

LE PHARE

ÉMISSION OBLIGATAIRE

FINANCEMENT DE LA TRANSFORMATION D'UN ANCIEN
ENTREPÔT EN UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE DE 7
APPARTEMENTS ET 9 PARKINGS SITUÉ À VISÉ

PORTEUR DE PROJET : D23i SRL

MAI 2025



Table des matières

I.	Résumé du Projet	
II.	Description générale du projet	p.5
III.	La localisation	p.9
IV.	Le planning d'exécution	p.10
V.	Structure juridique du porteur de projet	p.11
VI.	La rentabilité attendue	p.12
VII.	Les prix de vente cibles	p.13
VIII.	Le financement bancaire	p.14
IX.	Le financement obligataire	p.15
X.	Le plan de trésorerie	p.16
XI.	Forces et points d'attention du Projet	p.17
XII.	Les états financiers de D23i Srl	p.18
XIII.	Annexe	p.20



Tout investisseur - utilisateur de cette note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre BeeBonds ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait de (ou serait liée à) la note descriptive ou à son utilisation. La présente clause ne porte pas préjudice aux obligations contractuelles souscrites par BeeBonds à l'égard des investisseurs, ni au respect par BeeBonds des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.



I. Résumé du Projet



Le Projet « LE PHARE »

- Le projet LE PHARE consiste en la transformation d'un entrepôt inexploité en 7 logements spacieux, 7 locaux de rangement, 9 parkings et d'un local pour vélos, réparti sur 5 niveaux.
- La surface totale développée sera d'environ 950 m².
- L'entrepôt sera démoli et seule la façade sera conservée et intégrée au nouveau projet.
- Le permis de construction a été obtenu en novembre 2022 et n'a fait l'objet d'aucun recours.
- Le projet est développé par « D23i Srl », un promoteur immobilier actif dans la province de Liège.
- Le projet s'inscrit dans une logique durable avec l'intégration de murs et toit végétaux, pompe à chaleur, citerne d'eau de pluie travaux de construction réalisés par une entreprise locale, etc.
- La performance énergétique visée - **PEB A**.



L'objet du financement

- L'emprunt obligataire d'un montant de 600.000 EUR sera complémentaire aux autres financements disponibles pour les travaux de transformation d'un ancien entrepôt en 7 appartements et 9 parkings dans la localité de Visé.
- Ce financement viendra en complément d'une avance actionnaire via compte courant de 457.000 EUR et d'un crédit bancaire CRELAN de 1.960.000 EUR.
- L'emprunt obligataire portera un taux d'intérêt annuel de 12% sur une durée de 3 ans.
- L'emprunt obligataire sera remboursé à 100% à l'échéance avec le produit de la vente des appartements.



Les chiffres clés

- Ventes HTVA : **EUR 3.424.822**
- Coûts totaux* : **EUR 3.050.279**
- Marge brute attendue **: **11%**



Le financement obligataire

- Montant min du prêt : **EUR 550.000**
- Montant max du prêt : **EUR 600.000**
- Taux d'intérêt : **12% / an**
- Durée max : **3 ans**

* Acquisition + construction+ frais de commercialisation + frais financiers.
** (Ventes – (Coûts acquisition + Coûts de Construction et de Développement + Frais de commercialisation + Frais financiers) / Vente).



Le planning

- T2-2023** Acquisition du foncier
- T2-2025** Début des travaux de démolition
- T3-2025** Début du gros œuvre
- T2 2026** Début des techniques spéciales (sanitaires, électricité, etc) et des parachèvements
- T4-2026** Fin des travaux et début de commercialisation
- T4-2027** Fin de commercialisation
- T2-2028** Remboursement de l'emprunt obligataire



La localisation

- Visé est une localité située dans la province de Liège, en région wallonne, près de la frontière avec les Pays-Bas.
- Le projet LE PHARE est situé en plein cœur de la ville à :
 - 5 minutes de marche du centre de Visé ;
 - 8 minutes de marche de la gare de Visé ;
 - 5 minutes de marche du fleuve « La Meuse » ;
 - Proche de plusieurs commerces et restaurants ;
 - 4 minutes en voiture de l'autoroute E25 ;
 - Proche des écoles et des transports en commun.

II. Description générale du projet

Situation actuelle



Vues après travaux



- Transformation d'un ancien entrepôt en un immeuble de 7 logements, 7 locaux de rangement, un local pour vélos et 9 parkings.
- L'ensemble de l'entrepôt sera démoli sauf la façade de style « sécession viennoise » qui sera conservée et intégrée au futur projet.
- La superficie de la parcelle est de 613 m².
- Le permis a été délivré par l'autorité communale de Visé en novembre 2022 et n'a fait l'objet d'aucun recours.
- L'étude de sol montre que le terrain ne présente aucun risque.
- Une bonne accessibilité : transport en commun et accès direct à l'autoroute E25.

