

PROJECT CUBIX III

FINANCIERING 2 RENOVATIE/BOUW PROJECTEN IN
SINT-GILLIS EN EVERE

PROJECTEIGENAAR : CUBIX SRL

APRIL 2025



Overzicht

	Disclaimer	P. 3
I.	Overzicht project	P. 4
II.	Project Alseberg/ Garibaldi – algemene beschrijving	P. 5
III.	Project Alseberg/ Garibaldi – beschrijving van de te verkopen units	P. 11
IV.	Project Alseberg/ Garibaldi – ligging	P. 12
V.	Project Van Perck – algemene beschrijving	P. 13
VI.	Project Van Perck – beschrijving van de te verkopen units	P. 18
VII.	Project Van Perck – ligging	P. 19
VIII.	Uitvoeringsplan	P. 20
IX.	De projecteigenaar	P. 21
X.	De bancaire financiering	P. 22
XI.	De obligatiefinanciering	P. 23
XII.	Verwachte rendabiliteit van het project Alseberg/ Garibaldi	P. 24
XIII.	Overzicht van kosten en financiering project Alseberg/ Garibaldi	P. 25
XIV.	Verwachte rendabiliteit van het project Van Perck	P. 26
XV.	Overzicht van kosten en financiering project Van Perck	P. 27
XVI.	Kasstroomplan project Alseberg/ Garibaldi	P. 28
XVII.	Kasstroomplan project Van Perck	P. 29
XVIII.	Cumulatief kasstroomplan voor de 2 projecten	P. 30
XIX.	Sterke punten en aandachtspunten voor de 2 projecten	P. 31
XX.	Referenties van de projecteigenaar (niet exhaustief)	P. 32
XXI.	Projecten in uitvoering door de Projecteigenaar	P. 33
	Bijlage 1 : Gemiddelde prijzen van vergelijkbare projecten	P. 34
	Bijlage 2 : Jaarrekeningen CUBIX SRL	P. 35



Disclaimer

Deze Beschrijvende Nota, die een financiële en commerciële voorstelling bevat van project « **Cubix III** » (hierna het "Project"), is opgesteld door BeeBonds BV (hierna "BeeBonds") op basis van documenten en informatie verstrekt door het management of de directie van projecteigenaar **Cubix SRL** (BE 0630.915.912). Het management is als enige verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.

BDO, het audit- en advieskantoor, heeft de Beschrijvende Nota doorgenomen en heeft geen redenen gevonden om aan te nemen dat deze geen getrouw beeld geeft van de informatie die door het bestuursorgaan is verstrekt.

De opstelling van de Beschrijvende Nota omvat geen beoordeling of aanbeveling ten aanzien van de wenselijkheid van een investering in en aankoop van de door de Projectdrager uitgegeven obligaties. Indien een investeerder beslist om te investeren, doet hij dit op eigen en volledige verantwoordelijkheid en is hij verplicht om zijn eigen onafhankelijke analyse te maken.

Het Project houdt commerciële, financiële en constructierisico's in waarvoor BeeBonds geen enkele verantwoordelijkheid draagt.

Elke belegger-gebruiker van deze Beschrijvende Nota verbindt zich ertoe geen enkele vordering in te stellen of actie te ondernemen tegen BeeBonds of te dreigen met dergelijke acties die voortvloeien uit (of in verband staan met) de Beschrijvende Nota of het gebruik ervan. Deze clausule doet geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen van BeeBonds tegenover beleggers of de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving door BeeBonds.

I. Overzicht van het project



De projecteigenaar

- Sinds 2015 ontwerpt en bouwt **Cubix SRL** innovatieve en duurzame vastgoedprojecten, waarbij expertise en passie worden gecombineerd.
- Het bedrijf werd opgericht door **David Malfait** en **David Nagel** en heeft meer dan 30 vastgoedprojecten succesvol afgerond.
- De onderneming heeft al 2 keer een beroep gedaan op BeeBonds en heeft de investeerders volledig en op tijd terugbetaald.
- **Cubix** ontwikkelt twee nieuwe projecten in **Sint-Gillis** en **Evere**, waarvoor de grond al verworven is (mede dankzij bankfinanciering) en de bouwvergunningen en milieuvergunningen voor de garageboxen verkregen zijn en vrij van alle bezwaren.



Doel van de financiering

Cubix vraagt investeerders in BeeBonds om het werk aan de volgende 2 projecten te financieren:

- **Sint-Gillis** (Alsembergsesteenweg/ Garibaldistraat):
 - Renovatie van twee gebouwen aan de Alsembergsesteenweg, bestaande uit vier appartementen en twee winkels.
 - Bouw van twee nieuwe passiehuizen aan de Garibaldistraat.
- **Evere** (Van Perck straat):
 - Bouw van een gebouw met zes appartementen en een ruimte voor vrije beroepen.
 - Beplanting van de daken van de 36 bestaande garageboxen

Bankfinanciering voor de renovatie en bouw wordt momenteel verkregen.



Belangrijkste cijfers van de 2 projecten

- Verwachte inkomsten (ex-BTW) : **7.428 k EUR**
- Totale kosten (met fin. kosten) : **6.122 k EUR**
- Verwachte marge (*) : **21,3 %**



De obligatiefinanciering (via BeeBonds)

- Maximumbedrag : **1.000 k EUR**
- Minimumbedrag : **800 k EUR**
- Bruto rente : **9,00 % / jaar**
- Looptijd : **36 maanden**

(*) Verwachte marge = $((\text{Verkopen} + \text{Huuropbrengsten}) - (\text{Acquisitiekosten} + \text{Bouw- en Ontwikkelingskosten} + \text{Financieringskosten})) / (\text{Acquisitiekosten} + \text{Bouw- en Ontwikkelingskosten} + \text{Financieringskosten})$ vóór belastingen.



Milieuaspecten

- De 2 projecten worden gebouwd volgens de laatste geldende normen:
 - verwarmingssysteem met warmtepompen
 - tanks voor het recupereren van regenwater
 - Ruime bergruimte voor fietsen en kinderwagens
 - Uitgebreide thermische en akoestische isolatie
- Bijzonderheden van het project Alsemberg/ Garibaldi :
 - zonnepanelen
 - grotere ramen aan de achterkant voor maximaal natuurlijk licht
 - de muren van het Garibaldi-gedeelte worden bepleisterd met klei, wat geen extra verf vereist en beschermt tegen hormoon verstorende stoffen
- Bijzonderheden van het project Van Perck :
 - toegankelijk voor mensen met beperkte mobiliteit
 - gebouw uitgerust met een lift



Ligging

- Het project Alsemberg/ Garibaldi, gelegen op een doorgaand perceel tussen de Alsembergsesteenweg en de Garibaldistraat, ligt op 300 m van de Sint-Gillislaan en het stadhuis. Het wordt omschreven als levendig, kosmopolitisch en bohémien en is een van de meest trendy wijken van het moment, vlakbij het centrum van Brussel.
- Het project Van Perck ligt in een zeer aangename, rustige woonwijk. Het ligt op slechts enkele minuten van de NAVO en de Hamoirwijk. Het heeft veel parken en een uitstekende toegang tot het openbaar vervoer, waardoor het gemakkelijk is om zich te verplaatsen - dicht bij de luchthaven van Zaventem en de kantoorwijken Evere en Zaventem.

II. Project Alseberg/ Garibaldi - algemene beschrijving

Het project Alseberg/ Garibaldi in Sint Gilles



Gevel Alsebergsesteenweg



Gevel Garibaldistraat
Bron : Projecteigenaar

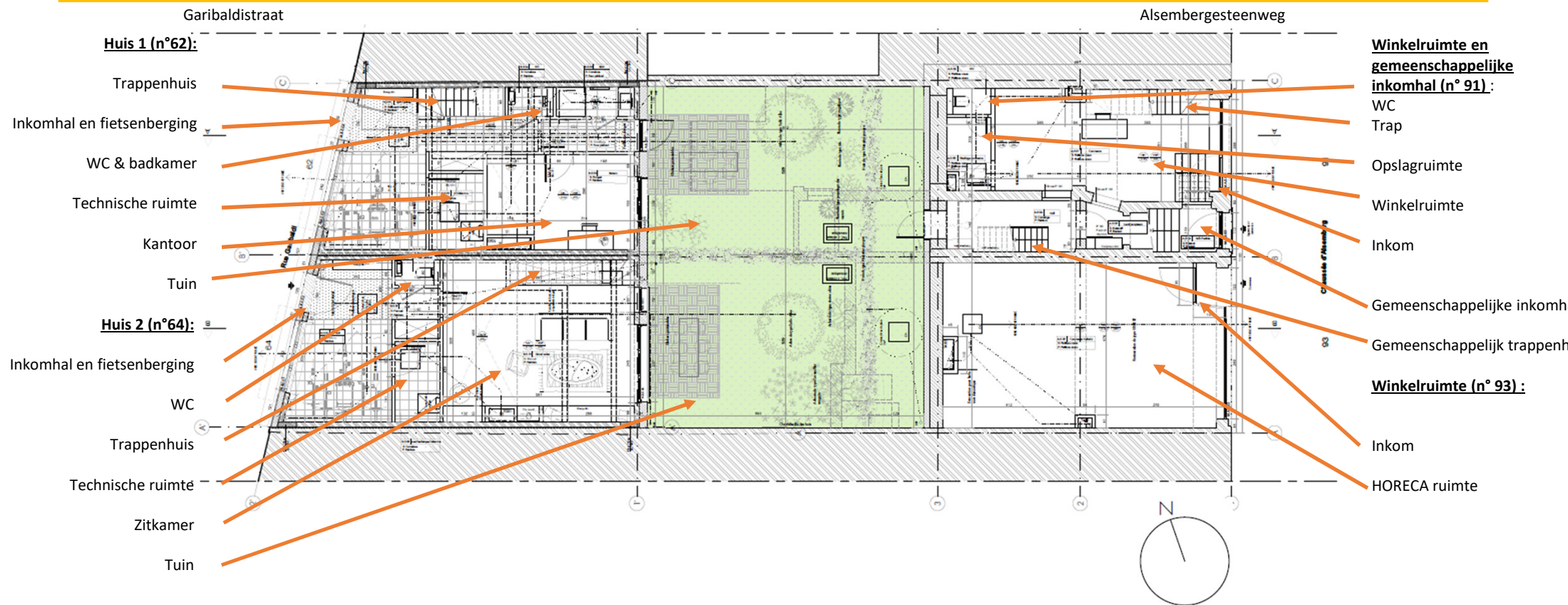


Gevel achterkant

- Het project Alseberg/ Garibaldi, gelegen op een doorgaand perceel tussen de Alsebergsesteenweg en de Garibaldistraat, ligt in een zeer populaire wijk van Sint-Gillis. Deze dynamische wijk biedt een grote verscheidenheid aan restaurants die een breed scala aan gerechten van hoge kwaliteit serveren. In de wijk vindt men ook een aantal coffeeshops en trendy bistro's.
- Het project ligt slechts één straat verwijderd van het Park van Vorst, een van de mooiste groene ruimten van Brussel. De wijk heeft uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer, met het Zuidstation waardoor heel Europa binnen handbereik is.
- De vastgoedprijzen zijn sterk gestegen in deze wijk, waar een gentrificatie onmiskenbaar is. Er is een mix van ondernemers, kunstenaars en ambtenaren. Bovendien biedt het project een prachtig uitzicht op de koepel van het stadhuis van Sint-Gillis.
- Het project omvat de renovatie van twee gebouwen aan de kant van Alseberg, die :
 - Twee commerciële eenheden op het gelijkvloers (waaronder horeca), verkocht als “casco”, van 49 en 53 m².
 - Een duplex van 110 m² met 2 slaapkamers.
 - Een studio van 53 m².
 - Een duplex met 2 slaapkamers van 110 m².
 - Een duplex met 2 slaapkamers van 105 m².
- Bij de renovatie zal het oude karakter van de gebouwen zoveel mogelijk behouden blijven. Het verwarmingssysteem zal worden aangedreven door warmtepompen samen met zonnepanelen. Er worden regenwatertanks geïnstalleerd om de toiletten, de wasruimte en tuinkranen van regenwater te voorzien. Er zal aandacht worden besteed aan de thermische en akoestische isolatie van de gebouwen. De ramen aan de achterzijde zullen worden vergroot om het natuurlijke licht te maximaliseren.
- Het Garibaldi-gedeelte omvat de volledige sloop van het bestaande pakhuis en de bouw van twee nieuwe woningen van elk 220 m². Dit worden passiehuizen met tuinen. De benedenverdiepingen worden omgevormd tot fietsenstallingen, om de zachte mobiliteit aan te moedigen die typisch is voor dit gebied. Energie zal ook worden geleverd door warmtepompen in combinatie met zonnepanelen. Er zal bijzondere aandacht worden besteed aan de natuurlijke lichtinval in de gebouwen.
- Het isolatieniveau zal zeer hoog zijn en voldoen aan toekomstige overheidsnormen. De muren worden bepleisterd met klei, een milieuvriendelijke methode die geen extra verf vereist. Deze aanpak vermindert de blootstelling aan hormoon verstorende stoffen aanzienlijk.

