

---

## CUBIX IMMO SRL

### NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 8% À 4 ANS DU 30/03/2021 AU 29/03/2025 PAR CUBIX IMMO SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR CUBIX IMMO SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ  
PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS (FSMA)

15 mars 2021

**AVERTISSEMENT: L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON  
INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU**

**LES OBLIGATIONS NE SONT PAS COTÉES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE  
GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OÙ IL LE  
SOUHAITERAIT**

---

*Les termes commençant par une lettre majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans la section « Définition » des Termes et Conditions des Obligations repris en annexe à la présente Note d'Information.*

#### **PARTIE I - PRINCIPAUX RISQUES PROPRES À L'ÉMETTEUR ET AUX INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS, SPÉCIFIQUES À L'OFFRE CONCERNÉE**

Les Obligations sont des instruments de dette. Un investissement en obligations comporte certains risques. De par leur souscription aux Obligations, les Investisseurs consentent un prêt subordonné à l'Émetteur, qui s'engage à leur payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'Émetteur, les Investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque Investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'Information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

#### **Risques liés à l'émetteur**

A la date de publication de la Note d'Information, l'Émetteur a un niveau d'endettement élevé. Ceci signifie que les fonds de l'Émetteur sont essentiellement composés de capitaux empruntés (notamment divers crédits bancaires contractés et des avances d'actionnaires). Les Obligations étant subordonnées aux emprunts bancaires, le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite. La faculté de remboursement de l'Émetteur dépend essentiellement des ventes réalisées dans le cadre du Projet.

L'Émetteur a l'intention de réaliser d'autres projets immobiliers que ceux décrits dans la présente Note d'Information dans le futur. La teneur et le risque de ces projets ne sont pas connus à ce jour mais ils pourraient potentiellement être différents des projets décrits dans la présente note et les Obligataires n'auront aucun droit de veto ou d'intervention sur ces projets. Ils seront cependant structurés de manière identique et nécessiteront également des capitaux empruntés (notamment auprès d'institutions bancaires). Il se peut que les Obligations soient également subordonnées à ces nouveaux emprunts bancaires. En outre, légalement ces projets ne seront pas « compartimentés » au sein de la société et en conséquence, les risques liés à un projet pourront avoir des répercussions sur les autres projets. Les Investisseurs courent donc le risque de ne pas être remboursés dans les cas où l'Émetteur se verrait contraint de rembourser ces futures lignes de crédit bancaire sans avoir réalisé les ventes immobilières espérées.

Un changement de contrôle de l'Émetteur pourrait également constituer un risque pour l'Investisseur puisqu'il pourrait déclencher une exigibilité immédiate des montants dus par l'Émetteur dans le cadre de l'emprunt bancaire, ce qui pourrait précipiter un défaut et/ou une faillite de l'Émetteur.

A ce stade, l'Émetteur n'a pas été impacté de manière significative par la crise de la Covid-19.

## **Risques liés au Projet**

Le risque principal lié au Projet est la non-réalisation du plan de trésorerie tel qu'exposé ci-dessous, en cas d'évolution négative des coûts, de la non-réalisation de la vente de certains appartements ou lots, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie.

## **Risques liés aux Obligations**

Les Obligations n'étant pas cotées, l'Investisseur court également le risque de l'illiquidité de ses Obligations dans le cas où il souhaiterait céder celles-ci à un tiers. Cela étant, les Obligations bénéficient d'un code ISIN et d'un code LEI, ce qui donne la faculté aux Obligataires d'avoir accès, à leur initiative et indépendamment de toute intervention de BeeBonds, à Expert Market (plateforme dédiée à des titres non cotés sur Euronext Brussels).

## **PARTIE II – INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET L'OFFREUR DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT**

### **A. Identité de l'Émetteur**

#### **1. Identification**

Dénomination :	CUBIX IMMO
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Rue des Vétérinaires 42 à 1070 Anderlecht
Numéro d'entreprise (BCE) :	BE 0630.915.912
Adresse du site internet de l'émetteur :	N.A.

#### **2. Activités principales de l'Émetteur**

L'Émetteur développe depuis 2015 une activité de promotion immobilière et de marchand de biens.

Après avoir réalisé plusieurs projets de promotion immobilière, l'Émetteur a décidé de se concentrer sur l'activité de marchand de biens en ciblant des immeubles demandant peu de rénovation.

L'Émetteur a déjà mené à terme 18 projets et a actuellement 9 projets en cours.

L'Émetteur a pour objet la constitution et la gestion de patrimoine mobilier et/ou immobilier, notamment l'acquisition par l'achat ou autrement, la vente, l'échange, la gestion, la location, l'administration immobilière, la construction, la rénovation, la maîtrise d'ouvrage, la transformation, l'amélioration, l'équipement, l'aménagement, l'embellissement, l'entretien, le lotissement, la prospection et l'exploitation de biens meubles et/ou immeubles privés, ainsi que toutes opérations qui, directement ou indirectement sont en relation avec cet objet et qui sont de nature à favoriser l'accroissement et le rapport d'un patrimoine mobilier et/ou immobilier privés.

#### **3. Actionnaires**

##### Actionariat

Au jour de la Note d'Information, l'actionariat de l'Émetteur se compose comme suit :

Actionnaire	Nombre d'Actions	Pourcentage du capital
David Herscovitch	62	33,3%
David Malfait	62	33,3%
David Nagel	62	33,3%

L'Émetteur atteste qu'à sa connaissance, aucun des actionnaires visés ci-avant ou aucune personne liée autre que des actionnaires n'ont fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

##### Relation avec les actionnaires

Klavis Technologies SA, actionnaire de l'Émetteur, a consenti un prêt à l'Émetteur sous forme d'avances d'un montant de 650.000 EUR portant intérêts à un taux de 10% annuel brut et pour une durée indéterminée. Ce prêt est subordonné aux Obligations à hauteur de 400.000 EUR (la différence de 250.000 EUR devant être remboursée au moyen du produit de l'Offre).

Par ailleurs, les actionnaires de l'Émetteur se sont engagés, pour la durée de l'Emprunt Obligataire, vis-à-vis de l'Émetteur :

- à ce que les actionnaires et financiers externes non bancaires (« Family & Friends ») continuent à financer l'Émetteur à hauteur d'au moins 400.000 EUR (« dettes associés à plus d'un an » et « autres dettes ») ;
- à couvrir les frais, les charges financières et tous dépassements de l'Émetteur (clauses habituelles de « cost overrun » et « cash deficiency »).

En dehors de ce qui précède, il n'y a pas eu, au cours des deux derniers exercices et de l'exercice en cours, d'autres opérations entre les actionnaires susvisés, et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, et l'Émetteur qui - considérées isolément ou dans leur ensemble - sont importantes pour l'Émetteur.

#### **4. Organe d'administration**

##### Composition

L'Émetteur est administré par les administrateurs suivants :

- Klavis Technologies SA (BCE n° 0471.370.708 – représentée par M. David Herscovitch)
- Mavid SRL (BCE n° 0873.896.457 – représentée par M. David Malfait)
- Datapower Systems SA (BCE n° 0432.432.037 – représentée par M. David Nagel)

Chacun des administrateurs a pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet social de l'Émetteur, sauf ceux que la loi réserve à l'assemblée générale.

L'Émetteur atteste qu'aucun de ses administrateur n'a fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

##### Rémunération

Les mandats des administrateurs sont rémunérés à hauteur d'un total de 150.000 EUR par an, sous réserve que les résultats le permettent.

Pour le surplus, l'Émetteur confirme que durant le dernier exercice, aucune autre somme n'a été versée, provisionnée ou constatée à titre de rémunération, versement de pension, retraites ou autres avantages vis-à-vis de ses administrateurs.

