



Cubix Immo SRL

Soutien à la croissance de son activité de marchand de biens

RAPPORT TRIMESTRIEL T2/2024

Document réalisé par
Le Management

Réalisé en juillet 2024

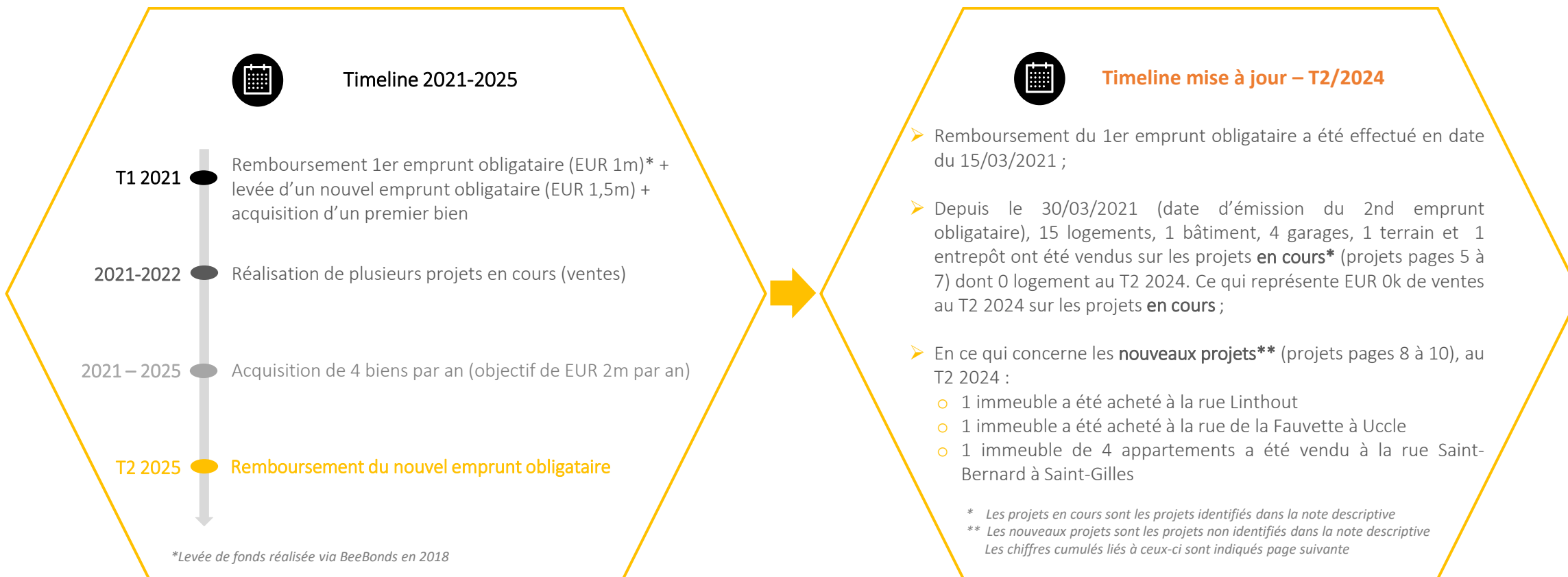


Table des matières

- 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



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

(**) $(\text{Ventes} - \text{Coûts totaux avant impôts}) / (\text{Coûts totaux avant impôts})$

Revenus et coûts mis à jour – T2/2024



Les chiffres clés cumulés réalisés des **nouveaux projets***** du 30/03/2021 au 30/06/2024

- Ventes nouveaux projets : **EUR 5.733k**
- Coûts acquisitions (avec droits) : **EUR 9.061k**
- Nombre de logements revendus : **20 logements et 1 commerce + un bâtiment**
- Financement Bancaire : **90%***
- ROI attendu (**): **19%**

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

(**) $(\text{Ventes} - \text{Coûts totaux avant impôts}) / (\text{Coûts totaux avant impôts})$

(***) 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 2^{ème} 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

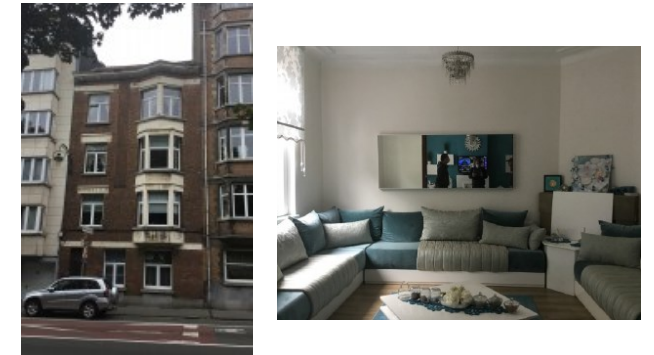
Rue de Faines
à Neder-over-Heembeek



- 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 (1/5)

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

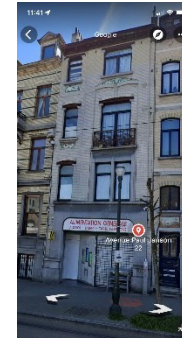
Rue Saint-Nicolas , 3
À La Hulpe



- Description : 4 appartements et un commerce
- Prix de vente estimé : >EUR 1000k
- Vente prévue en mars 2023
- Financement bancaire de 90%
- **4 vendus**

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 (2/5)

