NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFINFINANCE DE CONTRATS DE PRETS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE EN VUE DU FINANCEMENT DE DEXIN SA

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 DEXIN SA société de droit belge, dont le siège social est établi en Belgique, 380 Avenue Louise, 1050 Bruxelles, inscrite dans la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0471.39.44.62 à concurrence d'un montant maximal de 500.000 EUR. La société DEXIN 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 DEXIN 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).

14/03/2023

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 COTÉS : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION À 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 DEXIN 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 DEXIN SA que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

En effet, si la société DEXIN 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.

Lors du processus d'examen du dossier ayant abouti à la sélection de DEXIN SA, la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN a identifié le(s) risque(s) suivant(s) inhérents à la société DEXIN SA :

a) Risques liés à la rotation du portefeuille de biens immobiliers du groupe Dexin :

Les revenus de l'emprunteur sont directement liés à la rotation de son portefeuille immobilier (i.e. la vente de biens immobiliers). Ainsi, le groupe Dexin a réalisé un chiffre d'affaires de 45 millions € en 2021 dont 62% étaient liés à à la vente d'immeubles. La durée moyenne de la vente d'un immeuble est de 7 mois.

En décembre 2022[1], le groupe détenait un portefeuille de 58 immeubles toutes activités confondues valorisé à 93m€. Les actifs destinés à la revente (activité marchande) représentent 62% du portefeuille (soit 58m€). Les biens patrimoniaux représentent 38% du portefeuille (soit 35m€).

2. A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société DEXIN SA est très peu élevé compte tenu de:

a) La Codébition de DC GROUP SA

DC GROUP SA, la holding du groupe Dexin, emprunte aux côtés de DEXIN SA en qualité de Codébiteur solidaire, ce qui signifie que DC GROUP SA sera tenue au remboursement du prêt au même titre que DEXIN SA.

En 2021, DC GROUP SA disposait d'une solvabilité de 45%. Les capitaux propres de l'entreprise s'élèvent à 4.5 millions d'euros

b) De la mise en place de covenants financiers

L'Emprunteur et le Codébiteur solidaire s'engagent à maintenir (1) sur base consolidée : une Loan-to-Value telle que défini ci-dessous inférieure ou égale à 80% durant toute la durée du remboursement du prêt LookandFin et (2) au niveau de Dexin SA : un ratio de couverture supérieur ou égal à 7.500.000 EUR durant toute la durée du remboursement du prêt LookandFin. Ces ratios seront contrôlés sur base des reportings semestriels.

- Sur base consolidée : Loan-to-Value

$$\frac{\textbf{Dettes Financières}}{\textbf{Actifs Immobiliers}}$$

dont les valeurs sont calculées de la manière suivante :

[1] *Chiffres estimatifs et provisoires*

Dettes Financières : Emprunts subordonnés (170) + Emprunts obligataires non subordonnés (171) + Dettes de location-financement et assimilées (172) + Établissements de crédit (173) + Autres emprunts (174) + Dettes diverses (179) + Dettes à plus d'un an échéant dans l'année (42) + Dettes financières (43) + Dettes découlant de l'affectation du résultat (47) + Dettes diverses (48)

Actifs Immobiliers : Somme des valeurs de vente de gré à gré des dernières expertises en date des biens de l'ensemble du portefeuille de biens immobiliers détenus par le groupe Dexin.

- Au niveau de Dexin SA : ratio de couverture

Immobilisations corporelles + Stocks – Dettes Financières

dont les valeurs sont calculées de la manière suivante :

Immobilisations corporelles : Terrains et constructions (22) + Immobilisations détenues en location financement et droits similaires (250) + Autres immobilisations corporelles (26)

Stocks : Immeubles destinés à la vente (35)

Dettes Financières : Emprunts subordonnés (170) + Emprunts obligataires non subordonnés (171) + Dettes de location-financement et assimilées (172) + Établissements de crédit (173) + Autres emprunts (174) + Dettes diverses (179) + Dettes à plus d'un an échéant dans l'année (42) + Dettes financières (43) + Dettes découlant de l'affectation du résultat (47) + Dettes diverses (48)

c) La compagnie d'assurance ATRADIUS couvre le risque d'insolvabilité de l'Emprunteur.

En ce qui concerne les risques spécifiques liés à la couverture d'assurance ATRADIUS, il est renvoyé au chapitre B ci-dessous.

