

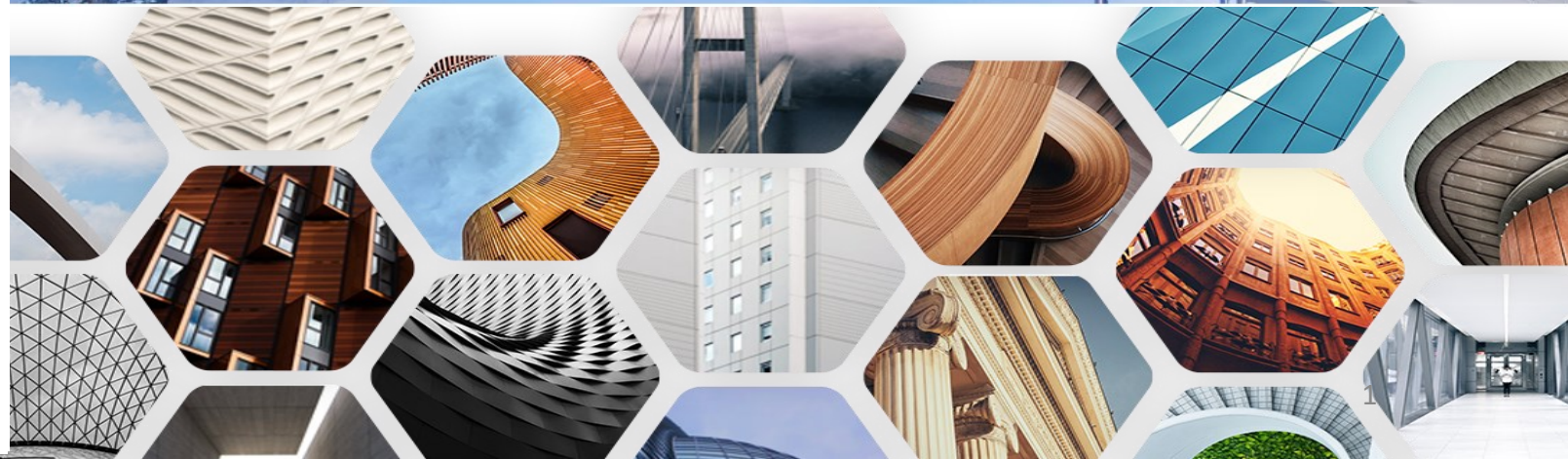


Vastgoedontwikkeling op Fuerteventura,  
Canarische Eilanden  
Project « PANORAMA »

**Obligatie-uitgifte**

door Osiris Management S.A.

Document opgemaakt door **BeeBonds**  
en herlezen door **BDO**





# Table des matières

---

	Disclaimer	p.3
I.	Overzicht van het Project	p.4
II.	De Projectdrager & Management	p.5
III.	Vorige projecten van 'Groupe Azur Estate' (niet exhaustief)	p.6
IV.	De ligging	p.7
V.	Het geplande Project	p.8
VI.	De oppervlaktes	p.10
VII.	Het uitvoeringsplan	p.14
VIII.	De verwachte rentabiliteit	p.15
IX.	De obligatiefinanciering	p.19
X.	Het cashflowplan	p.20
XI.	Financiële status van Osiris Management S.A.	p.22
XII.	Financiële status van Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L.	p.24



# Disclaimer

---

Deze Beschrijvende Nota, die een financiële en commerciële voorstelling bevat van het project « **Panorama** »(hierna het "**Project**"), werd opgesteld door BeeBonds BV (hierna "BeeBonds") op basis van documenten en informatie verstrekt door het beheersorgaan of de directie van de Projectdrager **Osiris Management**. Het bestuursorgaan is als enige verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.

Het audit- en advieskantoor BDO heeft deze 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 emittent 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 clausule doet geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen van BeeBonds tegenover beleggers of de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving door BeeBonds.

# I. Overzicht van het Project



## Doel van de financiering

- De obligatielening zal dienen voor de aankoop van een bouwgrond ter waarde van **3,2 M EUR Excl BTW (9,5% BTW)**. De Projectdrager verbindt zich ertoe het saldo van de aankoopprijs van het terrein te financieren.
- **Opschortende voorwaarde:** de betaling van de fondsen is afhankelijk van het aantrekken door de Projectdrager van de aanvullende financiering -om de grond te verwerven.
- Het project zal worden uitgevoerd door Blue Ocean Estates Fuerteventura SL. De geschatte duur van de werkzaamheden is **2 jaar**.
- **Hypothecaire zekerheid 1e rang (hipoteca unilateral de seguridad)**, in overeenstemming met artikelen 141, 142 en 143 van de Hypotheekwet, op een perceel grond in eigendom van Golf Murcia Lux Projects S.L, een dochteronderneming van de Arnor Groep, een pandrecht op de aandelen van S.A. Osiris Management en een inhouding op de voorschotten betaald door de kopers wanneer de bouwwerkzaamheden vorderen.



## Het Project « PANORAMA »

- Bouw met het oog op de verkoop van 64 luxe appartementen op Fuerteventura in Spanje met:
  - Ondergrondse parking;
  - Gemeenschappelijk zwembad;
  - Tennisveld;
  - Wellness-ruimte; en
  - Talrijke groene ruimtes;
- De appartementen bestaan uit:
  - Eén à drie slaapkamers waarvan telkens één met douche en WC;
  - Een living met open keuken;
  - Dubbel ruim terras; en
  - Een grote privétuin;
- Het project zal 6.439 m<sup>2</sup> oppervlakte beslaan.
- De verkopen zijn off-plan en progressief volgens de ontwikkeling van de werkzaamheden.



## De kerncijfers

- Verkopen: **EUR 20.595.000**
- Totale kosten: **EUR 16.457.427**
- Brutomarge\* : **EUR 5.147.573**



## De obligatie-financiering (via BeeBonds)

- Maximum bedrag: **EUR 2.000.000**
- Minimum bedrag: **EUR 1.400.000**
- Rentevoet: **10 % / jaar**
- Looptijd: **2 jaar**

\* Exclusief financiële kosten



## De planning

- Q1 2024** ● Obligatie-uitgifte en aankoop grond.
- Q2 2024** ● Begin van de werken.
- Q3 2024** ● Begin der binnenwerken
- Q4 2024** ● Vervolg van de werken en verkopen
- ...
- Q1 2026** ● Installaties en sanitair / Einde der werken
- Q1 2026** ● Terugbetaling van de obligatielening



## De ligging

- De grond is gelegen ten noorden van het eiland Fuerteventura op de Canarische eilanden ;
- Op 30 minuten met de wagen van de luchthaven Fuerteventura El Matorral ;
- Op 10 minuten te voet van talrijke handelszaken en winkels;
- Op 6 minuten met de fiets en op 25 minuten te voet van het strand van « Corralejo ».

