

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFIN FINANCE DE
CONTRATS DE PRETS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT
ANTICIPE EN VUE DU FINANCEMENT DE CORES DEVELOPMENT SA**

La présente note a été établie par **LOOKANDFIN FINANCE**, une société anonyme dont le siège social est établi avenue Louise, 475 à 1050 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 CORES DEVELOPMENT SA, société de droit belge, à concurrence d'un montant maximal de 700.000 EUR. La société CORES DEVELOPMENT SA est également dénommée « Emprunteur » dans la présente note.

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 et dont le sous-jacent est un prêt destiné à financer la société CORES DEVELOPMENT SA.

**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).**

24 JUIN 2020

**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 CORES DEVELOPMENT SA. 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. Le premier risque devant être mentionné est le risque pour le Prêteur de perdre tout ou partie de son investissement en capital en cas d'insolvabilité qui, par hypothèse, viendrait

frapper la société CORES DEVELOPMENT SA que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

En effet, si la société CORES DEVELOPMENT SA 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.

2. À l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a identifié les facteurs suivants d'atténuation du risque de perte du capital investi :

a) Un gage sur créances

Le prêt est garanti par un gage sur créances portant sur les créances à l'égard de l'entreprise VANHOUT SA (BE 0439.714.361) découlant d'une convention-cadre signée dans le cadre du projet immobilier De Tuilerie situé à Diest.

CORES DEVELOPMENT SA s'engage jusqu'au remboursement total, en capital et intérêts, de la présente Offre, à :

- ne pas céder, mettre en gage, affacturer ou aliéner ces créances au profit de quiconque autre que LOOKANDFIN FINANCE
- réaliser et transmettre à LOOKANDFIN FINANCE un reporting trimestriel des créances perçues et encore à percevoir dans le cadre du projet immobilier De Tuilerie
- rembourser l'intégralité du solde restant dû, en capital et intérêts, de la présente Offre si l'un, l'autre, ou les deux cas suivants devaient subvenir : i. le total des créances perçues par CORES DEVELOPMENT SA dans le cadre dudit contrat est supérieur à 3.800.000 EUR, et ii. le montant total des créances existantes et à percevoir est inférieur à 110% du capital restant dû de la présente Offre.

3. A l'issue de son analyse du dossier et tenant compte des éléments de risques et d'atténuation décrits ci-dessus, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société CORES DEVELOPMENT SA est faible raison pour laquelle LOOKANDFIN l'a sélectionnée en lui attribuant une classe de risque A sur une échelle allant de A+ (risque très peu élevé) à E (risque très élevé). Pour une description complète des différentes classes de risques et de leur signification, cliquez [ici](#).

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

4. 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.

Les éventuels frais de recouvrement pourraient aussi, le cas échéant, entraîner un rendement négatif de l'investissement, étant cependant précisé que le Prêteur est toujours libre de décider d'exposer ou non ces frais de recouvrement.

L'article IV.A.3 de la présente note d'information mentionne que l'Emprunteur dispose de la faculté de rembourser anticipativement le contrat de prêt conclu avec LOOKANDFIN FINANCE à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds et pour la première fois le 12^{ème} mois après 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 standardisé respectif en capital. Le remboursement anticipé des Prêteurs interviendra dès que LOOKANDFIN FINANCE aura été remboursée de façon anticipée par l'Emprunteur.

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 de la faculté de remboursement anticipé dont bénéficie l'Emprunteur, il faut être conscient que le taux d'intérêt du prêt que l'Emprunteur s'est engagé à verser à LOOKANDFIN FINANCE est plus élevé que si le même Emprunteur avait emprunté le même montant sans faculté de remboursement anticipé.

A.3. Absence de recours contractuel des Prêteurs envers l'Emprunteur

5. En cas d'insolvabilité de l'Emprunteur, seule LOOKANDFIN FINANCE, qui est le cocontractant direct de l'Emprunteur, pourra introduire une déclaration de créance à son égard.

Dans la mesure où le Prêteur n'aura pas contracté directement avec l'Emprunteur, le Prêteur ne pourra faire valoir sa créance directement contre l'Emprunteur.

En revanche, le Prêteur percevra, en proportion de sa créance dans LOOKANDFIN FINANCE, tout remboursement que celle-ci recevrait dans le cadre de la procédure d'insolvabilité de l'Emprunteur.

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 il est permis de penser qu'il impliquerait des circonstances très particulières, voire exceptionnelles, pour pouvoir se manifester.

