BeeBonds
BUILD TOGETHER

Cubix Immo SRL

Soutien à la croissance de son activité de marchand de biens

RAPPORT TRIMESTRIEL T3/2023

Document réalisé par

Deloitte.
Private

Réalisé en octobre 2023

Table des matières

I. Timeline mise à jour

II. Revenus et coûts mis à jour

III. Etats des projets en cours

IV. Les nouveaux projets

V. Etats des financements du projet

VI. La situation financière à ce jour

VII. Information supplémentaire

I. Timeline mise à jour

Timeline de la note descriptive et mise à jour

Timeline 2021-2025

T1 2021	Remboursement 1er emprunt obligataire (EUR 1m)* + levée d'un nouvel emprunt obligataire (EUR 1,5m) + acquisition d'un premier bien
2021-2022	Réalisation de plusieurs projets en cours (ventes)
2021 – 2025	Acquisition de 4 biens par an (objectif de EUR 2m par an)
T2 2025	Remboursement du nouvel emprunt obligataire

**Levée de fonds réalisée via BeeBonds en 2018*

Timeline mise à jour – T3/2023

- Remboursement du 1er emprunt obligataire a été effectué en date du 15/03/2021 ;
- Depuis le 30/03/2021 (date d'émission du 2nd emprunt obligataire), 15 logements, 1 bâtiment, 4 garages, 1 terrain et 1 entrepôt ont été vendus sur les projets **en cours*** (projets pages 5 à 7) dont 0 logement au T3 2022. Ce qui représente EUR 0k de ventes au T3 2022 sur les projets **en cours** ;
- En ce qui concerne les **nouveaux projets**** (projets pages 8 à 10), au T2 2023 :
  - 1 appartement de Brugmann a été vendu
  - 1 appartement à La Hulpe a été vendu
  - 1 appartement Boetendael a été vendu

** Les projets en cours sont les projets identifiés dans la note descriptive*
*** Les nouveaux projets sont les projets non identifiés dans la note descriptive*
Les chiffres cumulés liés à ceux-ci sont indiqués page suivante

II. Revenus et coûts mis à jour

Revenus et coûts de la note descriptive et mis à jour

Revenus et coûts de la note descriptive

Les chiffres clés attendus des nouveaux projets de la période 2021-2025

Ventes :	**EUR 10,1m**
Coûts acquisitions (hors droits) :	**EUR 8,4m**
Nombre de logements revendus :	**+ de 60 sur 5 ans**
Financement Bancaire :	**90%***
ROI attendu (**) :	**19%**

(*) Ce ratio est actuellement acquis chez un partenaire bancaire

(**) (Ventes – Coûts totaux avant impôts) / (Coûts totaux avant impôts)

Revenus et coûts mis à jour – T3/2023

Les chiffres clés cumulés réalisés des nouveaux projets*** du 30/03/2021 au 30/09/2023

Ventes nouveaux projets :	**EUR 3.838k**
Coûts acquisitions (avec droits) :	**EUR 6.830k**
Nombre de logements revendus :	**14 logements et 1 commerce**
Financement Bancaire :	**90%***
ROI attendu (**) :	**19%**

(*) Ce ratio est actuellement acquis chez un partenaire bancaire

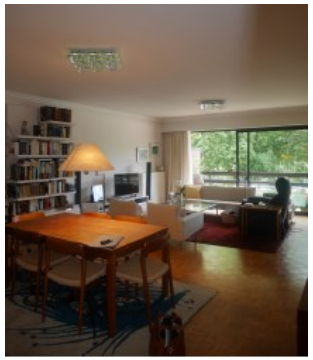
(**) (Ventes – Coûts totaux avant impôts) / (Coûts totaux avant impôts)

(***) Les nouveaux projets sont les projets non identifiés dans la note descriptive

III. Etat des projets en cours (1/3)

1

Avenue de Tervuren
à Woluwe-Saint-Pierre



- Vente d'un appartement au 2ème étage d'un immeuble résidentiel
- Superficie : 130 m²
- Coûts totaux : EUR 422k
- Prix de vente confirmé : > EUR 422k
- **Vendu**

