# NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFINFINANCE DE CONTRATS DE PRETS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE EN VUE DU FINANCEMENT DE FINANCIERE B2M SAS

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 FINANCIERE B2M SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, 26 allée Jules Milhau à 34000 Montpellier, inscrite aux RCS de Montpellier sous le numéro 891.207.136 à concurrence d'un montant maximal de 520.000 EUR. La société FINANCIERE B2M SAS 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 FINANCIERE B2M SAS.

**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).**

**18 DECEMBRE 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 FINANCIERE B2M SAS. 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 FINANCIERE B2M SAS que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

En effet, si la société FINANCIERE B2M SAS 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 FINANCIERE B2M SAS, la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN a identifié les risques suivants inhérents à la société FINANCIERE B2M SAS :

a) Risques liés au Projet « Jacques Halévy » :

La dette découlant de la présente Offre sera remboursée soit par les bénéfices générés par un projet immobilier en cours de réalisation, le projet « Jacques Halévy ».

Néanmoins, le projet étant en cours de développement, des risques de retards, d'exécution et de commercialisation existent.

Par ailleurs, le cout global du projet « Jacques Halévy » s'élève à 10.578.000 EUR TTC. La structure de financement est la suivante :

- Fonds propres : 412.000 EUR.
- Crédit LOOKANDFIN FINANCE SA : 520.000 EUR.
- Préventes : 7.146.000 EUR.
- Crédit Bancaire : 2.500.000 EUR.

Une fois la construction achevée, les différents lots seront mis en vente. Les prix de vente ainsi perçus seront prioritairement affectés au remboursement de LOOKANDFIN FINANCE après paiement des prestataires liés au projet « Jacques Halévy ».

b) Dette bancaire - Equity release - Rangs :

Il est précisé qu'aux termes de l'acquisition de la parcelle cadastrée section OC numéro 25 d'une contenance de 2028 m2 située 57 rue esprit Aubert et de la parcelle cadastrée section OC numéro 28 d'une contenance de 1860 m2 située 50 rue esprit Aubert FINANCIERE B2M SAS a injecté 912.000 EUR de fonds propres dans le capital de SCCV JACQUES HALEVY en vue de financer les besoins du projet « Jacques Halévy ».

La présente Offre vise à refinancer partiellement cet effort propre à concurrence de 520.000 EUR via LOOKANDFIN FINANCE, ce qui signifie que le prêt consenti par LOOKANDFIN FINANCE à FINANCIERE B2M SAS permettra de libérer une tranche de capitaux propres d'un montant équivalent, soit 520.000 EUR, qui remontera vers l'actionnaire de FINANCIERE B2M SAS, le solde des Fonds propres investis par le promoteur dans le projet s'élevant dès lors à 392.000 EUR.

Par ailleurs, l'accord conclu entre SCCV JACQUES HALEVY et sa banque, CAISSE D'EPARGNE, prévoit qu'à condition pour SCCV JACQUES HALEVY de réaliser 6.831.300 EUR minimum de préventes, SCCV JACQUES HALEVY se voit octroyer une ligne de crédit pour un montant maximum de 2.500.000 EUR par la banque en vue de financier les besoins du projet « Jacques Halévy ».

Le mécanisme et l'ordre d'utilisation des fonds destinés à financer le projet « Jacques Halévy » sont les suivants :

SCCV JACQUES HALEVY doit d'abord utiliser les fonds propres à sa disposition pour un montant total de 912.000 EUR (soit la somme de 392.000 EUR de Fonds propres et de 520.000 EUR de prêt LOOKANDFIN FINANCE) ;

- ensuite, SCCV JACQUES HALEVY utilisera les montants perçus à l'occasion de la pré-commercialisation du projet auprès du public. A la date du 15 décembre 2020, les préventes totalisaient 4.554.200 EUR soit 40% du chiffre d'affaire estimé. Les fonds récoltés à l'occasion des préventes ne feront qu'augmenter à mesure de l'avancement du projet ;

- enfin, ce n'est que quand les fonds correspondant aux deux postes précités ne suffisent plus que l'Emprunteur puisera dans la ligne de crédit.

