



LE PHARE

FINANCIERING VAN DE VERBOUWING VAN EEN OUD PAKHUIS
IN EEN COMPLEX BESTAANDE UIT 7 APPARTEMENTEN EN 9
PARKINGS IN VISÉ

PROJECTEIGENAAR: D23i BV

MEI 2025

Overzicht

I.	Samenvatting van het Project	p.4
II.	Algemene beschrijving van het project	p. 5
III.	De ligging	p.9
IV.	Planning	p.10
V.	Juridische structuur	p.11
VI.	De verwachte rendabiliteit	p.12
VII.	Richtverkoopprijzen	p.13
VIII.	De bancaire financiering	p.14
IX.	De obligatiefinanciering	p.15
X.	Cashflowplanning	p.16
XI.	Sterke punten en aandachtspunten van het project	P.17
XII.	Jaarrekening van D23i BV	p.18
XIII.	Bijlagen	p.20



Disclaimer

Deze Beschrijvende Nota, die een financiële en commerciële voorstelling bevat van project « **LE PHARE**» (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 D23i BV (BE0772.422.975). 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 clausule 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 project



Het Project « LE PHARE »

- Het project LE PHARE is de verbouwing van een leegstaand pakhuis tot 7 woningen, 7 opslagruimtes, 9 parkeerplaatsen en een fietsenstalling, verdeeld over 5 verdiepingen.
- De totale oppervlakte zal ongeveer 950 m² bedragen.
- Het magazijn wordt gesloopt en alleen de gevel blijft behouden en wordt geïntegreerd in het nieuwe project.
- De bouwvergunning is in november 2022 verkregen en er is geen beroep tegen ingesteld.
- Het project wordt ontwikkeld door “D23i BV”, een vastgoedontwikkelaar die actief is in de provincie Luik.
- Het project past in een duurzaamheidsvisie met de integratie van groene muren en daken, een warmtepomp, een regenwatertank, constructie door een lokale bouwonderneming, enz.
- De beoogde energieprestatie - **EPC-rating A**.



Het doel van de financiering

- Aanvullende financiering via een obligatielening ten bedrage van 600.000 EUR voor de verbouwing van een voormalig magazijn tot 7 appartementen en 9 parkeerplaatsen in de gemeente Visé (Wezet).
- Deze financiering komt bovenop een aandeelhoudersvoorschot via een rekening-courant van 457.000 EUR en een CRELAN-bankkrediet van 1.960.000 EUR.
- De obligatielening heeft een jaarlijkse rentevoet van 12% en een looptijd van 3 jaar.
- De obligatielening zal bij de vervaldag voor 100% worden terugbetaald met de opbrengst van de verkoop van de appartementen.



Belangrijke cijfers

- Verkopen (ex-BTW): **EUR 3.424.822**
- Totale kosten* : **EUR 3.050.279**
- Verwachte brutomarge** : **11%**



De obligatiefinanciering (via BeeBonds)

- Minimumbedrag lening: **EUR 550.000**
- Maximumbedrag lening: **EUR 600.000**
- Rentevoet: **12% / jaar**
- Max. looptijd: **3 jaar**

* Aankoop + bouw + marketingkosten + financiële kosten.

** $(\text{Verkoop} - (\text{Aankoopkosten} + \text{Bouw- en ontwikkelingskosten} + \text{Marketingkosten} + \text{Financiële kosten})) / \text{Verkoop}$.



De Planning

- Q2-2023** ● Aankoop van de grond
- Q2-2025** ● Start van de sloopwerkzaamheden en verkoop
- Q3-2025** ● Begin wind- en waterdichte afwerking
- Q2 2026** ● Start van de speciale technieken (sanitair, elektriciteit, enz.) en afwerking
- Q4-2026** ● Einde van de werken
- Q4-2027** ● Einde van de verkoop
- Q2-2028** ● Terugbetaling obligatielening



De ligging

- Visé (Wezet in het Nederlands) is een plaats in de provincie Luik, in het Waalse Gewest, vlakbij de grens met Nederland.
- Het project LE PHARE ligt in het hart van de stad op
 - 5 minuten wandelen van het centrum van Visé;
 - 8 minuten wandelen van het station van Visé;
 - 5 minuten wandelen van de rivier de Maas;
 - Dicht bij verschillende winkels en restaurants;
 - 4 minuten rijden van de snelweg E25;
 - Dicht bij scholen en openbaar vervoer.

II. Algemene beschrijving van het project

Huidige toestand



Aanzicht na de werken



- Transformatie van een pakhuis tot een gebouw met 7 woningen, 7 opslagruimtes, een fietsenstalling en 9 parkeerplaatsen.
- Het hele pakhuis wordt gesloopt, behalve de gevel, in Weense secessionstijl, die behouden blijft en in het toekomstige project wordt geïntegreerd.
- De oppervlakte van het perceel bedraagt 613 m².
- De vergunning is in november 2022 afgegeven door de gemeente Visé en er is geen beroep tegen aangetekend.
- Uit bodemonderzoek blijkt dat het terrein geen risico's vertoont.
- Goede bereikbaarheid: openbaar vervoer en directe toegang tot de snelweg E25.