#### **5. Conflit d'intérêts**

A l'exception de ce qui est visé ci-avant (remboursement du prêt actionnaire), l'Émetteur atteste qu'aucun conflit d'intérêts n'existe, au jour de la Note d'Information, entre l'Émetteur, ses actionnaires et/ou son administrateur et/ou des parties y étant liées.

## **B. Informations financières concernant l'Émetteur**

##### Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2018 et 2019 sont repris en annexe 2.

##### Contrôle des comptes

Les comptes annuels de l'Émetteur relatifs aux exercices 2018 et 2019 (repris en annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

##### Fonds de roulement

L'Émetteur déclare que son fonds de roulement net est suffisant pour la réalisation de ses obligations lors des 12 prochains mois.

##### Niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 décembre 2020, ses capitaux propres s'élèvent à 20.597 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 décembre 2020, son endettement s'élève à 4.589.753 EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

- Dettes financières à plus d'un an (EUR 2.882k) dont :
  - Crédit Tervuren : EUR 375k
  - Bâtiment Wittman : EUR 301,5k
  - Bâtiment Faines : EUR 265k
  - Bâtiment Panthéon : EUR 501k
  - Dépôt Timmermans : EUR 517,5k
  - Bâtiment Marlow : EUR 481,5k
  - Bâtiment Josse Goffin : EUR 440k

Ces dettes financières sont garanties par des sûretés (cf. ci-dessous)

- Autres dettes à plus d'un an (EUR 1.650k) dont :
  - Dette obligataire : EUR 1.000k
  - Dette Klavis Technologies SA : EUR 650k

#### Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social et la date de la Note d'Information.

### **C. Identité de l'Offreur**

BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019.

Adresse du site Internet : [www.beebonds.com](http://www.beebonds.com)

L'Émetteur a confié à BeeBonds SRL l'organisation, la structuration et, au travers de sa plateforme, la commercialisation des Obligations.

## **PARTIE III - INFORMATIONS CONCERNANT L'OFFRE DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT**

### **A. Description de l'Offre**

#### Général

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1.500.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	1.300.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	1.000 EUR (ensuite par tranche de 1.000 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation	1.000 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	16/03/2021
Date de clôture de l'Offre	29/03/2021
Date d'émission prévue des Obligations	30/03/2021
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	30/03/2021
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

#### Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de un million cinq cent mille euros (1.500.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

En cas de clôture anticipée, une notification sera publiée dès que possible sur le site Internet de BeeBonds ([www.beebonds.com](http://www.beebonds.com)). Cette notification précisera la date et l'heure de la clôture anticipée.

#### Sursouscription

L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait qu'il est probable que, en cas de sursouscription, aucune Obligation ne leur soit allouée ou qu'ils n'obtiennent pas l'intégralité du montant pour lequel ils auront fait une demande de souscription et, dans ce cas, que le montant de leur souscription sera réduit.

Les Obligations seront allouées sur base du principe « 1<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> servi », ce qui signifie que les Investisseurs se verront attribuer des Obligations par ordre de souscription (le premier étant servi avant le deuxième, le deuxième avant le troisième, et ainsi de suite) jusqu'à ce que le montant maximal de l'Offre ait été atteint.

Les Investisseurs concernés seront avisés de leurs allocations respectives par un Avis aux Obligataires. L'information sera reprise sur le site de BeeBonds ([www.beebonds.com](http://www.beebonds.com)).

#### Prolongation de l'Offre de souscription

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant levé n'a pas atteint le montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir un million cinq cent mille euros (1.500.000 EUR), l'Émetteur se réserve le droit de prolonger l'Offre pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum à partir de la Date de la clôture de l'Offre, étant entendu que les fonds levés durant la Période de Souscription initiale pourront être utilisés par l'Émetteur et les Obligations seront émises conformément aux règles prévues à la présente, sous réserve de la possibilité d'annulation visée ci-après. En cas de période(s) complémentaire(s) de souscription de l'Offre comme indiqué ci-avant, le montant nominal de toute souscription effectuée durant cette/ces période(s) sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement de cette souscription complémentaire, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus. Le montant à payer dans ce cas sera communiqué par BeeBonds à l'Investisseur dans l'E-mail de Confirmation, avec instructions de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période complémentaire pourront être immédiatement utilisés par l'Émetteur suite à l'émission des Obligations concernées.

Le montant des intérêts ainsi dus sera calculés sur une base Exact/Exact ICMA, le résultat étant arrondi à la deuxième (2<sup>ème</sup>) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

#### Possibilité d'annulation de l'Offre de souscription

L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Offre si, à l'issue de la Période de Souscription initiale, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum d'un million trois cent mille euros (1.300.000 EUR). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisé par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum chacune à l'issue de la Période de Souscription initiale, dans les mêmes modalités et conditions que ce qui est prévu au point précédent.

#### Résultats de l'Offre de souscription

Les résultats de l'Offre de souscription à l'Emprunt Obligataire seront publiés dès que possible après la clôture (le cas échéant, de manière anticipée) de la Période de Souscription sur le site Internet de BeeBonds ([www.beebonds.com](http://www.beebonds.com)).

#### Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 29/03/2021, date de clôture de la Période de Souscription initiale. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'E-mail de Confirmation.

En cas de période de souscription complémentaire, la date de paiement des souscriptions complémentaires à l'Emprunt Obligataire sera communiquée par BeeBonds à l'Investisseur dans l'E-mail de Confirmation, étant entendu que le paiement devra intervenir deux Jours Ouvrés après la souscription.

#### Date d'Emission

La Date d'Emission des Obligations est fixée au 30/03/2021. En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la Date d'Emission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement.

#### Certificat Nominatif de Propriété

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.

Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par une inscription au Registre des Obligataires et ce, conformément au Livre 5 - Article 5:27 du Code des sociétés et associations.

### Frais de l'Emission

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt Obligataire sont à charge de l'Émetteur.

## **B. Raisons de l'Offre**

### **1. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis**

#### Description du Projet

Le produit de l'Offre va permettre à l'Émetteur de poursuivre la croissance de son activité de marchand de biens (le « Projet »). Dans ce cadre, le produit de l'Offre sera utilisé par l'Émetteur pour refinancer partiellement des projets existants et financer des projets futurs. Ce refinancement se traduit par un remboursement (i) d'un emprunt obligataire de 1.000.000 EUR (emprunt subordonné souscrit en 2018) et (ii) de l'avance actionnaire à hauteur de 250.000 EUR.

L'Émetteur ambitionne d'acquérir au moins quatre biens immeubles par an en vue de les revendre.

L'objectif principal de l'Émetteur est de permettre l'accès à la propriété à des primo-acquéreurs via l'offre de biens abordables à impact environnemental maîtrisé et permettant des solutions de mobilité alternative.


La stratégie d'investissement de l'Émetteur est la suivante :

- Biens immobiliers résidentiels de maximum 5 appartements ne nécessitant pas ou très peu de travaux.
- Sans parking, sans ascenseur, sans chaudière commune, avec des charges communes nulles ou minimales disposant d'un local vélo et à proximité des transports publics.
- Région bruxelloise ou éventuellement Région wallonne.

