

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE CONTRATS DE PRETS STANDARDISES PAR
IMMOBILIER CROWDFUNDING & CROWDLENDING SRL**

Loi prospectus du 11 juillet 2018

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

Date de la note d'information : 16 mars 2020

**AVERTISSEMENT : 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'ÉPROUVER DES
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**

Description des principaux risques, spécifiques à l'offre concernée, et de leur effet potentiel sur l'émetteur, l'éventuel garant, l'éventuel sous-jacent et les investisseurs.

Les risques principaux propres à l'émetteur sont les suivants:

- Risques liés à l'incertitude sur le prix et la rapidité de revente des unités
- Risques liés aux différents projets d'investissement qui sont tous liés à l'activité de l'émetteur.

Les risques principaux propres à l'instrument de placement offert sont les suivants :

- Les sommes prêtées seront immobilisées jusqu'au terme du prêt
- Le prêt est subordonné à toutes les dettes actuelles et futures (si d'application)
- Risque d'illiquidité : la revente de la créance est très incertaine (Immobilier Crowdfunding & CrowdLending SRL n'organise pas de marché secondaire)

Ces risques peuvent affecter la solvabilité et la liquidité de l'émetteur ce qui expose les investisseurs aux effets potentiels suivants:

- Risque de perte partielle ou totale de capital
- Risque de défaut ou de différé de paiement des intérêts
- Toute hausse des taux d'intérêts pendant la durée d'immobilisation des sommes investies peut entraîner une perte d'opportunité

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

A. Identité de l'émetteur

1°	Dénomination sociale	Immobilier CrowdFunding et CrowdLending SRL				
	Forme juridique	Société à responsabilité limitée				
	Numéro d'entreprise	BE 0677.879.055				
	Pays d'origine	Belgique				
	Adresse	Avenue de la Chasse 195 1040 Etterbeek				
	Site internet	www.immofunding.be				
2°	Description des activités de l'émetteur	Société d'investissements immobiliers spécialisés dans l'achat, revente et location. La société dispose pour une valeur expertisée 800.000,00 € en biens immobiliers libre d'hypothèque. Chaussée de Bruxelles 11 – 1300 Wavre Dorpsstraat 46 – 1850 Humbeek Bergenssteenweg 412 – 1600 Sint-Pieters-Leeuw				
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>% actions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Yannick Callens</td> <td>99,00%</td> </tr> </tbody> </table>		% actions	Yannick Callens	99,00%
	% actions					
Yannick Callens	99,00%					
4°	Concernant les opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée	Néant				
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Monsieur Yannick Callens, Gérant Callens Capital Partners sprl, Gérant, représentée par Monsieur Yannick Callens.				

6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de	Mandat de gérant à titre gratuit.
	retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute 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, ou une déclaration négative appropriée	Néant.
8°	Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5° ou avec d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Néant.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1 ^{er} ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	Immobilier CrowdFunding et CrowdLending SRL atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les 12 prochains mois.

3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	Immobilier CrowdFunding et CrowdLending SRL déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 628.872,90€ et son endettement à 218.964,72 € au 31/12/19.
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Néant.

C. Uniquement au cas où l'offreur et l'émetteur sont des personnes différentes : identité de l'offreur

1°	Dénomination sociale	Néant
	Forme juridique	
	Numéro d'entreprise	
	Pays d'origine	
	Adresse	
	Site internet	
2°	Description des relations éventuelles entre l'offreur et l'émetteur	

2° description des relations éventuelles entre l'offreur et l'émetteur.

Néant

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

Non applicable.

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

A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre effectuée	100.000 €
2°	Montant minimal de souscription par investisseur	5.000 €

	Montant maximal de souscription par investisseur	50.000 €
3°	Prix total des instruments de placement offerts	100.000 €
4°	Date d'ouverture de l'offre	16/03/2020
	Date de clôture de l'offre	30/04/2020 Toutefois, si le montant total de l'offre n'est pas atteint à cette date, l'offre sera prolongée jusqu'au 31/12/2020.
	Date d'émission des instruments de placement	Les instruments de placement sont émis le jour de la signature du contrat de prêt standardisé.
5°	Frais à charge de l'investisseur	Pas applicable

B. Raisons de l'offre

1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis ;

Immobilier CrowdFunding & CrowdLending SRL cherche à lever 100.000€ afin de compléter ses fonds propres pour accéder à du crédit bancaire qui lui permettra de financer l'achat et ensuite de faire la commercialisation du bien immobilier Sint-Niklaas 188. Le financement bancaire sera contracté par Immobilier CrowdFunding & CrowdLending SRL.

2° Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser ; caractère suffisant ou non du montant de l'offre pour la réalisation de l'investissement ;

Le projet immobilier Sint-Niklaas 188 consiste en l'acquisition et la commercialisation de 1 appartement/duplex et un rez commercial, ce qui représente un investissement total de 315.000€ incluant la valeur du terrain, les frais de commercialisation et les frais financiers.

Cet investissement sera financé comme suit :

- Dette subordonnée via Immobilier CrowdFunding & CrowdLending SRL: 100.000€
- Crédit bancaire : 215.000 €

3° le cas échéant, autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré.

Voir paragraphe précédent.

Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1°	Nature et catégorie des instruments de placement	Contrats de prêt standardisés
2°	Devise, dénomination et valeur nominale	Euros, la valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
3°	Date d'échéance	12 mois après le jour de la souscription de chaque investisseur.

	Modalités de remboursement	Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt et les intérêts sont payés au terme des 12 mois, sous réserve d'application de la subordination.
4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Le remboursement et le paiement intérêts du prêt souscrit est subordonné au remboursement de toutes dettes privilégiées et chirographaires actuelles et futures. (Si d'application)
		Les conditions de subordination sont décrites en détail dans le contrat de prêt standardisé.
5°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	Il n'existe aucune restriction au libre transfert des instruments de placement. Cependant, Immobilier CrowdFunding & CrowdLending SRL n'organise pas de marché secondaire.
6°	Taux d'intérêt annuel	Le taux d'intérêt est fixe et s'élève à 8% brut. Les intérêts commencent à courir à partir de la date du début du prêt contracté entre parties.
7°	Le cas échéant, politique de dividende	Non applicable
8°	Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende	Le capital et les intérêts sont payés à la fin de la durée des 12 mois.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable

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

Néant

Annexe :

Contrat de prêt standardisé

Comptes annuels des deux derniers exercices

CONTRAT DE PRÊT STANDARDISÉ

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

NOM PRÉNOM.....
ADRESSE COMPLÈTE :
Téléphone : mail :@.....

*Ci-après dénommé(e), "Le PRÊTEUR",
D'une part,*

ET

Immobilier CrowdFunding & CrowdLending Srl
Avenue de la Chasse 195
1040 Etterbeek
Représentée par YANNICK CALLENS agissant en qualité de gérant,
Dûment habilité aux fins des présentes,

*Ci-après dénommé(e), « L'EMPRUNTEUR »,
D'autre part, Ensemble "Les PARTIES" et pris individuellement "La PARTIE".*

PRÉAMBULE:

IL EST PREALABLEMENT EXPOSÉ:

L'EMPRUNTEUR est une société belge.

C'est dans ce contexte que le PRÊTEUR a eu, par la consultation du site internet www.immofunding.be connaissance de la recherche par l'EMPRUNTEUR d'un financement destiné à l'immobilière.

Par conséquent, le présent contrat (ci-après « Le Contrat »), par lequel le PRETEUR met à disposition de l'EMPRUNTEUR une somme qui sera affectée à la réalisation du Projet, a pour but d'exposer les modalités des relations entre le PRETEUR et l'EMPRUNTEUR.

EN CONSEQUENCE IL A ÉTÉ AGRÉÉ ET CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1: MONTANT ET DURÉE DU PRÊT

Le PRÊTEUR accorde et consent à l'EMPRUNTEUR un prêt d'une montant de:
Montant en chiffres

.....
Montant en toutes lettres.....

Titulaire :
Immobilier CrowdFunding & CrowdLending Srl
BE54 7360 3735 8097
Swift : KREDBEBB

Communication : Nom, prénom + nom du projet

Numéro de compte du prêteur (sur lequel le capital et les intérêts seront reversés au terme)

IBAN:
.....

Ledit prêt est d'une durée de 12 mois

ARTICLE 2: OBJET DU PRÊT NOM DU PROJET

Conformément au projet Sint-Niklaas 188 dont le PRÊTEUR reconnaît avoir pris connaissance et dont il a pu librement apprécier et accepter les termes et objectifs. Le projet Sint-Niklaas 188 est une revente à la découpe de 1 appartement/duplex et d'un rez-de-chaussée commercial.

L'EMPRUNTEUR s'engage et se porte fort du strict respect de l'affectation et de l'utilisation prévues du prêt.

