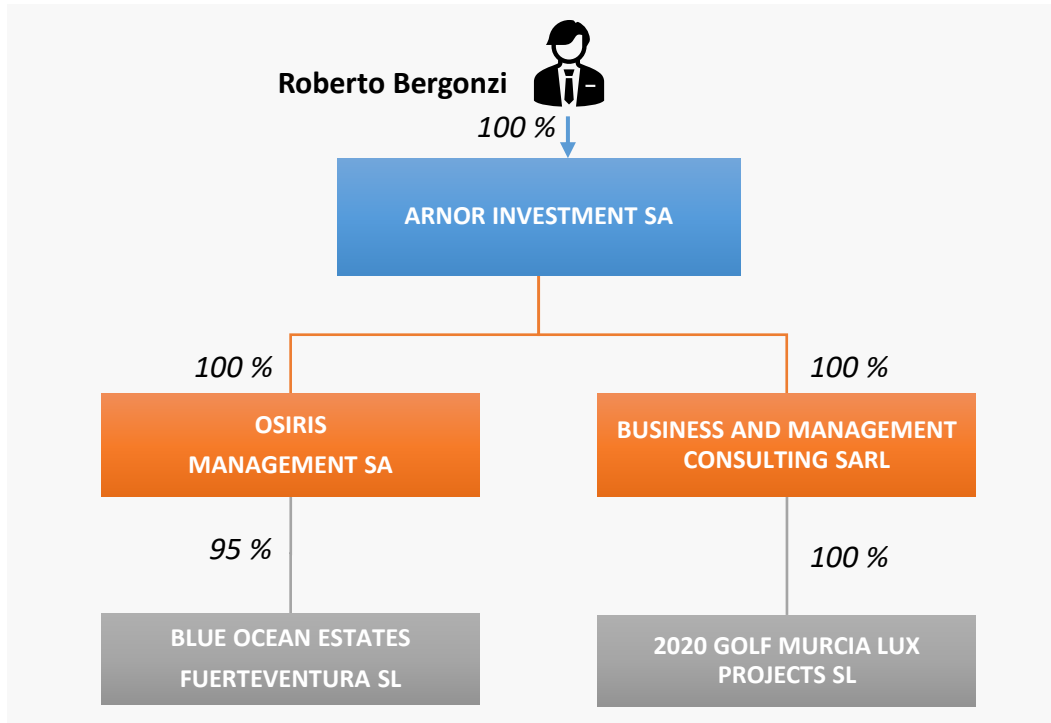


## La localisation

- Le terrain est situé au nord de la péninsule de Fuerteventura aux îles Canaries.
- À 30 minutes en voiture de l'aéroport Fuerteventura El Matorral.
- À 10 minutes à pied de plusieurs commerces et magasins.
- À 6 minutes à vélo et à 25 minutes à pied de la plage de « Corralejo ».

## II. Le Porteur du Projet & Management

### Structure juridique et Management



#### Osiris Management S.A. – L'émetteur

##### Société émettrice des obligations :

- **Nom et forme juridique** : Osiris Management S.A.
- **Date de création** : Décembre 2013
- **N° d'entreprise** : B182076
- **Adresse** : Avenue du Dix septembre, 108 à 2550 - Luxembourg
- **Administrateur** : Alfredo Pérez Garcia
- **Activité** : Société Holding (prises de participations dans d'autres sociétés)



#### Roberto Bergonzi – Chairman, CEO

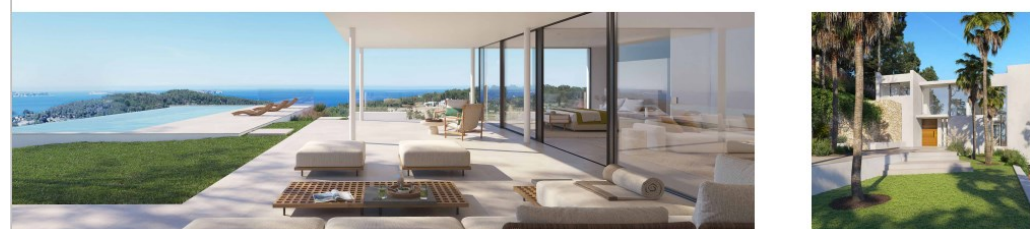
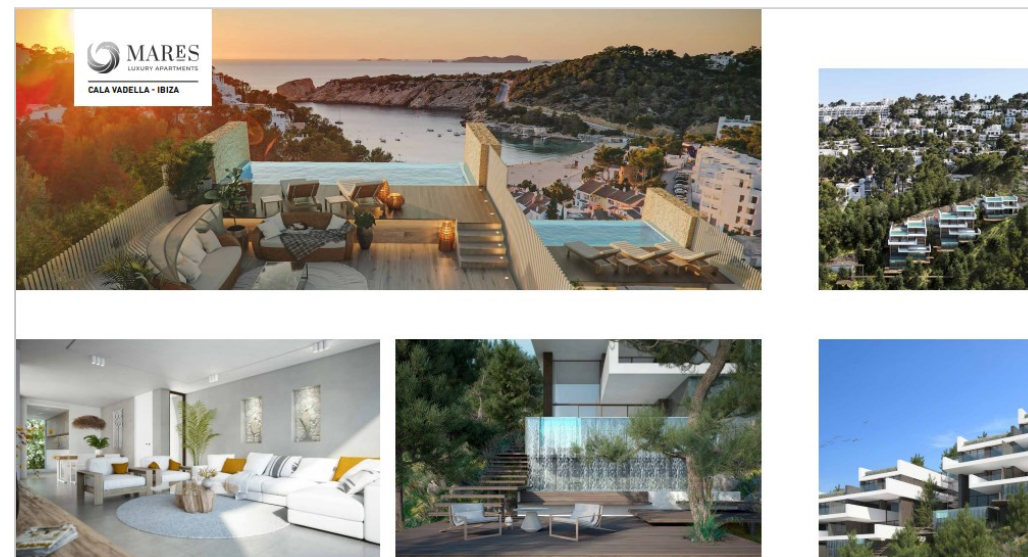
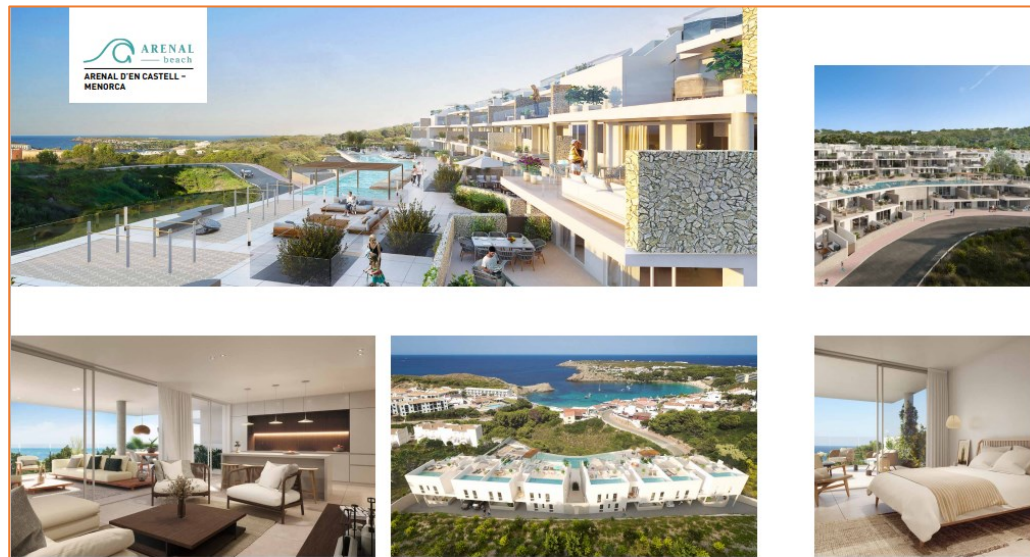
De nationalité italienne, Roberto est actif dans l'investissement immobilier et la promotion immobilière depuis 1980. Avec plus de 40 ans d'expérience, principalement en Espagne mais également en France, en Italie et au Canada, Roberto est à l'origine de la construction de plus de 3000 propriétés. Il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



#### Alfredo Pérez Garcia – Managing Director

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

### III. Les Projets antérieurs du Groupe Arnor - Azur Estates\* (non exhaustif)



**Azur Estates\*** 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, Ibiza, Minorque et Marbella.

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.