#### Projets en cours

L'Émetteur a actuellement 9 projets immobiliers en cours :

Avenue de Tervuren  
à Woluwe-Saint-Pierre



- Vente d'un appartement au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble résidentiel
- Superficie : 130 m<sup>2</sup>
- Coûts totaux : EUR 422k
- Prix de vente estimé : EUR 460k
- Vente prévue en mai 2021

Rue des Tilleuls  
à Mont-Saint-Guibert



- Vente d'un terrain à construire avec permis comprenant une option croisée
- Superficie totale = 1.458 m<sup>2</sup>
- Bénéfice estimé : EUR 230k
- Vente prévue en septembre 2021

Rue des Alliés  
À Forest



- Vente du dernier des 3 appartements
- 2 appartements ont déjà été vendus
- Superficie de l'appartement à vendre : 51 m<sup>2</sup>
- Coût total : EUR 125k
- Prix de vente estimé : EUR 195k
- Vente prévue en septembre 2021

**Rue Wittman  
à Schaerbeek**



- Vente de 3 appartements
- Superficie totale : 212 m<sup>2</sup>
- Coûts totaux : EUR 377k
- Prix de vente estimé : EUR 547k
- Vente prévue en septembre 2021

**Rue de Faines  
à Neder-over-Heembeek**




- Vente de 3 appartements et 4 garages
- 1 appartement et 2 garages ont déjà été vendus
- Superficie des 2 appartements restants : 180 m<sup>2</sup>
- Coûts totaux apps et garages restants : EUR 429k
- Prix de vente apps et garages restants estimé : EUR 540k
- Vente prévue en septembre 2021

**Avenue du Panthéon  
À Koekelberg**




- Vente de 4 appartements
- Superficie totale : 358 m<sup>2</sup>
- Coûts totaux : EUR 627k
- Prix de vente estimé : EUR 850k
- Vente prévue en décembre 2021

**Rue Jean-Baptiste Timmermans  
à Woluwe-Saint-Lambert**




- Vente d'un dépôt ou de 23 parkings (en attente d'un permis environnement)
- Coûts totaux : EUR 617k
- Prix de vente estimé : EUR 725k
- Vente prévue en mars 2022

**Square Marlow  
à Uccle**



- Vente de 4 appartements
- Superficie totale : 250 m<sup>2</sup>
- Coûts totaux : EUR 608k
- Prix de vente estimé : EUR 700k
- Vente prévue en juin 2022

**Avenue Josse Goffin  
à Berchem-Sainte-Agathe**



- Vente de 4 appartements
- Superficie totale : 370 m<sup>2</sup>
- Coûts totaux : EUR 546k
- Prix de vente estimé : EUR 750k
- Vente prévue en juin 2022

### Marge estimée

Les chiffres clés attendus des projets pour la période 2021-2025 :

1. Ventes : 10.100.000 EUR
2. Coûts acquisitions (hors droits) : 8.400.000 EUR
3. Nombre de logements revendus : + de 60 sur 5 ans
4. Financement Bancaire : 90%
5. ROI attendu : 19%

Il convient de noter que cette marge n'inclut pas les coûts liés à l'Emprunt Obligatoire.

### Plan de trésorerie

Cash planning - en kEUR	T2 2021		T3 2021		T4 2021		T1 2022		T2 2022		T3 2022		T4 2022		T1 2023		T2 2023		T3 2023		T4 2023		T1 2024		T2 2024		T3 2024		T4 2024		T1 2025		T2 2025		T3 2025		T4 2025		Total	
	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget				
<b>Cash début de période</b>	288	632	240	1.005	1.174	1.339	1.762	1.833	1.780	1.831	1.759	1.810	1.861	1.913	1.841	1.892	1.943	1.994	502	668	837																			288
Cash in - Projets en cours (1)	111	349	1.512	850	1.114	1.461	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.397		
Cash in - Projets Pipeline (2)	-	-	-	-	-	650	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	10.065	
Cash out - Projets en cours (1)	(281)	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(331)		
Cash out - Projets Pipeline (2)	-	-	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(8.438)	
Charges annuelles (3)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(1.078)		
Intérêts financement actionnaires et autres	(98)	-	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	(107)		
Intérêts et frais de financements bancaires (4)	(12)	(12)	(14)	(13)	(11)	(9)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(132)			
<b>Intérêts Emprunt obligatoire</b>	(75)	-	-	-	-	(120)	-	-	-	(120)	-	-	-	(120)	-	-	-	-	-	-	-	(120)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(555)		
Impôts	-	-	-	-	-	-	-	(105)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36)	-	-	-	-	-	-	(140)			
Cash investisseurs - Actionnaires	-	(250)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(250)			
Crédits bancaires - Projets en cours	253	(375)	(566)	(501)	(771)	(922)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.882)		
Crédits bancaires - Projets Pipeline	-	-	450	450	450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>Emprunt obligatoire 2018</b>	(1.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.000)			
<b>Emprunt obligatoire 2021</b>	1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>Cash fin de période</b>	632	240	1.005	1.174	1.339	1.762	1.833	1.780	1.831	1.759	1.810	1.861	1.913	1.841	1.892	1.943	1.994	502	668	837																			837	



1. L'Emetteur a actuellement 9 projets en cours. Parmi ces 9 projets, 7 ont été financés en partie par des crédits bancaires qui seront remboursés grâce aux produits des ventes.
  - Le 'Cash in – Projets en cours' correspond aux revenus estimés suite aux ventes des projets en cours.
  - Le 'Cash out – Projets en cours' correspond aux coûts estimés des projets en cours et non encore décaissés.
2. L'Emetteur prévoit de réaliser 4 projets de 500k EUR (hors frais financiers et droits d'enregistrement) par an.
  - Le 'Cash in – Projets Pipeline' correspond aux revenus estimés suite aux ventes des projets à venir. La récupération des droits d'enregistrement (~4,5%) liée au statut de marchand de biens est comptabilisée 3 mois après la vente.
  - Le 'Cash out – Projets Pipeline' correspond aux coûts des projets à venir (droits d'enregistrement inclus pour 12,5%). Pour cet exercice du plan de trésorerie et dans un souci de meilleure compréhension des flux financiers liés aux projets financés en partie par cet Emprunt Obligataire, il est supposé que l'Emetteur ne développe plus de projets à partir de T2 2025. Dans la réalité, l'Emetteur continuera de développer des projets similaires post T2 2025.
3. Des charges annuelles de fonctionnement à hauteur de 215k EUR ont été prévues et estimées sur base des chiffres historiques de l'Emetteur, majorés afin de prendre en compte la croissance de l'Emetteur.
4. Les 'intérêts et frais de financement bancaires' correspondent aux intérêts (estimés à ~1,5%) des crédits bancaires des projets en cours et des projets à venir.
5. L'Emprunt Obligataire permettra de soutenir le développement des nouveaux projets de l'Emetteur.
6. Les avances actionnaires resteront subordonnées à l'Emprunt Obligataire à hauteur de 400k EUR.
7. Le remboursement de l'Emprunt Obligataire est prévu en T2 2025.

Dans le cadre de plan de trésorerie, l'impôt a été estimé en deux parties. D'une part, à la fin des projets en cours et d'autre part à la fin des nouveaux projets. Un taux d'imposition de 25% a été pris en considération.

Le plan de trésorerie ci-dessus constitue une projection financière susceptible de modifications au cours de l'avancement du Projet. Le montant des ventes à réaliser est une projection. Il ne sera pas nécessairement atteint dans sa totalité ou dans les délais attendus.