L'accord conclu entre SCCV JACQUES HALEVY et CAISSE D'EPARGNE inclut une clause « d'equity release » qui prévoit que sur le montant de 912.000 EUR apportés par le FINANCIERE B2M SAS, une première tranche de 189.000 EUR pourra lui être remboursé par priorité lorsque le niveau des préventes de la première phase aura atteint le seuil de 60 %.

Dans ce cas, l'accord avec CAISSE D'EPARGNE prévoit que la ligne de crédit servira à substituer la tranche de 189.000 EUR qui auront été remboursées selon un mécanisme de subrogation, à savoir de « vases communiquant ».

Il résulte de ce qui précède qu'en termes de rang, la clause dite d'equity release a pour effet de placer l'apport de 189.000 EUR restant fonds propres de l'actionnaire FINANCIERE B2M SAS à un rang senior préférentiel par rapport au prêt découlant de la présente Offre dès lors que ce montant pourra être remboursé à l'actionnaire FINANCIERE B2M SAS si et dès que le seuil de 60 % est atteint. Ce faisant, le remboursement par SCCV JACQUES HALEVY de la créance de LOOKANDFIN FINANCE interviendrait après celui de la tranche de 189.000 EUR restant en fonds propres de l'actionnaire FINANCIERE B2M SAS mais avant le solde des Fonds propres qui s'élèvera alors à 203.000 EUR.

Quant à la ligne de crédit, et lorsqu'elle sera utilisée, la dette bancaire qui en découlera disposera, en cas d'insolvabilité survenant dans le chef de SCCV JACQUES HALEVY, d'un rang senior préférentiel par rapport à la dette découlant de la présente Offre du fait que la banque dispose de sûretés réelles, à savoir d'hypothèques sur les immeubles.

A l'inverse, en l'absence d'insolvabilité survenant dans le chef de SCCV JACQUES HALEVY pendant la durée du prêt, la créance de LOOKANDFIN FINANCE sera remboursée par SCCV JACQUES HALEVY après le remboursement de la ligne de crédit.

Par conséquent, dans l'hypothèse où l'insolvabilité de SCCV JACQUES HALEVY surviendrait après que la tranche de 189.000 EUR de capital apporté par l'actionnaire FINANCIERE B2M SAS lui ait été remboursé en exécution de la clause d'equity release, il faut être conscient que l'apport en capital de l'actionnaire FINANCIERE B2M SAS lui aura déjà été intégralement remboursé alors que les Prêteurs n'auront alors perçus que des intérêts. Compte tenu des sûretés dont dispose CAISSE D'EPARGNE, la créance de LOOKANDFIN FINANCE à l'égard de SCCV JACQUES HALEVY sera chirographaire et donc payée après CAISSE D'EPARGNE si les actifs subsistant le permettent.

**2.** A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société FINANCIERE B2M SAS est modéré compte tenu de:

a) Le niveau d'avancement du Projet « Jacques Halévy »

Le projet « Jacques Halévy» consiste en la construction d'une résidence de 53 logements dont 9 logements sociaux. Le taux de réservation actuel s'élève d'ores et déjà à 41% ce qui démontre la demande d'acquéreurs pour les biens en développement. Par ailleurs, la qualité du projet est validée par une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) qui a d'ores et déjà été octroyée par un partenaire bancaire du groupe Vestia. Cette GFA signifie que la banque s'engage à finaliser le projet immobilier en cas de défaillance du promoteur ce qui valide indirectement la qualité du projet, son bon niveau d'avancement et la solidité du Groupe qui en est le promoteur.

b) La Caution de JPB FINANCES SARL

JPB FINANCES SARL emprunte aux côtés de FINANCIERE B2M SAS en qualité de Caution solidaire, ce qui signifie que JPB FINANCES SARL sera tenue au remboursement du prêt au même titre que FINANCIERE B2M SAS.

