



Cubix Immo bv

Ondesteun de groei van haar activiteit als handelaar in vastgoed

Document opgemaakt door **Deloitte Private**

Deloitte.
Private

Februari 2021



Inhoudstafel

I.	Samenvatting	p.3
II.	Juridische structuur	p.4
III.	De ontwikkelaar	p.5
IV.	De missie van Cubix	p.7
V.	Investeringsstrategie	p.8
VI.	De lopende projecten	p.9
VII.	Het thesaurieplan	p.12
VIII.	Boekhoudkundige situatie	p.13
IX.	De lopende financieringen	p.16
X.	De toekomstige financieringen	p.24
XI.	Disclaimer	p.25

I. Samenvatting



De initiatiefnemers

- Cubix Immo bv (BE 0630.915.912) is sinds 2015 actief in vastgoedontwikkeling en -handel.
- 3 partners bezitten een gelijk deel van het bedrijf: David Herscovitch (51 jaar), David Malfait (43 jaar) en David Nagel (44 jaar).
- Van de 3 partners zijn er 2 handelsingenieurs en 1 BVI-agent (Beroepsinstituut van Vastgoedagenten). Zij hebben een uitgebreide ervaring in vastgoed en projectbeheer.



Missie

- Het hoofddoel van Cubix is om personen toegang te geven tot hun eerste woning door de verkoop van betaalbare woningen met een gecontroleerde milieu-impact, gelegen in buurten die alternatieve mobiliteitsoplossingen bieden.
- Dankzij het succes van afgelopen operaties, wil de Vennootschap haar groei als vastgoedhandelaar versnellen.
- Cubix streeft ernaar 4 projecten per jaar te ontwikkelen (met een budget van EUR 500k per project).



Tijdslijn 2021-2025

- T1 2021** Terugbetaling van de eerste obligatielening (EUR 1m)* + uitgifte van een nieuwe obligatielening (EUR 1,5m) + verwerving van een eerste pand
- 2021-2022** Voltooing van verscheidene lopende projecten (verkoop)
- 2021 - 2025** Verwerving van 4 panden per jaar (objectief: EUR 2m per jaar)
- T2 2025** Terugbetaling van de nieuwe obligatielening

**Fondsenwerving gerealiseerd via BeeBonds in 2018*



Investeringsstrategie

- Biens immobiliers résidentiels de maximum 5 appartements ne nécessitant pas ou très peu de travaux.
- Sans parking, sans ascenseur, sans chaudière commune avec des charges communes nulles ou minimales disposant d'un local vélo et à proximité des transports publics.
- Région bruxelloise ou éventuellement Région wallonne.



De verwachte kerncijfers van de projecten voor de periode 2021-2025

- Verkopen: **EUR 10,1m**
- Verwervingskosten (excl. rechten): **EUR 8,4m**
- Aantal verkochte woningen: **>60 op 5 jaar**
- Bankfinanciering: **90%***
- Verwachte ROI (**): **19%**

() Deze ratio wordt momenteel verkregen van een bankpartner*

*(**) (Verkoop – Totale kosten voor belastingen) / (Totale kosten voor belastingen)*

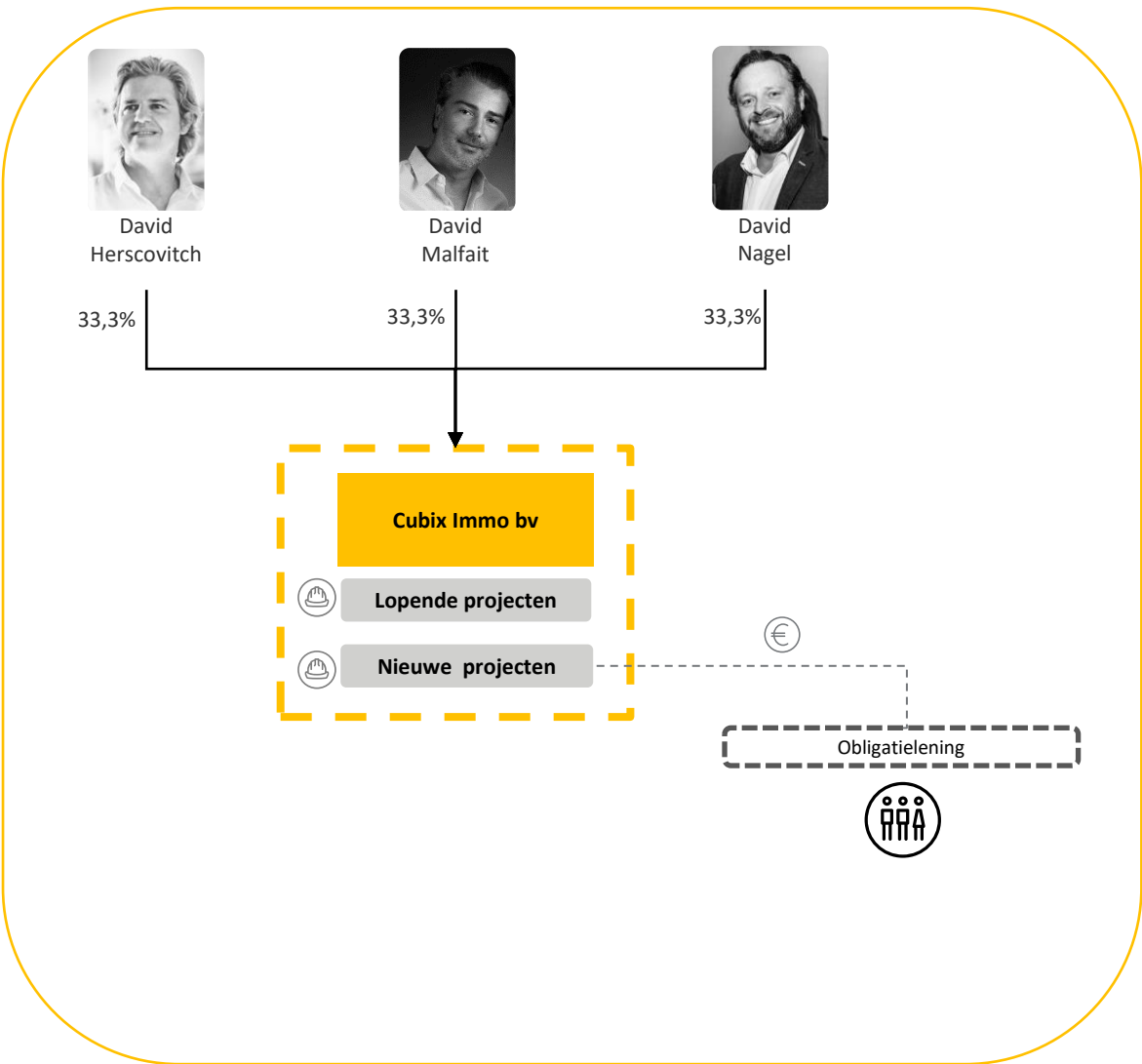


De obligatiefinanciering wordt ondergebracht in de bv 'Cubix Immo' (via BeeBonds)

- Max. bedrag van de lening: **EUR 1,5m**
- Rentevoet: **8,00% / jaar**
- Max. looptijd: **4 jaar (tot T2 2025)**
- Min. bedrag van de lening: **EUR 1,3m**
- De obligatielening zal Cubix Immo bv in staat stellen lopende projecten te herfinancieren en toekomstige projecten te financieren.

