

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE DE CONTRATS DE PRETS
STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE PAR
LOOKANDFIN FINANCE**

La présente note a été établie par **LOOKANDFIN FINANCE**, une société anonyme dont le siège social est établi avenue Louise, 475 à 1000 Bruxelles, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0683.777.546 et inscrite à l'administration de la TVA sous le numéro BE 0683.777.546.

LOOKANDFIN FINANCE agit en qualité de véhicule de financement alternatif en vertu des articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding.

La présente offre est émise par LOOKANDFIN FINANCE en vue de financer la société CHESMA SPRL dont le siège social est établi en Belgique, avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Ixelles immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0873.719.481 à concurrence d'un montant total de 300.000 EUR.

Les instruments de placement sont des contrats de prêt standardisés avec faculté de remboursement anticipé émis par LOOKANDFIN FINANCE et sont plus amplement décrits dans la partie IV de la présente note.

**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).**

Le 26 octobre 2019

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

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR
RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN
TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

**Partie I - Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement
offerts, spécifiques à l'offre concernée**

A. Risques liés à l'insolvabilité de l'Emprunteur

En souscrivant à la présente offre, le Prêteur s'expose au risque d'insolvabilité dans le chef de CHESMA SPRL. La présente section décrit les conséquences possibles de ce risque pour le Prêteur.

A.1. Risque de perte de tout ou partie du capital investi

1. En sa qualité de véhicule de financement alternatif, LOOKANDFIN FINANCE sert d'intermédiaire entre Prêteurs et Emprunteurs.

Pour chaque Offre, un compartiment est créé au sein du patrimoine de LOOKANDFIN FINANCE en application de l'article 28, § 1^{er}, 5° de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding*.

Les créances et dettes issues d'une Offre sont logées dans un compartiment spécifique au sein du patrimoine de LOOKANDFIN FINANCE et font l'objet d'un traitement comptable distinct, la comptabilité de LOOKANDFIN FINANCE étant tenue par compartiment.

Ceci signifie que les créances détenues par LOOKANDFIN FINANCE contre un Emprunteur logées au sein d'un compartiment spécifique seront exclusivement affectées au remboursement des Prêteurs correspondants, à savoir les Prêteurs qui ont prêté dans le cadre de la Levée de fonds destinée à financer l'Emprunteur en question.

2. Par ailleurs, le remboursement des Prêteurs par LOOKANDFIN FINANCE implique au préalable que cette dernière ait été remboursée par l'Emprunteur qui a été financé par les Prêteurs. Il en résulte que dans un projet donné, l'obligation dans le chef de LOOKANDFIN FINANCE de rembourser les Prêteurs ayant financé l'Emprunteur est conditionnée par le remboursement préalable de LOOKANDFIN FINANCE par ce même Emprunteur.

Le compartimentage dont question ci-dessus signifie par conséquent que les Prêteurs qui subiraient un défaut de paiement en raison de la défaillance d'un Emprunteur ne pourront faire valoir leur propre créance qu'à l'égard des créances que LOOKANDFIN FINANCE détient à l'égard du même Emprunteur et qui sont logées dans le compartiment ad hoc au sein du patrimoine de LOOKANDFIN FINANCE.

A l'inverse, en cas de défaut de paiement dans le chef d'un Emprunteur dans un projet donné, le Prêteur qui a financé cet Emprunteur sera sans recours à l'égard des créances détenues par LOOKANDFIN FINANCE dans d'autres compartiments à l'égard d'autres Emprunteurs.

Pour plus de détails à ce sujet, il est renvoyé aux articles 3.8 à 3.17 des Conditions Générales d'Utilisation de LOOKANDFIN. Cliquez [ici](#) pour y accéder.

Le compartimentage est donc assurément un élément qui atténue et neutralise le risque de perte dans le chef des Prêteurs en cas de défaut de paiement d'Emprunteurs ayant été financés par des Offres logées dans d'autres compartiments.

3. En l'espèce, le Prêteur court le risque de perdre tout ou partie de son investissement en capital en cas d'insolvabilité qui, par hypothèse, viendrait frapper la société CHESMA SPRL que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

En effet, si la société CHESMA SPRL devenait insolvable et incapable de rembourser le prêt à LOOKANDFIN FINANCE, celle-ci serait contractuellement déliée de sa propre obligation de remboursement à l'égard des Prêteurs ayant souscrit à l'Offre en question.

Lors du processus d'examen du dossier ayant abouti à la sélection de CHESMA SPRL, la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN a identifié les risques suivants inhérents à la société CHESMA SPRL :

a) Franchise en capital pendant 24 mois :

Le prêt octroyé par LOOKANDFIN FINANCE à CHESMA SPRL fera l'objet d'une franchise en remboursement du capital pour toute la durée du prêt, soit jusqu'au 24^{ème} mois.

Cela signifie que pendant cette période de franchise, seuls les intérêts seront payés par CHESMA SPRL à LOOKANDFIN FINANCE à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds à CHESMA SPRL comme indiqué dans le tableau d'amortissement qui sera annexé au Contrat de prêt Emprunteur. Le premier paiement mensuel d'intérêts interviendra un mois après la mise à disposition effective des fonds à CHESMA SPRL.

A l'échéance du prêt, CHESMA SPRL remboursera en une seule mensualité à LOOKANDFIN FINANCE l'intégralité du montant du prêt en principal, comme indiqué dans le tableau d'amortissement qui sera annexé au Contrat de prêt Emprunteur.

Dans la mesure où LOOKANDFIN FINANCE distribue aux Prêteurs, en proportion de leurs créances respectives, les montants de remboursement qu'elle reçoit de CHESMA SPRL, il résulte de ce qui précède que :

- durant les 24 premiers mois du prêt, le risque pour le Prêteur de perte du capital investi ne sera pas dégressif puisque le capital prêté sera remboursé en une seule mensualité à l'échéance du prêt ;
- le 24^{ème} mois, la dernière mensualité inclura le remboursement de la totalité du capital prêté et l'équivalent d'un mois d'intérêts.

La période de franchise en capital n'a cependant pas d'impact sur le fait que le Prêteur recevra bien mensuellement le remboursement des intérêts et ce pendant toute la durée du prêt.

b) Faculté de remboursement anticipé du prêt :

A l'issue des 12 premiers mois du prêt, CHESMA SPRL disposera de la faculté de rembourser anticipativement le prêt à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds.

Cela signifie qu'en pareil cas, LOOKANDFIN FINANCE remboursera à son tour, de façon anticipée, les Prêteurs du solde restant dû de leur Contrat de prêt respectif en capital. Le remboursement anticipé des Prêteurs interviendra dès que LOOKANDFIN FINANCE aura été remboursée de façon anticipée par CHESMA SPRL.

En cas de remboursement anticipé, les Prêteurs récupéreront le capital investi sans percevoir les intérêts non encore échus au moment où le remboursement anticipé intervient. Ceci signifie qu'ils auront pu percevoir le taux d'intérêt contractuel pendant toute la période antérieure au remboursement anticipé et qu'ils seront privés de ces intérêts pour la période postérieure dans la mesure où le paiement des intérêts cessera après le remboursement complet du capital.