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%
- **vendu**

IV. Les nouveaux projets (3/5)

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%
- **vendu**

8

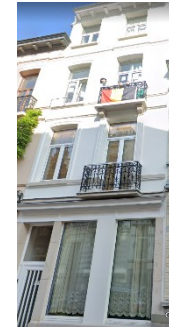
Rue de Boetendael 81
À Uccle



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

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%
- **vendu**

IV. Les nouveaux projets (4/5)

10

Ch d'Alseberg 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

11

Rue VanPerck 27
À Evere



- Description : 36 garages + terrain à construire
- Prix de vente estimé : >EUR 1300k
- Vente prévue en Octobre 2024
- Financement bancaire de 90%
- Rien vendu à ce jour

12

Rue Max Roos 35
À Schaerbeek



- Description : 5 appartements
- Prix de vente estimé : >EUR 870k
- Vente prévue en Décembre 2024
- Financement bancaire de 90%
- Rien vendu à ce jour

IV. Les nouveaux projets (5/5)

13

Rue Linthout 59-61
À Schaerbeek



- Description : 3 appartements + 1 rez comm
- Prix de vente estimé : >EUR 850k
- Vente prévue en janvier 2025
- Financement bancaire de 90%
- Rien vendu à ce jour

14

Av. De la Fauvette 21
À Uccle



- Description : 3 appartements + 1 garage
- Prix de vente estimé : >EUR 700k
- Vente prévue en janvier 2025
- 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 T1/2024

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	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	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	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)	(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)	(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	

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

Situation actuelle

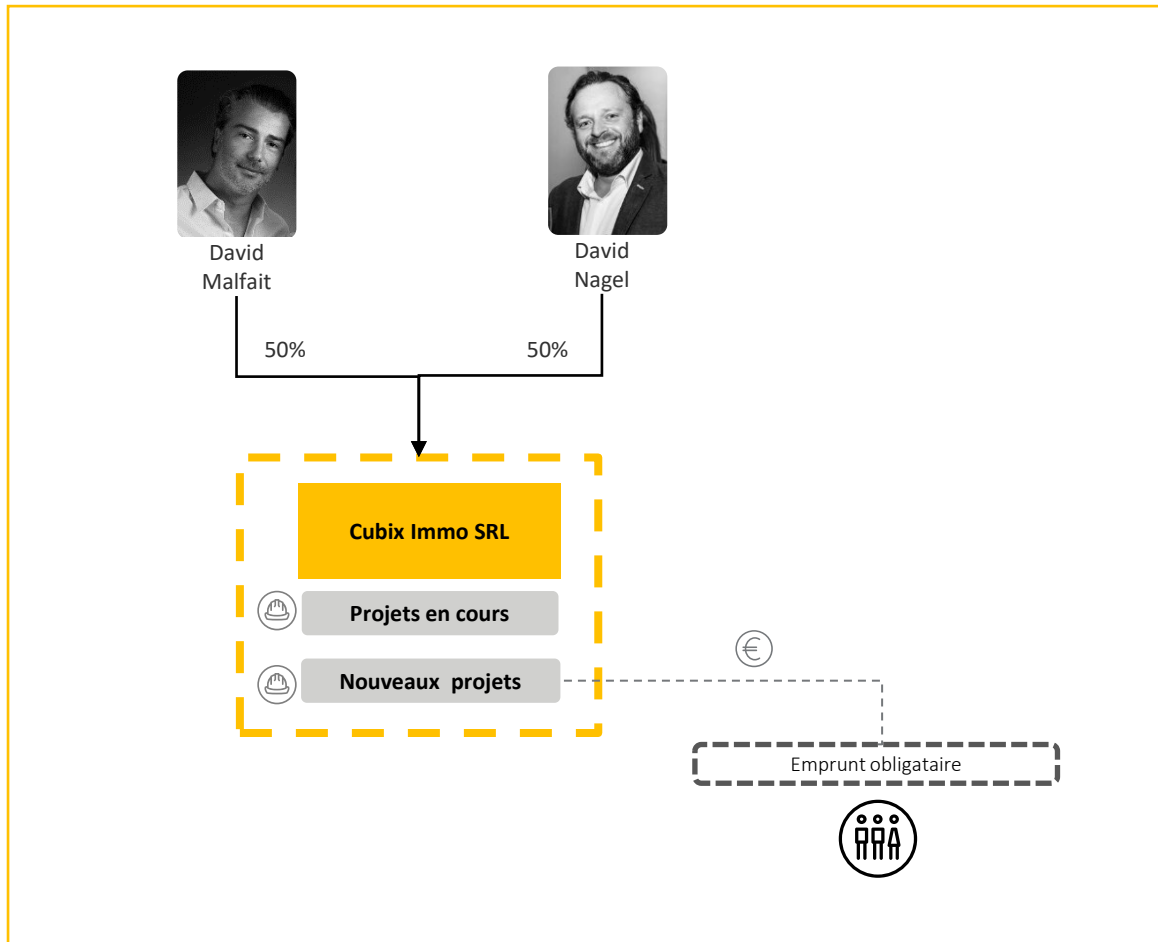
	T2/2024 cumulé*
Cash in – Projets en cours	EUR 6.982k
Cash out – Projets en cours	EUR 1.446k (Incl. Projet Prés Communs)
Cash in – Projets Pipeline	EUR 4.642,5 k
Cash out – Projets Pipeline	EUR 3.278,5 k (hors droits)
Cash banque	EUR 44 k

* Depuis le 01/01/2021

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)