## **2. Détails du financement**

L'Emetteur va financer son activité comme suit :

### **i. Crédits bancaires en cours (chacun souscrit pour financer l'achat d'un bien) :**

- un financement bancaire (Crédit Roll-over) de 375.000 EUR contracté auprès de la Banque BNP Paribas Fortis. Il est arrivé à échéance le 30/08/2020 et a été prolongé jusqu'à la vente du bien. Ce crédit est garanti par les sûretés suivantes :
  - Hypothèque de EUR 27.500,00 en principal et accessoires, en rang 1, sur le bien immobilier situé à B-1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE, Avenue de Tervuren 246 ;
  - Mandat hypothécaire de EUR 385.000,00 en principal et accessoires, sur le même bien ;
  - Déclaration de subordination de l'avance actionnaire à concurrence de 650.000,00 EUR ;
  - Affectation en gage, au profit de BNP Paribas Fortis SA, par l'Emetteur, de toutes les créances actuelles et futures que la société détient ou détiendra à charge d'une compagnie d'assurances du chef de tout contrat d'assurance incendie et risques connexes souscrit sur le bien immobilier situé à B-1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE, Avenue de Tervuren 246 ;
  - Affectation en gage en la faveur de BNP Paribas Fortis SA de créances à la charge de BNP Paribas Fortis SA résultant d'un compte à vue spécifique au nom de l'Emetteur ;
  - Caution solidaire et indivisible à souscrire par Monsieur MALFAIT David, Monsieur NAGEL David et Monsieur HERSCOVITCH David, à concurrence de EUR 100.000,00.
- un financement bancaire (Crédit Roll-over) de 301.500 EUR contracté auprès de la Banque BNP Paribas Fortis pour une durée de 20 mois. Ce crédit est garanti par les sûretés suivantes :
  - Hypothèque de EUR 27.500,00 en principal et accessoires, en rang 1, sur le bien immobilier situé à B-1030BRUXELLES, Rue Emile Wittman 55 ;
  - Mandat hypothécaire de EUR 304.150,00 en principal et accessoires, sur le même bien ;



- Caution solidaire et indivisible à souscrire par Monsieur MALFAIT David, Monsieur NAGEL David et Monsieur HERSCOVITCH David, à concurrence de EUR 33.500,00.
- un financement bancaire (Crédit Roll-over) de 468.000 EUR (265.000 EUR montant restant) contracté auprès de la Banque BNP Paribas Fortis pour une durée de 20 mois. Ce crédit est garanti par les sûretés suivantes :
    - Hypothèque de EUR 27.500,00 en principal et accessoires, en rang 1, sur le bien immobilier situé à B-1120 BRUXELLES, rue des Faïnes 41 ;
    - Mandat hypothécaire de EUR 487.300,00 en principal et accessoires, sur le même bien ;
    - Caution solidaire et indivisible à souscrire par Monsieur MALFAIT David, Monsieur NAGEL David et Monsieur HERSCOVITCH David, à concurrence de EUR 52.000,00.
  - un financement bancaire (Crédit Roll-over) de 501.300 EUR contracté auprès de la Banque BNP Paribas Fortis pour une durée de 18 mois. Ce crédit est garanti par les sûretés suivantes :
    - Hypothèque de EUR 27.500,00 en principal et accessoires, en rang 1, sur le bien immobilier situé à B-1081 KOEKELBERG, Avenue du Panthéon 77 ;
    - Mandat hypothécaire de EUR 523.930,00 en principal et accessoires, sur le même bien ;
    - Caution solidaire et indivisible à souscrire par Monsieur MALFAIT David, Monsieur NAGEL David et Monsieur HERSCOVITCH David, à concurrence de EUR 55.700,00.
  - un financement bancaire (Crédit Roll-over) de 517.500 EUR contracté auprès de la Banque BNP Paribas Fortis pour une durée de 24 mois. Ce crédit est garanti par les sûretés suivantes :
    - Hypothèque de EUR 27.500,00 en principal et accessoires, en rang 1, sur le bien immobilier situé à B-1200 WOLUWE-SAINT LAMBERT, Rue J.-B. Timmermans 22;
    - Mandat hypothécaire de EUR 541.750,00 en principal et accessoires, sur le même bien.
  - un financement bancaire (Crédit Roll-over) de 481.500 EUR contracté auprès de la Banque BNP Paribas Fortis pour une durée de 20 mois. Ce crédit est garanti par les sûretés suivantes :
    - Hypothèque de EUR 27.500,00 en principal et accessoires, en rang 1, sur le bien immobilier situé à B-1120 BRUXELLES, rue des Faïnes 41;
    - Mandat hypothécaire de EUR 502.150,00 en principal et accessoires, sur le même bien ;
    - Caution solidaire et indivisible à souscrire par Monsieur MALFAIT David, Monsieur NAGEL David et Monsieur HERSCOVITCH David, à concurrence de EUR 52.000,00.
  - un financement bancaire (Crédit Roll-over) de 440.000 EUR contracté auprès de la Banque BNP Paribas Fortis pour une durée de 15 mois. Ce crédit est garanti par les sûretés suivantes :
    - Hypothèque de EUR 27.500,00 en principal et accessoires, en rang 1, sur le bien immobilier situé à B-1082 BERCHEM-SAINTE-AGATHE, Avenue Josse Goffin 105 ;
    - Mandat hypothécaire de EUR 456.500,00 en principal et accessoires, sur le même bien ;
    - Affectation en gage, au profit de BNP Paribas Fortis SA de toutes les créances actuelles et futures que la société détient ou détiendra à charge d'une compagnie d'assurances du chef de tout contrat d'assurance incendie et risques connexes souscrit sur le bien immobilier situé à B-1082 BERCHEM-SAINTE-AGATHE, Avenue Josse Goffin 105;
    - Affectation en gage en la faveur de BNP Paribas Fortis SA de créances à la charge de BNP Paribas Fortis SA résultant d'un compte à vue spécifique au nom de l'Émetteur.
- ii. Des financements bancaires (à venir) avec les partenaires bancaires qui interviennent en moyenne à 90% des frais d'acquisition (hors droits).
- iii. L'Emprunt Obligataire, objet de la présente Note d'Information, à hauteur de 1.500.000 EUR.
- iv. Le prêt d'actionnaire consenti à l'Émetteur pour un montant de 400.000 EUR (ce prêt est actuellement de 650.000 EUR mais sera remboursé au moyen du produit de l'Offre à hauteur de 250.000 EUR).

L'Émetteur considère que le financement tel que détaillé ci-avant est suffisant pour la réalisation du Projet.

## PARTIE IV – INFORMATIONS CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Termes et Conditions des Obligations repris en *Annexe* à la présente Note d'Information et également disponibles sur le site internet de BeeBonds, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives (instrument de dette)
Rang des Obligations	Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie. Les Obligations viennent à rang égal ( <i>pari passu</i> ), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit. Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés).
Devise	EURO
Dénomination	CUBIX IMMO - 8% - 4 ans du 30/03/2021 au 29/03/2025
Valeur nominale	EUR 1.000
Date d'Échéance	29/03/2025
Date de Remboursement à l'Échéance	30/03/2025
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à la Date de Remboursement à l'Échéance conformément à l'article 8 des Termes et Conditions des Obligations ou de manière anticipée conformément à l'article 9 des Termes et Conditions.
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'Intérêt (annuel brut)	8%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	5,60%
Date de Paiement des Intérêts	Annuellement le 29/03/2022, 29/03/2023, 29/03/2024 et 29/03/2025.
ISIN	BE6327494876

## PARTIE IV – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

Informations aux Obligataires	Les informations relatives au suivi des activités de l'Émetteur seront disponibles sur le site de BeeBonds ( <a href="http://www.beebonds.com">www.beebonds.com</a> ).
Droit applicable	Les Obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.
Litiges	Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Émetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux francophones de Bruxelles.