En 2019, JPB FINANCES SARL a réalisé un chiffre d'affaire de 582.920 EUR et dispose d'une solvabilité de 79%.

c) Deux Garanties À Première Demande (GAPD)

La SCCV JACQUES HALEVY (SIREN : 848.831.061) confère à LOOKANDFIN FINANCE une Garantie À Première Demande (GAPD). Cette dernière implique que le garant, la SCCV JACQUES HALEVY s'engage à payer, dès la première demande du bénéficiaire, LOOKANDFIN FINANCE, tout ou partie du montant du prêt au bénéficiaire sans pouvoir soulever d'exception, d'objection ou de contestation tenant à l'obligation du contrat de garantie initial établi entre les parties.

De plus, la SAS VESTIA IMMOBILIER (SIREN : 794.166 .65) confère à LOOKANDFIN FINANCE une Garantie À Première Demande (GAPD). Cette dernière implique que le garant, la SAS VESTIA IMMOBILIER s'engage à payer, dès la première demande du bénéficiaire, LOOKANDFIN FINANCE, tout ou partie du montant du prêt au bénéficiaire sans pouvoir soulever d'exception, d'objection ou de contestation tenant à l'obligation du contrat de garantie initial établi entre les parties.

d) Une allocation prioritaire des prix de ventes liés au projet « Jacques Halévy » au profit de LOOKANDFIN FINANCE

FINANCIERE B2M SAS et JPB FINANCES SARL s'engagent à faire en sorte que la société SCCV JACQUES HALEVY qui réalise le projet dit « Jacques Halévy » affecte le prix de vente des biens immeubles faisant partie du projet dit « Jacques Halévy » par priorité au remboursement du prêt découlant de la présent Offre, après paiement des prestataires et l'éventuel « Equity release » pour un montant de maximum 189.000 EUR.

**3.** A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société FINANCIERE B2M SAS est modéré raison pour laquelle LOOKANDFIN l'a sélectionnée en lui attribuant une classe de risque C 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 ou en cas de non-paiement par l'Emprunteur d'une ou plusieurs échéances d'intérêts.

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, entrainer 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, totalement ou partiellement, le contrat de prêt conclu avec LOOKANDFIN FINANCE.

Cela signifie qu'en pareil cas, LOOKANDFIN FINANCE remboursera à son tour, de façon anticipée, totalement ou partiellement, 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 récupèreront 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, ici également, il est permis de penser qu'il impliquerait des circonstances 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, § 1er, 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.

**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 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., l'offreur, 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, 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.

**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 moins.

**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 l'offreur - 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°** 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 d'offreur 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 FINANCIERE B2M SAS et LOOKANDFIN FINANCE.

Le montant prêté en principal par LOOKANDFIN FINANCE à la société FINANCIERE B2M SAS 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 FINANCIERE B2M SAS.

Le montant maximum qui pourra être prêté par LOOKANDFIN FINANCE à la société FINANCIERE B2M SAS sera de 520.000 EUR.

**2° A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société FINANCIERE B2M SAS**

**1°** L'émetteur du contrat de prêt est la société FINANCIERE B2M SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, 26 allée Jules Milhau à 34000 Montpellier, inscrite aux RCS de Montpellier sous le numéro 891.207.136 ;

FINANCIERE B2M SAS ne dispose pas de site internet. Le site internet du Groupe Vestia est https://www.vestiapromotions.com/

**2°** La société FINANCIERE B2M SAS est une financière dont l'objet est de structurer des financements pour les projets immobiliers du Groupe VESTIA.

**3°** Le capital social de la société FINANCIERE B2M SAS est détenu à hauteur de :

- 50% par la société de droit français JPB FINANCES SARL
- 50% par la société de droit français XJM SARL

**4°** Le président de FINANCIERE B2M SAS perçoit une rémunération de 500€ par mois de FINANCIERE B2M SAS.

Il existait au 30 novembre 2020 les comptes courants suivant dans FINANCIERE B2M SAS :

- 1.414,82 EUR à charge de la société JPB FINANCES
- 61,94 EUR en faveur de la société XMJ

FINANCIERE B2M SAS ne perçoit pas de rémunération des personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.

**5°** Le président de la société FINANCIERE B2M SAS est la société XJM SARL.

La société FINANCIERE B2M SAS n'a pas d'administrateur.

**6°** FINANCIERE B2M SAS atteste qu'aucune rémunération n'a été payée au cours du dernier exercice par FINANCIERE B2M SAS à ses administrateurs.