## II. De Projectdrager & Management

### Juridische structuur en Management



#### Osiris Management S.A.– De emittent

##### Emittent van de obligaties:

- **Naam en rechtsvorm:** Osiris Management S.A.
- **Oprichtingsdatum:** December 2013
- **Ondernemingsnummer:** B182076
- **Adres:** Avenue du Dix septembre, 108 te L-2550 - Luxemburg
- **Bestuurder:** Alfredo Pérez Garcia
- **Activiteit:** Holdingmaatschappij (participaties in andere bedrijven)



### Roberto Bergonzi – Chairman, CEO

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

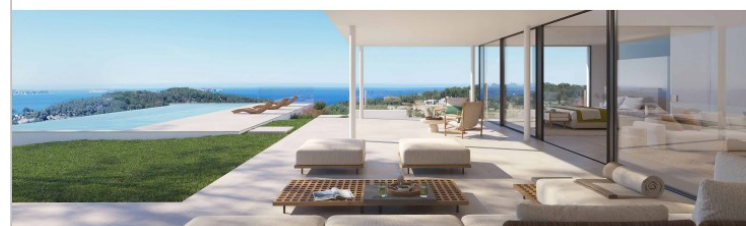
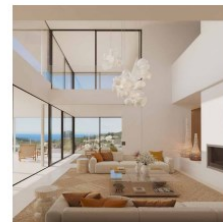


### Alfredo Pérez Garcia – Managing Director

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



### III. De vorige projecten van Groupe Arnor - Azur Estates\* (niet exhaustief)



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

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

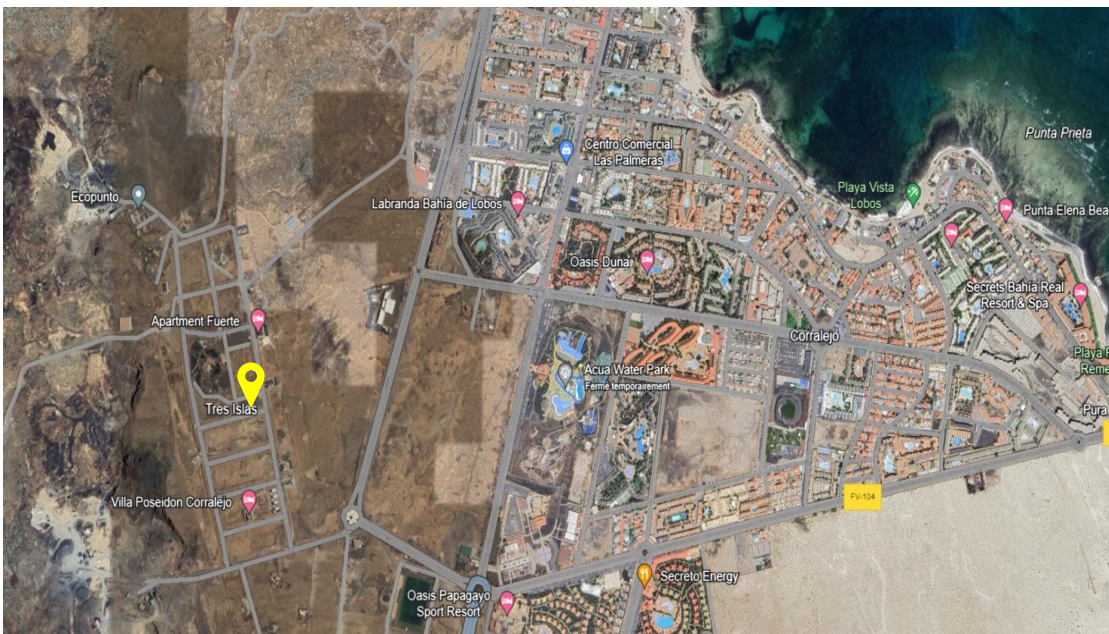
Bron: Management

\* Trademark

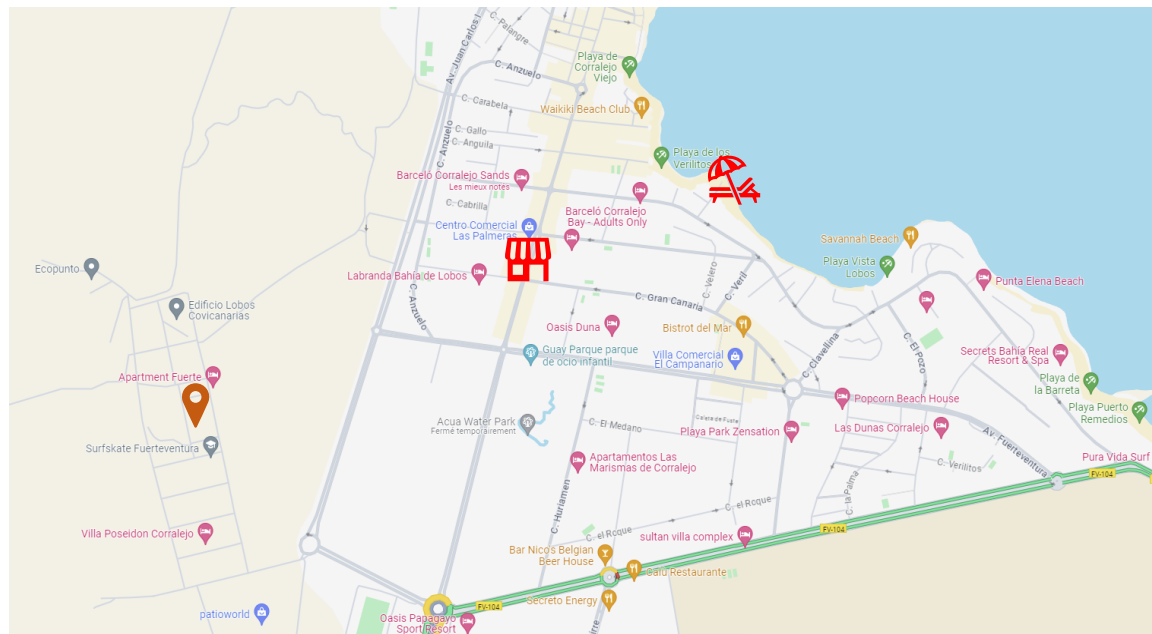


# IV. De ligging

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



## Ideaal gelegen



- Fuerteventura, het tweede grootste eiland van de Canarische Eilanden, ligt in de Atlantische Oceaan, op 100 km van de Noord-Afrikaanse kust. Het is een vakantiebestemming die bekend staat om zijn witte zandstranden en zijn warme klimaat, dat wordt afgekoeld door een constant briesje.
- Een eiland met meer dan 150 km witte zandstranden en turquoise wateren, waar men de natuurlijke schoonheid en de open geest van zijn inwoners kan ontdekken. Een plek waar je kunt genieten van oneindig veel activiteiten in de beste omstandigheden.
- Fuerteventura is uitgeroepen tot UNESCO-werelderfgoed. Meer dan 350.000 hectare is beschermd.



De luchthaven Fuerteventura El Matorral is met de auto in 30 minuten te bereiken. Meer dan twintig internationale luchtvaartmaatschappijen vliegen dagelijks op deze luchthaven.

Meerdere nationale parken in de nabijheid.

Het winkelcentrum 'Las Palmeras' is op 4 min rijden en 19 minuten te voet.

Het strand is op 25 minuten te voet. Een trekpleister voor toeristen van over de hele wereld.

# V. Het geplande Project (1/2)

## Het terrein

**Localisatie:** Ur Panoram 3 Islas Suelo P-11 La Oliva [Las Palmas]



Grafische oppervlakte: 6.439 m<sup>2</sup>  
Aandeel van het eigendom: 100%



- De oppervlakte van de grond is 6.439 m<sup>2</sup>
- De bouwvergunning werd toegekend in 2018 aan de maatschappij « Inversiones Gran Panorama S.L. »
- De ondertekening van de aankoopovereenkomst tussen Inversiones Gran Panorama S.L. en Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L. heeft plaatsgevonden in juni 2023.
- De overeengekomen verkoopprijs van de grond tussen beide partijen is 3.200.000 EUR



## V. Het geplande Project (2/2)

### Het project « PANORAMA » in het kort ...



- Op een grondoppervlakte van 6.439 m<sup>2</sup> wordt een residentieel flatcomplex van **64 luxe appartementen** gebouwd in 2 blokken
- Voorzien van 64 parkeerplaatsen, een gemeenschappelijk zwembad en een tennisveld.
- De twee blokken worden gebouwd op 2 verdiepingen met ruime terrassen en aangename gemeenschappelijke ruimtes zoals:
  - Een zwembad (cf hierboven);
  - Een tennisveld (cf hierboven) ;
  - Een wellness-ruimte; en
  - Groene ruimtes.