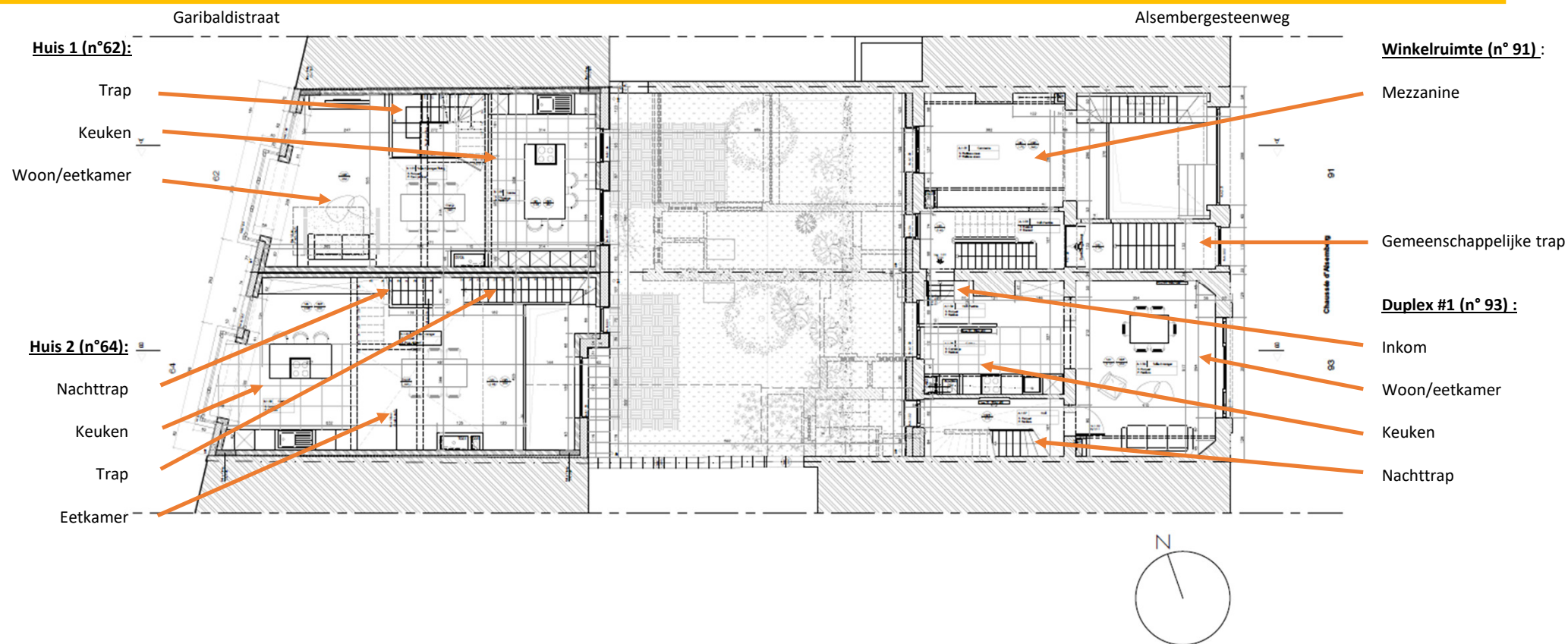
II. Project Alseberg/ Garibaldi - algemene beschrijving

Plan gelijkvloers



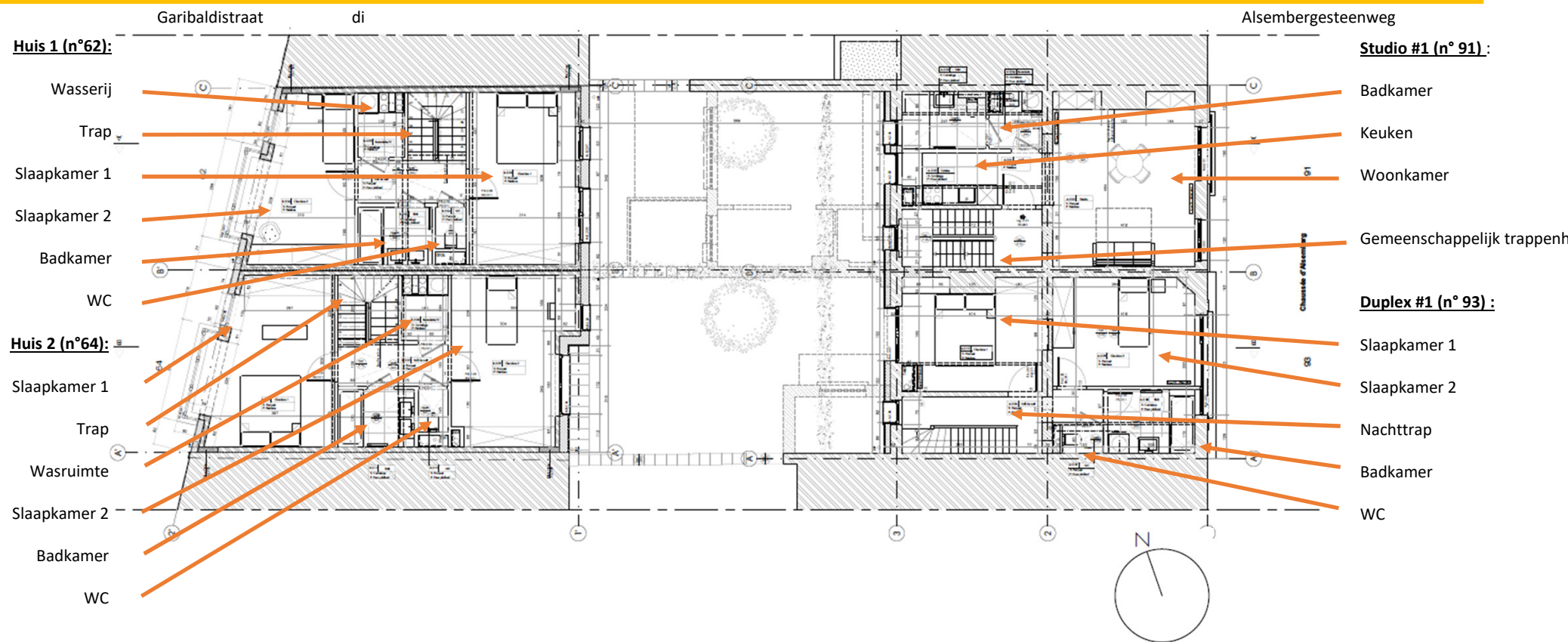
II. Project Alseberg/ Garibaldi - algemene beschrijving

Plan 1e verdieping



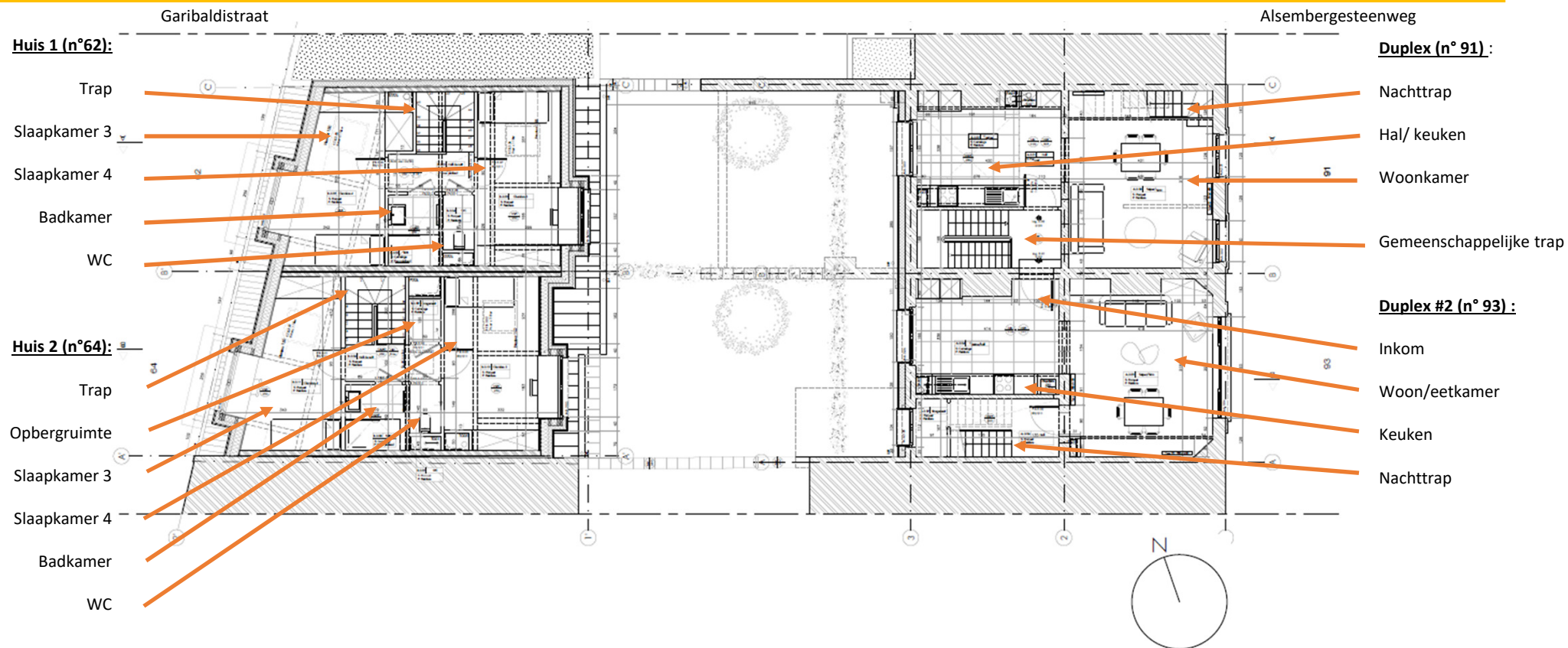
II. Project Alseberg/ Garibaldi - algemene beschrijving

Plan 2e verdieping



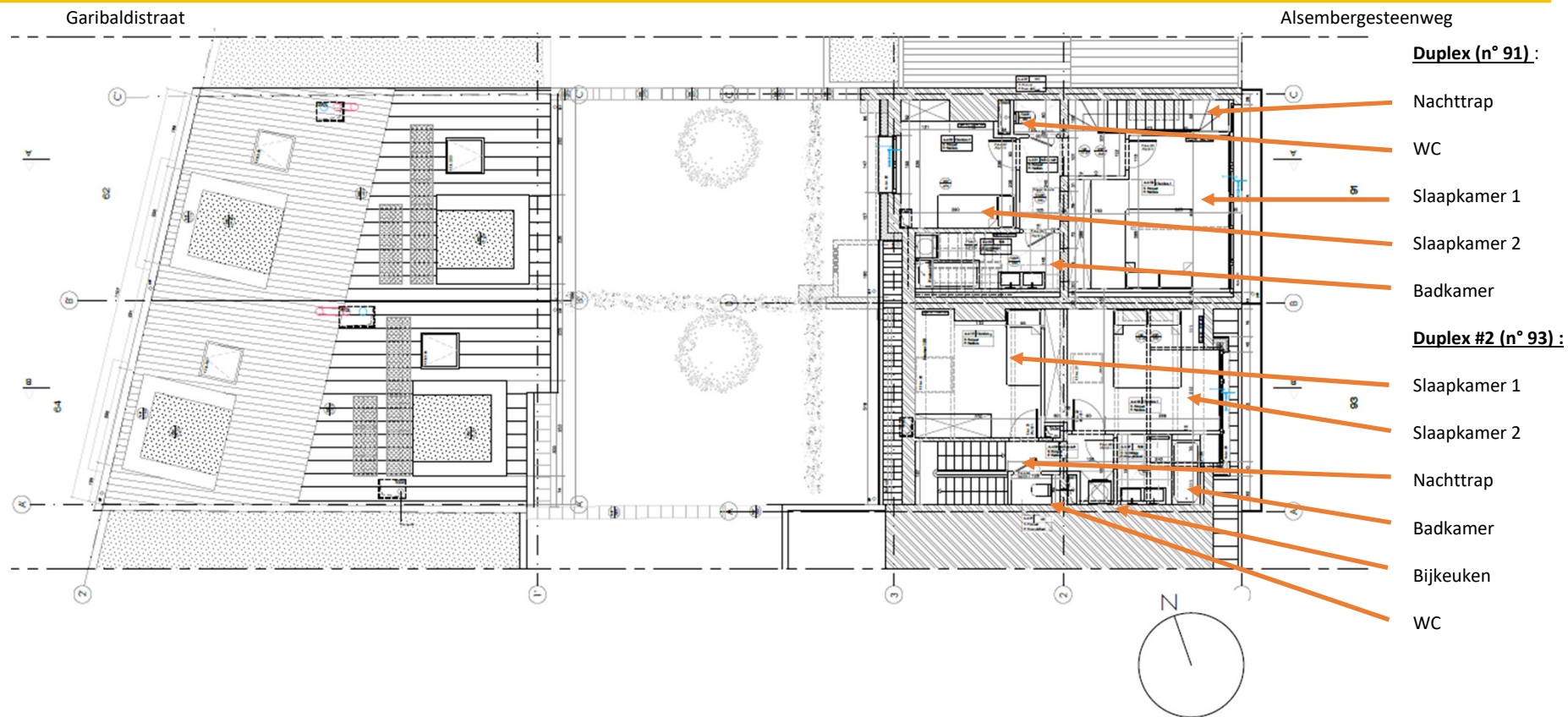
II. Project Alseberg/ Garibaldi - algemene beschrijving

Plan 3e verdieping



II. Project Alseberg/ Garibaldi - algemene beschrijving

Plan 4e verdieping



III. Project Alseberg/ Garibaldi - beschrijving van de te verkopen units

Eenheden (Alsebergsesteenweg)	Aantal kamers	Opp. (m ²)	Verkoopprijs
Gelijkvloers comm. (n° 91)	0	49,0	196.000 €
Gelijkvloers Horeca (n° 93)	0	52,7	210.800 €
Duplex #1 - 1e verd. (n° 93)	2	105,4	474.300 €
Studio - 2e verd. (n° 91)	1	52,7	262.150 €
Duplex #2 - 3e verd. (n° 93)	2	100,0	450.000 €
Duplex - 3e verd. (n° 91)	2	105,4	474.300 €
Totaal		465,2	2.067.550 €

Eenheden (Garibaldistraat)	Aantal kamers	Opp. (m ²)	Verkoopprijs
Huis 1	4	218,0	950.000 €
Huis 2	4	220,0	950.000 €
Totaal		438,0	1.900.000 €

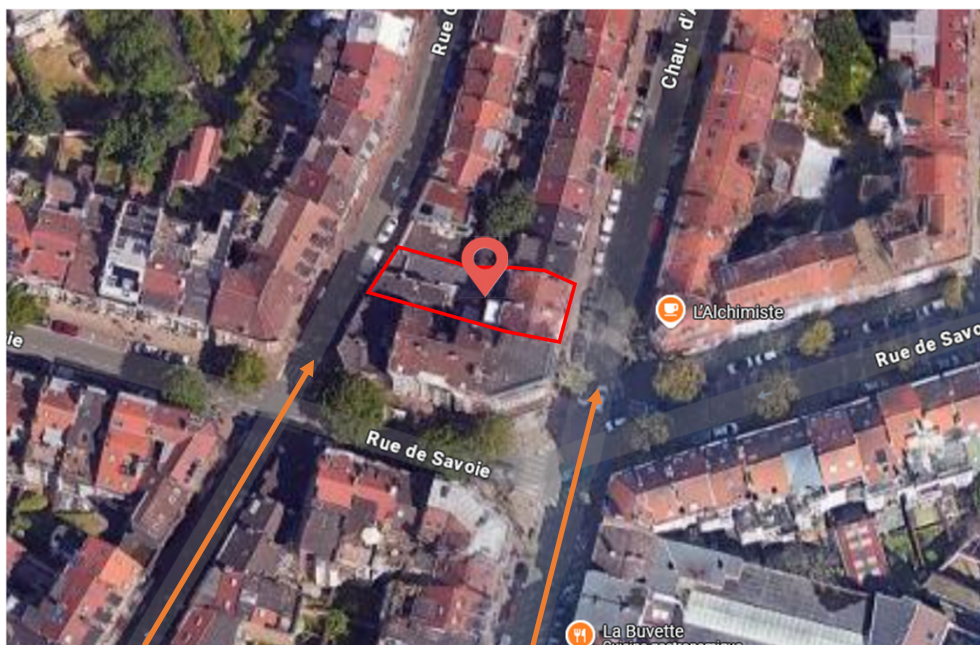
Totaal		903,2	3.967.550 €
---------------	--	--------------	--------------------

- De 2 winkelunits zullen worden verkocht voor 196 et 211 k EUR , d.w.z. 4.000 EUR/m². Het is de bedoeling om ze “casco” te verkopen.
- De flats (aan de kant van de Alsebergsesteenweg) zullen verkocht worden aan 4.500 EUR/m² voor de duplexen en 4.975 EUR/m² voor de studio, d.w.z. tussen 262 et 474 k EUR.
- De 2 huizen (Garibaldistraat) zullen verkocht worden voor 950 k EUR elk, d.w.z. een gemiddelde van 4.338 EUR/m².
- Er zij op gewezen dat bovenstaande verkoopprijzen gebaseerd zijn op een conservatieve veronderstelling. De referentiemarktprijzen zijn 4.250 EUR/m² voor winkelpanden en 4.750 EUR/m² voor woonpanden.