Source : Management et Google Maps

II. Description générale du projet



- L'immeuble sera réparti sur 5 étages et disposera d'un ascenseur (accessible aux PMR).
- Les parkings, les locaux de rangement et les locaux de service seront situés au rez-de-chaussée ;
- Le toit des parkings arrières sera recouvert d'une nappe végétalisée.
- La surface des appartements varie de 111 à 167 m².
- La surface des terrasses varie de 7 à 30 m².
- L'immeuble sera construit suivant les normes écologiques et environnementales les plus récentes.
- La performance énergétique des appartements et des parties communes sera de niveau « A ».





Source : Management PMR : Personne à mobilité réduite


II. Description générale du projet

Les appartements offrent des espaces spacieux et un cadre de vie convivial. Plus de 950 m² développés.


Rez-de Chaussée - 644 m²


 9 parkings

 7 locaux de rangements


 1 local vélo

De R+1 à R+3 - 3 app de 112 m²

 1 séjour avec cuisine ouverte de 49 m²

 2 chambres de 11 et 14 m²


 1 SDB de 4 m²


 1 buanderie de 3 m²


 1 WC de 1,5 m²


 1 terrasse de 10 à 13 m²


De R+1 à R+3 - 3 app de 133 m²


 1 séjour de 38 m²


 3 chambres de 11 à 12 m²

 1 cuisine de 14 à 17 m²


 1 SDB de 6 à 9 m² avec WC

 2 buanderies de 2 à 4 m²


 1 WC de 2 m²


 1 terrasse de 8 à 12 m²


R+4 - 1 app de 167 m²


 1 séjour avec cuisine de 61 m²


 3 chambres** de 13 à 16 m²

 1 vestiaire de 5 m²

 2 SDB avec WC de 6 à 8 m²

 1 buanderie de 4 m²

 1 WC de 2 m²

 2 terrasses de 4 et 26 m²



Source : Management

*Les surfaces sont indicatives | ** Dont une avec dressing et terrasse de 7 m²

II. Description générale du projet

Commentaires sur la durabilité

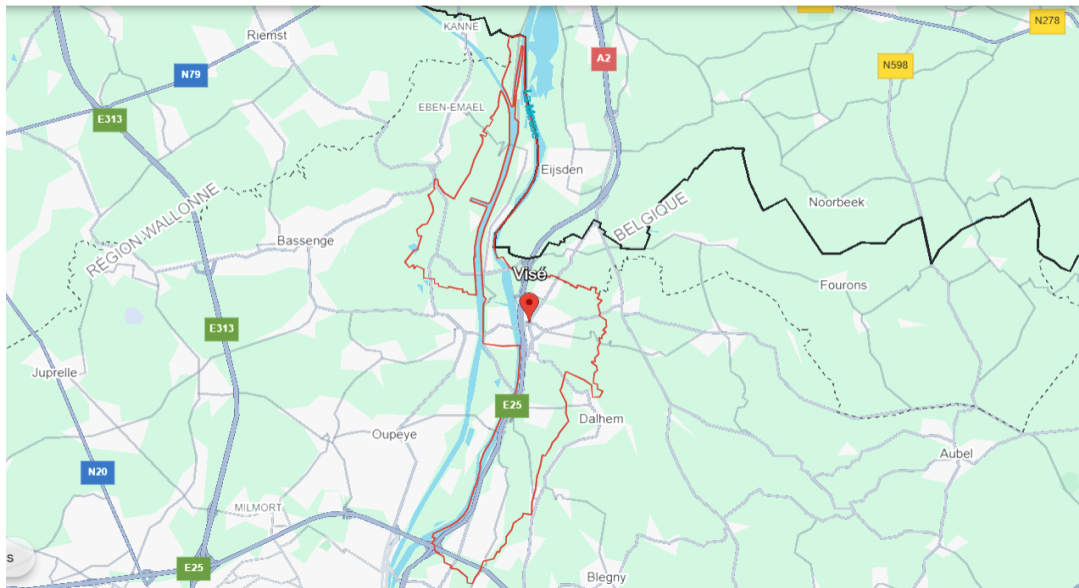
- Le projet LE PHARE sera développé dans le respect des normes environnementales et de performance énergétique en vigueur dans la région wallonne. L'ensemble des logements et communs atteindront le niveau de **PEB A**.
- Les éléments qui soutiennent la durabilité du projet sont :
 - deux citernes à eau de pluie de capacités 10.000 L et 20.000 L ;
 - murs végétaux en arrière de la façade d'une surface de 116 m² ;
 - toiture végétalisée au niveau des carports de surface 200 m² ;
 - chauffage au sol ;
 - pompes à chaleur air/eau split ;
 - matériaux durables ;
 - construction assurée par une entreprise générale locale.
- Le promoteur s'engage à financer une ruche dans la région.