Dit project zal ontwikkeld worden door Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L., 100% eigendom van S.A. Osiris Management. Roberto Bergonzi en Alfredo Perez. Beiden brengen hun rijke ervaring in de vastgoedsector naar Blue Ocean Estates Fuerteventure S.L..

# VI. De oppervlaktes




## Oppervlaktes type A & B – 48 eenheden




48 appartementen van types A en B worden gebouwd op een bouwoppervlakte van 92 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup>.

Het terras wordt zorgvuldig aangelegd om een uitnodigende en aangename ruimte te creëren. Comfortabel tuinmeubilair zal strategisch worden geplaatst om optimaal te kunnen genieten van zowel de zon als het omringende natuurlijke landschap.

De zonnige, uitnodigende buitenruimte zal een ideaal toevluchtsoord zijn om te ontspannen en te genieten van de rust van de natuur, waardoor een echt aangename woonervaring ontstaat.

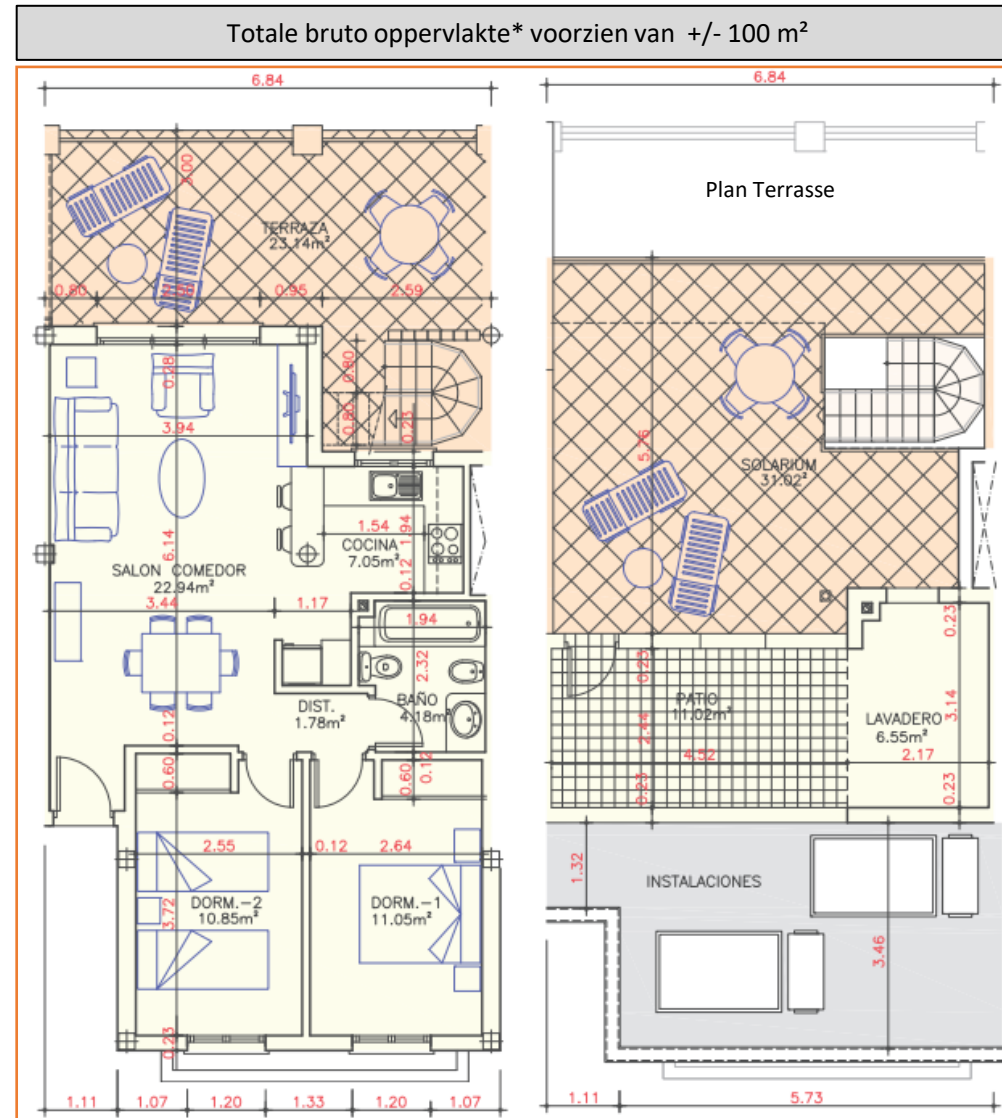
## Samenstelling

-  Een woonkamer/ eetruimte van 23 m<sup>2</sup>
-  Twee kamers van 11 m<sup>2</sup>
-  Een keuken van 7 m<sup>2</sup>

-  Een douche en WC van 4 m<sup>2</sup>
-  Twee terrassen van 23 en 31m<sup>2</sup>
-  Een tuin van 24 tot 27 m<sup>2</sup>

\*De oppervlakten zijn indicatief en omvatten de oppervlakten van terrassen en kelders.

Bron: Management





# VI. De oppervlaktes




## Oppervlakte van type C – 4 éénheden




4 appartementen van type C zullen gebouwd worden op een bouwoppervlakte van 72 m<sup>2</sup>.

Het terras wordt zorgvuldig aangelegd om een uitnodigende en aangename ruimte te creëren. Comfortabel tuinmeubilair zal strategisch worden geplaatst om optimaal te kunnen genieten van zowel de zon als het omringende natuurlijke landschap.

De zonnige, uitnodigende buitenruimte zal een ideaal toevluchtsoord zijn om te ontspannen en te genieten van de rust van de natuur, waardoor een echt aangename levensbeleving ontstaat.