## ANNEXES

1. Termes et Conditions des Obligations.
2. Comptes annuels 2018 et 2019.

**A. DÉFINITIONS**

Les termes et expressions suivants, lorsqu'ils sont utilisés dans le présent document (les « Termes et Conditions ») avec une majuscule, ont la signification suivante :

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux dispositions du Livre 5 - Articles 5 :107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire, propriétaire des Obligations, dont le nom est inscrit dans le Registre des Obligataires au plus tard le troisième (3e) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, sera en droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que l'Émetteur communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'Article 11 des Termes et Conditions.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019, et à qui l'Émetteur a confié l'organisation, la structuration et la commercialisation de l'Emprunt Obligataire.
<u>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'Article 9.2 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir date jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts, tel que défini à l'Article 8 des Termes et Conditions et ce, qu'il s'agisse d'un Jour Ouvré ou non.
<u>Date de Remboursement à l'Échéance :</u>	Désigne la date de remboursement des Obligations à laquelle l'Émetteur s'engage à rembourser, en principal, le montant des Obligations à leur échéance et ce, tel que défini à l'Article 1.5 des Termes et Conditions.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur décide de rembourser le montant des Obligations en principal avant la Date de Remboursement à l'Échéance suivant les dispositions telles que définies à l'Article 9 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Emission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts, telle que déterminée dans la Note d'Information.
<u>Dates de Paiement des Intérêts :</u>	Désigne les dates auxquelles l'Émetteur paiera aux Obligataires les intérêts échus et ce, tel que défini à l'Article 6.3 des Termes et Conditions.
<u>E-mail de Confirmation :</u>	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la Plateforme de Financement Alternatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
<u>Émetteur :</u>	Cubix Immo, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège social à Rue des Vétérinaires 42 à 1070 Anderlecht et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0630.915.912.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum d'un million cinq cent mille euros (1.500.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de quatre (4) années, entre le 30/03/2021 et le 29/03/2025 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6327494876.
<u>Exact/Exact ICMA :</u>	Désigne le nombre de jours d'intérêts courus entre deux dates sur la base annuelle de 365 jours.
<u>FSMA :</u>	Désigne l'Autorité des services et marchés financiers
<u>Investisseur(s) :</u>	Désigne toute personne physique ou toute personne morale valablement représentée ayant la faculté légale et réglementaire de souscrire à l'Emprunt Obligataire aux conditions détaillées dans la Note d'Information et dans les

Termes et Conditions et ayant souscrit à des Obligations sur la plateforme internet de BeeBonds.

<u>Jour(s) Ouvré(s) :</u>	Désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques et les marchés de change sont ouverts aux affaires générales en Belgique et, si un paiement en euros doit être effectué ce jour-là, un jour ouvrable pour le système TARGET2.
<u>Note d'Information</u>	Désigne la note d'information du 15 mars 2021 établie par l'Émetteur conformément à la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
<u>Obligataire(s) :</u>	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour la 1<sup>ère</sup> période : débutant le jour de la Date d'Emission des obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.</li></ul>
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit(s) dans la Note d'Information.
<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
<u>Sûreté(s) :</u>	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt :</u>	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à la Date d'Échéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s) :</u>	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions :</u>	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

## **B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS**

### **1. Les Obligations**

#### *1.1. Nature des Obligations*

Les Obligations sont des obligations subordonnées librement négociables, représentatives d'une créance, émises par l'Émetteur. Elles donnent droit au paiement d'un intérêt tel que décrit à l'Article 6. infra. Les Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés et des associations accorde aux Obligataires, sauf dérogation des présents Termes et Conditions.

#### *1.2. Forme des Obligations*

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément au Livre 5 - Articles 5:50 à 5:52 du Code des sociétés et des associations.

Conformément au Livre 5 - Articles 5:29 du Code des sociétés et des associations, la propriété des Obligations est établie par une inscription nominative au nom de chaque Obligataire dans le Registre des Obligataires ; chaque Obligataire devant recevoir un certificat attestant du montant nominal pour lequel il y sera inscrit.

En cas de négociation et au cas où une transaction serait nouée sous seing privé ou via Expert Market d'Euronext Bruxelles par le biais d'un intermédiaire financier choisi par l'Obligataire, les Obligations seront soumises, en matière de règlement des opérations sur titres, à la réglementation belge en vigueur et le transfert devra être notifié à l'Émetteur pour lui être opposable et être transcrit dans le Registre des Obligataires.

#### *1.3. Valeur Nominale*

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de mille euros (EUR 1.000).

#### *1.4. Montant Maximum des Obligations*

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à un million cinq cent mille euros (1.500.000 EUR) représenté par mille cinq cents (1.500) Obligations de chacune mille euros (EUR 1.000) de valeur nominale.

#### *1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance*

Les Obligations ont une durée de quatre (4) années, calculées sur base de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 30/03/2021 jusqu'à la Date d'Échéance, le 29/03/2025. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 30/03/2025. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance n'était pas un Jour Ouvré, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvré qui suit la Date de Remboursement à l'Échéance.

#### *1.6. Devise*

Les Obligations sont libellées en euros.

#### *1.7. Cessibilité des Obligations*

Sous réserve de l'application des réglementations en matière de cessibilité des titres, les Obligations sont librement cessibles.

La propriété des Obligations se transmettra par inscription du transfert dans le Registre des Obligataires.

### **2. Destination**

L'Émetteur utilisera l'Emprunt Obligataire afin de financer le(s) Projet(s) tel que défini(s) dans la Note d'Information.

### **3. Modalités de Souscription**

#### *3.1. Prix de Souscription*

Le Prix de Souscription s'élève à 100 pour cent (100%) de la valeur nominale des Obligations et sera entièrement libéré à première demande de l'Émetteur et au plus tard à la Date d'Émission, étant entendu qu'en cas de souscription lors d'une période de souscription complémentaire, le montant nominal de cette souscription effectuée durant cette période sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement convenue lors de chaque souscription, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus.

### 3.2. Montant Minimum de Souscription

Les Investisseurs devront souscrire à un montant par tranche et multiple de mille euros (EUR 1.000) avec un minimum de mille euros (EUR 1.000) par Investisseur.

## 4. Rang des Obligations - Subordination

Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie.

Les Obligations viennent à rang égal (*pari passu*), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit.

Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés).

## 5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. l'Émetteur est une société à responsabilité limitée (SRL) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0630.915.912;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. l'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur ses biens en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet ;

## 6. Intérêts

### 6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de huit pour cent (8%) en base Exact/Exact ICMA à partir de la Date d'Emission et jusqu'à la Date d'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8. et 9. infra.

### 6.2. Calcul des Intérêts

Le montant des intérêts annuels dû au titre de chaque Obligation sera calculé par référence à la valeur nominale des Obligations détenues par chaque Obligataire, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts dus, s'ils doivent être calculés sur une période inférieure à un an, seront calculés sur une base Exact/Exact ICMA pour chaque période, le résultat étant arrondi à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir la Date de Remboursement à l'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8 et 9 infra sauf si le paiement du principal des Obligations a été indûment empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt au taux précité, jusqu'à la date à laquelle tous les montants dus au titre des Obligations seront versés par l'Émetteur au profit des Obligataires.

### 6.3. Paiement des Intérêts

Les Intérêts sont payables à chaque anniversaire de la Date de l'Emission initiale et pour la dernière fois à la Date de Remboursement à l'Échéance, définissant les Dates de Paiement des Intérêts. S'il s'avérait qu'une des Dates de Paiement des Intérêts devait intervenir à une date qui ne serait pas un Jour Ouvré, la Date de Paiement des Intérêts interviendra le prochain Jour Ouvré qui suit la date d'anniversaire.

## 7. Paiement

### 7.1. Paiements

Sans préjudice du Livre 5 - Article 5:29 du Code des sociétés et des associations, tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires. Le paiement de ces sommes est libératoire pour l'Émetteur.

Tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations sont effectués dans le respect de toutes les lois ou réglementations fiscales applicables.

Si la date du paiement de sommes en principal ou intérêts n'est pas un Jour Ouvré, le paiement sera effectué le Jour Ouvré suivant. Ce report ne donnera droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

## 7.2. Retard de Paiement

Tout paiement effectué par l'Émetteur hors des délais prévus dans les Termes et Conditions portera intérêts au taux annuel brut de douze pour cent (12%) à partir de la date à laquelle le paiement prévu aurait dû être effectué et jusqu'à la date à laquelle il aura été effectué.