II. Juridische structuur

Organogram van het project



Cubix Immo bv

Onderneming die gebruikt wordt voor de vastgoedprojecten en die de emittent van de obligaties zal zijn :

- **Naam en rechtsvorm:** Cubix Immo bv (Hierna de ‘Vennootschap’ of ‘Cubix’)
- **Ondernemingsnummer:** BE 0630.915.912
- **Oprichtingsdatum:** 28 mei 2015
- **Adres:** Veeartsenstraat 42 te 1070 Anderlecht
- **Bestuurders:**
 - Klavis Technologies NV (BE 0471.370.078 – vertegenwoordigd door David Herscovitch)
 - Mavid bv (BE 0873.896.457 – vertegenwoordigd door David Malfait)
 - Datapower Systems NV (BE 0432.432.037 – vertegenwoordigd door David Nagel)

III. De ontwikkelaar (1/2)

Cubix Immo bv – Voorstelling van het Management en de Vennootschap

David Herscovitch

- Handelsingenieur, afgestudeerd in 1994 aan de Solvay Business School
- belast met het beheer (administratief, dagelijks bestuur, ...) en het financiële gedeelte (boekhouding, financiering, ...) van de Vennootschap

David Malfait

- Handelsingenieur, afgestudeerd in 2002 aan de Solvay Business School
- Belast met het commerciële aspect (validatie van projecten, prijsstudies, verkoop, enz.), de communicatie (relaties met huurders, notarissen, enz.) en de juridische kant van de Vennootschap

David Nagel

- Houder van een vastgoeddiploma van INFAC in 2005 en gecertificeerd vastgoedmakelaar en lid van de Nationale Raad van het BIV in 2006
- Beheert het commerciële gedeelte (relaties met zakelijke inbrengers, prijsstudies, verkoop, enz.) en het operationele gedeelte (eventuele werken, enz.).

Bron: Management

Cubix Immo bv is sinds 2015 actief als ontwikkelaar van "residentieel" vastgoed en als vastgoedhandelaar.

Na verschillende vastgoedontwikkelingsprojecten te hebben voltooid, heeft de Vennootschap besloten zich toe te leggen op de vastgoedsector door zich te richten op gebouwen die weinig renovatie behoeven.

Op heden heeft de Vennootschap **18 projecten voltooid met een gemiddelde marge (*) van meer dan 27%** voor de vastgoedtransacties. Momenteel heeft Cubix Immo 9 projecten in uitvoering.

In het kader van de uitvoering van de projecten wordt bijzondere aandacht besteed aan de naleving van bepaalde investeringscriteria die de verwerving van vastgoed tegen concurrerende prijzen mogelijk maken. De belangrijkste doelstelling is het aanbieden van kwaliteitsvastgoed tegen marktprijzen (max. EUR 250k/eenheid), zodat iedereen toegang heeft tot onroerend goed.



Max. verkoopprijs / eenheid: EUR 250k



Geen parking, lift of gemeenschappelijke verwarmingsketel



Gemakkelijke fietsenstalling



Openbaar vervoer in de nabijheid

Om de ontwikkeling van haar vastgoedhandelsactiviteit te versnellen, heeft de Vennootschap besloten de BeeBonds-financiering te gebruiken om bestaande projecten gedeeltelijk te herfinancieren en de financiering van toekomstige verwervingen te ondersteunen.

(*) $(\text{Verkoop} - (\text{Verwervingskosten} + \text{Ontwikkelingskosten} + \text{Financiële kosten})) / (\text{Verwervingskosten} + \text{Ontwikkelingskosten} + \text{Financiële kosten})$

III. De ontwikkelaar (2/2)

Cubix Immo – Referenties (niet-uitputtend)

Cubix Immo heeft reeds 18 projecten afgerond (alle projecten samen) met een gemiddelde marge van meer dan 27% op de verwerving en verkoop van vastgoed.



Project Alseberg – 2016

Verwerving en verkoop van een opbrengsteigendom met 3 appartementen gelegen te Alsebergsesteenweg in Vorst

Verwervingsprijs: EUR 340k

Verkoopprijs: EUR 500k

Oppervlakte: 239 m²

AFGEROND



Project Labarre – 2019

Verwerving en verkoop van een opbrengsteigendom met 3 appartementen gelegen te Jean-Baptiste Labarrestraat in Ukkel

Verwervingsprijs: EUR 500k

Verkoopprijs: EUR 610k

Oppervlakte: 208 m²

AFGEROND



Project Prudent Bols – 2017

Verwerving en verkoop van een eengezinswoning met 2 gevels gelegen te Prudent Bolslaan in Laken

Verwervingsprijs: EUR 185k

Verkoopprijs: EUR 235k

Oppervlakte: 312 m²

AFGEROND



Project Deschanel – 2020

Verwerving en verkoop van een opbrengsteigendom met 3 appartementen en 2 garages aan de Paul Deschanellaan in Schaarbeek