7. 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^o 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.

8. 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 protecteur 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.

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 - LOOKANDFIN FINANCE

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 1050 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 plateforme de financement alternatif, 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 1050 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, que ce soit à ses administrateurs ou à ses 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.

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 78.748 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.

C. Identité de la plateforme de financement alternatif - LOOKANDFIN

1° LOOKANDFIN est une société anonyme de droit belge dont le siège social est établi avenue Louise, 475 à 1050 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° LOOKANDFIN 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.

Dans le cadre de la présente Offre, LOOKANDFIN agit en qualité de plateforme de financement alternatif et LOOKANDFIN FINANCE en qualité d'émetteur.

Le capital social de LOOKANDFIN FINANCE est détenu à 99 % par LOOKANDFIN.

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. Description du sous-jacent

1° Le sous-jacent est un contrat de prêt conclu entre la société CORES DEVELOPMENT SA et LOOKANDFIN FINANCE.

Le montant prêté en principal par LOOKANDFIN FINANCE à la société CORES DEVELOPMENT SA 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 CORES DEVELOPMENT SA.

Le montant maximum qui pourra être prêté par LOOKANDFIN FINANCE à la société CORES DEVELOPMENT SA sera de 700.000 EUR.

2° A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société CORES DEVELOPMENT SA

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société CORES DEVELOPMENT SA société de droit belge, dont le siège social est établi en Belgique, 176 Mechelsesteenweg à 2018 Antwerpen immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0889.278.875.

L'adresse du site internet de la société CORES DEVELOPMENT SA est <https://www.coresdevelopment.be/>.

2° La société CORES DEVELOPMENT SA développe des projets immobiliers et détient également des participations dans des entreprises qui développent des projets immobiliers.

3° Le capital social de la société CORES DEVELOPMENT SA est détenu à :
- 40% par la société JURGEN VAN BOGAERT BV (BE 0471.330.027)

- 40% par la société PETER LEYSSENS BV (BE 0878.603.333)
- 10% par la société HAVANGES BV (BE 0825.236.111), et
- 10% par la société RAVAGO SA (LU00168745).

4° Les actionnaires n'ont pas perçu de rémunération de CORES DEVELOPMENT SA en 2019 : la société CORES DEVELOPMENT SA n'a pas versé de dividendes. Des tantièmes pour un montant de 1.005.237 EUR sur le résultat de 2018 ont été distribués en 2019. La société RAVAGO SA a perçu des intérêts pour un montant de 912.694 EUR en 2019 sur un prêt accordé à la société CORES DEVELOPMENT SA.

D'une part, au 31/12/2019 il y avait des comptes-courant et/ou créances avec des entreprises liées au sein de CORES DEVELOPMENT SA à charge de :

- CORES PROPERTIES NV (BE 0881.515.412) : 231.727 EUR
- ROCAILLE NV (BE 0632.612.026) : 3.707,28 EUR
- NIVO3 BVBA (BE 0674.626.882) : 220,62 EUR
- OEVERLOOS NV (BE 0738.677.665) : 155,05 EUR

- ROCAILLE NV (BE 0632.612.026) : 530.000 EUR
- CORAAL BV (NL72704845) : 1.657.000 EUR
- VERHEESKADE BV (NL74430602) : 3.457.827,93 EUR
- SOUVERAIN 25 NV (BE 0736.430.730) : 1.400.000 EUR
- SOUVERAIN 23 LAND NV (BE 0736.434.886) : 1.450.000 EUR
- RINKKAAI NV (BE 0656.553.309) : 622.500 EUR

D'autre part, au 31/12/2019 il y avait des comptes-courant, emprunts et/ou emprunts subordonnés avec des entreprises liées au sein de CORES DEVELOPMENT SA en faveur de :

- RAVAGO SA (LU00168745): 21.500.000 EUR
- CORES PROPERTIES NV (BE 0881.515.412) : 1.033.748,06 EUR

CORES DEVELOPMENT SA ne perçoit pas de rémunération des personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.