Carport végétalisé

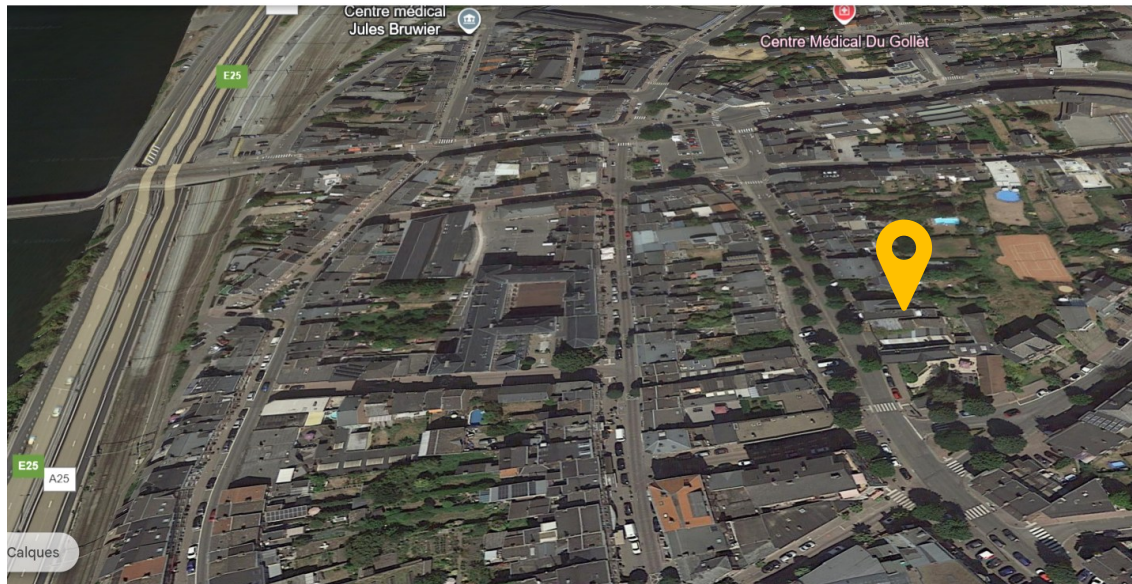
III. La localisation

Adresse : Rempart des Arbalétriers 4 – 4600 Visé



- Visé, surnommée la « **Cité de l'Oie** », est une charmante ville francophone située en Wallonie, dans la province de Liège, au bord de la Meuse, entre Liège et Maastricht.
- Riche d'un **patrimoine historique**, elle abrite des joyaux comme l'hôtel de ville de **style Renaissance mosane**, l'église Saint-Martin-Saint-Hadelin et la châsse de saint Hadelin, chef-d'œuvre de **l'art mosan**.
- Elle perpétue également des **traditions anciennes** avec ses guildes d'arbalétriers et d'arquebusiers. Côté gastronomie, Visé est célèbre pour son **plat traditionnel d'oie**, célébré par une confrérie locale.
- Ville dynamique, elle propose de nombreuses **activités sportives et culturelles** tout au long de l'année.

Idéalement situé

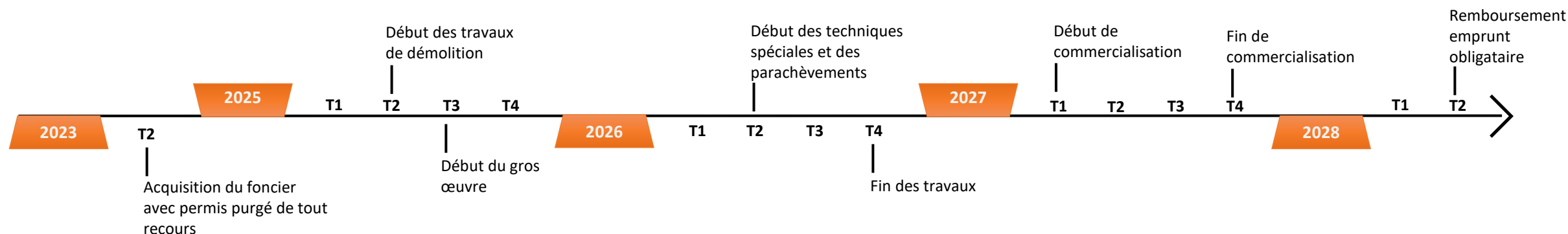


Le projet « **LE PHARE** » est en plein cœur de la ville, dans une zone d'habitation et entouré de facilités diverses. Il est situé :



- À 5 minutes de marche et 3 minutes en voiture du centre ville et de la gare de Visé ;
- À 4 minutes en voiture de l'autoroute E25 ;
- À 4 minutes de la Clinique CHC Hermalle ;
- À proximité de plusieurs commerces, restaurants, et centres de soins ;
- À 4 minutes en voiture et 7 minutes à vélo du centre sportif de Visé.