Aucune somme n'a été provisionnée par FINANCIERE B2M SAS aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

**7°** FINANCIERE B2M SAS atteste qu'aucune condamnation n'a été encourue par aucun des administrateurs de FINANCIERE B2M SAS.

**8°** FINANCIERE B2M SAS atteste qu'aucun conflit d'intérêt n'est à signaler entre FINANCIERE B2M SAS, d'une part, et son président ou ses actionnaires majoritaires, d'autre part.

**9°** Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de FINANCIERE B2M SAS.

**B. Informations financières concernant la société FINANCIERE B2M SAS**

**1°** FINANCIERE B2M SAS a été constituée le 19/11/2020 et son premier exercice comptable est un exercice se terminant le 31/03/2022.

Il n'existe donc pas encore de comptes annuels déposés.

**2°** FINANCIERE B2M SAS atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles.

**3°** FINANCIERE B2M SAS déclare qu'au 30/11/2020 ses capitaux propres s'élevaient à 1050 EUR 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 30/11/2020**,** son endettement financier total s'élevait à 0,00 EUR. Étant précisé qu'une émission obligataire de 500.000 € a été effectuée en décembre 2020.

**4°** FINANCIERE B2M SAS atteste qu'aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de FINANCIERE B2M SAS 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 FINANCIERE B2M SAS.

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

### A. Description de l'Offre

**1°** Le montant maximal de l'Offre est de 520.000 EUR.

**2°** L'Offre est émise sous la Condition Suspensive n° 1 de recueillir un montant minimal de 400.000 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 conditionné par la satisfaction préalable des exigences suivantes :

A. La réception des actes authentiques de vente à la SCCV JACQUES HALEVY (SIREN : 848.831.061) de la parcelle cadastrée section OC numéro 25 d'une contenance de 2028 m2 située 57 rue esprit Aubert et de la parcelle cadastrée section OC numéro 28 d'une contenance de 1860 m2 située 50 rue esprit Aubert

B. La réception des contrats de crédit bancaires signés et de la preuve de l'entrée en vigeur de la GFA.

C. La signature d'une Garantie à Première Demande (« GAPD ») accordée par la SCCV JACQUES HALEVY (SIREN : 848.831.061) au profit de LOOKANDFIN FINANCE.

D. La signature d'une Garantie à Première Demande (« GAPD ») accordée par la SAS VESTIA IMMOBILIER (SIREN : 794.166 .65) au profit de LOOKANDFIN FINANCE.

Ces conditions suspensives doivent être réalisées pour le 1er février 2021 au plus tard.

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 de 5.000 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/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 18/12/2020 au 18/01/2021 ;

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 n°1 doit être satisfaite pour 18/01/2021 au plus tard.
La Condition Suspensive n°2 doit être satisfaite pour le 01/02/2021 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 01/02/2021 au plus tard.

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

### B. Raisons de l'Offre

**1°** Le projet « Jacques Halévy» est logé dans une SCCV dédiée (i.e. Société Civile de Construction Vente) dont l'actionnariat à 65% VESTIA PROMOTION SAS, 35% FINANCIERE B2M SAS et 5% SAS F 2I. FINANCIERE B2M SAS est elle-même détenue à hauteur de 50% par JPB FINANCES SARL et à hauteur de 50% par XJM SARL.

Afin de refinancer 57% des fonds propres déjà investis dans le projet « Jacques Halévy » à ce jour (912.000 EUR), FINANCIERE B2M SAS, filiale du Groupe Vestia souhaite emprunter un montant de 520.000 €.

Le budget de promotion du projet « Jacques Halévy » TTC est le suivant :

- Prix de revient : 10.558.000 EUR
- Prix de vente : 11.339.000 EUR

La marge estimée sur ce projet est donc de 781.000 EUR, soit 7,4%.

La structure de financement envisagée est la suivante :

- Effort Propre : 412.000 EUR
- Crédit LOOKANDFIN FINANCE : 520.000 EUR
- Crédit bancaire : 2.500.000 EUR
- Préventes 7.146.000 EUR

C'est dans ce contexte que FINANCIERE B2M SAS souhaite emprunter un montant de 520.000 EUR afin de refinancer 57% des fonds propres déjà investis dans le projet « Jacques Halévy » à ce jour (912.000 EUR).