Pour ces raisons, LOOKANDFIN a sélectionnée l'entreprise DEXIN SA en lui attribuant une classe de risque A+ sur une échelle allant de C (risque très peu élevé) à E (risque élevé). Pour un aperçu des différentes classes de risques et de leur signification, cliquez **ici.**

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

3. 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

4. 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

5. 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.

6. 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.

7. 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 (il est) 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'affaires 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 2019, le niveau de ses capitaux propres s'élevait à 88.615 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 la fin du dernier exercice.

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'affaires.

D. Description du sous-jacent

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

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

Le montant maximum qui pourra être prêté par LOOKANDFIN FINANCE à la société DEXIN SA sera de 500.000 EUR.

2 . Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société DEXIN SA

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société DEXIN S.A. société de droit belge, dont le siège social est établi en Belgique, 380 Avenue Louise à 1050 Bruxelles, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0471.39.4462.

Le site internet du groupe Dexin est https://www.dexin.be/

2° La société DEXIN SA est un marchand de biens immobiliers.

3° Le capital social de la société DEXIN S.A. est détenu à hauteur de 59,13% par la société de droit belge DC GROUP (BE0884.123.524), de 40,75% par la société de droit belge T.V.B. S.A. (BE0422.739.757) et à hauteur de 0,12% par Monsieur Jean-Paul de Coster.

4° Les actionnaires ne perçoivent pas de rémunération de DEXIN S.A**.**

Il existait au 31/12/2021 les comptes courants suivant dans DEXIN S.A. :

- 4.933.991 EUR en faveur de la personne morale DC Group ;
- 3.000.000 EUR en faveur de la personne morale Greenwich;
- 1.326.212 EUR en faveur des sociétés du groupe
    - TVB : 986.447 EUR
    - EXCEL REAL ESTATE : 177.802 EUR
    - LDC Properties : 153.000 EUR
    - GIMOFI : 8.963EUR

DEXIN S.A. ne perçoit pas de rémunération des personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.

5° L'administrateur délégué de la société DEXIN S.A. est Monsieur Jean-Paul de Coster.

Les administrateurs de la société DEXIN S.A. sont :

- La personne morale CHARCAM (BE0882.072.369)
- La personne morale SOHEPA (BE0740.511.955)
- La personne physique : Olivia Claude François Denis
- La personne physique : Levan de Coster

6° DEXIN S.A.atteste qu'aucune rémunération n'a été payée au cours du dernier exercice par DEXIN S.A. à ses administrateurs.

Aucune somme n'a été provisionnée par DEXIN S.A. aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

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

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

9° Le commissaire aux comptes de la société DEXIN S.A. est la société de droit belge AUDITAS BEDRIJFSREVISOREN dont le siège social est établi en Belgique, 14 Boomgaardstraat à 8800 Roeselare, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0464.594.366.

B. Informations financières concernant la société DEXIN SA

1° Les présents comptes annuels ont été audités et certifiés par un commissaire aux comptes.

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

3° DEXIN SA déclare qu'au 31/12/2021 son capital social s'élève à 10.583.817 EUR et que, depuis cette date, aucun élément de nature exceptionnelle n'est venu influencer le niveau de son capital social. L'entreprise déclare également qu'au 31/12/2021**,** son endettement financier total s'élevait à 39,6 millions d'euros.

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

Pour plus d'informations financières sur la société DEXIN 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 500.000 EUR.

2° L'Offre est émise sous la Condition Suspensive n° 1 de recueillir un montant minimum de 350.000 EUR.

Le montant minimal de Souscription par investisseur est 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 16/03/2023 au 05/04/2023 ;

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 05/04/2023 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 05/04/2023 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

Créé en 2000, le groupe immobilier Dexin est spécialisé dans les activités de marchands de biens, dans la gestion de biens patrimoniaux ainsi que dans la reconversion d'immeubles de bureaux en logements de qualité.

En décembre 20221, le groupe détenait un portefeuille de 58 immeubles toutes activités confondues valorisé à 93m€. Les actifs destinés à la revente (activité marchande) représentent 62% du portefeuille (soit 58m€). Les biens patrimoniaux représentent 38% du portefeuille (soit 35m€).