Verwervingsprijs: EUR 460k

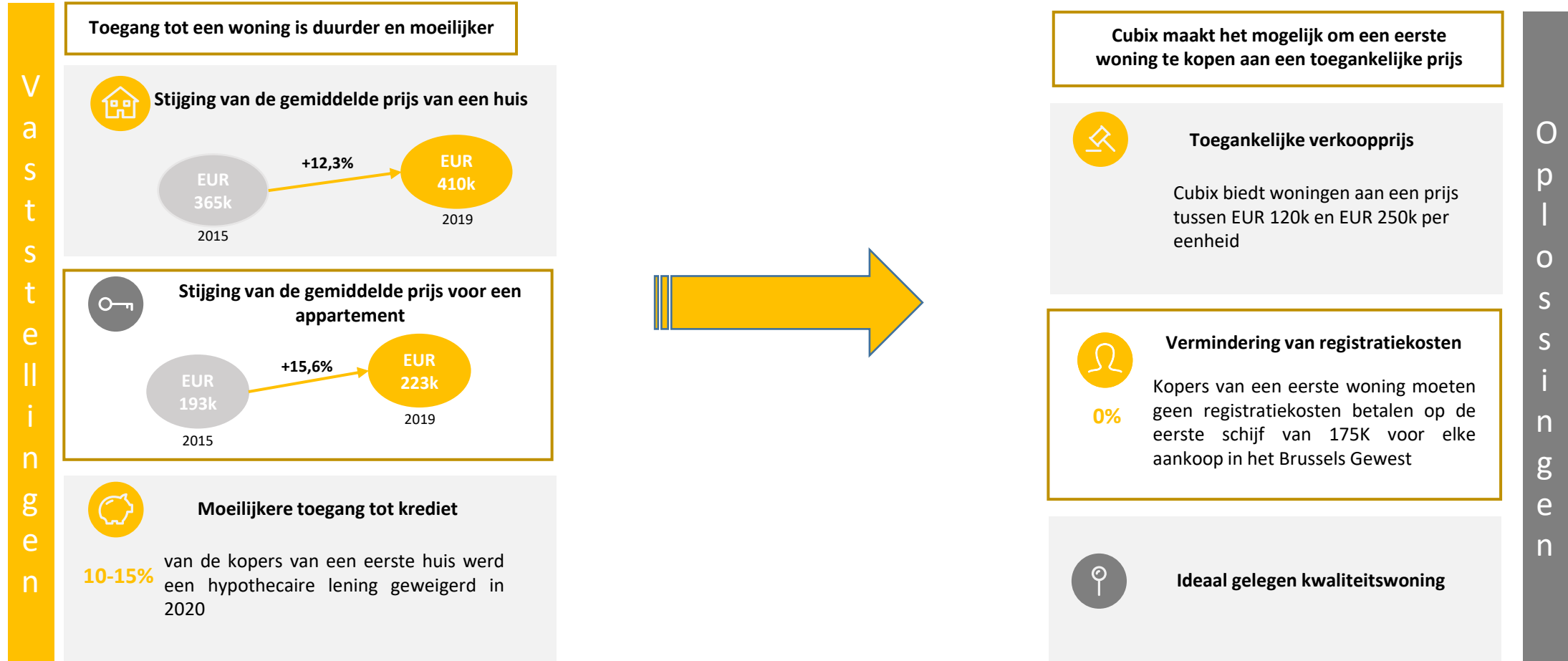
Verkoopprijs: EUR 710k

Oppervlakte: 349 m²

AFGEROND

IV. De missie van Cubix

De missie van Cubix is om toegang tot een eigen woning in Brussel en omstreken te vergemakkelijken.

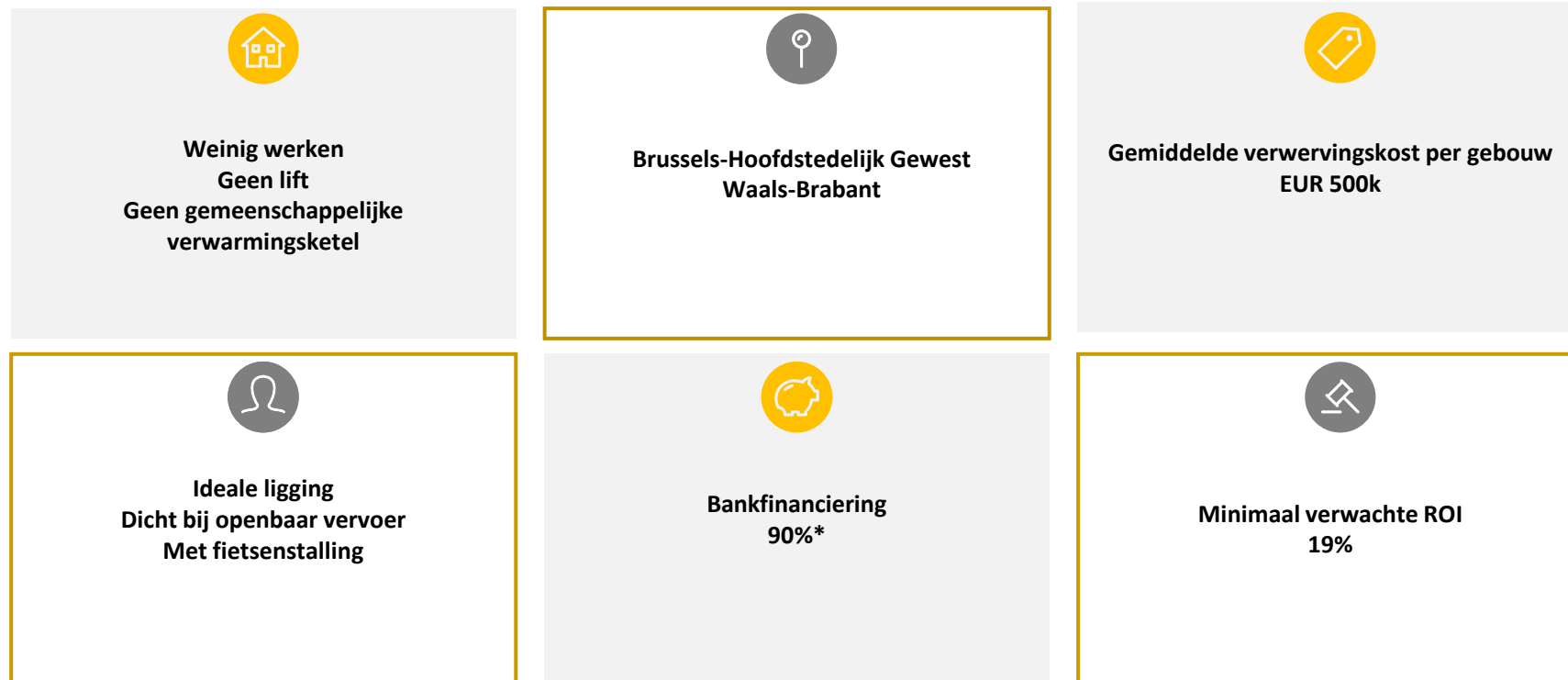


Bron: Notaris.be (februari 2020), Week van het Vastgoed – Analyse van de vastgoedmarkt (jaar 2019)

Mathilde Ridole (juli 2020), "Les taux hypothécaires baissent encore, mais à qui profitent-ils". L'Echo. <https://www.lecho.be/monargent/analyse/immobilier/les-taux-hypothecaires-baissent-encore-mais-a-qui-profitent-ils/10239857.html>

V. Investeringsstrategie

Om haar ontwikkeling te ondersteunen, wenst de Vennootschap minimaal 4 gebouwen per jaar te verwerven die aan de volgende criteria voldoen:



*Berekend op de verwervingsprijs exclusief registratierechten en werkzaamheden. Deze ratio wordt momenteel verkregen van de bankpartner.