5° Les administrateurs délégués de la société CORES DEVELOPMENT SA sont :

- La société de droit belge NIVO3 BV (BE 0674.626.882), représenté par Monsieur Peter Leyskens
- La société de droit belge MOLLITIAM NV (BE 0677.966.157), représenté par Monsieur Jurgen Van Bogaert
- La société de droit belge HAVANGES BV (BE 0825.236.111), représenté par Monsieur Hans Van Gestel

L' administrateur de la société CORES DEVELOPMENT SA est :

- La société de droit belge BOPLICITY BV (BE 0824.563.841), représenté par Monsieur Paul Depuydt

6° CORES DEVELOPMENT SA atteste qu'une rémunération de 720.000 EUR a été payée au cours de l'exercice 2019 par CORES DEVELOPMENT SA à ses administrateurs.

Aucune somme n'a été provisionnée par CORES DEVELOPMENT SA aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

7° CORES DEVELOPMENT SA atteste qu'aucune condamnation n'a été encourue par aucun des administrateurs de CORES DEVELOPMENT SA.

8° CORES DEVELOPMENT SA atteste qu'aucun conflit d'intérêt n'est à signaler entre CORES DEVELOPMENT SA, d'une part, et ses administrateurs ou ses actionnaires majoritaires, d'autre part.

9° Le réviseur d'entreprise désigné au sein de CORES DEVELOPMENT SA est DELOITTE BEDRIJFSREVISOREN CVBA représenté par Monsieur Ben Vandeweyer.

B. Informations financières concernant la société CORES DEVELOPMENT SA

1° Les comptes annuels pour les exercices 2018 et 2019 de CORES DEVELOPMENT SA sont audités par un réviseur d'entreprise.

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

3° CORES DEVELOPMENT SA déclare qu'au 31/12/2019 ses capitaux propres s'élevaient à 8.562.236 EUR et son endettement financier total à 31.649.720 EUR.

CORES DEVELOPMENT SA déclare que, depuis cette date, aucun élément de nature exceptionnelle n'est venu influencer le niveau de ses capitaux propres.

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

Pour plus d'informations financière sur la société CORES DEVELOPMENT SA, 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 700.000 EUR.

2° L'Offre est émise sous la Condition Suspensive de recueillir un montant minimal de 560.000 EUR.

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.

Il n'y a pas de montant maximal de Souscription par investisseur.

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/des Condition(s) Suspensive(s) n'ait expiré. En

cas de défaillance d'une Condition Suspensive, LOOKANDFIN FINANCE procèdera 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 25 juin 2020 au 31 juillet 2020 ;

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.

La Condition Suspensive doit être satisfaite pour le 31 juillet 2020 au plus tard.

Postérieurement à la réalisation de la Condition Suspensive, 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 31 juillet 2020 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° La société CORES DEVELOPMENT SA souhaite emprunter 700.000 EUR afin de financer la croissance du groupe Cores Development via le développement de projets immobiliers.

2° La croissance du groupe Cores Development est financée via 2 prêts amortissables octroyés par LOOKANDFIN FINANCE :

- Un prêt amortissable de 700.000 EUR, qui fait l'objet de la présente note d'information
- Un prêt amortissable de 300.000 EUR, qui fait l'objet d'une couverture d'assurance de la part d'Atradius et d'une note d'information distincte

La croissance non financée par les prêts ci-dessus sera financée par les autres partenaires financiers de CORES DEVELOPMENT SA et du groupe Cores Development, et notamment les partenaires bancaires et les actionnaires du groupe.

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.

La somme des montants investis par les prêteurs en vue du financement de la société CORES DEVELOPMENT SA et collectés par LOOKANDFIN FINANCE dans le cadre des contrats de prêt standardisés correspond au montant total qui fera l'objet du contrat de prêt entre LOOKANDFIN FINANCE et la société CORES DEVELOPMENT SA.

2° Les contrats de prêt standardisés 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 l'Emprunteur est encore inconnue vu qu'elle dépend d'évènements extérieurs, à savoir le moment de la réalisation de la Condition Suspensive.

La durée du prêt qui sera consenti par LOOKANDFIN FINANCE à l'Emprunteur sera de 36 mois en sorte que le remboursement de la dernière mensualité interviendra 36 mois après la date de mise à disposition des fonds à l'Emprunteur.

Les remboursements du prêt par LOOKANDFIN FINANCE aux investisseurs seront mensuels conformément aux tableaux d'amortissement définitifs qui seront joints aux contrats de prêt standardisés. Chaque mensualité comprendra une part de capital et d'intérêts pendant toute la durée du prêt.

Vous trouverez ci-dessous un exemple de tableau d'amortissement sur la base d'un prêt d'un montant de 1.000 EUR en capital qui, par hypothèse, serait libéré le 1 juillet 2020.