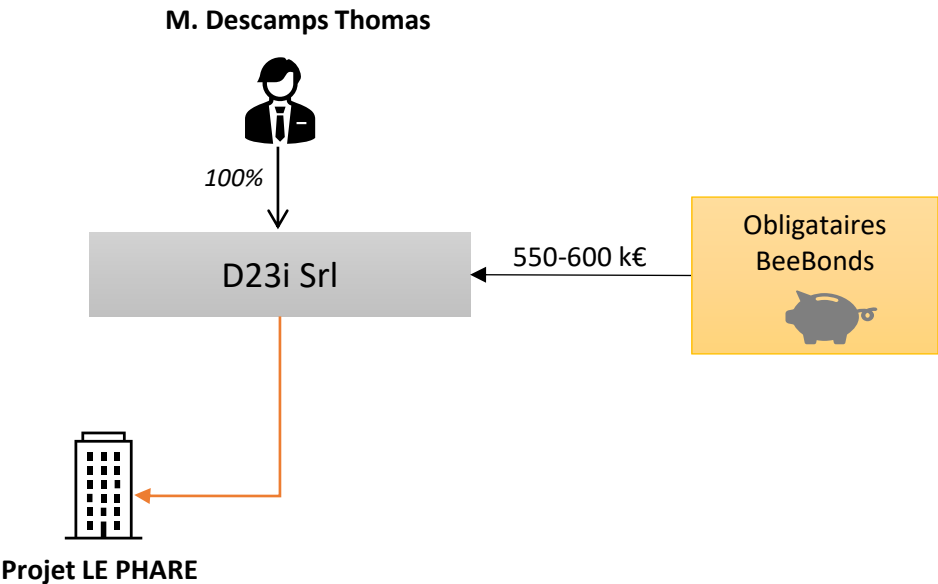
IV. Le planning d'exécution



- **Acquisition du foncier :** L'acte d'acquisition et avec le permis de construire ont été finalisés en T2-2023.
- **Début des travaux de démolition :** Les travaux de démolition débuteront en T2-2025 après l'émission de l'emprunt obligataire.
- **Début des travaux (gros œuvre) :** Le gros œuvre du bâtiment débutera en T3-2025 et s'étalera sur neuf mois (jusqu'en T1-2026).
- **Début des techniques spéciales et des parachèvements :** Ces travaux concernent les sanitaires, l'électricité et les finitions. Ils débuteront en T2-2026 et s'étaleront sur six mois (jusqu'en fin T3-2026).
- **Fin des travaux :** La fin des travaux est prévue pour T4-2026.
- **Commercialisation:** La commercialisation débutera en T1-2027 et se poursuivra jusqu'en T4-2027. Il sera toutefois possible de conclure les contrats de vente (sous forme de promesse d'achat bien avant). Au moment de la rédaction de la présente Note Descriptive, les biens sont proposés à la vente et plusieurs candidats acquéreurs ont manifesté leur intérêt.
- **Remboursement de l'emprunt Obligataire:** Il aura lieu au plus tard en T2-2028, après la vente totale des appartements.

V. Structure juridique du porteur de projet

Organigramme du Projet



Thomas Descamps
Administrateur unique

Thomas Descamps est un entrepreneur belge polyvalent et passionné par l'innovation durable et l'économie locale.

Diplômé en gestion hôtelière, ainsi qu'en sciences politiques avec une spécialisation en relations internationales à l'Université de Liège, il a su diversifier ses compétences et ses initiatives tout au long de sa carrière.

Il a débuté en cofondant une start-up dédiée à la promotion de la mobilité douce et qui mettait l'accent sur l'utilisation du vélo comme moyen de transport durable. Ce projet, soutenu par la Région wallonne et l'AWEX, a notamment été présenté au prestigieux salon Smart City de Barcelone avant d'être revendu avec succès.

Thomas est également le fondateur et gérant de Bee Impact (www.beeimpact.eu), une entreprise pionnière dans la promotion de l'apiculture urbaine. Cette société propose un service clé en main de location de ruches pour les entreprises, rendant ainsi l'apiculture accessible tout en renforçant l'engagement en faveur de la biodiversité. Parmi ses clients, on compte des organisations de renommée comme le CHU de Liège et la société Eloy.

Outre ses projets entrepreneuriaux, Thomas a mené plusieurs opérations réussies dans l'immobilier, notamment l'achat, la rénovation et la revente ou location de maisons et d'appartements dans la région liégeoise. Avec des investissements répartis entre Angleur et Liège, son parcours immobilier est un bel exemple de gestion rigoureuse et d'esprit entrepreneurial.