VI. De lopende projecten (1/3)

1

Tervurenlaan in Sint-Pieters-Woluwe



- Verkoop van een appartement op de 2e verdieping van een residentieel gebouw
- Oppervlakte: 130 m²
- Totale kost: EUR 422k
- Geschatte verkoopprijs: EUR 460k
- Verkoop gepland voor mei 2021

2

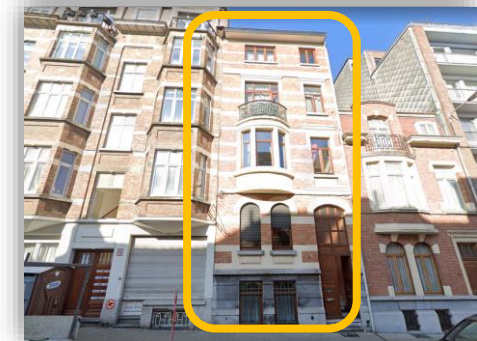
Rue des Tilleuls in Mont-Saint-Guibert



- Verkoop van een bouwgrond met vergunning en gekruiste optie
- Totale oppervlakte = 1.458 m²
- Geschatte winst: EUR 230k
- Verkoop gepland voor september 2021

3

Bondgenotenstraat In Vorst



- Verkoop van het laatste van 3 appartementen
- 2 appartementen zijn reeds verkocht
- Oppervlakte van het te verkopen appartement: 51 m²
- Totale kost: EUR 125k
- Geschatte verkoopprijs: EUR 195k
- Verkoop gepland voor september 2021

VI. De lopende projecten (2/3)

4

Emile Wittmannstraat
in Schaarbeek



- Verkoop van 3 appartementen
- Totale oppervlakte: 212 m²
- Totale kost: EUR 377k
- Geschatte verkoopprijs: EUR 547k
- Verkoop gepland voor september 2021

5

Beukenootjesstraat
in Neder-over-Heembeek



- Verkoop van 3 appartementen en 4 garages
- 1 appartement en 2 garages werden reeds verkocht
- Oppervlakte van de 2 resterende appartementen: 180 m²
- Totale kost resterende appart en garages: EUR 429k
- Geschatte verkoopprijs resterende app en garages: EUR 540k
- Verkoop gepland voor september 2021

6

Pantheonlaan
in Koekelberg



- Verkoop van 4 appartementen
- Totale oppervlakte: 358 m²
- Totale kost: EUR 627k
- Geschatte verkoopprijs: EUR 850k
- Verkoop gepland voor december 2021

VI. De lopende projecten (3/3)

7

J.B. Timmermansstraat
In Sint-Lambrechts-Woluwe



- Verkoop van een dépôt of 23 parkings (in afwachting van milieuvergunning)
- Totale kost: EUR 617k
- Geschatte verkoopprijs: EUR 725k
- Verkoop gepland voor maart 2022

8

Georges Marlowsquare
In Ukkel



- Verkoop van 4 appartementen
- Totale oppervlakte: 250 m²
- Totale kost: EUR 608k
- Geschatte verkoopprijs: EUR 700k
- Verkoop gepland voor juni 2022

9

Josse Goffinlaan
In Sint-Agatha-Berchem



- Verkoop van 4 appartementen
- Totale oppervlakte: 370 m²
- Totale kost: EUR 546k
- Geschatte verkoopprijs: EUR 750k
- Verkoop gepland voor juni 2022

VII. Het thesaurieplan

Cash planning - en kEUR	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	Total
	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	
Cash début de période	288	632	240	1.005	1.174	1.339	1.782	1.833	1.780	1.831	1.759	1.810	1.861	1.913	1.841	1.892	1.943	1.994	502	668	288
Cash in - Projets en cours (1)	111	349	1.512	850	1.114	1.461	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.397
Cash in - Projets Pipeline (2)	-	-	-	-	-	650	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	10.065
Cash out - Projets en cours (1)	(281)	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(331)
Cash out - Projets Pipeline (2)	-	-	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	-	-	-	(8.438)
Charges annuelles (3)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(1.078)
Intérêts financement actionnaires et autres	(98)	-	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	-	(107)
Intérêts et frais de financements bancaires (4)	(12)	(12)	(14)	(13)	(11)	(9)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(3)	(2)	-	(132)
Intérêts Emprunt obligatoire	(75)	-	-	-	-	(120)	-	-	-	(120)	-	-	-	(120)	-	-	-	(120)	-	-	(555)
Impôts	-	-	-	-	-	-	-	(105)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36)	-	-	(140)
Cash investisseurs - Actionnaires	-	(250)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(250)
Crédits bancaires - Projets en cours	253	(375)	(566)	(501)	(771)	(922)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.882)
Crédits bancaires - Projets Pipeline	-	-	450	450	450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(450)	(450)	(450)	-
Emprunt obligatoire 2018	(1.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.000)
Emprunt obligatoire 2021	1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.500)	-	-	-
Cash fin de période	632	240	1.005	1.174	1.339	1.782	1.833	1.780	1.831	1.759	1.810	1.861	1.913	1.841	1.892	1.943	1.994	502	668	837	837

- (1) Cubix Immo heeft momenteel 9 lopende projecten. Van deze 9 projecten zijn er 7 gedeeltelijk gefinancierd met bankleningen die terugbetaald zullen worden met de opbrengst van de verkoop.
 - De "Cash in - Lopende Projecten" komt overeen met de geraamde inkomsten uit de verkoop van de lopende projecten.
 - De "Cash out - Lopende Projecten" stemt overeen met de geraamde kosten van de lopende projecten die nog niet zijn uitbetaald.
- (2) Cubix Immo is van plan 4 projecten van EUR 500 000 (exclusief financiële kosten en registratierechten) per jaar uit te voeren.
 - De "Cash in - Pijlijnprojecten" komt overeen met de geraamde inkomsten uit de verkoop van toekomstige projecten. De terugvordering van registratierechten (~4,5%) in verband met de status van vastgoedhandelaar wordt 3 maanden na de verkoop geboekt.
 - Cash out - Pijlijnprojecten" stemt overeen met de kosten van toekomstige projecten (inclusief registratiekosten voor 12,5%). Voor dit kasstroomoverzicht en om een beter inzicht te krijgen in de kasstromen in verband met de projecten die gedeeltelijk door deze obligatielening worden gefinancierd, wordt ervan uitgegaan dat Cubix vanaf T2 2025 geen projecten meer zal ontwikkelen. In werkelijkheid zal de Vennootschap na het tweede kwartaal van 2025 doorgaan met de ontwikkeling van soortgelijke projecten..
- (3) De jaarlijkse bedrijfskosten van EUR 215 duizend zijn voorzien en geraamd op basis van de historische cijfers van de Vennootschap, verhoogd om rekening te houden met de groei van de Vennootschap.
- (4) "Rente en bankfinancieringskosten" komen overeen met de rente (geraamd op ~1,5%) op bankleningen voor lopende en toekomstige projecten.
- De obligatie-uitgifte van EUR 1.500k zal de ontwikkeling van nieuwe Cubix-projecten ondersteunen.
- De aandeelhoudersvoorschotten blijven achtergesteld op de obligatielening ten belope van EUR 400k. De terugbetaling van de obligatielening is gepland voor T2 2025.
- In het kader van het thesaurieplan werd de belasting in twee delen geraamd. Enerzijds aan het einde van de lopende projecten en anderzijds aan het einde van de nieuwe projecten. Er werd rekening gehouden met een belastingtarief van 25%.