Montant investi	1.000 €
Mensualité	30,24 €
Taux d'intérêt annuel	5,60%
Période	36 mois
Total intérêts	89 €
Rendement global	8,87%

Date	Mensualité	Principal	Intérêt	Solde restant dû
1/08/20	30,24 €	25,57 €	4,67 €	974 €
1/09/20	30,24 €	25,69 €	4,55 €	949 €
1/10/20	30,24 €	25,81 €	4,43 €	923 €
1/11/20	30,24 €	25,93 €	4,31 €	897 €
1/12/20	30,24 €	26,06 €	4,19 €	871 €
1/01/21	30,24 €	26,18 €	4,06 €	845 €
1/02/21	30,24 €	26,30 €	3,94 €	818 €
1/03/21	30,24 €	26,42 €	3,82 €	792 €
1/04/21	30,24 €	26,54 €	3,70 €	765 €
1/05/21	30,24 €	26,67 €	3,57 €	739 €
1/06/21	30,24 €	26,79 €	3,45 €	712 €
1/07/21	30,24 €	26,92 €	3,32 €	685 €
1/08/21	30,24 €	27,04 €	3,20 €	658 €
1/09/21	30,24 €	27,17 €	3,07 €	631 €
1/10/21	30,24 €	27,30 €	2,94 €	604 €
1/11/21	30,24 €	27,42 €	2,82 €	576 €
1/12/21	30,24 €	27,55 €	2,69 €	549 €
1/01/22	30,24 €	27,68 €	2,56 €	521 €
1/02/22	30,24 €	27,81 €	2,43 €	493 €
1/03/22	30,24 €	27,94 €	2,30 €	465 €
1/04/22	30,24 €	28,07 €	2,17 €	437 €
1/05/22	30,24 €	28,20 €	2,04 €	409 €
1/06/22	30,24 €	28,33 €	1,91 €	381 €
1/07/22	30,24 €	28,46 €	1,78 €	352 €
1/08/22	30,24 €	28,60 €	1,64 €	324 €
1/09/22	30,24 €	28,73 €	1,51 €	295 €
1/10/22	30,24 €	28,87 €	1,38 €	266 €
1/11/22	30,24 €	29,00 €	1,24 €	237 €
1/12/22	30,24 €	29,14 €	1,11 €	208 €
1/01/23	30,24 €	29,27 €	0,97 €	179 €
1/02/23	30,24 €	29,41 €	0,83 €	149 €
1/03/23	30,24 €	29,55 €	0,70 €	120 €
1/04/23	30,24 €	29,68 €	0,56 €	90 €
1/05/23	30,24 €	29,82 €	0,42 €	60 €
1/06/23	30,24 €	29,96 €	0,28 €	30 €
1/07/23	30,24 €	30,10 €	0,14 €	- €
Total	1.089 €	1.000 €	89 €	

Il est rappelé que comme mentionné en partie I de la présente note, l'Emprunteur disposera de la faculté de rembourser anticipativement le Contrat de prêt à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds et pour la première fois le 12^{ème} mois après 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 5,6% l'an avant retenue du précompte mobilier.

7° Les dates de paiement des intérêts sont identiques aux dates de remboursement 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 connues.

Chaque mensualité comprendra une part de capital et d'intérêts pendant toute la durée du prêt.

Pour un exemple de tableau d'amortissement, il est renvoyé à la partie IV.A.3° ci-dessus.

Annexes : Il est précisé que par application de l'article 11 § 3 de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres publiques d'instruments de placement, les informations communiquées via un lien hypertexte ne font formellement pas partie de la présente note d'information.

1. Comptes annuels de la société CORES DEVELOPMENT SA pour ses deux derniers exercices comptables.

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.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20	<u>502.450,74</u>	
VASTE ACTIVA		21/28	<u>22.251.784,46</u>	<u>5.445.302,49</u>
Immateriële vaste activa	6.2	21	159.110,56	80.013,60
Materiële vaste activa	6.3	22/27	2.084.351,63	1.679.900,20
Terreinen en gebouwen		22		
Installaties, machines en uitrusting		23	61.184,91	66.312,33
Meubilair en rollend materieel		24	293.094,34	215.186,13
Leasing en soortgelijke rechten		25	288.463,09	207.030,85
Overige materiële vaste activa		26	1.441.609,29	1.191.370,89
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
	6.4/			
Financiële vaste activa	6.5.1	28	20.008.322,27	3.685.388,69
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1	6.688.613,43	2.422.285,50
Deelnemingen		280	1.043.785,50	682.285,50
Vorderingen		281	5.644.827,93	1.740.000,00
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3	13.268.021,19	1.245.521,19
Deelnemingen		282	9.795.521,19	1.245.521,19
Vorderingen		283	3.472.500,00	
Andere financiële vaste activa		284/8	51.687,65	17.582,00
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	51.687,65	17.582,00