En contrepartie, il faut être conscient que le taux d'intérêt du prêt que CHESMA SPRL s'est engagé à verser à LOOKANDFIN FINANCE est plus élevé que si CHESMA SPRL avait emprunté le même montant sans faculté de remboursement anticipé.

c) Un risque d'illiquidité des biens :

Le groupe Chesma développe le projet Capouillet en collaboration avec un investisseur français. Une convention de collaboration existe entre CHESMA SPRL et l'investisseur français. Cette dernière renferme les conditions de leur collaboration et spécifie le rôle de chacun des collaborateurs.

La convention de collaboration prévoit que les bénéfices du projet Capouillet soient partagés entre les collaborateurs de façon équitable. La partie des bénéfices attribués à CHESMA SPRL seront versés à la livraison du complexe immobilier sur présentation d'une facture de gestion. Dans le cas où le projet ne rapporterait pas de bénéfices, l'investisseur français aura le droit de percevoir une indemnité de la part de CHESMA SPRL dont le montant sera calculé équitablement en fonction des pertes du projet. Les deux parties sont donc disposées à participer aux risques et pertes liés au projet. Étant donné que CHESMA SPRL facture pour les deux entités, il existe également un contrat entre CHESMA SPRL et CHESMA INVEST BVBA qui spécifie que les bénéfices connexes au « Capouillet 58-60 » remonteront vers CHESMA INVEST BVBA et les bénéfices connexes au « Capouillet 62 » resteront dans CHESMA SPRL.

Les biens proposés étant des biens haut de gamme, ils pourraient être considérés comme moins liquides que des biens moyens ou bas de gamme. Néanmoins, force est de constater que l'entreprise cède généralement ses biens en quelques mois. Par ailleurs ce risque a été adressé de la manière suivante : la durée estimée par l'entreprise afin de mettre les biens sur le marché et de percevoir le prix de vente est estimée entre 12 à 18 mois. Le financement obtenu via LOOKANDFIN FINANCE est structuré sur une échéance 24 mois, ce qui permet à l'entreprise de disposer d'une marge de sécurité de 6 à 12 mois.

4. A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société CHESMA SPRL est modéré.

Cette conclusion est renforcée par les éléments suivants :

a) Un management expérimenté :

Mme Gheysen est active dans la rénovation et la commercialisation de biens haut de gamme depuis 2005. Cette dernière dispose de plus de 10 ans d'expérience dans le secteur et a permis au groupe Chesma de développer différents projets immobiliers au travers de ses trois entités (CHESMA SPRL, CHESMA INVEST BVBA et la structure créée en partenariat avec un investisseur belge). Pour les projets que Mme Gheysen réalise avec des partenaires, elle a également confirmé sa capacité à trouver des investisseurs qui lui accordent leur confiance. Enfin, depuis plusieurs années Mme Gheysen, entretient un bon réseau de connaissances sur Bruxelles et parvient dès lors à commercialiser les biens très rapidement (dans la plupart des cas sans avoir recouru aux services d'une agence immobilière).

b) Un suivi réalisé par LOOKANDFIN :

L'Emprunteur s'engage à communiquer à LOOKANDFIN un rapport semestriel de l'état d'avancement des différents projets en cours durant toute la durée du prêt LOOKANDFIN FINANCE. De plus, CHESMA SPRL et CHESMA INVEST BVBA s'engagent à allouer en priorité tout paiement perçu de la convention de collaboration relatifs aux marges des différents projets au remboursement du prêt LOOKANDFIN FINANCE et ce jusqu'au remboursement intégral de ce dernier.

c) Les cautions solidaires :

CHESMA INVEST BVBA emprunte aux côtés de Chesma SPRL en qualité de Codébiteur solidaire, ce qui signifie que CHESMA INVEST BVBA sera tenue au remboursement du prêt au même titre que l'Emprunteur. De même, M. Marco Tessaro et Mme Isabelle Gheysen se portent cautions personnelles et solidaires du présent prêt. Par conséquent, toute référence à l'Emprunteur dans le Contrat de prêt Emprunteur visera également CHESMA INVEST BVBA, Mme Isabelle Gheysen et M. Marco Tessaro.

d) Subordination des comptes courants actionnaires

En leur qualité d'actionnaires et gérants de CHESMA SPRL et de CHESMA INVEST BVBA, M. Marco Tessaro et Mme Isabelle Gheysen ont conclu des conventions de compte courant avec CHESMA SPRL et CHESMA INVEST BVBA. A ce jour, ces comptes courants présentent un solde créditeur chez CHESMA SPRL de 286.000 EUR au profit de M. Marco Tessaro et Mme. Isabelle Gheysen ; et un solde créditeur chez CHESMA INVEST BVBA de 346.040 EUR au profit de M. Marco Tessaro et Mme Isabelle Gheysen.

M. Marco Tessaro, Mme Isabelle Gheysen, CHESMA SPRL et CHESMA INVEST BVBA acceptent de subordonner le remboursement de ces créances en compte courant par rapport au prêt consenti par LOOKANDFIN FINANCE dans le cadre de la Levée de fonds. Ceci vaut tant pour les créances existantes dans leur montant actuel que pour les créances éventuelles futures en cas d'augmentation de leur montant. En conséquence, M. Marco Tessaro, Mme. Isabelle Gheysen, CHESMA SPRL et CHESMA INVEST BVBA s'engagent respectivement à ne pas accepter (M. Marco Tessaro et Mme Isabelle Gheysen) et à ne pas effectuer (CHESMA SPRL et CHESMA INVEST BVBA) le moindre remboursement, que ce soit en capital ou en intérêt, de ces créances en compte courant tant que l'intégralité du prêt conclu avec LOOKANDFIN FINANCE n'aura pas été remboursé en capital et intérêts au profit de LOOKANDFIN FINANCE.

Pour ces raisons, LOOKANDFIN a sélectionné CHESMA SPRL en lui attribuant une classe de risque C sur une échelle allant de A+ (risque très peu élevé) à E (risque très élevé). Pour un aperçu des différentes classes de risques et de leur signification, cliquez [ici](#).

A.2. Risque de ne pas obtenir le rendement attendu de l'investissement

5. Outre le risque de perte totale ou partielle de son capital, le risque d'insolvabilité de l'Emprunteur fait également courir au Prêteur le risque de ne pas obtenir le rendement attendu de son investissement, ce qui pourrait survenir par exemple en cas de retard dans le paiement des échéances par l'Emprunteur, en cas de rééchelonnement du prêt ou en cas de frais de recouvrement qui viendraient grever le rendement du prêt.

De tels évènements seraient en effet de nature à avoir un impact négatif sur le rendement de l'investissement.

B. Risque de perte de tout ou partie du capital investi en raison de l'insolvabilité de LOOKANDFIN FINANCE

6. Un autre risque de perte du capital investi par le Prêteur pourrait survenir en cas d'insolvabilité de LOOKANDFIN FINANCE elle-même.

Le risque d'insolvabilité pourrait se manifester notamment en cas de faillite, de procédure de réorganisation judiciaire, de liquidation ou de toute autre situation de concours.