VIII. Boekhoudkundige situatie (1/3)

Cubix Immo – Balans

EUR	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	Réalisé		Réalisé		Proforma	
ACTIFS IMMOBILISÉS	5.000	0%	1.469.447	35%	703.717	15%
I. Frais d'établissement	0	0%	0	0%	0	0%
II. Immobilisations incorporelles	0	0%	0	0%	0	0%
III. Immobilisations corporelles	0	0%	1.464.447	35%	696.717	15%
IV. Immobilisations financières	5.000	0%	5.000	0%	7.000	0%
ACTIFS CIRCULANTS	5.259.140	100%	2.730.422	65%	3.906.633	85%
V. Créances à plus d'un an	0	0%	0	0%	0	0%
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	4.266.130	81%	958.180	23%	2.757.008	60%
VII. Créances à un an au plus	431.089	8%	1.172.277	28%	803.629	17%
A. Créances commerciales	406.500	8%	1.148.000	27%	800.523	17%
B. Autres créances	24.589	0%	24.277	1%	3.106	0%
VIII. Placements de trésorerie	0	0%	0	0%	0	0%
IX. Valeurs disponibles	549.996	10%	530.297	13%	287.250	6%
X. Comptes de régularisation	11.925	0%	69.668	2%	58.746	1%
TOTAL DE L'ACTIF	5.264.140	100%	4.199.868	100%	4.610.350	100%

EUR	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	Réalisé		Réalisé		Proforma	
CAPITAUX PROPRES	-270.707	-5%	17.321	0%	20.597	0%
I. Capital	6.300	0%	6.300	0%	6.300	0%
II. Primes d'émission	0	0%	0	0%	0	0%
III. Plus-values de réévaluation	0	0%	280.000	7%	77.336	2%
IV. Réserves	0	0%	0	0%	2.664	0%
V. Résultat reporté	-277.007	-5%	-268.979	-6%	-65.703	-1%
VI. Subsidés en capital	0	0%	0	0%	0	0%
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	0	0%	0	0%	0	0%
VII. Provisions et impôts différés	0	0%	0	0%	0	0%
DETTES	5.534.847	105%	4.182.548	100%	4.589.753	100%
VIII. Dettes à plus d'un an	3.757.870	71%	3.148.248	75%	4.531.513	98%
IX. Dettes à un an au plus	1.766.710	34%	941.124	22%	42.311	1%
X. Comptes de régularisation	10.268	0%	93.175	2%	15.930	0%
TOTAL DU PASSIF	5.264.140	100%	4.199.868	100%	4.610.350	100%

Bron: Management en Nationale Bank van België

VIII. Boekhoudkundige situatie (2/3)

Cubix Immo – Resultatenrekening

EUR	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	Réalisé		Réalisé		Proforma	
I. Ventes et prestations	1.132.849	100%	4.368.063	100%	1.737.152	101%
A. Chiffre d'affaires	1.132.849	100%	4.363.029	100%	1.714.135	100%
B. Variation des encours de fabrication, des produits finis et de commandes en cours d'exécution	0	0%	0	0%	0	0%
C. Production immobilisée	0	0%	0	0%	0	0%
D. Autres produits d'exploitation	0	0%	5.035	0%	23.018	1%
II. Coûts des ventes et des prestations	1.044.905	92%	4.195.164	96%	1.349.757	79%
A. Approvisionnements et marchandises	680.783	60%	3.870.895	89%	999.550	58%
B. Services et biens divers	363.026	32%	316.849	7%	304.124	18%
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	0	0%	0	0%	0	0%
D. Dotations aux amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, immobilisations	0	0%	0	0%	34.103	2%
E. Réductions de valeurs sur stocks, commandes en cours d'exécution et créances commerciales	0	0%	0	0%	0	0%
F. Provisions pour risques et charges	0	0%	0	0%	0	0%
G. Autres charges d'exploitation	1.096	0%	7.421	0%	11.979	1%
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructur. (-)	0	0%	0	0%	0	0%
III. Résultat d'exploitation	87.944	8%	172.899	4%	387.395	23%
IV. Produits financiers	0	0%	7	0%	0	0%
V. Charges financières	175.379	15%	164.878	4%	184.119	11%
VI. Résultat courant avant impôts	-87.435	-8%	8.028	0%	203.277	12%
VII. Produits exceptionnels	0	0%	0	0%	0	0%
VIII. Charges exceptionnelles	0	0%	0	0%	0	0%
EBITDA	87.944	8%	172.899	4%	421.499	25%
EBIT	87.944	8%	172.899	4%	387.395	23%
IX. Résultat de l'exercice avant impôts	-87.435	-8%	8.028	0%	203.277	12%
X. Impôts sur le résultat	0	0%	0	0%	0	0%
XI. Résultat de l'exercice	-87.435	-8%	8.028	0%	203.277	12%
XIII. Résultat de l'exercice à affecter	-87.435	-8%	8.028	0%	203.277	12%

VIII. Boekhoudkundige situatie (3/3)

Cubix Immo – Boekhoudkundige situatie op 31/12/2020

Op 31/12/2020 bezit de **Vennootschap Cubix Immo bv**:

➤ ‘Materiële vaste activa’ (EUR 697k) die voornamelijk bestaan uit het dépôt ‘Jean-Baptiste Timmermans’ in Sint-Lambrechts-Woluwe.

➤ ‘Vorraden en bestellingen in uitvoering’ (EUR 2.757k) die uit de geëngageerde kosten voor de volgende projecten bestaan:

➤ Appartement Tervuren:	EUR 0k
➤ Terrein Mont-Saint-Guibert:	EUR 96k
➤ Gebouw Alliés:	EUR 125k
➤ Gebouw Wittman:	EUR 377k
➤ Gebouw Faines:	EUR 428k
➤ Gebouw Pantheon:	EUR 627k
➤ Dépôt Timmermans:	EUR 0k
➤ Gebouw Marlow:	EUR 608k
➤ Gebouw Josse Goffin:	EUR 496k

➤ ‘Vorderingen op ten hoogste één jaar’ (EUR 804k) waarvan:

➤ Te ontvangen inkomsten:	
➤ Verkoop appartementen Tervuren:	EUR 460k
➤ Verkoopoptie Mont-Saint-Guibert:	EUR 134k
➤ Meerwaarde verkoop Bondgenoten:	EUR 70k
➤ Meerwaarde verkoop Faines:	EUR 111k
➤ Vooruitbetalingen:	EUR 25k
➤ btw-rekening-courant:	EUR 3k

➤ ‘Herwaarderingsmeerwaarde’ (EUR 77k) op het dépôt Timmermans.