## 7.3. Fiscalité

Tous paiements en principal et en intérêts afférents aux Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires suivant les obligations qui lui sont fixées par le Code des sociétés et des associations ainsi que l'ensemble des Codes et réglementations sur les taxes assimilées aux impôts sur les revenus et ce, après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition. L'Émetteur ne sera pas tenu de payer un quelconque montant supplémentaire ou futur lié à une telle déduction ou retenue.

## **8. Remboursement à l'Échéance**

A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 9. infra (Remboursement volontaire ou Remboursement en cas de défaut), les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, au prix de cent pour cent (100 %) de leur valeur nominale, le 30/03/2025 sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition.

En cas de retard dans l'exécution du Projet par rapport aux plans initiaux (et notamment le plan de trésorerie décrit dans la Note d'Information), l'Émetteur et l'Assemblée des Obligataires pourront décider, conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale déterminant et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.

## **9. Remboursements Anticipés**

### 9.1. En cas de Remboursement Volontaire

L'Émetteur peut, par anticipation et à tout moment, imposer aux Obligataires le remboursement anticipé (principal et intérêts) de l'Emprunt Obligataire, en totalité, moyennant un Avis aux Obligataires envoyé par l'Émetteur quinze (15) Jours Ouvrés avant la Date de Remboursement Anticipé. L'Avis aux Obligataires invitera ceux-ci à communiquer, endéans dix (10) Jours Ouvrés suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires, au moyen d'un e-mail, le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés.

En cas de remboursement anticipé de l'Emprunt Obligataire, l'Émetteur des Obligations sera redevable, en plus des intérêts courus, d'une indemnité équivalente à deux pour cent (2,00%) du montant en principal remboursé la première année et à un pour cent (1,00%) à partir de la deuxième année.

### 9.2. En cas de Défaut

Tout Obligataire peut demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations (étant entendu qu'il ne peut demander le remboursement partiel d'une Obligation) en cas de survenance de l'un des événements suivants, s'il n'a pas été remédié dans les quinze (15) Jours Ouvrés (ou trois (3) mois dans le cas visé au c) ci-dessous suivant l'envoi et la publication d'un Avis aux Obligataires (l'Émetteur s'obligeant donc à envoyer et publier un tel avis sans délai) :

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b) non-respect d'autres engagements : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement), tels que définis dans les Termes et Conditions ; cette hypothèse incluant le non maintien du respect des conditions préalables à l'Emprunt Obligataire, à savoir que :
  - (i) le(s) permis de construire du/des projet(s) sous-jacent(s) soi(ent) en permanence purgés de tout recours de quelque nature ;
  - (ii) le financement bancaire délivré par l'organisme financier ferait l'objet de mesures de suspension et/ou d'annulation et ce, pour quelque raison que ce soit ;



- c) réorganisation / changement d'activités : réorganisation de l'Émetteur impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou un changement substantiel des activités de l'Émetteur et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires ;
- d) faillite / liquidation : l'Émetteur est en cessation de paiement, ou une procédure de désignation d'un liquidateur, administrateur judiciaire ou mandataire ad hoc, de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de procédure en réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur est mise en œuvre.

Chaque Obligataire disposera d'un délai de quinze (15) Jours suivant l'envoi et la publication de l'Avis aux Obligataires pour faire savoir à l'Émetteur, par e-mail, s'il demande ou non le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations et, le cas échéant, le nombre d'Obligations dont il demande le complet remboursement. Tout Obligataire n'ayant pas fait connaître sa position à l'Émetteur dans le délai dont question ci-avant sera réputé avoir définitivement renoncé au droit de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations.

En cas de réalisation de l'événement susvisé, toutes les sommes dues par l'Émetteur aux Obligataires ayant demandé le remboursement de tout ou partie de leur(s) Obligation(s) au titre des Obligations visées dans la notification deviendront exigibles trente (30) jours après la date de la notification.

## **10. Assemblée Générale des Obligataires**

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect du Livre 5 - Articles 5:110 et 5:111 du Code des sociétés et des associations, aux fins de prendre certaines décisions à propos des Obligations, y compris la modification de certaines dispositions des Termes et Conditions, sous réserve de l'accord de l'Émetteur. Conformément au Livre 5 - Articles 5:107 et 5:109 du Code des sociétés et des associations, l'Assemblée Générale des Obligataires a le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Émetteur (i) d'accepter des dispositions ayant pour objet, soit d'accorder des sûretés particulières au profit des Obligataires, soit de modifier ou de supprimer les sûretés déjà attribuées, (ii) de proroger une ou plusieurs échéances d'intérêts, de consentir à la réduction du taux de l'intérêt ou d'en modifier les conditions de paiement, (iii) de prolonger la durée du remboursement, de le suspendre et de consentir des modifications aux conditions dans lesquelles il doit avoir lieu, (iv) d'accepter la substitution d'actions aux créances des Obligataires, (v) de décider des actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun et (vi) de désigner un ou plusieurs mandataires chargés d'exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale des Obligataires et de représenter la masse des Obligataires dans toutes les procédures relatives à la réduction ou à la radiation des inscriptions hypothécaires.

L'Assemblée Générale des Obligataires a par ailleurs le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Émetteur de modifier certaines dispositions des Termes et Conditions ou de renoncer au bénéfice de l'une ou plusieurs des dispositions des Termes et Conditions.

L'organe d'administration de l'Émetteur et, le cas échéant, le commissaire peuvent convoquer l'Assemblée Générale des Obligataires. Ils doivent convoquer cette assemblée sur la demande d'Obligataires représentant au moins le cinquième du nombre d'Obligations en circulation. Les convocations à l'Assemblée Générale des Obligataires sont faites, dans le respect des dispositions du Code des sociétés et des associations au moins quinze jours (15) avant la date prévue de l'assemblée.

L'Assemblée Générale des Obligataires est présidée par le président de l'organe d'administration de l'Émetteur et, en cas d'empêchement, par un autre membre de l'organe d'administration. Le président désigne un secrétaire qui peut ne pas être un Obligataire et choisit deux scrutateurs parmi les Obligataires présents.

Tout Obligataire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, Obligataire ou non. L'organe d'administration de l'Émetteur détermine la forme des procurations.

Chaque Obligataire détiendra un pouvoir de représentation et de vote en proportion du nombre d'Obligations dont il pourra faire preuve de propriété, par rapport au nombre d'Obligations en circulation.

L'Assemblée Générale des Obligataires ne peut valablement délibérer et statuer que si ses membres représentent la moitié au moins du nombre d'Obligations en circulation. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la deuxième assemblée délibère et statue valablement, quel que soit le nombre d'Obligations représenté. Aucune résolution ne pourra être considérée comme étant valablement approuvée si elle est votée par des membres représentant ensemble, par eux-mêmes ou par leurs mandants, un nombre d'Obligations n'atteignant pas le quota des trois quarts au moins du nombre d'Obligations prenant part au vote.

Les résolutions valablement approuvées par l'Assemblée Générale des Obligataires lient tous les Obligataires.

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits au Livre 5 - Articles 5:114 à 5:118 du Code des sociétés et des associations.

## **C. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **11. Avis aux Obligataires**

Tout Avis aux Obligataires sera valablement donné s'il est adressé par e-mail. Il sera alors réputé avoir été donné le deuxième (2ème) Jour Ouvré après envoi. Tout événement susceptible d'influencer la valeur de l'investissement des Obligataires fera l'objet d'un Avis aux Obligataires.

### **12. Information aux Obligataires**

Les informations relatives au suivi des activités de l'Émetteur seront disponibles sur le site internet de BeeBonds.

### **13. Intégralité**

Les Termes et Conditions et la Note d'Information contiennent l'ensemble des modalités et conditions applicables aux Obligations émises et à l'Emprunt Obligataire et priment sur tout autre document qui aurait été transmis aux Obligataires préalablement à leur souscription à une ou plusieurs Obligations.