Source : Management

\* Marque commerciale du groupe Arnor

# IV. La localisation

## Localisation: UR PANORAM 3 ISLAS Suelo P-11 LA OLIVA [CORRALEJO]



## Idéalement situé



- Fuerteventura, la deuxième île la plus grande des Îles Canaries, est située dans l'océan Atlantique, à 100 km de la côte nord-africaine. C'est une destination de vacances bien connue pour ses plages de sable blanc et son climat chaud tout au long de l'année, rafraîchi par des brises constantes.
- Une île avec plus de 150 km de plages de sable blanc et d'eaux turquoise, où l'on peut explorer des paysages extrêmement naturels et apprécier l'ouverture d'esprit de ses habitants. Un endroit où l'on peut pratiquer une infinité d'activités dans les meilleures conditions.
- La biosphère de Fuerteventura a été déclarée patrimoine mondial de l'Unesco. Plus de 350.000 hectares sont protégés.



L'aéroport Fuerteventura El Matorral est accessible en 30 minutes en voiture grâce à l'autoroute. Plus d'une vingtaine de compagnies aériennes internationales desservent cet aéroport chaque jour.



Plusieurs parcs naturels à proximité.



Le centre commercial de 'Las Palmeras' est situé à 4 minutes en voiture et 19 minutes à pied.

La plage est située à 25 minutes à pied. Une destination prisée par les touristes du monde entier.

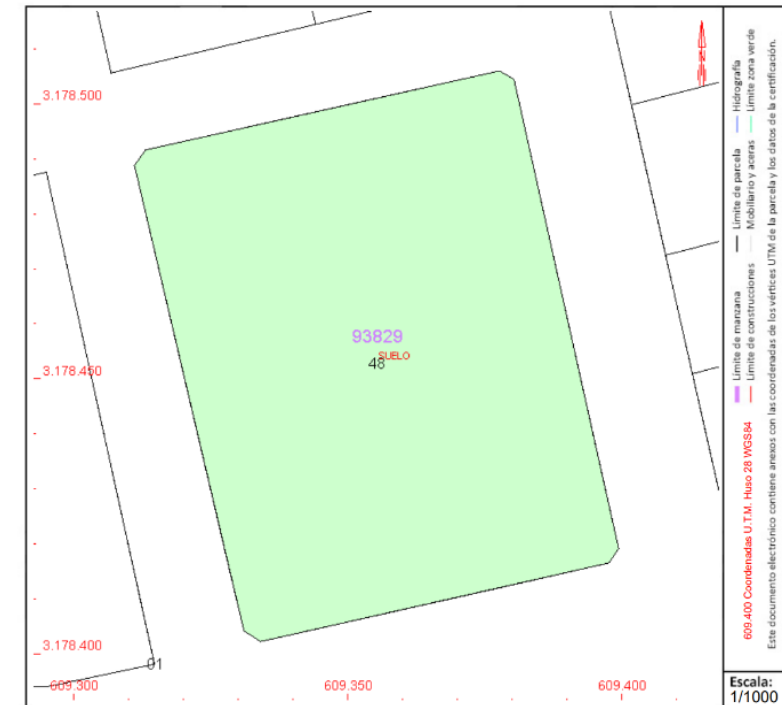
# V. Le Projet envisagé (1/2)

## Le terrain

**Localisation :** Ur Panorám 3 Islas Suelo P-11 La Oliva [Las Palmas]



Surface graphique : 6.439 m<sup>2</sup>  
Part de la propriété : 100%



- La superficie du terrain est de 6.439 m<sup>2</sup>
- Le permis de bâtir a été délivré en 2018 à la société Inversiones Gran Panorama S.L.
- La signature de la convention d'acquisition entre Inversiones Gran Panorama S.L. et Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L. a eu lieu en juin 2023.
- Le prix de vente du terrain convenu entre les parties est de 3.200.000 EUR

Source : Management et Google Maps



## V. Le Projet envisagé (2/2)

### Le Projet « PANORAMA » en bref...



- Sur un terrain d'une superficie de 6.439 m<sup>2</sup> sera construit un complexe de **64 appartements** de haut standing répartis sur deux blocs.
- Il sera doté de 64 places de parking, d'une piscine commune et d'un terrain de tennis.
- Les deux blocs seront construits sur deux étages avec de larges terrasses et de beaux espaces communs tels que :
  - une piscine (cf ci-dessus) ;
  - un terrain de tennis (cf ci-dessus) ;
  - un espace de « bien-être » ; et
  - des espaces verts.

Ce Projet sera développé par Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L., détenu à 100% par la S.A. Osiris Management. Roberto Bergonzi et Alfredo Perez mettront leur riche expérience dans l'immobilier au service de Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L..

# VI. Les types de surfaces




## Surfaces de type A & B – 48 unités




48 appartements de types A et B seront construits sur une surface constructible comprise entre 92 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>.

La terrasse sera soigneusement aménagée pour offrir un espace accueillant et agréable à vivre. Des meubles de jardin confortables y seront disposés stratégiquement pour profiter pleinement aussi bien du soleil que du paysage naturel environnant.

L'espace extérieur ensoleillé et accueillant sera un refuge idéal pour se détendre et profiter de la tranquillité de la nature, créant ainsi une expérience de vie des plus agréables.

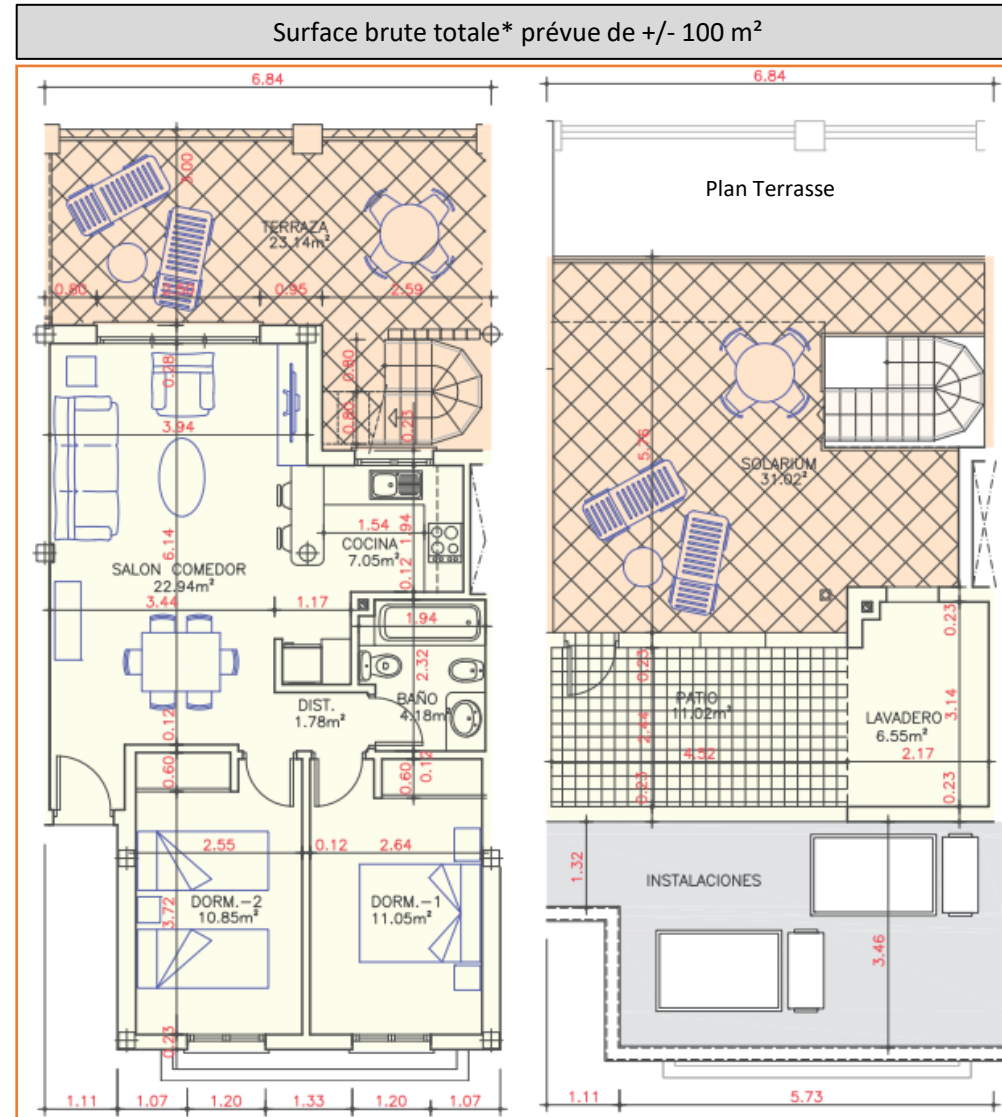
## Composition

-  Un séjour / salle à manger de 23 m<sup>2</sup>
-  Deux chambres de 11 m<sup>2</sup>
-  Une cuisine de 7 m<sup>2</sup>

-  Une douche et WC de 4 m<sup>2</sup>
-  Deux terrasses 23 en 31m<sup>2</sup>
-  Un jardin de 24m<sup>2</sup> à 27 m<sup>2</sup>

\*Les surfaces sont indicatives et comprennent les surfaces des terrasses et caves.