IV. Project Alseberg/ Garibaldi - ligging

Tussen 91 - 93 Alsebergsesteenweg en 62 - 64 Garibaldistraat in 1060 Sint Gillis

- Het project Alseberg/ Garibaldi ligt op een doorgaand terrein tussen de Alsebergsesteenweg en de Garibaldistraat, op 300 m van de Sint-Gillislaan en het stadhuis, in hartje Brussel. Beschreven als levendig, kosmopolitisch en bohemien, is het een van de meest trendy wijken van het moment, zeer dicht bij het centrum van Brussel.
- De wijk heeft een gevarieerd aanbod van gebouwen, een combinatie van 19e-eeuwse burgerhuizen, gebouwen in Haussmann-stijl, moderne gebouwen en hergebruikte industriële structuren. Er zijn heel weinig eengezinswoningen in de wijk, die voornamelijk bestaat uit gedeelde huizen en flatgebouwen.



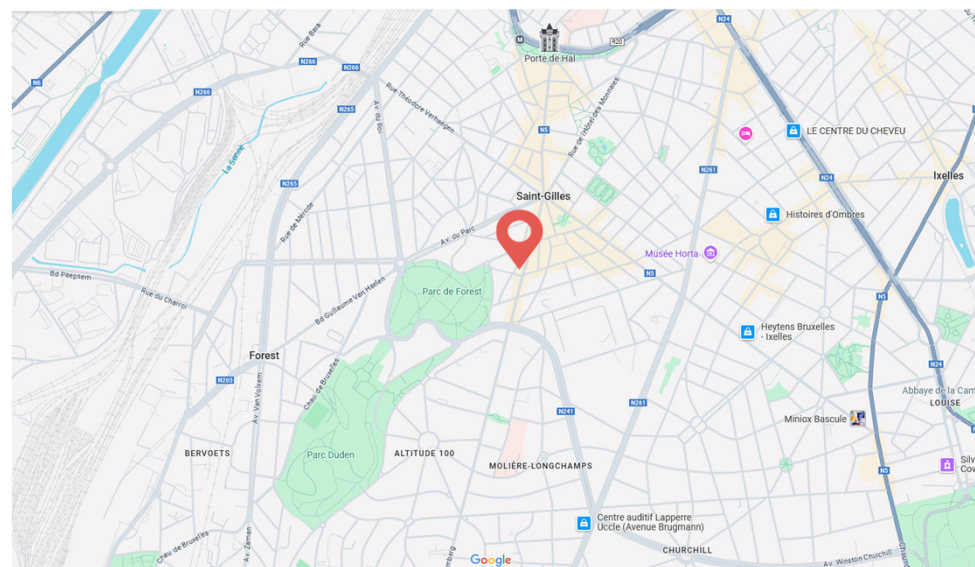
Garibaldistraat

Alsebergsesteenweg

Bron : Projecteigenaar en Google Maps

CUBIX III | Obligatie-uitgifte Cubix SRL | Projecteigenaar Cubix SRL | April 2025 | Pagina 12

Ideaal gelegen in een dynamische en aangename zone



- In een levendige wijk van Brussel, het historische hart van de gemeente Sint-Gillis, ligt het project op 750 m van het Park van Vorst, in een omgeving die een combinatie is van dichte woonbebouwing, talrijke buurtwinkels en horecagelegenheden.
- Het gebied is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer: buslijnen op de Alsebergsesteenweg (halte op 250 m), tram (op 300 m) en metro in de Hallepoort (1 km) en NMBS - Zuidstation treinen (1,7 km).
- Talrijke scholen zijn ook in de buurt, net als gebedshuizen en gezondheidsvoorzieningen (ziekenhuis Molière-Longchamps op minder dan 1 km) en tal van apotheken en medische centra.
- Het project ligt vlakbij prachtige parken : het Park van Vorst (op 200 meter) en Dudenpark.

V. Project Van Perck - algemene beschrijving

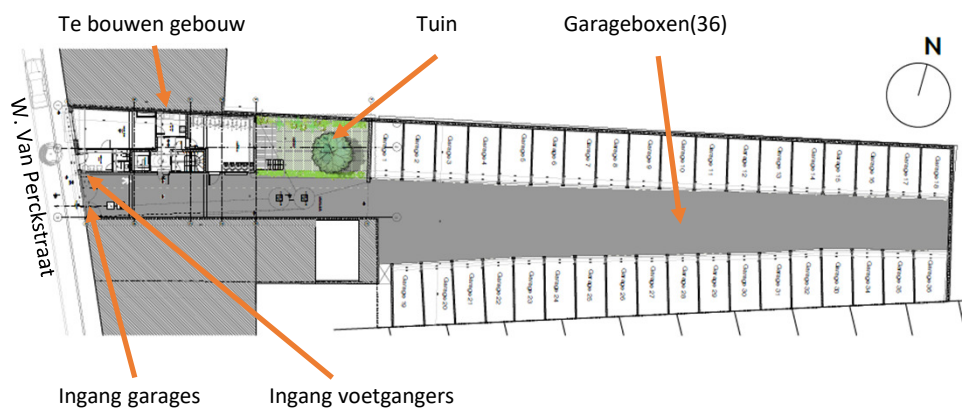
Het project Van Perck in Evere



Gevel W. Van Perckstraat



Gevel achterkant



Bron : Projecteigenaar

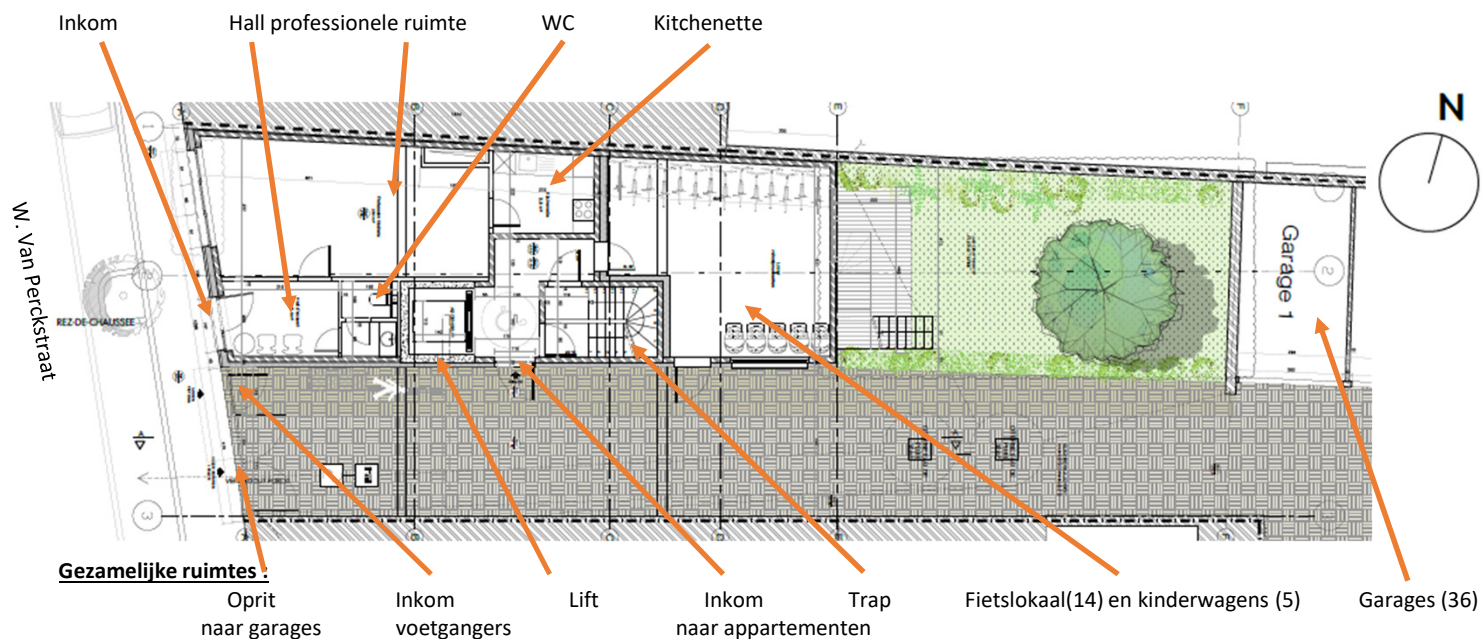
CUBIX III | Obligatie-uitgifte Cubix SRL | Projecteigenaar Cubix SRL | April 2025 | Pagina 13

- Het project, gelegen aan de Willebrord Van Perckstraat 27 in Evere, omvat de bouw van een gebouw van 479 m² (6 appartementen en een ruimte voor een vrij beroep) en het vergroenen van de daken van de 36 bestaande garageboxen onderaan het perceel. Deze garages, die erg populair zijn in de buurt, worden momenteel verhuurd voor in totaal ongeveer 5.000 Eur per maand.
- Het gebouw aan de straatkant zal de volgende ruimtes omvatten:
 - Vrije beroepen: 39 m²
 - Appartement 1e verdieping (1 kamer) : 39 m²
 - Appartement 1e verdieping (3 kamers) : 109 m²
 - Appartement 2e verdieping (1 kamer) : 62 m²
 - Appartement 2e verdieping (2 kamers) : 84 m²
 - Appartement 3e verdieping (1 kamer) : 62 m²
 - Appartement 3e verdieping (2 kamers) : 84 m²
- Het gebouw wordt gebouwd volgens de laatste normen. Het gebouw wordt uitgerust met een warmtepompverwarmingssysteem en zeer hoogwaardige thermische en akoestische isolatie. Er zal een regenwaterrecuperatiesysteem worden geïnstalleerd om niet-voedingskranen te voeden.
- Het gebouw krijgt ook een beveiligingssysteem en een ruime ruimte voor fietsen en kinderwagens. Het zal toegankelijk zijn voor mensen met beperkte mobiliteit en zal worden uitgerust met een lift.
- Het project ligt in een aangename buurt met een aantal scholen. Het ligt op slechts enkele minuten van de NAVO en de wijk Hamoir. Het project wordt omringd door tal van parken, die zorgen voor een groene en rustige woonomgeving.
- De wijk is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, waardoor het gemakkelijk is om je te verplaatsen. De luchthaven Brussel-Nationaal is ook gemakkelijk te bereiken.
- De gemeente heeft onlangs een groot aantal straatbomen geplant, waardoor het aantal parkeerplaatsen aanzienlijk is afgenomen. Daarnaast zijn er "oren" op straathoeken geplaatst om de veiligheid en de leefomgeving te verbeteren.
- In deze context vormen alle garages een waardevolle bron voor de wijk. Projectontwikkelaars hebben een lange lijst met liefhebbers voor een garage.

V. Project Van Perck - algemene beschrijving

Plan Gelijkvloers

GELIJKVLOERS commercieel:

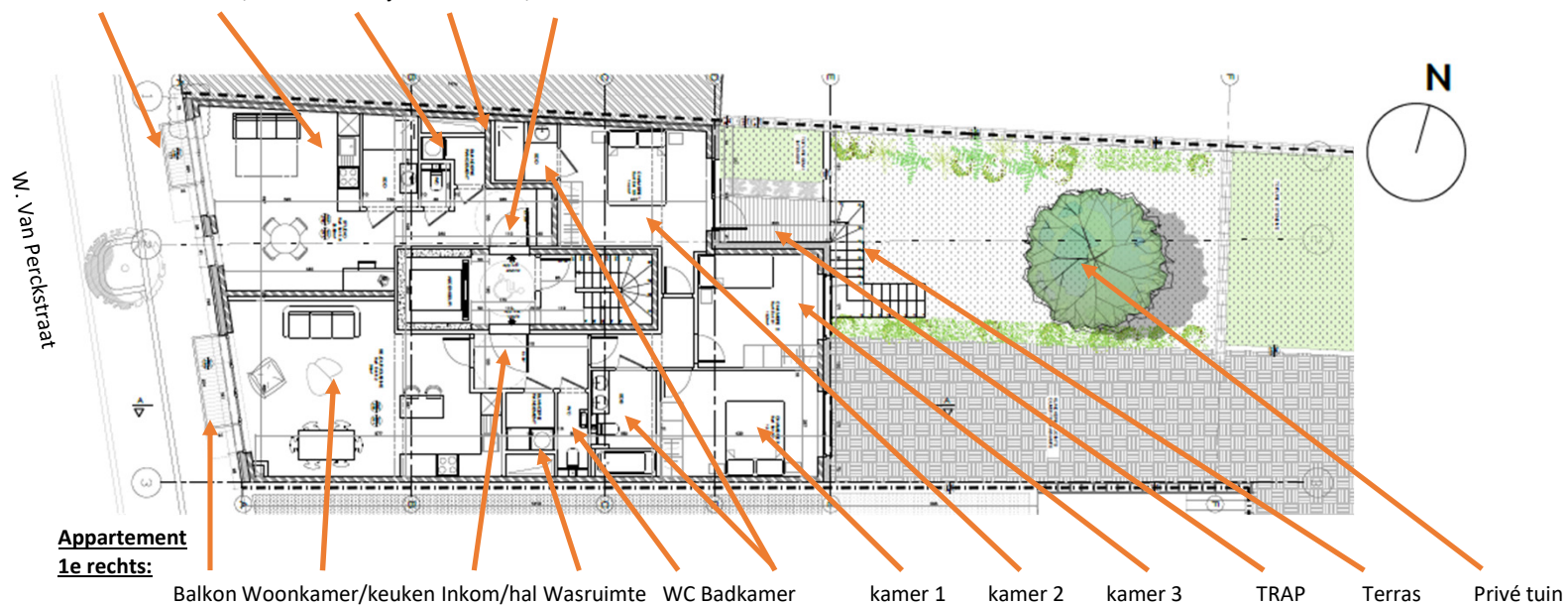


V. Project Van Perck - algemene beschrijving

Plan 1e verdieping

Studio 1e Links :