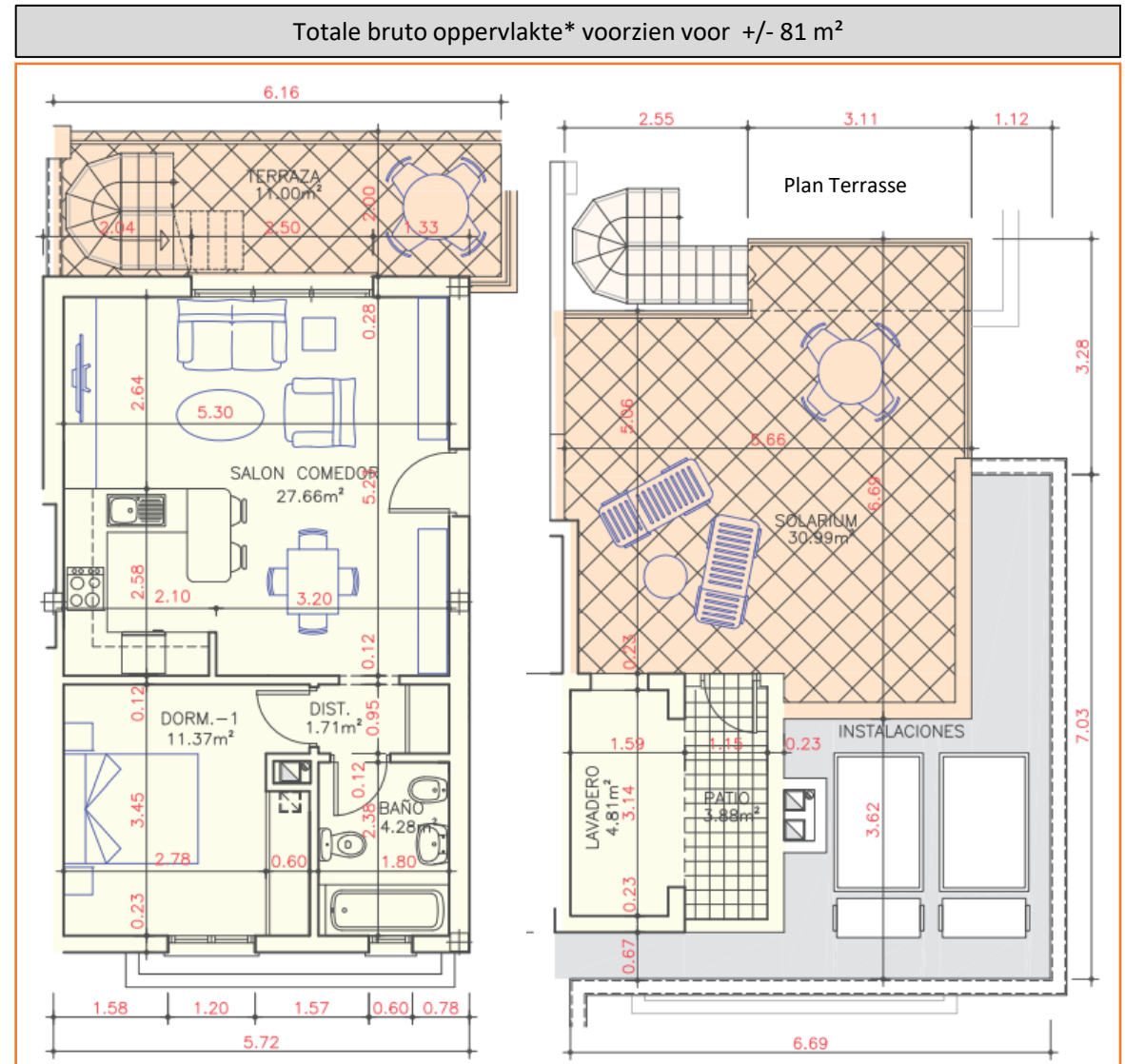
## Samenstelling

-  Een woonkamer/ eetruimte van 28 m<sup>2</sup>
-  Een slaapkamer van 11 m<sup>2</sup>
-  Een open keuken op de living

-  Een douche en WC van 4 m<sup>2</sup>
-  Een tuin van 11 à 31 m<sup>2</sup>
-  Twee terrassen van 12 en 31m<sup>2</sup>

\* De oppervlakten zijn indicatief en omvatten de oppervlakten van terrassen en kelders.

Bron: Management



# VI. De oppervlaktes




## Oppervlaktes van types D & E – 8 éénheden




8 appartementen de types D & E zullen gebouwd worden op een bouwoppervlakte van **114 à 129 m<sup>2</sup>**.

Het terras wordt zorgvuldig aangelegd om een uitnodigende en aangename ruimte te creëren. Comfortabel tuinmeubilair zal strategisch worden geplaatst om optimaal te kunnen genieten van zowel de zon als het omringende natuurlijke landschap.

De zonnige, uitnodigende buitenruimte zal een ideaal toevluchtsoord zijn om te ontspannen en te genieten van de rust van de natuur, waardoor een echt aangename levensbeleving ontstaat.

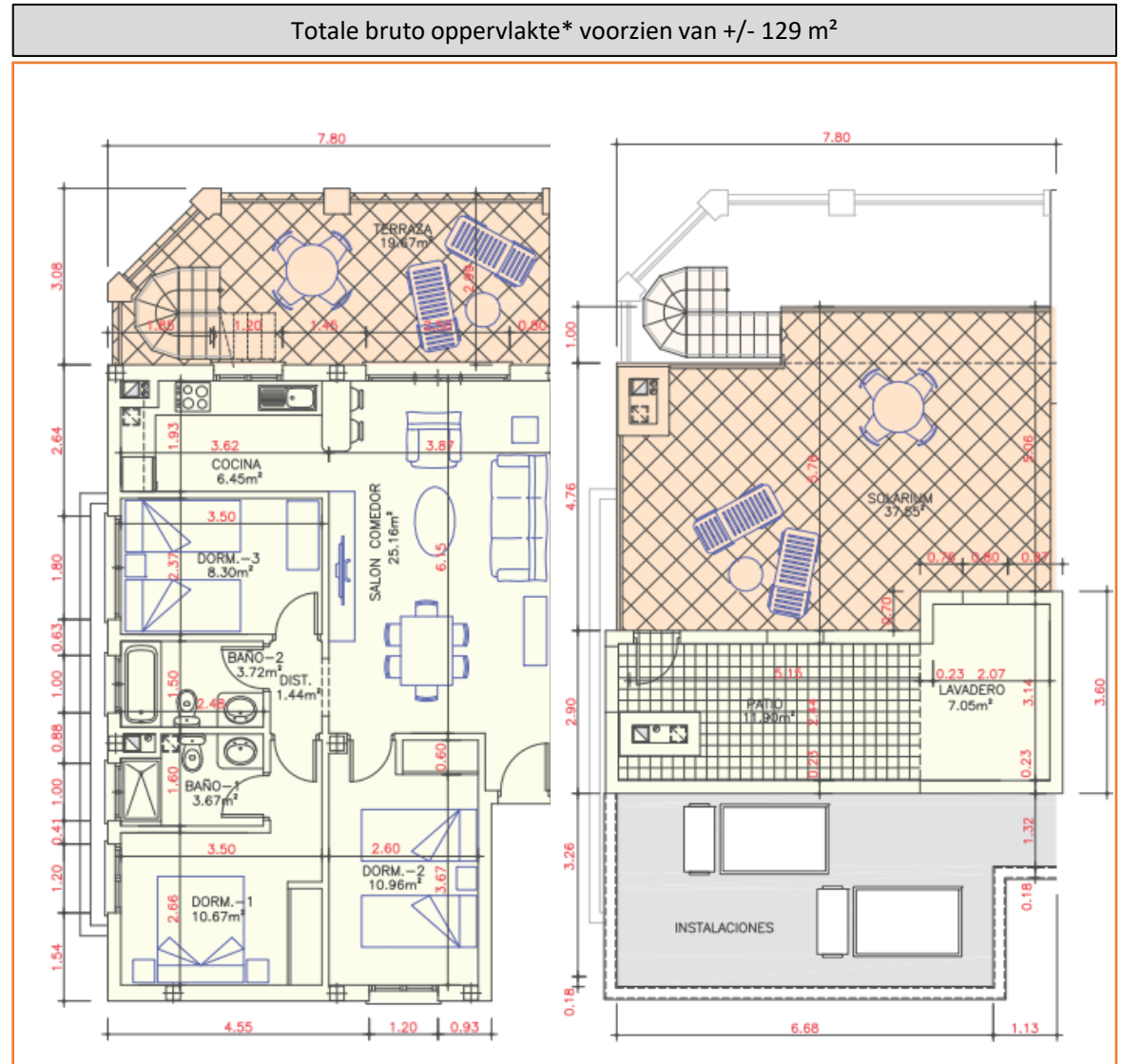
## Samenstelling

-  Een woonkamer/ eetruimte van 26 m<sup>2</sup>
-  Drie slaapkamers van 9 à 13 m<sup>2</sup>
-  Een keuken van 7 m<sup>2</sup> open op de living

-  Twee douches en WC van 4 m<sup>2</sup>
-  Twee terrassen van 19 à 37 m<sup>2</sup>
-  Een tuin van 85 à 101 m<sup>2</sup>

\* De oppervlakten zijn indicatief en omvatten de oppervlakten van terrassen en kelders.

Bron: Management





# VI. De oppervlaktes




## Oppervlaktes van type F – 4 éénheden




4 appartementen van type F zullen gebouwd worden op een bouwoppervlakte van 99 m<sup>2</sup>.