II. Algemene beschrijving van het project



- Het gebouw zal verdeeld zijn over 5 verdiepingen en zal beschikken over een lift (toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit).
- De parkeerplaatsen, opslagruimtes en dienstruimtes zullen zich op de begane grond bevinden;
- Het dak van de achterste parkeerplaatsen zal een groendak zijn.
- De oppervlakte van de appartementen varieert van 111 tot 167 m².
- De oppervlakte van de terrassen varieert van 7 tot 26 m².
- Het gebouw wordt gebouwd volgens de meest recente ecologische en milieunormen.
- De energieprestatie van de appartementen en de gemeenschappelijke ruimtes zal niveau “A” hebben.

Bron : Management

PBM : persoon met beperkte mobiliteit

II. Algemene beschrijving van het project

De appartementen bieden ruime kamers en een gezellige leefomgeving. Meer dan 950 m² bebouwde oppervlakte.

Gelijkvloers- 644 m²

 9 parkings

 7 bergingsruimtes

 1 fietsstalling

Van R+1 tot R+3 - 3 app van 112 m²

 1 woonkamer met keuken van 49 m²

 2 kamers 11 en 14 m²

 1 badkamer van 4 m²

 1 wasruimte van 3 m²

 1 WC van 1,5 m²

 1 terras van 10 tot 13 m²

Van R+1 tot R+3 - 3 app van 133 m²

 1 woonkamer van 38 m²

 3 kamers van 11 tot 12 m²

 1 keuken van 14 tot 17 m²

 1 badkamer van 6 tot 9 m² met WC

 2 wasruimtes van 2 tot 4 m²

 1 WC van 2 m²

 1 terras van 8 tot 12 m²

R+4 - 1 app van 167 m²

 1 woonkamer met keuken van 61 m²

 3 kamers** van 13 tot 16 m²

 1 vestiaire van 5 m²

 2 badkamers met WC van 6 tot 8 m²

 1 wasruimte van 4 m²

 1 WC van 2 m²

 2 terrassen van 4 tot 26 m²



II. Algemene beschrijving van het project

Opmerkingen over duurzaamheid

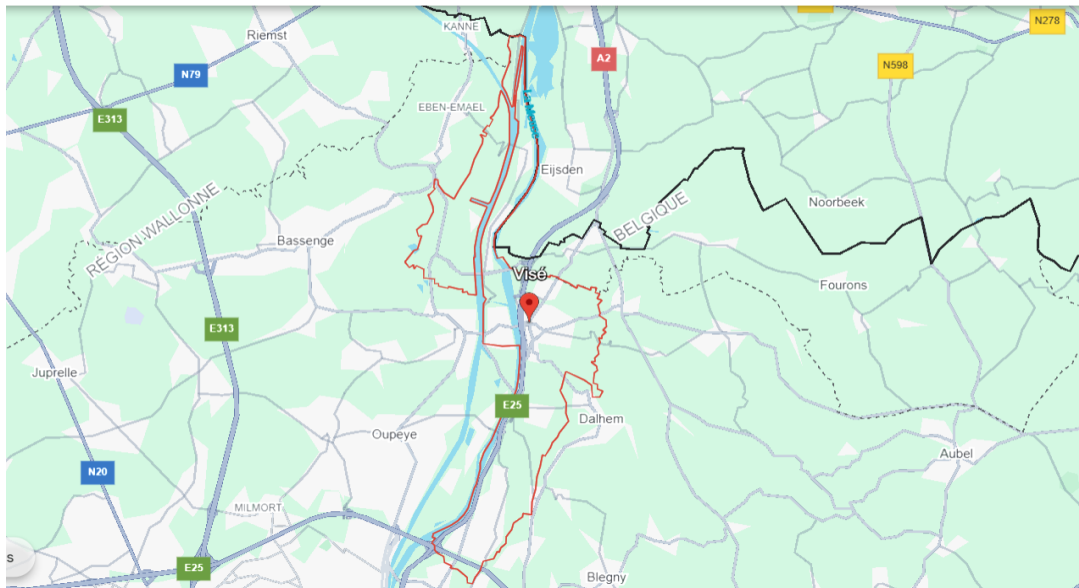
- Het LE PHARE-project zal worden ontwikkeld met inachtneming van de milieunormen en energieprestatienormen die in het Waalse Gewest van kracht zijn. Alle woningen en gemeenschappelijke ruimtes zullen voldoen aan de **EPC-rating A**.
- De elementen die de duurzaamheid van het project ondersteunen zijn:
 - twee regenwatertanks met een capaciteit van 10.000 l en 20.000 l;
 - groene muren achter de gevel met een oppervlakte van 116 m²;
 - groendak op de carports met een oppervlakte van 200 m²;
 - vloerverwarming;
 - split-air/water-warmtepompen;
 - duurzame materialen;
 - bouw uitgevoerd door een lokaal algemeen bouwbedrijf.
- De projecteigenaar verbindt zich ertoe een bijenkorf in de regio te financieren.