Balkon Woonkamer/ keuken WC Bijkeuken Inkom/ hal

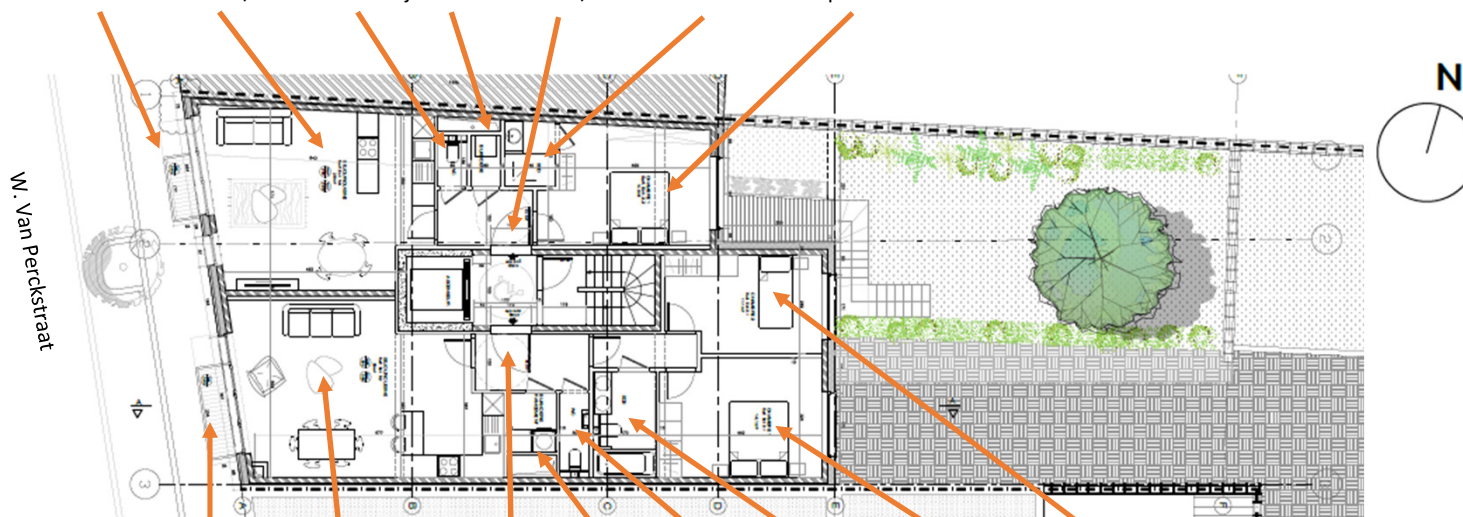


V. Project Van Perck - algemene beschrijving

Plan du 2^e étage

Appartement 2e Links :

Balkon Woonkamer/ keuken WC Bijkeuken Inkom/hal Badkamer Slaapkamer



Appartement 2e Rechts :

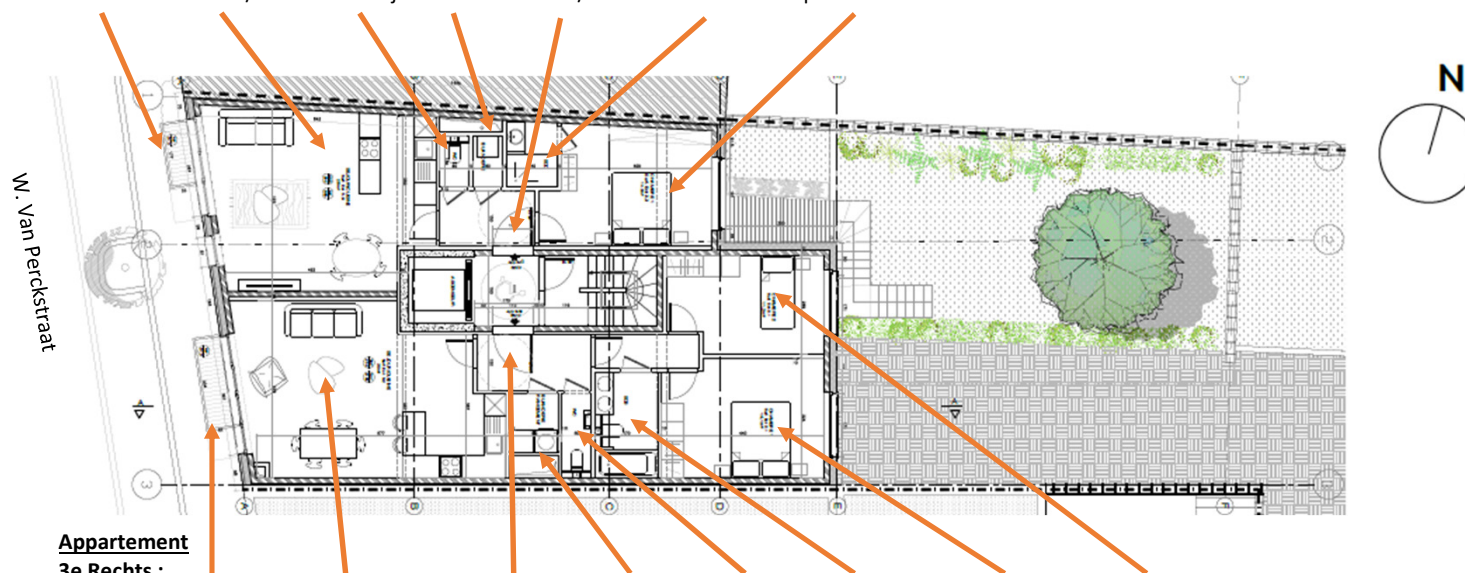
Balkon Woonkamer/ keuken Inkom/hal Wasruimte WC Badkamer Slaapkamer 1 Slaapkamer 2

V. Project Van Perck - algemene beschrijving

Plan du 3^e étage

Appartement 3e Links :

Balkon Woonkamer/ keuken WC Bijkeuken Inkom/hal Badkamer Slaapkamer



Balkon Woonkamer/ keuken. Inkomhal Wasruimte. WC Badkamer. Slaapkamer 1 Slaapkamer 2

VI. Project Van Perck - beschrijving van de te verkopen units

Enheden Van Perck	Aantal kamers	Oppervlakte (m ²)	Terras/tuin (m ²)	Verkoopprijs
Gelijkvloers	0	39,0	0	152.100 €
1ste links	0 (studio)	39,0	5	161.850 €
1ste rechts	3	109,0	35	493.350 €
2de links	1	62,0	5	251.550 €
2de rechts	2	84,0	5	337.350 €
3de links	1	62,0	5	251.550 €
3de rechts	2	84,0	5	337.350 €
	9	479,0	60	1.985.100 €

	Aantal	Prijs/stuk	Verkoopprijs
Huur garages	36		214.976 €
Verkoop garages	36	35.000 €	1.260.000 €

- De benedenverdieping is bestemd voor een vrij beroep (bijvoorbeeld een kinépraktijk). Het zal verkocht worden aan 152 k EUR, of 3.900 EUR/m².
- De appartementen worden verkocht voor 162 tot 493 k EUR, d.i. 3.900 EUR/m².
- De garages zullen verhuurd blijven tijdens de werken en zullen daarna verkocht worden aan 35 k EUR/stuk.
- Merk op dat bovenstaande verkoopprijzen gebaseerd zijn op een conservatieve veronderstelling. De marktbenchmark voor dit type bouw is 4.100 EUR/m².

*Opmerking: prijzen per m² worden berekend door 100% van de oppervlakte van het appartement te nemen en 50% van balkons, terrassen en tuinen.
Bron : Projecteigenaar*

VII. Project Van Perck - ligging

27 Willebrord Van Perck straat in 1140 Evere

- Het Van Perck-project bestaat uit een lang perceel dat zich verbreedt tot een blok met toegang tot de Van Perckstraat, aan de rand van de Helmwijk in Evere. Een populaire, zeer residentiële wijk in Brussel die kan worden omschreven als dynamisch en divers, met een rijke geschiedenis, een verscheidenheid aan diensten en een sterke gemeenschapscohesie.
- De gebouwen in de wijk bestaan voornamelijk uit eengezinswoningen en flats, modernere flatgebouwen en gemengde commerciële/residentiële gebouwen. Er is een groot aantal rijtjeshuizen, vaak daterend uit het begin van de 20e eeuw. Deze bescheiden tot middelgrote huizen zijn meestal gebouwd van baksteen, met zadeldaken of schilddaken en gevels versierd met decoratieve details.

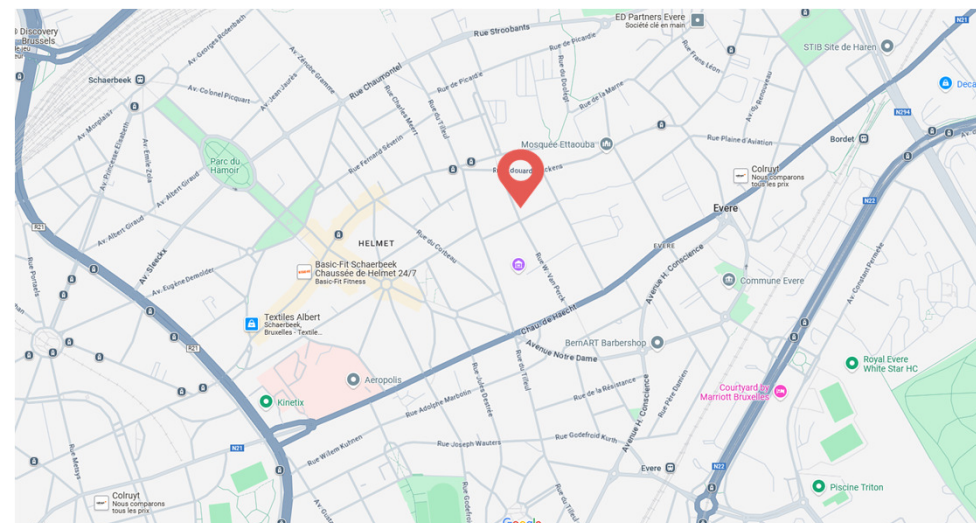


Willebrord Van Perckstraat

Bron : Projecteigenaar en Google Maps

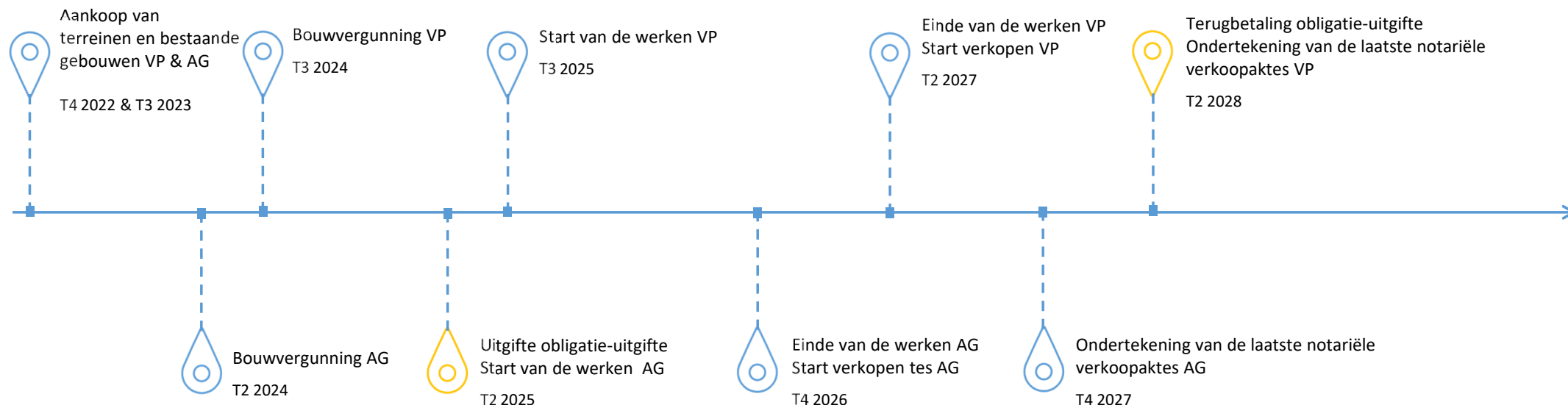
CUBIX III | Obligatie-uitgifte Cubix SRL | Projecteigenaar Cubix SRL | April 2025 | Pagina 19

Ideaal gelegen in een kalme woonwijk



- Het project is gelegen in de wijk Hamoir, een rustige woonwijk in het oosten van het Brussels Gewest die grenst aan de naburige gemeente Schaarbeek.
- Ø Wat de bereikbaarheid betreft, is de wijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer, met name tram 55, die langs de Vanhammestraat rijdt (halte op 250m), en de nabijgelegen buslijnen van de Haechtsesteenweg (op 450m). Het ligt ook dicht bij het station van Schaarbeek (op minder dan 1,5 km), een van de grootste treinstations van België, waardoor het gemakkelijk is om door het hele land te reizen.
- Ø Er zijn ook tal van scholen in de buurt, net als gebedshuizen en gezondheidscentra (CHU Brugmann - site Paul Brien op minder dan 1 km). Tal van buurtwinkels (supermarkten, horéca, enz.) bevinden zich in de buurt en het Dockx winkelcentrum ligt op minder dan 2 km afstand.
- Tot de nabijgelegen groene ruimten behoren het Hamoir park (op 750 m) en het Sint Vincent park (op 700 m).
- Ø Het project ligt zeer dicht bij industrie- en kantoorgebieden aan de rand van Brussel (NATO op minder dan 2 km) en de luchthaven Brussel-Nationaal (op 8 km).