ARTICLE 3: REMBOURSEMENT DU PRÊT

3.1- Montant des échéances 3.2 – Date de remboursement du prêt

L'EMPRUNTEUR remboursera le montant total du prêt, capital et intérêts en une seule fois au terme prévu.

3.3- Taux d'intérêt

Le prêt portera un intérêt de 8% brut annuel à compter de la date du début du prêt le
:.....

ARTICLE 4 : DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PRÊTEUR

Le PRETEUR déclare, reconnaît et garantit que :

Il est majeur et a la capacité juridique pour conclure le Contrat ;
Il a librement choisi le Projet (cf. Article 2 supra) qu'il l'a compris et qu'il souhaite réaliser le prêt aux fins de financement dudit Projet ;
Les fonds prêtés ont été régulièrement perçus par le PRÊTEUR et sont libres de toutes obligations tierces.

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE RÉTRACTATION

Le PRETEUR dispose d'un délai de rétractation de sept (7) jours calendrier à compter de la signature du Contrat pour le dénoncer. Cette dénonciation devra être notifiée par le PRÊTEUR par courriel à l'adresse mail suivante : info@immofunding.be En cas de rétractation, la somme prêtée sera intégralement remboursée au PRÊTEUR et ce, dans un délai maximum de 30 jours calendrier suivant la date de rétractation.

En cas de retrait de la part de l'investisseur une fois le délai de rétractation passé de sept (7) jours calendrier à compter de la signature du contrat et avant le terme, une pénalité de 4% sera déduite.

ARTICLE 6 : SUBORDINATION

Le prêt est subordonné. Il en résulte qu'en cas de concours de tous les créanciers sur l'ensemble du patrimoine de l'emprunteur, le prêteur fait irrévocablement abandon de son droit à un traitement égalitaire avec les autres créanciers chirographaires. En conséquence, le prêteur accepte que l'emprunteur, dans ces mêmes situations de concours, ne soit obligé de le payer en capital et en intérêts qu'après que tous les autres créanciers auront été payés ou que le sommes nécessaires à cet effet sont déposées en consignation. Par tous les autres créanciers, l'on entend tous les créanciers privilégiés et chirographaires autres que le(s) créancier(s) subordonné(s), sans avoir égard au fait que leur créance existait déjà au moment de la présente convention ou lui est postérieure, ni au fait que leur créance est à durée déterminée ou indéterminée. Le prêteur marque également son accord par la présente pour être traité, dans les hypothèses précitées de concours, à égalité avec les autres prêteurs, s'il en existe, que leur créance soit née avant ou après la conclusion de la présente convention.

ARTICLE 7 : FORCE MAJEURE

Constitue un cas de force majeure tout évènement défini comme tel par le droit belge et la jurisprudence belge et qui engendrerait une impossibilité d'exécution du Contrat.

Un cas de force majeure ou cas fortuit s'entend notamment des intempéries, des épidémies, des tremblements de terre, des incendies, des tempêtes, des inondations, des restrictions gouvernementales ou légales ou encore financières, des actes de guerre, et tout autre cas indépendant de la volonté expresse de l'EMPRUNTEUR.

Le cas de force majeure ou cas fortuit suspendra l'exécution du contrat à condition toutefois que la Partie qui s'en prévaut en informe l'autre

SIGNATURES

Le PRÊTEUR

L'EMPRUNTEUR

Immo CrowdFunding et CrowdLending Srl
Yannick Callens, Gérant

BILAN

2019 : De 01/01/2019 à 31/12/2019

CI. ACTIF

	31/12/2019
ACTIFS IMMOBILISES	832.680,77
III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	<u>832.680,77</u>
A. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	832.680,77
Constructions	221000 143.000,00
Constr. - Frais d'acqu. - mise en état	221001 65.680,77
Constr. - Plus-values actées	221008 624.000,00
ACTIFS CIRCULANTS	14.692,23
VII. CREANCES A UN AN OU PLUS	<u>3.005,00</u>
B. AUTRES CREANCES	3.005,00
Compte courant Callens Properties	416020 3.005,00
IX. VALEURS DISPONIBLES	<u>11.687,23</u>
KBC 736-0373580-97	550000 11.687,23
TOTAL ACTIF	847.373,00