**2°** Cet investissement est financé via (1) un prêt in fine de 520.000 EUR octroyé par LOOKANDFIN FINANCE (objet de la présente note d'information) (2) un effort propre de 412.000 EUR, (3) un crédit bancaire de 2.500.000 EUR et (4) des préventes de minimum 7.146.000 EUR.

**3°** Le prix de revient du projet « Jacques Halévy » est de 10.558.000 EUR. Les financements de ce dernier sont structurés de la manière suivante :

- Effort Propre : 412.000 EUR
- Crédit LOOKANDFIN FINANCE : 520.000 EUR
- Crédit bancaire : 2.500.000 EUR
- Préventes 7.146.000 EUR

Les fonds collectés au travers des Offres LOOKANDFIN FINANCE nets, après déduction des frais supportés par l'Emprunteur, s'élèvent à (en partant de l'hypothèse que 100% des montants ont été collectés) 482.964 EUR.

Ce financement permettra de refinancer 57% des fonds propres déjà investis dans le projet « Jacques Halévy » à ce jour (912.000 EUR) décrit ci-avant.

## 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 § 1er, 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 FINANCIERE B2M SAS 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 FINANCIERE B2M SAS.

**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 des Conditions Suspensives.

La durée du prêt qui sera consenti par LOOKANDFIN FINANCE à l'Emprunteur sera de 24 mois en sorte que le remboursement de la dernière mensualité interviendra 24 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 au tableau d'amortissement définitif qui seront joints aux contrats de prêt standardisés. Seuls les intérêts seront versés à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds à FINANCIERE B2M SAS. A l'échéance du prêt, soit le 24ème à compter de la mise à disposition effective des fonds à l'Emprunteur, celui-ci remboursera en une seule mensualité l'intégralité du montant du prêt en principal. 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 01/02/2021.

## FR

| | | |
|---|---|---|
| **Montant investi** | **1.000** | € |
| **Mensualité** | **6,25** | € |
| **Taux d'intérêt annuel** | **7,50%** | |
| **Période** | **24** | mois |
| **Total intérêts** | **150** | € |
| **Rendement global** | **15,00%** | |

| Date | Mensualité | Principal | Intérêt | Solde restant dû |
|---|---|---|---|---|
| 18/01/2021 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/02/2021 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/03/2021 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/04/2021 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/05/2021 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/06/2021 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/07/2021 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/08/2021 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/09/2021 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/10/2021 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/11/2021 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/12/2021 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/01/2022 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/02/2022 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/03/2022 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/04/2022 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/05/2022 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/06/2022 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/07/2022 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/08/2022 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/09/2022 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/10/2022 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/11/2022 | 6,25 € | - € | 6,25 € | 1.000 € |
| 18/12/2022 | 1.006,25 € | 1.000,00 € | 6,25 € | - € |
| **Total** | **1.150 €** | **1.000 €** | **150 €** | |

Il est rappelé que comme mentionné en partie I de la présente note, l'Emprunteur aura la faculté de rembourser par anticipation le Contrat de prêt à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition des fonds. Dans ce cas, l'Emprunteur devra notifier sa décision de procéder au remboursement anticipé du prêt, total ou partiel, en adressant un courrier recommandé à LOOKANDFIN FINANCE au plus tard un mois, le cachet de la poste faisant foi, avant la date souhaitée pour le remboursement anticipé volontaire. En pareil cas,

l'Emprunteur sera redevable à l'égard de LOOKANDFIN FINANCE du remboursement intégral ou partiel du solde restant dû du prêt en capital.

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 7,5% 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'anniversaire[1] 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.

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

### B. Description du garant et de la garantie

JPB FINANCES SARL emprunte aux côtés de FINANCIERE B2M SAS en qualité de Caution solidaire, ce qui signifie que JPB FINANCES SARL sera tenue au remboursement du prêt au même titre que FINANCIERE B2M SAS.