La baisse du nombre d'immeubles détenus en portefeuille est liée à i) une rationalisation des actifs patrimoniaux (le groupe conserve les actifs les plus rentables) et ii) à une focalisation sur les opérations générant une marge plus importante dans les activités de marchand. Compte tenu de l'environnement macro-économique actuel, le management nous indique que cette politique sera conservée pour 2023. Par ailleurs, les opérations à faible risque technique et à délai de rotation court seront privilégiées aux opérations de développement complexes (promotion avec permis etc.)

En termes de répartition géographique, 69% de ce dernier représente des biens à Bruxelles (vs 91% en 2020), 29% en Flandre (vs 4% en 2020) et 1% en France. Ces chiffres illustrent la stratégie menée par le groupe durant ces deux dernières années consistant à étendre ses activités en Flandre (notamment via l'embauche de commerciaux).

Afin d'assurer sa réactivité et son agilité lorsque des opportunités immobilières se présentent à lui, le groupe Dexin souhaite emprunter un montant de 1m€ destiné au financement du développement et de la croissance du groupe.

Les fonds collectés au travers de la présente Offre 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) 477.650 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) 672.050 EUR.

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 DEXIN 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 DEXIN 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 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 DEXIN SA. 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 01/04/2023.

Montant investi	**1 000**	€
Mensualité	**7,92**	€
Taux d'intérêt annuel	**9,50**	%
Période	**24**	mois
Total intérêts	**190**	€
Rendement global	**19,00**	%

	Date	Mensualité	Principal	Intérêt	Solde restant dû
	1/05/23	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/06/23	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/07/23	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/08/23	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/09/23	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/10/23	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/11/23	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/12/23	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/01/24	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/02/24	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/03/24	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/04/24	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/05/24	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/06/24	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/07/24	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/08/24	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/09/24	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/10/24	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/11/24	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/12/24	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/01/25	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/02/25	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/03/25	7,92 €	- €	7,92 €	1 000 €
	1/04/25	1 007,92 €	1 000,00 €	7,92 €	- €
Total		**1 190 €**	**1 000 €**	**190 €**	

Il est rappelé que comme mentionné en partie I de la présente note, à l'issue du 6e mois 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 et pour la première fois le 6e mois après la mise à disposition effective 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 souscrit 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 9.5% 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[2] 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.

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 LOOKANDFIN FINANCE SA pour son dernier exercice comptable.
2. Comptes annuels de la société DEXIN SA pour ses deux derniers exercices comptables.

[2] 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.

20	22/02/2021	BE 0683.777.546	9	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21058.00228	A-cap 1.1

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

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 de dépôt 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 12-01-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2019 au 31-12-2019

Exercice précédent du 26-10-2017 au 31-12-2018

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

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

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

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 la société

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

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

A. La tenue des comptes de la société*,

B. L'établissement des comptes annuels*,

C. La vérification des comptes annuels et/ou

D. Le redressement des comptes annuels.

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
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	**36.719.158**	**25.204.416**
Créances à plus d'un an		29	**25.676.077**	**17.202.161**
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	25.676.077	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	**10.637.312**	**5.857.989**
Créances commerciales		40	199.649	91.583
Autres créances		41	10.437.663	5.766.407
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	**405.769**	**2.144.266**
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**36.719.158**	**25.204.416**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**88.615**	**78.748**
Apport		10/11	**61.500**	**61.500**
Capital		10	61.500	61.500
Capital souscrit		100	61.500	61.500
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	**6.150**	**6.150**
Réserves indisponibles		130/1	6.150	6.150
Réserve légale		130	6.150	6.150
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)		14	**20.965**	**11.098**
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la 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	**36.630.543**	**25.125.668**
Dettes à plus d'un an	6.3	17	**25.980.894**	**18.725.100**
Dettes financières		170/4	25.980.894	18.725.100
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0	25.980.894	18.725.100
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	**10.649.650**	**6.400.568**
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	10.519.379	6.336.667
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	22.919	40.030
Fournisseurs		440/4	22.919	40.030
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	11.390	7.245
Impôts		450/3	11.390	7.245
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	95.962	16.626
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	**36.719.158**	**25.204.416**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute	(+)/(-)		9900	14.915	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	(+)/(-)		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	878	
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	**14.037**	**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	**26**	**61**
Charges financières récurrentes			65	26	61
Charges financières non récurrentes			66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	**(+)/(-)**		9903	**14.011**	**24.493**
Prélèvement sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	**(+)/(-)**		67/77	**4.145**	**7.245**
Bénéfice (Perte) de l'exercice	**(+)/(-)**		9904	**9.867**	**17.248**
Prélèvement sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	**(+)/(-)**		9905	**9.867**	**17.248**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	**(+)/(-)**	9906	**20.965**	**17.248**
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	9.867	17.248
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	11.098	
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		**6.150**
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		6.150
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	**(+)/(-)**	14	**20.965**	**11.098**
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **Dexin**