Ce risque doit toutefois être fortement nuancé et, ici également, il est permis de penser qu'il impliquerait des circonstances exceptionnelles pour pouvoir se manifester.

En effet, le mécanisme légal du compartimentage des différents investissements au sein du bilan de LOOKANDFIN FINANCE de même que l'absence de recours par les Prêteurs dans un projet donné sur les remboursements reçus par LOOKANDFIN FINANCE dans d'autres projets signifie que dès l'instant où l'Emprunteur a remboursé une mensualité à LOOKANDFIN FINANCE, cette dernière distribue immédiatement cette mensualité aux Prêteurs en proportion de leurs créances respectives.

Les mécanismes de protection ainsi prévus par l'article 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding* ont dès lors pour conséquence de protéger le véhicule de financement qu'est LOOKANDFIN FINANCE. Il s'en suit que si le risque d'insolvabilité concernant LOOKANDFIN FINANCE ne peut jamais être exclu, ce risque est faible. Il en va donc également ainsi et par identité de motifs du risque pour le Prêteur de perdre tout ou partie du capital investi en raison d'une insolvabilité de LOOKANDFIN FINANCE.

Partie II – Informations concernant l'émetteur des instruments de placement

A. Identité de l'émetteur

1° L'émetteur des instruments de placement est LOOKANDFIN FINANCE, une société anonyme de droit belge dont le siège social est établi avenue Louise, 475 à 1000 Bruxelles, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0683.777.546 et inscrite à l'administration de la TVA sous le numéro 0683.777.546.

En sa qualité de véhicule de financement alternatif, LOOKANDFIN FINANCE ne dispose pas de site internet propre. En revanche, il est renvoyé vers le site de la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN à l'adresse www.lookandfin.com

2° LOOKANDFIN FINANCE est un véhicule de financement alternatif constitué par la société de droit belge LOOKANDFIN S.A. conformément aux articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding*.

La seule activité de LOOKANDFIN FINANCE consiste à servir d'intermédiaire entre Prêteurs et Emprunteurs, à savoir d'emprunter aux Prêteurs dans le cadre d'une Levée de fonds destinée à financer un Emprunteur pour ensuite prêter audit Emprunteur.

LOOKANDFIN FINANCE est la société filiale de LOOKANDFIN.

Les Candidats-Prêteurs désirant financer un Candidat-Emprunteur peuvent le faire en concluant avec LOOKANDFIN FINANCE un Contrat de prêt aux termes duquel le Candidat-Prêteur prête à LOOKANDFIN FINANCE le montant qu'il désire affecter au financement du Candidat-Emprunteur de son choix.

Lorsque l'Objectif de financement est atteint, un prêt est accordé par LOOKANDFIN FINANCE au Candidat-Emprunteur pour un montant égal à la totalité des montants récoltés par LOOKANDFIN FINANCE auprès des Prêteurs ayant souscrit à la Levée de fonds destinée à financer l'Emprunteur en question.

3° Le capital social de LOOKANDFIN FINANCE est détenu à 99 % par la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN.

4° Par son existence et son activité, LOOKANDFIN FINANCE contribue au fonctionnement et à l'activité économique de LOOKANDFIN. Les services ainsi prestés sont donc facturés par LOOKANDFIN FINANCE à LOOKANDFIN.

Pour le reste, il n'existe pas d'opération avec LOOKANDFIN pouvant être qualifiée d'importante pour LOOKANDFIN FINANCE ni de prêt ou de garantie en cours.

La seule source de revenu de LOOKANDFIN FINANCE lui vient des montants facturés à LOOKANDFIN pour les services prestés en sorte que ces revenus représentent 100 % du chiffre d'affaire de LOOKANDFIN FINANCE.

5° Les administrateurs de LOOKANDFIN FINANCE sont au nombre de trois et sont :

- LOOKANDFIN S.A. dont le siège social est établi avenue Louise, 475 à 1000 Bruxelles, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0846.783.769 et inscrite à l'administration de la TVA sous le numéro 0846.783.769, représentée par son représentant permanent, Monsieur Frédéric LEVY MORELLE ;

- Monsieur Frédéric LEVY MORELLE,

- Monsieur Dominique WROBLEWSKI.

Ces mêmes administrateurs sont également délégués à la gestion journalière.

6° Aucune rémunération n'a été payée au cours du dernier exercice par LOOKANDFIN FINANCE à ses administrateurs et administrateurs délégués à la gestion journalière. Aucune somme n'a été provisionnée par LOOKANDFIN FINANCE aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

7° Aucune condamnation n'a été encourue par aucun des administrateurs de LOOKANDFIN FINANCE .

8° Aucun conflit d'intérêt n'est à signaler entre LOOKANDFIN FINANCE, d'une part, et ses administrateurs ou son actionnaire majoritaire LOOKANDFIN, d'autre part.

Il est cependant rappelé que comme indiqué au n° 4 ci-dessus, par son existence et son activité, LOOKANDFIN FINANCE contribue au fonctionnement et à l'activité économique de LOOKANDFIN en sorte que les services ainsi prestés sont facturés par LOOKANDFIN FINANCE à LOOKANDFIN.

9° Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de LOOKANDFIN FINANCE.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1° LOOKANDFIN FINANCE a été constituée le 26 octobre 2017 et son premier exercice comptable est un exercice long se terminant le 31 décembre 2018.

Il n'existe donc pas encore de comptes annuels approuvés par l'assemblée générale de la LOOKANDFIN FINANCE et publiés à la Centrale des bilans de la Banque Nationale de Belgique.

2° La loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding* impose aux véhicules de financement de mettre en place un compartimentage de chaque projet dans ses comptes, d'une part, et de n'être tenue au remboursement des investisseurs qu'en cas de remboursement préalable du sous-jacent par l'Emprunteur, d'autre part.

Par conséquent, tout remboursement effectué par un Emprunteur dans un projet donné est immédiatement distribué aux différents Prêteurs concernés en proportion de leur créance sans qu'aucune réserve ne soit créée par LOOKANDFIN FINANCE dans ses compartiments.

Pour le reste et de manière générale, LOOKANDFIN FINANCE déclare que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant pour lui permettre d'assurer le fonctionnement de ses activités de véhicule de financement au cours des douze prochains mois.

3° LOOKANDFIN FINANCE déclare qu'à la date du 31 décembre 2018, le niveau de ses capitaux propres s'élevait à 61.500 EUR et que depuis cette date, aucun élément de nature exceptionnelle n'est venu influencer le niveau de ses capitaux propres. Par ailleurs, LOOKANDFIN FINANCE déclare que son endettement financier est nul.

4° Aucun changement significatif de la situation financière de LOOKANDFIN FINANCE n'est à signaler depuis sa constitution.

Pour les motifs exposés au n° 1 ci-dessus, il n'existe pas encore de comptes annuels de LOOKANDFIN FINANCE dès lors que son premier exercice comptable s'est achevé le 31 décembre 2018.

C. Identité de LOOKANDFIN

1° LOOKANDFIN est une société anonyme de droit belge dont le siège social est établi avenue Louise, 475 à 1000 Bruxelles, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0846.783.769 et inscrite à l'administration de la TVA sous le numéro BE 0846.783.769.