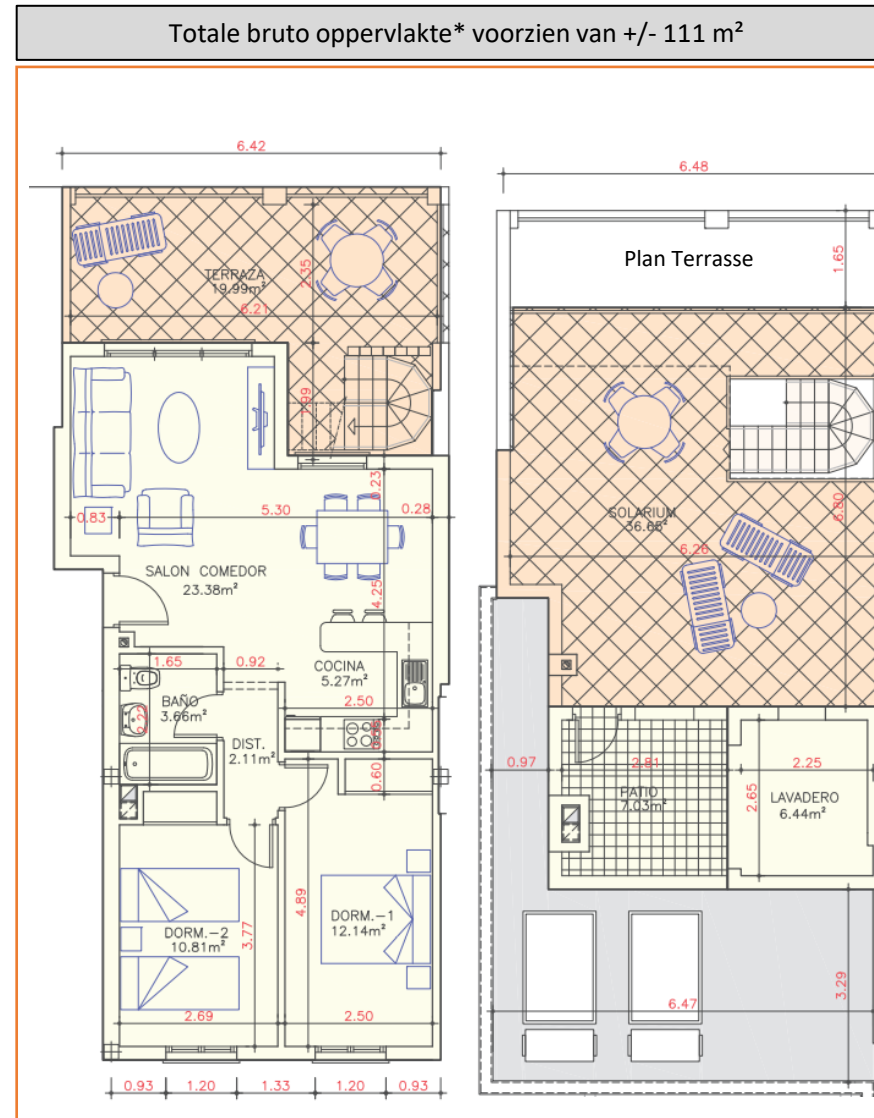
Het terras wordt zorgvuldig aangelegd om een uitnodigende en aangename ruimte te creëren. Comfortabel tuinmeubilair zal strategisch worden geplaatst om optimaal te kunnen genieten van zowel de zon als het omringende natuurlijke landschap.

De zonnige, uitnodigende buitenruimte zal een ideaal toevluchtsoord zijn om te ontspannen en te genieten van de rust van de natuur, waardoor een echt aangename levensbeleving ontstaat.

## Samenstelling

-  Een woonkamer/ eetruimte van 23 m<sup>2</sup>
-  Twee slaapkamers van 11 en 12 m<sup>2</sup>
-  Een keuken van 5 m<sup>2</sup> open op de living

-  Een douche en WC van 4 m<sup>2</sup>
-  Twee terrassen van 20 en 36 m<sup>2</sup>
-  Een tuin van 21 m<sup>2</sup>



\* De oppervlakten zijn indicatief en omvatten de oppervlakten van terrassen en kelders

Bron: Management

# VII. Het uitvoeringsplan

Planning										
Activiteiten / Periode	T0	T1-2024	T2-2024	T3-2024	T4-2024	T1-2025	T2-2025	T3-2025	T4-2025	T1-2026
<u>Aankoop Terrein</u>		[Blue bar]								
<u>Ontwikkeling / Bouw</u>										
Fundering		[Grey bar]								
Infrastructuurwerken			[Grey bar]							
Kwaliteits- en conformiteitscontrole		[Grey bar]								
Binnen- en buitenafwerking			[Grey bar]							
Installatie van allerhande werktuigen				[Grey bar]						
Afwerking gemeenschappelijke ruimtes										[Grey bar]
Afwerking binnen										[Grey bar]
<u>Verkopen</u>		[Orange bar]								

## Aanvullende opmerkingen

- Er is een optie genomen op het terrein en de definitieve aankoop zal plaatsvinden in maart en april 2024. Het terrein zal worden aangekocht met een bouwvergunning;
- Het geld wordt pas vrijgegeven als de koopakte is ondertekend;
- De funderingswerkzaamheden beginnen onmiddellijk nadat het terrein is aangekocht;
- De start van de ruwbouw is gepland voor het tweede kwartaal van 2024;
- De geldophaling met BeeBonds vindt plaats in maart 2024 om de aankoop van het terrein en de start van de bouw te financieren;
- De verkoop begint in het eerste kwartaal en wordt gespreid over 24 maanden. Kopers zullen in termijnen betalen naar mate de bouw vordert.

Bron: Management



## VIII. De verwachte rendabiliteit 1/3

### Verwachte rendabiliteit

π	Verkopen	EUR	# m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
	Verkoopprijzen appartementen	20.595.000	8.082	2.548
	<b>Totaal van de verkopen</b>	<b>20.595.000</b>	<b>8.082</b>	<b>2.548</b>
γ	Kosten aankoop van het terrein	EUR	# m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
	<i>% / Totale kosten</i>			
	Aankoop van het terrein	21% 3.200.000	8.082	396
	Bouwvergunning	2% 258.809	8.082	32
	Aankoopkosten	1% 220.012	8.082	27
	<b>Totaal aankoop terrein</b>	<b>24% 3.678.821</b>	<b>8.082</b>	<b>455</b>
β	Kosten bouw en ontwikkeling	EUR	# m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
	<i>% / Totale kosten</i>			
	Bouw 64 appartementen	56% 8.626.982	8.082	1.067
	Urbanisatie	1% 202.058	8.082	25
	Technische kosten	4% 544.121	8.082	67
	Operationale kosten	3% 399.304	8.082	49
	Beheerskosten project	3% 399.304	8.082	49
	Andere kosten	1% 100.000	8.082	12
	Onverwachte kosten	1% 158.161	8.082	20
	Commercialisatie & marketingkosten	9% 1.338.675	8.082	166
	<b>Totale kosten bouw</b>	<b>76% 11.768.606</b>	<b>8.082,23</b>	<b>1.456</b>
	<b>Totale kosten (terrein + bouw + ontwikkeling)</b>	<b>100% 15.447.427</b>	<b>8.082</b>	<b>1.911</b>
α	Financiële kosten	EUR		
	Financiële kosten	246.000		
	Intresten op uitgifte BeeBonds	400.000		
	Intresten op andere financiering	400.000		
	<b>Totale intresten en commissies</b>	<b>1.046.000</b>		

### Aanvullende opmerkingen rond winstgevendheid en financiering

#### π Verkopen en aankoopkosten :

- De totale verkoopprijs van de appartementen bedraagt 20.595.000 EUR. De gemiddelde prijs per vierkante meter is 2.548,18 EUR. Deze prijs ligt in lijn met het marktgemiddelde ( [Marktonderzoek](#)).