La société JPB FINANCES SARL est une société de droit français, dont le siège social est établi en France, 26 allée Jules Milhau à 34000 Montpellier, inscrite aux RCS de Montpellier sous le numéro 478.818.412.

En 2019, JPB FINANCES SARL a réalisé un chiffre d'affaire de 582.920 EUR et dispose d'une solvabilité de 79%.

Par ailleurs, la SCCV JACQUES HALEVY (SIREN : 848.831.061) confère à LOOKANDFIN FINANCE une Garantie À Première Demande (GAPD). Cette dernière implique que le garant, la SCCV JACQUES HALEVY s'engage à payer, dès la première demande du

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

bénéficiaire, LOOKANDFIN FINANCE, tout ou partie du montant du prêt au bénéficiaire sans pouvoir soulever d'exception, d'objection ou de contestation tenant à l'obligation du contrat de garantie initial établi entre les parties.

De plus, la SAS VESTIA IMMOBILIER (SIREN : 794.166 .65) confère à LOOKANDFIN FINANCE une Garantie À Première Demande (GAPD). Cette dernière implique que le garant, la SAS VESTIA IMMOBILIER s'engage à payer, dès la première demande du bénéficiaire, LOOKANDFIN FINANCE, tout ou partie du montant du prêt au bénéficiaire sans pouvoir soulever d'exception, d'objection ou de contestation tenant à l'obligation du contrat de garantie initial établi entre les parties.

**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 LOOKANDFIN FINANCE SA pour son dernier exercice comptable.

| 20 | 29/04/2020 | BE 0683.777.546 | 9 | EUR | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| NAT. | Date du dépôt | N° | P. | D. | 20106.00342 | A 1.1 |

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

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

Dénomination: **LOOKANDFIN FINANCE**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Avenue Louise N°: 475 Boîte:

Code postal: 1000 Commune: Bruxelles

Pays: Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0683.777.546

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 30-10-2018

---

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 29-04-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 26-10-2017 au 31-12-2018

Exercice précédent du - au -

---

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

A 2.2, A 6.1.1, A 6.1.2, A 6.1.3, A 6.2, A 6.4, A 6.5, A 6.6, A 6.7, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 8, A 9, A 10, A 11, A 12, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

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

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

## LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

**LEVY MORELLE** Frédéric

Chaussée de la Hulpe 411
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

Début de mandat: 26-10-2017 Fin de mandat: 30-06-2023 Administrateur délégué

**WROBLEWSKI** Dominique

Boulevard Léopold II 109
1080 Molenbeek-Saint-Jean
BELGIQUE

Début de mandat: 26-10-2017 Fin de mandat: 30-06-2023 Administrateur délégué

**LOOK AND FIN**
BE 0846.783.769
Avenue Louise 475
1000 Bruxelles
BELGIQUE

Début de mandat: 26-10-2017 Fin de mandat: 30-06-2023 Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par:

**LEVY MORELLE** Frédéric

Chaussée de la Hulpe 411
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

# COMPTES ANNUELS

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

| | Ann. | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| **ACTIF** | | | | |
| **FRAIS D'ÉTABLISSEMENT** | | 20 | | |
| **ACTIFS IMMOBILISÉS** | | 21/28 | | |
| **Immobilisations incorporelles** | 6.1.1 | 21 | | |
| **Immobilisations corporelles** | 6.1.2 | 22/27 | | |
| Terrains et constructions | | 22 | | |
| Installations, machines et outillage | | 23 | | |
| Mobilier et matériel roulant | | 24 | | |
| Location-financement et droits similaires | | 25 | | |
| Autres immobilisations corporelles | | 26 | | |
| Immobilisations en cours et acomptes versés | | 27 | | |
| **Immobilisations financières** | 6.1.3 | 28 | | |
| **ACTIFS CIRCULANTS** | | 29/58 | **25.204.416** | |
| **Créances à plus d'un an** | | 29 | **17.202.161** | |
| Créances commerciales | | 290 | | |
| Autres créances | | 291 | 17.202.161 | |
| **Stocks et commandes en cours d'exécution** | | 3 | | |
| Stocks | | 30/36 | | |
| Commandes en cours d'exécution | | 37 | | |
| **Créances à un an au plus** | | 40/41 | **5.857.989** | |
| Créances commerciales | | 40 | 91.583 | |
| Autres créances | | 41 | 5.766.407 | |
| **Placements de trésorerie** | | 50/53 | | |
| **Valeurs disponibles** | | 54/58 | **2.144.266** | |
| **Comptes de régularisation** | | 490/1 | | |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | | 20/58 | **25.204.416** | |