L'adresse du site internet de LOOKANDFIN abritant la plateforme de financement alternatif est www.lookandfin.com.

2° Le capital social de LOOKANDFIN FINANCE est détenu à 99 % par LOOKANDFIN qui exerce l'activité de plateforme de financement alternatif et est agréée par la FSMA conformément à la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding*. Dans le cadre de cette activité, LOOKANDFIN preste un service de financement alternatif et met en présence des sociétés désireuses d'emprunter des fonds destinés à financer leur activité professionnelle, d'une part, et des personnes désireuses de réaliser un investissement sous la forme d'un prêt à intérêts, d'autre part.

Par ailleurs, LOOKANDFIN FINANCE contribue au fonctionnement et à l'activité économique de LOOKANDFIN. Les services ainsi prestés sont donc facturés par LOOKANDFIN FINANCE à LOOKANDFIN.

Ceci constitue la seule source de revenu de LOOKANDFIN FINANCE et représente 100 % de son chiffre d'affaire.

D. Uniquement au cas où les instruments de placement offerts sont indexés sur un actif sous-jacent : description du sous-jacent

1° Le sous-jacent est un contrat de prêt avec faculté de remboursement anticipé conclu entre la société CHESMA SPRL et LOOKANDFIN FINANCE.

Le montant prêté en principal par LOOKANDFIN FINANCE à la société CHESMA SPRL est égal à la somme des montants prêtés en principal à LOOKANDFIN FINANCE par les différents Prêteurs ayant souscrit à la Levée de fonds destinée à financer la société CHESMA SPRL.

2° A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société CHESMA SPRL

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société CHESMA SPRL, une société à responsabilité limitée de droit belge dont le siège social est établi en Belgique, Avenue Arnaud Fraiteur 15-23 à 1050 Ixelles, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0873.719.481.

L'adresse du site internet de la société est <http://www.chesma.be/>.

2° La société CHESMA SPRL est une société immobilière spécialisée dans la rénovation de biens résidentiels haut de gamme à Bruxelles et en périphérie bruxelloise.

3° Le capital social de la société CHESMA SPRL est détenu comme suit :

- 99% par Mme Gheysen
- 1% par M. Tessaro

4° Les actionnaires n'ont pas perçu de rémunérations de CHESMA SPRL en 2018.

Il existe au 31/08/2019, des comptes courants dans CHESMA SPRL en faveur de :

- Mme Gheysen pour 78.468 €
- M. Tessaro pour 27.532 €
- Des actionnaires pour 180.000€ sous la forme de capital à rembourser

CHESMA SPRL ne perçoit pas de rémunération des personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.

5° La gérante de la société CHESMA SPRL est Mme Isabelle Gheysen.

6° CHESMA SPRL atteste qu'une rémunération de 1.310,00 € a été payée au cours du dernier exercice par CHESMA SPRL à ses gérants. Aucune somme n'a été provisionnée par CHESMA SPRL aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

7° CHESMA SPRL atteste qu'aucune condamnation n'a été encourue par les gérants de CHESMA SPRL .

8° CHESMA SPRL atteste qu'aucun conflit d'intérêt n'est à signaler entre CHESMA SPRL, d'une part, et sa gérante ou ses actionnaires majoritaires, d'autre part.

9° Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de CHESMA SPRL.

B. Informations financières concernant la société CHESMA SPRL

1° Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

2° CHESMA SPRL atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles.

3° CHESMA SPRL déclare qu'au 31/08/2019, le niveau de ses capitaux propres s'élevait à 34.082,25 € et que, depuis cette date, aucun élément de nature exceptionnelle n'est venu influencer le niveau de ses capitaux propres. L'entreprise déclare également qu'au 31/08/2019, son endettement financier total s'élevait à 0 €.

4° CHESMA SPRL atteste qu'aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de CHESMA SPRL n'est à signaler depuis la fin du dernier exercice.

Pour plus d'informations financière sur la société CHESMA SPRL, cliquer [ici](#) pour consulter la page du projet sur le site.

Partie III – Informations concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'Offre

1° Le montant maximal de l'Offre est de 300.000 EUR.

2° L'Offre est émise sous la Condition Suspensive n° 1 de recueillir un montant minimal de 240.000 EUR;

L'offre est également émise sous la Condition Suspensive n°2. En vertu de cette condition Suspensive n°2, le succès de la Levée de fonds est conditionnée par la satisfaction préalable de l'exigence suivante :

- L'obtention de la convention de collaboration signée entre l'investisseur français et CHESMA SPRL.

Le montant minimal de Souscription par investisseur est de de 500 EUR. Toutefois, lorsqu'un client souscrit à sa première Levée de fonds, le montant minimal de Souscription est fixé à 100 EUR.

Le montant maximal de Souscription par investisseur est de 30.000 EUR.

3° Le prix de l'instrument de placement dépend du montant de la Souscription à l'Offre pour chaque investisseur et, par voie de conséquence, du montant prêté par chacun.

Conformément aux articles 9.3 et 9.6 des Conditions Générales d'Utilisation de LOOKANDFIN, les investisseurs sont tenus de verser à LOOKANDFIN FINANCE le montant de leur prêt dans un délai de 14 jours à compter de leur Souscription. Ce paiement intervient avant que le délai pour la réalisation de la Condition Suspensive n'ait expiré. En cas de défaillance de la Condition Suspensive, LOOKANDFIN FINANCE procédera au remboursement des investisseurs dans un délai de 20 jours calendrier à compter de la défaillance de la condition.

4° La période de Souscription s'étend du 26/10/2019 au 12/11/2019.

Conformément à l'article 9.5 des Conditions Générales d'Utilisation de LOOKANDFIN, lorsque l'Objectif de financement est atteint, la période de Souscription prend automatiquement fin, le cas échéant de façon anticipée par rapport au terme initialement fixé ci-dessus. En pareil cas, la clôture anticipée de l'Offre sera mentionnée sur le Site de LOOKANDFIN et il ne sera plus possible d'y souscrire.

Les Conditions Suspensives doivent être satisfaites pour le 12/11/2019 au plus tard.

Les instruments de placement seront émis par LOOKANDFIN FINANCE le jour où celle-ci libère les fonds prêtés au profit de l'Emprunteur conformément à l'article 3.2 des Conditions Générales d'Utilisation, à savoir le 12/11/2019 au plus tard.

5° La Souscription à l'Offre donnant lieu à la présente note n'entraîne aucun frais à charge des Prêteurs.

B. Raisons de l'Offre

1° Dans le cadre du projet de promotion immobilière dénommé « Capouillet », la société CHESMA SPRL souhaite préfinancer, grâce aux fonds levés à l'occasion de la présente Offre, les frais de développement du projet « Capouillet ». Ce projet sera réalisé par la société CHESMA SPRL en collaboration avec un investisseur français. Le projet est logé dans une structure sans lien capitalistique avec le groupe Chesma ou Mme Gheysen.