D23i Srl – porteur de projet et emprunteur

- **Nom et forme juridique :** D23i Srl
- **Date de création :** 10/08/2021
- **N° d'entreprise (BCE) :** BE0772.422.975
- **Siège social :** Place Georges-Ista 12 – 4020 Liège (Belgique)
- **Activité :** Promotion immobilière (depuis 2023)
- **Administrateur :** M. Descamps Thomas (depuis le 23/02/2023)

VI. La rentabilité attendue

Rentabilité attendue	
Libellé	EUR
Vente des appartements	3.056.322
Vente locaux de rangement et raccordements	73.500
Vente parkings sous l'immeuble (RDC)	175.000
Vente parkings car-ports	120.000
Total des ventes	3.424.822
Acquisition du terrain	(280.000)
Frais d'acquisition	(47.145)
Coûts et frais d'acquisition du terrain	(327.145)
Construction appartements	(2.050.000)
Frais de construction	(181.996)
Coûts et frais de construction	(2.231.996)
Coûts totaux (terrain + construction)	(2.559.141)
Marge brute / Vente	865.682
Marge brute / Vente(%)	25%
Frais de commercialisation et Marketing	(68.496)
Marge brute / Vente (après frais de commercialisation)	797.185
Marge brute / Vente (après frais de commercialisation)(%)	23%
Intérêts et frais financiers	(422.642)
Marge brute / Vente (après frais financiers)	374.544
Marge brute / Vente (après frais financiers (%))	11%

Structure du financement - EUR			
Besoins		Financiering	
	EUR		EUR
Acquisition du terrain et permis de bâtir	280.000	Voorschotten aandeelhouders	457.297
Frais liés à l'acquisition	47.145	Uitgifte obligatielening BeeBonds	600.000
Construction et développement	2.050.000	Bankleningen	1.960.000
Frais liés à la construction	181.996		
Frais de commercialisation et marketing	68.496		
Total intérêts et frais financiers	422.642		
Total	3.050.279	Totaal	3.017.297

Commentaires sur la rentabilité et sur le financement

- **Prix de vente des appartements** : 3.056.322 EUR (3.424.822 avec les parkings et les locaux de rangement), soit environ 3.217 EUR/m². Ce prix est aligné aux prix d'évaluation d'après le rapport d'expertise et au prix des biens en vente dans la ville de Visé (Voir [Annexe1](#)). Les prix sont HTVA.
- **Prix d'acquisition du foncier** : 280.000 EUR (soit 457 EUR/m²), auquel s'ajoutent les frais de 47.145 EUR (HTVA). Ils représentent 13% du coût total du projet (hors frais de commercialisation et marketing et, les frais financiers).
- **Coût de construction** : 2.231.996 EUR (HTVA), soit 3.641 EUR/m². Ils représentent 87% du coût total du projet. Ils sont composés du coût de l'entreprise générale, les frais d'architecte, de maîtrise d'ouvrage délégué, de sécurité du chantier, et des travaux de stabilité.
- **Marge brute sur Vente avant frais de commercialisation, de marketing et frais financiers** : Elle est de 25% et se situe à 11% après les frais de commercialisation, de marketing et financiers. Elle augmentera à 15% environ, en cas de remboursement anticipé des emprunts bancaire et obligataire à la fin des travaux (option envisagée par le porteur de projet).
- **Avance actionnaire** : Elle représente 15% du financement total. Ce sont les frais déjà engagés par le porteur de projet pour l'acquisition du foncier. Ces fonds seront transférés en capital en vue de renforcer les fonds propres de la société.
- **Emprunt obligataire** : Il représente 20% du financement total, 27% du coût des travaux (hors acquisition et hors frais financiers) « **Loan to Cost** » et 18% de la valeur de vente des appartements « **Loan to Value** ».
- **Crédit bancaire** : Le crédit Roll-over obtenu auprès de Crelan représente 65% du financement.
- L'ensemble des financements disponibles permet au porteur de projet de supporter une variation des coûts de plus de 5%.

Source : Management

VII. Les prix de vente cibles

Appartement	Nombre de chambres	Surface intérieure	Surface terrasse	Surface pondérée	Prix de vente HTVA (€)	Prix unitaire HTVA (€/m²)
App1.1	3 Ch	133	8	137	418 541	3 060
App1.2	2 Ch	112	13	119	374 934	3 160
App2.1	3 Ch	133	8	137	432 225	3 160
App2.2	2 Ch	112	13	119	386 799	3 260
App3.1	3 Ch	133	13	140	454 933	3 260
App3.2	2 Ch	111	10	116	389 827	3 360
App4	3 Ch	167	30	184	599 058	3 260
Total		904	92	950	3 056 322	3 217*

- Le prix total des ventes est de 3.424.822 EUR et ventilé comme suit :
 - Appartements : 3.056.322 EUR
 - Locaux de rangements et raccordements : 73.500 EUR
 - Parkings sous l'immeuble : 175.000 EUR
 - Parkings sous carports : 120.000 EUR
- D'après une expertise réalisée en janvier 2025 par Gexham, la valeur vénale du projet après travaux est de 3.427.000 EUR.
- Le prix moyen par mètre carré est de 3.158 EUR dans la localité de Visé ([Voir Annexe 1](#)) et le prix moyen des logements du projet LE PHARE est de 3.217 EUR, soit une légère différence de 2%.
- En fin avril 2025, l'agent immobilier WAUCOMONT chargé de la commercialisation avait reçu des dizaines de demandes de renseignements pour ces logements.
- La première clientèle visée par le projet sont des seniors souhaitant quitter une maison unifamiliale pour vivre dans un logement de qualité dans le centre urbain.
- La construction sous le régime de la loi Breyne n'a pas été envisagée en raison de la clientèle visée et du coût de mise en place par rapport à la taille du projet.