VIII. Uitvoeringsplan



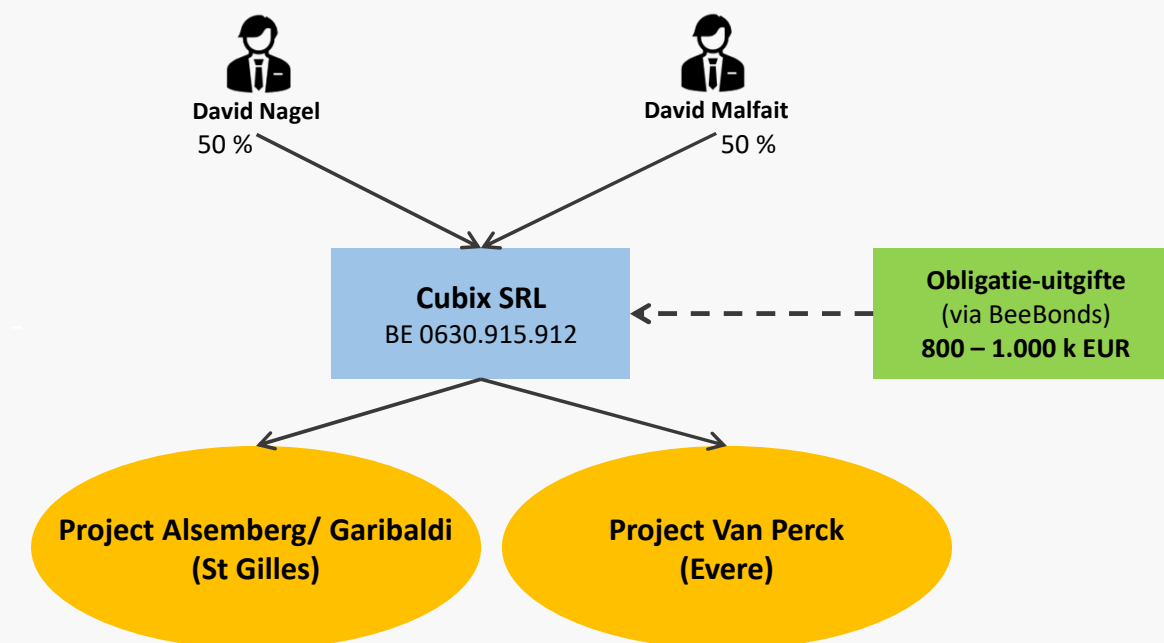
Bijkomende opmerkingen

- **De bouwvergunningen** werden verleend op 21 mei 2024 voor het project Alseberg/ Garibaldi (AG) en op 31 juli 2024 voor het project Van Perck (VP).
- Voor het project Alseberg/ Garibaldi starten de werken zodra de obligatie is uitgegeven en ze zullen naar verwachting 18 maanden duren. De verkoop start zodra de werken zijn afgerond en wordt afgehandeld door Cubix (David Nagel is IPI-agent).
- De werkzaamheden aan het Van Perck-project beginnen in september 2025 en zullen 24 maanden duren. De parkings zullen verder verhuurd worden en de verkoop zal starten zodra de werken klaar zijn (zoals voor Alseberg/ Garibaldi).
- **Deobligatie-uitgifte** zal in het 2e kwartaal van 2025 plaatsvinden; de fondsen zullen voor een periode van maximaal drie jaar worden gebruikt - de investeerders zullen worden terugbetaald bij de voltooiing van de verkoop voor elk project (na terugbetaling van de banklening).

AG = Project Alseberg/ Garibaldi
VP = Project Van Perck

IX. De projecteigenaar

Vereenvoudigd organigram van het Project



Cubix SRL (Porteur de projet)

- **Naam en rechtsvorm:** Cubix SRL
- **Oprichtingsdatum :** 28 mai 2015
- **Ondernemingsnummer :** BE 0630.915.912
- **Adres :** Kindermansstraat 14 (bus 18) – 1000 Brussel
- **doelBestuurders :** David Nagel en David Malfait
- **Object :** Vastgoedontwikkeling



David Nagel



David Malfait

Depuis 2015, **Cubix SRL** conçoit et réalise des projets. Sinds 2015 ontwerpt en bouwt **Cubix SRL** innovatieve en duurzame vastgoedprojecten, waarbij expertise en passie worden gecombineerd. Het bedrijf is opgericht door David Malfait en David Nagel en heeft inmiddels 39 vastgoedprojecten succesvol afgerond.

Cubix is sinds 2015 actief in vastgoedontwikkeling en als handelaar. Na een aantal vastgoedontwikkelingsprojecten te hebben uitgevoerd, heeft het bedrijf echter besloten om zich te richten op de handel in vastgoed, waarbij het zich richt op gebouwen die weinig renovatie behoeven. Met deze twee projecten keren ze terug naar hun eerste liefde.

Tot op heden heeft het bedrijf meer dan 30 projecten voltooid. Cubix Immo heeft momenteel nog 5 projecten in uitvoering, waar we deze 2 projecten aan moeten toevoegen.

Bij de uitvoering van deze projecten wordt bijzondere aandacht besteed aan het voldoen aan bepaalde investeringscriteria, zodat vastgoed kan worden aangekocht tegen concurrerende prijzen. Het belangrijkste doel is om kwaliteitspanden aan te bieden tegen relatief lage marktprijzen, zodat huiseigenaarschap voor iedereen toegankelijk wordt.

David Malfait : Handelsingenieur (Solvay), expert in commercieel, juridisch en financieel beheer.

David Nagel : Geregistreerd vastgoedmakelaar (INFAC) met 25 jaar ervaring, verantwoordelijk voor commerciële relaties en projectmanagement.

X. De bankfinanciering

Cubix' huidige kredietlijnen bij BNP Paribas Fortis zijn als volgt:

- FLEXICREDIT investeringskrediet van EUR 165.976,88 met vervaldag 26.11.2037 tegen EURIBOR + 1,0% (financiering van de aankoop van kantoren)
- Roll-over lening van 276 097,08 EUR met vervaldag 30/10/2025 tegen EURIBOR + 1,5% (aankoop van “Roos”)
- Roll-over lening van EUR 490 000,00 vervallend op 31/10/2025 tegen EURIBOR + 1,5% (aankoop “Fauvette” voor EUR 490 k en werken voor EUR 15 k))
- Roll-over lening van EUR 1 000 000,00 met vervaldatum 31/10/2025 tegen EURIBOR + 1,5% (aankoop van “Alseberg/ Garibaldi”)
- Roll-over lening van 800 000,00 EUR met vervaldag 15/07/2025 tegen EURIBOR + 1,5% (aankoop van “Van Perck”)

Deze kredietlijnen worden gegarandeerd door :

- Hypotheek in 1e rang van 27.500,00 EUR + hypothecair mandaat van 346.500,00 EUR op het pand gelegen te 1190 Brussel, Alsebergsesteenweg, 290
- Hypotheek in 1e rang van 27.500,00 EUR + hypothecair mandaat van 734.800,00 EUR op het pand gelegen te 1310 Terhulpen, Sint-Niklaasstraat, 3
- Hypotheek in 1e rang van 27.500,00 EUR + hypothecair mandaat van 467.500,00 EUR op het pand gelegen te 1060 Brussel, Sint-Bernardstraat, 173
- Hypotheek in 1e rang van 27.500,00 EUR + hypothecair mandaat van 1.072.500,00 EUR op het pand gelegen te 1060 Sint-Gillis, Alsebergstraat, 91-93
- Hypotheek in 1e rang van 27.500,00 EUR + hypothecair mandaat van 181.500,00 EUR op het onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Kindermansstraat, 14 en 3
- Hypotheek in 1e rang van 27.500,00 EUR + hypothecair mandaat van 682.000,00 EUR op het onroerend goed gelegen te 1030 Schaarbeek, Max Roosstraat, 35
- Hypotheek in 1e rang van 27.500,00 EUR + hypothecair mandaat van 511.500,00 EUR op het onroerend goed gelegen te 1180 Brussel, Fauvettestraat 21
- Hypotheek in 1e rang van 27.500,00 EUR + hypothecair mandaat van 852.500,00 EUR op het onroerend goed gelegen te 1140 Evere, Willebrord Van Perckstraat 29
- Kwijtschelding ten gunste van de Bank van alle huidige en/of toekomstige schuldvorderingen op derden uit hoofde van enige afgesloten of nog af te sluiten verkoopakte voor het onroerend goed gelegen te B-1140 EVERE, Willebrord Van Perckstraat 29
- Verklaring van achterstelling ten belope van 100.000,00 EUR door de heer MALFAIT David
- Verklaring van achterstelling tot 100.000,00 EUR door de heer NAGEL David
- Verklaring van achterstelling tot een bedrag van 225.000,00 EUR door mevrouw ROELANTS DU VIVIER Valentine
- Gezamenlijke en ondeelbare borgstelling van de heer David Malfait en de heer David Nagel, tot 150.000,00 EUR
- Een verbintenis van de heren David Malfait en David Nagel om voldoende liquide middelen ter beschikking te stellen van CUBIX SRL om haar in staat te stellen haar verplichtingen tegenover de bank na te komen.

XI. De obligatiefinanciering

- Emittent **Cubix SRL**
- bedrag obligatie-uitgifte **minimum 800 k EUR en maximum 1.000 k EUR**
- Uitgifte obligaties naar Belgisch recht
- Looptijd **3 jaar**
Het geleende kapitaal wordt volledig afgelost op de eindvervaldag van de financiering
- Bruto rente **9 % jaarlijks gestort**
- Aangiften en/of zekerheidsrechten
 - Niet-bancaire partners en externe financiers ("Family & Friends") laten ten minste 850 k EUR achter in de onderneming ("geassocieerde schulden van meer dan een jaar" en "overige schulden") – deze bedragen zijn afhankelijk van de terugbetaling van de obligatie-uitgifte.
 - De vennoten verbinden zich ertoe een kapitaalverhoging door te voeren om het eigen vermogen positief te maken.
 - De partners verbinden zich ertoe de kosten, de financiële lasten en de eventuele overschrijdingen te dekken (gebruikelijke clausules inzake "kostenoverschrijding" en "kastekort").
 - De middelen die via de obligatie-uitgifte worden opgehaald, zullen uitsluitend worden gebruikt voor de financiering van de bouwwerken voor de 2 projecten die het voorwerp uitmaken van de aanvraag.
 - De partners verbinden zich ertoe de helft van de lening vervroegd terug te betalen op het einde van de verkoop van elk project (na terugbetaling van de banklening).
 - Kwartaalrapportage zal beschikbaar worden gesteld aan beleggers.

XII. Verwachte rentabiliteit van het project Alseberg/ Garibaldi

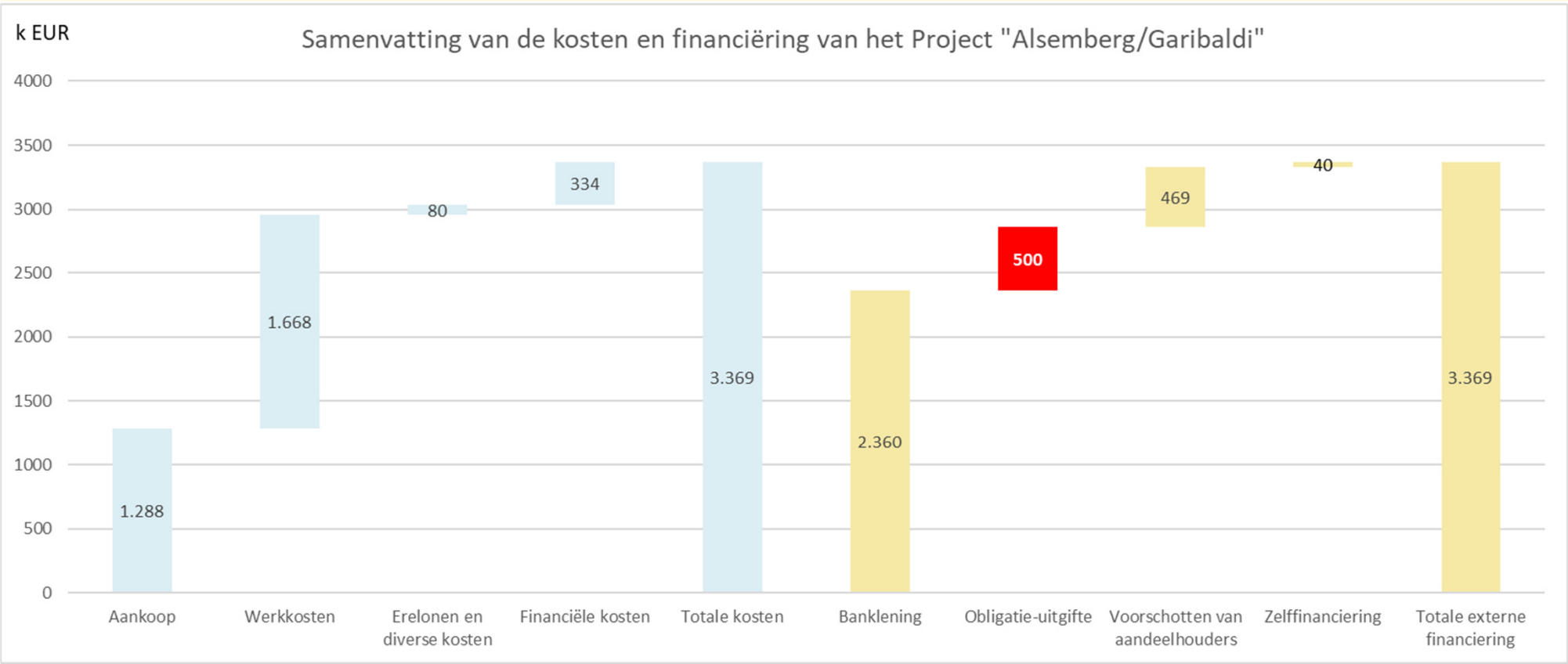
Verkopen	Verkoopprijs	# m²	Prijs / m²
Verkoop commercieel vastgoed	406.800 €	101,7	4.000 €
Verkoop appartementen	1.660.750 €	363,5	4.569 €
Verkoop huizen	1.900.000 €	438,0	4.338 €
Totaal geschatte verkopen	3.967.550 €		
Opmerking: gewogen bruto oppervlakte voor flats = 100% vlakke oppervlakte + 50% terras en tuinen			
Kosten van het Project	Kosten		
Aankoop(bijkomende kosten inbegrepen)	1.287.500 €		
Bouwwerken	1.667.600 €		
waarvan renovatie appartementen	719.369 €	465,2	1.546 €
waarvan constructie huizen	948.231 €	438,0	2.165 €
Erelonen en diverse kosten	80.000 €		
Totale projectkosten (voor financiële kosten)	3.035.100 €		
Marge voor financiële kosten	932.450 €		
ROI voor financiële kosten	23,5%		
Financiële kosten	Bedrag	In % totaal	
Rente op bankleningen	167.746 €	50,2%	
Rente op obligatielening via BeeBonds	135.000 €	40,4%	
Financieringskosten	31.350 €	9,4%	
Totale financiële kosten	334.096 €	100,0%	
Totale kosten (met financiële kosten)	3.369.196 €		
Marge voor belastingen	598.354 €		
ROI voor belastingen	17,8%		
Financiering	Bedrag	In % totaal	
Banklening	2.360.000 €	70%	
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	500.000 €	15%	
Eigen vermogen	469.196 €	14%	
Totale externe financiering	3.329.196 €	99%	
Zelffinanciering	40.000 €	1%	
Totale financiering	3.369.196 €	100%	
Loan to value (= obligatie-uitgifte / verkopen)		13%	

- De geraamde inkomsten van het project Alseberg/ Garibaldi bedragen 3.968 k euro, zijnde 407 k EUR voor de 2 winkels (casco verkocht aan 4.000 EUR/m²), 1.661 k EUR voor de appartementen (aan de kant van de Alsebergsesteenweg), d.w.z. 4.569 k EUR/m² en 1.900 k euro voor de 2 woningen (Garibaldistraat) aan een prijs van 950 k EUR per stuk, d.w.z. 4.338 EUR/m².
- Merk op dat de units door de projectleider op de markt zullen worden gebracht op basis van een ambitieuzer uitgangspunt van 4.250 EUR/m² voor winkels en 4.750 EUR/m² voor woningen.
- De kosten van de bouwwerken bestaan uit 719k euro voor de renovatie van de appartementen en winkels (aan de kant van de Alsebergsesteenweg) en 948k euro voor de bouw van de 2 woningen (Garibaldistraat), d.w.z. respectievelijk 1.546 EUR en 2.165 EUR/m² (inclusief onvoorziene gebeurtenissen van 50k EUR).
- De erelonen en diverse kosten omvatten de erelonen van de architect en de kosten van toezicht op de werf voor 2 keer 40 k EUR.
- De financieringskosten bestaan uit bankrente van 168 k EUR, rente op de obligatielening van 135 k EUR en diverse kosten van 31 k EUR.
- De marge van het project (vóór belastingen) bedraagt 598 k EUR of 17,8% (marge vóór belastingen / geschatte totale kosten).
- De voorschotten van de aandeelhouders in het project bedragen 469 k EUR en werden gebruikt om de grond en bestaande gebouwen te verwerven, evenals om de kosten van de vergunningsaanvraag te dekken.
- Het bedrag dat van BNPP Fortis wordt geleend, zal in de loop van de tijd variëren, afhankelijk van de voortgang van de werken.
- Cubix maakt geen gebruik van het systeem van de wet Breyne en start daarom na afloop van de werkzaamheden met de verkoop, waardoor de zelffinanciering tot niets wordt herleid.