2° Le projet « Capouillet » consiste en la rénovation d'un « complexe immobilier » situé à Saint-Gilles. Le « complexe immobilier » comprend :

- Un immeuble de bureaux C58-60 qui sera divisé en 6 appartements haut de gamme.
- Une maison de rapport C62 qui sera divisée en 4 appartements haut de gamme.
- Un garage

Le projet est réalisé en collaboration avec un investisseur français qui finance le coût total du projet. La société Chesma SPRL se voit, quant à elle, confié la gestion des travaux et la commercialisation du « complexe immobilier ». La convention de collaboration prévoit que les bénéfices du projet Capouillet soient partagés équitablement entre les parties. Il existe également un contrat entre Chesma SPRL et Chesma Invest BVBA qui spécifie que les bénéfices connexes au C58-60 remonteront vers Chesma Invest BVBA et les bénéfices connexes au C62 remonteront vers Chesma SPRL.

Pour le bien immobilier C58-60 :

- **Le revenu total** du projet est estimé à **6,5M €**, soit un revenu moyen par m2 de 5.058€.
- **Le coût total** du projet est estimé à **4,76M€**, soit un coût moyen par m2 de 3.703€.
- **La marge brute totale** du projet est estimée à **1,75M €** (870k € par collaborateur), soit 27% des revenus.

Pour le bien immobilier C62 :

- **Le revenu total** du projet est estimé à **2,9M €**, soit un revenu moyen par m2 de 5.263€.
- **Le coût total** du projet est estimé à **2,3M€**, soit un coût moyen par m2 de 4.050€.
- **La marge brute totale** du projet est estimée à **680k €** (340k € par collaborateur), soit 23% des revenus.

3° CHESMA SPRL recherche donc un financement de 300.000 € afin de préfinancer les frais de développement du projet « Capouillet » et plus spécifiquement du bien C58-60 à Saint-Gilles.

Partie IV – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1° Les instruments de placement offerts sont des contrats de prêt standardisés au sens de l'article 3 § 1^{er}, 11° de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres publiques d'instruments de placement. Ces contrats de prêt standardisés sont conclus entre LOOKANDFIN FINANCE, d'une part, et chaque Prêteur, d'autre part.

2° Les contrats de prêt standardisé sont libellés en euros et leur valeur nominale est égale au montant de la Souscription du Prêteur.

3° Par définition, au jour de l'ouverture de l'Offre donnant lieu à la présente note, la date de mise à disposition des fonds par LOOKANDFIN FINANCE à JOMABRIFI SA est encore inconnue vu qu'elle dépend d'évènements extérieurs, à savoir le moment de la réalisation des Conditions Suspensives n° 1 et n° 2.

La durée du prêt qui sera consenti par LOOKANDFIN FINANCE à l'Emprunteur sera de 24 mois en sorte que le remboursement du capital interviendra 24 mois après la date de mise à disposition des fonds à l'Emprunteur.

Le prêt fera l'objet d'une franchise en remboursement du capital pour toute la durée du prêt, soit jusqu'au 24^{ème} mois à compter de la mise à disposition effective des fonds à l'Emprunteur. Cela signifie que seuls les intérêts seront versés à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds à l'Emprunteur comme indiqué dans le tableau d'amortissement. Le premier paiement mensuel d'intérêts interviendra un mois après la mise à disposition effective des fonds à l'Emprunteur.

A l'échéance du prêt, CHESMA SPRL remboursera en une seule mensualité l'intégralité du montant du prêt en principal, comme indiqué dans le tableau d'amortissement qui sera annexé au Contrat de prêt Emprunteur. En cliquant [ici](#), vous trouverez un exemple de tableau d'amortissement sur la base d'un prêt d'un montant de 1000 EUR en capital qui, par hypothèse, serait libéré le 12/11/2019.

Il est rappelé que comme mentionné en partie I de la présente note, l'Emprunteur disposera à l'issue des 12 premiers mois du prêt de la faculté de rembourser anticipativement le Contrat de prêt à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds.

Cela signifie qu'en pareil cas, LOOKANDFIN FINANCE remboursera à son tour, de façon anticipée, les Prêteurs du solde restant dû de leur Contrat de prêt respectif en capital. Le remboursement anticipé des Prêteurs interviendra dès que LOOKANDFIN FINANCE aura

été remboursée de façon anticipée par l'Emprunteur. Il est renvoyé à la partie I ci-dessus pour plus de détails.

4° En raison du compartimentage du patrimoine de LOOKANDFIN FINANCE, les dettes de LOOKANDFIN FINANCE envers les Prêteurs ayant souscrits à des Levées de fonds différentes n'ont pas de rang les unes par rapport aux autres.

Dans l'hypothèse où LOOKANDFIN est déliée de son obligation de remboursement envers les Prêteurs quant à une Levée de fonds en raison du défaut de remboursement en amont dans le chef de l'Emprunteur, les Prêteurs n'auront de droit qu'à l'égard du compartiment se rapportant à la Levée de fonds à laquelle ils ont souscrits.

5° Il n'existe pas de restriction au libre transfert des instruments de placement, ceux-ci étant librement cessibles selon les règles du droit civil.

6° Le taux d'intérêt annuel est fixe. Il s'agit d'un taux brut de 7 % l'an avant retenue du précompte mobilier.

7° Les dates de paiement des intérêts sont identiques aux dates de paiement des mensualités par LOOKANDFIN FINANCE conformément au tableau d'amortissement qui sera joint au contrat de prêt. Elles correspondent à la date d'anniversaire¹ de libération des fonds par LOOKANDFIN FINANCE au profit de l'Emprunteur étant entendu que le remboursement de la première mensualité interviendra un mois après cette libération. Au moment de la rédaction de la présente note d'information, la date de libération des fonds et, par conséquent, celle de paiement des intérêts, ne sont pas encore connue.

En cliquant [ici](#), vous trouverez un exemple de tableau d'amortissement sur la base d'un prêt d'un montant de 1000 EUR en capital qui, par hypothèse, serait libéré le 12/11/2019.

B. Uniquement au cas où une garantie est octroyée par un tiers concernant les instruments de placement : description du garant et de la garantie :

1° La société CHESMA INVEST BVBA dont le siège social est établi en Belgique, Struikenlaan 6 à 1640 Sint-Genesius-Rode immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0836.600.749 est codébiteur solidaire du prêt. En d'autres termes, elle sera redevable du remboursement du prêt au même titre que CHESMA SPRL.

2° M. Marco Tessaro et Mme Isabelle Gheysen se portent cautions personnelles et solidaires du présent prêt. En d'autres termes, ils seront redevables du remboursement du prêt au même titre que CHESMA SPRL.

