Cubix Immo BV/SRL

Ondersteuning van de groei van haar vastgoedactiviteiten

DRIEMAANDELIJKS RAPPORT Q4/2022

Document opgemaakt door

Cubix Immo BV/SRL

Opgemaakt in februari 2023

Disclaimer

- *Deze driemaandelijkse update is opgesteld door CUBIX IMMO SRL (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en uitsluitend bestemd voor beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 30/03/2021 in het kader van het CUBIX-project (het "Project").*
- *Dit rapport wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Emittent, die als enige verantwoordelijk is voor de hierin opgenomen informatie.*
- *Het bevat geen evaluatie of analyse of aanbeveling door BeeBonds SRL met betrekking tot de ontwikkeling van het Project en de raadgeving van het kopen, verkopen of houden van de obligaties uitgegeven in verband met het Project.*
- *BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik dat van dit verslag moet worden gemaakt.*

Inhoudstafel

I. Timeline update

II. Opbrengsten en kosten update

III. Status van de lopende projecten

IV. De nieuwe projecten

V. Status van de projectfinancieringen

VI. De huidige financiële situatie

VII. Bijkomende informatie

I. Timeline update

Update Timeline van de Beschrijvende Nota

Timeline 2021-2025

Q1 2021	Terugbetaling 1ste obligatielening (EUR 1m)* + uitgifte nieuwe obligatielening (EUR 1,5m) + aankoop eerste pand
2021-2022	Afronding van verschillende lopende projecten (verkopen)
2021 – 2025	Aankoop van 4 panden per jaar (doel EUR 2m per jaar)
Q2 2025	Terugbetaling van de nieuwe obligatie-uitgifte

**Fondsenwerving via BeeBonds in 2018*

Timeline update – Q4/2022

- Terugbetaling van de eerste obligatielening werd gedaan op 15/03/2021 ;
- Sinds 30/03/2021 (uitgiftedatum van de 2de obligatie-uitgifte), werden 13 woningen, 1 gebouw, 4 garages en 1 pakhuis verkocht op de **lopende projecten*** (projecten pag 5 à 7) waarvan 0 woningen in Q3 2022. Dit vertegenwoordigt EUR 0k verkopen in Q3 2022 op de **lopende projecten**;
- Wat de **nieuwe projecten**** betreft (projecten pag 8 à 10), in Q4 2022 :
  - Het project Alsemberg in Sint-Gillis is verworven;
  - Het project Saint-Bernard in Sint-Gillis werd verworven;
  - Het project Américaine werd verkocht en het desbetreffende krediet van EUR 460 duizend werd terugbetaald;

**De lopende projecten refereren naar die van de Beschrijvende Nota*
*** De nieuwe projecten zijn projecten die niet voorkomen in de Nota*
De cumulatieve cijfers hiervan staan op de volgende pagina

II. Opbrengsten en kosten update

Update opbrengsten en kosten van de Beschrijvende Nota

Opbrengsten en kosten van de Beschrijvende Nota

De verwachte kerncijfers van de nieuwe projecten in de periode 2021-2025

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

(*) Deze verhouding wordt momenteel verkregen van een bankpartner

(**) (Verkopen – Totale kosten vóór belastingen) / (Totale kosten vóór belastingen)

Opbrengsten en kosten update – Q4/2022

Gecumuleerde bereikte kerncijfers van de nieuwe projecten*** van 30/03/2021 tot 31/12/2022

Verkopen nieuwe projecten :	**EUR 2.336k**
Aankoopkosten (met rechten) :	**EUR 6.830k**
Aantal verkochte woningen :	**11 woningen en 1 handelszaak**
Bankfinanciering :	**90%***
Verwachte ROI (**) :	**19%**

(*) Deze verhouding wordt momenteel verkregen van een bankpartner

(**) (Verkopen – Totale kosten vóór belastingen) / (Totale kosten vóór belastingen)

(***) De nieuwe projecten zijn projecten die niet in de beschrijvende nota zijn genoemd.

III. Status van de lopende projecten (1/3)

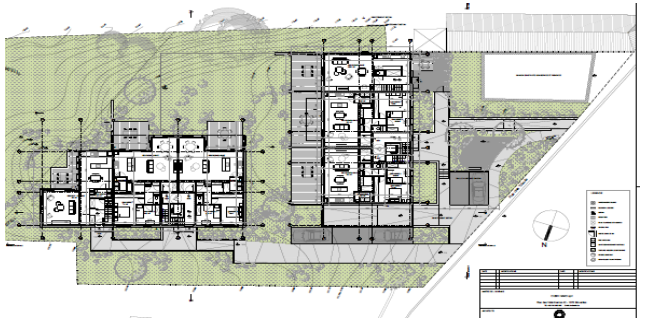
1

Tervurenlaan te Sint-Pieters-Woluwe

- Verkoop van een appartement op het 2de verdiep van een residentieel gebouw
- Oppervlakte : 130 m²
- Totale kosten : EUR 422k
- Bevestigde verkoopsprijs : > EUR 422k
- **Verkocht**