- De gemiddelde verkoopprijs per appartement bedraagt 321.717 EUR (20.595.000 / 64) en is in overeenstemming met de prijs die wordt gevraagd voor appartementen van hetzelfde niveau in de regio. Deze prijs is vastgesteld na een marktonderzoek door het management ( [Marktonderzoek](#)).

#### γ

- De **aankoopkosten** bevatten verschillende elementen zoals aankoop terrein, bouwvergunning en de aankoopkosten. De totale acquisitiekosten vertegenwoordigen 24% van de totale projectkosten exclusief financiële kosten.

- De waarde van de grond met bouwvergunning wordt geschat op 4.613.816 EUR. Deze schatting werd gedaan door het bureau CBRE in juli 2023.

#### β Bouw en ontwikkelingskosten :

- Bouw- en ontwikkelingskosten omvatten voornamelijk bouw van de appartementen, stedenbouwkundige werkzaamheden en exploitatie- en marketingkosten. De totale bijhorende kosten bedragen 11.768.606 EUR, goed voor 76% van de totale kosten van het project.

#### α Financiële kosten:

- Ze omvatten kosten in verband met de obligatie-uitgifte (fees en jaarlijkse intresten), en eventuele kosten verbonden aan andere financieringsbronnen, voor een geraamd totaal van 1.006.000 EUR. Het management zou in feite een beroep kunnen doen op een andere financieringsbron dan het aandeelhoudersvoorschot om de aankoopprijs van de grond en de start van de werken te voltooien.

Door de totale kosten (aankoop + bouw) af te trekken van de verkoop, krijgen we een brutowinst van 5.147.573 EUR (voor financiële kosten en belastingen), goed voor 25%.

## VIII. De verwachte rendabiliteit 2/3

Structuur van de financiering - EUR			
Behoefte	EUR	Financiering	EUR
Aankoop terrein en bouwvergunning	3.458.809	Inter-co voorschotten	950.000
Aankoopkosten	220.012	Obligatielening BeeBonds	2.000.000
Bouw en ontwikkeling	8.829.040	Andere financiering	2.000.000
Kosten verbonden aan de bouw	1.600.891	Saldo te financieren	10.497.427
Commercialisatie- en Marketingkosten	1.338.675		
<b>Totaal</b>	<b>15.447.427</b>	<b>Totaal</b>	<b>15.447.427</b>

- Osiris Management S.A. heeft een voorschot (in de vorm van een renteloze lening) van EUR 950.000 verstrekt aan Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L.. Dit voorschot werd gebruikt om een optie te nemen op de grond door middel van een voorschot van EUR 300.000 en om een deel van de andere kosten te dekken die verband houden met de ontwikkeling van het project (architect, vergunningen, enz.).
- De obligatie-uitgifte is bedoeld om bij te dragen aan de aankoop van de grond. Als het minimumdoel van EUR 1.400.000 wordt bereikt, verbindt de Projectdrager zich ertoe om bijkomende financiering te voorzien voor de aankoop van de grond. De BeeBonds-fondsen zullen alleen op deze voorwaarde worden vrijgegeven (opschortende voorwaarde).
- De voortzetting van de werkzaamheden zal worden gefinancierd door de van de kopers ontvangen voorschotten, die geleidelijk het te financieren saldo van 10.497.427 EUR (15.447.427 EUR - 4.000.000 EUR - 950.000 EUR) zullen aanvullen.

Marges van het project (EUR)	
Brutomarge voor financiering	5.147.573
Brutomarge na financiering	4.101.573

Ratio's		
	ROI	LTV
Voor obligatielening & andere financiering	25% *	10%
Na obligatielening & andere financiering	20%	

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

- De rendabiliteit van het project vóór financiering is EUR 5.147.573, oftewel 25%. Deze daalt naar 20% wanneer rekening wordt gehouden met de financieringskosten en rente. Deze marge komt sterk overeen met wat over het algemeen wordt verwacht voor projecten van deze omvang op het eiland Fuerteventura.
- Het bedrag van de obligatielening in verhouding tot de waarde van het vastgoedcomplex (verkoopprijs) vertegenwoordigt 10%. Dit percentage, dat geen rekening houdt met het Inter-co voorschotten, zal toenemen met de extra schuld die het management heeft gepland.

\* Marge op verkoop

## VIII. De verwachte rendabiliteit 3/3

### Commercialisering van de appartementen

- De appartementen zullen off-plan worden verkocht, volgens het VEFA-model (Vente en l'État Futur d'Achèvement) zoals het in het Groothertogdom Luxemburg het geval is;
- Het marketingplan voorziet in een borg van **EUR 10.000** bij reservering, **30%** van de verkoopprijs bij ondertekening van het contract, **25%** bij oplevering van de ruwbouw, **25%** na het leggen van het dak en **20%** bij het verkrijgen van het certificaat van oplevering;
- De 2de schijf van 25% zal vanaf het 4de kwartaal van 2024 betaald worden voor de 1ste verkopen;
- De Projectdrager verwacht tussen de zeven en vijftien appartementen per kwartaal te verkopen. Gezien de grote vraag (vooral van internationale kopers) en het tekort aan aanbod, zal de verkoop naar verwachting in het 2e kwartaal van 2025 worden afgerond;
- Tot nu toe zijn er verkoopcontracten getekend voor acht van de vierenzestig appartementen voor prijzen variërend van **193.000 EUR** tot **329.000 EUR** ;
- Het complex wordt op de markt gebracht door Luxinmo Real Estate S.L., een plaatselijk makelaarskantoor dat gespecialiseerd is in de verkoop van luxe onroerend goed;
- Volgens de marktstudie van het managementteam zijn de verkoopprijzen in overeenstemming met de huidige prijzen in de plaats Correlejo op Fuerteventura.