Source : Management * Prix moyen par m²

VIII. Le financement bancaire

Crédit :	Crélan (Roll-over)
Date d’octroi :	11/04/2025
Type de crédit :	Roll-over
Échéance :	3 ans à partir du premier prélèvement
Montant :	1.960.000 EUR
Objet :	Construction d'un bien immobilier faisant l'objet de la destination suivante: Immeuble de rapport résidentiel (>3 app) sis Rempart des Arbalétriers 4 à 4600 VISE
Taux :	Euribor + 1,40% (avec un minimum de 1,40%) payable mensuellement + 1,80% de commission de réservation sur la partie non prélevée.
Sûretés :	<ul style="list-style-type: none">• Une inscription hypothécaire à concurrence de 50.000 EUR sur les droits de M. Descamps et mandat hypothécaire général sur 1.910.000 EUR sur le bien « Ensemble immobilier de 7 unités (appartements) + caves + garages + Parkings Situé Rempart des Arbalétriers 4 à 4600 VISE » et le bien « Maison unifamiliale située Rue Varin 121 à 4000 LIEGE »• L'intervention de Monsieur Thomas Descamps en qualité de codébiteur solidaire et indivisible et ce à concurrence de 392.000,00 EUR.• Au moment de la vente, affectation du produit de la vente à 100 % en réduction du crédit.
Remboursements :	Montant modulaire mensuel avec intérêts par jour

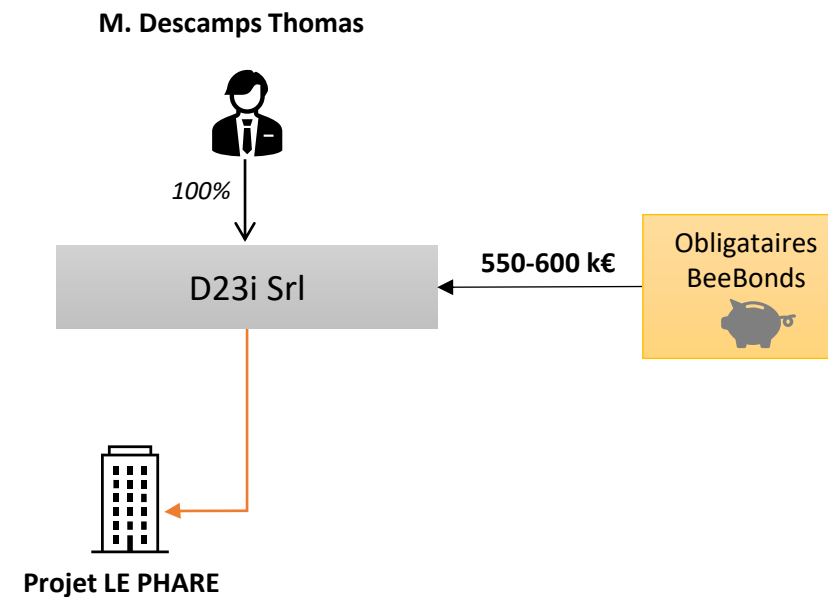


Source : Management

IX. Le financement Obligataire

Emission obligataire soumise au droit belge

- **Montant:** Minimum 550.000 EUR et maximum 600.000 EUR
- **Durée :** 3 ans à partir de la date de l'émission obligataire
- **Taux d'intérêt brut :** 12,00% payé annuellement
- **Rang :** Subordonné au crédit bancaire
- **Emetteur :** D23i Srl
- **Déclaration :**
 - Les fonds empruntés serviront exclusivement au développement du projet « LE PHARE; construction d'un ensemble immobilier de 7 appartements + parkings + caves » sis Rempart des Arbalétriers 4 à 4600 VISE et en complément du crédit bancaire.
 - Les capitaux seront remboursés intégralement à la date d'échéance du placement avec le produit de la vente des appartements et après remboursement du crédit bancaire.
 - Possibilité de remboursement anticipé après 24 mois.
 - Le porteur de projet s'engage à apporter les fonds supplémentaires en cas de dépassement important du coût des travaux.
 - Le porteur de projet s'engage à communiquer aux investisseurs par le biais de BeeBonds, un rapport trimestriel sur l'évolution des travaux, l'utilisation des fonds empruntés et l'explication de tous les écarts dans le tableau des prévisions de trésorerie jusqu'à la fin du projet.