2

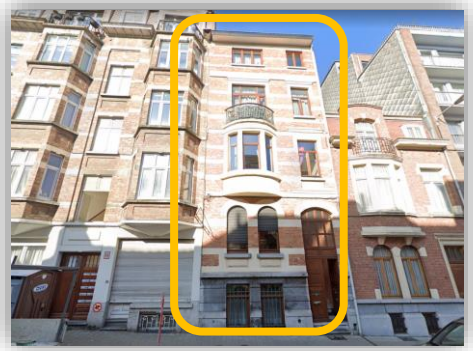
Rue des Tilleuls te Mont-Saint-Guibert



- Verkoop van een bouwgrond met vergunning inclusief een kruisoptie
- Totale oppervlakte = 1.458 m²
- Verwachte winst: EUR 230k
- **Niets verkocht tot nu toe**

3

Bondgenotenstraat te Vorst



- Verkoop van het laatste der drie appartementen
- Oppervlakte van het appartement te koop: 51 m²
- Totale kost: EUR 125k
- Bevestigde verkoopsprijs: > EUR 125k
- **Verkocht**

III. Status van de lopende projecten (2/3)

4

Wittmanstraat
te Schaerbeek

- Verkoop van 3 appartementen
- Totale oppervlakte: 212 m²
- Totale kosten: EUR 377k
- Verwachte verkoopsprijs: EUR 547k
- **Verkocht**

5

Beukenootjesstraat
te Neder-over-Heembeek

- Verkoop van 3 appartementen en 4 garages
- Totale oppervlakte
- Totale kosten flats en resterende garages : EUR 429k
- Verwachte verkoopsprijs flats en resterende garages : EUR 540k
- **Verkocht**

6

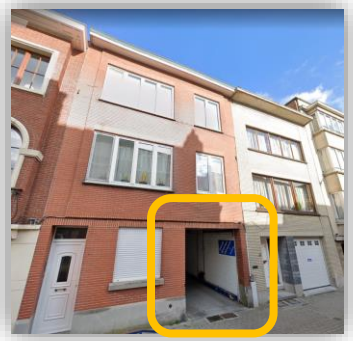
Panthéonlaan
te Koekelberg

- Verkoop van 4 appartementen
- Totale oppervlakte : 358 m²
- Totale kosten : EUR 627k
- Verwachte verkoopsprijs : EUR 850k
- **Verkocht**

III. Status van de lopende projecten (3/3)

7

Jean-Baptiste Timmermansstraat
Te Sint-Lambrechts-Woluwe



- Verkoop van een opslagplaats of van 23 parkings
- Bodemstudie uitgevoerd en geen sanering nodig
- Totale kosten: EUR 617k
- Verwachte verkoopsprijs : EUR 725k
- **Verkocht**

8

Square Marlow
te Ukkel

- Verkoop van 4 appartementen
- Totale oppervlakte: 250 m²
- Totale kosten : EUR 608k
- Verwachte verkoopsprijs : EUR 700k
- **Verkocht**

9

Josse Goffinlaan
Te Sint-Agatha-Berchem

- Verkoop van 4 appartementen
- Totale oppervlakte : 370 m²
- Totale kosten : EUR 546k
- Verwachte verkoopsprijs : EUR 750k
- Verkoop voorzien in juni 2022
- **3 appartementen verkocht tot nu toe**

IV. De nieuwe projecten (1/3)

1

Gemene Beemdenstraat 97
te Neder-over-Heembeek

- Beschrijving : 3 erkende appartementen
- Verwachte verkoopsprijs : >EUR 285k
- Verkoop voorzien in oktober 2021
- Bankfinanciering van 90%
- NB : Dit project werd al geïdentificeerd in de beschrijvende Nota (*cash out lopende projecten*).
- **Verkocht**

2

Rue Saint-Nicolas , 3
te Terhulpen (La Hulpe)

- Beschrijving : 3 appartementen en 1 handelszaak
- Verwachte verkoopsprijs : >EUR 1000k
- Verkoop voorzien in maart 2023
- Bankfinanciering van 90%
- **Niets verkocht tot nu toe**

3

Jansonstraat 22
te Anderlecht

- Beschrijving : : 3 appartementen en 1 handelszaak
- Verwachte verkoopsprijs : >EUR 550k
- Verkoop voorzien in september 2022
- Bankfinanciering van 100%
- **Verkocht**