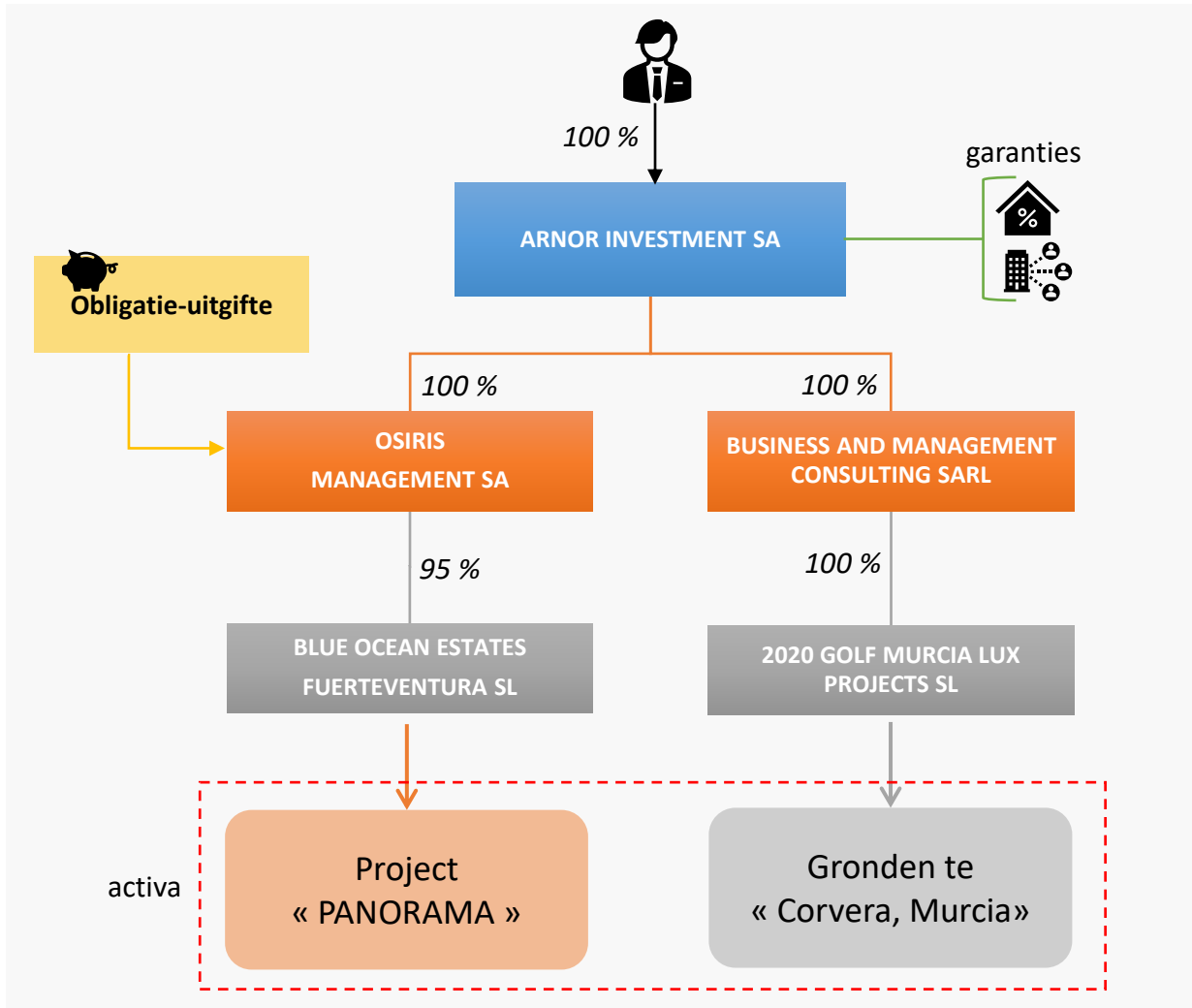




## IX. De obligatiefinanciering

- **Obligatie-uitgifte** naar Belgisch recht.
- Emittent: **Osiris Management S.A.**
- Maximaal bedrag van de lening: **EUR 2.000.000.**
- Minimaal bedrag van de lening: **EUR 1.400.000.**
- Looptijd: **2 jaar** vanaf de uitgiftedatum van de obligatie.
- Rente van **10,00% bruto per jaar.**
- De fondsen zullen worden vrijgegeven op de datum van ondertekening van de koopakte van de grond en aan de projectontwikkelaar worden overgemaakt zodoende het terrein kan worden aangekocht.
- De obligatie wordt **volledig afgelost op de eindvervaldag** van de plaatsing. **Vervroegde aflossing** is echter mogelijk onder bepaalde voorwaarden, net als een **verlenging** met zes maanden, die een herziening van de rentevoet mogelijk maakt (zie KIIS).
- **Achtergesteld tegenover eventuele bankfinanciering**, pari passu met andere crediteuren.
- Het doel van de fondsenwerving is uitsluitend de financiering van het **PANORAMA-project** (aankoop van de grond en start van de bouw van 64 appartementen).
- **Garanties:**
  - ✓ **Gold Murcia Lux Projects S.L.**, verbindt zich tot het verlenen van een "Hypoteca Unilateral de Seguridad" in overeenstemming met artikelen 141, 142 en 143 van de Spaanse hypotheekwet (de "Eenzijdige Hypotheekakte") op een perceel grond gelegen in Corvera Golf & Country Club met een oppervlakte van 20.738,23 m<sup>2</sup>. De getaxeerde waarde van dit terrein door CBRE VALUATION ADVISORY NV op 02/2023 is EUR 3,9 miljoen.
  - ✓ De opbrengsten van de obligatielening zullen pas worden vrijgegeven wanneer Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L. de koopakte ondertekent voor de grond waarop het Project zal worden gebouwd, wat impliceert dat de Projectdrager de bijkomende financiering zal hebben verkregen om deze aankoop te financieren.
  - ✓ Verpanding door Arnor Investments SA van de aandelen van de Projectdrager, ten gunste van BeeBonds Finance SRL (als vertegenwoordiger van de Obligatiehouders) voor een bedrag gelijk aan de gegarandeerde obligaties onder de daarin vermelde voorwaarden. Bijgevolg kan BeeBonds Finance SRL (als vertegenwoordiger van de Obligatiehouders) het pand te gelde maken indien de Projectdrager in gebreke blijft met de betaling van een bedrag verschuldigd uit hoofde van de gewaarborgde obligaties.
  - ✓ Inhouding op de door de kopers betaalde voorschotten wanneer de bouwwerkzaamheden vorderen (15% van de 2e termijn en 20% van de 3e en 4e termijn) ingevolge een verbintenis van de enige bestuurder van Blue Ocean Estates Fuerteventura S.L., welke verbintenis in Spanje notarieel is bekrachtigd.
- **De betaling van de twee coupons** zal worden verzekerd door de verkopen van de appartementen en de gelden die Blue Ocean Management S.L. ontvangt.
- **Driemaandelijkse update** wordt naar BeeBonds Srl gestuurd waarin de vooruitgang van het project staat. Zal op het platform beschikbaar zijn.

# IX. De obligatiefinanciering



\* De resterende 5% is in handen van José Pérez García.

## Structuur van de financiering

- De obligatie (van 1.400.000 EUR tot een maximum van 2.000.000 EUR ) zal worden uitgegeven door S.A. Osiris Management.
- Osiris Management S.A. zal het bedrag van de obligatie-uitgifte lenen aan zijn dochteronderneming Blue Ocean Fuerteventura SL. Deze lening zal een bruto rente van 1% dragen.
- De BeeBonds-beleggers zullen genieten van :
  - Hypothecaire zekerheid van 1ste rang (hypoteca unilateral de seguridad) volgens de art 141,142 en 143 van de Spaanse hypotheekwet op Golf Murcia Lux Project S.L., 100% eigendom van Arnor Investment SA, holding van de groep, voor een waarde van 3,9 M EUR;
  - Een pandrecht op de aandelen van Osiris Management S.A., de enige aandeelhouder van Blue Ocean Estates Fuerteventura SL.
  - Inhouding van 15% op de 2e termijn en 20% op de 3e en 4e termijn op de door de kopers betaalde termijnen naarmate de bouw vordert

# X. Het cashflowplan

## Cashflowplan 2024-2026

Cash planning - EUR	T0	T1-2024	T2-2024	T3-2024	T4-2024	T1-2025	T2-2025	T3-2025	T4-2025	T1-2026	Totaal
<b>Cash bij de start van de periode</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>Project</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
Verkopen	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
Aankoop Terrein	(300.000)	(2.900.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.200.000)
Bouwvergunning	(258.809)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(258.809)
Aankoopkosten	-	(98.333)	(103.345)	-	-	(18.333)	-	-	-	-	(220.012)
Bouw 64 appartementen	-	(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)
Urbanisatie	-	-	-	-	-	-	-	(33.676)	(101.029)	(67.353)	(202.058)
Technische kosten	(204.169)	(38.178)	(101.174)	(62.318)	(45.079)	(37.811)	(13.671)	(27.342)	-	(14.378)	(544.121)
Operationele kosten	-	(16.638)	(49.913)	(49.913)	(49.913)	(49.913)	(49.913)	(49.913)	(49.913)	(33.275)	(399.304)
Kosten beheer van het project	-	(16.638)	(49.913)	(49.913)	(49.913)	(49.913)	(49.913)	(49.913)	(49.913)	(33.275)	(399.304)
Andere kosten	(100.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100.000)
Onverwachte kosten	(26.360)	-	(26.360)	(26.360)	(26.360)	-	(26.360)	(26.360)	-	-	(158.161)
Commercialisering- en marketingkosten	(32.400)	(56.101)	(108.894)	(81.671)	(185.933)	(99.048)	(94.993)	(185.355)	-	(494.280)	(1.338.675)
<b>Financiering</b>	950.000	4.000.000	-	-	(318.579)	(72.404)	(72.404)	(617.850)	-	(3.868.762)	(0)
Inter-co voorschotten	950.000	-	-	-	-	-	-	-	-	(950.000)	-
Andere financiering	-	2.000.000	-	-	-	-	-	-	-	(2.000.000)	-
Uitgifte obligatie BeeBonds	-	2.000.000	-	-	(318.579)	(72.404)	(72.404)	(617.850)	-	(918.762)	-
<b>Financiële kosten</b>	-	(240.000)	-	-	-	(403.000)	-	-	-	(403.000)	(1.046.000)
Financiële kosten	-	(240.000)	-	-	-	(3.000)	-	-	-	(3.000)	(246.000)
Intresten op de uitgifte BeeBonds	-	-	-	-	-	(200.000)	-	-	-	(200.000)	(400.000)
Intresten op andere financiering	-	-	-	-	-	(200.000)	-	-	-	(200.000)	(400.000)
<b>Netto cash flow van de periode</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 einde van de periode</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. Het cashflowplan

