

PROJET CUBIX III

FINANCEMENT DE 2 PROJETS DE RÉNOVATION/
CONSTRUCTION À SAINT-GILLES ET À EVERE

PORTEUR DE PROJET : CUBIX SRL

AVRIL 2025



Table des matières

Disclaimer	P. 3
I. Aperçu du projet	P. 4
II. Projet Alseemberg/ Garibaldi - description générale	P. 5
III. Projet Alseemberg/ Garibaldi - description des unités à vendre	P. 11
IV. Projet Alseemberg/ Garibaldi - localisation	P. 12
V. Projet Van Perck - description générale	P. 13
VI. Projet Van Perck - description des unités à vendre	P. 18
VII. Projet Van Perck - localisation	P. 19
VIII. Planning d'exécution	P. 20
IX. Le porteur de projet	P. 21
X. Le financement bancaire	P. 22
XI. Le financement obligataire	P. 23
XII. Projet Alseemberg/ Garibaldi - rentabilité attendue	P. 24
XIII. Projet Alseemberg/ Garibaldi - aperçu des coûts et du financement	P. 25
XIV. Projet Van Perck - rentabilité attendue	P. 26
XV. Projet Van Perck - aperçu des coûts et du financement	P. 27
XVI. Projet Alseemberg/ Garibaldi - plan de trésorerie	P. 28
XVII. Projet Van Perck - plan de trésorerie	P. 29
XVIII. Plan de trésorerie cumulé pour les 2 projets	P. 30
XIX. Forces et points d'attention des 2 projets	P. 31
XX. Projets références du porteur de projet (non exhaustif)	P. 32
XXI. Projets en cours du porteur de projet	P. 33
Annexe 1 : Prix moyens des projets comparables	P. 34
Annexe 2 : États financiers de Cubix SRL	P. 36



Disclaimer

Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du Projet « **Cubix III** » (ci-après le « Projet »), a été rédigée par BeeBonds SRL (ci-après « BeeBonds ») à partir de documents et informations transmis par l'organe de gestion ou la direction du porteur de projet, **Cubix SRL** (BE 0630.915.912). L'organe de gestion est seul responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses ou autres informations.

Le cabinet d'audit et de conseil BDO a revu la note descriptive et n'a pas identifié d'élément portant à croire qu'elle ne reflète pas de façon fidèle les informations transmises par l'organe de gestion.

La rédaction de la note descriptive ne comporte aucune évaluation ni recommandation de l'opportunité d'investir et d'acheter les obligations émises par l'émetteur. Si un investisseur décide d'investir, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu de faire sa propre analyse indépendante.

Le Projet comporte des risques commerciaux, financiers et de construction pour lesquels BeeBonds n'assume aucune responsabilité.

Tout investisseur - utilisateur de cette note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre BeeBonds ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait de (ou serait liée à) la note descriptive ou à son utilisation. La présente clause ne porte pas préjudice aux obligations contractuelles souscrites par BeeBonds à l'égard des investisseurs ni au respect par BeeBonds des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

I. Aperçu du projet



Le porteur de projet

- Depuis 2015, **Cubix SRL** conçoit et réalise des projets immobiliers innovants et durables, alliant expertise et passion.
- Fondée par **David Malfait et David Nagel**, la société a mené avec succès plus de 30 projets immobiliers.
- La société a déjà fait appel à BeeBonds à 2 reprises et a dûment remboursé les investisseurs.
- **Cubix** développe, à **Saint-Gilles** et à **Evere**, deux nouveaux projets pour lesquels les terrains sont déjà acquis (en partie grâce à un financement bancaire).
- Les permis de construire ainsi que le permis d'environnement pour les boxes de garage ont été obtenus et sont purgés de tout recours.



L'objet du financement

Cubix sollicite les investisseurs de BeeBonds pour le financement des travaux pour les 2 projets suivants :

- **Saint-Gilles** (chaussée d'Alsemberg/rue Garibaldi):
 - Rénovation de deux immeubles situés chaussée d'Alsemberg, comprenant quatre appartements et deux commerces.
 - Construction de deux maisons passives neuves sur la rue Garibaldi.
- **Evere** (rue Van Perck):
 - Construction d'un immeuble de six appartements et un espace dédié aux professions libérales.
 - Végétalisation du toit des 36 boxes de garage existants.

Le financement bancaire pour la rénovation et la construction est en cours d'obtention.



Les chiffres clés des 2 projets combinés

- Revenus attendus (HTVA) : **7.428 k EUR**
- Coûts totaux (frais financiers inclus) : **6.122 k EUR**
- Marge attendue (*) : **21,3 %**



Le financement obligataire (via BeeBonds)

- Montant maximum : **1.000 k EUR**
- Montant minimum : **800 k EUR**
- Taux d'intérêt brut : **9,00 % / an**
- Durée : **36 mois**

Le montant levé sera réparti 50/50 entre les 2 projets.

(*) Marge attendue = $\frac{((\text{Ventes} + \text{Revenus locatifs}) - (\text{Coûts d'acquisition} + \text{Coûts de Construction et de Développement} + \text{Frais financiers}))}{(\text{Coûts d'acquisition} + \text{Coûts de Construction et de Développement} + \text{Frais financiers})}$ avant impôts.



Aspects environnementaux

- Les 2 projets seront construits conformément aux dernières normes en vigueur:
 - système de chauffage par des pompes à chaleur (PAC)
 - citernes de récupération d'eau de pluie
 - spacieux local à vélos et poussettes
 - isolation thermique et phonique poussée
- Spécificités du projet Alsemberg/ Garibaldi :
 - panneaux solaires
 - agrandissement des baies vitrées arrière afin d'optimiser la luminosité naturelle
 - les murs de la partie Garibaldi seront plâtrés à l'argile, ce qui ne nécessite pas de peinture supplémentaire et préserve contre les perturbateurs endocriniens
- Spécificités du projet Van Perck :
 - accessible aux personnes à mobilité réduite
 - bâtiment équipé d'un ascenseur



Localisation

- Le projet Alsemberg/ Garibaldi, situé sur une parcelle traversante entre la chaussée d'Alsemberg et la rue Garibaldi, est à 300 m de la Barrière de Saint-Gilles et de la maison communale. Qualifié de vivant, cosmopolite et bohème, c'est l'un des quartiers les plus en vogue du moment, tout proche du centre-ville de Bruxelles.

- Le projet Van Perck est situé dans un quartier résidentiel très agréable et calme. Il se trouve à quelques minutes de l'OTAN et du quartier Hamoir. Il compte de nombreux parcs et bénéficie d'un excellent accès aux transports en commun, facilitant les déplacements – tout proche de l'aéroport de Bruxelles-National et des zones de bureaux d'Evere et de Zaventem.

II. Projet Alsemberg/ Garibaldi - description générale

Le projet Alsemberg/ Garibaldi à Saint Gilles



Façades chaussée d'Alsemberg



Façades rue Garibaldi

Source : Porteur de projet

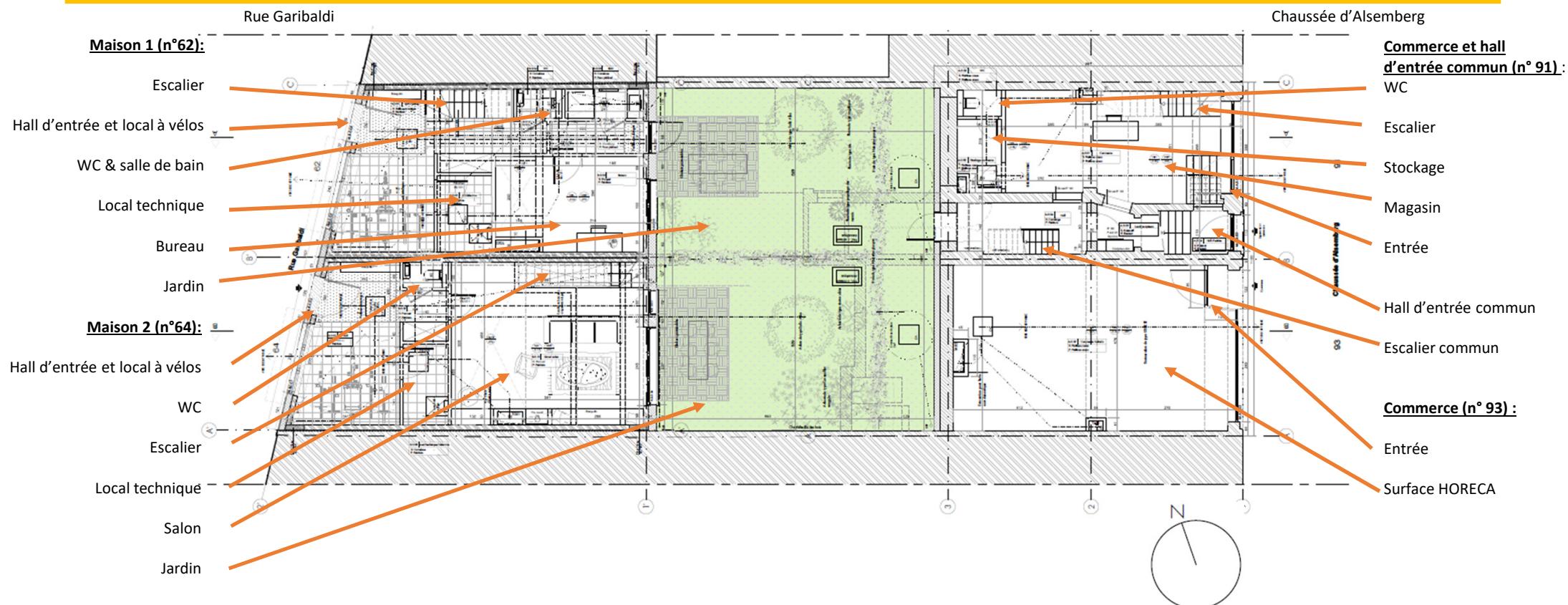


Façades en intérieur d'ilot

- Le projet Alsemberg/ Garibaldi, situé sur une parcelle traversante entre la chaussée d'Alsemberg et la rue Garibaldi, est dans un quartier très prisé de Saint-Gilles. Ce quartier dynamique offre une grande variété de restaurants proposant des cuisines diverses et de très bonne qualité. On y trouve également de nombreux coffee shops, bistrots branchés qui ont élu domicile dans ce secteur.
- Le projet se situe à une rue du Parc de Forest, l'un des plus beaux espaces verts de Bruxelles. Ce quartier bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun, permettant de rejoindre la Gare du Midi et son accès vers toute l'Europe en quelques minutes.
- Les prix de l'immobilier ont fortement augmenté dans ce quartier, où une gentrification douce est indéniable. On y retrouve un mélange d'entrepreneurs, d'artistes et de fonctionnaires. De plus, le projet offre une vue imprenable sur la superbe coupole de l'hôtel de ville de Saint-Gilles.
- Le projet comprend la rénovation de deux immeubles situés du côté d'Alsemberg, qui offriront :
 - Deux rez-de-chaussée commerciaux (dont un Horeca) vendus « casco », de 49 et 53 m².
 - Un duplex de 2 chambres de 110 m².
 - Un studio de 53 m².
 - Un duplex de 2 chambres de 110 m².
 - Un duplex de 2 chambres de 105 m².
- La rénovation se fera en préservant autant que possible le caractère ancien des immeubles. Le système de chauffage sera alimenté par des pompes à chaleur (PAC) combinées à des panneaux solaires. Des citerne de récupération d'eau de pluie seront installées pour alimenter les toilettes, la buanderie ainsi que les robinets du jardin. Une attention particulière sera portée à l'isolation thermique et phonique des bâtiments. L'agrandissement des baies vitrées arrière permettra d'optimiser la luminosité naturelle.
- La partie Garibaldi consiste en la démolition complète de l'actuel entrepôt et la construction de deux maisons neuves de 220 m² chacune. Ces maisons seront passives et disposeront d'un jardin. Les rez-de-chaussée seront aménagés en locaux à vélos, afin de favoriser la mobilité douce propre à ce quartier. L'alimentation énergétique sera également assurée par des PAC combinées à des panneaux solaires. Un soin particulier sera apporté à l'apport de lumière naturelle dans les constructions.
- Le niveau d'isolation sera très élevé et respectera les futures normes gouvernementales. Les murs seront plâtrés à l'argile, une méthode écologique qui ne nécessite pas de peinture supplémentaire. Cette approche permet de réduire considérablement l'exposition aux perturbateurs endocriniens.