IV. De nieuwe projecten (2/3)

4

Amerikaansestraat 51
Te Elsene

- Beschrijving : Eensgezinswoning
- Verwachte verkoopsprijs : >EUR 700k
- Verkoop voorzien in oktober 2022
- Bankfinanciering van 100%
- **Verkocht**

5

Edisonstraat 69
te Vorst

- Beschrijving : 4 appartementen
- Verwachte verkoopsprijs : >EUR 650k
- Verkoop voorzien in oktober 2022
- Bankfinanciering van 100%
- **1 appartement verkocht (en 1 compromis zal getekend worden in Q4 2022)**

6

Brugmannlaan 159
te Vorst

- Beschrijving : 5 appartementen
- Verwachte verkoopsprijs : >EUR 1,300k
- Verkoop voorzien in maart 2023
- Bankfinanciering van 100%
- **Niets verkocht tot nu toe**
- **(2 compromissen zullen getekend worden in Q4 2022)**

IV. De nieuwe projecten (3/3)

7

Verbindingslaan 57
te Vorst

- Beschrijving : 4 appartementen
- Verwachte verkoopsprijs : >EUR 1,100k
- Verkoop voorzien in juni 2023
- Bankfinanciering van 90%
- **Niets verkocht tot nu toe**

8

Boetendaelstraat 81
te Ukkel

- Beschrijving : 4 appartementen
- Verwachte verkoopsprijs : >EUR 750k
- Verkoop voorzien in juni 2023
- Bankfinanciering van 90%
- **Niets verkocht tot nu toe**

IV. De nieuwe projecten (4/4)

9

Sint Bernardstraat 173
te Sint-GIllis

- Beschrijving : Eensgezinswoning
- Verwachte verkoopsprijs : >EUR 600k
- Verkoop voorzien in augustus 2023
- Bankfinanciering van 90%
- **Niets verkocht tot nu toe**

10

Alsembergsesteenweg 91-93
te Sint-Gillis

- Beschrijving : 4 appartementen + 2 handelsbenedenverdiepingen + grond (Garibaldistraat)
- Verwachte verkoopsprijs : >EUR 1400k
- Verkoop voorzien in juni 2024
- Bankfinanciering van 90%
- **Niets verkocht tot nu toe**

V. Status van de projectfinancieringen van Cubix (1/2)

Voor de ontwikkeling van de vastgoedprojecten van Cubix Immo SRL/BV in de afgelopen drie jaar zijn de volgende financieringen gebruikt.

Aandeelhoudersfinanciering:

- In de vorm van aandeelhoudersvoorschotten;
- Leningbedrag: EUR **650.000**;
- Looptijd van de lening: onbepaald;
- Rente van **10% bruto per jaar**, jaarlijks betaald;
- Achtergesteld aan de nieuwe obligatie-uitgifte van **EUR 400.000**;
- **De gedeeltelijke terugbetaling van EUR 250.000 (oorspronkelijk gepland in het tweede kwartaal van 2021) vond plaats in het vierde kwartaal van 2021.**

V. Status van de projectfinancieringen van Cubix (2/2)

De in de BV/SRL voorziene financiering voor de uitvoering van de projecten bedraagt

- **Het niveau van de bankfinanciering met de bankpartner blijft gemiddeld op 90% van de acquisitiekosten (exclusief rechten).**
- **De obligatiefiannciering (via het BeeBonds platform)**
  - Bedrag van de lening: **EUR 1,5m** ;
  - **Obligatie-uitgifte** onder Belgisch recht;
  - **4 jaar** vanaf de datum van storting op de rekening van SRL "Cubix Immo";
  - **Jaarlijkse bruto-interest van 8,00%** jaarlijks betaald ;
  - Het geleende kapitaal wordt **volledig terugbetaald op de einddatum van de investering**;
  - **Achtergesteld** aan bankfinancieringen;
  - Het doel van de fondsenwerving is uitsluitend de **herfinanciering van lopende projecten** (waarvan de verkoop aan het eind van het jaar zou worden afgerond) en de **financiering van toekomstige projecten** van Cubix Immo SRL.;
  - Mogelijkheid tot **vervroegde terugbetaling** met vergoeding;
  - **Geen specifieke garantie maar onder de voorwaarde dat**
    - De vennoten en externe niet-bancaire financierders ("Family & Friends") laten ten minste EUR 400.000 achter in de structuur ("partnerschulden van meer dan één jaar" en "andere schulden");
    - De vennoten verbinden zich ertoe de kosten, financiële lasten en eventuele overschrijdingen te dekken (gebruikelijke clausules inzake kostenoverschrijding en kastekort)(« cost overrun » en « cash deficiency ») ;
  - **De interesten** kunnen worden betaald uit de opbrengst van de verkoop van lopende en toekomstige projecten;
  - **Driemaandelijks Rapport** verstuurd naar BeeBonds.

