

Projets « Cubix » de Cubix Immo SPRL

Résumé du projet et avis

Date : 07/09/2018

1) La Société

Cubix Immo SPRL, BE 0630 915 912

La société a été créée il y a un peu plus de 3 ans (en mai 2015) par 3 associés qui en sont les 3 actionnaires privés.

Chacun est représenté dans l'entreprise par sa propre société de management :

- Klavis Technologies, pour David Herscovitch
- Mavid, pour David Malfait
- Datapower Systems, pour David Nagel

Cubix exerce 2 métiers dans l'immobilier :

- L'achat et la vente
- La promotion résidentielle.

Sur base de leur expertise, les associés procèdent aussi à des achats immobiliers pour détention patrimoniale par les associés en privé.

2) Ses réalisations

Voici les dossiers récemment conclus.

Pour les opérations d'achat/vente, la marge sur coûts est de beau niveau à 26%.

Description	Passé	Lieu	Commune	Genre	PA+Frais	Bénéfice	
4 Appartements		74 rue Timmermans	Forest	Garde	650.000 €		
17 box + atelier		50 av de Koekelberg Arrière	BSA	Garde	275.000 €		
3 Appartements + 1 garage		74 rue Colyns	Ixelles	Garde	600.000 €		
4 Appartements		1034 Ch d'Alseberg	Uccle	Garde	400.000 €		
3 Appartements		290 chaussée d'Alseberg	Forest	Achat-Vente	380.000 €	160.000 €	42%
4 Appartements		76 rue Timmermans	Forest	Achat-Vente	680.000 €	100.000 €	15%
Depot converti en 72 kots		33 rue du Printemps	Ixelles	Achat-Vente	1.250.000 €	350.000 €	28%
3 Appartements + 1 commerce		650 chaussée de Saint-Job	Uccle	Achat-Vente	515.000 €	150.000 €	29%
8 Appartements		40/42 rue de Toulouse	Bruxelles	Achat-Vente	1.120.000 €	330.000 €	29%
3 Appartements + 1 garage		49 av Jean Laudy	WSL	Achat-Vente	450.000 €	175.000 €	39%
4 Appartements		20 av Prekelinden	WSL	Achat-Vente	750.000 €	180.000 €	24%
1 appartement + 1 rez com		180/182 Tomberg	WSL	Achat-Vente	500.000 €	75.000 €	15%
4 Appartements		50 av de Koekelberg Avant	BSA	Achat-Vente	638.000 €	180.000 €	28%
3 Appartements + 1 atelier		29 av de la Verrerie	Forest	Achat-Vente	400.000 €	120.000 €	30%
5 Appartements		142 av Antoine Dansaert	Bruxelles	Achat-Vente	800.000 €	130.000 €	16%
3 Appartements		20 rue des Platanes	Etterbeek	Achat-Vente	575.000 €	150.000 €	26%
					8.058.000 €	2.100.000 €	26% marge brute

3) La demande

Cubix Immo SPRL s'est adressée à BeeBonds pour l'aider à lever un montant de € 1 million sur 3 années.

L'objectif est de refinancer des projets existants (financés en partie par apports des actionnaires qui veulent récupérer une partie de leurs fonds) et les opérations acquises ou envisagées suivantes.

Projets en cours ou à l'étude													
					Ventes?	PV	PR	Marge brute visée	Financement bancaire (70% du PR)	Fonds propres à prévoir	Trésor dispo	Besoin BB = FP - T	
Maisons	Uccle, rue Engeland	5 maisons de 200m2 chacune à 550 000 euros chacune	PV et PR sont OK	Promotion	D'ici fin 2020	2 750 000	2 300 000	450 000	1 600 000	700 000	700 000	-	
Immeuble	Forest, av Haveskercke	11 appartements et garages		Achat/vente via options	D'ici fin 2019	3 150 000	2 390 000	760 000	-	239 000	239 000	Juste paiement d'une option de 10% du prix	
Immeuble	Schaerbeek, av Huart Hamoir	4 appartements et 7 lofts à 2800 le m2	PV et PR sont OK	Promotion	d'ici mi 2021	3 150 000	2 465 000	685 000	1 700 000	765 000	200 000	565 000	
Immeuble	Mont St Guilbert, rue des Tilleuls	15 appartements en rez+2	PV et PR sont OK	Promotion	d'ici fin 2021	3 473 000	2 650 000	823 000	1 850 000	800 000		800 000	
Immeuble	Forest, av Roosendael	1 bureau, 5 appartements et 2 maisons	PV et PR sont OK	Promotion	d'ici fin 2021	3 245 880	2 432 000	813 880	1 700 000	732 000		732 000	Choix à peut-être faire entre ce projet et celui de Schaerbeek qui pourrait être revendu avant promotion
Immeuble	WSL, Av. Timmermans	3 appts+dépôts		Achat/vente	D'ici fin 2019	1 500 000	975 000	525 000	700 000	275 000		275 000	
Immeuble	Forest, av. des Alliés	4 appts		Achat/vente	D'ici fin 2020	750 000	575 000	175 000	400 000	175 000		175 000	