II. Projet Alsemberg/ Garibaldi - description générale

Plan du rez-de-chaussée

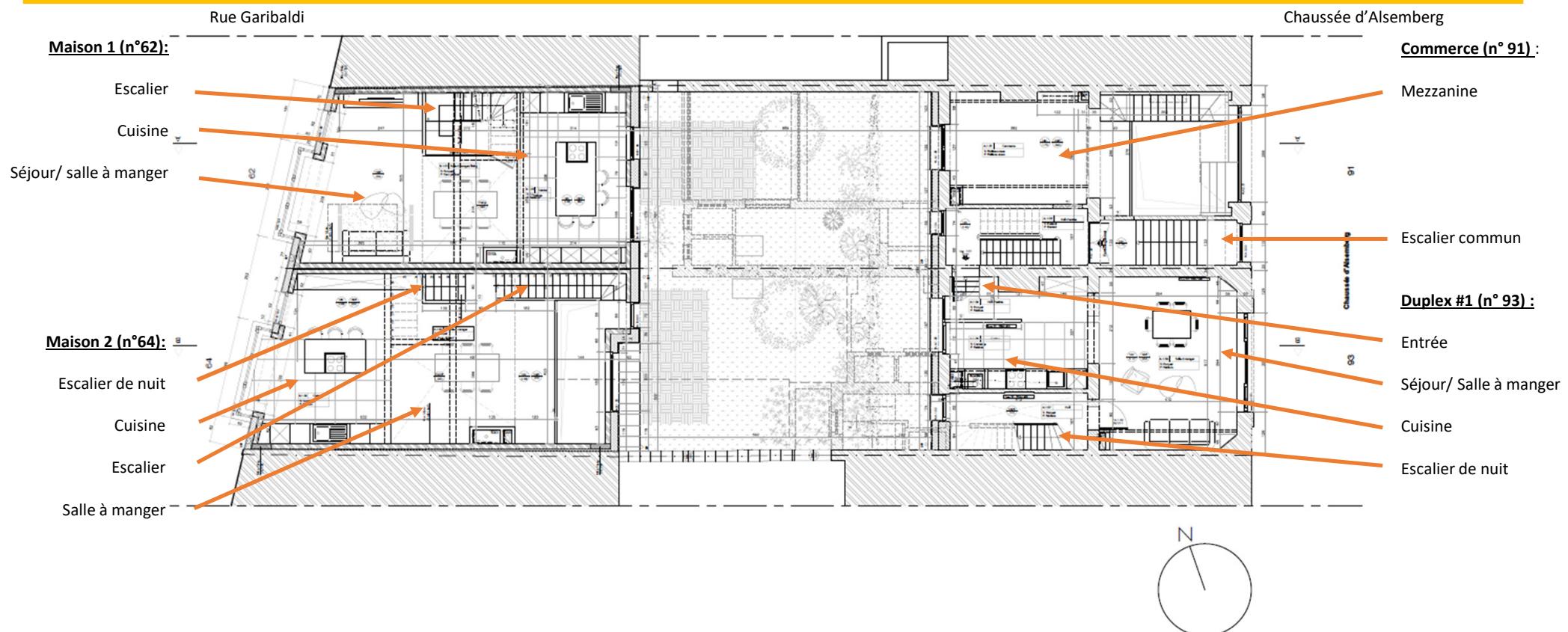


Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 6

II. Projet Alsemberg/ Garibaldi - description générale

Plan du 1er étage

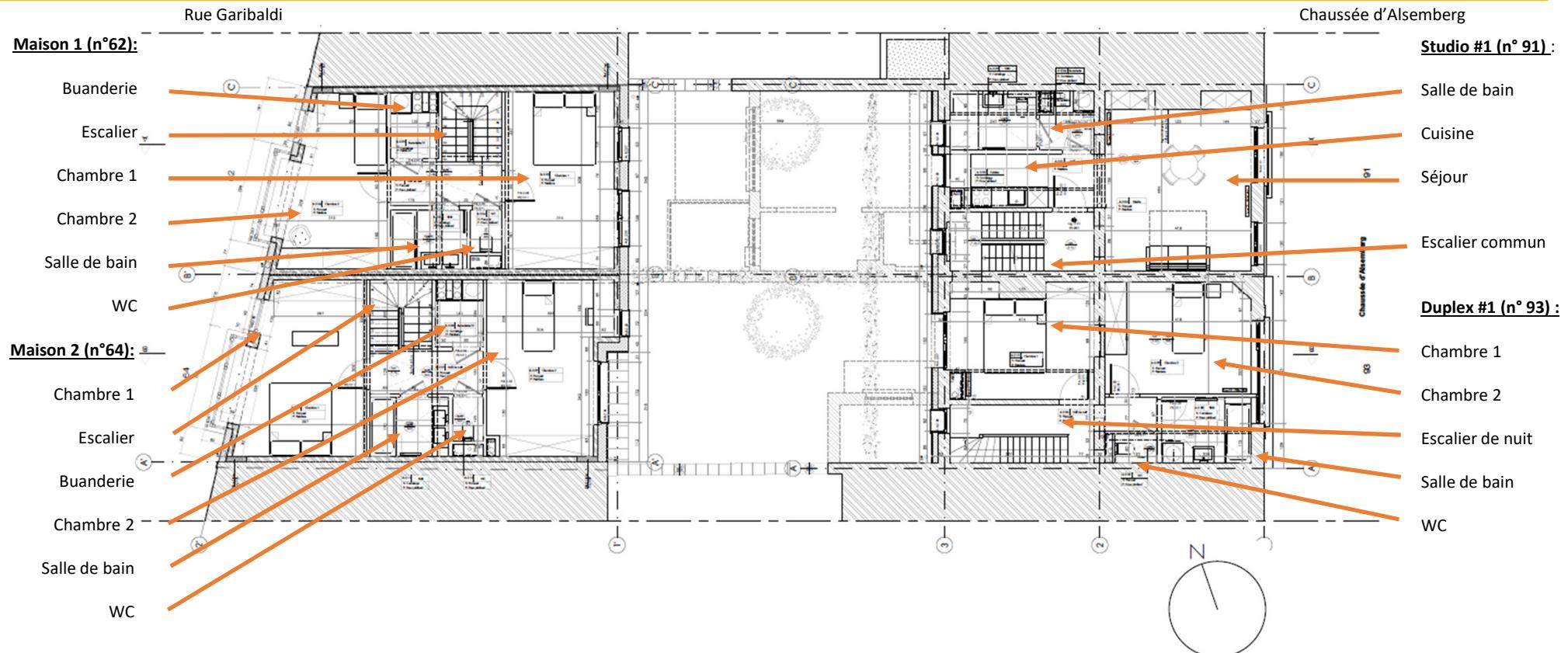


Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 7

II. Projet Alsemberg/ Garibaldi - description générale

Plan du 2e étage

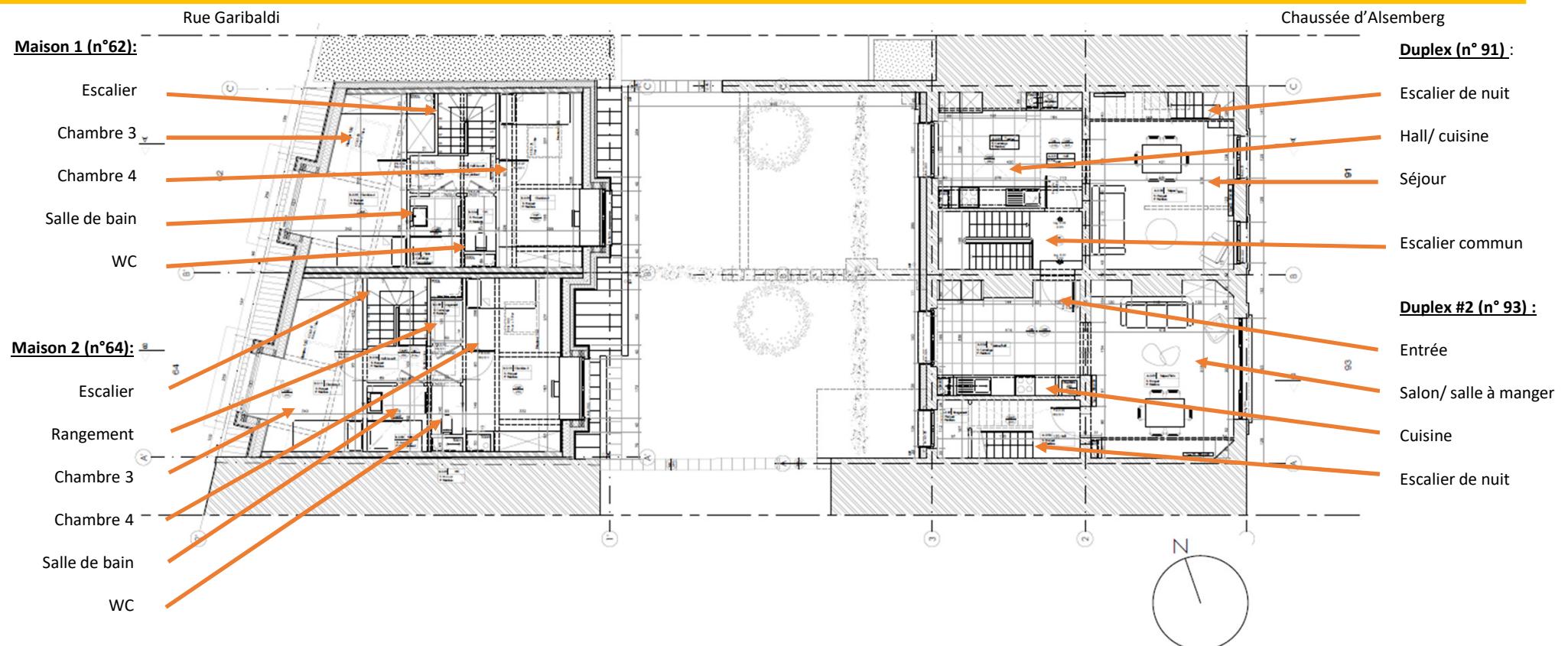


Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 8

II. Projet Alsemberg/ Garibaldi - description générale

Plan du 3e étage

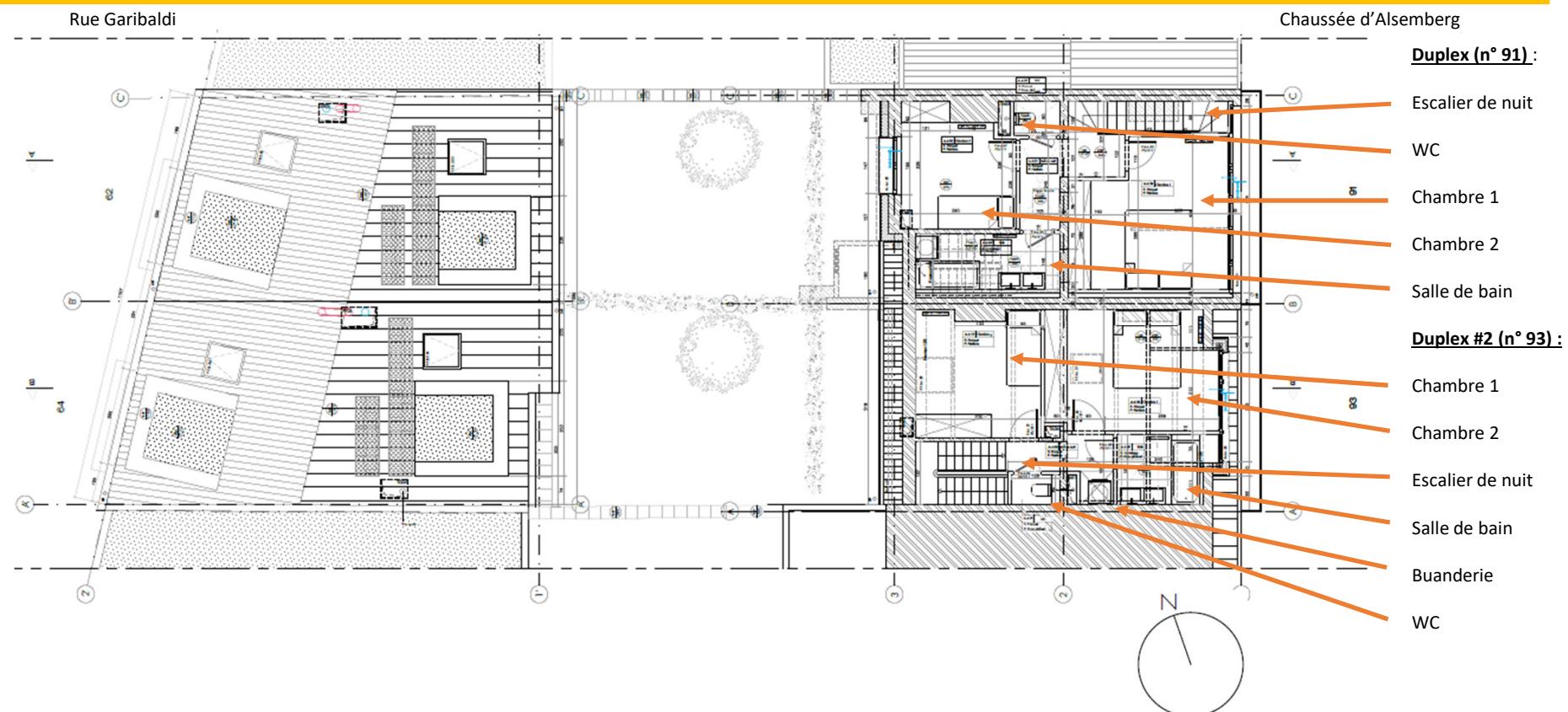


Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 9

II. Projet Alsemberg/ Garibaldi - description générale

Plan du 4e étage



Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 10

III. Projet Alseemberg/ Garibaldi - description des unités à vendre

Unités (chée d'Alseemberg)	Nbre de Chambres	Surfaces (m ²)	Prix de Vente
Rez commercial (n° 91)	0	49.0	196,000 €
Rez commercial Horéca (n° 93)	0	52.7	210,800 €
Duplex #1 - 1er ét. (n° 93)	2	105.4	474,300 €
Studio - 2e ét. (n° 91)	1	52.7	262,150 €
Duplex #2 - 3e ét. (n° 93)	2	100.0	450,000 €
Duplex - 3e ét. (n° 91)	2	105.4	474,300 €
Total		465.2	2,067,550 €

Unités (rue Garibaldi)	Nbre de Chambres	Surfaces (m ²)	Prix de Vente
Maison 1	4	218.0	950,000 €
Maison 2	4	220.0	950,000 €
Total		438.0	1,900,000 €

Total		903.2	3,967,550 €
--------------	--	--------------	--------------------

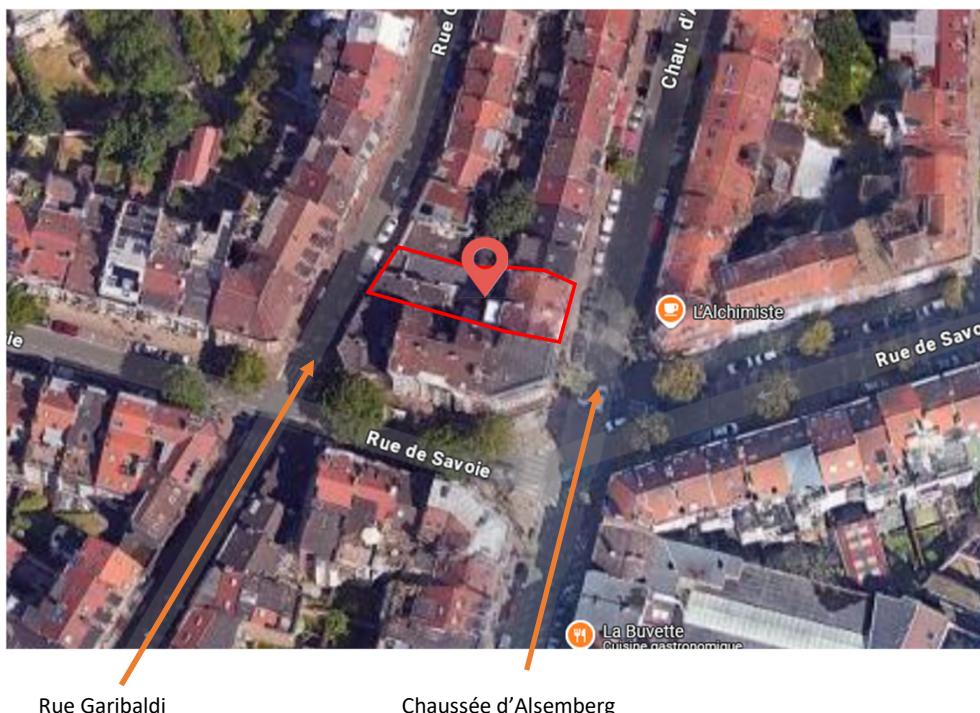
- Les 2 commerces seront vendus à 196 et 211 k EUR, soit à 4.000 EUR/m². Il est prévu de les vendre « casco ».
- Les appartements (coté chaussée d'Alseemberg), seront vendus à 4.500 EUR/m² pour les duplex et à 4.975 EUR/m² pour le studio, soit entre 262 et 474 k EUR.
- Les 2 maisons (coté rue Garibaldi) seront vendues au prix de 950 k EUR chacune, soit à une moyenne de 4.338 EUR/m².