Annexes :

1. Comptes annuels de la société CHESMA SPRL pour ses deux derniers exercices comptables.
2. Exemple de tableau d'amortissement : cliquer [ici](#)

¹ A titre d'exemple, si les fonds sont libérés par LOOKANDFIN FINANCE au profit de l'Emprunteur le 5^{ème} jour du mois, les mensualités de remboursement prévues dans le tableau d'amortissement échoiront chaque 5^{ème} jour du mois, soit à la date d'anniversaire de la libération des fonds.

| | | | | | | |
|------|-------------------|-----------------|------|-----|-------------|---------|
| 20 | 30/08/2019 | BE 0873.719.481 | 15 | EUR | | |
| NAT. | Datum neerlegging | Nr. | Blz. | D. | 19602.00367 | VKT 1.1 |

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam: **Chesma**
 Rechtsvorm: Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
 Adres: Arnaud Fraiteurlaan Nr: 15-23 Bus:
 Postnummer: 1050 Gemeente: Elsene
 Land België
 Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van: Brussel, nederlandstalige
 Internetadres:

Ondernemingsnummer BE 0873.719.481

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt. 21-01-2010

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 31-05-2019

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2018 tot 31-12-2018

Vorig boekjaar van 01-01-2017 tot 31-12-2017

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

VKT 6.1.1, VKT 6.2, VKT 6.3, VKT 6.5, VKT 6.6, VKT 6.7, VKT 7.1, VKT 7.2, VKT 8, VKT 9, VKT 10, VKT 11, VKT 13, VKT 14, VKT 15, VKT 16, VKT 17, VKT 18, VKT 19

| | | | |
|-----|-----------------|--|---------|
| Nr. | BE 0873.719.481 | | VKT 2.1 |
|-----|-----------------|--|---------|

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

GHEYSEN Isabelle

Struikenlaan 6
1640 Sint-Genesius-Rode
BELGIE

Begin van het mandaat: 18-04-2005

Zaakvoerder

| | | |
|-----|-----------------|---------|
| Nr. | BE 0873.719.481 | VKT 2.2 |
|-----|-----------------|---------|

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|-------|-------|-----------------------|-------------------------|
| ACTIVA | | | | |
| OPRICHTINGSKOSTEN | | 20 | | |
| VASTE ACTIVA | | 21/28 | <u>141.133</u> | <u>163.259</u> |
| Immateriële vaste activa | 6.1.1 | 21 | | |
| Materiële vaste activa | 6.1.2 | 22/27 | 122.696 | 144.821 |
| Terreinen en gebouwen | | 22 | 100.000 | 100.000 |
| Installaties, machines en uitrusting | | 23 | | 1.219 |
| Meubilair en rollend materieel | | 24 | 1.379 | 2.639 |
| Leasing en soortgelijke rechten | | 25 | | |
| Overige materiële vaste activa | | 26 | 21.316 | 40.963 |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen | | 27 | | |
| Financiële vaste activa | 6.1.3 | 28 | 18.438 | 18.438 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | 29/58 | <u>746.085</u> | <u>1.535.215</u> |
| Vorderingen op meer dan één jaar | | 29 | | |
| Handelsvorderingen | | 290 | | |
| Overige vorderingen | | 291 | | |
| Voorraden en bestellingen in uitvoering | | 3 | | 1.497.347 |
| Voorraden | | 30/36 | | 1.497.347 |
| Bestellingen in uitvoering | | 37 | | |
| Vorderingen op ten hoogste één jaar | | 40/41 | 711.030 | 30.986 |
| Handelsvorderingen | | 40 | 710.638 | 28.425 |
| Overige vorderingen | | 41 | 392 | 2.561 |
| Geldbeleggingen | | 50/53 | 6.097 | 6.097 |
| Liquide middelen | | 54/58 | 1.634 | 786 |
| Overlopende rekeningen | | 490/1 | 27.323 | |
| TOTAAL VAN DE ACTIVA | | 20/58 | 887.218 | 1.698.474 |

RESULTATENREKENING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------|--------|---------------|-----------------|
| Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten | | | | |
| Brutomarge (+)/(-) | | 9900 | 113.873 | -54.936 |
| Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten | | 76A | | |
| Omzet | | 70 | | |
| Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen | | 60/61 | | |
| Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-) | 6.4 | 62 | 31.343 | 31.108 |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa | | 630 | 22.125 | 23.359 |
| Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-) | | 631/4 | | |
| Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-) | | 635/8 | | |
| Andere bedrijfskosten | | 640/8 | 4.730 | 1.842 |
| Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-) | | 649 | | |
| Niet-recurrente bedrijfskosten | | 66A | | |
| Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-) | | 9901 | 55.674 | -111.245 |
| Financiële opbrengsten | 6.4 | 75/76B | 79 | 823 |
| Recurrente financiële opbrengsten | | 75 | 79 | 823 |
| Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies | | 753 | | |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten | | 76B | | |
| Financiële kosten | 6.4 | 65/66B | 16.150 | 41.994 |
| Recurrente financiële kosten | | 65 | 16.150 | 41.994 |
| Niet-recurrente financiële kosten | | 66B | | |
| Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-) | | 9903 | 39.603 | -152.416 |
| Onttrekking aan de uitgestelde belastingen | | 780 | | |
| Overboeking naar de uitgestelde belastingen | | 680 | | |
| Belastingen op het resultaat (+)/(-) | | 67/77 | 286 | 549 |
| Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-) | | 9904 | 39.317 | -152.965 |
| Onttrekking aan de belastingvrije reserves | | 789 | | |
| Overboeking naar de belastingvrije reserves | | 689 | | |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-) | | 9905 | 39.317 | -152.965 |

| | | |
|-----|-----------------|-------|
| Nr. | BE 0873.719.481 | VKT 5 |
|-----|-----------------|-------|

RESULTAATVERWERKING

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|----------------|-------|-----------------|-----------------|
| Te bestemmen winst (verlies) | (+)/(-) | 9906 | -131.997 | -171.314 |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar | (+)/(-) | 9905 | 39.317 | -152.965 |
| Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar | (+)/(-) | 14P | -171.314 | -18.349 |
| Onttrekking aan het eigen vermogen | | 791/2 | | |
| Toevoeging aan het eigen vermogen | | 691/2 | | |
| aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies | | 691 | | |
| aan de wettelijke reserve | | 6920 | | |
| aan de overige reserves | | 6921 | | |
| Over te dragen winst (verlies) | (+)/(-) | 14 | -131.997 | -171.314 |
| Tussenkost van de vennoten in het verlies | | 794 | | |
| Uit te keren winst | | 694/7 | | |
| Vergoeding van het kapitaal | | 694 | | |
| Bestuurders of zaakvoerders | | 695 | | |
| Werknemers | | 696 | | |
| Andere rechthebbenden | | 697 | | |

TOELICHTING

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-------|------------|----------------|
| 8199P | XXXXXXXXXX | 327.622 |
| 8169 | | |
| 8179 | | |
| 8189 | | |
| 8199 | 327.622 | |
| 8259P | XXXXXXXXXX | |
| 8219 | | |
| 8229 | | |
| 8239 | | |
| 8249 | | |
| 8259 | | |
| 8329P | XXXXXXXXXX | 182.801 |
| 8279 | 22.125 | |
| 8289 | | |
| 8299 | | |
| 8309 | | |
| 8319 | | |
| 8329 | 204.927 | |
| 22/27 | 122.696 | |

FINANCIËLE VASTE ACTIVA
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar
Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Andere mutaties