### **14. Renonciation**

La non-exécution d'un droit n'entraîne pas la renonciation à celui-ci, à moins que cette renonciation ne soit stipulée par un écrit signé de celui qui renonce. De même, la renonciation à un droit n'entraîne pas la renonciation à tout autre droit pouvant résulter des Termes et Conditions.

### **15. Droit Applicable**

Les Obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.

### **16. Litiges**

Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect des Termes et Conditions que l'Émetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux francophones de Bruxelles.

20	04/05/2020	BE 0630.915.912	15	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	20112.00410	A 1.1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À  
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination: **CUBIX IMMO**

Forme juridique: Société à responsabilité limitée

Adresse: Rue des Vétérinaires

N°: 42

Boîte:

Code postal: 1070

Commune: Anderlecht

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Bruxelles, francophone

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0630.915.912

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

28-05-2015

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

28-04-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2019

au

31-12-2019

Exercice précédent du

01-01-2018

au

31-12-2018

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

A 6.1.1, A 6.2, A 6.4, A 6.7, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 8, A 9, A 10, A 11, A 12, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

**Ce compte annuel ne concerne pas une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019.**

N°	BE 0630.915.912		A 2.1
----	-----------------	--	-------

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS  
ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION  
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION  
OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

**KLAVIS TECHNOLOGIES SA**

BE 0471.370.708

Rue des Vétérinaires 42

1070 Anderlecht

BELGIQUE

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**HERSCOVITCH** David

Administrateur

Rue des Vétérinaires 42

1070 Anderlecht

BELGIQUE

**DATAPOWER SYSTEMS SA**

BE 0432.432.037

Avenue de la Libération 68

1640 Rhode-Saint-Genèse

BELGIQUE

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**NAGEL** David

Administrateur

Avenue de la Libération 68

1640 Rhode-Saint-Genèse

BELGIQUE

**MAVID SRL**

BE 0873.896.457

Avenue Minerve 24

1190 Forest

BELGIQUE

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**MALFAIT** David

Administrateur

Avenue Minerve 24

1190 Forest

BELGIQUE

N°	BE 0630.915.912		A 2.2
----	-----------------	--	-------

## DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.





N°	BE 0630.915.912	A 3.2
----	-----------------	-------

Ann.

**PASSIF****CAPITAUX PROPRES****Capital**

Capital souscrit

Capital non appelé

**Primes d'émission****Plus-values de réévaluation****Réserves**

Réserve légale

Réserves indisponibles

Pour actions propres

Autres

Réserves immunisées

Réserves disponibles

**Bénéfice (Perte) reporté(e)****(+)/(-)****Subsides en capital****Avance aux associés sur répartition de l'actif net****PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS****Provisions pour risques et charges**

Pensions et obligations similaires

Charges fiscales

Grosses réparations et gros entretien

Obligations environnementales

Autres risques et charges

**Impôts différés****DETTES****Dettes à plus d'un an**

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Acomptes reçus sur commandes

Autres dettes

**Dettes à un an au plus**

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Dettes financières

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

**Comptes de régularisation****TOTAL DU PASSIF**

Codes	Exercice	Exercice précédent
10/15	<b>17.321</b>	<b>-270.707</b>
10	<b>6.300</b>	<b>6.300</b>
100	18.600	18.600
101	12.300	12.300
11		
12	<b>280.000</b>	
13		
130		
131		
1310		
1311		
132		
133		
14	<b>-268.979</b>	<b>-277.007</b>
15		
19		
16		
160/5		
160		
161		
162		
163		
164/5		
168		
17/49	<b>4.182.547</b>	<b>5.534.847</b>
17	<b>2.323.249</b>	<b>3.757.870</b>
170/4	2.017.424	3.107.870
172/3	1.017.424	2.107.870
174/0	1.000.000	1.000.000
175		
176		
178/9	305.825	650.000
42/48	<b>1.766.124</b>	<b>1.766.709</b>
42	832.946	7.130
43		
430/8		
439		
44	19.948	9.494
440/4	19.948	9.494
441		
46		
45		125
450/3		125
454/9		
47/48	913.230	1.749.960
492/3	<b>93.174</b>	<b>10.268</b>
10/49	<b>4.199.868</b>	<b>5.264.140</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	180.320	88.440
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	7.421	1.096
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>172.899</b>	<b>87.344</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	7	
Produits financiers récurrents		75	7	
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>164.878</b>	<b>174.779</b>
Charges financières récurrentes		65	164.878	174.779
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>8.028</b>	<b>-87.435</b>
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>		67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>8.028</b>	<b>-87.435</b>
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>8.028</b>	<b>-87.435</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>-268.979</b>	<b>-277.007</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	8.028	-87.435
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-277.007	-189.572
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-)	14	<b>-268.979</b>	<b>-277.007</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

## ANNEXE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	1.184.447	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	<b>1.184.447</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219	280.000	
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259	<b>280.000</b>	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279		
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	22/27	<b>1.464.447</b>	

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**
**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**
**Mutations de l'exercice**

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**
**Plus-values au terme de l'exercice**
**Mutations de l'exercice**

Actées

Acquis de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

**Plus-values au terme de l'exercice**
**Réductions de valeur au terme de l'exercice**
**Mutations de l'exercice**

Actées

Reprises

Acquis de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

**Réductions de valeur au terme de l'exercice**
**Montants non appelés au terme de l'exercice**
**Mutations de l'exercice**
**Montants non appelés au terme de l'exercice**
**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXXXX	5.000
8365		
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	5.000	
8455P	XXXXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	5.000	

N°	BE 0630.915.912	A 6.3
----	-----------------	-------

## ETAT DES DETTES

### VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

**Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

**Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir**

**Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir**

### DETTES GARANTIES

**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

**Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

**Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise**

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

**Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise**

Codes	Exercice
42	<b>832.946</b>
8912	<b>1.559.995</b>
8913	<b>763.254</b>
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	1.850.369
892	1.850.369
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	<b>1.850.369</b>

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

**GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS**

**Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

**GARANTIES RÉELLES**

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise**

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers**

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149	
9150	
9161	1.886.322
9171	597.500
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

Exercice

**RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS**

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME**

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

**NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN**

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice



N°	BE 0630.915.912		A 6.5
----	-----------------	--	-------

**AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES  
D'ÊTRE QUANTIFIÉS**

Exercice

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES, LES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

**ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES**

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

**LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES**

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	20.000
9501	
9502	

**LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**

Exercice

**TRANSACTIONS CONCLUES, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN DEHORS DES CONDITIONS DE MARCHÉ NORMALES**

Avec des personnes détenant une participation dans l'entreprise

Nature des transactions

Avec des entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation

Nature des transactions

Avec des membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de l'entreprise

Nature des transactions

Exercice

## RÈGLES D'ÉVALUATION

En application de l'article 3:6 § 1, 6° du Code des Sociétés, l'assemblée générale des associés approuve le maintien des règles d'évaluation dans un contexte de continuité de l'activité malgré la perte reportée. La société n'a pas de problème de liquidités et respecte tous ses engagements financiers.

Les règles d'évaluation ont été appliquées dans un principe de continuité.

### RESUME DES REGLES D'EVALUATION

#### I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent.

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur.

#### II. Règles particulières

Frais d'établissement :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge.

Frais de restructuration:

N/A

Immobilisations incorporelles:

N/A

Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles ont été réévaluées durant l'exercice. Ces réévaluations a été constatées par un réviseur d'entreprise qui a dressé un rapport d'expertise.