- À noter que les prix de ventes repris ci-dessus correspondent à une hypothèse en deçà des prix de marché, par prudence. Les prix de référence du marché sont plutôt de 4.250 EUR/m² pour les commerces et 4.750 EUR/m² pour le résidentiel.

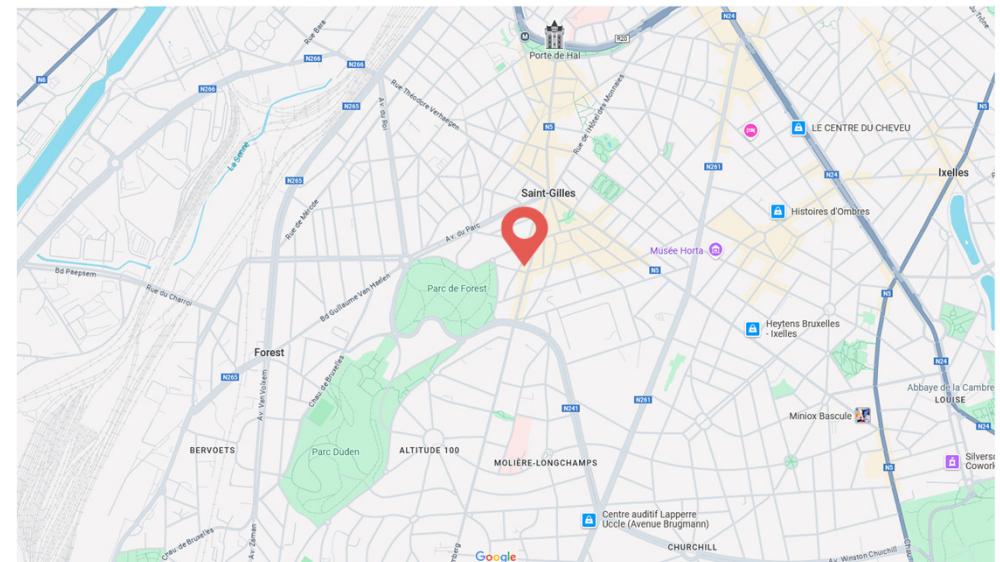
IV. Projet Alsemberg/ Garibaldi - localisation

Entre 91 - 93 chaussée d'Alsemberg et 62 - 64 rue Garibaldi à 1060 Saint Gilles

- Le projet Alsemberg/ Garibaldi est situé sur une parcelle traversante entre la chaussée d'Alsemberg et la rue Garibaldi à 300 m de la Barrière de Saint Gilles et de la maison communale, au cœur de la commune bruxelloise. Qualifié de vivant, cosmopolite et bohème, c'est l'un des quartiers les plus en vogue du moment, tout proche du centre-ville à Bruxelles.
- Le quartier présente une typologie de bâti diversifiée qui combine des maisons bourgeoises du 19e siècle, des immeubles haussmanniens, des bâtiments modernes ainsi que des structures industrielles réutilisées. À noter, la très faible offre de maisons unifamiliales dans le quartier, qui compte principalement des maisons divisées ou des immeubles à appartements.



Idéalement situé dans une zone dynamique et agréable à vivre



- Dans un quartier de Bruxelles animé, cœur historique de la commune de Saint Gilles, le projet se trouve à 750 m du Parvis de Saint Gilles, dans un environnement qui mélange une offre résidentielle dense, de nombreux commerces de proximité et des établissements Horéca.
- Le quartier est très bien desservi par les transports en commun : lignes de bus chaussée d'Alsemberg (arrêt à 250m), tram (à 300m) et métro à la Porte de Hal (1 km) et trains SNCB – Gare du midi (1.7km).
- De nombreux établissements scolaires sont également tout proches, des lieux de culte ainsi que des infrastructures de santé (hôpital Molière-Longchamps à moins d'1 km) et de nombreuses pharmacies et centre médicaux.
- Le projet est à proximité de magnifiques espaces verts: le Parc de Forest (à 200m) et le parc Duden.

Source : Porteur de projet et Google Maps

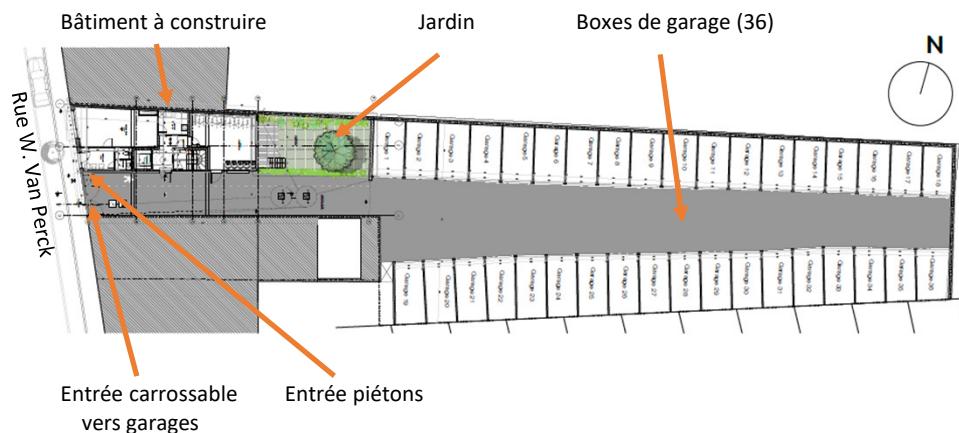
CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 12

V. Projet Van Perck - description générale



Façade rue W. Van Perck

Façade en intérieur d'îlot



➤ Le projet situé 27 rue Willebrord Van Perck à Evere consiste en la construction d'un immeuble de 479 m² (6 appartements et une surface pour profession libérale) et la végétalisation des toits des 36 boxes de garage existants en fonds de parcelle. Ces garages, très prisés dans le quartier, sont actuellement loués pour un montant total d'environ 5.000 EUR par mois.

➤ L'immeuble à front de rue comptera les espaces suivants :

- Profession libérale : 39 m²
- Studio 1er étage : 39 m²
- Appartement 1er étage (3 chambres) : 109 m²
- Appartement 2e étage (1 chambre) : 62 m²
- Appartement 2e étage (2 chambres) : 84 m²
- Appartement 3e étage (1 chambre) : 62 m²
- Appartement 3e étage (2 chambres) : 84 m²

➤ La construction se fera conformément aux dernières normes en vigueur. L'immeuble sera équipé d'un système de chauffage par pompe à chaleur et bénéficiera d'une isolation de très haute qualité, tant thermique que phonique. Un système de récupération des eaux de pluie sera mis en place pour alimenter les robinets non alimentaires.

➤ L'immeuble disposera également d'un système de sécurité, ainsi que d'un spacieux local à vélos et poussettes. Il sera accessible aux personnes à mobilité réduite et sera équipé d'un ascenseur.

➤ Le projet est situé dans un agréable quartier comptant de nombreuses écoles. Il se trouve à quelques minutes de l'OTAN et du quartier Hamoir. De nombreux parcs entourent le projet, offrant un cadre de vie verdoyant et paisible.

➤ Le quartier bénéficie d'un excellent accès aux transports en commun, facilitant les déplacements. L'aéroport de Bruxelles-National est également rapidement accessible.

➤ La commune a récemment planté de nombreux arbres dans les rues, ce qui a considérablement réduit le nombre de places de parking disponibles. De plus, des "oreilles" ont été aménagées aux coins des rues pour améliorer la sécurité et le cadre de vie.

➤ Dans ce contexte, l'ensemble des garages constitue une ressource précieuse pour le quartier. Les porteurs de projet disposent d'une longue liste d'amateurs pour un garage.

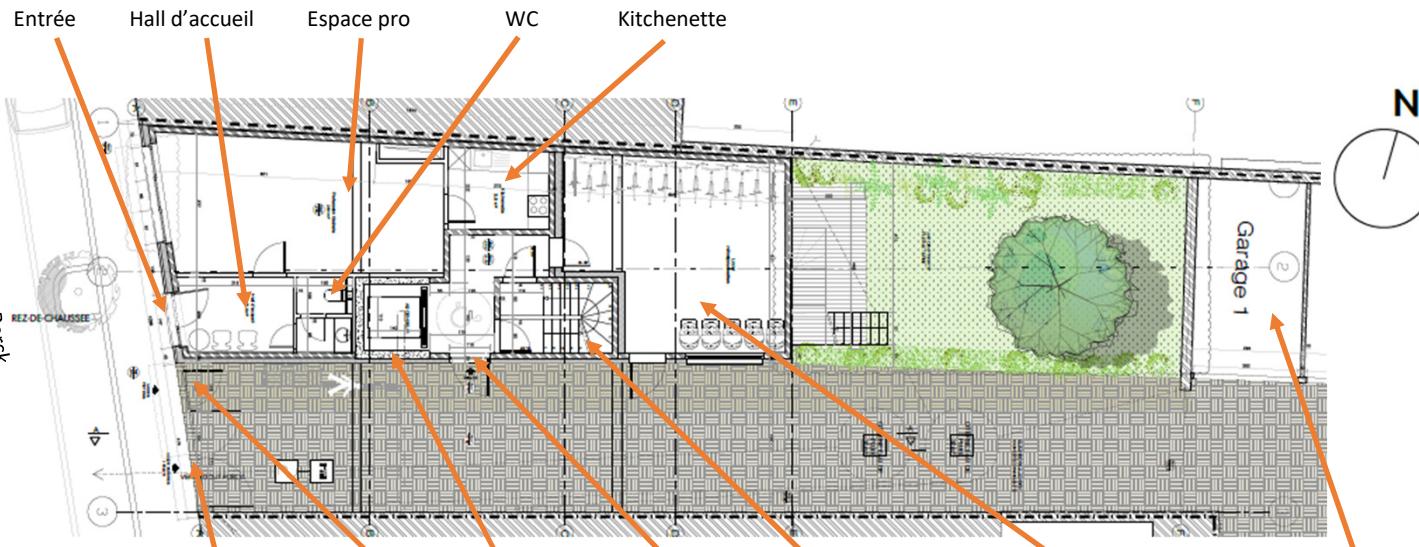
Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 13

V. Projet Van Perck - description générale

Plan du rez-de-chaussée

REZ commercial :



Communs :

Source : Porteur de projet

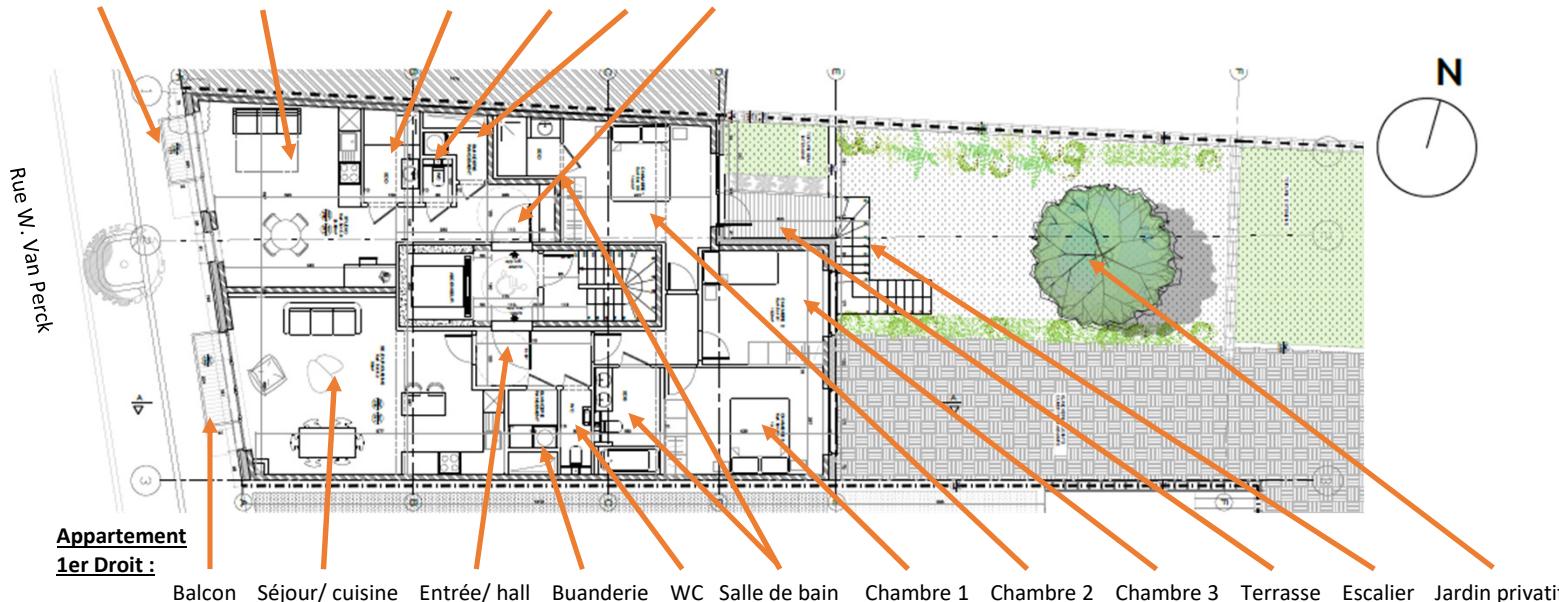
CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 14

V. Projet Van Perck - description générale

Plan du 1er étage

Studio 1er Gauche :

Balcon Séjour/ cuisine/ chambre Salle de bain WC Buanderie Entrée/ hall



Appartement 1er Droit :

Balcon Séjour/ cuisine Entrée/ hall Buanderie WC Salle de bain Chambre 1 Chambre 2 Chambre 3 Terrasse Escalier Jardin privatif

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 15

V. Projet Van Perck - description générale

Plan du 2^e étage

Appartement 2e Gauche :

Balcon Séjour/ cuisine WC Buanderie Entrée/ hall Salle de bain Chambre



Appartement 2e Droit :

Balcon Séjour/ cuisine Entrée/ hall Buanderie WC Salle de bain Chambre 1 Chambre 2