Source : Management



# VI. Les types de surfaces




## Surfaces de type C – 4 unités




4 appartements de type C seront construits sur une surface constructible de 72 m<sup>2</sup>.

La terrasse sera soigneusement aménagée pour offrir un espace accueillant et agréable à vivre. Des meubles de jardin confortables y seront disposés stratégiquement pour profiter pleinement aussi bien du soleil que du paysage naturel environnant.

L'espace extérieur ensoleillé et accueillant sera un refuge idéal pour se détendre et profiter de la tranquillité de la nature, créant ainsi une expérience de vie des plus agréables.

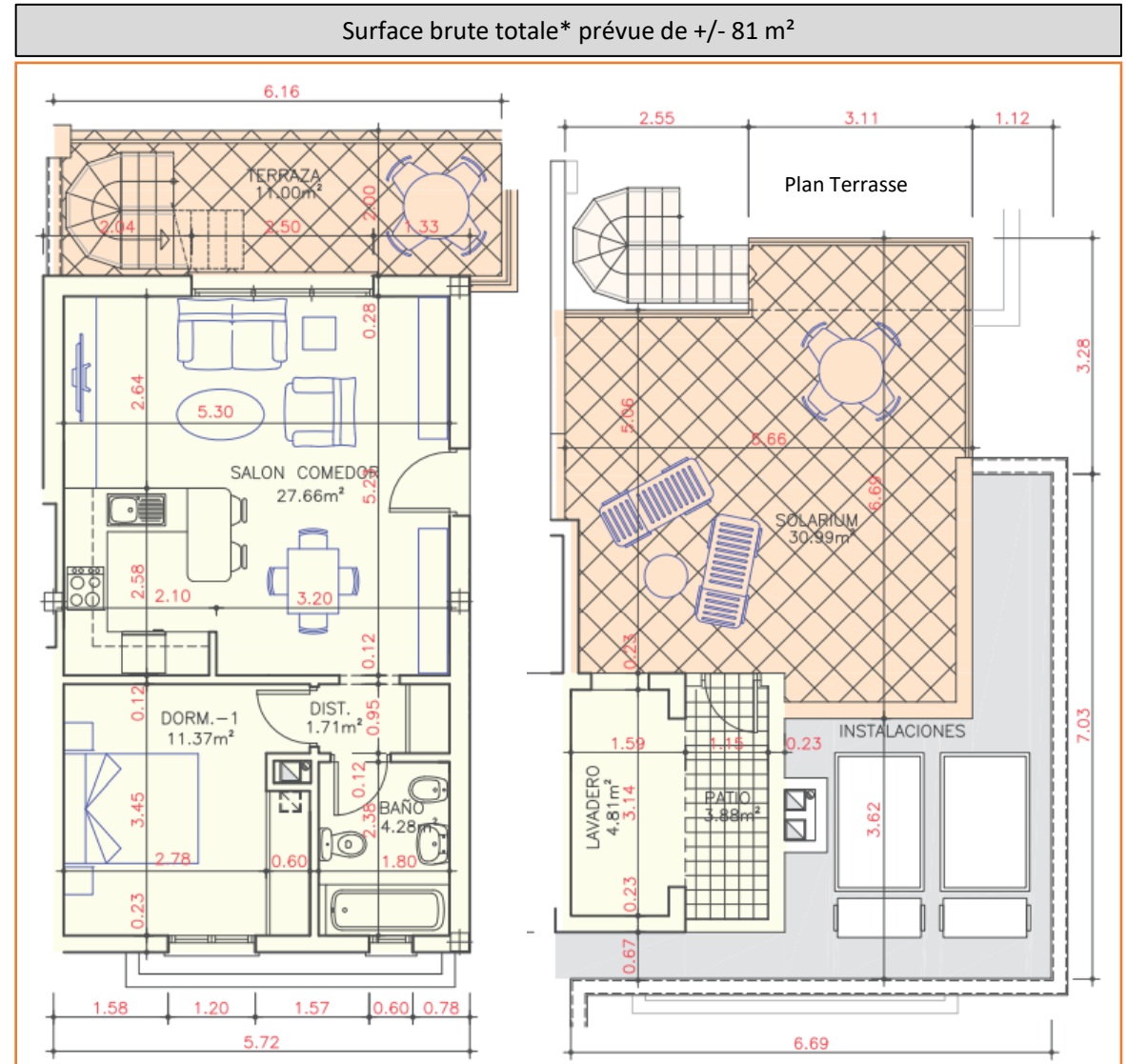
## Composition

-  Un séjour / salle à manger de 28 m<sup>2</sup>
-  Une chambre de 11 m<sup>2</sup>
-  Une cuisine ouverte au séjour

-  Une douche et WC de 4 m<sup>2</sup>
-  Deux terrasses de 11 à 31 m<sup>2</sup>
-  Un jardin de 19 m<sup>2</sup>

\*Les surfaces sont indicatives et comprennent les surfaces des terrasses et caves.

Source : Management









# VI. Les types de surfaces

## Surfaces de types D & E – 8 unités

**8 appartements** de type D & E seront construits sur une surface constructible comprise entre **114 et 129 m<sup>2</sup>**.  
 La terrasse sera soigneusement aménagée pour offrir un espace accueillant et agréable à vivre. Des meubles de jardin confortables y seront disposés stratégiquement pour profiter pleinement aussi bien du soleil que du paysage naturel environnant.  
 L'espace extérieur ensoleillé et accueillant sera un refuge idéal pour se détendre et profiter de la tranquillité de la nature, créant ainsi une expérience de vie des plus agréables.