Forme juridique : Société anonyme

Adresse : Avenue Louise N° : 380 Boîte :

Code postal : 1050 Commune : Ixelles

Pays : Belgique

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

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise 0471.394.462

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts 26-05-2020

Ce dépôt concerne :

☒ les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 30-06-2022

☒ les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du 01-01-2021 au 31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du 01-01-2020 au 31-12-2020

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

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

C-cap 6.1, C-cap 6.2.1, C-cap 6.2.2, C-cap 6.2.3, C-cap 6.2.5, C-cap 6.3.4, C-cap 6.3.6, C-cap 6.4.2, C-cap 6.5.2, C-cap 6.6, C-cap 6.8, C-cap 6.17, C-cap 6.18.1, C-cap 6.18.2, C-cap 9, C-cap 11, C-cap 12, C-cap 13, C-cap 14, C-cap 15

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 la société

DE COSTER Levan
Rue Verhulst 31/01
1180 Uccle
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-03-01 Fin de mandat : 2025-02-28 Administrateur

DENIS Olivia
Avenue de la Petite Espinette 1A
1180 Uccle
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-09-01 Fin de mandat : 2025-08-31 Administrateur

Toussaint Stéphane
Jan de Trochstraat 163
1703 Schepdaal
BELGIQUE
Début de mandat : 2022-02-01 Fin de mandat : 2028-02-01 Administrateur

CHARCAM
0882072369
Avenue Huysmans 198
1050 Ixelles
BELGIQUE
Début de mandat : 2022-01-14 Fin de mandat : 2028-01-14 Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

BAIWIR Benoît
Avenue Armand Huysmans 198
1050 Ixelles
BELGIQUE

DC GROUP SA
0884123524
Avenue de la Petite Espinette 1a
1180 Uccle
BELGIQUE
Début de mandat : 2022-01-14 Fin de mandat : 2028-01-14 Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par :

DE COSTER Jean-Paul
Avenue de la Petite Espinette 1A
1180 Uccle
BELGIQUE

SOHEPA NV
0740511955
Kleine Grippe 12
2630 Aartselaar
BELGIQUE
Début de mandat : 2020-06-15 Fin de mandat : 2026-06-15 Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

GUILLAUME Meert
Kleine Grippe 12
2630 Aartselaar
BELGIQUE

C² REVISEURS & ASSOCIES SCRL (B00759)
0823708657
Avenue de la Vecquée 14
5000 Namur
BELGIQUE
Début de mandat : 2022-01-21 Fin de mandat : 2024-05-18 Commissaire

Représenté directement ou indirectement par :

DE STREEL Charles-Henri (A01832)

Avenue de la Vecquée 14
5000 Namur
BELGIQUE

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

A. La tenue des comptes de la société*,
B. L'établissement des comptes annuels*,
C. La vérification des comptes annuels et/ou
D. Le redressement des comptes annuels.

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

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
BDO Accountants & Tax Advisors BV 0438475137 Da Vincilaan 9/6 1930 Zaventem BELGIQUE	50.127.778	B

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	**8.931.480**	**14.410.997**
Immobilisations incorporelles	6.2	21	**7.754**	**177.704**
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	**6.315.137**	**13.474.704**
Terrains et constructions		22	6.155.398	11.860.715
Installations, machines et outillage		23	2.326	2.348
Mobilier et matériel roulant		24	31.203	5.010
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	126.210	1.606.631
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	**2.608.590**	**758.590**
Entreprises liées	6.15	280/1	2.607.345	757.345
Participations		280	2.607.345	757.345
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	1.245	1.245
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	1.245	1.245

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**57.959.604**	**43.277.421**
Créances à plus d'un an		29	**500.000**	**500.000**
Créances commerciales		290	500.000	500.000
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	**42.409.091**	**29.986.838**
Stocks		30/36	42.409.091	29.986.838
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	42.409.091	29.986.838
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	**13.052.734**	**11.095.630**
Créances commerciales		40	3.511.702	3.989.138
Autres créances		41	9.541.032	7.106.492
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53	**650.000**	**650.000**
Actions propres		50	650.000	650.000
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	**803.603**	**592.634**
Comptes de régularisation	6.6	490/1	**544.175**	**452.320**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**66.891.084**	**57.688.418**