➤ ‘Financiële schulden op meer dan één jaar’ (EUR 2.882k) waarvan:

➤ Krediet Tervuren:	EUR 375k
➤ Gebouw Wittman:	EUR 301,5k
➤ Gebouw Faines:	EUR 265k
➤ Gebouw Pantheon:	EUR 501k
➤ Dépôt Timmermans:	EUR 517,5k
➤ Gebouw Marlow:	EUR 481,5k
➤ Gebouw Josse Goffin:	EUR 440k

➤ ‘Andere schulden op meer dan één jaar’ (EUR 1.650k) waarvan:

➤ Obligatieschuld:	EUR 1.000k
➤ Schuld LT Klavis Technologies NV:	EUR 650k

IX. De lopende financieringen (1/8)

De volgende financieringen zijn gebruikt voor de ontwikkeling van de vastgoedprojecten van Cubix Immo bv in de afgelopen drie jaar.

➤ Een aandeelhoudersfinanciering:

- Onder de vorm van aandeelhoudersvoorschotten;
- Bedrag van de lening: **EUR 650k**;
- Looptijd: **onbepaalde duur**;
- Jaarlijkse bruto rente van **10%**;
- **Achtergesteld ten opzichte van de nieuwe obligatielening ten belope van EUR 400k**;
- Gedeeltelijke terugbetaling van **EUR 250k in T2 2021**;

➤ Een obligatiefinanciering (via het platform BeeBonds), gerealiseerd in september 2018:

- Bedrag van de lening: **EUR 1,0m**;
- Looptijd: **3 jaar**;
- Jaarlijkse bruto rente van **9%**, jaarlijks betaalbaar als volgt: 7% in jaar 1 en 2, gevolgd door een coupon van $(7\% + 3 * 2\%) = 13\%$ in jaar 3;
- Het geleende kapitaal wordt **volledig terugbetaald op de eindvervaldag van de plaatsing**;
- **Achtergesteld** ten opzichte van de bankleningen;
- Mogelijkheid tot **vervroegde terugbetaling** mits een vergoeding van 1% rente;
- **Geen specifieke waarborg, maar op voorwaarde dat**
 - De vennoten en externe, niet-bancaire investeerders ("Family & Friends") ten minste EUR 600.000 in de structuur laten ("schulden van de vennoten met een looptijd van meer dan een jaar" et "andere schulden" ;
 - De vennoten zich ertoe verbinden de kosten, financiële lasten en eventuele overschrijdingen af te dekken (gebruikelijke clausules inzake "cost overrun" en "cash deficiency");
- **Vervroegde terugbetaling**: Cubix wenste deze financiering vervroegd terug te betalen in T1 2021 om een nieuwe obligatie te kunnen uitgeven.

➤ **Bankfinancieringen** die op de volgende bladzijden beschreven worden (deze leningen betreffende lopende projecten).

IX. De lopende financieringen (2/8)

Lopende bankfinanciering in de bv

Krediet:	BNP Paribas Fortis NV
Datum van toekenning:	28/08/2019 onder opschortende voorwaarden (zie informatienota).
Type krediet:	Roll-over krediet
Vervaldatum:	30/08/2020 en werd verlengd tot aan de verkoop van het pand.
Bedrag:	EUR 375.000
LTC:	100%
Doel:	Dit krediet is bedoeld voor financiering van de verwerving van een gebouw gelegen te B-1150 SINT-PIETERS-WOLUWE, Tervurenlaan 246 .
Rente:	Euribor-referentietarief van de interbancaire markt van de Eurozone, zoals door Reuters gepubliceerd om 11.00 uur (Brusselse tijd) op de Rentebepalingsdatum + 1,00%.
Waarborgen:	<ul style="list-style-type: none">- Hypotheek van EUR 27.500,00 in hoofdsom en toebehoren, in rang 1, op het gebouw gelegen te B-1150 SINT-PIETERS-WOLUWE, Tervurenlaan 246;- Hypothecaire volmacht van EUR 385.000,00 in hoofdsom en toebehoren, op het gebouw gelegen te B-1150 SINT-PIETERS-WOLUWE, Tervurenlaan 246. Dit gebouw is bezwaard met een maximum van 27.500,00 EUR ten gunste van BNP Paribas Fortis NV;- Verklaring van achterstelling van voorschotten tot 650.000,00 EUR, ondertekend door KLAIVIS TECHNOLOGIES NV, Cubix Immo bv en BNP Paribas Fortis NV;- Verpanding, ten gunste van BNP Paribas Fortis NV, door Cubix Immo bv, van alle huidige en toekomstige schuldvorderingen die de vennootschap heeft of zal hebben ten aanzien van een door de Bank erkende verzekeringsmaatschappij met betrekking tot elke brandverzekeringspolis en daarmee verband houdende risico's die zijn afgesloten op het onroerend goed gelegen te B-1150 SINT-PIETERS-WOLUWE, Tervurenlaan 246;- Verpanding ten gunste van BNP Paribas Fortis NV van vorderingen op BNP Paribas Fortis NV die voortvloeien uit een specifieke rekening-courant op naam van CUBIX IMMO bv;- Gezamenlijke en ondeelbare borgstelling onderschreven door de heer MALFAIT David, de heer NAGEL David en de heer HERSCOVITCH David, voor een bedrag van maximaal EUR 100.000,00.
Terugbetalingen:	De terugbetaling zal gebeuren door de verkoop van het gebouw gelegen te B-1150 SINT-PIETERS-WOLUWE, Tervurenlaan 246 en ten laatste op 30.08.2020. Het krediet is verlengd tot de verkoop van het gebouw.

IX. De lopende financieringen (3/8)

Lopende bankfinanciering in de bv

Krediet:	BNP Paribas Fortis NV
Datum van toekenning:	26/08/2020 onder opschortende voorwaarden (zie informatienota).
Type krediet:	Roll-over krediet
Vervaldatum:	Max 20 maanden, ofwel 30/04/2022
Bedrag:	EUR 301.500
LTC:	90%
Doel:	Dit krediet is bedoeld voor financiering van de verwerving van een gebouw gelegen te B-1030 BRUSSEL, Emile Wittman straat 55.
Rente:	Euribor-referentietarief van de interbancaire markt van de Eurozone, zoals door Reuters gepubliceerd om 11.00 uur (Brusselse tijd) op de Rentebepalingsdatum + 1,50%
Waarborgen:	<ul style="list-style-type: none">- Hypotheek van EUR 27.500,00 in hoofdsom en toebehoren, in rang 1, op het gebouw gelegen te B-1030 BRUSSEL, Emile Wittmanstraat 55;- Hypothecaire volmacht van EUR 304.150,00 in hoofdsom en toebehoren, op het gebouw gelegen te B-1030 BRUSSEL, Emile Wittmanstraat 55. Dit gebouw is bezwaard met een maximum van 27.500,00 EUR, ten gunste van BNP Paribas Fortis NV ;- Gezamenlijke en ondeelbare borgstelling onderschreven door de heer MALFAIT David, de heer NAGEL David en de heer HERSCOVITCH David, voor een bedrag van EUR 33.500,00.
Terugbetalingen:	De terugbetaling zal gebeuren door de verkoop van het gebouw gelegen te B-1030 BRUSSEL, Emile Wittmanstraat 55, uiterlijk op 30.04.2022. De lening zal op die datum automatisch eindigen.