X. Le plan de trésorerie

Cash planning - EUR	T0	T2-2025	T3-2025	T4-2025	T1-2026	T2-2026	T3-2026	T4-2026	T1-2027	T2-2027	T3-2027	T4-2027	T1-2028	T2-2028	Total
Cash début de période	-	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	
Total (hors financement)	(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
Vente des appartements	-	-	-	-	-	-	-	-	764.081	764.081	764.081	764.081	-	-	3.056.322
Vente locaux de rangement et raccords	-	-	-	-	-	-	-	-	18.375	18.375	18.375	18.375	-	-	73.500
Vente parkings sous l'immeuble (RDC)	-	-	-	-	-	-	-	-	43.750	43.750	43.750	43.750	-	-	175.000
Vente parkings car-ports	-	-	-	-	-	-	-	-	30.000	30.000	30.000	30.000	-	-	120.000
Acquisition du terrain	(280.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(280.000)
Frais d'acquisition	(47.145)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47.145)
Construction et développement	-	(100.000)	(170.833)	(316.667)	(341.667)	(316.666)	(450.000)	(354.167)	-	-	-	-	-	-	(2.050.000)
Frais d'architecte	(47.160)	-	(3.267)	(3.267)	(3.267)	(3.267)	(3.267)	(3.267)	-	-	-	-	-	-	(66.762)
Autres frais liés à la construction	(61.224)	(400)	(8.135)	(8.135)	(8.935)	(9.735)	(8.935)	(9.735)	-	-	-	-	-	-	(115.234)
Frais de commercialisation et Marketing	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.124)	(17.124)	(17.124)	(17.124)	-	-	(68.496)
Financement	457.297	600.000	100.000	328.069	353.869	329.669	462.202	367.169	-	-	-	-	(1.940.978)	(600.000)	457.297
Avances actionnaires	457.297	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solde Financement bancaire Crelan	-	-	100.000	428.069	781.938	1.111.607	1.573.809	1.940.978	-	1.940.978	1.940.978	1.940.978	-	-	-
Tirage Financement bancaire Crelan	-	-	100.000	328.069	353.869	329.669	462.202	367.169	-	-	-	-	-	-	1.940.978
Remboursement (100% des ventes)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.940.978)	-	(1.940.978)
Emprunt obligataire BeeBonds	-	600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(600.000)	-
Intérêt et frais financiers	(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)
Frais crédit bancaire	(1.750)	-	(8.370)	(6.894)	(5.321)	(3.838)	(1.758)	(106)	(106)	(106)	(106)	(106)	(20)	-	(28.479)
Intérêt crédit bancaire	-	-	(1.000)	(4.281)	(7.819)	(11.116)	(15.738)	(19.410)	(19.410)	(19.410)	(19.410)	(19.410)	-	-	(137.003)
Frais emprunt obligataire	-	(36.000)	-	-	-	(1.720)	-	-	-	(1.720)	-	-	-	(1.720)	(41.160)
Intérêt emprunt obligataire	-	-	-	-	-	(72.000)	-	-	-	(72.000)	-	-	-	(72.000)	(216.000)
Cash flow net de la période	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)	
Cash fin de période	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

Commentaires du plan de trésorerie :

- **Ventes** : La commercialisation débutera en T1-2027 et se poursuivra jusqu'en T4-2027. Il est prévu de recevoir de 25% des ventes chaque trimestre, de T1-2027 à T4-2027. L'emprunt obligataire sera remboursé en T2-2028 (ou avant), après le remboursement du crédit bancaire étant donné que le contrat de crédit bancaire octroi à la banque 100% du montant des ventes jusqu'au remboursement complet du crédit.
- **Acquisition du terrain** : Le terrain a été acquis sur fonds propres en T2-2023 pour un montant total de 327.145 EUR.
- **Construction** : Une partie des frais liés à la construction (108.000 EUR) a été supportée par l'avance actionnaire et le reste du coût des travaux sera étalé sur 24 mois, soit la durée des travaux.
- **La position finale** de la trésorerie reste positive sur toute la durée du projet. Les travaux entrepris avant la levée de fonds et l'obtention du crédit ont été financés en fonds propres.

XI. Forces et points d'attention du Projet



Forces du Projet

1. **La Localisation** : le projet est situé dans une localité proche de la ville de Liège. Il offre un cadre paisible pour les résidents et travailleurs qui souhaitent vivre à la périphérie urbaine ou des résidents seniors qui souhaitent quitter une maison unifamiliale pour une résidence proche du centre urbain.
2. **La demande** : selon l'agent immobilier WAUCOMONT qui est chargé de la commercialisation, les biens neufs et de qualité sont fortement demandés sur Visé.
3. **Projet** : Il sera développé dans le respect des normes écologiques et environnementales avec une performance énergétique de classe « **A** ».
4. **Le porteur de projet** : Il est accompagné par des professionnels avec une grande expérience en immobilier tant sur la conception, la construction ou la commercialisation.