VI. De huidige financiële situatie

Situatie Q4/2022

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 obligataire	(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 obligataire 2018	***(1.000)***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.000)
Emprunt obligataire 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

Situatie van de Beschrijvende Nota

	Q4/2022 gecumuleerd*
Cash in – Lopende projecten	EUR 5.397k
Cash out – Lopende projecten	EUR 331k
Cash in – Projecten Pipeline	EUR 1.323k
Cash out – Projecten Pipeline	EUR 2.815k
Cash bank	EUR 1.833k

* Sinds 01/01/2021

Huidige situatie

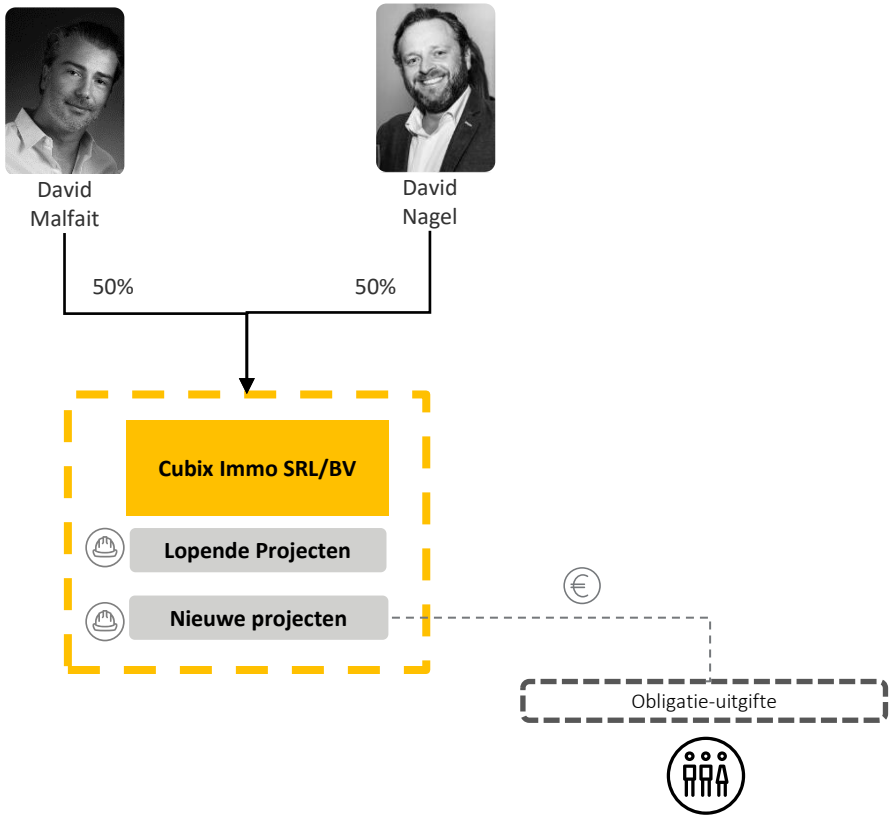
	Q4/2022 gecumuleerd*
Cash in – Lopende projecten	EUR 5.462k
Cash out – Lopende projecten	EUR 1.446k *(Incl. Project Gemene Beemden)*
Cash in – Projecten Pipeline	EUR 1.175k
Cash out – Projecten Pipeline	EUR 5.155k *(excl rechten)*
Cash bank	EUR 170k

Commentaires :
De kaspositie aan het eind van Q4 2022 is lager dan verwacht. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan een lager dan geraamde verkoop van de projecten in uitvoering (vermeld in de beschrijving) en de aankoop van de projecten Saint Bernard en Alsemberg (De bank financiert nu slechts 90% van de aankopen exclusief rechten). Opgemerkt zij dat de projecten "Tilleuls" en "Josse Goffin" in het eerste kwartaal van 2023 zullen worden verkocht.

VII. Bijkomende informatie

De juridische structuur

- **De bestuurder David Herscovitch maakt geen deel meer uit van Cubix Immo SRL/BV sinds januari 2022**



Cubix Immo SRL/BV	
Naam en rechtsvorm :	SRL/BV Cubix Immo
Ondernemingsnummer:	BE 0630.915.912
Oprichtingsdatum:	28 mei 2015
Adres :	Veeartsenstraat 42 te 1070 Anderlecht
Bestuurders :	
	• Mavid SRL/BV (BE 0873.896.457 – vertegenwoordigd door David Malfait)
	• Datapower Systems SA/NV (BE 0432.432.037 – vertegenwoordigd door David Nagel)