| | Ann. | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| **PASSIF** | | | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | | 10/15 | **78.748** | |
| **Capital** | | 10 | **61.500** | |
| Capital souscrit | | 100 | 61.500 | |
| Capital non appelé | | 101 | | |
| **Primes d'émission** | | 11 | | |
| **Plus-values de réévaluation** | | 12 | | |
| **Réserves** | | 13 | **6.150** | |
| Réserve légale | | 130 | 6.150 | |
| Réserves indisponibles | | 131 | | |
| Pour actions propres | | 1310 | | |
| Autres | | 1311 | | |
| Réserves immunisées | | 132 | | |
| Réserves disponibles | | 133 | | |
| **Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)** | | 14 | **11.098** | |
| **Subsides en capital** | | 15 | | |
| **Avance aux associés sur répartition de l'actif net** | | 19 | | |
| **PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS** | | 16 | | |
| **Provisions pour risques et charges** | | 160/5 | | |
| Pensions et obligations similaires | | 160 | | |
| Charges fiscales | | 161 | | |
| Grosses réparations et gros entretien | | 162 | | |
| Obligations environnementales | | 163 | | |
| Autres risques et charges | | 164/5 | | |
| **Impôts différés** | | 168 | | |
| **DETTES** | | 17/49 | **25.125.668** | |
| **Dettes à plus d'un an** | 6.3 | 17 | **18.725.100** | |
| Dettes financières | | 170/4 | 18.725.100 | |
| Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées | | 172/3 | | |
| Autres emprunts | | 174/0 | 18.725.100 | |
| Dettes commerciales | | 175 | | |
| Acomptes reçus sur commandes | | 176 | | |
| Autres dettes | | 178/9 | | |
| **Dettes à un an au plus** | 6.3 | 42/48 | **6.400.568** | |
| Dettes à plus d'un an échéant dans l'année | | 42 | 6.336.667 | |
| Dettes financières | | 43 | | |
| Etablissements de crédit | | 430/8 | | |
| Autres emprunts | | 439 | | |
| Dettes commerciales | | 44 | 40.030 | |
| Fournisseurs | | 440/4 | 40.030 | |
| Effets à payer | | 441 | | |
| Acomptes reçus sur commandes | | 46 | | |
| Dettes fiscales, salariales et sociales | | 45 | 7.245 | |
| Impôts | | 450/3 | 7.245 | |
| Rémunérations et charges sociales | | 454/9 | | |
| Autres dettes | | 47/48 | 16.626 | |
| **Comptes de régularisation** | | 492/3 | | |
| **TOTAL DU PASSIF** | | 10/49 | **25.204.416** | |

## COMPTE DE RÉSULTATS

| | | Ann. | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|---|
| **Produits et charges d'exploitation** | | | | | |
| Marge brute d'exploitation | (+)/(-) | | 9900 | 24.554 | |
| Dont: produits d'exploitation non récurrents | | | 76A | | |
| Chiffre d'affaires | | | 70 | | |
| Approvisionnements, marchandises, services et biens divers | | | 60/61 | | |
| Rémunérations, charges sociales et pensions | (+)/(-) | 6.4 | 62 | | |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles | | | 630 | | |
| Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) | (+)/(-) | | 631/4 | | |
| Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) | (+)/(-) | | 635/8 | | |
| Autres charges d'exploitation | | | 640/8 | | |
| Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration | (-) | | 649 | | |
| Charges d'exploitation non récurrentes | | | 66A | | |
| **Bénéfice (Perte) d'exploitation** | **(+)/(-)** | | 9901 | **24.554** | |
| **Produits financiers** | | 6.4 | 75/76B | | |
| Produits financiers récurrents | | | 75 | | |
| Dont: subsides en capital et en intérêts | | | 753 | | |
| Produits financiers non récurrents | | | 76B | | |
| **Charges financières** | | 6.4 | 65/66B | **61** | |
| Charges financières récurrentes | | | 65 | 61 | |
| Charges financières non récurrentes | | | 66B | | |
| **Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts** | **(+)/(-)** | | 9903 | **24.493** | |
| **Prélèvements sur les impôts différés** | | | 780 | | |
| **Transfert aux impôts différés** | | | 680 | | |
| **Impôts sur le résultat** | **(+)/(-)** | | 67/77 | **7.245** | |
| **Bénéfice (Perte) de l'exercice** | **(+)/(-)** | | 9904 | **17.248** | |
| **Prélèvements sur les réserves immunisées** | | | 789 | | |
| **Transfert aux réserves immunisées** | | | 689 | | |
| **Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter** | **(+)/(-)** | | 9905 | **17.248** | |