BILAN

2019 : De 01/01/2019 à 31/12/2019

CII. PASSIF

	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES	628.872,60
I. CAPITAL	<u>6.200,00</u>
A. CAPITAL SOUSCRIT	18.600,00
Capital souscrit	18.600,00
100000	
B. CAPITAL NON APPELE	-12.400,00
Capital non appelé (-)	-12.400,00
101000	
III. PLUS-VALUES DE REEVALUATION	<u>624.000,00</u>
Quotité non amortie de la plus-value	624.000,00
121010	
V. BENEFICE REPORTE	<u>-1.327,40</u>
Perte reportée (-)	-1.327,40
141000	
DETTES	218.964,72
IX. DETTES A UN AN AU PLUS	<u>218.964,72</u>
C. DETTES COMMERCIALES	-652,99
1. FOURNISSEURS	<u>-652,99</u>
Fournisseurs	-652,99
440000	
F. AUTRES DETTES	219.617,71
Av. en c/c gérants, adm. et associés	33.854,15
483000	
Compte courant Immowill sa	159.183,56
483010	
Compte courant CCP sprl	26.580,00
483030	
TOTAL PASSIF	847.837,32

PERTE : 464,32

COMPTES DES RESULTATS

2019 : De 01/01/2019 à 31/12/2019

CIII. CHARGES

		31/12/2019
II. COUT DES VENTES ET DES PRESTATIONS		
<hr/>		<u>1.625,37</u>
B. SERVICE ET BIEN DIVERS		1.625,37
Fournitures de bureau et imprimés	612600	24,05
Honoraires comptables	613100	605,00
Assurances véhicules (voitures)	614040	996,32
V. CHARGES FINANCIERES		<u>50,84</u>
<hr/>		
A. CHARGES DES DETTES		50,84
Intérêts, commissions et frais bancaire	650000	50,84
TOTAL CHARGES		1.676,21

COMPTES DES RESULTATS

2019 : De 01/01/2019 à 31/12/2019

CIV. PRODUITS

		31/12/2019
I. VENTES ET PRESTATIONS		
<hr/>		<u>1.211,89</u>
D. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		1.211,89
Location d'immeubles, terrains	745100	475,00
Autres récupérations de frais	746300	736,89
TOTAL PRODUITS		1.211,89

PERTE : 464,32

BILAN

2018 : De 04/07/2017 à 31/12/2018

CV. ACTIF

		31/12/2018
ACTIFS CIRCULANTS		5.937,60
VII. CREANCES A UN AN OU PLUS		<u>5.930,23</u>
B. AUTRES CREANCES		5.930,23
Av. en c/c aux gérants, adm. et ass.	416000	5.440,23
Compte courant Immowill sa	416010	490,00
IX. VALEURS DISPONIBLES		<u>7,37</u>
KBC 736-0373580-97	550000	7,37
TOTAL ACTIF		5.937,60

BILAN

2018 : De 04/07/2017 à 31/12/2018

CVI. PASSIF

		31/12/2018
CAPITAUX PROPRES		4.872,60
I. CAPITAL		<u>6.200,00</u>
A. CAPITAL SOUSCRIT		18.600,00
Capital souscrit	100000	18.600,00
B. CAPITAL NON APPELE		-12.400,00
Capital non appelé (-)	101000	-12.400,00
V. BENEFICE REPORTE		<u>-1.327,40</u>
Perte reportée (-)	141000	-1.327,40
DETTES		1.065,00
IX. DETTES A UN AN AU PLUS		<u>1.065,00</u>
F. AUTRES DETTES		1.065,00
Compte courant Callens Properties	483020	1.065,00
TOTAL PASSIF		5.937,60

COMPTES DES RESULTATS

2018 : De 04/07/2017 à 31/12/2018

CVII. CHARGES

		31/12/2018
II. COUT DES VENTES ET DES PRESTATIONS		
<hr/>		<u>1.356,78</u>
B. SERVICE ET BIEN DIVERS		1.356,78
Honoraires notaires	613160	1.130,00
Publications légales	613250	161,78
Parkings (voitures)	614120	65,00
V. CHARGES FINANCIERES		<u>10,85</u>
<hr/>		
A. CHARGES DES DETTES		10,85
Intérêts, commissions et frais bancaire	650000	10,85
TOTAL CHARGES		1.367,63

COMPTES DES RESULTATS

2018 : De 04/07/2017 à 31/12/2018

CVIII. PRODUITS

		31/12/2018
I. VENTES ET PRESTATIONS		
<hr/>		<u>40,23</u>
D. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		40,23
Av. de toute nature (int. fictifs C/C)	746410	40,23
XI. AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS		<u>1.327,40</u>
<hr/>		
Perte à reporter	793000	1.327,40
TOTAL PRODUITS		1.367,63