Les 3 premiers projets de la liste sont soit déjà dans le portefeuille de Cubix ou sont en phase d'acquisitions/options.

Les maisons d'Uccle sont construites et en vente.

4) Les 3 projets principaux

Je ne reprends pas dans cette liste le projet à Schaerbeek, av Huart Hamoir, car il pourrait être cédé par Cubix en arbitrage avec Forest, av Roosendael.

- Les maisons à Uccle, rue Engeland : voir le site via le lien ci-dessous

<http://www.lesjardinsdengeland.be>

- L'immeuble à Forest, rue Roesendael

Il s'agira d'une promotion résidentielle de 5 appartements, 2 maisons et 1 bureau sur 920 m².

Cubix en étudie l'acquisition.

Les prix de construction et les prix de vente envisagés sont tout à fait en ligne avec la pratique et le marché local.

- L'immeuble à Mont St Guibert, rue des Tilleuls

Il s'agira d'une promotion résidentielle de 15 appartements en Rez +2 sur 2.100 m².

Cubix détient une option sur le terrain et l'exercera à l'obtention du permis. Il est convenu avec la Commune qu'aucune demande de permis ne sera introduite avant les élections communales d'octobre 2018.

Les prix de construction et les prix de vente envisagés sont tout à fait en ligne avec la pratique et le marché local.

5) Les comptes de la SPRL

La société affiche les comptes suivants à fin 2016 et fin 2017.

L'activité 2017 a été légèrement positive.

Elle devrait l'être également en 2018 avec la vente de la dernière maison de Waterloo Bruyère St Jean.

Dans l'analyse du bilan, une partie de la dette associée de 900.000 à plus d'1 an peut être considérée comme quasi fonds propres, ce montant ne devant pas descendre sous les 600.000 euros.

Le poste « autres dettes » représente aussi des dettes associés et « family & friends ».

31/12/16

Actifs immobilisés		Fonds propres	-188.287
Créances +1an		Provisions et impôts différés	
Stocks	1.536.014	Dettes bancaires +1an	1.138.474
Créances <1an	122.131	Dettes bancaires <1an	
		Dettes fournisseurs et fisc	124.522
Cash	44.433	Autres dettes	632.730
Cptes de régul	8.530	Cptes régul	3.669
	1.711.108		1.711.108

31/12/17

Actifs financiers	5.000	Fonds propres	-183.272	
Créances +1an		Provisions et impôts différés		
Stocks	2.385.463	Dettes bancaires +1an	2.002.600	
Créances <1an	792.250	Dettes associés +1an	900.000	716.728
Autres créances	6.725	Dettes fournisseurs et fisc	181.639	
Cash	2.231	Autres dettes	301.850	
Cptes de régul	15.300	Cptes régul	4.152	
	3.206.969		3.206.969	

Stock

Engeland	1.989.833	
Waterloo Bruyere St .	360.380	vendue en 2018
Huart Hamoir	35.250	
	2.385.463	

6) Les prévisions de cash de la SPRL

Sans le projet Huart Hamoir.