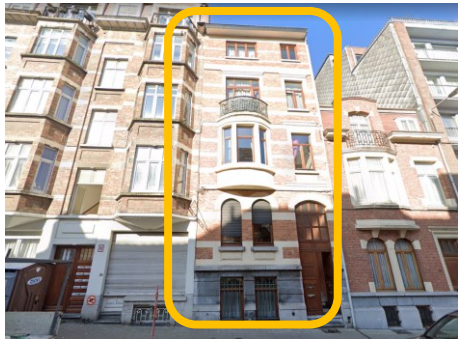
2

Rue des Tilleuls
à Mont-Saint-Guibert

- Vente d'un terrain à construire avec permis comprenant une option croisée
- Superficie totale = 1.458 m²
- Bénéfice estimé : EUR 230k
- **Vendu**

3

Rue des Alliés
À Forest



- Vente du dernier des 3 appartements
- Superficie de l'appartement à vendre : 51 m²
- Coût total : EUR 125k
- Prix de vente confirmé : > EUR 125k
- **Vendu**

III. Etat des projets en cours (2/3)

4

Rue Wittman
à Schaerbeek

- Vente de 3 appartements
- Superficie totale : 212 m²
- Coûts totaux : EUR 377k
- Prix de vente estimé : EUR 547k
- **Vendu**

5

Rue de Faines
à Neder-over-Heembeek

- Vente de 3 appartements et 4 garages
- Coûts totaux apps et garages restants : EUR 429k
- Prix de vente apps et garages restants estimé : EUR 540k
- **Vendu**

6

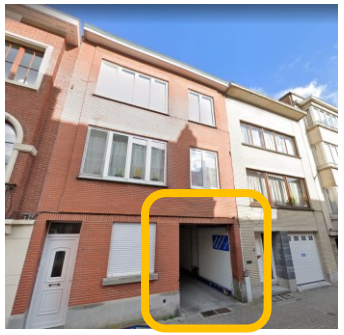
Avenue du Panthéon
À Koekelberg

- Vente de 4 appartements
- Superficie totale : 358 m²
- Coûts totaux : EUR 627k
- Prix de vente estimé : EUR 850k
- **Vendu**

III. Etat des projets en cours (3/3)

7

Rue Jean-Baptiste Timmermans
à Woluwe-Saint-Lambert



- Vente d'un dépôt ou de 23 parkings
- Etude de sol réalisée et aucun assainissement nécessaire
- Coûts totaux : EUR 617k
- Prix de vente estimé : EUR 725k
- **Vendu**

8

Square Marlow
à Uccle

- Vente de 4 appartements
- Superficie totale : 250 m²
- Coûts totaux : EUR 608k
- Prix de vente estimé : EUR 700k
- **Vendu**

9

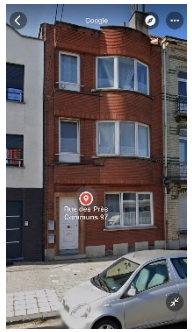
Avenue Josse Goffin
à Berchem-Sainte-Agathe

- Vente de 4 appartements
- Superficie totale : 370 m²
- Coûts totaux : EUR 546k
- Prix de vente estimé : EUR 750k
- Vente prévue en juin 2022
- **vendu**

IV. Les nouveaux projets (1/4)

1

Rue des Prés Communs 97
À Neder-over-heembeek



- Description : 3 appartements reconnus
- Prix de vente estimé : >EUR 285k
- Vente prévue en octobre 2021
- Financement bancaire de 90%
- NB : Ce projet avait déjà été identifié dans la note descriptive (***cash out projet en cours***).
- **Vendu**

2

Rue Saint-Nicolas , 3
À La Hulpe

- Description : 3 appartements et un commerce
- Prix de vente estimé : >EUR 1000k
- Vente prévue en mars 2023
- Financement bancaire de 90%
- **1 vendu**

3

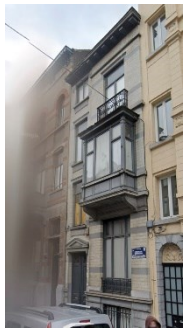
Rue Janson 22
À Anderlecht

- Description : 3 appartements et un commerce
- Prix de vente estimé : >EUR 550k
- Vente prévue en septembre 2022
- Financement bancaire de 100%
- **Vendu**