Source : Porteur de projet

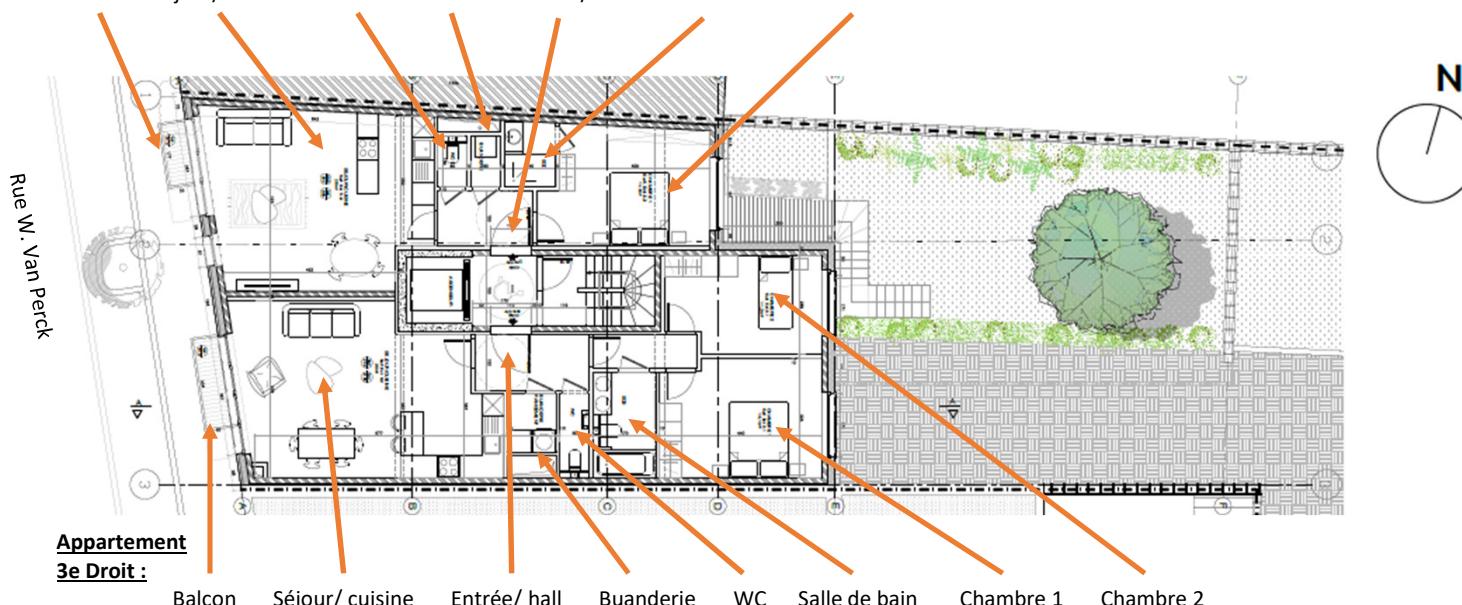
CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 16

V. Projet Van Perck - description générale

Plan du 3^e étage

Appartement 3e Gauche :

Balcon Séjour/ cuisine WC Buanderie Entrée/ hall Salle de bain Chambre



Appartement 3e Droit :

Balcon Séjour/ cuisine Entrée/ hall Buanderie WC Salle de bain Chambre 1 Chambre 2

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 17

VI. Projet Van Perck - description des unités à vendre

Unités Van Perck	Nbre Chambre	Surfaces (m ²)	Terrasse/jardin (m ²)	Prix de Vente
REZ	0	39,0	0	152.100 €
1ER G	0 (studio)	39,0	5	161.850 €
1ER D	3	109,0	35	493.350 €
2EME G	1	62,0	5	251.550 €
2EME D	2	84,0	5	337.350 €
3EME G	1	62,0	5	251.550 €
3EME D	2	84,0	5	337.350 €
Total surfaces	9	479,0	60	1.985.100 €

	Nombre	Prix/unitaire	Prix de Vente
	Aantal	Prijs/stuk	Verkoopprijs
Loyer GARAGES	36		214.976 €
Vente GARAGES	36	35.000 €	1.260.000 €

- Le Rez est destiné à une profession libérale (par exemple, un cabinet de kinésithérapie). Il sera vendu à 152 k EUR, soit à 3.900 EUR/m².
- Les appartements seront vendus entre 162 et 493 k EUR, soit à 3.900 EUR/m².
- Les garages continuent d'être loués pendant les travaux pour un revenu total estimé de 215 k EUR et seront vendus ensuite à 35 k EUR/ unité.

- À noter que les prix de ventes repris ci-dessus correspondent à une hypothèse en deçà des prix de marché, par prudence. Les prix de référence du marché sont plutôt de 4.100 EUR/m² pour ce genre de construction.

Note: les prix au m² sont calculés en prenant 100% de la surface de l'appartement et 50% des balcons, terrasses et jardins.

VII. Projet Van Perck - localisation

27 rue Willebrord Van Perck à 1140 Evere

- Le projet Van Perck est constitué d'une longue parcelle s'élargissant en intérieur d'îlot avec un accès à la rue Van Perck, en bordure du quartier Helmet à Evere. Un quartier populaire de Bruxelles, très résidentiel qui peut être qualifié de dynamique et diversifié, offrant une riche histoire, une variété de services et une forte cohésion communautaire.
- Le bâti du quartier est principalement constitué de maisons unifamiliales et d'appartements, d'immeubles d'appartements plus modernes et de bâtiments mixtes commerciaux-résidentiels. On y trouve un grand nombre de maisons de type bourgeois et des maisons de rangée datant souvent du début du XXe siècle. Ces maisons, de taille modeste à moyenne, sont généralement construites en briques, avec des toitures à deux ou quatre pentes et des façades ornées de détails décoratifs.

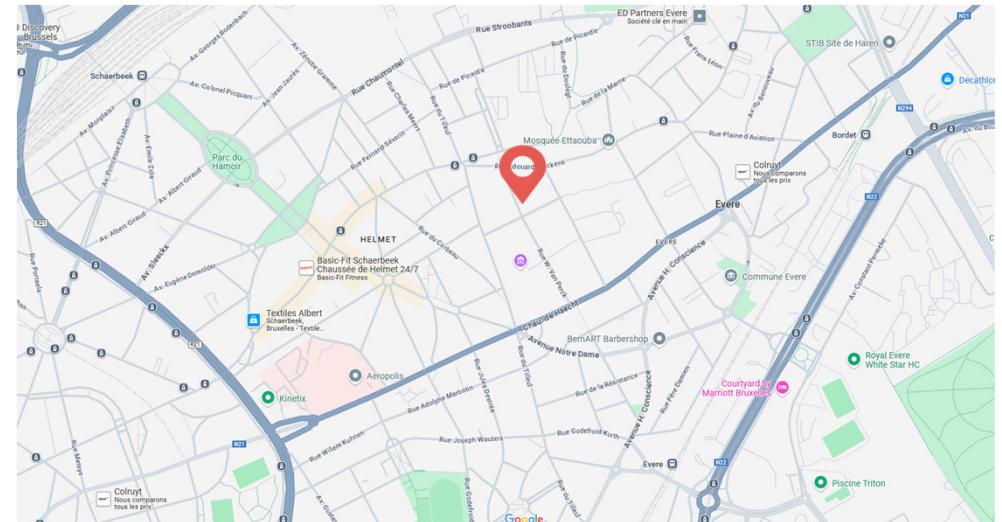


Rue Willebrord Van Perck

Source : Porteur de projet et Google Maps

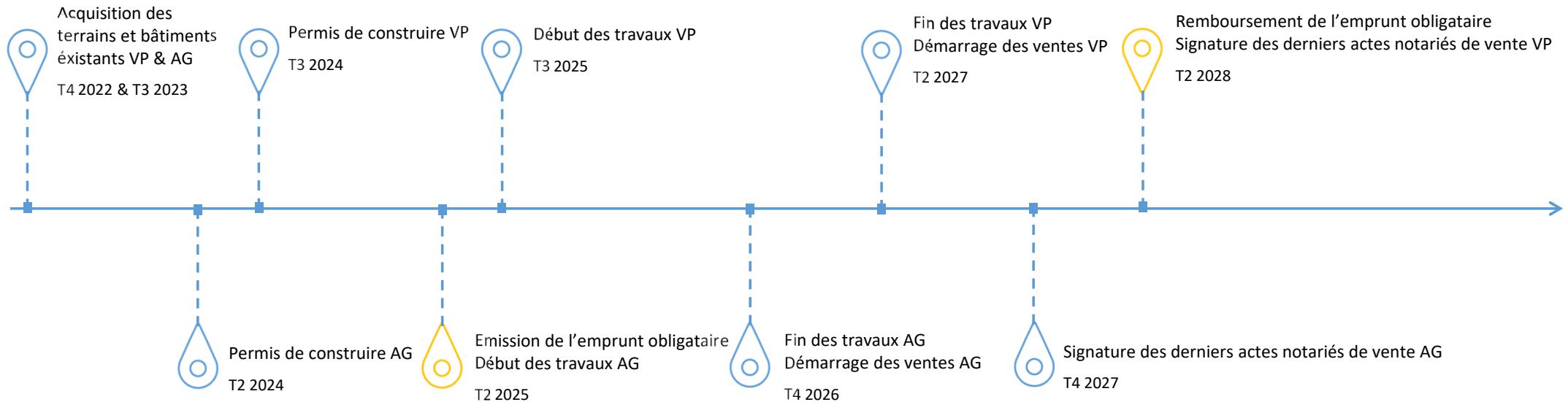
CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 19

Idéalement situé dans une zone résidentielle calme



- Le projet est situé dans le quartier Hamoir, zone résidentielle calme de l'Est de la Région Bruxelloise en bordure de la commune voisine de Schaerbeek.
- En termes d'accessibilité, le quartier est bien desservi par les transports en commun, notamment le tram 55 qui circule rue Vanhamme (arrêt à 250m) et les lignes de bus de la chaussée de Haecht, toute proche (450m). De plus, il est situé à proximité de la gare de Schaerbeek (à moins d'1,5km), l'une des plus grandes gares ferroviaires belges, facilitant les déplacements vers tout le pays.
- De nombreux établissements scolaires également, ainsi que des lieux de culte et des infrastructures de santé (CHU Brugmann – site Paul Brien à moins d'1 km) sont situés proches du projet. De nombreux commerces de proximité (supermarchés, horéca, etc.) se trouvent dans le quartier dont le centre commercial Dockx à moins de 2 km.
- Les espaces verts des environs sont : le Parc du Hamoir (à 750m) et le parc Saint Vincent (à 700m).
- Le projet est tout proche de zonings industriels et de bureaux de la périphérie Bruxelloise (OTAN à moins de 2km) et de l'aéroport de Bruxelles-National (à 8km).

VIII. Planning d'exécution



Remarques complémentaires

- Les **permis de construire** ont été accordé le 21 mai 2024 pour le projet Alsemberg/ Garibaldi (AG) et le 31 juillet 2024 pour le projet Van Perck (VP).
- Pour le projet Alsemberg/ Garibaldi, les travaux débuteront dès l'émission obligataire et devraient durer 18 mois. Les ventes débuteront dès la fin des travaux et seront effectuées par Cubix (David Nagel est agent IPI).
- Le projet Van Perck verra ses travaux débuter en septembre 2025 pour 24 mois. Les parkings continueront à être loués et les ventes démarreront dès la fin des travaux (comme pour Alsemberg/ Garibaldi).
- **L'émission de l'emprunt obligataire** aura lieu au tout début du 2e trimestre 2025; les fonds seront levés pour une durée maximum de trois ans. Les investisseurs seront remboursés à la fin des ventes de chaque projet (après remboursement du prêt bancaire).

AG = Projet Alsemberg/ Garibaldi

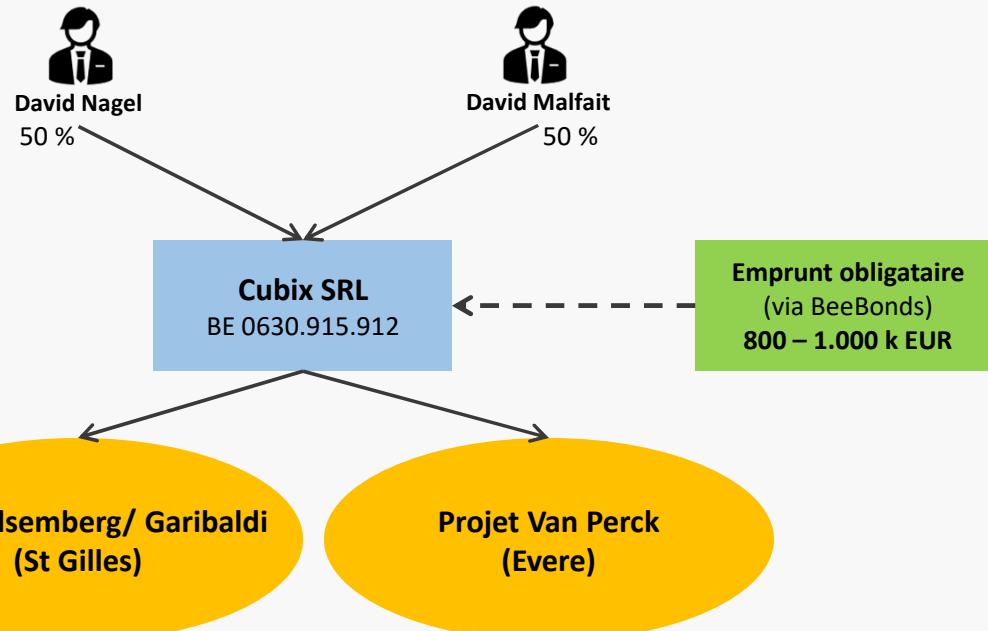
VP = Projet Van Perck

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 20

IX. Le porteur de projet

Organigramme simplifié du Projet



Cubix SRL (Porteur de projet)

- **Nom et forme juridique :** Cubix SRL
- **Date de création :** 28 mai 2015
- **N° d'entreprise :** BE 0630.915.912
- **Adresse :** Rue Kindermans 14 (bte 18) – 1000 Bruxelles
- **Administrateurs :** David Nagel et David Malfait
- **Objet :** Promotion immobilière



David Nagel



David Malfait

Depuis 2015, **Cubix SRL** conçoit et réalise des projets immobiliers innovants et durables, alliant expertise et passion. Fondée par David Malfait et David Nagel, la société a mené avec succès 39 projets immobiliers.

La Société Cubix SRL est active depuis 2015 dans la promotion immobilière et en tant que marchand de biens. Après avoir réalisé plusieurs projets de promotion immobilière, la Société a cependant décidé de se concentrer sur l'activité de marchand de biens en ciblant des immeubles demandant peu de rénovation. Avec ces deux projets, ils reviennent à leurs premières amours.

À ce jour, la Société a mené à terme plus de 30 projets principalement en tant que de marchand de biens, mais également des projets de promotion (avec travaux). Actuellement, Cubix Immo n'a plus que 5 projets en cours, auxquels il faut rajouter les 2 projets qui nous occupent.