Toelichting: Cijfers exclusief BTW

Bron: Projecteigenaar

XIII. Overzicht van de kosten en financiering van het project Alseberg/ Garibaldi



Toelichting: Cijfers exclusief BTW

Bron: Projecteigenaar

CUBIX III | Obligatie-uitgifte Cubix SRL | Projecteigenaar Cubix SRL | April 2025 | Pagina 25

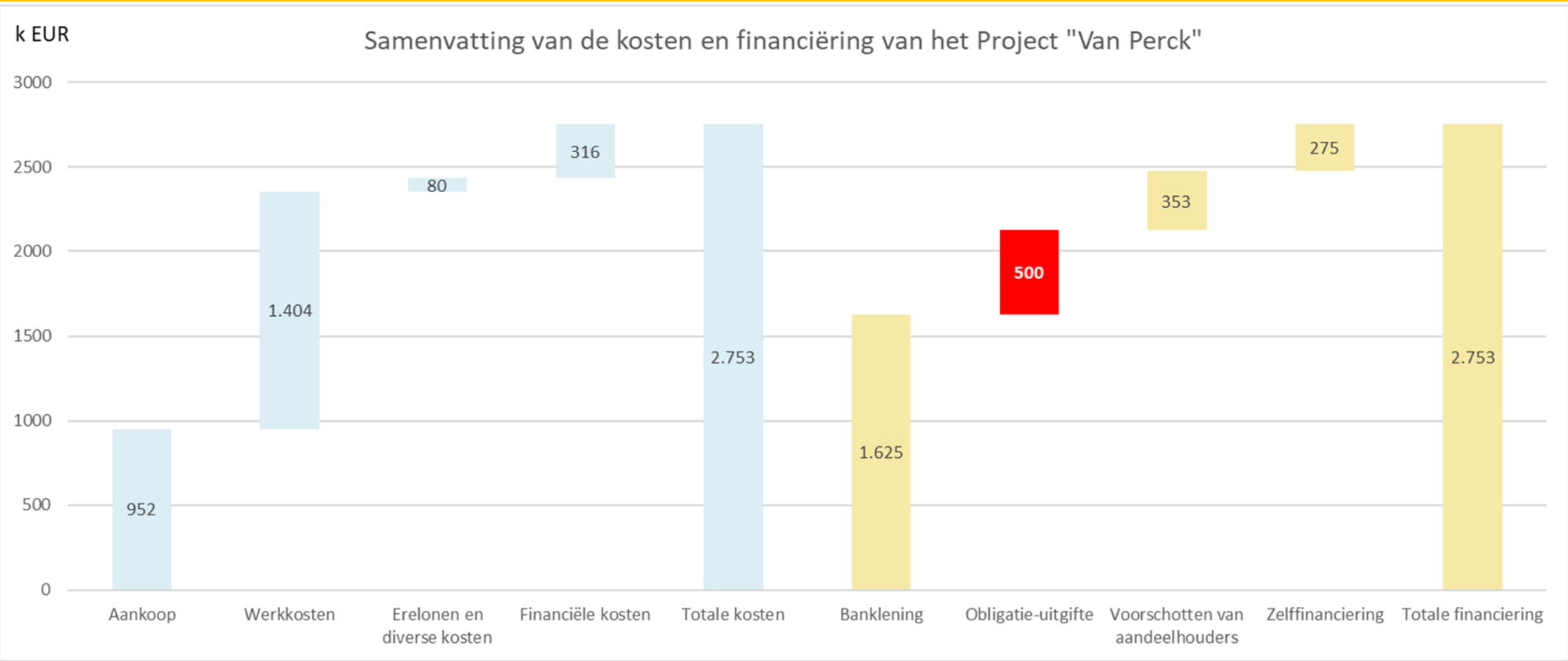
XIV. Verwachte rentabiliteit van het Van Perck-project

Verkopen	Verkoopprijs	# m²	Prijs / m²
Huuropbrengsten van garages	214.976 €		
Verkoop - Van Perck	1.985.100 €	509,0	3.900 €
Garageverkoop	1.260.000 €		
Totaal geschatte verkopen	3.460.076 €		
Opmerking: gewogen bruto oppervlakte voor flats = 100% vlakke oppervlakte + 50% terras en tuinen			
Kosten van het Project	Kosten		
Aankoop Van Perck (bijkomende kosten inbegrepen)	952.266 €		
Werkzaamheden (flatbouw)	1.289.350 €	509,0	2.533 €
Werkzaamheden (dakbedekking garages)	115.000 €		
Erelonen en diverse kosten Van Perck	80.000 €		
Totale projectkosten (voor financiële kosten)	2.436.616 €		
Marge voor financiële kosten	1.023.460 €		
ROI voor financiële kosten	29,6%		
Financiële kosten	Bedrag	In % totaal	
Rente op bankleningen	146.879 €	46,4%	
Rente op obligatielening via BeeBonds	135.000 €	42,7%	
Financieringskosten	34.350 €	10,9%	
Totale financiële kosten	316.229 €	100,0%	
Totale kosten (met financiële kosten)	2.752.845 €		
Marge voor belastingen	707.231 €		
ROI voor belastingen	25,7%		
Financiering	Bedrag	In % totaal	
Banklening	1.625.000 €	59%	
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	500.000 €	18%	
Eigen vermogen	352.845 €	13%	
Totale externe financiering	2.477.845 €	90%	
Zelffinanciering	275.000 €	10%	
Totale financiering	2.752.845 €	100%	
Loan to value (= obligatie-uitgifte / verkopen)		14%	

Toelichting: Cijfers exclusief BTW

- De geschatte inkomsten van het Van Perck-project bedragen 3.460 k EUR, d.w.z. 215k euro voor de ontvangen huurgelden voor de garages die tijdens de werken verder verhuurd zullen worden, 1.985 k EUR voor de verkoop van de appartementen en Rez voor vrije beroepen, d.w.z. 3.900 k EUR/m² en 1.260 k EUR voor de verkoop van de 36 garages tegen de prijs van 35 k EUR.
- Opgemerkt moet worden dat de marketing van de eenheden (appartement en gelijkvloers voor vrije beroepen) door de projectleiders gebaseerd zal zijn op een ambitieuzere veronderstelling van 4.100 EUR/m².
- De kostprijs van de bouwwerken bedraagt 1.289k euro voor de bouw van de appartementen, zijnde 2.533 EUR/m² (inclusief onvoorziene gebeurtenissen van 70 k EUR) en de vergroening van de daken van de garageboxen bedraagt 115 k EUR.
- De erelonen en diverse kosten omvatten de erelonen van de architect en de kosten van toezicht op de werf voor 2 keer 40 k EUR.
- De financieringskosten bestaan uit bankrente van 147 k EUR, rente op de obligatielening van 135 kEUR en diverse kosten van 34 k EUR.
- De projectmarge (vóór belastingen) is 707 k EUR of 25,7% (marge vóór belastingen/geschatte totale kosten). Opgemerkt moet worden dat het bedrag van 215 k EUR voor de huur van de garages en de meerwaarde op de verkoop van de garages de winstgevendheid van het project aanzienlijk verbetert. De marge vóór belastingen voor het ontwikkelingsgedeelte alleen (exclusief garages) is 300 k EUR of 17,8% (marge vóór belastingen/geschatte totale kosten).
- De aandeelhoudersvoorschotten van het project bedragen 353 k EUR en werden gebruikt om de grond en garages te verwerven en om de kosten van de vergunningsaanvraag te dekken.
- Het bedrag dat van BNPP Fortis wordt geleend, zal in de loop van de tijd variëren, afhankelijk van de voortgang van de werken.
- Cubix maakt geen gebruik van het systeem van de Wet Breyne en start daarom met de verkoop na het einde van de werken, de zelffinanciering komt voornamelijk uit de huurinkomsten van de garages.

XV. Overzicht van de kosten en financiering van het project Van Perck



Toelichting: Cijfers exclusief BTW

XVI. Kasstroomplan voor het project Alseberg/ Garibaldi

Kasstroomplan - EUR	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	Q1 2027	Q2 2027	Q3 2027	Q4 2027	Q1 2028	Q2 2028	Total
Cash begin van de periode	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 €	0 €
Project	-1.327.500 €	-236.800 €	-236.800 €	-236.800 €	-236.800 €	-236.800 €	-236.800 €	-286.800 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-3.035.100 €
Aankoop vastgoed (bijkomende kosten inbegrepen)	-1.287.500 €														-1.287.500 €
Bouw- en renovatiewerken		-231.086 €	-231.086 €	-231.086 €	-231.086 €	-231.086 €	-231.086 €	-231.086 €							-1.617.600 €
Extra werk (onvoorzien)								-50.000 €							-50.000 €
Erelonen en diverse kosten	-40.000 €	-5.714 €	-5.714 €	-5.714 €	-5.714 €	-5.714 €	-5.714 €	-5.714 €							-80.000 €
Verkoop									991.888 €	991.888 €	991.888 €	991.888 €			3.967.550 €
Financiering															
Gecumuleerd eigen vermogen in het project	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 €	
Aandeelhoudersvoorschot	469.196 €														469.196 €
Eigen vermogensoverschot														-469.196 €	-469.196 €
Saldo Bankkrediet	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 €	
Bankkrediet - opnames	1.000.000 €			200.000 €	250.000 €	300.000 €	250.000 €	360.000 €							2.360.000 €
Bankkrediet - aflossingen (97% verkoop)									-991.888 €	-991.888 €	-376.225 €				-2.360.000 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds		500.000 €												-500.000 €	0 €
Financiële kosten	-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 €	-334.096 €
Bancaire rente	-49.583 €	-8.750 €	-8.750 €	-8.750 €	-10.500 €	-12.688 €	-15.313 €	-17.500 €	-20.650 €	-11.971 €	-3.292 €				-167.746 €
Rente op obligaties BeeBonds						-45.000 €				-45.000 €				-45.000 €	-135.000 €
Financieringskosten		-30.000 €				-450 €				-450 €				-450 €	-31.350 €
Cash flow van de periode	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 einde van de periode (gecumuleerd)	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 €

Opmerking: Cijfers zijn exclusief BTW

- De bestaande gebouwen en gronden werden op 28 november 2022 aangekocht door Cubix met bankfinanciering van BNP Paribas Fortis.
- Het eigen vermogen dat het bedrijf in het project investeerde, bedraagt 469k euro en werd gebruikt om een deel van de acquisitie en de kosten voor de vergunningsaanvraag te financieren.
- De werkzaamheden beginnen zodra de fondsenwervingsronde van BeeBonds is afgesloten en zullen 18 maanden duren. De verkoop begint na de bouw en wordt gespreid over de komende 4 kwartalen.

XVII. Kasstroomplan voor het project Van Perck

Kasstroomplan - EUR	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	Q1 2027	Q2 2027	Q3 2027	Q4 2027	Q1 2028	Q2 2028	Total
Cash begin van de periode	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 €	
Project	-992.266 €	0 €	-214.919 €	-214.919 €	-157.419 €	-157.419 €	-157.419 €	-157.419 €	-157.419 €	-227.419 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-2.436.616 €
Aankoop vastgoed (bijkomende kosten inbegrepen)	-952.266 €														-952.266 €
Werkzaamheden (flatbouw)			-152.419 €	-152.419 €	-152.419 €	-152.419 €	-152.419 €	-152.419 €	-152.419 €	-152.419 €					-1.219.350 €
Werkzaamheden (dakbedekking garages)			-57.500 €	-57.500 €											-115.000 €
Extra werk (onvoorzien)										-70.000 €					-70.000 €
Erelonen en diverse kosten	-40.000 €		-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €					-80.000 €
Verkoop	66.164 €	15.234 €	14.842 €	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 €
Huuropbrengsten van 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 €			214.976 €
Verkoop - appartementen											496.275 €	496.275 €	496.275 €	496.275 €	1.985.100 €
Garageverkoop											420.000 €	420.000 €	420.000 €		1.260.000 €
Financiering															
Gecumuleerd eigen vermogen in het project	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 €	
Aandeelhoudersvoorschot	352.845 €														352.845 €
Eigen vermogensoverschot														-352.845 €	-352.845 €
Saldo Bankkrediet	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 €	
Bankkrediet - opnames	800.000 €					125.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	250.000 €					1.625.000 €
Bankkrediet - aflossingen (97% verkoop)											-496.275 €	-496.275 €	-632.450 €		-1.625.000 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds		500.000 €												-500.000 €	0 €
Financiële kosten	-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 €
Bancaire rente	-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 €
Rente op obligaties BeeBonds						-45.000 €				-45.000 €				-45.000 €	-135.000 €
Financieringskosten		-30.000 €				-1.450 €				-1.450 €				-1.450 €	-34.350 €
Cash flow van de periode	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 einde van de periode (gecumuleerd)	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 €	707.231 €

Toelichting: Cijfers exclusief BTW

- De bestaande gebouwen en gronden werden op 29 september 2023 aangekocht door Cubix met bankfinanciering van BNP Paribas Fortis.
- Het eigen vermogen dat het bedrijf in het project heeft geïnjecteerd, bedraagt 353k euro en werd gebruikt om een deel van de acquisitie en de kosten voor de vergunningsaanvraag te financieren.
- De werkzaamheden starten in september 2025 en zullen 24 maanden duren. De verkoop start dan en wordt gespreid over de komende 4 kwartalen.