	fin T2 2018	fin T3 2018	fin 2018	fin T1 2019	fin T2 2019	fin T3 2019	fin 2019	fin T1 2020	fin T2 2020	fin T3 2020	fin 2020	fin T1 2021	fin T2 2021	fin T3 2021	fin 2021
cash estimé début période	-	-	350 000	500 000	500 000	41 000	637 350	669 336	526 321	1 283 307	1 140 293	1 875 954	2 604 008	3 462 312	3 316 880
Financement obligataire															
levée BB		1 000 000													-1 000 000
frais BB		-60 000													
intérêts BB (*)		-140 000													-130 000
net cash in obligataire		800 000													-1 130 000
intérêts BB (*)	dépot sur un compte bloqué des 2 premières annuités soit 140 000 euros pour paiement fin 2019 et fin 2020														
Associés et F&F															
(au 31-12-2017: 1,2M dont 0,6M à laisser dans la société min)															
remboursement		-600 000					-500 000								
apport					500 000										
net cash in associés		-600 000			500 000		-500 000								
Projets immobiliers															
rue Engeland															
vente			550 000		550 000		550 000		550 000		550 000				
rembt banque			-550 000		-550 000		-500 000								
net cash in			-		-		50 000		550 000		550 000				
Haverskercke															
vente/ achat soit marge		150 000	150 000		200 000	260 000									
net cash in		150 000	150 000		200 000	260 000									
Mont St Guibert															
achat travaux						-340 500									
financement bque						-390 000	-285 714	-285 714	-285 714	-285 714	-285 714	-285 714	-205 214		
ventes						511 350	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	138 650		
rembt bque									578 833	578 833	578 833	578 833	578 833	578 833	
net cash in						-219 150	-85 714	-85 714	-85 714	-85 714	-85 714	379 619	512 269	578 833	
Roosendael															
achat travaux					-884 000										
financement bque						-211 000	-191 000	-191 000	-191 000	-191 000	-191 000	-191 000	-191 000		
ventes						766 500	133 700	133 700	133 700	133 700	133 700	133 700	131 300		
rembt bque							405 735	405 735	405 735	405 735	405 735	405 735	405 735	405 735	
net cash in						-884 000	555 500	-57 300	-57 300	-57 300	-57 300	271 375	348 435	346 035	405 735
Timmermans															
achat travaux					-975 000										
financement bque						700 000									
ventes							1 500 000								
rembt bque							-700 000								
net cash in						-275 000	800 000								
Alliés															
achat travaux							-575 000								
financement bque							400 000								
ventes									750 000						
rembt bque									-400 000						
net cash in							-175 000		350 000						
total du net cash in immobilier		150 000	150 000		-959 000	596 350	531 986	-143 014	756 986	-143 014	735 661	728 054	858 304	984 568	
mouvements de la période		350 000	150 000		-459 000	596 350	31 986	-143 014	756 986	-143 014	735 661	728 054	858 304	-145 432	
cash estimé fin de période		350 000	500 000	500 000	41 000	637 350	669 336	526 321	1 283 307	1 140 293	1 875 954	2 604 008	3 462 312	3 316 880	3 316 880

7) Conclusion

BeeBonds valide une émission obligataire de 1 M pour 3 ans de fin septembre 2018 à fin septembre 2021.

Moyennant les conditions suivantes :

- que les associés et financiers externes non bancaires (« Family & Friends ») laissent au moins 0,6M (« dettes associés +1an » et « autres dettes ») dans la structure et
- que les associés s'engagent sur la couverture des frais, les charges financières et tous dépassements (soit les clauses habituelles de « cost overrun » et « cash deficiency »).

La rémunération suggérée à Cubix pour son émission était un coupon annuel brut de 9%.

Après revue avec Cubix, **il est convenu de proposer un coupon progressif de 7% brut en année 1 et en année 2, payable annuellement à la date anniversaire, suivi d'un coupon 3 (et le dernier) à $7\% + 3 \times 2\% = 13\%$ brut.**

Les Obligations constituent des instruments de dette. Un investissement dans les Obligations implique des risques. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs prêtent de l'argent à l'Émetteur qui s'engage à payer des intérêts et à rembourser le montant en principal à la Date d'Échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'Émetteur, les investisseurs sont susceptibles de ne pas récupérer les montants dus et risquent de perdre tout ou partie de leur investissement. Les Obligations sont destinées à des investisseurs capables d'évaluer les risques à la lumière de leurs connaissances et leur expérience financière. Il est fait tout particulièrement référence au fait que les Obligations sont subordonnées. Les investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion sur l'Émetteur ainsi que sur les conditions de l'offre, en prenant en compte, entre autres, les avantages et les risques liés à un tel investissement et en se faisant aider, le cas échéant par un conseiller professionnel.

L'offre des Obligations CUBIX IMMO sprl ne constitue pas une offre publique au sens de l'article 3 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés et la documentation y relative n'a pas fait l'objet d'une approbation préalable de la FSMA.