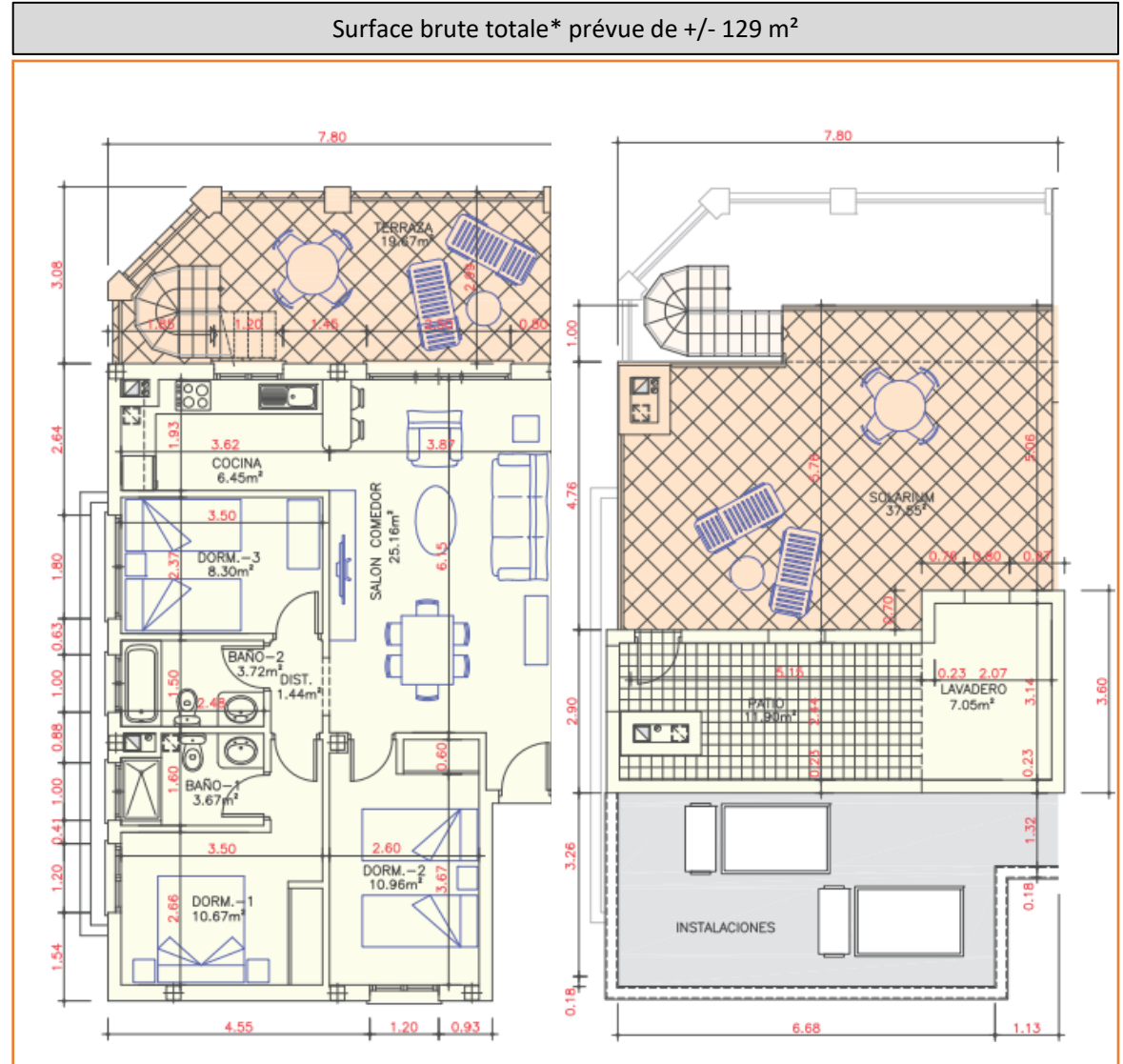
## Composition

-  Un séjour / salle à manger de 26 m<sup>2</sup>
-  Trois chambres de 9 à 13 m<sup>2</sup>
-  Une cuisine de 7 m<sup>2</sup> ouverte sur le séjour

-  Deux douches et WC de 4 m<sup>2</sup>
-  Deux terrasses de 19 à 37 m<sup>2</sup>
-  Un jardin de 85 à 101 m<sup>2</sup>

\*Les surfaces sont indicatives et comprennent les surfaces des terrasses et caves.

Source : Management



# VI. Les types de surfaces




## Surfaces de type F – 4 unités




4 appartements de type F seront construits sur une surface constructible de 99 m<sup>2</sup>.

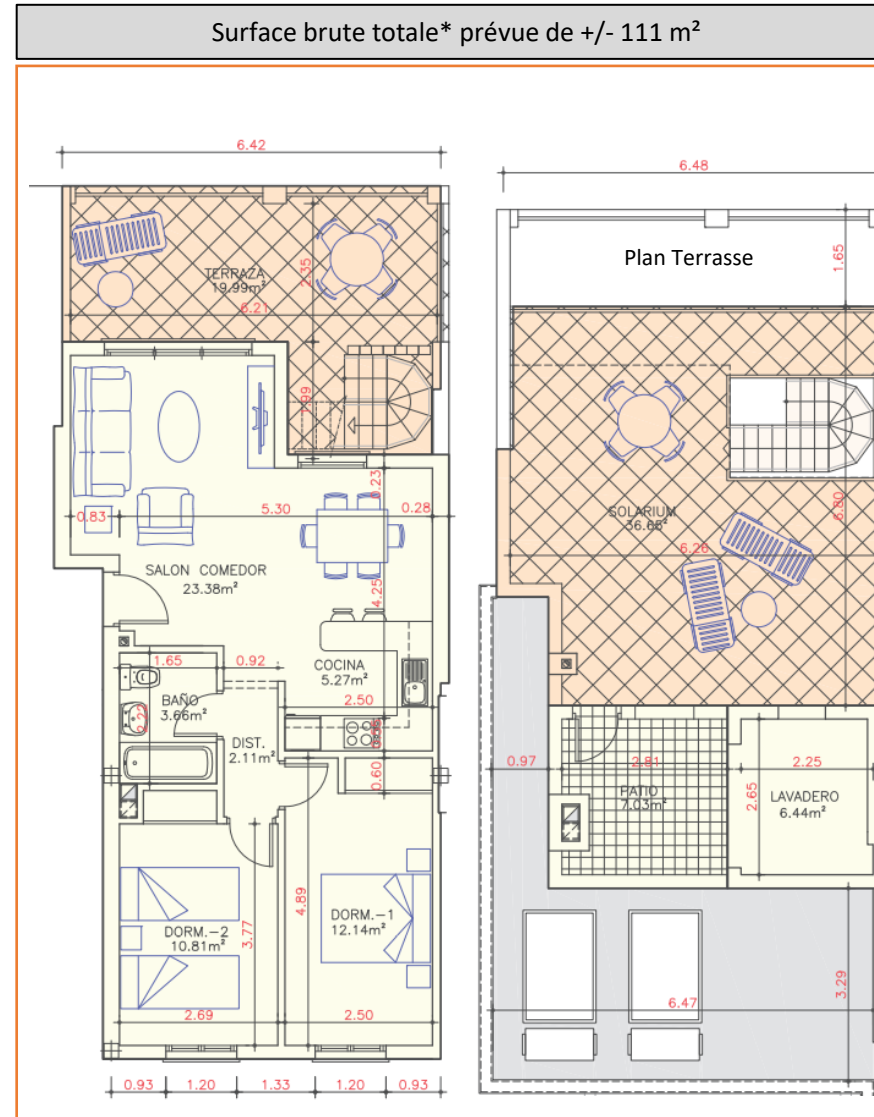
La terrasse sera soigneusement aménagée pour offrir un espace accueillant et agréable à vivre. Des meubles de jardin confortables y seront disposés stratégiquement pour profiter pleinement aussi bien du soleil que du paysage naturel environnant.

L'espace extérieur ensoleillé et accueillant sera un refuge idéal pour se détendre et profiter de la tranquillité de la nature, créant ainsi une expérience de vie des plus agréables.

## Composition

-  Un séjour / salle à manger de 23 m<sup>2</sup>
-  Deux chambres de 11 et 12 m<sup>2</sup>
-  Une cuisine de 5 m<sup>2</sup> ouverte sur le séjour

-  Une douche et WC de 4 m<sup>2</sup>
-  Deux terrasses de 20 et 36 m<sup>2</sup>
-  Un jardin de 21 m<sup>2</sup>



\*Les surfaces sont indicatives et comprennent les surfaces des terrasses et caves.

Source : Management

# VII. Le planning d'exécution

## Planning de réalisation

| Activités / Période                  | T0 | T1-2024 | T2-2024 | T3-2024 | T4-2024 | T1-2025 | T2-2025 | T3-2025 | T4-2025 | T1-2026 |  |
|--------------------------------------|----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--|
| <u>Acquisition du terrain</u>        |    | ■       |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
| <u>Développement / Construction</u>  |    | ■       |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
| Fondations                           |    | ■       |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
| Construction (gros œuvres)           |    |         | ■       |         |         |         |         |         |         |         |  |
| Contrôle qualité et conformité       |    | ■       |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
| Finitions intérieures et extérieures |    |         |         | ■       |         |         |         |         |         |         |  |
| Installations de divers équipements  |    |         |         | ■       |         |         |         |         |         |         |  |
| Aménagements des espaces communs     |    |         |         |         |         |         |         |         | ■       |         |  |
| Aménagements intérieurs et finitions |    |         |         |         |         |         |         |         | ■       |         |  |
| <u>Ventes</u>                        |    | ■       |         |         |         |         |         |         |         |         |  |

### Notes complémentaires

- Une option a été prise sur le terrain et l'acquisition définitive sera effectuée durant les mois de mars et avril 2024. Le terrain sera acheté avec le permis de bâtir.
- La levée de fonds via BeeBonds aura lieu en mars 2024 afin de financer l'acquisition du terrain et le début des travaux.
- Les fonds ne seront libérés que lors de la signature de l'acte d'acquisition.
- Les travaux de fondations débiteront immédiatement après l'acquisition du terrain.
- Le début des travaux des gros œuvres est programmé pour le deuxième trimestre 2024.
- La commercialisation suivant le mode de vente sur plans débutera au premier trimestre et s'étalera sur 24 mois. Les acquéreurs verseront des acomptes successifs à chaque étape de la construction.