IV. Les nouveaux projets (2/4)

4

Rue Américaine 51
À Ixelles



- Description : Maison unifamiliale
- Prix de vente estimé : >EUR 700k
- Vente prévue en octobre 2022
- Financement bancaire de 100%
- **vendu**

5

Rue Edison 69
À Forest

- Description : 4 appartements
- Prix de vente estimé : >EUR 650k
- Vente prévue en octobre 2022
- Financement bancaire de 100%
- **Vendu**

6

Av Brugmann 159
À Forest

- Description : 5 appartements
- Prix de vente estimé : >EUR 1,300k
- Vente prévue en mars 2023
- Financement bancaire de 100%
- **4 appartements vendus**

IV. Les nouveaux projets (3/4)

7

Av de la Jonction 57
À Forest

- Description : 4 appartements
- Prix de vente estimé : >EUR 1,100k
- Vente prévue en juin 2023
- Financement bancaire de 90%
- **2 appartements vendus**

8

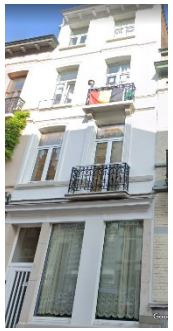
Rue de Boetendael 81
À Uccle

- Description : 4 appartements
- Prix de vente estimé : >EUR 750k
- Vente prévue en juin 2023
- Financement bancaire de 90%
- **2 appartements vendu**

IV. Les nouveaux projets (4/4)

9

rue Saint Bernard 173
À Saint-GIlles



- Description : Unifamiliale
- Prix de vente estimé : >EUR 600k
- Vente prévue en Août 2023
- Financement bancaire de 90%
- **Rien vendu à ce jour**

10

Ch d'Alsemberg 91-93
À Saint-Gilles

- Description : 4 appartements + 2rez comm + terrain (rue Garibaldi)
- Prix de vente estimé : >EUR 1400k
- Vente prévue en juin 2024
- Financement bancaire de 90%
- **Rien vendu à ce jour**

V. Etat des financements de Cubix (1/2)

Les financements suivants ont servi à développer les projets immobiliers de Cubix Immo SRL au cours des trois dernières années.

➢ **Un financement actionnaire** :

- Sous forme d'avances actionnaires ;
- Montant du prêt : **EUR 650k** ;
- Durée du prêt : **indéterminée** ;
- Intérêts de **10% annuel brut** payés annuellement ;
- **Subordonné** au nouvel emprunt obligataire à hauteur de **EUR 400k** ;
- **Remboursement partiel de EUR 250k (initialement prévu en T2 2021) a été réalisé en T4 2021.**

V. Etat des financements de Cubix (2/2)

Les financements prévus dans la SRL permettant de mener à bien les projets sont :

- **Le niveau de financement bancaire** avec le partenaire bancaire reste en moyenne à 90% des frais d'acquisition (hors droits).
- **Le financement obligataire (via la plateforme BeeBonds)**
  - Montant du prêt : **EUR 1,5m** ;
  - Emission d'**obligations** soumise au droit belge ;
  - **4 années** à partir du versement des fonds sur le compte de la SRL 'Cubix Immo';
  - Intérêts de **8,00% annuel brut** payés annuellement ;
  - Les capitaux empruntés seront **remboursés intégralement à la date d'échéance finale** du placement ;
  - **Subordonnés** aux financements bancaires ;
  - L'objet de la levée de fonds concerne uniquement le refinancement des projets en cours (dont les ventes seraient réalisées en fin d'année) et le financement de projets futurs de Cubix Immo SRL ;
  - Possibilité de **remboursement anticipé** moyennant indemnité ;
  - **Pas de garantie spécifique mais sous la condition que**
    - Les associés et financiers externes non bancaires (« Family & Friends ») laissent au moins EUR 400.000 dans la structure (« dettes associés à plus d'un an » et « autres dettes ») ;
    - Les associés s'engagent sur la couverture des frais, des charges financières et tous dépassements (clauses habituelles de « cost overrun » et « cash deficiency ») ;
  - **Le paiement des coupons** pourra être assuré par les produits perçus des ventes des projets en cours et des projets futurs ;
  - **Rapport trimestriel** envoyé à BeeBonds.