Dans le cadre de la réalisation des projets, une attention particulière est apportée au respect de certains critères d'investissement permettant d'acquérir des biens immobiliers à prix compétitifs.

L'objectif principal est de proposer des biens de qualité à des prix de marché relativement bas, permettant l'accès à la propriété à tout un chacun.

David Malfait : Ingénieur en gestion (Solvay), expert en gestion commerciale, juridique et financière.

David Nagel : Agent immobilier agréé (INFAC) avec 25 ans d'expérience, responsable des relations commerciales et de la gestion des projets.

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 21

X. Le financement bancaire

Les lignes de financement actuelles de la société Cubix sont les suivantes (de la part de BNP Paribas Fortis) :

- Crédit d'investissement de type FLEXICREDIT de 165.976,88 EUR à échéance le 26.11.2037 à EURIBOR + 1.0% (financement de l'achat des bureaux)
- Crédit roll-over de 276.097,08 EUR à échéance le 30/10/2025 à EURIBOR + 1.5% (achat « Roos »)
- Crédit roll-over de 490.000,00 EUR à échéance à échéance le 31/10/2025 à EURIBOR + 1.5% (achat « Fauvette » pour 490 k EUR et travaux pour 15 k EUR))
- Crédit roll-over de 1.000.000,00 EUR à échéance le 31/10/2025 à EURIBOR + 1.5% (achat « Alsemberg/ Garibaldi »)
- Crédit roll-over de 800.000,00 EUR à échéance le 15/07/2025 à EURIBOR + 1.5% (achat « Van Perck »)

Ces lignes de crédits sont garanties par :

- Hypothèque en 1er rang pour 27.500,00 EUR + mandat hypothécaire de 346.500,00 EUR sur le bien situé à 1190 Bruxelles, chaussée d'Alsemberg, 290
- Hypothèque en 1er rang pour 27.500,00 EUR + mandat hypothécaire de 734.800,00 EUR sur le bien situé à 1310 La Hulpe, rue Saint-Nicolas, 3
- Hypothèque en 1er rang pour 27.500,00 EUR + mandat hypothécaire de 467.500,00 EUR sur le bien situé à 1060 Bruxelles, rue Saint-Bernard, 173
- Hypothèque en 1er rang pour 27.500,00 EUR + mandat hypothécaire de 1.072.500,00 EUR sur le bien situé à 1060 Saint-Gilles, chaussée d'Alsemberg, 91-93
- Hypothèque en 1er rang pour 27.500,00 EUR + mandat hypothécaire de 181.500,00 EUR sur le bien situé à 1000 Bruxelles, rue Kindermans, 14 et 3
- Hypothèque en 1er rang pour 27.500,00 EUR + mandat hypothécaire de 682.000,00 EUR sur le bien situé à 1030 Schaerbeek, rue Max Roos, 35
- Hypothèque en 1er rang pour 27.500,00 EUR + mandat hypothécaire de 511.500,00 EUR sur le bien situé à 1180 Bruxelles, rue de la Fauvette 21
- Hypothèque en 1er rang pour 27.500,00 EUR + mandat hypothécaire de 852.500,00 EUR sur le bien situé à 1140 Evere, rue Willebrord Van Perck, 29
- Mise en gage au profit de la Banque de toutes les créances actuelles et/ou futures sur des tiers du chef de tout acte de vente conclu ou à conclure pour le bien immobilier situé à B-1140 EVERE, Rue W. Van Perck 29
- Déclaration de subordination à concurrence de 100.000,00 EUR par Monsieur MALFAIT David
- Déclaration de subordination à concurrence de 100.000,00 EUR par Monsieur NAGEL David
- Déclaration de subordination à concurrence de 225.000,00 EUR par Madame ROELANTS DU VIVIER Valentine
- Caution solidaire et indivisible de la part de Monsieur David Malfait et de Monsieur David Nagel, à concurrence de 150.000,00 EUR
- Engagement par Monsieur David Malfait et Monsieur David Nagel de mettre suffisamment de liquidités à la disposition de CUBIX SRL afin que celle-ci puisse respecter ses obligations envers la banque

XI. Le financement obligataire

➤ Émetteur	Cubix SRL
➤ Montant de l'émission obligataire	minimum 800 k EUR et maximum 1 000 k EUR
➤ Émission d'obligations de droit belge	
➤ Durée	3 ans
	Le capital emprunté est remboursé en totalité à la date d'échéance finale du financement
➤ Taux d'intérêt brut	9 % versé annuellement
➤ Déclarations et/ou sûretés :	<ul style="list-style-type: none">■ Les associés et financiers externes non bancaires (« Family Friends ») laissent au moins 850 k EUR dans la société (« dettes associés à plus d'un an » et « autres dettes ») – ces montants sont subordonnés au remboursement de l'émission obligataire.■ Les associés s'engagent à effectuer une augmentation de capital afin de porter les fonds propres en zone positive.■ Les associés s'engagent sur la couverture des frais, des charges financières et tous dépassements (clauses habituelles de « cost overrun » et « cash deficiency »).■ Les fonds levés dans le cadre de l'émission obligataire seront utilisés exclusivement à financer les travaux de construction pour les 2 projets faisant l'objet de la demande.■ Les associés s'engagent à rembourser anticipativement la moitié de l'emprunt à la fin des ventes de chaque projet (après remboursement du prêt bancaire).■ Un reporting trimestriel sera mis à la disposition des investisseurs.

XII. Projet Alsemberg/ Garibaldi - rentabilité attendue

Ventes	Prix de vente	Surface m ²	Prix/m ²
Vente des commerces	406,800 €	101.7	4,000 €
Vente des appartements	1,660,750 €	363.5	4,569 €
Vente des maisons	1,900,000 €	438.0	4,338 €
Total ventes estimées	3,967,550 €		
Note: surfaces brutes pondérée pour les appartements = 100% surfaces appartements + 50% terrasses et jardins			
Coûts du Projet	Coûts		
Acquisition (frais inclus)	1,287,500 €		
Travaux (imprévus inclus)	1,667,600 €		
dont rénovation commerces & appartements	719,369 €	465.2	1,546 €
dont construction maisons	948,231 €	438.0	2,165 €
Honoraires et frais divers	80,000 €		
Total coûts des projets (avant frais fin.)	3,035,100 €		
Marge avant frais financiers	932,450 €		
ROI avant frais financiers	30.7%		
Frais financiers	Montant	En % total	
Intérêts sur crédits bancaires	167,746 €	50.2%	
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	135,000 €	40.4%	
Frais de financement	31,350 €	9.4%	
Total frais financiers	334,096 €	100.0%	
Coût total (avec frais financiers)	3,369,196 €		
Marge avant impôts	598,354 €		
ROI avant impôts	17.8%		
Financement	Montant	En % total	
Crédit bancaire	2,360,000 €	70%	
Emprunt obligataire via BeeBonds	500,000 €	15%	
Avances actionnaires	469,196 €	14%	
Total financement externe	3,329,196 €	99%	
Autofinancement	40,000 €	1%	
Total financement	3,369,196 €	100%	
Loan to value (= emprunt obligataire/ventes)		13%	

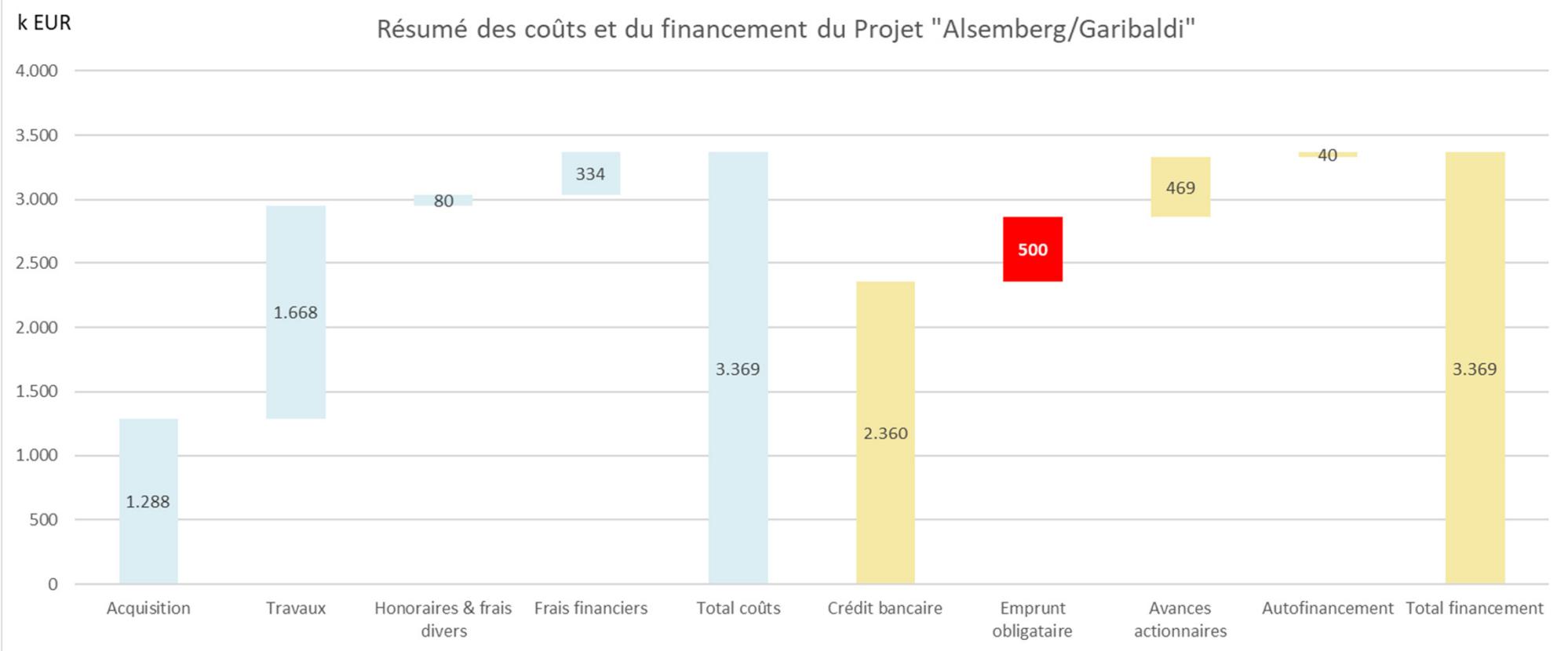
Note : Chiffres HTVA

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 24

- Les revenus estimés du projet Alsemberg/ Garibaldi s'élèvent à 3.968 k EUR, soit 407 k EUR pour les 2 commerces (vendus casco à 4.000 EUR/m²), 1.661 k EUR pour les appartements (coté chaussée d'Alsemberg), soit 4.569 EUR/m² et 1.900 k EUR pour les 2 maisons (rue Garibaldi) au prix de 950 k EUR chacune, soit 4.338 EUR/m².
- À noter que la mise sur le marché des unités par le porteur de projet se fera sur base d'une hypothèse plus ambitieuse de 4.250 EUR/m² pour les commerces et 4.750 EUR/m² pour le résidentiel.
- Les coûts des travaux de construction sont composés de 719 k EUR pour la rénovation des appartements et des commerces (coté chaussée d'Alsemberg) et 948 k EUR pour la construction des 2 maisons (rue Garibaldi), soit respectivement 1.546 et 2.165 EUR/m² (imprévus de 50 k EUR compris).
- Les honoraires et frais divers comprennent les frais d'architecte et les frais de suivi de chantier pour 2 fois 40 k EUR.
- Les frais de financement sont composés d'intérêts bancaires pour 168 k EUR, d'intérêts sur l'emprunt obligataire pour 135 k EUR et de frais divers pour 31 k EUR.
- La marge du Projet (avant impôts) s'élève à 598 k EUR ou 17,8 % (marge avant impôts / coût total estimé).
- Les avances actionnaires dans le projet s'élèvent à 469 k EUR et ont servis à l'acquisition du terrain et des bâtiments existants, ainsi qu'à couvrir les frais pour la demande de permis.
- Le montant emprunté auprès de BNPP Fortis variera dans le temps, selon l'avancement des travaux.
- Cubix ne recourt pas au système de Loi Breyne et démarre donc les ventes après la fin des travaux, ce qui réduit l'autofinancement à néant.

XIII. Projet Alseemberg/ Garibaldi - aperçu des coûts et du financement



Note : Chiffres hors TVA

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 25

XIV. Projet Van Perck - rentabilité attendue

Ventes	Prix de vente	Surface m ²	Prix/m ²
Loyers perçus pour les garages	214,976 €		
Ventes des appartements	1,985,100 €	509.0	3,900 €
Ventes des garages	1,260,000 €		
Total revenus estimés	3,460,076 €		
Note: surfaces brutes pondérée pour les appartements = 100% surfaces appartements + 50% terrasses et jardins			
Coûts du Projet	Coûts		
Acquisition (frais inclus)	952,266 €		
Travaux (construction appartements)	1,289,350 €	509.0	2,533 €
Travaux (toiture garages)	115,000 €		
Honoraires et frais divers	80,000 €		
Total coûts des projets (avant frais fin.)	2,436,616 €		
Marge avant frais financiers	1,023,460 €		
ROI avant frais financiers	42.0%		
Frais financiers	Montant	En % total	
Intérêts sur crédits bancaires	146,879 €	46.4%	
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	135,000 €	42.7%	
Frais de financement	34,350 €	10.9%	
Total frais financiers	316,229 €	100.0%	
Coût total (avec frais financiers)	2,752,845 €		
Marge avant impôts	707,231 €		
ROI avant impôts	25.7%		
Financement	Montant	En % total	
Crédit bancaire	1,625,000 €	59%	
Emprunt obligataire via BeeBonds	500,000 €	18%	
Avances actionnaires	352,845 €	13%	
Total financement externe	2,477,845 €	90%	
Autofinancement	275,000 €	10%	
Total financement	2,752,845 €	100%	
Loan to value (= emprunt obligataire/ventes)		14%	