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

| | | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---|---|---|---|
| **Bénéfice (Perte) à affecter** | **(+)/(-)** | 9906 | **17.248** | |
| Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter | (+)/(-) | 9905 | 17.248 | |
| Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent | (+)/(-) | 14P | | |
| **Prélèvements sur les capitaux propres** | | 791/2 | | |
| **Affectations aux capitaux propres** | | 691/2 | **6.150** | |
| au capital et aux primes d'émission | | 691 | | |
| à la réserve légale | | 6920 | 6.150 | |
| aux autres réserves | | 6921 | | |
| **Bénéfice (Perte) à reporter** | **(+)/(-)** | 14 | **11.098** | |
| **Intervention d'associés dans la perte** | | 794 | | |
| **Bénéfice à distribuer** | | 694/7 | | |
| Rémunération du capital | | 694 | | |
| Administrateurs ou gérants | | 695 | | |
| Employés | | 696 | | |
| Autres allocataires | | 697 | | |

## ETAT DES DETTES

| | Codes | Exercice |
|---|---|---|
| **VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE** | | |
| **Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année** | 42 | **6.336.667** |
| **Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir** | 8912 | **18.725.100** |
| **Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir** | 8913 | |
| **DETTES GARANTIES** | | |
| **Dettes garanties par les pouvoirs publics belges** | | |
| Dettes financières | 8921 | |
| Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées | 891 | |
| Autres emprunts | 901 | |
| Dettes commerciales | 8981 | |
| Fournisseurs | 8991 | |
| Effets à payer | 9001 | |
| Acomptes reçus sur commandes | 9011 | |
| Dettes salariales et sociales | 9021 | |
| Autres dettes | 9051 | |
| **Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges** | 9061 | |
| **Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise** | | |
| Dettes financières | 8922 | |
| Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées | 892 | |
| Autres emprunts | 902 | |
| Dettes commerciales | 8982 | |
| Fournisseurs | 8992 | |
| Effets à payer | 9002 | |
| Acomptes reçus sur commandes | 9012 | |
| Dettes fiscales, salariales et sociales | 9022 | |
| Impôts | 9032 | |
| Rémunérations et charges sociales | 9042 | |
| Autres dettes | 9052 | |
| **Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise** | 9062 | |

## RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

I. Principes généraux
Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 29 Avril 2019 portant exécution du Codes des sociétés et associations.

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants : pas d'application
Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent;
Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des changes imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent : pas d'application

II. Règles particulières
Frais d'établissement :
Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif : pas d'application

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

Immobilisations incorporelles :
Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend : néant
Immobilisations corporelles :
Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice;
Amortissements actés pendant l'exercice :
1. Frais d'établissement : néant
2. Immobilisations incorporelles L NR Taux : néant
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux L NR Taux : néant
4. Installations, machines et outillage L NR Taux : néant
5. Matériel roulant : néant
6. Matériel de bureau et mobilier L NR Taux : néant
7. Autres immobilisations corp.
néant
Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés :
- montant pour l'exercice : néant
- montant cumulé pour immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983 : néant

Immobilisations financières : néant
Stocks : néant

Devises : non applicable
Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes : non applicable
Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels :
Non applicable
Conventions de location-financement : non applicable
Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif , les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à : néant