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES			10/15	**10.583.818**	**12.352.974**
Apport		6.7.1	10/11	**296.888**	**296.888**
Capital			10	296.888	296.888
Capital souscrit			100	296.888	296.888
Capital non appelé			101		
En dehors du capital			11		
Primes d'émission			1100/10		
Autres			1109/19		
Plus-values de réévaluation			12	**913.483**	**2.963.257**
Réserves			13	**2.149.234**	**2.328.806**
Réserves indisponibles			130/1	692.758	692.758
Réserve légale			130	42.758	42.758
Réserves statutairement indisponibles			1311		
Acquisition d'actions propres			1312	650.000	650.000
Soutien financier			1313		
Autres			1319		
Réserves immunisées			132	1.193.845	1.205.449
Réserves disponibles			133	262.631	430.599
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)		14	**7.224.213**	**6.764.022**
Subsides en capital			15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net			19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS			16	**722.948**	**726.816**
Provisions pour risques et charges			160/5	**325.000**	**325.000**
Pensions et obligations similaires			160		
Charges fiscales			161		
Grosses réparations et gros entretien			162	325.000	325.000
Obligations environnementales			163		
Autres risques et charges		6.8	164/5		
Impôts différés			168	**397.948**	**401.816**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	**55.584.318**	**44.608.628**
Dettes à plus d'un an	6.9	17	**15.288.934**	**3.272.289**
Dettes financières		170/4	15.286.109	3.269.464
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171	4.298.477	2.735.836
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	10.510.000	0
Autres emprunts		174	477.632	533.628
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	2.825	2.825
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	**39.372.027**	**40.520.461**
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	262.352	234.129
Dettes financières		43	24.896.037	34.601.402
Etablissements de crédit		430/8	24.896.037	34.601.402
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	10.935.775	2.841.337
Fournisseurs		440/4	10.935.775	2.841.337
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46	272.400	3.000
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	188.067	175.480
Impôts		450/3	163.447	147.739
Rémunérations et charges sociales		454/9	24.620	27.740
Autres dettes		47/48	2.817.396	2.665.114
Comptes de régularisation	6.9	492/3	**923.357**	**815.879**
TOTAL DU PASSIF		10/49	**66.891.084**	**57.688.418**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations			70/76A	**37.217.871**	**26.269.937**
Chiffre d'affaires		6.10	70	34.895.431	23.996.313
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)		71		
Production immobilisée			72		
Autres produits d'exploitation		6.10	74	807.038	827.233
Produits d'exploitation non récurrents		6.12	76A	1.515.402	1.446.391
Coût des ventes et des prestations			60/66A	**35.815.552**	**24.760.683**
Approvisionnements et marchandises			60	31.687.680	22.107.563
Achats			600/8	44.109.933	21.479.983
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)		609	-12.422.253	627.580
Services et biens divers			61	2.112.538	1.496.043
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	6.10	62	211.197	202.765
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	284.885	520.039
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	6.10	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	6.10	635/8		
Autres charges d'exploitation		6.10	640/8	195.006	186.908
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		6.12	66A	1.324.246	247.364
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	**1.402.319**	**1.509.254**

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers			75/76B	**207.206**	**968.229**
Produits financiers récurrents			75	207.206	16.169
Produits des immobilisations financières			750		
Produits des actifs circulants			751	206.669	16.155
Autres produits financiers		6.11	752/9	537	14
Produits financiers non récurrents		6.12	76B	0	952.060
Charges financières			65/66B	**929.475**	**845.967**
Charges financières récurrentes		6.11	65	929.475	845.967
Charges des dettes			650	827.272	739.204
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)		651		
Autres charges financières			652/9	102.203	106.763
Charges financières non récurrentes		6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903	**680.050**	**1.631.516**
Prélèvement sur les impôts différés			780	**3.868**	**629.413**
Transfert aux impôts différés			680	**0**	**284.486**
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13	67/77	**235.332**	**297.739**
Impôts			670/3	235.332	297.739
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales			77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904	**448.586**	**1.678.704**
Prélèvement sur les réserves immunisées			789	**11.604**	**1.261.159**
Transfert aux réserves immunisées			689	**0**	**853.459**
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905	**460.190**	**2.086.404**