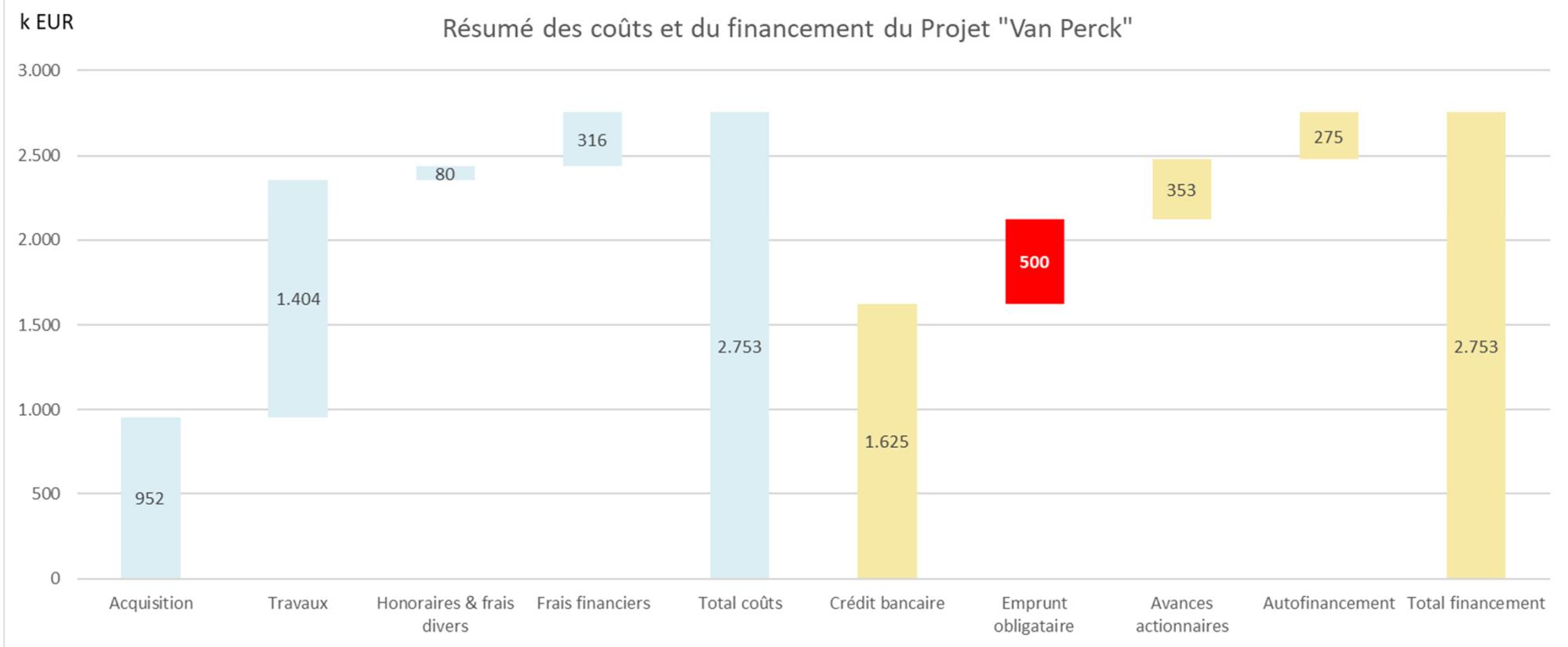
Note : Chiffres HTVA

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 26

- Les revenus estimés du projet Van Perck s'élèvent à 3.460 k EUR, soit 215 k EUR pour les loyers perçus sur les garages qui vont continuer à être loués pendant les travaux, 1.985 k EUR pour la vente des appartements et de Rez pour profession libérale, soit 3.900 EUR/m² et 1.260 k EUR pour la vente des 36 garages au prix de 35 k EUR chacun.
- À noter que la mise sur le marché des unités (appartement et Rez pour profession libérale) par les porteurs de projet se fera sur base d'une hypothèse plus ambitieuse de 4.100 EUR/m².
- Le coût des travaux de construction s'élève à 1.289 k EUR pour la construction des appartements, soit 2.533 EUR/m² (imprévus de 70 k EUR compris) et les travaux de végétalisation des toits des boxes de garage s'élèvent à 115 k EUR.
- Les honoraires et frais divers comprennent les frais d'architecte et les frais de suivi de chantier pour 2 fois 40 k EUR.
- Les frais de financement sont composés d'intérêts bancaires pour 147 k EUR, d'intérêts sur l'emprunt obligataire pour 135 k EUR et de frais divers pour 34 k EUR.
- La marge du projet (avant impôts) s'élève à 707 k EUR ou 25,7 % (marge avant impôts/ coût total estimé). À noter que le montant de 215 k EUR pour la location des garages et la plus value sur la vente des garages améliore significativement la rentabilité du projet. La marge avant impôts de la partie promotion seule (hors garages) s'élève à 300 k EUR ou 17,8 % (marge avant impôts/ coût total estimé).
- Les avances actionnaires du Projet s'élèvent à 353 k EUR et ont servi à l'acquisition du terrain et des garages, ainsi qu'à couvrir les frais pour la demande de permis.
- Le montant emprunté auprès de BNPP Fortis variera dans le temps, selon l'avancement des travaux.
- Cubix ne recourt pas au système de Loi Breyne et démarre donc les ventes après la fin des travaux, l'autofinancement provient principalement du revenu locatif des garages.

XV. Projet Van Perck - aperçu des coûts et du financement



Note : Chiffres hors TVA

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 27

XVI. Projet Alseemberg/ Garibaldi - plan de trésorerie

Plan de trésorerie - EUR	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	T4 2027	T1 2028	T2 2028	Total
Cash début de période	0 €	92.113 €	316.563 €	71.013 €	25.463 €	28.163 €	33.225 €	31.113 €	86.813 €	66.163 €	8.742 €	621.113 €	1.613.000 €	1.613.000 €
Projet	-1.327.500 €	-236.800 €	-236.800 €	-236.800 €	-236.800 €	-236.800 €	-236.800 €	-286.800 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-3.035.100 €
Acquisition des biens (frais inclus)	-1.287.500 €													-1.287.500 €
Travaux de construction & rénovation		-231.086 €	-231.086 €	-231.086 €	-231.086 €	-231.086 €	-231.086 €	-231.086 €						-1.617.600 €
Travaux supplémentaires (imprévus)									-50.000 €					-50.000 €
Honoraires et frais divers	-40.000 €	-5.714 €	-5.714 €	-5.714 €	-5.714 €	-5.714 €	-5.714 €	-5.714 €						-80.000 €
Ventes									991.888 €	991.888 €	991.888 €	991.888 €		3.967.550 €
Financement														
Fonds propres cumulés dans le projet	469.196 €	469.196 €	469.196 €	469.196 €	469.196 €	469.196 €	469.196 €	469.196 €	469.196 €	469.196 €	469.196 €	469.196 €	469.196 €	0 €
Avances actionnaires	469.196 €													469.196 €
Excès de fonds propres														-469.196 €
Solde financement bancaire	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.200.000 €	1.450.000 €	1.750.000 €	2.000.000 €	2.360.000 €	1.368.113 €	376.225 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Crédit bancaire - tirages	1.000.000 €			200.000 €	250.000 €	300.000 €	250.000 €	360.000 €						2.360.000 €
Crédit bancaire - remboursements (100% ventes)									-991.888 €	-991.888 €	-376.225 €			-2.360.000 €
Emprunt obligataire via BeeBonds		500.000 €												-500.000 €
Frais financiers	-49.583 €	-38.750 €	-8.750 €	-8.750 €	-10.500 €	-58.138 €	-15.313 €	-17.500 €	-20.650 €	-57.421 €	-3.292 €	0 €	0 €	-45.450 €
Intérêts bancaires	-49.583 €	-8.750 €	-8.750 €	-8.750 €	-10.500 €	-12.688 €	-15.313 €	-17.500 €	-20.650 €	-11.971 €	-3.292 €			-167.746 €
Intérêts sur emprunt obligataire BeeBonds						-45.000 €				-45.000 €				-135.000 €
Frais de financement		-30.000 €				-450 €				-450 €				-450 €
Cash flow période	92.113 €	224.450 €	-245.550 €	-45.550 €	2.700 €	5.063 €	-2.113 €	55.700 €	-20.650 €	-57.421 €	612.371 €	991.888 €	0 €	-1.014.646 €
Cash fin de période (cumulé)	92.113 €	316.563 €	71.013 €	25.463 €	28.163 €	33.225 €	31.113 €	86.813 €	66.163 €	8.742 €	621.113 €	1.613.000 €	1.613.000 €	598.354 €
														598.354 €

Note : Chiffres hors TVA

- Les bâtiments existants et le terrain ont été acquis par Cubix le 28 novembre 2022 avec un financement bancaire de la part de BNP Paribas Fortis.
- Les fonds propres injectés par la société dans le projet s'élèvent à 469 k EUR et ont servi à financer une partie de l'acquisition et les frais pour la demande de permis.
- Les travaux débuteront une fois la levée de fonds BeeBonds clôturée et dureront 18 mois. Les ventes débuteront après la construction et se répartiront sur les 4 trimestres suivants.

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 28

XVII. Projet Van Perck - plan de trésorerie

Plan de trésorerie - EUR	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	T4 2027	T1 2028	T2 2028	Total	
Cash début de période	0 €	184.743 €	662.977 €	455.900 €	248.823 €	99.246 €	28.220 €	27.549 €	25.566 €	22.271 €	1.213 €	416.889 €	831.960 €	1.110.251 €	
Projet	-992.266 €	0 €	-214.919 €	-214.919 €	-157.419 €	-157.419 €	-157.419 €	-157.419 €	-157.419 €	-227.419 €	0 €	0 €	0 €	-2.436.616 €	
Acquisition des biens (frais inclus)	-952.266 €													-952.266 €	
Travaux de construction		-152.419 €	-152.419 €	-152.419 €	-152.419 €	-152.419 €	-152.419 €	-152.419 €	-152.419 €	-152.419 €				-1.219.350 €	
Travaux toiture parking		-57.500 €	-57.500 €											-115.000 €	
Travaux supplémentaires (imprévus)														-70.000 €	
Honoraires et frais divers	-40.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €				-80.000 €	
Ventes et loyers	66.164 €	15.234 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	926.170 €	921.222 €	916.275 €	496.275 €	3.460.076 €	
Loyers garages	66.164 €	15.234 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	9.895 €	4.947 €			214.976 €	
Ventes construction											496.275 €	496.275 €	496.275 €	496.275 €	1.985.100 €
Ventes garages											420.000 €	420.000 €	420.000 €	420.000 €	1.260.000 €
Financement															
Fonds propres cumulés dans le projet	352.845 €	352.845 €	352.845 €	352.845 €	352.845 €	352.845 €	352.845 €	352.845 €	352.845 €	352.845 €	352.845 €	352.845 €	352.845 €	0 €	
Avances actionnaires	352.845 €													352.845 €	
Excès de fonds propres														-352.845 €	
Solde financement bancaire	800.000 €	800.000 €	800.000 €	800.000 €	800.000 €	925.000 €	1.075.000 €	1.225.000 €	1.375.000 €	1.625.000 €	1.128.725 €	632.450 €	0 €	0 €	
Crédit bancaire - tirages	800.000 €					125.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	250.000 €				1.625.000 €	
Crédit bancaire - remboursements (100% ventes)											-496.275 €	-496.275 €	-632.450 €		-1.625.000 €
Emprunt obligataire via BeeBonds	500.000 €													-500.000 €	
Frais financiers	-42.000 €	-37.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-53.450 €	-8.094 €	-9.406 €	-10.719 €	-58.481 €	-14.219 €	-9.876 €	-5.534 €	-46.450 €	-316.229 €
Intérêts bancaires	-42.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-8.094 €	-9.406 €	-10.719 €	-12.031 €	-14.219 €	-9.876 €	-5.534 €		-146.879 €
Intérêts sur emprunt obligataire BeeBonds						-45.000 €				-45.000 €					-45.000 €
Frais de financement	-30.000 €					-1.450 €				-1.450 €					-1.450 €
Cash flow période	184.743 €	478.234 €	-207.077 €	-207.077 €	-149.577 €	-71.027 €	-670 €	-1.983 €	-3.296 €	-21.058 €	415.676 €	415.071 €	278.291 €	-403.020 €	
Cash fin de période (cumulé)	184.743 €	662.977 €	455.900 €	248.823 €	99.246 €	28.220 €	27.549 €	25.566 €	22.271 €	1.213 €	416.889 €	831.960 €	1.110.251 €	707.231 €	

Note : Chiffres hors TVA

- Les bâtiments existants et le terrain ont été acquis par Cubix le 29 septembre 2023 avec un financement bancaire de la part de BNP Paribas Fortis.
- Les fonds propres injectés par la société dans le projet s'élèvent à 353 k EUR et ont servis à financer une partie de l'acquisition et les frais pour la demande de permis.
- Les travaux débuteront en septembre 2025 et dureront 24 mois. Les ventes débuteront ensuite et se répartiront sur les 4 trimestres suivants.

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 29

XVIII. Plan de trésorerie cumulé pour les 2 projets

Plan de trésorerie - EUR	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	T4 2027	T1 2028	T2 2028	Total	
Cash début de période	0 €	276.856 €	979.540 €	526.913 €	274.286 €	127.409 €	61.445 €	58.662 €	112.379 €	88.434 €	9.955 €	1.038.001 €	2.444.960 €	2.723.251 €	
Projet	-2.319.766 €	-236.800 €	-451.719 €	-451.719 €	-394.219 €	-394.219 €	-394.219 €	-444.219 €	-157.419 €	-227.419 €	0 €	0 €	0 €	-5.471.716 €	
Acquisition des biens (frais inclus)	-2.239.766 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-2.239.766 €	
Travaux de construction & rénovation	0 €	-231.086 €	-383.504 €	-383.504 €	-383.504 €	-383.504 €	-383.504 €	-383.504 €	-152.419 €	-152.419 €	0 €	0 €	0 €	-2.836.950 €	
Travaux toiture garages			-57.500 €	-57.500 €										-115.000 €	
Travaux supplémentaires (imprévus)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-50.000 €	0 €	-70.000 €	0 €	0 €	0 €	-120.000 €	
Honoraires et frais divers	-80.000 €	-5.714 €	-10.714 €	-10.714 €	-10.714 €	-10.714 €	-10.714 €	-5.000 €	-5.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-160.000 €	
Ventes	66.164 €	15.234 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	1.006.730 €	1.006.730 €	1.918.057 €	1.913.110 €	916.275 €	496.275 €	7.427.626 €
Loyers garages	66.164 €	15.234 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	9.895 €	4.947 €	0 €	0 €	214.976 €
Ventes construction	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	991.888 €	991.888 €	1.488.163 €	1.488.163 €	496.275 €	496.275 €	5.952.650 €
Ventes garages											420.000 €	420.000 €	420.000 €		1.260.000 €
Financement															
Fonds propres cumulés dans le projet	822.041 €	822.041 €	822.041 €	822.041 €	822.041 €	822.041 €	822.041 €	822.041 €	822.041 €	822.041 €	822.041 €	822.041 €	0 €		
Avances actionnaires	822.041 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	822.041 €
Excès de fonds propres	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-822.041 €	-822.041 €
Solde financement bancaire	1.800.000 €	1.800.000 €	1.800.000 €	2.000.000 €	2.250.000 €	2.675.000 €	3.075.000 €	3.585.000 €	2.743.113 €	2.001.225 €	1.128.725 €	632.450 €	0 €	0 €	
Crédit bancaire - tirages	1.800.000 €	0 €	0 €	200.000 €	250.000 €	425.000 €	400.000 €	510.000 €	150.000 €	250.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.985.000 €
Crédit bancaire - remboursements (100% ventes)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-991.888 €	-991.888 €	-872.500 €	-496.275 €	-632.450 €	0 €	-3.985.000 €
Emprunt obligataire via BeeBonds	0 €	1.000.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-1.000.000 €	0 €
Frais financiers	-91.583 €	-75.750 €	-15.750 €	-15.750 €	-17.500 €	-111.588 €	-23.406 €	-26.906 €	-31.369 €	-115.902 €	-17.511 €	-9.876 €	-5.534 €	-91.900 €	-650.325 €
Intérêts bancaires	-91.583 €	-15.750 €	-15.750 €	-15.750 €	-17.500 €	-19.688 €	-23.406 €	-26.906 €	-31.369 €	-24.002 €	-17.511 €	-9.876 €	-5.534 €	0 €	-314.625 €
Intérêts sur emprunt obligataire BeeBonds	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-90.000 €	0 €	0 €	0 €	-90.000 €	0 €	0 €	0 €	-90.000 €	-270.000 €
Frais de financement	0 €	-60.000 €	0 €	0	0 €	-1.900 €	0 €	0 €	0 €	-1.900 €	0 €	0 €	0 €	-1.900 €	-65.700 €
Cash flow période	276.856 €	702.684 €	-452.627 €	-252.627 €	-146.877 €	-65.964 €	-2.783 €	53.717 €	-23.945 €	-78.479 €	1.028.046 €	1.406.958 €	278.291 €	-1.417.666 €	
Cash fin de période (cumulé)	276.856 €	979.540 €	526.913 €	274.286 €	127.409 €	61.445 €	58.662 €	112.379 €	88.434 €	9.955 €	1.038.001 €	2.444.960 €	2.723.251 €	1.305.584 €	1.305.584 €