Groene carport

III. De ligging

Adres : Rempart des Arbalétriers – 4600 Visé

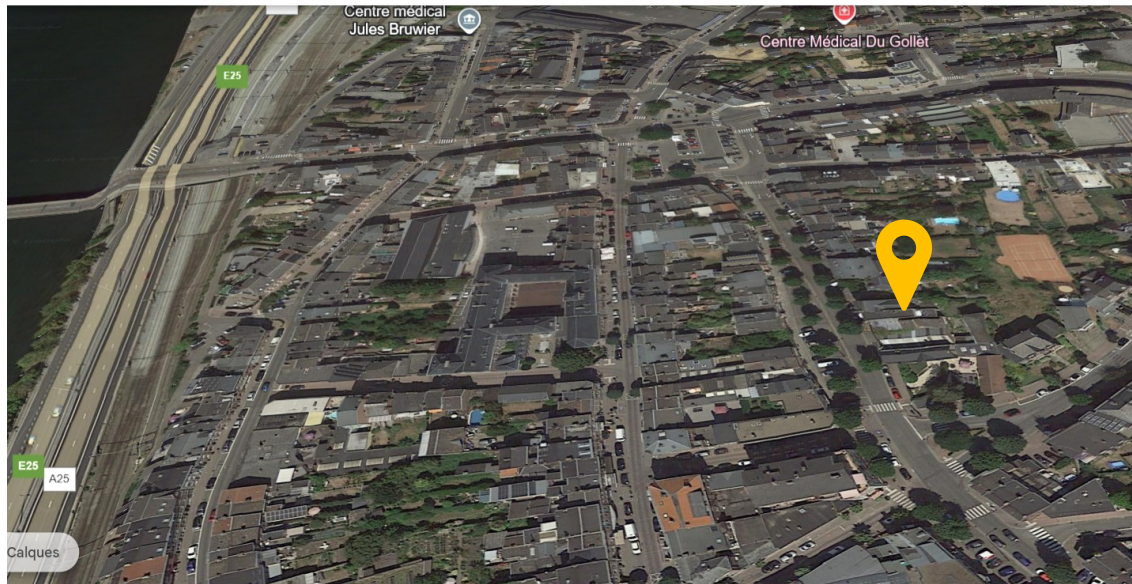


- Visé, bijgenaamd de “**Cité de l'Oie of Ganzenstad**”, is een charmant Franstalig stadje in Wallonië, in de provincie Luik, aan de oevers van de Maas, tussen Luik en Maastricht.
- Het stadje heeft een rijk **historisch erfgoed** en herbergt juweeltjes zoals het stadhuis in **renaissancestijl**, de Sint-Martinus- en Sint-Hadelinuskkerk en de schrijn van Sint-Hadelinus, een meesterwerk van **de Maaslandse kunst**.
- Het stadje houdt ook **oude tradities** in ere met zijn gilden van kruisboogschutters en haakbusschutters. Op gastronomisch gebied staat Visé bekend om zijn **traditionele ganzenvleesgerecht**, dat door een lokale broederschap wordt gevierd.
- Het is een dynamische stad met het hele jaar door tal van **sportieve en culturele activiteiten**.

Bron : Google Map | [Wikipedia.org](https://www.wikipedia.org)

LE PHARE | Obligatie-uitgifte van D23i BV | Projecteingenaar D23i BV | Mei 2025 | Pagina 9

Ideaal gelegen

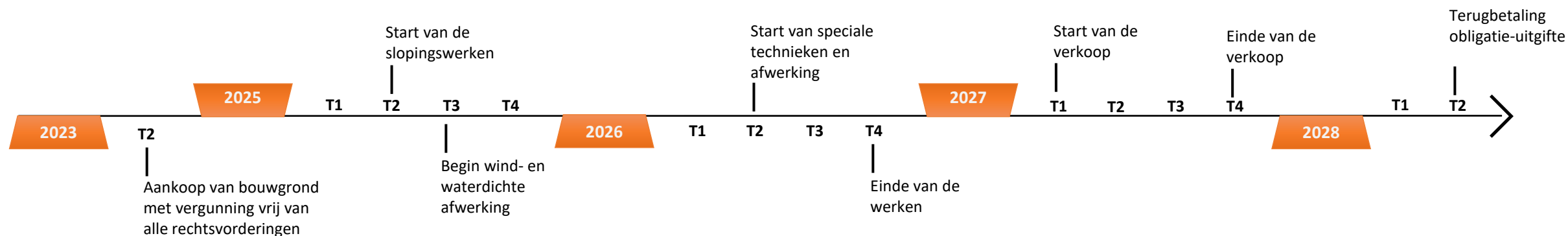


Het project “LE PHARE” ligt in het hart van de stad, in een woonwijk en omgeven door diverse voorzieningen. Het is gelegen:



- Op 5 minuten wandelen en 3 minuten rijden van het stadscentrum en het station van Visé.
- Op 4 minuten rijden van de snelweg E25
- Op 4 minuten van het ziekenhuis CHC Hermalle
- In de buurt van diverse winkels, restaurants en zorgcentra
- Op 4 minuten rijden en 7 minuten fietsen van het sportcentrum van Visé