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar
Meerwaarden per einde van het boekjaar
Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar
Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar
Mutaties tijdens het boekjaar
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--------------|--------------|----------------|
| 8395P | XXXXXXXXXXXX | 18.438 |
| 8365 | | |
| 8375 | | |
| (+)/(-) 8385 | | |
| (+)/(-) 8386 | | |
| 8395 | 18.438 | |
| 8455P | XXXXXXXXXXXX | |
| 8415 | | |
| 8425 | | |
| 8435 | | |
| (+)/(-) 8445 | | |
| 8455 | | |
| 8525P | XXXXXXXXXXXX | |
| 8475 | | |
| 8485 | | |
| 8495 | | |
| 8505 | | |
| (+)/(-) 8515 | | |
| 8525 | | |
| 8555P | XXXXXXXXXXXX | |
| (+)/(-) 8545 | | |
| 8555 | | |
| 28 | 18.438 | |

| | | |
|-----|-----------------|---------|
| Nr. | BE 0873.719.481 | VKT 6.4 |
|-----|-----------------|---------|

RESULTATEN

PERSONEEL EN PERSONEELSKOSTEN

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE

OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

Niet-recurrente opbrengsten

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Niet-recurrente kosten

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

FINANCIËLE RESULTATEN

Geactiveerde interesten

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-------|----------|----------------|
| 9087 | 0,5 | 0,5 |
| 76 | | |
| 76A | | |
| 76B | | |
| 66 | | |
| 66A | | |
| 66B | | |
| 6503 | | |

| | | | | | | |
|------|-------------------|-----------------|------|-----|-------------|---------|
| 20 | 23/07/2018 | BE 0873.719.481 | 16 | EUR | | |
| NAT. | Datum neerlegging | Nr. | Blz. | D. | 18362.00355 | VKT 1.1 |

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN
DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS

Naam: **Chesma**

Rechtsvorm: Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Adres: Struikenlaan Nr: 6 Bus:

Postnummer: 1640 Gemeente: Sint-Genesius-Rode

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van: Brussel, nederlandstalige

Internetadres:

Ondernemingsnummer BE 0873.719.481

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt. 08-01-2018

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 31-05-2018

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2017 tot 31-12-2017

Vorig boekjaar van 01-01-2016 tot 31-12-2016

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

VKT 6.1.1, VKT 6.2, VKT 6.5, VKT 6.6, VKT 6.7, VKT 7.1, VKT 7.2, VKT 9, VKT 10, VKT 11

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

GHEYSEN Isabelle

Struikenlaan 6
1640 Sint-Genesius-Rode
BELGIË

Zaakvoerder

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

* Facultatieve vermelding.

| |
|---------------------|
| JAARREKENING |
|---------------------|

BALANS NA WINSTVERDELING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------|-------|-------------------------|-------------------------|
| ACTIVA | | | | |
| OPRICHTINGSKOSTEN | | 20 | | |
| VASTE ACTIVA | | 21/28 | <u>163.259</u> | <u>167.213</u> |
| Immateriële vaste activa | 6.1.1 | 21 | | |
| Materiële vaste activa | 6.1.2 | 22/27 | 144.821 | 165.881 |
| Terreinen en gebouwen | | 22 | 100.000 | 100.000 |
| Installaties, machines en uitrusting | | 23 | 1.219 | 2.742 |
| Meubilair en rollend materieel | | 24 | 2.639 | 2.529 |
| Leasing en soortgelijke rechten | | 25 | | |
| Overige materiële vaste activa | | 26 | 40.963 | 60.610 |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen | | 27 | | |
| Financiële vaste activa | 6.1.3 | 28 | 18.438 | 1.332 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | 29/58 | <u>1.535.215</u> | <u>2.684.004</u> |
| Vorderingen op meer dan één jaar | | 29 | | |
| Handelsvorderingen | | 290 | | |
| Overige vorderingen | | 291 | | |
| Vorraden en bestellingen in uitvoering | | 3 | 1.497.347 | 2.646.462 |
| Vorraden | | 30/36 | 1.497.347 | 2.646.462 |
| Bestellingen in uitvoering | | 37 | | |
| Vorderingen op ten hoogste één jaar | | 40/41 | 30.986 | 30.761 |
| Handelsvorderingen | | 40 | 28.425 | 3.194 |
| Overige vorderingen | | 41 | 2.561 | 27.567 |
| Geldbeleggingen | | 50/53 | 6.097 | 6.093 |
| Liquide middelen | | 54/58 | 786 | 687 |
| Overlopende rekeningen | | 490/1 | | |
| TOTAAL VAN DE ACTIVA | | 20/58 | 1.698.474 | 2.851.216 |

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|----------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| PASSIVA | | | | |
| EIGEN VERMOGEN | | 10/15 | <u>-16.222</u> | <u>636.743</u> |
| Kapitaal | | 10 | 18.600 | 518.600 |
| Geplaatst kapitaal | | 100 | 18.600 | 518.600 |
| Niet-opgevraagd kapitaal | | 101 | | |
| Uitgiftepremies | | 11 | | |
| Herwaarderingsmeerwaarden | | 12 | | |
| Reserves | | 13 | 136.492 | 136.492 |
| Wettelijke reserve | | 130 | 51.860 | 51.860 |
| Onbeschikbare reserves | | 131 | | |
| Voor eigen aandelen | | 1310 | | |
| Andere | | 1311 | | |
| Belastingvrije reserves | | 132 | | |
| Beschikbare reserves | | 133 | 84.632 | 84.632 |
| Overgedragen winst (verlies) | (+)/(-) | 14 | -171.314 | -18.349 |
| Kapitaalsubsidies | | 15 | | |
| Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief | | 19 | | |
| VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN | | 16 | | |
| Voorzieningen voor risico's en kosten | | 160/5 | | |
| Pensioenen en soortgelijke verplichtingen | | 160 | | |
| Fiscale lasten | | 161 | | |
| Grote herstellings- en onderhoudswerken | | 162 | | |
| Milieuverplichtingen | | 163 | | |
| Overige risico's en kosten | | 164/5 | | |
| Uitgestelde belastingen | | 168 | | |
| SCHULDEN | | 17/49 | <u>1.714.696</u> | <u>2.214.473</u> |
| Schulden op meer dan één jaar | 6.3 | 17 | 25.731 | 243.341 |
| Financiële schulden | | 170/4 | 25.731 | 243.341 |
| Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden | | 172/3 | 25.731 | 43.341 |
| Overige leningen | | 174/0 | | 200.000 |
| Handelsschulden | | 175 | | |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen | | 176 | | |
| Overige schulden | | 178/9 | | |
| Schulden op ten hoogste één jaar | 6.3 | 42/48 | 1.685.984 | 1.966.978 |
| Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen | | 42 | 18.536 | 1.585.644 |
| Financiële schulden | | 43 | 852.467 | |
| Kredietinstellingen | | 430/8 | 852.467 | |
| Overige leningen | | 439 | | |
| Handelsschulden | | 44 | 55.705 | 95.246 |
| Leveranciers | | 440/4 | 55.705 | 95.246 |
| Te betalen wissels | | 441 | | |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen | | 46 | | |
| Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | | 45 | 20.778 | 13.839 |
| Belastingen | | 450/3 | 15.730 | 8.495 |
| Bezoldigingen en sociale lasten | | 454/9 | 5.048 | 5.344 |
| Overige schulden | | 47/48 | 738.498 | 272.249 |
| Overlopende rekeningen | | 492/3 | 2.981 | 4.155 |
| TOTAAL VAN DE PASSIVA | | 10/49 | <u>1.698.474</u> | <u>2.851.216</u> |