## VIII. La rentabilité attendue 1/3

### Rentabilité attendue

| Rentabilité attendue |  |                         |                   |                        |                          |
|----------------------|--|-------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>π</b>             | <b>Ventes</b>  |                         | <b>EUR</b>        | <b># m<sup>2</sup></b> | <b>EUR/m<sup>2</sup></b> |
|                      | Prix de vente des appartements                               |                         | 20.595.000        | 8.082                  | 2.548                    |
|                      | <b>Total des Ventes</b>                                      |                         | <b>20.595.000</b> | <b>8.082</b>           | <b>2.548</b>             |
| <b>γ</b>             | <b>Coût et frais d'acquisition du terrain</b>                |                         | <b>EUR</b>        | <b># m<sup>2</sup></b> | <b>EUR/m<sup>2</sup></b> |
|                      |  | <i>% / Coûts totaux</i> |                   |                        |                          |
|                      | Acquisition du terrain                                       | 21%                     | 3.200.000         | 8.082                  | 396                      |
|                      | Permis de bâtir  | 2%                      | 258.809           | 8.082                  | 32                       |
|                      | Frais d'acquisition  | 1%                      | 220.012           | 8.082                  | 27                       |
|                      | <b>Total Acquisition Terrain</b>                             | <b>24%</b>              | <b>3.678.821</b>  | <b>8.082</b>           | <b>455</b>               |
| <b>β</b>             | <b>Coût et frais de construction et de développement</b>     |                         | <b>EUR</b>        | <b># m<sup>2</sup></b> | <b>EUR/m<sup>2</sup></b> |
|                      |  | <i>% / Coûts totaux</i> |                   |                        |                          |
|                      | Construction de 64 appartements                              | 56%                     | 8.626.982         | 8.082                  | 1.067                    |
|                      | Urbanisation   | 1%                      | 202.058           | 8.082                  | 25                       |
|                      | Frais techniques   | 4%                      | 544.121           | 8.082                  | 67                       |
|                      | Frais opérationnels  | 3%                      | 399.304           | 8.082                  | 49                       |
|                      | Frais de gestion du projet                                   | 3%                      | 399.304           | 8.082                  | 49                       |
|                      | Autres frais   | 1%                      | 100.000           | 8.082                  | 12                       |
|                      | Imprévus   | 1%                      | 158.161           | 8.082                  | 20                       |
|                      | Frais de commercialisation & de marketing                    | 9%                      | 1.338.675         | 8.082                  | 166                      |
|                      | <b>Total coût de construction</b>                            | <b>76%</b>              | <b>11.768.606</b> | <b>8.082,23</b>        | <b>1.456</b>             |
|                      | <b>Coûts totaux (terrain + construction + developpement)</b> | <b>100%</b>             | <b>15.447.427</b> | <b>8.082</b>           | <b>1.911</b>             |
| <b>α</b>             | <b>Frais financiers</b>                                      |                         | <b>EUR</b>        |                        |                          |
|                      | Frais financiers   |                         | 246.000           |                        |                          |
|                      | Intérêt sur emprunt obligataire BeeBonds                     |                         | 400.000           |                        |                          |
|                      | Intérêt sur autre financement                                |                         | 400.000           |                        |                          |
|                      | <b>Total intérêts et commissions</b>                         |                         | <b>1.046.000</b>  |                        |                          |

### Notes complémentaires sur la rentabilité et sur le financement

#### π **Ventes et coûts d'acquisition :**

- Le **prix de vente** total des appartements est de 20.595.000 EUR. Le prix moyen par mètre carré s'établit à 2.548,18 EUR. Ce prix est en ligne avec le marché ([Étude de marché](#)).

- Le prix moyen de vente par appartement de 321.717 EUR (20.595.000 / 64) est en adéquation avec le prix pratiqué pour des appartements de même standing dans la région. Il a été fixé après une étude de marché réalisée par le management ([Étude de marché](#)).

γ - **Les coûts d'acquisition** comprennent divers éléments tels que l'acquisition du terrain, le permis de construire et les frais d'acquisition. Le total des coûts d'acquisition représente 24% du coût total du Projet hors frais financiers.

- La valeur du terrain avec permis de bâtir a été estimée à 4.613.816 EUR. Cette valorisation a été effectuée par le cabinet CBRE en juillet 2023.

#### β **Coûts de la construction et frais de développement :**

- Les coûts de construction et de développement incluent, pour l'essentiel la construction des appartements, les travaux d'urbanisation, ainsi que les frais opérationnels et de commercialisation. Le total des coûts correspondants est de 11.768.606 EUR, soit 76% du coût total du Projet.

#### α **Frais financiers :**

- Ils comprennent les frais liés à l'emprunt obligataire (honoraires et intérêts annuels), et les frais éventuels liés aux autres sources de financement, pour un total estimé de 1.046.000 EUR. Le management pourrait en effet recourir à une source de financement autre que l'avance actionnaires pour compléter le prix d'acquisition du terrain et le démarrage des travaux.

En soustrayant les coûts totaux (acquisition + construction) des ventes, on obtient une rentabilité brute (sur ventes) de 5.147.573 EUR (avant frais financiers et impôts), soit 25%.

## VIII. La rentabilité attendue 2/3

| Structure du financement - EUR            |                   |                              |                   |
|---|-------------------|------------------------------|-------------------|
| Besoins                                   | EUR               | Financement                  | EUR               |
| Acquisition du terrain et permis de bâtir | 3.458.809         | Avances inter-co             | 950.000           |
| Frais liés à l'acquisition                | 220.012           | Emprunt Obligataire BeeBonds | 2.000.000         |
| Construction et développement             | 8.829.040         | Autre financement            | 2.000.000         |
| Frais liés à la construction              | 1.600.891         | Solde à financer             | 10.497.427        |
| Frais de Commercialisation et Marketing   | 1.338.675         |                              |                   |
| <b>Total</b>                              | <b>15.447.427</b> | <b>Total</b>                 | <b>15.447.427</b> |

- Osiris management S.A. a fait une avance (sous forme de prêt sans intérêt) d'un montant de 950.000 EUR à Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L.. Cette avance a servi à prendre une option sur le terrain grâce à une avance de 300.000 EUR et à couvrir une partie des autres frais liés au développement du Projet (architecte, permis, etc.).
- L'emprunt obligataire est destiné à participer à l'acquisition du terrain. Si c'est l'objectif minimum de 1.400.000 EUR qui est atteint, le porteur de Projet s'engage à apporter le financement complémentaire pour l'acquisition du terrain. Les fonds de l'emprunt obligataire ne seront libérés qu'à cette condition (condition suspensive).
- La poursuite des travaux sera financée par les acomptes perçus des acquéreurs, ce qui comblera progressivement le solde à financer de 10.497.427 EUR (15.447.427 EUR – 4.000.000 EUR-950.000 EUR).

| Marges du Projet (EUR)        |           |
|-------------------------------|-----------|
| Marge brute avant financement | 5.147.573 |
| Marge brute après financement | 4.101.573 |

| Ratios   |             |            |
|--|-------------|------------|
|  | ROI         | LTV        |
| <i>Avant emprunt obligataire &amp; autre financement</i> | <i>25%*</i> | <i>10%</i> |
| <i>Après emprunt obligataire &amp; autre financement</i> | <i>20%</i>  |            |

*ROI= Return on investment | LTV= Loan-to-Value*

- La rentabilité du Projet avant financement est de 5.147.573 EUR, soit 25 % du total des ventes (20.595.000 EUR). Elle régresse à 20 % si l'on considère les frais et intérêts du financement. Cette marge est très similaire à ce qui est généralement attendu pour des projets de cette taille sur l'île de Fuerteventura.
- Le montant de l'emprunt obligataire en rapport avec la valeur du complexe immobilier (prix de vente) représente 10 %. Ce pourcentage, qui ne tient pas compte de l'avance inter-co, augmentera avec l'endettement supplémentaire prévu par le management.