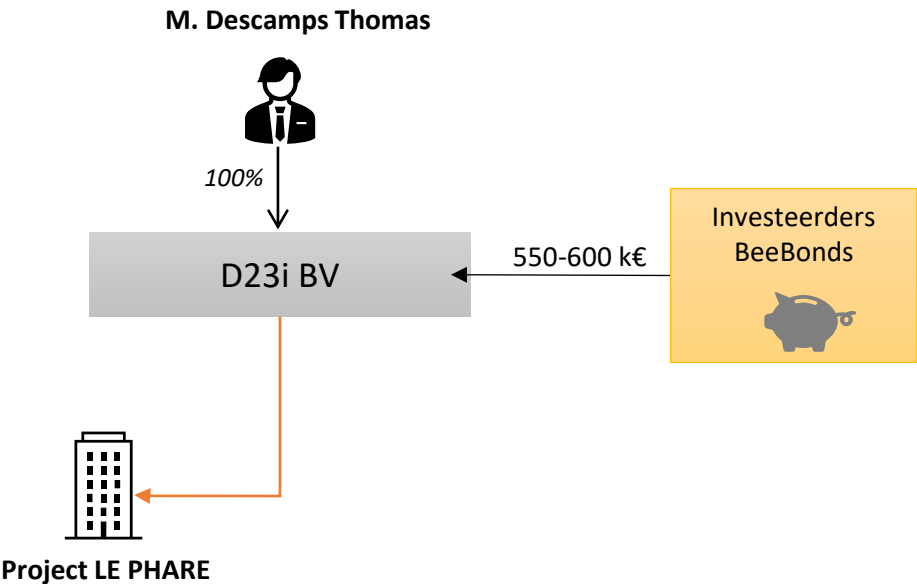
IV. Planning



- **Aankoop van de bouwgrond:** De koopakte met de bouwvergunning werd in het tweede kwartaal van 2023 afgerond.
- **Start van de sloopwerkzaamheden:** De sloopwerkzaamheden zullen in het tweede kwartaal van 2025 van start gaan, na de uitgifte van de obligatielening.
- **Start van de werkzaamheden (wind en waterdichte afwerking):** De wind- en waterdichte afwerking van het gebouw zal in het derde kwartaal van 2025 van start gaan en negen maanden in beslag nemen (tot het eerste kwartaal van 2026).
- **Start van de speciale technieken en afwerking:** Deze werkzaamheden hebben betrekking op de sanitaire voorzieningen, de elektriciteit en de afwerking. Ze zullen in het tweede kwartaal van 2026 van start gaan en zes maanden duren (tot het einde van het derde kwartaal van 2026).
- **Einde van de werkzaamheden:** De voltooiing van de werkzaamheden is gepland voor het vierde kwartaal van 2026.
- **Verkoop:** De verkoop start in T1-2027 en loopt tot T4-2027. Het is echter mogelijk om de verkoopcontracten (in de vorm van een koopbelofte) al veel eerder af te sluiten. Op het moment van opstelling van deze Beschrijving worden de goederen te koop aangeboden en hebben verschillende potentiële kopers hun interesse getoond.
- **Terugbetaling van de obligatielening:** deze zal uiterlijk in T2-2028 plaatsvinden, na de volledige verkoop van de appartementen.

V. De juridische structuur

Organigram van het Project



Thomas Descamps
Enige bestuurder

Thomas Descamps is een veelzijdige Belgische ondernemer met een passie voor duurzame innovatie en de lokale economie.

Hij studeerde hotelmanagement en politieke wetenschappen met een specialisatie in internationale betrekkingen aan de Universiteit van Luik en heeft zijn vaardigheden en initiatieven gedurende zijn hele carrière weten te diversifiëren.

Hij begon met het medeoprichten van een start-up die zich toegedde op het promoten van zachte mobiliteit, met de nadruk op het gebruik van de fiets als duurzaam vervoermiddel. Dit project, dat werd ondersteund door het Waalse Gewest en AWEX, werd onder meer voorgesteld op de prestigieuze Smart City-beurs in Barcelona en werd vervolgens met succes verkocht.

Thomas is ook oprichter en directeur van Bee Impact (www.beeimpact.eu), een pionier in de promotie van stadsbijenteelt. Dit bedrijf biedt een kant-en-klare dienst voor de verhuur van bijenkasten aan bedrijven, waardoor bijenteelt toegankelijk wordt en het engagement voor biodiversiteit wordt versterkt. Tot zijn klanten behoren gerenommeerde organisaties zoals het Universitair Medisch Centrum van Luik en het bedrijf Eloy.

Naast zijn ondernemingsprojecten heeft Thomas verschillende succesvolle vastgoedtransacties uitgevoerd, waaronder de aankoop, renovatie en wederverkoop of verhuur van huizen en appartementen in de regio Luik. Met investeringen verspreid over Angleur en Luik is zijn vastgoedcarrière een mooi voorbeeld van rigoreus beheer en ondernemingszin.

D23i BV – projecteigenaar en kredietnemer

- **Naam en rechtsvorm:** D23i BV
- **Datum van oprichting:** 10/08/2021
- **Ondernemingsnummer:** BE0772.422.975
- **Adres zetel:** Place Georges-Ista 12 – 4020 Luik (België)
- **Activiteit :** Promotion immobilière (sinds 2023)
- **Bestuurder :** M. Descamps Thomas (sinds 23/02/2023)