## Extra info rond het cashflowplan :

- Het cashflowplan is opgesteld over een periode van twee jaar door het management, van Q1-2024 tot Q1-2026. De kwartaalkasstromen geven een overzicht van de in- en uitgaande kasstromen voor het project.
  - De verkoopprognoses zijn duidelijk gedetailleerd voor elke periode en zijn gebaseerd op realistische marktschattingen. De verdeling over de tijd is door het management gemaakt op basis van hun ervaring. Gezien de sterke vraag in dit gebied verwacht het management verkopen te realiseren tegen de vastgestelde prijs van gemiddeld EUR 321.796 per appartement.
  - De beschikbare liquide middelen aan het begin van de periode zijn essentieel om de activiteiten van de grond te krijgen. De andere bedrijven van de groep hebben daarom tot nu toe EUR 950.000 bijgedragen. De geleidelijke en regelmatige inning van verkoopopbrengsten betekent dat de kaspositie in de loop van de tijd geleidelijk kan worden verhoogd. Dit is positief voor de financiële stabiliteit van het project. Het management heeft zich voorgenomen om extra liquiditeit te verschaffen in het geval van een vertraging in de verkoop.
  - Het saldo van EUR 2.900.000 voor de aankoop van de grond zal in maart worden betaald met de opbrengst van de obligatie-uitgifte (een voorschot van EUR 200.000 is betaald bij de ondertekening van de koopovereenkomst en een ander voorschot van EUR 100.000 daarna).
  - Inhouding van 15% op de 2e termijn en 20% op de 3e en 4e termijn op de door de kopers betaalde termijnen naarmate de bouw vordert.
- Over de bouwkosten van EUR 8.626.981 is onderhandeld en overeenstemming bereikt. Geleidelijke betaling in overeenstemming met de voortgang van de werkzaamheden betekent dat het management er zeker van kan zijn dat er voldoende liquide middelen beschikbaar zijn in alle fasen van de ontwikkeling.
  - De marketingkosten bedragen EUR 1.338.675, waarvan EUR 32.400 al is voorgeschoten door het management. Deze kosten zullen gedurende de hele looptijd van het project worden gemaakt. De Projectdrager kan echter besparen als de verkoop wordt afgerond voordat het werk is voltooid.
  - De financiering zal voornamelijk komen van de aandeelhouders en de uitgifte van BeeBonds obligaties. De andere bedrijven van de groep hebben al een voorschot van EUR 950.000 verstrekt. De opbrengst van de obligatie-uitgifte zal alleen worden vrijgegeven op voorwaarde dat de Projectdrager het saldo financiert dat nodig is voor de aankoop van de grond, door middel van een eigen bijdrage of een andere financieringsbron.
  - De financiële kosten bestaan voornamelijk uit kosten in verband met de obligatie-uitgifte en een prognose van mogelijke kosten in het geval van aanvullende financiering.
  - In het algemeen en op basis van de prognoses van het management zal de cashflow aan het einde van de periode positief zijn, op voorwaarde dat de kosten onder controle worden gehouden en de verkoop volgens plan verloopt.

# XI. De financiële status van Osiris Management S.A.

## Activa

In EUR	31-12-23	31-12-22	31-12-21
<b>B. Oprichtingskosten</b>	0,00	0,00	0,00
Oprichtingskosten		4.937,50	4.937,50
Afschrijvingen oprichtingskosten		-4.937,50	-4.937,50
<b>C. Vaste activa</b>	50.000,00	50.000,00	50.000,00
III. Financiële vaste activa	50.000,00	50.000,00	50.000,00
1. Deelnemingen in verbonden ondernemingen	50.000,00	76.000,00	76.000,00
2. Vorderingen op verbonden ondernemingen			0,00
3. Geboekte waardeverminderingen op deelnemingen	0,00	-26.000,00	-26.000,00
<b>D. Vlottende activa</b>	0,00	0,00	489,38
II. Vorderingen			0,00
4. Andere vorderingen			0,00
a) waarvan de resterende looptijd lager of gelijk aan één jaar			0,00
IV. Liquide middelen			489,38
<b>E. Overlopende rekeningen</b>			0,00
<b>BALANSTOTAAL (ACTIVA)</b>	<b>50.000,00</b>	<b>50.000,00</b>	<b>50.489,38</b>

Osiris Management S.A. heeft de afgelopen drie jaar geen activiteiten uitgevoerd. Dit verklaart de kleine verandering in de balans en de nulomzet in de resultatenrekening.

## Passiva

In EUR	31-12-23	31-12-22	31-12-21
<b>A. Eigen vermogen</b>	(54.966,30)	(54.966,30)	(53.402,15)
I. Volstort kapitaal	31.000,0	31.000,0	31.000,0
V. Overgedragen resultaat	(85.966,30)	(84.402,15)	(83.447,02)
VI. Resultaat van het boekjaar		(1.564,15)	(955,13)
<b>B. Provisies</b>			-
<b>C. Schulden</b>	104.966,30	104.966,30	103.891,53
2. Schulden tegenover kredietinstellingen			-
b) waarvan de resterende looptijd hoger is dan een jaar			-
6. Schulden aan verbonden ondernemingen			-
b) waarvan de resterende looptijd hoger is dan een jaar			-
8. Andere schulden	104.966,30	104.966,30	103.891,53
a) Fiscale schulden			535,0
c) Overige schulden	104.966,30	104.966,30	103.356,53
<b>D. Overlopende rekeningen</b>			-
<b>BALANSTOTAAL (EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA)</b>	<b>50.000,0</b>	<b>50.000,0</b>	<b>50.489,38</b>

# XI. De financiële status van Osiris Management S.A.

## Resultatenrekening

In EUR	31/12/23	31/12/22	31/12/21
1. Netto omzet	-	-	-
5. Grondstoffen	-	-	-
b) Andere kosten	-	(1.029)	(420)
16. Resultaat na belastingen	-	(1.029)	(420)
17. Overige belastingen die niet onder posten 1. tot 16. staan	-	(535)	(535)
<b>18. Netto-resultaat</b>	-	<b>(1.564)</b>	<b>(955)</b>
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>	-	<b>(1.564)</b>	<b>(955)</b>
14. Intérêts et autres charges financières	-	-	-
<b>Résultat avant impôt</b>	-	<b>(1.564)</b>	<b>(955)</b>
15. Impôts sur le résultat	-	-	-
<b>16. Résultat net</b>	-	<b>(1.564)</b>	<b>(955)</b>



## XII. De financiële status van Blue Ocean Estates Fuerteventura

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>

De jaarrekening is een voorlopige jaarrekening. Deze post betreft intercolingen en zal in de definitieve jaarrekening worden geherclassificeerd en geherwaardeerd.

## XII. De financiële status van 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  
Vrijwilligerslaan 19  
1160 Oudergem

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

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