\* Marge sur vente



## VIII. La rentabilité attendue 3/3

### Commercialisation des appartements

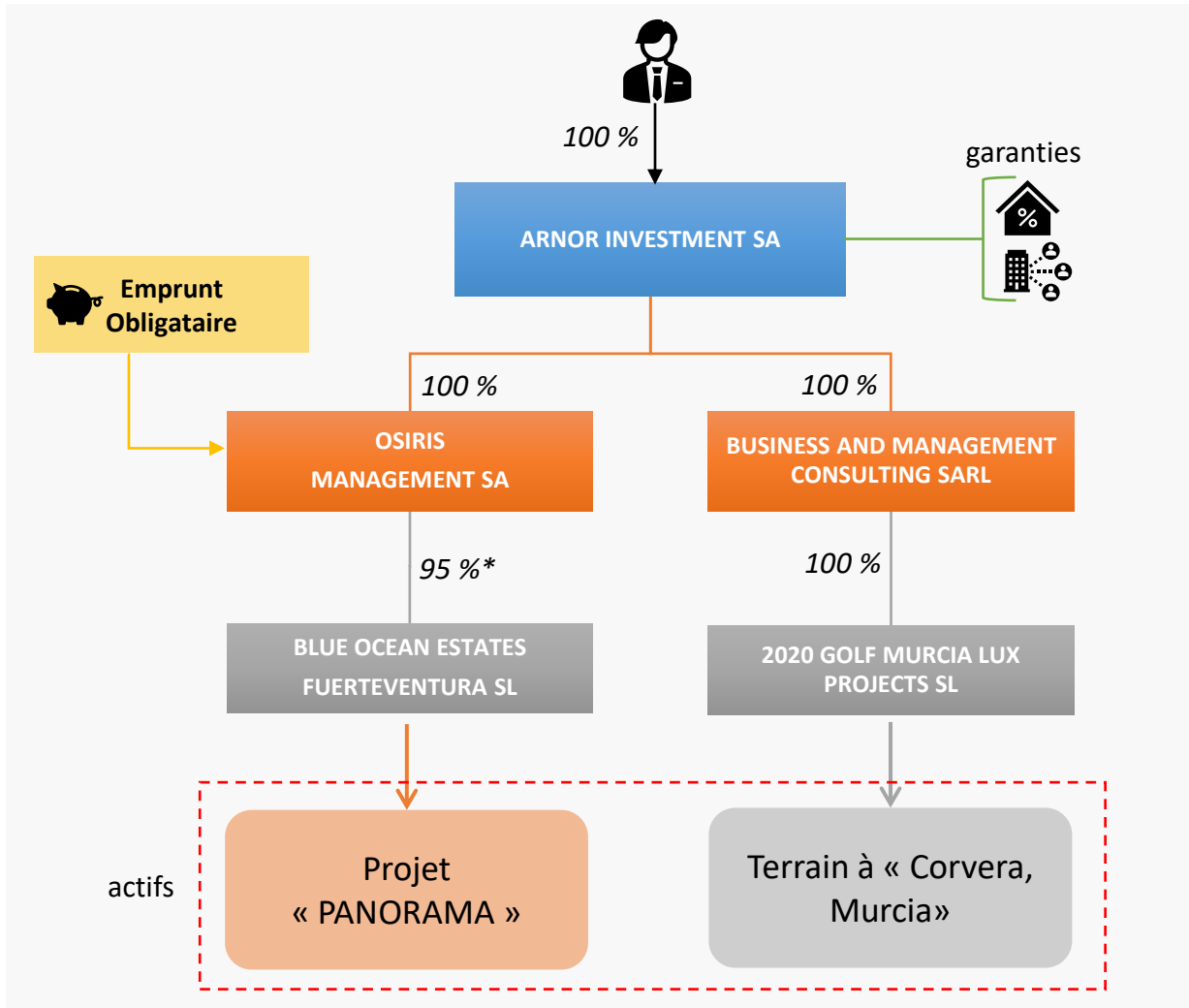
- La commercialisation des appartements se fera sur plan, suivant le modèle VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) comme c'est le cas au Grand-Duché de Luxembourg ;
- Le plan de commercialisation prévoit un dépôt de **10.000 EUR** lors de la réservation, **30 %** du prix de vente à la signature du contrat, **25%** à la fin du gros œuvre, **25%** après la pose de la toiture et **20%** à l'obtention du certificat d'achèvement ;
- La perception du second acompte de 25% devra débuter à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2024 pour ce qui concerne les 1<sup>ères</sup> ventes ;
- Le rythme des ventes envisagé par le porteur de Projet est de sept à quinze appartements par trimestre. Compte tenu de la forte demande (surtout des acquéreurs internationaux) et du déficit de l'offre, il prévoit d'achever les ventes au 2<sup>e</sup> trimestre 2025 ;
- À ce jour, des contrats de vente ont été signés pour huit des soixante-quatre appartements à des prix allant de **193.000 EUR** à **329.000 EUR** ;
- La commercialisation est assurée par l'agence immobilière Luxinmo Real Estate S.L., une agence locale spécialisée dans la vente de biens immobiliers de haut standing ;
- D'après l'étude de marché réalisée par le management, les prix de vente sont alignés aux prix pratiqués à ce jour dans la localité de Fuerteventura « Corralejo » ([Étude de marché](#))



## IX. Le financement obligataire

- Emission d'**obligations** soumises au droit belge.
- Emetteur : **Osiris Management S.A.**
- Montant maximum du prêt : **EUR 2.000.000.**
- Montant minimum du prêt : **EUR 1.400.000.**
- Durée : **2 ans** à partir de la date d'émission des obligations.
- Intérêts de **10,00% annuels bruts.**
- Les fonds seront libérés le jour de la signature de l'acte d'acquisition du terrain moyennant un apport de fonds supplémentaires par le porteur de Projet, permettant l'acquisition du terrain.
- L'emprunt obligataire sera **remboursé intégralement à la date d'échéance finale** du placement. Néanmoins, un **remboursement anticipé** sous certaines conditions est envisageable, de même qu'une **prolongation** de six mois, moyennant une révision du taux d'intérêt (voir FICI).
- **Subordonné** aux éventuels financements bancaires futurs, pari passu avec tout autre créancier.
- L'objet de la levée de fonds concerne uniquement le financement du Projet « **PANORAMA** » (Acquisition du terrain et le démarrage de la construction de 64 appartements).
- **Garanties :**
  - ✓ **Golf Murcia Lux Projects S.L., s'engage à octroyer une " Hypoteca Unilateral de Seguridad" conformément aux articles 141, 142 et 143 de la loi hypothécaire espagnole (l'"Acte Hypothécaire Unilatéral") sur un terrain situé Corvera Golf & Country Club pour une surface de 20.738, 23 m2. La valeur d'expertise de ce terrain par CBRE VALUATION ADVISORY SA au 02/2023 est de 3,9 M EUR ;**
  - ✓ **Le produit de l'emprunt obligataire ne sera libéré que lors de la passation par Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L., de l'acte d'acquisition du terrain où sera réalisé le Projet, ce qui implique que l'Emetteur aura obtenu le financement complémentaire pour financer cette acquisition ;**
  - ✓ **Nantissement par Arnor Investments SA des actions du Porteur de Projet, au profit de BeeBonds Finance SRL (représentant les Obligataires) pour un montant égal aux obligations garanties sous réserve des conditions qui y sont énoncées. Dès lors, dans le cas où le Porteur de Projet serait en défaut de payer un montant dû en vertu des obligations garanties, BeeBonds Finance SRL (représentant les Obligataires) pourra réaliser le nantissement ;**
  - ✓ **Retenue sur les acomptes payés par les acheteurs lors de l'avancement des travaux de construction (15 % du 2e acompte et 20% des 3e et 4e acomptes) en vertu d'un engagement pris par l'administrateur unique de Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L., engagement authentifié par un notaire en Espagne.**
- **Le paiement des deux coupons** sera assuré grâce aux produits des ventes des appartements perçus par Blue Ocean Management S.L.
- **Envoi trimestriel à BeeBonds Srl d'un rapport** reprenant l'état d'avancement du Projet pour publication sur la plateforme.