VI. De verwachte rendabiliteit

Verwachte rendabiliteit

Omschrijving	EUR
Verkopen (2 villa's)	3.056.322
Opslagruimte te koop	73.500
Parkeerplaatsen te koop onder het gebouw (begane grond)	175.000
Carport parkeerplaatsen te koop	120.000
Totaal van de verkopen	3.424.822
Aankoop van het terrein	(280.000)
Aankoopkosten	(47.145)
Kosten en uitgaven voor de verwerving van het terrein	(327.145)
Ontwikkeling en bouw van 2 villa's	(2.050.000)
Ontwikkelingskosten	(181.996)
Kosten en uitgaven voor bouw en ontwikkeling	(2.231.996)
Totale kosten (terrein + bouw + ontwikkeling)	(2.559.141)
Brutomarge / kosten	865.682
<i>Brutomarge / kosten (%)</i>	<i>25%</i>
Kosten voor commercialisering en marketing	(68.496)
Brutomarge / kosten (na commercialiseringskosten)	797.185
<i>Brutomarge / kosten (na commercialiseringskosten (%))</i>	<i>23%</i>
Financiële kosten	(422.642)
Brutomarge / kosten (na financiële kosten)	374.544
<i>Brutomarge / kosten (na financiële kosten (%))</i>	<i>11%</i>

Behoefte	EUR	Financiering	EUR
Aankoop van het terrein en bouwvergunning	280.000	Voorschotten aandeelhouders	457.297
Kosten verbonden aan de aankoop	47.145	Uitgifte obligatielening BeeBonds	600.000
Bouw en ontwikkeling	2.050.000	Bankleningen	1.960.000
Kosten verbonden aan de bouw	181.996		
Kosten voor commercialisering en marketing	68.496		
Totaal rentelasten en financiële lasten	422.642		
Totaal	3.050.279	Totaal	3.017.297

Opmerkingen over de rentabiliteit en financiering

- **Verkoopprijs van de appartementen:** 3.056.322 EUR (3.424.822 met parkeerplaatsen en opslagruimtes), ofwel zo'n 3.605 EUR/m². Deze prijs is in overeenstemming met de schattingswaarde volgens het expertiserapport en met de prijs van te koop staande onroerende goederen in Visé (zie bijlage 1). De prijzen zijn exclusief btw.
- **Aankoopprijs van de bouwgrond:** 280.000 EUR (ofwel 457 EUR/m²), vermeerderd met kosten ten bedrage van 47.145 EUR (inclusief btw). Deze kosten vertegenwoordigen 13% van de totale projectkosten (exclusief verkoop- en marketingkosten en financiële kosten).
- **Bouwkosten:** 2.231.996 EUR (inclusief btw), ofwel 2.349 EUR/m². Deze kosten vertegenwoordigen 87% van de totale projectkosten. Inbegrepen zijn de kosten voor de architect, de bouwopdrachtgever, de veiligheid op de bouwplaats en de stabiliteitswerkzaamheden.
- **Brutomarge op de verkoop vóór verkoop-, marketing- en financiële kosten:** Deze bedraagt 25% en komt uit op 11% na aftrek van de verkoop-, marketing- en financiële kosten. Deze zal stijgen tot ongeveer 15% in geval van vervroegde terugbetaling van de bank- en obligatieleningen aan het einde van de werken (optie overwogen door de projecteigenaar).
- **Aandeelhoudersvoorschot:** Dit vertegenwoordigt 15% van de totale financiering. Het betreft kosten die reeds door de projecteigenaar zijn gemaakt voor de aankoop van de bouwgrond. Deze middelen zullen worden omgezet in kapitaal om het eigen vermogen van de vennootschap te versterken.
- **Obligatielening:** Deze vertegenwoordigt 20% van de totale financiering, 27% van de kosten van de werkzaamheden (exclusief aankoop en financiële kosten) "Loan to Cost" en 18% van de verkoopwaarde van de appartementen "Loan to Value".
- **Bankkrediet:** De roll-overkrediet bij Crelan vertegenwoordigt 65% van de financiering.
- Met alle beschikbare financieringen kan de projectdrager een kostenschommeling van meer dan 5% opvangen.

VII. Richtverkooprijzen

Appartement	Aantal kamers	Oppervlakte binnen	Oppervlakte terras	Gewogen oppervlakte	Verkoopprijs ex-BTW (€)	Eenheidsprijs ex-BTW (€/m²)
App1.1	3 Ka	133	8	137	418 541	3 060
App1.2	2 Ka	112	13	119	374 934	3 160
App2.1	3 Ka	133	8	137	432 225	3 160
App2.2	2 Ka	112	13	119	386 799	3 260
App3.1	3 Ka	133	13	140	454 933	3 260
App3.2	2 Ka	111	10	116	389 827	3 360
App4	3 Ka	167	30	184	599 058	3 260
Totaal		904	92	950	3 056 322	3 217*

- De totale verkopen bedroegen 3.424.822 EUR, uitgesplitst als volgt:
 - Appartementen : 3.056.322 EUR
 - Opslagruimtes en aansluitingen : 73.500 EUR
 - Parkings onder het gebouw: 175.000 EUR
 - Carport parkeerplaatsen : 120.000 EUR
- Volgens een schatting van januari 2025 uitgevoerd door Gexham bedraagt de marktwaarde van het project na de werkzaamheden 3.427.000 EUR.
- De gemiddelde prijs per m² bedraagt 3.158 EUR in Visé (zie bijlage 1) en de gemiddelde prijs van de wooneenheden van het project LE PHARE is 3.217 EUR, een klein verschil van 2% dus.
- Eind april 2025 had de makelaar WAUCOMONT, belast met de marketing, tientallen aanvragen ontvangen voor deze woningen.
- De belangrijkste doelgroep van het project zijn senioren die van een eengezinswoning willen verhuizen naar een kwaliteitsvolle woning in het stadscentrum.
- Er werd niet overwogen om in het kader van de wet Breyne te bouwen gezien de doelgroep en de uitvoeringskosten in verhouding tot de omvang van het project.