Bron: : Projecteigenaar

XVIII. Cumulatief cashflowplan voor de 2 projecten

Kasstroomplan - EUR	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	Q1 2027	Q2 2027	Q3 2027	Q4 2027	Q1 2028	Total
Cash begin van de periode	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 €	
Project	-2.319.766 €	-236.800 €	-451.719 €	-451.719 €	-394.219 €	-394.219 €	-394.219 €	-444.219 €	-157.419 €	-227.419 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-5.471.716 €
Aankoop vastgoed (bijkomende kosten inbegrepen)	-2.239.766 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-2.239.766 €
Werkzaamheden (appartementen & huizen)	0 €	-231.086 €	-383.504 €	-383.504 €	-383.504 €	-383.504 €	-383.504 €	-383.504 €	-152.419 €	-152.419 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-2.836.950 €
Werkzaamheden (dakbedekking garages)			-57.500 €	-57.500 €											-115.000 €
Extra werk (onvoorzien)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-50.000 €	0 €	-70.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-120.000 €
Erelonen en diverse kosten	-80.000 €	-5.714 €	-10.714 €	-10.714 €	-10.714 €	-10.714 €	-10.714 €	-10.714 €	-5.000 €	-5.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-160.000 €
Verkoop	66.164 €	15.234 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	14.842 €	1.006.730 €	1.006.730 €	1.498.057 €	1.493.110 €	496.275 €	496.275 €	6.167.626 €
Huuropbrengsten van 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 €
Verkoop - appartementen	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 €
Garageverkoop											420.000 €	420.000 €	420.000 €		1.260.000 €
Financiering															
Gecumuleerd eigen vermogen in het project	822.041 €	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 €	
Aandeelhoudersvoorschot	822.041 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	822.041 €
Eigen vermogensoverschot	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-822.041 €	-822.041 €
Saldo Bankkrediet	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 €	
Bankkrediet - opnames	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 €
Bankkrediet - aflossingen (97% verkoop)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-991.888 €	-991.888 €	-872.500 €	-496.275 €	-632.450 €	0 €	-3.985.000 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	0 €	1.000.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-1.000.000 €	0 €
Financiële kosten	-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 €
Bancaire rente	-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 €
Rente op obligaties BeeBonds	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-90.000 €	0 €	0 €	0 €	-90.000 €	0 €	0 €	0 €	-90.000 €	-270.000 €
Financieringskosten	0 €	-60.000 €	0 €	0	0 €	-1.900 €	0 €	0 €	0 €	-1.900 €	0 €	0 €	0 €	-1.900 €	-65.700 €
Cash flow van de periode	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 einde van de periode (gecumuleerd)	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 €

Toelichting: Cijfers exclusief BTW

- De BeeBonds-lening wordt terugbetaald zodra de verkopen voor elk project zijn afgerond (na terugbetaling van de bankfinanciering) en uiterlijk 36 maanden na de fondsenwerving.

XIX. Krachten en aandachtspunten

Krachten

- Uitstekende vastgoedervaring van projecteigenaars.
- Goede locatie van de gebouwen.
- Verkoopprijs in overeenstemming met de markt.
- Grote vraag naar nieuwe en kleine woningen.
- Goede rentabiliteit van projecten.
- Financiële betrokkenheid van projectleiders.

Aandachtspunten

- **Ontwikkelingsrisico** – bouwvergunningen worden definitief afgegeven (gezuiverd van elk beroep).
- **Bouwrисico** – beperkt door de goede ervaring van de projectleiders.
- **Commercieel risico** – beperkt gezien de locatie en de grote vraag naar dit type onroerend goed.
- **Financieel risico** – verzacht gezien de vermindering van de schuld begin 2025 en de aanstaande kapitaalverhoging om een positief eigen vermogen terug te winnen.



XX. Referenties van de projecteigenaar (niet exhaustief)

➤ Cubix heeft sinds 2015 met succes meer dan 30 vastgoedtransacties uitgevoerd, bijna uitsluitend aankoop/verkoop met een minimum aan werk (activiteiten van vastgoedhandelaren).

1

Neder-over-Heembeek





3 eenheden (2 slaapkamers)
180 m2 oppervlakte



Rue des Prés Communs 97



Verkoopprijs van 400k EUR
Brutomarge 40%



Verkocht okt 2021

Voltooid

2

Ukkel





4 eenheden (1 slaapkamer)
220 m²



Marlowplein 29



Verkoopprijs van 700k EUR
Brutomarge 15%



Verkocht Sep 2021

Voltooid

3

VORST





5 eenheden (2 slaapkamers)
440 m²



Avenue Brugmann 159



Verkoopprijs van 1.420k EUR
Brutomarge 40%



Verkocht Okt 2023

Voltooid

4

Neder-over-Heembeek





3 woningen (2 slaapkamers) en
4 garages - 270 m²



Rue de Faines 41



Verkoopprijs van 746k EUR
Brutomarge 18%



Verkocht Nov 2021

Voltooid

5

VORST





4 eenheden (2 slaapkamers)
220 m2 oppervlakte



Avenue de la Jonction 57



Verkoopprijs van 1.195k EUR
Brutomarge 31%



Verkocht Dec 2023

Voltooid

Marges als % van de omzet

Bron: : Projecteigenaar

CUBIX III | Obligatie-uitgifte Cubix SRL | Projecteigenaar Cubix SRL | April 2025 | Pagina 32

XXI. Projecten in uitvoering door de Projecteigenaar

- Met uitzondering van de projecten Alseberg/ Garibaldi en Van Perck, die het voorwerp uitmaken van deze financiering, zullen alle transacties die op 31/12/2024 nog op de balans staan, in 2025 worden verkocht: 6 verkoopakten werden ondertekend in Q1 2025.

1 Schaarbeek



- 5 eenheden (1 slaapkamer)
287 m² ongeveer
- Max Roosstraat 35
- Verkoopprijs van 863 k EUR
Verwachte marge 14%
- Verkocht aan 40% - 2 eenheden onder bod
- Gekocht in maart 2024
Laatste veiling in juli 2025

Lopend

2 Schaarbeek



- 1 begane grond + 3 appartementen (2 slaapkamers) – 299 m²
- Linthoutstraat 59-61
- Verkoopprijs van 856 k EUR
Verwachte marge 20%
- 75% Verkocht
- Gekocht in april 2024
Laatst verkocht in juli 2025

Lopend

3 Ukkel



- 3 eenheden (1 slaapkamer)
196 m² ongeveer
- Avenue de la Fauvette 21
- Verkoopprijs van 713k EUR
Verwachte marge 23%
- 1 eenheid onder compromis
- Gekocht in juni 2024
Laatst verkocht in sep 2025

Lopend

4 Terhulpen



- 4 appartementen + 2 commerciële ruimtes begane grond – 555 m²
- Rue Saint-Nicolas 3
- Verkoopprijs van 1,1 miljoen euro
Verwachte marge 30%
- 83% Verkocht
- Gekocht aug 2021
Laatste jul 2025

Lopend

5 SINT-gillis



- 4 appartementen + 2 commerciële ruimtes en bouw van 2 passiefhuizen
- Alsebergsesteenweg 91-93
Rue Garibaldi 62-64
- Verkoopprijs van 4,0 miljoen EUR
Verwachte marge 15%
- Gekocht in nov 2022
- Eind 2026 opgeleverd

Lopend

6 Evere



- 6 appartementen en 1 handelsgelijkvloers + 36 garages
- Rue Van Perck 27
- Verkoopprijs van 3,5 miljoen euro
Verwachte marge 20%
- Gekocht in sep 2023
- Opgeleverd mei 2027

Lopend

Marges als % van de omzet

Bron: : Projecteigenaar

CUBIX III | Obligatie-uitgifte Cubix SRL | Projecteigenaar Cubix SRL | April 2025 | Pagina 33

Bijlage 1a: Gem. prijzen van gerenoveerd tot nieuw onroerend goed in Sint-Gillis

Adress	Beschrijving	Prijs	Oppervl. (*)	Prijs/m²	EPB	Opmerking	Referentie
Rue A. Bréart - 1060	Duplex 3 slk, 1 bk, terr. 20m² & tuin 40m²	560.000 €	110,0	5.091 €	E+	Recente gerenoveerde duplex	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/10799324
Rue de Bosnie, 83 - 1060	Appart 1 slk, 1 bk (3e met lift)	300.000 €	70,0	4.286 €	A	Résidence Jade - nieuwbouw van 8	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/20176520
Rue de Bosnie, 83 - 1060	Appart 2 slk, 1 bk (1er met lift)	350.000 €	82,0	4.268 €	A	appartements (4 verkocht) - gebouwd in	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/20176522
Rue de Bosnie, 83 - 1060	Appart 2 slk, 1 bk (3e met lift)	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 slk, 2 bk, terr. 54m² et tuin 193m²	750.000 €	131,0	5.725 €	B+	Moritz - nieuw gebouw van 10	www.immoweb.be/fr/annonce/rez-de-chaussee/a-vendre/saint-gilles/1060/20443079
Rue M. Wilmotte, 18 - 1060	Appart 1 slk, 1 bk + terras 4m² (4e)	365.000 €	60,0	6.083 €	B+	appartements (4 verkocht) - gelegen in	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/20443082
Rue M. Wilmotte, 18 - 1060	Appart 2 slk, 2 bk + terras 7m² (2e)	510.000 €	97,0	5.258 €	B+	de wijk "Ma Campagne" - gebouwd in	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/20443084
Rue M. Wilmotte, 18 - 1060	Appart 2 slk, 2 bk + terras 9m² (2e)	520.000 €	99,0	5.253 €	B+	2025	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/20443076
Gemiddelde prijs van nieuwe appartementen				5.059,49 €			
Rue des Fortifications , 18 - 1060	Appart 1 slk, 1 bk	192.500 €	64,0	3.008 €	G	Appartement vernieuwd 700€ - te	www.formato.be/fr/bien/a-vendre/appartement/1060-saint-gilles/6647250
Av. P. Dejaer, 2 - 1060	Appart 2 slk, 2 bk (3e zonder lift)	350.000 €	91,0	3.846 €	F	Appartement gerenoveerd in 2013	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/saint-gilles/1060/20557351
Rue Vanderschrick, 80 - 1060	Huis 5 slk, 4 bk & binnenplein 8m²	595.000 €	230,0	2.587 €	F	Huis verdeeld in 4 studio's, te renoveren	www.formato.be/fr/bien/a-vendre/maison/1060-saint-gilles/6660995
Av. Ducpétiaux, 103 - 1060	Huis 3 slk, 3 bk, terr. 10m² & tuin 42m²	685.000 €	170,0	4.029 €	G	Gedeeltelijk verhuurde woning, te renoveren	www.immoweb.be/fr/annonce/maison/a-vendre/saint-gilles/1060/20617777
Chée de Waterloo, 235 - 1060	Triplex 3 slk, 2 bk	560.000 €	100,0	5.600 €	D	Nieuwe renovatie van een huis 1920	www.immoweb.be/fr/annonce/triplex/a-vendre/saint-gilles/1060/20484666
Gemiddelde prijs van te-koop vastgoed				4.580,48 €			

(*) Gewogen oppervlakte exclusief tuinen, kelders en parkings

- Het aanbod van nieuwe appartementen in Sint-Gillis is beperkt en de gemiddelde prijs ligt rond de 5.000 EUR/m². Voor te renoveren appartementen daalt de prijs onder de 4.000 EUR/m².
- Wat nieuwe huizen betreft, is het aanbod in de wijk bijna onbestaande. Op het moment van deze analyse vonden we slechts één advertentie voor een pas gerenoveerd huis (triplex met 3 slaapkamers) voor de prijs van 5.600 EUR/m².

Adress	Beschrijving	Prijs	Oppervl. (*)	Prijs/m²	Referentie
Rue F. Bernier, 5 - 1060	Handelsverdieping Horeca met grote kelder en momenteel verhuurd als snackbar voor een huur van 900 eur/maand	230.000 €	94,0	2.447 €	immovlan.be/fr/detail/surface-commerciale/a-vendre/1060/saint-gilles/vax96539
Chée de Charleroi, 277 - 1060	Commerciële ruimte met Horeca gebruik. Het bestaat uit vele kamers in de kelder, de kamer op de begane grond, een ruime mezzanine en een terras/tuin van 165m². Huidig huurcontract. Jaarlijkse huur: 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	Bedrijf van +/-113m² met binnenplaats. Momenteel ingericht als winkel van 70m², berging van 25m², buitenplein van 20m², enz. Verhuurd aan 1700€/maand (exclusief kosten)	350.000 €	113,0	3.097 €	immovlan.be/fr/detail/surface-commerciale/a-vendre/1060/saint-gilles/vbc37763
Chée de Waterloo - 1060	Handelsgelijkvloers van 42m² met achteraan een appartement met 1 slaapkamer van 45m² en kelders van 64 m²	325.000 €	150,0	2.167 €	immovlan.be/fr/detail/surface-commerciale/a-vendre/1060/saint-gilles/vbc43751
Rue Meyerbeer, 161 - 1060	Commerciële begane grond van 66m² en kelders 19m², volledig te renoveren	210.000 €	66,0	3.182 €	immovlan.be/fr/detail/surface-commerciale/a-vendre/1060/saint-gilles/vbb73405
Gemiddelde prijs van commerciële ruimte				2.866,03 €	

- Het aanbod van commerciële ruimte is ook vrij schaars – de voorbeelden van ruimte te koop zijn groter en moeten over het algemeen worden gerenoveerd. Er is geen "gerenoveerd naar nieuw, casco" aanbod op het moment van deze analyse (31/03/2025).