# IX. Le financement obligataire



\* Les 5% résiduels sont détenus par M. José Pérez Garcia

## Structure du financement

- L'emprunt obligataire (de 1.400.000 EUR à 2.000.000 EUR maximum) sera émis par la S.A. Osiris Management.
- La S.A. Osiris Management prêtera le montant de l'émission obligataire à sa filiale Blue Ocean Estates Fuerteventura SL. Le prêt inter-co sera rémunéré au taux d'intérêt brut de 1%.
- Les investisseurs BeeBonds bénéficieront :
  - d'une sûreté hypothécaire de 1er rang (hypoteca unilateral de seguridad) conformément aux art 141,142 et 143 de la loi hypothécaire sur un terrain détenu par Golf Murcia Lux Projects S.L., filiale à 100% de la SA Arnor Investment, holding du groupe, pour une valeur de 3,9M EUR ;
  - d'un gage sur les actions de la S.A. Osiris Management, actionnaire majoritaire de Blue Ocean Estates Fuerteventura SL ;
  - d'une retenue sur les acomptes payés par les acheteurs lors de l'avancement des travaux de construction, 15% au 2e acompte et 20% aux 3e et 4e acomptes.

# X. Le plan de trésorerie

## Plan de Trésorerie 2024-2026

| Cash planning - EUR                       | T0        | T1-2024     | T2-2024     | T3-2024     | T4-2024     | T1-2025     | T2-2025     | T3-2025     | T4-2025     | T1-2026     | Total       |
|---|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Cash début de période</b>              | -         | 88.262      | 1.075.229   | 1.101.881   | 911.802     | 2.053.824   | 1.693.114   | 1.755.573   | 2.776.040   | 1.496.812   |             |
| <b>Projet</b>                             | (861.738) | (2.773.033) | 26.652      | (190.079)   | 1.460.601   | 114.695     | 134.862     | 1.638.318   | (1.279.228) | 6.876.523   | 5.147.573   |
| Ventes                                    | 60.000    | 712.313     | 1.544.625   | 1.158.469   | 2.896.172   | 1.448.086   | 1.448.086   | 3.089.250   | -           | 8.238.000   | 20.595.000  |
| Acquisition du terrain                    | (300.000) | (2.900.000) | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | (3.200.000) |
| Permis de bâtir                           | (258.809) | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | (258.809)   |
| Frais d'acquisition                       | -         | (98.333)    | (103.345)   | -           | -           | (18.333)    | -           | -           | -           | -           | (220.012)   |
| Construction de 64 appartements           | -         | (359.458)   | (1.078.373) | (1.078.373) | (1.078.373) | (1.078.373) | (1.078.373) | (1.078.373) | (1.078.373) | (718.915)   | (8.626.982) |
| Urbanisation                              | -         | -           | -           | -           | -           | -           | -           | (33.676)    | (101.029)   | (67.353)    | (202.058)   |
| Frais techniques                          | (204.169) | (38.178)    | (101.174)   | (62.318)    | (45.079)    | (37.811)    | (13.671)    | (27.342)    | -           | (14.378)    | (544.121)   |
| Frais opérationnels                       | -         | (16.638)    | (49.913)    | (49.913)    | (49.913)    | (49.913)    | (49.913)    | (49.913)    | (49.913)    | (33.275)    | (399.304)   |
| Frais de gestion du projet                | -         | (16.638)    | (49.913)    | (49.913)    | (49.913)    | (49.913)    | (49.913)    | (49.913)    | (49.913)    | (33.275)    | (399.304)   |
| Autres frais                              | (100.000) | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | (100.000)   |
| Imprévus                                  | (26.360)  | -           | (26.360)    | (26.360)    | (26.360)    | -           | (26.360)    | (26.360)    | -           | -           | (158.161)   |
| Frais de commercialisation & de marketing | (32.400)  | (56.101)    | (108.894)   | (81.671)    | (185.933)   | (99.048)    | (94.993)    | (185.355)   | -           | (494.280)   | (1.338.675) |
| <b>Financement</b>                        | 950.000   | 4.000.000   | -           | -           | (318.579)   | (72.404)    | (72.404)    | (617.850)   | -           | (3.868.762) | (0)         |
| Avances inter-co                          | 950.000   | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | (950.000)   | -           |
| Autre financement                         | -         | 2.000.000   | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | (2.000.000) | -           |
| Emprunt Obligataire BeeBonds              | -         | 2.000.000   | -           | -           | (318.579)   | (72.404)    | (72.404)    | (617.850)   | -           | (918.762)   | -           |
| <b>Frais financiers</b>                   | -         | (240.000)   | -           | -           | -           | (403.000)   | -           | -           | -           | (403.000)   | (1.046.000) |
| Frais financiers                          | -         | (240.000)   | -           | -           | -           | (3.000)     | -           | -           | -           | (3.000)     | (246.000)   |
| Intérêt sur emprunt obligataire BeeBonds  | -         | -           | -           | -           | -           | (200.000)   | -           | -           | -           | (200.000)   | (400.000)   |
| Intérêt sur autre financement             | -         | -           | -           | -           | -           | (200.000)   | -           | -           | -           | (200.000)   | (400.000)   |
| <b>Cash flow net de la période</b>        | 88.262    | 986.967     | 26.652      | (190.079)   | 1.142.022   | (360.709)   | 62.458      | 1.020.468   | (1.279.228) | 2.604.761   |             |
| <b>Cash fin de période</b>                | 88.262    | 1.075.229   | 1.101.881   | 911.802     | 2.053.824   | 1.693.114   | 1.755.573   | 2.776.040   | 1.496.812   | 4.101.573   | 4.101.573   |

# X. Le plan de trésorerie

## Commentaires du plan de trésorerie :

- Le plan de trésorerie est élaboré sur une période de deux ans par le management, allant de T1-2024 à T1-2026. Les flux trimestriels donnent un aperçu des entrées et des sorties de fonds pour la réalisation du Projet.
  - Les prévisions de ventes sont clairement détaillées pour chaque période et sont basées sur des estimations réalistes du marché. La répartition dans le temps a été réalisée par le management sur base de leur expérience. Compte tenu de la forte demande dans cette zone, le management prévoit de réaliser les ventes au prix fixé, en moyenne 321.796 EUR par appartement.
  - Le cash disponible en début de période est essentiel pour amorcer les opérations. De ce fait, les autres sociétés du groupe ont fait un apport de 950.000 EUR jusqu'à présent. L'encaissement progressif et régulier du produit des ventes permet d'augmenter la trésorerie progressivement au fil des périodes. Ce qui est positif pour assurer la stabilité financière du Projet. Le management s'engage à apporter de la liquidité supplémentaire au cas où un ralentissement des ventes devait être constaté.
  - Le solde de 2.900.000 EUR des frais d'acquisition du terrain sera versé en mars avec le produit de l'émission obligataire (une avance de 200.000 EUR ayant été versée lors de la signature de la convention d'achat et une autre avance de 100.000 EUR par la suite).
  - Retenue sur les acomptes payés par les acheteurs lors de l'avancement des travaux de construction, 15% au 2ème acompte et 20% au 3e et 4e acomptes.
- Les coûts de construction d'un montant de 8.626.981 EUR ont été négociés et arrêtés. Le paiement progressif en fonction de l'avancement des travaux permet au management de s'assurer d'une trésorerie suffisante et disponible à toutes les phases du développement.
  - Les frais de commercialisation s'élèvent à 1.338.675 EUR dont 32.400 EUR déjà avancés par le management. Ces frais seront supportés durant toute la période de réalisation du Projet. Le porteur de Projet peut cependant réaliser des économies si les ventes sont bouclées avant la fin des travaux.
  - Le financement proviendra essentiellement des actionnaires et de l'emprunt obligataire BeeBonds. Les autres sociétés du groupe ont déjà fait une avance de 950.000 EUR. Le produit de l'emprunt obligataire ne sera libéré qu'à la condition que le porteur de Projet finance le solde nécessaire à l'acquisition du terrain, par un apport propre ou une autre source de financement.
  - Les frais financiers sont constitués essentiellement des frais liés à l'emprunt obligataire et d'une prévision de frais éventuels en cas de financement complémentaire.
  - Globalement et eu égard aux projections du management, le cash en fin de période sera positif, pour autant que les coûts soient maîtrisés et les ventes réalisées comme prévu.