IX. De lopende financieringen (4/8)

Lopende bankfinanciering in de bv

Krediet:	BNP Paribas Fortis NV
Datum van toekenning:	26/08/2020 onder opschortende voorwaarden (zie informatienota).
Type krediet:	Roll-over krediet
Vervaldatum:	Max 20 maanden, ofwel 30/04/2022
Intieel bedrag:	EUR 468.000
Resterend bedrag:	EUR 265.000
LTC:	90%
Doel:	Dit krediet is bedoeld voor financiering van de verwerving van een gebouw gelegen te B-1120 BRUSSEL, Beukenootjesstraat 41.
Rente:	Euribor-referentietarief van de interbancaire markt van de Eurozone, zoals door Reuters gepubliceerd om 11.00 uur (Brusselse tijd) op de Rentebepalingsdatum + 1,50%
Waarborgen:	<ul style="list-style-type: none">- Hypotheek van EUR 27.500,00 in hoofdsom en toebehoren, in rang 1, op het gebouw gelegen te B-1120 BRUSSEL, Beukenootjesstraat 41;- Hypothecaire volmacht van EUR 487.300,00 in hoofdsom en toebehoren, op het gebouw gelegen te B-1120 BRUSSEL, Beukenootjesstraat 41. Dit gebouw is bezwaard met een maximum van 27.500,00 EUR ten gunste van BNP Paribas Fortis NV;- Gezamenlijke en ondeelbare borgstelling onderschreven door de heer MALFAIT David, de heer NAGEL David en de heer HERSCOVITCH David, voor een bedrag van EUR 52.000,00.
Terugbetalingen:	De terugbetaling zal gebeuren door de verkoop van het gebouw gelegen te B-1120 BRUSSEL, Beukenootjesstraat 41, uiterlijk op 30.04.2022. De lening zal op die datum automatisch eindigen.

IX. De lopende financieringen (5/8)

Lopende bankfinanciering in de bv

Krediet:	BNP Paribas Fortis NV
Datum van toekenning:	02/11/2020 onder opschortende voorwaarden (zie informatienota).
Type krediet:	Roll-over krediet
Vervaldatum:	Max 18 maanden, ofwel 30/04/2022
Bedrag:	EUR 501.300
LTC:	90%
Doel:	Dit krediet is bedoeld voor financiering van de verwerving van een gebouw met 4 appartementen gelegen te B-1081 KOEKELBERG, Panthéon laan 77, met het oog op de herverkoop per stuk.
Rente:	Euribor-referentietarief van de interbancaire markt van de Eurozone, zoals door Reuters gepubliceerd om 11.00 uur (Brusselse tijd) op de Rentebepalingsdatum + 1,50%
Waarborgen:	<ul style="list-style-type: none">- Hypotheek van EUR 27.500,00 in hoofdsom en toebehoren, in rang 1, op het gebouw gelegen te B-1081 KOEKELBERG, Pantheonlaan 77 ;- Hypothecaire volmacht van EUR 523.930,00 in hoofdsom en toebehoren, op het gebouw gelegen te B-1081 KOEKELBERG, Pantheonlaan 77. Dit gebouw is bezwaard met een maximum van 27.500,00 EUR, ten gunste van BNP Paribas Fortis NV;- Gezamenlijke en ondeelbare borgstelling onderschreven door de heer MALFAIT David, de heer NAGEL David en de heer HERSCOVITCH David, voor een bedrag van EUR 55.700,00.
Terugbetalingen:	De terugbetaling zal gebeuren door de verkoop van het pand te B-1081 KOEKELBERG, Pantheonlaan 77, uiterlijk op 30.04.2022. De lening zal op die datum automatisch eindigen.

IX. De lopende financieringen (6/8)

Lopende bankfinanciering in de bv

Krediet:	BNP Paribas Fortis NV
Datum van toekenning:	18/06/2019 onder opschortende voorwaarden (zie informatienota).
Type krediet:	Roll-over krediet
Vervaldatum:	Max 24 maanden, ofwel 30/06/2021
Bedrag:	EUR 517.500
LTC:	90%
Doel:	Dit krediet is bedoeld voor financiering van de verwerving van een gebouw gelegen te B-1200 SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE, J.-B. Timmermansstraat 22 .
Rente:	Euribor-referentietarief van de interbancaire markt van de Eurozone, zoals door Reuters gepubliceerd om 11.00 uur (Brusselse tijd) op de Rentebepalingsdatum + 1,50%
Waarborgen:	<p>- Hypotheek van EUR 27.500,00 in hoofdsom en toebehoren, in rang 1, op het gebouw in het bezit van Cubix Immo bv gelegen te B-1200 SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE, J.-B. Timmermansstraat 22 ;</p> <p>- Hypothecaire volmacht van EUR 541.750,00 in hoofdsom en toebehoren, op het gebouw in het bezit van Cubix Immo bv gelegen te B-1200 SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE, J.-B. Timmermansstraat 22. Dit gebouw is bezwaard met een maximum van 27.500,00 EUR, ten gunste van BNP Paribas Fortis NV;</p>
Terugbetalingen:	De terugbetaling zal gebeuren door de verkoop van het pand te B-1200 SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE, J.-B. Timmermansstraat 22 , uiterlijk op 30.06.2021. De lening zal op die datum automatisch eindigen.

IX. De lopende financieringen (7/8)

Lopende bankfinanciering in de bv

Krediet:	BNP Paribas Fortis NV
Datum van toekenning:	26/08/2020 onder opschortende voorwaarden (zie informatienota).
Type krediet:	Roll-over krediet
Vervaldatum:	Max 20 maanden, ofwel 30/04/2022
Bedrag:	EUR 481.500
Doel:	Dit krediet is bedoeld voor financiering van de verwerving van een gebouw gelegen te B-1180 BRUSSEL, Georges Marlow Square 29.
LTC:	90%
Rente:	Euribor-referentietarief van de interbancaire markt van de Eurozone, zoals door Reuters gepubliceerd om 11.00 uur (Brusselse tijd) op de Rentebepalingsdatum + 1,50%
Waarborgen:	<ul style="list-style-type: none">- Hypotheek van EUR 27.500,00 in hoofdsom en toebehoren, in rang 1, op het gebouw gelegen te B-1180 BRUSSEL, Georges Marlow Square 29 ;- Hypothecaire volmacht van EUR 502.150,00 in hoofdsom en toebehoren, op het gebouw gelegen te B-1180 BRUSSEL, Georges Marlow Square 29. Dit eigendom is bezwaard met een maximum van 53.500,00 EUR, ten gunste van BNP Paribas Fortis NV;- Gezamenlijke en ondeelbare borgstelling onderschreven door de heer MALFAIT David, de heer NAGEL David en de heer HERSCOVITCH David, voor een bedrag van EUR 52.000,00.
Terugbetalingen:	De terugbetaling zal gebeuren door de verkoop van het pand te B-1180 Brussel, Georges Marlow Square 29, uiterlijk op 30 april 2022. De lening zal op die datum automatisch eindigen.