Note : Chiffres hors TVA

➤ L'emprunt BeeBonds sera remboursé une fois les ventes pour chaque projet finalisées (après remboursement du financement bancaire) et au plus tard 36 mois après la levée des fonds.

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 30

XIX. Forces et points d'attention

Forces

- Excellente expérience immobilière des porteurs de projet.
- Bonne localisation des immeubles.
- Prix de vente en ligne avec le marché.
- Forte demande pour des biens immobiliers neufs et de petite taille.
- Bonne rentabilité des projets.
- Implication financière des porteurs de projet.

Points d'attention

- **Risque de développement** – les permis d'urbanisme sont définitivement délivrés (purgé de tout recours).
- **Risque de construction** – limité car bonne expérience des porteurs de projet.
- **Risque commercial** – limité vu la localisation et la forte demande pour ce genre de bien.
- **Risque financier** – atténué vu la réduction de l'endettement début 2025 et l'augmentation de capital à venir pour retrouver des fonds propres positifs.



Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 31

XX. Projets références du porteur de projet (non exhaustif)

➤ Cubix a mené avec succès plus de 30 opérations immobilières depuis 2015, quasi exclusivement des achat/vente avec un minimum de travaux (opérations de marchand de bien).

<p>1 Neder-over-Heembeek</p>  <p>3 logements (2 chambres) 180 m²</p> <p>Rue des Prés Communs 97</p> <p>Prix de vente de 400 k EUR Marge brute 40%</p> <p>Vendu en oct. 2021</p> <p>Terminé</p>	<p>2 Uccle</p>  <p>4 logements (1 chambre) 220 m²</p> <p>Square Marlow 29</p> <p>Prix de vente de 700 k EUR Marge brute 15%</p> <p>Vendu en sept. 2021</p> <p>Terminé</p>	<p>3 Forest</p>  <p>5 logements (2 chambres) 440 m²</p> <p>Avenue Brugmann 159</p> <p>Prix de vente de 1 420 k EUR Marge brute 40%</p> <p>Vendu en oct. 2023</p> <p>Terminé</p>
<p>4 Neder-over-Heembeek</p>  <p>3 logements (2 chambres) et 4 garages - 270 m²</p> <p>Rue de Faines 41</p> <p>Prix de vente de 746 k EUR Marge brute 18%</p> <p>Vendu en nov. 2021</p> <p>Terminé</p>	<p>5 Forest</p>  <p>4 logements (2 chambres) 220 m²</p> <p>Avenue de la Jonction 57</p> <p>Prix de vente de 1 195 k EUR Marge brute 31%</p> <p>Vendu en déc. 2023</p> <p>Terminé</p>	

Marges en % des ventes

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 32

XXI. Projets en cours du porteur de projet

➤ Hormis les projets Alsemberg/ Garibaldi et Van Perck, qui font l'objet de ce financement, toutes les opérations de marchand de bien encore au bilan au 31/12/2024 seront revendues en 2025 : 6 actes de ventes ont été passés en Q1 2025 et 2 unités sont sous offre dans le projet « Roos » et une unité est sous compromis dans le projet « Fauvette ».

1 Schaerbeek



	5 logements (1 chambre) 287 m ²
	Rue Max Roos 35
	Prix de vente de 863 k EUR Marge prévue 14%
	Vendu à 40% - 2 unités sous offre Achat en mars 2024 Dernière vente en juil. 2025

2 Schaerbeek



	1 rez com + 3 logements (2 chambres) – 299 m ²
	Rue Linthout 59-61
	Prix de vente de 856 k EUR Marge prévue 20%

3 Uccle



	3 logements (1 chambre) 196 m ²
	Avenue de la Fauvette 21
	Prix de vente de 713 k EUR Marge prévue 23%

4 La Hulpe



	4 appartements + 2 rez commerciaux – 555 m ²
	Rue Saint-Nicolas 3
	Prix de vente de 1,1 M EUR Marge prévue 30%
	Vendu à 83% - 1 unité à vendre Achat en août 2021 Dernière vente en juil. 2025

5 Saint-Gilles



	4 appartements + 2 rez commerciaux et construction de 2 maisons passives
	Chaussée d'Alsemberg 91-93 Rue Garibaldi 62-64
	Prix de vente de 4,0 M EUR Marge prévue 15%

6 Evere



	6 appartements et 1 rez commercial + 36 garages
	Rue Van Perck 27
	Prix de vente de 3,5 M EUR Marge prévue 20%

Marges en % des ventes

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 33

Annexe 1a : Prix moyens des biens rénovés à neufs - projets comparables à St Gilles

Localisation	Description	Prix	Surface (*)	Prix/m ²	PEB	Commentaires	Référence
Rue A. Bréart - 1060	Duplex 3 ch, 1 sdb, terr. 20m ² & jardin 40m ²	560,000 €	110.0	5,091 €	E+	Duplex rénové récemment	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/10799324
Rue de Bosnie, 83 - 1060	Appart 1 ch, 1 sdb (3e avec ascenseur)	300,000 €	70.0	4,286 €	A	Résidence Jade - immeuble neuf de 8 appartements (4 vendus) - construit en	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/20176520
Rue de Bosnie, 83 - 1060	Appart 2 ch, 1 sdb (1er avec ascenseur)	350,000 €	82.0	4,268 €	A		www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/20176522
Rue de Bosnie, 83 - 1060	Appart 2 ch, 1 sdb (3e avec ascenseur)	370,000 €	82.0	4,512 €	A	2024	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/20176525
Rue M. Wilmotte, 18 - 1060	Rez 3 ch, 2 sdb, terr. 54m ² et jardin 193m ²	750,000 €	131.0	5,725 €	B+	Moritz - immeuble neuf de 10 appartements (4 vendus) - situé dans quartier "Ma Campagne" - construit en	www.immoweb.be/fr/annonce/rez-de-chaussee/a-vendre/saint-gilles/1060/20443079
Rue M. Wilmotte, 18 - 1060	Appart 1 ch, 1 sdb + terrasse 4m ² (4e)	365,000 €	60.0	6,083 €	B+		www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/20443082
Rue M. Wilmotte, 18 - 1060	Appart 2 ch, 2 sdd + terrasse 7m ² (2e)	510,000 €	97.0	5,258 €	B+		www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/20443084
Rue M. Wilmotte, 18 - 1060	Appart 2 ch, 2 sdd + terrasse 9m ² (2e)	520,000 €	99.0	5,253 €	B+	2025	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/20443076
Prix moyen des appartements neufs				5,059.49 €			
Rue des Fortifications , 18 - 1060	Appart 1 ch, 1 sdb	192,500 €	64.0	3,008 €	G	appartement loué 700€ - à rénover	www.formato.be/fr/bien/a-vendre/appartement/1060-saint-gilles/6647250
Av. P. Dejaer, 2 - 1060	Appart 2 ch, 2 sdb (3e sans asc.)	350,000 €	91.0	3,846 €	F	appartement rénové en 2013	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/20557351
Rue Vanderschrick, 80 - 1060	Maison 5 ch, 4 sdb & cour 8m ²	595,000 €	230.0	2,587 €	F	maison divisée en 4 studios, à rénover	www.formato.be/fr/bien/a-vendre/maison/1060-saint-gilles/6660995
Av. Ducpétiaux, 103 - 1060	Maison 3 ch, 3 sdb, terr. 10m ² & jardin 42m ²	685,000 €	170.0	4,029 €	G	maison partiellement louée, à rénover	www.immoweb.be/fr/annonce/maison/a-vendre/saint-gilles/1060/20617777
Chée de Waterloo, 235 - 1060	Triplex 3 ch, 2 sdb	560,000 €	100.0	5,600 €	D	rénovation à neuf d'une maison 1920	www.immoweb.be/fr/annonce/triplex/a-vendre/saint-gilles/1060/20484666
Prix moyen des biens à vendre				4,580.48 €			

(*) Surfaces pondérées hors jardins, caves et parkings

- L'offre d'appartements neufs à Saint Gilles est limitée et le prix moyen tourne autour des 5.000 EUR/m². Pour des appartements à rénover, le prix tombe sous les 4.000 EUR/m².
- Pour ce qui est des maisons neuves, l'offre est quasi-inexistante dans le quartier. Au moment de faire cette analyse, nous avons trouvé une seule annonce pour une maison rénovée à neuf (triplex 3 ch) au prix de 5.600 EUR/m².

Localisation	Description	Prix	Surface (*)	Prix/m ²	Référence
Rue F. Bernier, 5 - 1060	Rez-commercial Horeca avec grande cave et actuellement loué en Snack pour un loyer 900 euro/mois	230,000 €	94.0	2,447 €	immovlan.be/fr/detail/surface-commerciale/a-vendre/1060/saint-gilles/vax96539
Chée de Charleroi, 277 - 1060	Surface commerciale avec affectation Horeca. Il se compose de nombreuses pièces en cave, la salle du rdc, d'une spacieuse mezzanine et d'une terrasse/jardin de 165m ² . Contrat de bail en cours. Loyer annuel: 37.200€	550,000 €	160.0	3,438 €	immovlan.be/fr/detail/surface-commerciale/a-vendre/1060/saint-gilles/vba46507
Rue H. Wafelaerts, 12 - 1060	Commerce de +/-113m ² avec cour extérieure. Actuellement aménagé en boutique 70m ² , réserve 25m ² , cour extérieure 20m ² , etc. Loué à 1700€/mois (hors charges)	350,000 €	113.0	3,097 €	immovlan.be/fr/detail/surface-commerciale/a-vendre/1060/saint-gilles/vbc37763
Chée de Waterloo - 1060	Rez-de-chaussée commercial de 42m ² avec, à l'arrière, un appartement 1 chambre 45m ² et caves de 64 m ²	325,000 €	150.0	2,167 €	immovlan.be/fr/detail/surface-commerciale/a-vendre/1060/saint-gilles/vbc43751
Rue Meyerbeer, 161 - 1060	rez-de-chaussée commercial de 66m ² et caves 19m ² , à rénover entièrement	210,000 €	66.0	3,182 €	immovlan.be/fr/detail/surface-commerciale/a-vendre/1060/saint-gilles/vbb73405
Prix moyen des surfaces commerciales				2,866.03 €	

- L'offre de surfaces commerciales est également assez rare – les exemples de surfaces à vendre sont plus grandes et, en général, à rénover. Il n'y a pas d'offre « rénové à neuf, casco », au moment de faire cette analyse (31/03/2025). Sur base de l'expérience du Porteur de Projet, le prix de marché est plutôt de 4.250 k EUR/m².