VIII. De bankfinanciering

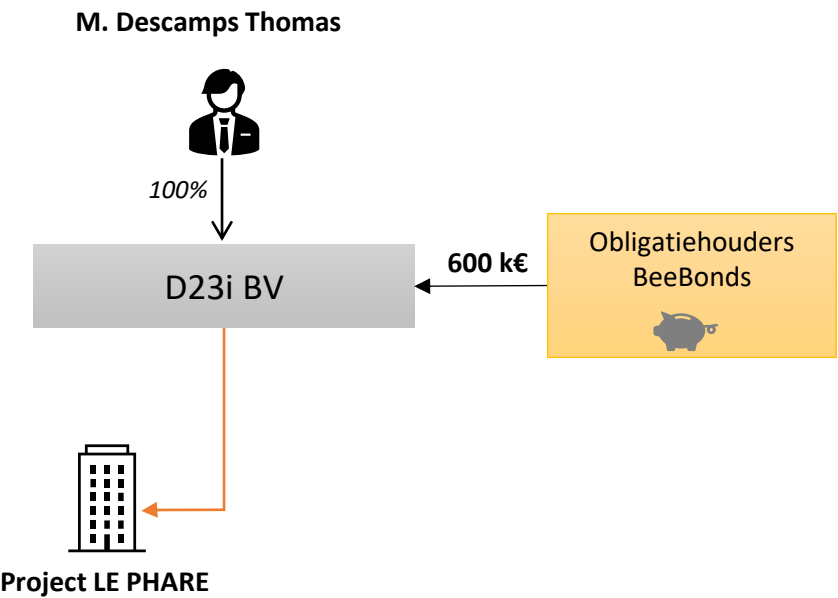
Krediet :	Crélan (Roll-over)
Datum van toekenning:	11/04/2025
Type van krediet :	Roll-over
Looptijd :	3 jaar vanaf de eerste opname
Bedrag :	1.960.000 EUR
Doel :	Bouw van een onroerend goed met de volgende bestemming: Residentieel gebouw (>3 appartementen) gelegen aan Rempart des Arbalétriers 4 in 4600 Visé
Rente :	Euribor + 1,40% (met een minimum van 1,40%) maandelijks betaalbaar + 1,80% boekingscommissie op het ongebruikte deel.
Zekerheden :	• Een hypothecaire inschrijving tot 50.000,00 EUR op uw rechten en een algemeen hypothecair mandaat voor 1.910.000 EUR op het goed “van 7 eenheden (appartementen) + kelders + garages + Parkings gelegen te Rempart des Arbalétriers 4 te 4600 Visé” en het goed “Huis gelegen te Rue Varin 121 te 4000 Luik”. • De tussenkomst van de heer Thomas Descamps als hoofdelijk schuldenaar voor een bedrag van EUR 392.000,00. • Bij de verkoop zal 100% van de opbrengst van de verkoop gebruikt worden om de lening te verminderen.
Terugbetaling :	Maandelijks modulair bedrag met rente per dag



IX. De obligatiefinanciering

Obligatie-uitgifte naar Belgisch recht

- **Bedrag:** minimum 550.000 EUR en maximum 600.000 EUR
- **Looptijd :** 3 jaar vanaf de emissiedag van de obligatie
- **Bruto rentevoet :** 12,00% jaarlijks betaald
- **Rang:** Achtergesteld tegenover bankkredieten
- **Emittent :** D23i BV
- **Verklaringen:**
 - De geleende fondsen zullen uitsluitend worden gebruikt voor de ontwikkeling van het project “LE PHARE; bouw van een complex van 7 appartementen + parkings + kelders” in Rempart des Arbalétriers 4, 4600 VISE, en als aanvulling voor de banklening.
 - Het kapitaal wordt op de vervaldatum van de investering volledig terugbetaald met de opbrengst van de verkoop van de appartementen en na terugbetaling van de banklening.
 - Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling na 24 maanden.
 - De Projecteigenaar verbindt zich ertoe extra middelen ter beschikking te stellen indien de kosten van de werken aanzienlijk overschreden worden.
 - De Projecteigenaar verbindt zich ertoe de investeerders, via BeeBonds, een driemaandelijks verslag te bezorgen over de voortgang van de werken, het gebruik van de geleende fondsen en een verklaring van eventuele afwijkingen in de tabel met cashflowvooruitzichten tot het einde van het project