IX. De lopende financieringen (8/8)

Lopende bankfinanciering in de bv

Krediet:	BNP Paribas Fortis NV
Datum van toekenning:	23/01/2020 onder opschortende voorwaarden (zie informatienota).
Type krediet:	Roll-over krediet
Vervaldatum:	Max 15 maanden, ofwel 30/04/2021
Bedrag:	EUR 440.000
LTC:	100%
Doel:	Dit krediet is bedoeld voor financiering van de verwerving van een opbrengsteigendom met 4 appartementen gelegen te B-1082 SINT-AGATHA-BERCHEM, Josse Goffin laan 105.
Rente:	Euribor-referentietarief van de interbancaire markt van de Eurozone, zoals door Reuters gepubliceerd om 11.00 uur (Brusselse tijd) op de Rentebepalingsdatum + 1,50%
Waarborgen:	<ul style="list-style-type: none">- Hypotheek van EUR 27.500,00 in hoofdsom en toebehoren, in rang 1, op het gebouw gelegen te B-1082 SINT-AGATHA-BERCHEM, Josse Goffinlaan 105 ;- Hypothecaire volmacht van EUR 456.500,00 in hoofdsom en toebehoren, op het gebouw gelegen te B-1082 SINT-AGATHA-BERCHEM, Josse Goffinlaan 105. Dit gebouw is bezwaard met een maximum van 27.500,00 EUR ten voordele van BNP Paribas Fortis NV;- Verpanding, ten gunste van BNP Paribas Fortis NV, door Cubix Immo bv, van alle huidige en toekomstige schuldvorderingen die de vennootschap heeft of zal hebben ten aanzien van een door de Bank erkende verzekeringsmaatschappij met betrekking tot elke brandverzekeringspolis en daarmee verband houdende risico's die zijn afgesloten op het onroerend goed gelegen te B-1082 SINT-AGATHA-BERCHEM, Josse Goffinlaan 105 ;- Verpanding ten gunste van BNP Paribas Fortis NV van vorderingen op BNP Paribas Fortis NV die voortvloeien uit een specifieke rekening-courant op naam van CUBIX IMMO bv.
Terugbetalingen:	De terugbetaling zal gebeuren door de verkoop van het pand gelegen te B-1082 SINT-AGATHA-BERCHEM, Josse Goffinlaan 105, uiterlijk op 30.04.2021. De lening zal op die datum automatisch eindigen.

X. De toekomstige financieringen

De financieringen die de bv voorziet om de projecten tot een goed einde te brengen zijn:

- **Bankfinancieringen** met de bankpartners die gemiddeld voor 90% van de verwervingskosten tussenkomen (exclusief rechten).
- **De obligatiefinanciering (via het platform BeeBonds)**
 - Maximaal bedrag van de lening: **EUR 1,5m**;
 - Minimaal bedrag van de lening: **EUR 1,3m**;
 - **Obligatie**-uitgifte onder Belgisch recht;
 - **4 jaar** te tellen vanaf de storting van het bedrag op de rekening van de bv 'Cubix Immo';
 - **Jaarlijkse bruto rente van 8,00%**, jaarlijks betaalbaar;
 - Het geleende kapitaal wordt **integral terugbetaald op de vervaldag** van de plaatsing;
 - **Achtergesteld** in verhouding tot de bankfinanciering;
 - Het doel van de fondsenwerving is uitsluitend de herfinanciering van lopende projecten (waarvan de verkoop aan het eind van het jaar zal worden afgerond) en de financiering van toekomstige projecten van Cubix Immo bv;
 - Mogelijkheid tot **vervroegde terugbetaling** mits vergoeding;
 - **Geen specifieke waarborg, maar op voorwaarde dat**
 - De vennoten en externe, niet-bancaire investeerders ("Family & Friends") ten minste EUR 400.000 in de structuur laten ("schulden van de vennoten met een looptijd van meer dan een jaar" et "andere schulden");
 - De vennoten zich ertoe verbinden de kosten, financiële lasten en eventuele overschrijdingen af te dekken (gebruikelijke clauses inzake "cost overrun" en "cash deficiency");
 - **De betaling van de coupons** kan gebeuren met de opbrengst uit de verkoop van de lopende en toekomstige projecten;
 - **Kwartaalverslag** verstuurd naar BeeBonds.

XI. Disclaimer Deloitte

Deze informatienota is opgesteld door Deloitte Accountancy CVBA/SCRL (hierna "Deloitte" of "Deloitte Private" genoemd) op basis van documenten en informatie met betrekking tot de toekomstige vastgoedprojecten (het "Project") van de **bv Cubix Immo (de "Vennootschap" of "Cubix Immo")**, die zijn verstrekt door het bestuursorgaan of het management van de emittent (bv "Cubix Immo"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen (geraamde timing) of andere informatie.

De analyse van het Project door Deloitte Private en de opstelling van de Informatienota omvatten geen evaluatie of aanbeveling met betrekking tot de investering in of de aankoop van de door de emittent uitgegeven obligaties.

Deloitte heeft zich uitsluitend gebaseerd op de informatie die door de Emittent is verstrekt en is niet verantwoordelijk voor de nauwkeurigheid of volledigheid van die informatie.

Het project brengt zakelijke, financiële en bouwkundige risico's met zich mee waarvoor Deloitte geen verantwoordelijkheid aanvaardt.

Het is niet de verantwoordelijkheid van Deloitte om eventuele onnauwkeurigheden in de informatie waarvan Deloitte in de toekomst kennis zou kunnen krijgen, te corrigeren, noch is het de verantwoordelijkheid van Deloitte om dergelijke informatie aan Investeerders mede te delen. Het feit dat de Informatienota door de Emittent of BeeBonds ter beschikking van de Beleggers wordt gesteld, betekent niet dat Deloitte een cliëntrelatie met deze Beleggers aangaat of dat Deloitte enige aansprakelijkheid ten aanzien van deze Beleggers op zich neemt.

Deloitte aanvaardt geen verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven als gevolg van het gebruik van deze Informatienota. Indien een belegger ervoor kiest zich op dit document te baseren, doet hij dit op eigen risico en is hij verantwoordelijk voor het maken van zijn eigen onafhankelijke analyse.

Elke Investeerder die deze Informatienota gebruikt, stemt ermee in geen vordering of actie te ondernemen tegen Deloitte of daarmee te dreigen naar aanleiding van (of in verband met) de Documenten of het gebruik ervan.