Bron: Projecteigenaar

Bijlage 1b: Gem. prijzen van nieuwe appartementen en garages in Evere

Adress	Beschrijving	Prijs	Oppervl. (*)	Prijs/m²	EPB	Opmerking	Referentie
Rue E. Stuckens, 138 - 1140	Penthouse 1 slk, 1 bk + terras (3e)	269.000 €	70,0	3.843 €	B	Toots - uitbreiding van een bestaand geb.	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20188677
Av. H. Matisse, 14-16 - 1140	Rez 1 slk, 1 bk + terras 6m²	322.000 €	80,0	4.025 €	A-	Matisse - groot nieuw gebouw (65	www.immoweb.be/fr/annonce/rez-de-chaussee/a-vendre/evere/1140/20607098
Av. H. Matisse, 14-16 - 1140	Rez 2 slk, 2 bk + terras 6m²	377.000 €	100,0	3.770 €	A-	eenheden - 8 verkocht) gelegen aan de	www.immoweb.be/fr/annonce/rez-de-chaussee/a-vendre/evere/1140/20607076
Av. H. Matisse, 14-16 - 1140	Appart 1 slk, 1 bk + terras 6m² (6e)	337.000 €	72,0	4.681 €	A-	Leopold II-laan, net voor de	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20607100
Av. H. Matisse, 14-16 - 1140	Appart 2 slk, 2 bk + terras 6m² (3e)	377.000 €	90,0	4.189 €	A-	kantoorruimtes - opgeleverd in december	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20607086
Av. H. Matisse, 14-16 - 1140	Appart 2 slk, 2 bk + terras 6m² (3e)	392.000 €	90,0	4.356 €	A-	2027	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20607081
Rue A. France, 68 - 1140	Appart 2 slk, 2 bk + balkon (2e)	349.000 €	78,0	4.474 €	A	Klein nieuw geb. - beschikbaar in mei '26	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20521724
Rue du Biplan 190 - 1140	Appart 1 slk, 1 bk (2e)	279.000 €	76,0	3.671 €	B+	Hanriot - nieuw project van 12	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20492922
Rue du Biplan 190 - 1140	Penth. 2 slk, 2 bk, 2 terrass 45 m² (3e)	469.000 €	117,0	4.009 €	B	appartementen - gebouwd in 2023 -	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20492925
Rue des Deux Maisons - 1140	Rez 1 slk, 1 bk, terras 6m² & tuin 77m²	290.000 €	69,0	4.203 €	N/C	Résidence Saphir - nieuwbouw van 27	www.immoweb.be/fr/annonce/rez-de-chaussee/a-vendre/evere/1140/20525367
Rue des Deux Maisons - 1140	Appart 1 slk, 1 bk + balkon (2e)	305.000 €	72,0	4.236 €	N/C	appartementen (8 verkocht) - gebouwd in	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20525374
Rue des Deux Maisons - 1140	Appart 2 slk, 1 bk + balkon (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 slk, 1 bk, terras 11m² & tuin 48m²	439.000 €	80,0	5.488 €	A	Artico - bouw van 21 nieuwe	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20593708
Av. du Cim. de Bxl, 125 - 1140	Appart 1 slk, 1 bk + balkon (3e)	342.000 €	69,0	4.957 €	A	appartementen (5 verkocht) - opgeleverd	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20593706
Av. du Cim. de Bxl, 125 - 1140	Appart 2 slk, 1 bk + balkon (2e)	364.000 €	88,0	4.136 €	A	eind 2026	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/20593711
Rue Colonel Bourg, 120 - 1140	Appart 1 slk + balkon (1er)	299.000 €	N/C	N/C	A	The Commodore - nieuwe	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/11201246
Rue Colonel Bourg, 120 - 1140	Appart 2 slk, 2 bk + balkon (2e)	299.000 €	N/C	N/C	A	appartementencomplex (11.000m²)	www.immoweb.be/fr/annonce/appartement/a-vendre/evere/1140/11201281
Gemiddelde prijs van nieuwe appartementen				4.295,10 €			

(*) Gewogen oppervlakte exclusief tuinen, kelders en parkings

- Het aanbod van nieuwe appartementen is er in Evere in overvloed, vooral grote ontwikkelingen. De gemiddelde verkoopprijs per m² bedraagt meer dan 4.200 EUR.
- De advertenties voor de twee appartementen in de rue Colonel Bourg geven niet de oppervlakte weer – deze 2 referenties worden dus ter illustratie vermeld en tellen niet mee in het gemiddelde.

Adress	Beschrijving	Prijs	Oppervl. (*)	Prijs/m²	EPB	Opmerking	Referentie
J. Bordetlaan - 1140	Afgesloten garage	31.000 €	14,1	N/A			www.immoweb.be/fr/annonce/garage-ferme/a-vendre/evere/1140/20286625
Stroobantsstraat, 60 - 1140	Afgesloten garage	35.000 €	N/C	N/A			www.immoweb.be/fr/annonce/garage-ferme/a-vendre/evere/1140/20557107
P. Hauwaertssquare, 50 - 1140	Afgesloten garage	35.000 €	13,5	N/A			www.immoweb.be/fr/annonce/garage-ferme/a-vendre/evere/1140/20583298
Optimismelaan, 93 - 1140	Afgesloten garage	28.000 €	17,4	N/A			www.immoweb.be/fr/annonce/garage-ferme/a-vendre/evere/1140/20435160
Gemiddelde prijs van afgesloten garages		32.250 €					

- Garages (gesloten dozen) zijn zeer gewild in de buurt en worden verkocht voor meer dan 30k EUR per stuk. De garage te koop aan de Avenue de l'Optimisme ligt verder naar het zuiden van de stad (dicht bij de wijk Paduwa).

Bron: Projecteigenaar

Bijlage 2: Cubix SRL jaarrekeningen – balansen

Activa		2025P	2024	2023	2022	2021
Oprichtingskosten	20					
Vaste activa	21/28					662.613
Immateriele vaste activa	21					
Materiele vaste activa	22/27					662.613
Terreinen en gebouwen	22					662.613
Installaties, machines en uitrusting	23					
Meubilair en rollend materieel	24					
Leasing en soortgelijke rechten	25					
Overige materiële vaste activa	26					
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27					
Financiële vaste activa	28					
Vlottende activa	29/58	4.469.331	5.867.152	4.921.179	6.705.498	4.111.908
Vorderingen op meer dan één jaar	29					
Handelsvorderingen	290					
Overige vorderingen	291					
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	3.728.983	4.696.695	4.235.859	5.966.582	2.728.802
Voorraden	30/36	3.728.983	4.696.695	4.235.859	5.966.582	2.728.802
Bestellingen in uitvoering	37					
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	699.937	1.157.125	84.216	522.653	477.964
Handelsvorderingen	40	616.437	1.065.500	64.750	493.673	425.673
Overige vorderingen	41	83.500	91.625	19.466	28.980	52.291
Geldbeleggingen	50/53					
Liquide middelen	54/58	40.411	5.045	590.702	170.352	772.634
Overlopende rekeningen	490/1		8.287	10.402	45.911	132.508
Totaal der activa	20/58	4.469.331	5.867.152	4.921.179	6.705.498	4.774.521

- Aan de actiefzijde staan de lopende projecten onder “Voorraden”:
 - Kindermans (Brussel) voor een bedrag van 275 k EUR - Dit zijn de kantoren van Cubix, dit actief moet in "Materiële vaste activa" zijn aangezien het niet bestemd is voor verkoop.
 - Saint-Nicolasstraat (Terhulpen) voor een bedrag van 399 k EUR. Dit gebouw omvat 4 appartementen en 2 winkels, de 4 appartementen zijn verkocht en het krediet is afgesloten. Cubix heeft nog 2 commerciële gelijkvloerse panden die verhuurd zijn.
 - Linthout (Schaarbeek) voor een bedrag van 150 k EUR - gebouw met een commerciële benedenverdieping en 3 woningen. De 3 woningen werden in 2025 verkocht voor een totaalbedrag van 676 k EUR.
 - Max Roos (Schaarbeek) voor een bedrag van 165 k EUR - gebouw met 5 appartementen, waarvan er 1 in 2025 is verkocht en 2 andere onder voorbehoud zijn en in de komende maanden zullen worden verkocht voor een totaalbedrag van 500 k EUR.
 - Fauvette (Ukkel) voor een bedrag van 413 k EUR - gebouw van 3 woningen, waarvan 1 onder voorbehoud is verkocht voor een bedrag van 218 k EUR.
 - De projecten Alseberg/Garibaldi en Van Perck vervolledigen de lijst voor bedragen van respectievelijk 1.339 k en 987 k EUR (hun aankoopprijs inclusief kosten en de reeds gemaakte kosten voor het verkrijgen van vergunningen).
- Het bedrag van 616 k EUR aan handelsvorderingen komt voornamelijk overeen met reeds ondertekende overeenkomsten en waarvan de akten in de komende maanden zullen worden ondertekend.
- De akten die in Q1 2025 zijn aangenomen, worden op pagina 38gedetailleerd.
- Andere vorderingen zijn onder meer vorderingen van aandeelhouders: Mavid (David Malfait) voor 14 k EUR en Datapower (David Nagel) voor 70 k EUR. Dit zijn managementvergoedingen met betrekking tot 2024 van de 2 bestuurders van het bedrijf.

Opmerking: De cijfers van 2025P zijn voor 3 maanden en zijn niet definitief.

Bron: Projecteigenaar

Bijlage 2: Cubix SRL jaarrekeningen – balansen

Passiva		2025P	2024	2023	2022	2021
Eigen vermogen	10/15	-271.816	-59.189	-83.398	-77.256	60.534
Inbreng / kapitaal	10/11	6.300	6.300	6.300	6.300	6.300
Herwaarderingsmeerwaarden	12					74.672
Reserves	13	5.328	5.328	5.328	5.328	5.328
Over te dragen winst/verlies	(+/-) 14	-283.444	-70.817	-95.026	-88.884	-25.766
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	16					
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5					
Uitgestelde belastingen	168					
Schulden	17/49	4.741.147	5.926.341	5.004.577	6.782.754	4.713.987
Schulden op meer dan één jaar	17	0	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Financiële schulden	170/4	0	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Kredietinstellingen, leasingschulden en soc	172/3					
Overige leningen	174/0		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Handelsschulden	175					
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176					
Overige schulden	178/9					
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	4.741.147	4.319.076	3.402.806	5.181.130	3.044.191
Schulden op meer dan één jaar die binnen het ja	42	2.717.074	3.713.195	2.976.856	4.688.000	2.030.500
Financiële schulden	43	0	0			
Kredietinstellingen	430/8					
Overige schulden	439					
Handelsschulden	44	36.248	29.041	8.965	6.408	13.888
Leveranciers	440/4	8.378	22.506	8.965	6.408	13.888
Te betalen wissels	441	27.871	6.535			
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46				34.000	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezold	45	6.332	3.819	1.815	722	773
Belastingen	450/3	6.332	3.819	1.815	722	773
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9					
Overige schulden	47/48	1.981.492	573.022	415.170	452.000	999.030
Overlopende rekeningen	492/3		107.264	101.771	101.624	169.796
Totaal der passiva	10/49	4.469.331	5.867.152	4.921.179	6.705.498	4.774.521

- Aan de passiefzijde vinden we het eigen vermogen in strikte zin terug met een negatief saldo van -272 k EUR.
- De bijbehorende rekeningen-courant van de vennoten en familie kunnen worden gelijkgesteld met het eigen vermogen. Ze zijn te vinden in “Overige schulden op ten hoogste één jaar” voor een bedrag van 1.981 k EUR. Het gaat om David Malfait voor 150 k EUR, David Nagel voor 98 k EUR en 5 achtergestelde leningen van Valentine Roelants du Vivier (de echtgenote van David Malfait) voor 275 k EUR, Victor Franco voor 700 k EUR, Muriel Malfait (zus van David Malfait) voor 200 k EUR, Danrimmo (bedrijf van David Malfait en zijn zus Muriel) voor 300 k EUR en Nicolas Roelants du Vivier (de zwager van David Malfait) voor 250 k EUR. Er zijn ook huurgaranties voor een totaalbedrag van 10 k EUR.
- Het bedrag van 1.500 k EUR onder “Overige leningen” in de balans 2024 komt overeen met de vorige fondsenwerving “Cubix Immo” met BeeBonds – deze verplichting werd op 29 maart 2025 terugbetaald.
- De lopende kredieten zijn allemaal opgenomen onder “Schulden op meer dan één jaar vervallen binnen het jaar” voor een totaalbedrag van 2.717 k EUR, namelijk
 - Kindermans (Brussel): 166 k EUR (langlopend krediet voor kantoren)
 - Max Roos (Schaarbeek): 276 k EUR (wordt terugbetaald op 30/06/2025)
 - Fauvette (Ukkel): 475 k EUR (wordt 272 k EUR op 30/06/2025)
 - Alsemerberg/ Garibaldi: 1.000 k EUR
 - Van Perck: 800 k EUR
- Dit bedrag zal eind juni met 528 k EUR dalen als gevolg van de geplande verkopen van de projecten “Roos” en “Fauvette” en zal dan 2.204 k EUR bedragen.

Opmerking: De cijfers van 2025P zijn voor 3 maanden en zijn niet definitief.

Bron: Projecteigenaar

Bijlage 2: Cubix SRL jaarrekeningen – resultatenrekening

Resultatenrekening			2025P	2024	2023	2022	2021
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten							
Omzet (facultatief)	(+)	70	921.449	2.289.841	3.751.002	2.324.286	3.075.591
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(+)	76a	16.264	55.024	94.563	7.515	9.401
Aankopen	(-)	600/8	-20.118	-2.147.569	-1.312.715	-4.857.353	-1.960.433
Voorraadwijzigingen	(+/-)	609	-967.711	460.836	-1.730.723	3.237.780	-309.456
Brutomarge	(+/-)	9900	-50.116	658.132	802.126	712.229	815.103
Diensten en diverse goederen	(-)	61	-78.417	-288.424	-433.889	-472.808	-458.391
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+/-)	62					
Afschrijvingen en waardeverminderingen op opr	(-)	630					-34.104
Waardeverminderingen op voorraden, op bestel	(+/-)	631/4					
Voorzieningen voor risico's en kosten	(+/-)	635/8					
Andere bedrijfskosten	(-)	640/8	-3.110	-26.103	-23.049	-103.497	-16.313
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijf	(-)	649					
Niet-recurrente bedrijfskosten	(-)	66a					
Bedrijfswinst/verlies	(+/-)	9901a	-131.642	343.604	345.189	135.924	306.295
Financiële opbrengsten		75/76b					301
Recurrente financiële opbrengsten	(-)	75					301
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(-)	76b					
Financiële kosten		65/66b	-80.985	-318.138	-351.331	-198.320	-257.523
Recurrente financiële kosten	(+)	65	-80.985	-318.138	-351.331	-198.320	-257.523
Niet-recurrente financiële kosten	(+)	66b					
Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting	(+/-)	9903	-212.627	25.466	-6.142	-62.396	49.073
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	(+)	780					
Overboeking naar uitgestelde bel.	(-)	680					
Belastingen op resultaat	(+/-)	67/77		-1.256		-722	-1.597
Winst/verlies van het boekjaar	(+/-)	9904	-212.627	24.210	-6.142	-63.118	47.476
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789					
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		689					
Te bestemmen winst(verlies) van het boekjaar	(+/-)	9905	-212.627	24.210	-6.142	-63.118	47.476

➤ De verliezen in 2022 en 2023 worden verklaard door het tijdsverschil van meer dan een jaar tussen de overnames en de voltooiing van de gerelateerde verkopen. De activering van de bedragen van de aan het einde van het jaar ondertekende compromissen voor handelingen die het volgende jaar zullen worden ondertekend, is begonnen voor het boekjaar 2024.

➤ De inkomsten over 2024 bestaan uit

1/ Huurinkomsten:

Alsemlberg	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
Rue de la Fauvette	10 k EUR

total huren 132 k EUR

2/ verkopen :

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

totale verkopen 2.158 k EUR

➤ In Q1 2025 bedroeg de omzet van Cubix 921 k EUR:

Verkoop Boetendael (1 eenheid)	244 k EUR
Verkoop Max Roos (1 eenheid)	190 k EUR
Verkoop Rue de Lindhout (1 eenheid)	245 k EUR
Verkoop Fauvette (1 eenheid)	218 k EUR
Huurinkomsten	24 k EUR

totaal omzet 921 k EUR

➤ Cubix bereidt zich voor om nog eens 3 eenheden te verkopen voor een totaalbedrag van 528 k EUR voor het 2e kwartaal van 2025.

➤ Dat is een totaal verkoop van 1.449 k EUR voor de eerste 6 maanden van 2025.

Opmerking: De cijfers van 2025P zijn voor 3 maanden en zijn niet definitief.

Bron: Projecteigenaar