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 34

Annexe 1b : Prix moyens des appartements neufs et garages - projets comparables à Evere

Localisation	Description	Prix	Surface (*)	Prix/m ²	PEB	Commentaires	Référence
Rue E. Stuckens, 138 - 1140	Penthouse 1 ch, 1 sdb + terrasse (3e)	269,000 €	70,0	3,843 €	B	Toots - extension à neuf imm. existant	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20188677
Av. H. Matisse, 14-16 - 1140	Rez 1 ch, 1 sdb + terrasse 6m ²	322,000 €	80,0	4,025 €	A-		www.immoweb.be/fr/annonce/rez-de-chaussee/a-vendre/evere/1140/20607098
Av. H. Matisse, 14-16 - 1140	Rez 2 ch, 2 sdb + terrasse 6m ²	377,000 €	100,0	3,770 €	A-	Matisse - grand immeuble neuf (65 unités - 8 vendues) situé sur le Bld Léopold II,	www.immoweb.be/fr/annonce/rez-de-chaussee/a-vendre/evere/1140/20607076
Av. H. Matisse, 14-16 - 1140	Appart 1 ch, 1 sdb + terrasse 6m ² (6e)	337,000 €	72,0	4,681 €	A-	juste avant les zones de bureaux - livré en	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20607100
Av. H. Matisse, 14-16 - 1140	Appart 2 ch, 2 sdb + terrasse 6m ² (3e)	377,000 €	90,0	4,189 €	A-	décembre 2027	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20607086
Av. H. Matisse, 14-16 - 1140	Appart 2 ch, 2 sdb + terrasse 6m ² (3e)	392,000 €	90,0	4,356 €	A-		www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20607081
Rue A. France, 68 - 1140	Appart 2 ch, 2 sdb + balcon (2e)	349,000 €	78,0	4,474 €	A	Petit immeuble neuf - dispo en mai 2026	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20521724
Rue du Biplan 190 - 1140	Appart 1 ch, 1 sdb (2e)	279,000 €	76,0	3,671 €	B+	Hanriot - projet neuf de 12 appartements construits en 2023 - limite Haren	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20492922
Rue du Biplan 190 - 1140	Penth. 2 ch, 2 sdb, 2 terrasses 45 m ² (3e)	469,000 €	117,0	4,009 €	B		www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20492925
Rue des Deux Maisons - 1140	Rez 1 ch, 1 sdb, terrasse 6m ² & jardin 77m ²	290,000 €	69,0	4,203 €	N/C	Résidence Saphir - immeuble neuf de 27 appartements (8 vendus) - construit en	www.immoweb.be/fr/annonce/rez-de-chaussee/a-vendre/evere/1140/20525367
Rue des Deux Maisons - 1140	Appart 1 ch, 1 sdb + balcon (2e)	305,000 €	72,0	4,236 €	N/C		www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20525374
Rue des Deux Maisons - 1140	Appart 2 ch, 1 sdb + balcon (3e)	360,000 €	82,0	4,390 €	N/C	2024	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20525361
Av. du Cim. de Bxl, 125 - 1140	Rez 1 ch, 1 sdb, terrasse 11m ² & jardin 48m ²	439,000 €	80,0	5,488 €	A		www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20593708
Av. du Cim. de Bxl, 125 - 1140	Appart 1 ch, 1 sdd + balcon (3e)	342,000 €	69,0	4,957 €	A	Artico - immeuble de 21 appartements neufs (5 vendus) - livrés fin 2026	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20593706
Av. du Cim. de Bxl, 125 - 1140	Appart 2 ch, 1 sdd + balcon (2e)	364,000 €	88,0	4,136 €	A		www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20593711
Rue Colonel Bourg, 120 - 1140	Appart 1 ch + balcon (1er)	299,000 €	N/C	N/C	A	The Commodore - ensemble (11.000m ²) d'immeubles à appartements	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/11201246
Rue Colonel Bourg, 120 - 1140	Appart 2 ch, 2 sdb + balcon (2e)	299,000 €	N/C	N/C	A		www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/11201281
Prix moyen des appartements neufs				4,295,10 €			

(*) Surfaces pondérées hors jardins, caves et parkings

- L'offre d'appartements neufs est abondante à Evere, surtout de grandes promotions. Le prix de vente moyen au m² dépasse les 4.200 EUR.
- Les annonces des deux appartement rue Colonel Bourg ne renseignent pas le surfaces – ces 2 références sont donc mentionnées à titre d'illustration et ne comptent pas dans la moyenne.

Localisation	Description	Prix	Surface (*)	Prix/m ²	PEB	Commentaires	Référence
Av. J. Bordet - 1140	Garage fermé	31.000 €	14,1	N/A			www.immoweb.be/fr/annonce/garage-ferme/a-vendre/evere/1140/20286625
Rue Stroobants, 60 - 1140	Garage fermé	35.000 €	N/C	N/A			www.immoweb.be/fr/annonce/garage-ferme/a-vendre/evere/1140/20557107
Square P. Hauwaerts, 50 - 1140	Garage fermé	35.000 €	13,5	N/A			www.immoweb.be/fr/annonce/garage-ferme/a-vendre/evere/1140/20583298
Av. de l'Optimisme, 93 - 1140	Garage fermé	28.000 €	17,4	N/A			www.immoweb.be/fr/annonce/garage-ferme/a-vendre/evere/1140/20435160
Prix moyen des garages (boxes fermés)		32.250 €					

- Les garages (boxes fermés) sont très recherchés dans le quartier et se vendent au dessus de 30 k EUR pièce. Le garage à vendre avenue de l'Optimisme se situe plus au sud de la commune (proche du quartier Paduwa).

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 35

Annexe 2 : États financiers de Cubix SRL – bilans

Actif		2025P	2024	2023	2022	2021
Frais d'établissement		20				
Actifs immobilisés	21/28				662.613	
Immobilisations incorporelles	21					
Immobilisations corporelles	22/27				662.613	
Terrains et constructions	22				662.613	
Installations, machines et outillage	23					
Mobilier et matériel roulant	24					
Location-financement et droits similaires	25					
Autres immobilisations corporelles	26					
Immobil. en cours et acomp. versés	27					
Immobilisations financières	28					
Actifs circulants	29/58	4.469.331	5.867.152	4.921.179	6.705.498	4.111.908
Créances à plus d'un an	29					
Créances commerciales	290					
Autres créances	291					
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	3.728.983	4.696.695	4.235.859	5.966.582	2.728.802
Stocks	30/36	3.728.983	4.696.695	4.235.859	5.966.582	2.728.802
Commandes en cours d'exécution	37					
Créances à un an au plus	40/41	699.937	1.157.125	84.216	522.653	477.964
Créances commerciales	40	616.437	1.065.500	64.750	493.673	425.673
Autres créances	41	83.500	91.625	19.466	28.980	52.291
Placements de trésorerie	50/53					
Valeurs disponibles	54/58	40.411	5.045	590.702	170.352	772.634
Comptes de régularisation	490/1		8.287	10.402	45.911	132.508
Total de l'actif	20/58	4.469.331	5.867.152	4.921.179	6.705.498	4.774.521

➤ À l'actif, on retrouve les projets en cours au niveau des « Stocks » :

- Kindermans (Bruxelles) pour un montant de 275 k EUR - Il s'agit des bureaux de Cubix, cet actif devrait se retrouver en « Immobilisations corporelles » car il n'a pas vocation à être vendu.
- Rue Saint Nicolas (La Hulpe) pour un montant de 399 k EUR. Ce bâtiment comprend 4 appartements et 2 commerces, les 4 appartements ont été vendus et le crédit a été clôturé. Cubix possèdent encore 2 rez commerciaux qui sont loués.
- Linthout (Schaerbeek) pour un montant de 150 k EUR - bâtiment d'un rez commercial et 3 logements, les 3 logements ont été vendus en 2025 pour un montant total de 676 k EUR.
- Max Roos (Schaerbeek) pour un montant de 165 k EUR - bâtiment de 5 appartements, 1 a été vendu en 2025 et 2 autres sont sous offre et seront vendus dans les mois qui viennent pour un montant total de 500 k EUR.
- Fauvette (Uccle) pour un montant de 413 k EUR - bâtiment de 3 logements, 1 est sous compromis et sera vendu dans les mois qui viennent pour un montant de 218 k EUR.
- Les projets Alsemberg/ Garibaldi et Van Perck complètent la liste pour des montants respectifs de 1.339 k EUR et 987 k EUR (leurs prix d'achat frais compris et les frais déjà engagés pour l'obtention des permis).

➤ Le montant de 616 k EUR en créances commerciales correspond majoritairement à des compromis déjà signés et dont les actes seront signés dans les mois à venir.

➤ Les actes passés en Q1 2025 sont précisés en page 38.

➤ En autres créances, on retrouve des créances actionnaires : Mavid (David Malfait) pour 14 k EUR et Datapower (David Nagel) pour 70 k EUR. Il s'agit de management fees relatifs à 2024 des 2 gestionnaires de la société.

Note : les chiffres 2025P portent sur les 3 premiers mois de l'année et sont provisoires.

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 36

Annexe 2 : États financiers de Cubix SRL – bilans

Passif		2025P	2024	2023	2022	2021
Capitaux propres	10/15	-271.816	-59.189	-83.398	-77.256	60.534
Apport / capital	10/11	6.300	6.300	6.300	6.300	6.300
Plus-values de reévaluation	12					74.672
Reserves	13	5.328	5.328	5.328	5.328	5.328
Benefice/perte à reporter	(+/-) 14	-283.444	-70.817	-95.026	-88.884	-25.766
Subsides en capital	15					
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net	19					
Provisions et impôts différés	16					
Dettes	17/49	4.741.147	5.926.341	5.004.577	6.782.754	4.713.987
Dettes à plus d'un an	17	0	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Dettes financières	170/4	0	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Etablissements de crédit, dettes de locat	172/3					
Autres emprunts	174/0		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Fournisseurs	175					
Acomptes reçus sur commandes	176					
Autres dettes	178/9					
Dettes à un an au plus	42/48	4.741.147	4.319.076	3.402.806	5.181.130	3.044.191
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	2.717.074	3.713.195	2.976.856	4.688.000	2.030.500
Dettes financières	43	0	0			
Etablissements de crédit	430/8					
Autres emprunts	439					
Dettes commerciales	44	36.248	29.041	8.965	6.408	13.888
Fournisseurs	440/4	8.378	22.506	8.965	6.408	13.888
Effets à payer	441	27.871	6.535			
Acomptes reçus sur commandes	46			34.000		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	6.332	3.819	1.815	722	773
Impôts	450/3	6.332	3.819	1.815	722	773
Rémunérations et charges sociales	454/9					
Autres dettes	47/48	1.981.492	573.022	415.170	452.000	999.030
Comptes de régularisation	492/3		107.264	101.771	101.624	169.796
Total du passif	10/49	4.469.331	5.867.152	4.921.179	6.705.498	4.774.521

- Au passif, on retrouve des fonds propres au sens strict négatifs pour -272 k EUR.
 - On peut considérer les comptes-courants associés et famille comme pouvant être assimilés aux fonds propres. On les retrouve en « Autres dettes » à court terme pour un montant de 1.981 k EUR. Il s'agit de David Malfait pour 150 k EUR, David Nagel pour 98 k EUR ainsi que 5 prêts subordonnés de la part de Valentine Roelants du Vivier (l'épouse de David Malfait) pour 275 k EUR, Victor Franco pour 700 k EUR M. Malfait pour 200 k EUR, Danrimmo (société détenue par David Malfait et sa sœur Muriel) pour 300 k EUR et Nicolas Roelants du Vivier (le beau-frère de David Malfait) pour 250 k EUR. Il y a également des garanties locatives pour un montant total de 10 k EUR.
 - Le montant de 1.500 k EUR en « Autres emprunts » au bilan 2024 correspond à la précédente levée de fonds « Cubix Immo » avec BeeBonds – cette obligation a été remboursée le 29 mars 2025.
 - Les crédits en cours sont tous repris en « Dettes à plus d'un an échéant dans l'année » pour un total de 2.717 k EUR, à savoir :
 - Kindermans (Bruxelles) : 166 k EUR (crédit long terme pour les bureaux)
 - Max Roos (Schaerbeek) : 276 k EUR (sera remboursé au 30/06/2025)
 - Fauvette (Uccle) : 475 k EUR (passera à 272 k EUR au 30/06/2025)
 - Alsemberg/ Garibaldi : 1.000 k EUR
 - Van Perck : 800 k EUR
- Ce montant diminuera de 528 k EUR à fin juin suite aux ventes prévues sur les projets « Roos » et « Fauvette » pour s'établir à 2.204 k EUR.

Note : les chiffres 2025P portent sur les 3 premiers mois de l'année et sont provisoires.

Source : Porteur de projet

Annexe 2 : États financiers de Cubix SRL – compte de résultats

Compte de résultats		2025P	2024	2023	2022	2021
Produits et charges d'exploitation						
Chiffre d'affaires	(+)	70	921.449	2.289.841	3.751.002	2.324.286
Produits d'exploitation non récurrents	(+)	76a	16.264	55.024	94.563	7.515
Achats	(-)	600/8	-20.118	-2.147.569	-1.312.715	-4.857.353
Variations de stocks	(+/-)	609	-967.711	460.836	-1.730.723	3.237.780
Marge Brute	(+/-)	9900	-50.116	658.132	802.126	712.229
Services et biens divers	(-)	61	-78.417	-288.424	-433.889	-472.808
Rémunérations, ch. soc. et pensions	(+/-)	62				
Amortissements et réd. de val. s/ frais d'ét., sur	(-)	630				-34.104
Réd. de valeur s/ stocks, com. en cours, etc.	(+/-)	631/4				
Provisions pour risques et charges	(+/-)	635/8				
Autres charges d'exploitation	(-)	640/8	-3.110	-26.103	-23.049	-103.497
Ch. d'expl. portées à l'actif au titre de frais de re	(-)	649				
Charges d'exploitation non récurrentes	(-)	66a				
Benefice/perte d'exploitation	(+/-)	9901a	-131.642	343.604	345.189	135.924
Produits financiers		75/76b				301
Produits financiers récurrents	(-)	75				301
Produits financiers non récurrents	(-)	76b				
Charges financières		65/66b	-80.985	-318.138	-351.331	-198.320
Charges financières récurrentes	(+)	65	-80.985	-318.138	-351.331	-198.320
Charges financières non récurrentes	(+)	66b				-257.523
Bénéfice/perte de l'exercice avant impôts	(+/-)	9903	-212.627	25.466	-6.142	-62.396
Prélèvement sur les impôts différés	(+)	780				
Transfert aux impôts différés	(-)	680				
Impôts sur le résultat	(+/-)	67/77		-1.256		-722
Benefice/perte de l'exercice	(+/-)	9904	-212.627	24.210	-6.142	-63.118
Prélèvement sur les réserves immunisées		789				
Transfert aux réserves immunisées		689				
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	(+/-)	9905	-212.627	24.210	-6.142	-63.118
						47.476

Note : les chiffres 2025P portent sur les 3 premiers mois de l'année et sont provisoires.

Source : Porteur de projet

CUBIX III | Émission obligataire de Cubix SRL | Porteur de projet Cubix SRL | Avril 2025 | Page 38

➤ Les pertes 2022 et 2023 s'expliquent par l'écart de plus d'un an entre les acquisitions et la finalisation des ventes y relatives. L'activation des montants des compromis signés en fin d'année pour des actes qui seront passés l'année suivante a démarré pour l'exercice 2024.

➤ Le chiffre d'affaires 2024 se compose de

1/ Loyers perçus :

Alsemberg	16 k EUR
Rue St Nicolas	20 k EUR
Rue St Bernard	2 k EUR
Garages et parkings Van Perck	45 k EUR
Max Roos	25 k EUR
Rue de Linthout	14 k EUR
<u>Rue de la Fauvette</u>	<u>10 k EUR</u>
total loyers	132 k EUR

2/ ventes :

Boetendael	249 k EUR
Rue St Nicolas	390 k EUR
Rue St Bernard	535 k EUR
Max Roos	553 k EUR
Rue de Linthout	431 k EUR
total ventes	2.158 k EUR

➤ Au 1^{er} trimestre 2025, le chiffre d'affaires de Cubix a vendu s'élève à 921 k EUR:

Vente Boetendael (1 unité)	244 k EUR
Vente Max Roos (1 unité)	190 k EUR
Vente Rue de Linthout (1 unité)	245 k EUR
Vente Fauvette (1 unité)	218 k EUR
<u>Loyers perçus</u>	<u>24 k EUR</u>
total chiffre d'affaires	921 k EUR

➤ Cubix s'apprête à vendre encore 3 unités pour un montant total de 528 k EUR pour le 2^e trimestre 2025.

➤ Soit un total de 1.425 k EUR de ventes pour les 6 premiers mois de l'année 2025 (chiffre d'affaires hors loyers perçus).