Points d'attention du projet

1. **La commercialisation** : Elle sera réalisée à la fin des travaux ou après la première réception provisoire étant donné l'absence du régime de Loi Breyne pour ce projet.
2. **L'équipe** : Le projet est porté par une seule personne, administrateur unique de la société emprunteuse (bien qu'entouré des experts dans le domaine).
3. **Le porteur de projet** : Il a réalisé plusieurs opérations immobilières en achat/vente dans la région liégeoise et présente une expérience limitée en développement immobilier.



Source : Management

XII. Les états financiers de D23i Srl (1/2)

ACTIF	30-04-2025	31-12-2024	31-12-2023	
ACTIFS CIRCULANTS	444.187	444.409	369.574	
Stocks et commandes en cours d'exécution	428.801	428.801	361.208	• Montant avancé pour l'immeuble à construire (projet Le Phare).
Stocks	428.801	428.801	361.208	
Commandes en cours d'exécution	-	-	-	
Créances à un an au plus	14.801	14.268	811	
Créances commerciales	-	-	-	
Autres créances	14.801	14.268	811	• Compte courant TVA (TVA à récupérer).
Placements de trésorerie	-	-	-	
Valeurs disponibles	585	1.340	7.556	
Comptes de régularisation	-	-	-	
TOTAL DE L'ACTIF	444.187	444.409	369.574	
PASSIF	30-04-2025	31-12-2024	31-12-2023	
CAPITAUX PROPRES	(8.851)	(7.712)	(4.462)	
Apport	6.600	6.600	6.600	
Disponible	-	-	-	
Indisponible	6.600	6.600	6.600	
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)	(15.451)	(14.312)	(11.062)	• Les pertes cumulées s'expliquent par l'absence d'activité opérationnelle depuis 2023.
Bénéfice (Perte) reporté	(14.312)	(11.062)	(11.062)	
Résultat de la période en cours	(1.138)	(3.250)	-	
DETTES	453.038	452.122	374.036	
Dettes commerciales	(4.259)	150	(331)	
Fournisseurs	(4.259)	(1.381)	(331)	
Factures à recevoir		1.531		
Autres dettes	457.297	451.972	374.367	• Le compte courant de M. Descamps de 457 kEUR sera converti en capital afin de renforcer les fonds propres.
Comptes de régularisation	-	-	-	
TOTAL DU PASSIF	444.187	444.409	369.574	

Source : Management et Banque Nationale de Belgique

XII. Les états financiers de D23i Srl (2/2)

COMPTE DE RESULTATS		30-04-2025	31-12-2024	31-12-2023
Ventes et prestations		-	3.557	-
Chiffre d'affaires		-	-	-
Var des encours de fabrication, des produits finis		-	3.557	-
Coût des ventes et prestations		1.138	6.765	5.229
Approvisionnements et marchandises		-	-	-
Services et biens divers		1.138	4.740	4.844
Autres charges d'exploitation		-	2.026	384
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	(1.138)	(3.208)	(5.229)
Charges financières		-	42	38
Charges financières récurrentes		-	42	38
Charges financières non récurrentes		-	-	-
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	(1.138)	(3.250)	(5.266)
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	(1.138)	(3.250)	(5.266)
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		(1.138)	(3.250)	(5.266)
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	(15.451)	(14.312)	(11.062)
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(1.138)	(3.250)	(5.266)
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	(14.312)	(11.062)	(5.796)
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(15.451)	(14.312)	(11.062)

• Composé de frais de publication et honoraires divers (avocats et fiduciaires)

• Le résultat négatif est justifié par l'absence d'activité opérationnelle et les pertes depuis 2023.

XIII. Annexe

Prix de vente : Biens similaires dans la localité de Visé							
Num	Type de bien	Nombre de chambres	superficie (m²)	Prix de vente (HTVA)	Prix Unitaire (€/m²)	Terrasse	Lien Immoweb
1	Appartement	3 CH	149	435.200	2.921	Oui	Lien Immoweb
2	Appartement	3 CH	149	465.000	3.121	Oui	Lien Immoweb
3	Appartement	2 CH	126	470.000	3.730	Oui	Lien Immoweb
4	Appartement	2 CH	98	262.900	2.683	Oui	Lien Immoweb
5	Appartement	2 CH	87	290.000	3.333	Oui	Lien Immoweb
	Moyenne		122	384.620	3.158		

Commentaires :

- Les prix sont ceux affichés au 18/04/2025.
- Les liens peuvent afficher une erreur si les biens ne sont plus disponibles sur le marché.

Source : Immoweb

BeeBonds
Avenue des Volontaires 19
1160 Auderghem

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

beebonds.com