X. Cashflowplanning

Cash planning - EUR	T0	T2-2025	T3-2025	T4-2025	T1-2026	T2-2026	T3-2026	T4-2026	T1-2027	T2-2027	T3-2027	T4-2027	T1-2028	T2-2028	Total
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-	20.018	483.618	392.013	380.839	367.698	279.025	261.529	242.014	1.061.580	1.807.426	2.626.992	3.446.558	1.505.560	
Totaal (exclusief financiering)	(435.529)	(100.400)	(182.235)	(328.069)	(353.869)	(329.668)	(462.202)	(367.169)	839.081	839.081	839.081	839.081	-	-	797.185
Verkoop van appartementen	-	-	-	-	-	-	-	-	764.081	764.081	764.081	764.081	-	-	3.056.322
Verkoop van opslagruimte en aansluitingen	-	-	-	-	-	-	-	-	18.375	18.375	18.375	18.375	-	-	73.500
Verkoop parkeerplaatsen onder het gebouw (begane grond)	-	-	-	-	-	-	-	-	43.750	43.750	43.750	43.750	-	-	175.000
Verkoop parkeerplaatsen	-	-	-	-	-	-	-	-	30.000	30.000	30.000	30.000	-	-	120.000
Aankoop grond	(280.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(280.000)
Aankoopkosten	(47.145)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47.145)
Bouw en ontwikkeling	-	(100.000)	(170.833)	(316.667)	(341.667)	(316.666)	(450.000)	(354.167)	-	-	-	-	-	-	(2.050.000)
Honoraria architect	(47.160)	-	(3.267)	(3.267)	(3.267)	(3.267)	(3.267)	(3.267)	-	-	-	-	-	-	(66.762)
Overige bouwkosten	(61.224)	(400)	(8.135)	(8.135)	(8.935)	(9.735)	(8.935)	(9.735)	-	-	-	-	-	-	(115.234)
Marketing- en verkoopkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.124)	(17.124)	(17.124)	(17.124)	-	-	(68.496)
Financiering	457.297	600.000	100.000	328.069	353.869	329.669	462.202	367.169	-	-	-	-	(1.940.978)	(600.000)	457.297
Voorschotten aan aandeelhouders	457.297	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	457.297
Saldo Crelan bankfinanciering	-	-	100.000	428.069	781.938	1.111.607	1.573.809	1.940.978	-	1.940.978	1.940.978	1.940.978	-	-	-
Opname Crelan bankfinanciering	-	-	100.000	328.069	353.869	329.669	462.202	367.169	-	-	-	-	-	-	1.940.978
Aflossing (100% van verkopen)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.940.978)	-	(1.940.978)
Uitgifte obligatielening BeeBonds	-	600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(600.000)	-
Financiële kosten	(1.750)	(36.000)	(9.370)	(11.174)	(13.141)	(88.674)	(17.496)	(19.515)	(19.515)	(93.235)	(19.515)	(19.515)	(20)	(73.720)	(422.642)
Kosten bankkrediet	(1.750)	-	(8.370)	(6.894)	(5.321)	(3.838)	(1.758)	(106)	(106)	(106)	(106)	(106)	(20)	-	(28.479)
Rente op banklening	-	-	(1.000)	(4.281)	(7.819)	(11.116)	(15.738)	(19.410)	(19.410)	(19.410)	(19.410)	(19.410)	-	-	(137.003)
Kosten obligatielening	-	(36.000)	-	-	-	(1.720)	-	-	-	(1.720)	-	-	-	(1.720)	(41.160)
Rente op obligatie-uitgifte	-	-	-	-	-	(72.000)	-	-	-	(72.000)	-	-	-	(72.000)	(216.000)
Nettokasstroom voor de periode	20.018	463.600	(91.605)	(11.174)	(13.141)	(88.673)	(17.496)	(19.515)	819.566	745.846	819.566	819.566	(1.940.998)	(673.720)	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	20.018	483.618	392.013	380.839	367.698	279.025	261.529	242.014	1.061.580	1.807.426	2.626.992	3.446.558	1.505.560	831.840	831.840

Opmerkingen over de cashflow:

- **Verkoop:** De marketing zal beginnen in T1-2027 en doorgaan tot T4-2027. Verwacht wordt dat van T1-2027 tot T4-2027 elk kwartaal 25% van de verkoop zal worden geïnd. De obligatielening zal worden terugbetaald in T2-2028 (of eerder), nadat de banklening is terugbetaald, aangezien de bankleningsovereenkomst de bank 100% van de verkoopopbrengsten toekent totdat de lening volledig is terugbetaald.
- Aankoop van de **grond** : De grond werd aangekocht met eigen middelen in T2 2023. Het bedrag en de kosten zijn 327.145 EUR.
- **Bouw:** Een deel van de bouwkosten (108.000 EUR) werd gedragen door het aandeelhoudersvoorschot en de rest van de kosten van de werken wordt gespreid over 24 maanden, d.i. de duur van de werken.
- De **uiteindelijke kaspositie** blijft positief voor de volledige duur van het project. De werkzaamheden die werden uitgevoerd voordat de fondsen werden aangetrokken en de lening werd verkregen, werden gefinancierd met eigen vermogen.

XI. Sterke punten en aandachtspunten van het project



Sterke punten van het project

1. **De ligging:** het project is gelegen in een gemeente vlakbij de stad Luik. Het biedt een rustige omgeving voor mensen die aan de rand van de stad willen wonen, of senioren die van een eengezinswoning willen verhuizen naar een woning dicht bij het stadscentrum.
2. **De vraag:** volgens makelaar WAUCOMONT, die verantwoordelijk is voor de verkoop, is er een grote vraag naar nieuwe kwaliteitswoningen in Visé.
3. **Het project** is ontwikkeld in overeenstemming met ecologische en milieunormen, met energieprestaties van klasse “A”.
4. **De Projecteigenaar** wordt bijgestaan door professionals met uitgebreide ervaring in vastgoedontwerp, bouw en marketing.