Amortissements actés pendant l'exercice:

	Leasing	Méthode	Base	Taux en %			
				Principal		Frais accessoires	
				Min.	Max.	Min.	Max.
1. Frais d'établissement							
2. Immobilisations incorporelles							
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux*							
4. Installations, machines et outillage*							
5. Matériel roulant*							
6. Matériel de bureau et mobilier*							
7. Autres immobilisations corporelles							

L (linéaire)

D (dégressive)

A (autres)

NR (non réévaluée)

R (réévaluée)

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés:

N/A

Immobilisations financières:

N/A

Stocks:

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure:

1. Approvisionnements
2. En cours de fabrication - produits finis
3. Marchandises

4. Immeubles destinés à la vente  
Individualisation du prix de chaque élément

Fabrications :

N/A

Commandes en cours d'exécution :

N/A

Dettes :

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible.

Devises :

N/A

Conventions de location-financement :

N/A

20	30/08/2019	BE 0630.915.912	11	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	19598.00343	A 1.1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À  
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination: **CUBIX IMMO**

Forme juridique: Société privée à responsabilité limitée

Adresse: Rue des Vétérinaires

N°: 42

Boîte:

Code postal: 1070

Commune: Anderlecht

Pays Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Bruxelles, francophone

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0630.915.912

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

28-05-2015

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

25-07-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2018

au

31-12-2018

Exercice précédent du

01-01-2017

au

31-12-2017

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

A 6.1.1, A 6.1.2, A 6.2, A 6.4, A 6.5, A 6.6, A 6.7, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 8, A 9, A 10, A 11, A 12, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

N°	BE 0630.915.912		A 2.1
----	-----------------	--	-------

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS  
ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION  
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION  
OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

**KLAVIS TECHNOLOGIES**

BE 0471.370.708  
Rue des Vétérinaires 42  
1070 Anderlecht  
BELGIQUE

Gérant

Représenté directement ou indirectement par:

**HERSCOVITCH** David  
Gérant  
Rue des Vétérinaires 42  
1070 Anderlecht  
BELGIQUE

**MAVID**

BE 0873.896.457  
Avenue Minerve 24  
1190 Forest  
BELGIQUE

Gérant

Représenté directement ou indirectement par:

**MALFAIT** David  
Gérant  
Avenue Minerve 24  
1190 Forest  
BELGIQUE

**DATAPOWER SYSTEMS**

BE 0432.432.037  
Clos du Drossart 5/42  
1180 Uccle  
BELGIQUE

Gérant

N°	BE 0630.915.912		A 2.1
----	-----------------	--	-------

Représenté directement ou indirectement par:

**NAGEL** David  
Administrateur  
Clos du Drossart 5/42  
1180 Uccle  
BELGIQUE

N°	BE 0630.915.912		A 2.2
----	-----------------	--	-------

## DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b>5.259.140</b>	<b>3.201.969</b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>4.266.130</b>	<b>2.385.463</b>
Stocks		30/36	4.266.130	2.385.463
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>431.089</b>	<b>798.975</b>
Créances commerciales		40	406.500	792.250
Autres créances		41	24.589	6.725
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>549.996</b>	<b>2.231</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b>11.925</b>	<b>15.300</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>5.264.140</b>	<b>3.206.969</b>



	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>Capital</b>		10/15	<b>-270.707</b>	<b>-183.272</b>
Capital souscrit		10	<b>6.300</b>	<b>6.300</b>
Capital non appelé		100	18.600	18.600
Capital non appelé		101	12.300	12.300
<b>Primes d'émission</b>		11		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12		
<b>Réserves</b>		13		
Réserve légale		130		
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>		14	<b>-277.007</b>	<b>-189.572</b>
<b>Subsides en capital</b>		15		
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b>		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		16		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
<b>Impôts différés</b>		168		
<b>DETTES</b>		17/49	<b>5.534.847</b>	<b>3.390.241</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17	<b>3.757.870</b>	<b>2.902.600</b>
Dettes financières		170/4	3.107.870	2.002.600
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	2.107.870	2.002.600
Autres emprunts		174/0	1.000.000	
Dettes commerciales		175		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	650.000	900.000
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>1.766.709</b>	<b>483.489</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	7.130	
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	9.494	181.639
Fournisseurs		440/4	9.494	181.639
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	125	125
Impôts		450/3	125	125
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	1.749.960	301.725
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>10.268</b>	<b>4.152</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>5.264.140</b>	<b>3.206.969</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	88.440	164.444
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	1.096	1.082
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>87.344</b>	<b>163.362</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B		<b>100</b>
Produits financiers récurrents		75		100
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>174.779</b>	<b>158.447</b>
Charges financières récurrentes		65	174.779	158.447
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>-87.435</b>	<b>5.015</b>
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>		67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>-87.435</b>	<b>5.015</b>
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>-87.435</b>	<b>5.015</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>-277.007</b>	<b>-189.572</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-87.435	5.015
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-189.572	-194.587
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-)	14	<b>-277.007</b>	<b>-189.572</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

## ANNEXE

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXX	5.000
8365		
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	5.000	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	5.000	

N°	BE 0630.915.912	A 6.3
----	-----------------	-------

## ETAT DES DETTES

### VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

**Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

Codes	Exercice
42	7.130
8912	3.757.870
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	615.000
892	615.000
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	615.000

**Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir**

**Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir**

### DETTE GARANTIES

#### Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

**Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

#### Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

**Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise**

## RÈGLES D'ÉVALUATION

En application de l'article 96, 6° du Code des Sociétés, l'assemblée générale des associés approuve le maintien des règles d'évaluation dans un contexte de continuité de l'activité malgré la perte reportée. La société n'a pas de problème de liquidités et respecte tous ses engagements financiers.

Les règles d'évaluation ont été appliquées dans un principe de continuité.

### RESUME DES REGLES D'EVALUATION

#### I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants :

Ces dérogations se justifient comme suit :

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise :

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent; dans l'affirmative, la

modification concerne : et influence positivement/négativement le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de .

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant :

Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants/Pour comparer les comptes

des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants :

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire :

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise

#### II. Règles particulières

##### Frais d'établissement :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif :

##### Frais de restructuration:

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration n'ont pas été portés à l'actif; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit:

##### Immobilisations incorporelles:

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend les frais de recherche et de développement. La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill est/n'est pas supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit:

##### Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

Amortissements actés pendant l'exercice:

	Leasing	Méthode	Base	Taux en %			
				Principal Min. _ Max.	Frais accessoires Min. _ Max.		
1. Frais d'établissement							
2. Immobilisations incorporelles							
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux*							
Bâtiments		L	NR	3,33	3,33	3,33	3,33
4. Installations, machines et outillage*							
Mobilier bureau		L	NR	20,00	33,33	20,00	33,33
5. Matériel roulant*							
Matériel roulant		L	NR	20,00	33,33	20,00	33,33
6. Matériel de bureau et mobilier*							
Matériels de bureau		L	NR	25,00	33,33	25,00	33,33
7. Autres immobilisations corporelles							
L (linéaire)							
D (dégressive)							
A (autres)							
NR (non réévaluée)							
R (réévaluée)							

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés:

- montant pour l'exercice: EUR

- montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983: EUR

\*Y compris les actifs détenus en location-financement; ceux-ci font, le cas échéant, l'objet d'une ligne distincte.

##### Immobilisations financières:

Des participations n'ont pas été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

##### Stocks:

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure:

1. Approvisionnements
2. En cours de fabrication - produits finis
3. Marchandises
  - Individualisation du prix de chaque élément
4. Immeubles destinés à la vente
  - Individualisation du prix de chaque élément

##### Fabrications :

- Le coût de revient des fabrications n'inclut pas les frais indirects

- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an n'inclut pas des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ % leur valeur comptable. (Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

##### Commandes en cours d'exécution :

Les commandes en cours sont évaluées au coût de revient/au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux .

##### Dettes :

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible : dans l'affirmative, ces dettes font/ne font pas l'objet d'un escompte porté à l'actif.

##### Devises :

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en sur les bases suivantes:

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels :

##### Conventions de location-financement :

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (article 102, § 1er de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à: .