# XI. Les états financiers d'Osiris Management S.A.

## Bilan Actif

Clôture au 31/12

Valeurs EUR

|   | 31-12-23         | 31-12-22         | 31-12-21         |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>B. Frais d'établissement</b>   | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Frais de constitution et de premier établissement                               |                  | 4.937,50         | 4.937,50         |
| Amort Frais de constitution   |                  | -4.937,50        | -4.937,50        |
| <b>C. Actif immobilisé</b>  | 50.000,00        | 50.000,00        | 50.000,00        |
| III. Immobilisations financières  | 50.000,00        | 50.000,00        | 50.000,00        |
| 1. Parts dans des entreprises liées   | 50.000,00        | 76.000,00        | 76.000,00        |
| 2. Créances sur des entreprises liées   |                  |                  | 0,00             |
| 3. Parts entreprise liées réduction de valeur                                   | 0,00             | -26.000,00       | -26.000,00       |
| <b>D. Actif circulant</b>   | 0,00             | 0,00             | 489,38           |
| II. Créances  |                  |                  | 0,00             |
| 4. Autres créances  |                  |                  | 0,00             |
| a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an                     |                  |                  | 0,00             |
| IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse |                  |                  | 489,38           |
| <b>E. Comptes de régularisation</b>   |                  |                  | 0,00             |
| <b>TOTAL DU BILAN (ACTIF)</b>   | <b>50.000,00</b> | <b>50.000,00</b> | <b>50.489,38</b> |

## Bilan Passif

Clôture au 31/12

Valeurs EUR

|   | 31-12-23        | 31-12-22        | 31-12-21         |
|---|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>A. Capitaux propres</b>                                | (54.966,30)     | (54.966,30)     | (53.402,15)      |
| I. Capital souscrit                                       | 31.000,0        | 31.000,0        | 31.000,0         |
| V. Résultats reportés                                     | (85.966,30)     | (84.402,15)     | (83.447,02)      |
| VI. Résultats de l'exercice                               |                 | (1.564,15)      | (955,13)         |
| <b>B. Provisions</b>                                      |                 |                 | -                |
| <b>C. Dettes</b>  | 104.966,30      | 104.966,30      | 103.891,53       |
| 2. Dettes envers des établissements de crédit             |                 |                 | -                |
| b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an        |                 |                 | -                |
| 6. Dettes envers des entreprises liées                    |                 |                 | -                |
| b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an        |                 |                 | -                |
| 8. Autres dettes  | 104.966,30      | 104.966,30      | 103.891,53       |
| a) dettes fiscales  |                 |                 | 535,0            |
| c) Autres dettes (Dettes/Ass. Et act. Aut. Qu'ent. Liées) | 104.966,30      | 104.966,30      | 103.356,53       |
| <b>D. Comptes de régularisation</b>                       |                 |                 | -                |
| <b>TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)</b>        | <b>50.000,0</b> | <b>50.000,0</b> | <b>50.489,38</b> |

La S.A. Osiris Management n'a pas réalisé d'activité sur les trois dernières années. Ce qui explique une faible variation du Bilan et le chiffre d'affaires nul dans le compte des résultats..

# XI. Les états financiers d'Osiris Management S.A.

---

## Compte de résultats

| Valeurs EUR   | 31-12-23 | 31-12-22 | 31-12-21 |
|---|----------|----------|----------|
| 1. Chiffre d'affaires net                                       | -        | -        | -        |
| 5. Matière premières et consommables et autres charges externes | -        | -        | -        |
| b) Autres charges externes                                      | -        | (1.029)  | (420)    |
| 16. Résultat net après impôt sur le résultat                    | -        | (1.029)  | (420)    |
| 17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.      | -        | (535)    | (535)    |
|   |          |          | -        |
| 18 Résultat de l'exercice                                       | -        | (1.564)  | (955)    |

## XII. Les états financiers de Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L.

| ACTIVO   |                               | 2023              |
|--|-------------------------------|-------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                    |                               | <b>300.000,00</b> |
| II. Inmovilizado material                        |                               | 300.000,00        |
| 210  | TERRENOS Y BIENES NATURALES   | 300.000,00        |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                       |                               | <b>447.648,55</b> |
| II. Existencias                                  |                               | 415.184,02        |
| 330  | PRODUCTOS EN CURSO A          | 415.184,02        |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob. |                               | -57.950,25        |
| 1. Clientes ventas y prestación de servicios     |                               | -60.000,00        |
| b) Cltes.ventas y prestación servicios CP        |                               | -60.000,00        |
| 430  | CLIENTES                      | -60.000,00        |
| 3. Otros deudores                                |                               | 2.049,75          |
| 470  | HACIENDA PÚBLICA, DEUDORA POR | 425,70            |
| 472  | HACIENDA PÚBLICA, IVA SOPORTA | 1.610,00          |
| 473  | HACIENDA PÚBLICA, RETENCIONES | 14,05             |
| V. Inversiones financieras a corto plazo         |                               | 84.420,60         |
| 552  | CUENTA CORRIENTE CON OTRAS PE | 84.420,60         |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.  |                               | 5.994,18          |
| 570  | CAJA, EUROS                   | 5.000,00          |
| 572  | BANCOS E INSTITUCIONES DE CRÉ | 994,18            |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                              |                               | <b>747.648,55</b> |

| PASIVO  |                               | 2023              |
|---|-------------------------------|-------------------|
| <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                     |                               | <b>742.311,50</b> |
| A-1) Fondos propios                           |                               | 742.311,50        |
| I. Capital                                    |                               | 5.000,00          |
| 1. Capital escriturado                        |                               | 5.000,00          |
| 100   | CAPITAL SOCIAL                | 5.000,00          |
| VI. Otras aportaciones de socios              |                               | 737.237,53        |
| 118   | APORTACIONES DE SOCIOS O PROP | 737.237,53        |
| VII. Resultado del ejercicio                  |                               | 73,97             |
| <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>                    |                               | <b>5.337,05</b>   |
| III. Deudas a corto plazo                     |                               | 5.344,75          |
| 3. Otras deudas a corto plazo                 |                               | 5.344,75          |
| 552   | CUENTA CORRIENTE CON OTRAS PE | 5.344,75          |
| V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar |                               | -7,70             |
| 1. Proveedores                                |                               |                   |
| b) Proveedores a corto plazo                  |                               |                   |
| 2. Otros acreedores                           |                               | -7,70             |
| 410   | ACREEDORES POR PRESTACIONES D | -1.625,36         |
| 475   | HACIENDA PÚBLICA, ACREEDORA P | 7,66              |
| 477   | HACIENDA PÚBLICA, IVA REPERCU | 1.610,00          |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>         |                               | <b>747.648,55</b> |

Les comptes annuels sont provisoires. Ce poste représente les prêts inter-co et sera requalifié et réévalué dans les comptes définitifs.



## XII. Les états financiers de Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L.

|  |                                | 2023         |
|--|--------------------------------|--------------|
| 2. Variación existencias de productos terminados |                                | 415.184,02   |
| 7100   | VARIA. EXISTENCIAS PROD. CURSO | 415.184,02   |
| 4. Aprovisionamientos                            |                                | -24.080,00   |
| 6070   | TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS  | -24.080,00   |
| 7. Otros gastos de explotación                   |                                | -391.104,02  |
| 6230   | SERVICIOS PROFESIONALES INDEP. | -106.748,14  |
| 6270   | PUBLICID., PROPAGANDA Y RR.PP. | -16.895,00   |
| 6290   | OTROS SERVICIOS                | -103.289,64  |
| 6310   | OTROS TRIBUTOS                 | -164.171,24  |
| <b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>               |                                |              |
| 13. Ingresos financieros                         |                                | 73,97        |
| b) Otros ingresos financieros                    |                                | 73,97        |
| 7690   | OTROS INGRESOS FINANCIEROS     | 73,97        |
| <b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>                   |                                | <b>73,97</b> |
| <b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>           |                                | <b>73,97</b> |
| <b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                |                                | <b>73,97</b> |

---

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)