Aandachtspunten van het project

1. **De verkoop** : de verkoop zal plaatsvinden na de voltooiing van de werken of na de eerste voorlopige oplevering, aangezien de wet Breyne niet van toepassing is op dit project.
2. **Het team:** het project wordt geleid door één persoon, de enige directeur van de lenende vennootschap (hoewel hij omringd is door deskundigen op dit gebied).
3. **De Projecteigenaar** : de Projecteigenaar heeft verschillende aan- en verkooptransacties gedaan in de regio Luik en heeft beperkte ervaring in vastgoedontwikkeling.



XII. Jaarrekening van D23i BV (1/2)

ACTIEF	30/04/2025	31/12/2024	31/12/2023
VLOTTENDE ACTIVA	444.187	444.409	369.574
Vorraden en bestellingen in uitvoering	428.801	428.801	361.208
Vorraden	428.801	428.801	361.208
Bestellingen in uitvoering	-	-	-
Vorderingen op ten hoogste één jaar	14.801	14.268	811
Handelsvorderingen	-	-	-
Overige vorderingen	14.801	14.268	811
Geldbeleggingen	-	-	-
Beschikbare waarden	585	1.340	7.556
Overlopende rekeningen	-	-	-
TOTAAL VAN DE ACTIVA	444.187	444.409	369.574

• Voorgeschoten bedrag voor het te bouwen gebouw (Le Phare-project).

• rekening-courant (terug te vorderen BTW).

PASSIEF	30/04/2025	31/12/2024	31/12/2023
EIGEN VERMOGEN	(8.851)	(7.712)	(4.462)
Inbreng	6.600	6.600	6.600
Beschikbaar	-	-	-
Onbeschikbaar	6.600	6.600	6.600
Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)	(15.451)	(14.312)	(11.062)
Overgedragen winst (verlies)	(14.312)	(11.062)	(11.062)
Resultaat van het lopende boekjaar	(1.138)	(3.250)	-
SCHULDEN	453.038	452.122	374.036
Handelsschulden	(4.259)	150	(331)
Leveranciers	(4.259)	(1.381)	(331)
Te ontvangen facturen	-	1.531	-
Overige schulden	457.297	451.972	374.367
Overlopende rekeningen	-	-	-
TOTAAL VAN HET PASSIVA	444.187	444.409	369.574

• De gecumuleerde verliezen zijn te wijten aan de afwezigheid van operationele activiteit sinds 2023.

• De lopende rekening van de heer Descamps van 457k EUR zal worden omgezet in kapitaal om het eigen vermogen te versterken.

XII. Jaarrekening van D23i BV (2/2)

RESULTATENREKENING	30-04-2025	31-12-2024	31-12-2023
Verkopen en prestaties	-	3.557	-
Omzet	-	-	-
Wijziging in het onderhanden werk en de afgewerkte producten	-	3.557	-
Kostprijs van de verkopen en prestaties	1.138	6.765	5.229
Aankopen en handelsgoederen	-	-	-
Diensten en diverse goederen	1.138	4.740	4.844
Andere bedrijfskosten	-	2.026	384
Bedrijfswinst (verlies) (+)/(-)	(1.138)	(3.208)	(5.229)
Financiële kosten	-	42	38
Terugkerende financiële kosten	-	42	38
Niet-terugkerende financiële kosten	-	-	-
Winst (verlies) van het boekjaar vóór belastingen (+)/(-)	(1.138)	(3.250)	(5.266)
Winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(1.138)	(3.250)	(5.266)
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(1.138)	(3.250)	(5.266)
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	(15.451)	(14.312)	(11.062)
Over te dragen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(1.138)	(3.250)	(5.266)
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar (+)/(-)	(14.312)	(11.062)	(5.796)
Over te dragen winst (verlies) (+)/(-)	(15.451)	(14.312)	(11.062)

• Bestaande uit publicatiekosten en diverse vergoedingen (advocaten en fiduciaires)

• Het negatieve resultaat wordt gerechtvaardigd door het gebrek aan operationele activiteit en verliezen sinds 2023.

XIII. Bijlagen

Bijlage 1 : Lijst prijzen Immoweb

Verkoopprijzen : Gelijkaardige woningen in Visé							
Num	Type	Aantal kamers	oppervlakte (m²)	Verkoopprijs (ex-BTW)	Eengemaakte prijs (€/m²)	Terras	Link Immoweb
1	Appartement	3 K	149	435.200	2.921	Ja	Link Immoweb
2	Appartement	3 K	149	465.000	3.121	Ja	Link Immoweb
3	Appartement	2 K	126	470.000	3.730	Ja	Link Immoweb
4	Appartement	2 K	98	262.900	2.683	Ja	Link Immoweb
5	Appartement	2 K	87	290.000	3.333	Ja	Link Immoweb
	Gemiddelde		122	384.620	3.158		

Bemerkingen :

- De prijzen zijn de prijzen die op 18/04/2025 zijn weergegeven.
- De links kunnen een fout weergeven als de woningen niet meer beschikbaar zijn op de markt.

BeeBonds
Vrijwilligerslaan 19
1160 Oudergem

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

beebonds.com