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>17.580.065,31</u>	<u>19.245.019,08</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	7.740.690,36	8.108.526,32
Vorraden		30/36	7.740.690,36	8.108.526,32
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	7.740.690,36	8.108.526,32
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	9.100.657,16	9.278.911,96
Handelsvorderingen		40	8.555.313,64	8.607.738,01
Overige vorderingen		41	545.343,52	671.173,95
Geldbeleggingen	6.5.1/	50/53		
Eigen aandelen	6.6	50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	418.536,27	1.822.351,66
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	320.181,52	35.229,14
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	40.334.300,51	24.690.321,57

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Kapitaal	6.7.1	10/15	<u>8.562.236,00</u>	<u>6.548.757,08</u>
Geplaatst kapitaal		10	1.000.000,00	1.000.000,00
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		100	1.000.000,00	1.000.000,00
Uitgiftepremies		101		
		11	94.202,00	94.202,00
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	7.468.000,00	4.743.208,93
Wettelijke reserve		130	100.000,00	100.000,00
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133	7.368.000,00	4.643.208,93
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	34,00	711.346,15
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief⁵		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN				
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	<u>122.344,54</u>	
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	122.344,54	
Uitgestelde belastingen		168		

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatste kapitaal.

⁵ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	<u>31.649.719,97</u>	<u>18.141.564,49</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	27.504.743,36	12.054.528,40
Financiële schulden		170/4	27.504.743,36	12.054.528,40
Achtergestelde leningen		170	21.500.000,00	2.000.000,00
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	149.752,30	112.936,09
Kredietinstellingen		173	4.821.243,00	5.009.945,70
Overige leningen		174	1.033.748,06	4.931.646,61
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	4.095.554,92	5.980.655,96
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	99.443,31	68.343,42
Financiële schulden		43		264.646,75
Kredietinstellingen		430/8		264.646,75
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	2.278.496,26	2.635.273,76
Leveranciers		440/4	2.278.496,26	2.635.273,76
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	885.837,09	1.257.462,74
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	150.232,48	232.874,84
Belastingen		450/3	7.405,60	98.784,91
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	142.826,88	134.089,93
Overige schulden		47/48	681.545,78	1.522.054,45
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	49.421,69	106.380,13
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	40.334.300,51	24.690.321,57

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	12.516.741,48	16.440.675,78
Omzet	6.10	70	10.438.846,42	12.387.926,10
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71	836.468,08	2.814.238,49
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	1.241.426,98	1.238.511,19
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A		
Bedrijfskosten		60/66A	14.149.386,04	17.525.685,28
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	579.649,03	2.908.125,37
Aankopen		600/8	579.649,03	2.908.125,37
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609		
Diensten en diverse goederen		61	10.232.775,27	11.696.600,14
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	1.487.945,96	1.302.564,83
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	480.820,12	375.701,92
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	1.204.304,04	1.090.691,25
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	122.344,54	
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	41.547,08	152.001,77
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	-1.632.644,56	-1.085.009,50

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	5.300.065,97	4.652.482,51
Recurrente financiële opbrengsten		75	5.300.065,97	4.652.482,51
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	5.290.095,21	4.652.334,12
Opbrengsten uit vlottende activa		751		
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	9.970,76	148,39
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	1.088.672,23	318.196,98
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.088.672,23	318.196,98
Kosten van schulden		650	1.041.559,85	264.469,62
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	651		
Andere financiële kosten		652/9	47.112,38	53.727,36
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	2.578.749,18	3.249.276,03
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-) 6.13	67/77	3.916,39	4.452,42
Belastingen		670/3	3.916,39	4.452,42
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	2.574.832,79	3.244.823,61
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	2.574.832,79	3.244.823,61

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	3.286.178,94	3.244.823,61
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	2.574.832,79	3.244.823,61
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	711.346,15	
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	2.724.791,07	
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	2.724.791,07	
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)	34,00	711.346,15
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7	561.353,87	2.533.477,46
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695	561.353,87	2.533.477,46
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		