RESULTATENREKENING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------|--------|-----------------|-----------------|
| Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten | | | | |
| Brutomarge (+)/(-) | | 9900 | -54.936 | -149.440 |
| Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten | | 76A | | 1.572 |
| Omzet | | 70 | | |
| Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen | | 60/61 | | |
| Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-) | 6.4 | 62 | 31.108 | 28.687 |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa | | 630 | 23.359 | 23.574 |
| Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-) | | 631/4 | | |
| Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-) | | 635/8 | | |
| Andere bedrijfskosten | | 640/8 | 1.842 | 45 |
| Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-) | | 649 | | |
| Niet-recurrente bedrijfskosten | | 66A | | |
| Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-) | | 9901 | -111.245 | -201.746 |
| Financiële opbrengsten | 6.4 | 75/76B | 823 | 9.043 |
| Recurrente financiële opbrengsten | | 75 | 823 | 9.043 |
| Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies | | 753 | | |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten | | 76B | | |
| Financiële kosten | 6.4 | 65/66B | 41.994 | 45.145 |
| Recurrente financiële kosten | | 65 | 41.994 | 45.145 |
| Niet-recurrente financiële kosten | | 66B | | |
| Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-) | | 9903 | -152.416 | -237.849 |
| Onttrekking aan de uitgestelde belastingen | | 780 | | |
| Overboeking naar de uitgestelde belastingen | | 680 | | |
| Belastingen op het resultaat (+)/(-) | | 67/77 | 549 | -1 |
| Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-) | | 9904 | -152.965 | -237.848 |
| Onttrekking aan de belastingvrije reserves | | 789 | | |
| Overboeking naar de belastingvrije reserves | | 689 | | |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-) | | 9905 | -152.965 | -237.848 |

RESULTAATVERWERKING

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|----------------|-------|-----------------|----------------|
| Te bestemmen winst (verlies) | (+)/(-) | 9906 | -171.314 | -18.349 |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar | (+)/(-) | 9905 | -152.965 | -237.848 |
| Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar | (+)/(-) | 14P | -18.349 | 219.499 |
| Onttrekking aan het eigen vermogen | | 791/2 | | |
| Toevoeging aan het eigen vermogen | | 691/2 | | |
| aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies | | 691 | | |
| aan de wettelijke reserve | | 6920 | | |
| aan de overige reserves | | 6921 | | |
| Over te dragen winst (verlies) | (+)/(-) | 14 | -171.314 | -18.349 |
| Tussenkost van de vennoten in het verlies | | 794 | | |
| Uit te keren winst | | 694/7 | | |
| Vergoeding van het kapitaal | | 694 | | |
| Bestuurders of zaakvoerders | | 695 | | |
| Werknemers | | 696 | | |
| Andere rechthebbenden | | 697 | | |

TOELICHTING

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|-------|-----------------------|----------------|
| MATERIËLE VASTE ACTIVA | | | |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8199P | XXXXXXXXXX | 325.323 |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa | 8169 | 2.299 | |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | 8179 | | |
| Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-) | 8189 | | |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8199 | 327.622 | |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8259P | XXXXXXXXXX | |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8219 | | |
| Verworven van derden | 8229 | | |
| Afgeboekt | 8239 | | |
| Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-) | 8249 | | |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8259 | | |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8329P | XXXXXXXXXX | 159.442 |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8279 | 23.359 | |
| Teruggenomen | 8289 | | |
| Verworven van derden | 8299 | | |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | 8309 | | |
| Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-) | 8319 | | |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8329 | 182.801 | |
| NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR | 22/27 | <u>144.821</u> | |

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|--------------|-------------------|----------------|
| FINANCIËLE VASTE ACTIVA | | | |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8395P | XXXXXXXXXX | 1.332 |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Aanschaffingen | 8365 | 17.106 | |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | 8375 | | |
| Overboekingen van een post naar een andere | (+)/(-) 8385 | | |
| Andere mutaties | (+)/(-) 8386 | | |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8395 | 18.438 | |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8455P | XXXXXXXXXX | |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8415 | | |
| Verworven van derden | 8425 | | |
| Afgeboekt | 8435 | | |
| Overgeboekt van een post naar een andere | (+)/(-) 8445 | | |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8455 | | |
| Waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8525P | XXXXXXXXXX | |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8475 | | |
| Teruggenomen | 8485 | | |
| Verworven van derden | 8495 | | |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | 8505 | | |
| Overgeboekt van een post naar een andere | (+)/(-) 8515 | | |
| Waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8525 | | |
| Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar | 8555P | XXXXXXXXXX | |
| Mutaties tijdens het boekjaar | (+)/(-) 8545 | | |
| Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar | 8555 | | |
| NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR | 28 | 18.438 | |

STAAT VAN DE SCHULDEN

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

| Codes | Boekjaar |
|-------|---------------|
| 42 | 18.536 |

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

| | |
|------|---------------|
| 8912 | 25.731 |
|------|---------------|

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

| | |
|------|--|
| 8913 | |
|------|--|

GEWAARBORGDE SCHULDEN

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden

| | |
|------|--|
| 8921 | |
|------|--|

 Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

| | |
|-----|--|
| 891 | |
|-----|--|

 Overige leningen

| | |
|-----|--|
| 901 | |
|-----|--|

Handelsschulden

| | |
|------|--|
| 8981 | |
|------|--|

 Leveranciers

| | |
|------|--|
| 8991 | |
|------|--|

 Te betalen wissels

| | |
|------|--|
| 9001 | |
|------|--|

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

| | |
|------|--|
| 9011 | |
|------|--|

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

| | |
|------|--|
| 9021 | |
|------|--|

Overige schulden

| | |
|------|--|
| 9051 | |
|------|--|

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

| | |
|------|--|
| 9061 | |
|------|--|

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden

| | |
|------|--|
| 8922 | |
|------|--|

 Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

| | |
|-----|--|
| 892 | |
|-----|--|

 Overige leningen

| | |
|-----|--|
| 902 | |
|-----|--|

Handelsschulden

| | |
|------|--|
| 8982 | |
|------|--|

 Leveranciers

| | |
|------|--|
| 8992 | |
|------|--|

 Te betalen wissels

| | |
|------|--|
| 9002 | |
|------|--|

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

| | |
|------|--|
| 9012 | |
|------|--|

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

| | |
|------|--|
| 9022 | |
|------|--|

 Belastingen

| | |
|------|--|
| 9032 | |
|------|--|

 Bezoldigingen en sociale lasten

| | |
|------|--|
| 9042 | |
|------|--|

Overige schulden

| | |
|------|--|
| 9052 | |
|------|--|

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

| | |
|------|--|
| 9062 | |
|------|--|

RESULTATEN

PERSONEEL EN PERSONEELSKOSTEN

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

Niet-recurrente opbrengsten

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Niet-recurrente kosten

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

FINANCIËLE RESULTATEN

Geactiveerde interesten

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-------|----------|----------------|
| 9087 | 0,5 | 0,5 |
| 76 | | 1.572 |
| 76A | | 1.572 |
| 76B | | |
| 66 | | |
| 66A | | |
| 66B | | |
| 6503 | | |