VI. La situation financière à ce jour

Situation T3/2023

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

Situation Note descriptive

	T4/2022 cumulé*
Cash in – Projets en cours	EUR 5.397k
Cash out – Projets en cours	EUR 331k
Cash in – Projets Pipeline	EUR 1.323k
Cash out – Projets Pipeline	EUR 2.815k
Cash banque	EUR 1.833k

* Depuis le 01/01/2021

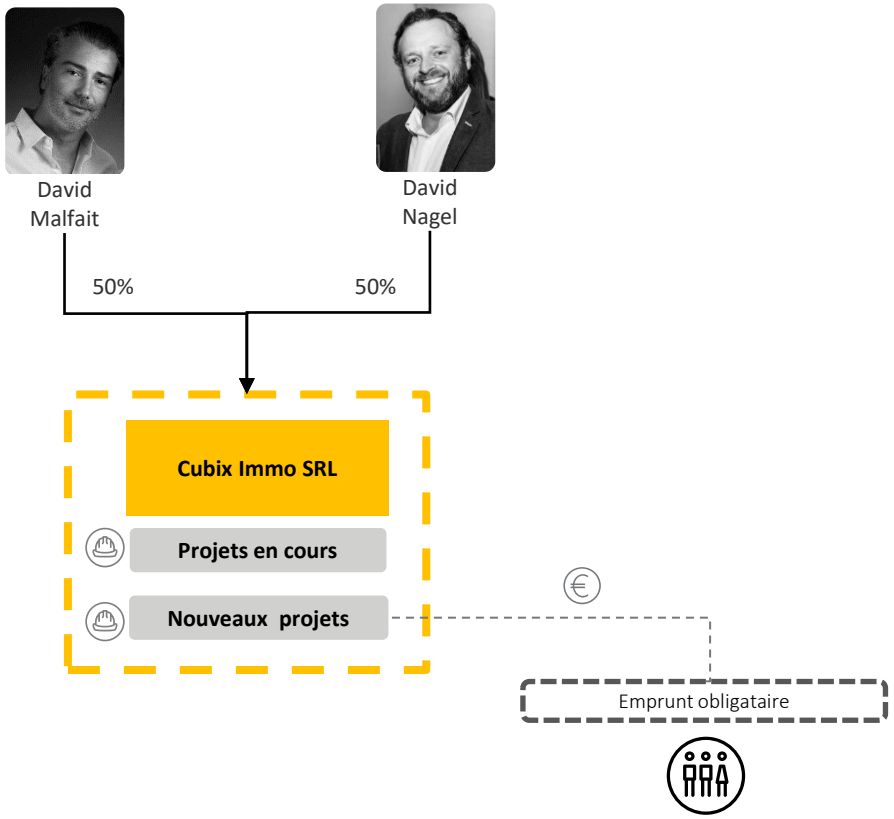
Situation actuelle

	T3/2023 cumulé*
Cash in – Projets en cours	EUR 6.987k
Cash out – Projets en cours	EUR 1.446k *(Incl. Projet Prés Communs)*
Cash in – Projets Pipeline	EUR 2,747,5 k
Cash out – Projets Pipeline	EUR 372,5 k *(hors droits)*
Cash banque	EUR 208 k

VII. Information supplémentaire

La structure juridique

➢ **L'administrateur David Herscovitch ne fait plus partie de Cubix Immo SRL depuis janvier 2022**



Cubix Immo SRL	
Nom et forme juridique :	SRL Cubix Immo
N° d'entreprise :	BE 0630.915.912
Date de création :	28 mai 2015
Adresse :	Rue des Vétérinaires 42 à 1070 Anderlecht
Administrateurs :	
• Mavid SRL (BE 0873.896.457 – représentée par David Malfait)	
• Datapower Systems SA (BE 0432.432.037 – représentée par David Nagel)	