

**SUPPLEMENT A LA NOTE D'INFORMATION PUBLIEE PAR LOOKANDFIN FINANCE LE  
10 MAI 2019 CONCERNANT L'OFFRE DE CONTRATS DE PRETS STANDARDISES  
AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE DANS LE CADRE DU  
FINANCEMENT DE LABO S.A.**

Le présent supplément a été établi 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.

Par le présent supplément, LOOKANDFIN FINANCE entend compléter certains éléments visés dans sa note d'information du 10 mai 2019.

Conformément à l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres publiques d'instruments de placement, si après avoir pris connaissance du supplément, des Prêteurs ayant souscrit à l'Offre souhaitent s'en rétracter, ils peuvent le faire sans frais en notifiant leur intention en ce sens à LOOKANDFIN FINANCE par l'envoi d'un email à l'adresse [info@lookandfin.com](mailto:info@lookandfin.com) pour le lundi 3 juin 2019 à minuit au plus tard.

**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).**

**29 MAI 2019**

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

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR  
RISQUE D'ÉPROUVER 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. Risque de perte de tout ou partie du capital investi en raison de  
l'insolvabilité de LABO S.A.**

Les points 1 à 4 ci-dessous viennent compléter la partie I.A. de la note d'information précitée du 10 mai 2019 en ce qui concerne le risque de perte de tout ou partie du capital investi en raison de l'insolvabilité de l'Emprunteur, LABO S.A.

## **1. Franchise de capital pendant les 24 premiers mois :**

Comme indiqué à l'article IV.A.3° de la note d'information, le prêt par LOOKANDFIN FINANCE à LABO S.A., fera l'objet d'une franchise en remboursement du capital pour une durée de 24 mois.

Cela signifie que pendant cette période franchise, seuls les intérêts seront versés à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds à l'Emprunteur comme indiqué dans le tableau d'amortissement. Le premier paiement mensuel d'intérêts interviendra un mois après la mise à disposition effective des fonds à LABO S.A.

Dans un second temps, le prêt en principal et intérêts sera remboursé en 12 mensualités d'un montant fixe, pour la première fois le 25<sup>ème</sup> mois après la mise à disposition effective des fonds à LABO S.A. et pour la dernière fois le 36<sup>ème</sup> mois après la mise à disposition effective des fonds à LABO S.A.

Il résulte de ce qui précède que :

- durant les 24 premiers mois du prêt, le risque pour le Prêteur de perte du capital investi ne sera pas dégressif puisque le capital prêté ne commencera à s'amortir qu'à partir du 25<sup>ème</sup> mois après la mise à disposition effective des fonds à LABO S.A. ;
- durant les 12 mois suivants, les mensualités incluront du capital et des intérêts. Il en résulte que la charge de remboursement en capital sera répartie sur une période plus courte, entre le 25<sup>ème</sup> et le 36<sup>ème</sup> mois du prêt.

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

## **2. Dette bancaire - Equity release - Rangs :**

**2.1** Il est précisé qu'aux termes d'une augmentation de capital, l'actionnaire WILCO DEVELOPMENT S.A. a injecté 3.600.000 EUR de capitaux propres dans le capital de LABO S.A. en vue de financer les besoins du projet « La Strada », volet résidentiel, phase I.

La présente Offre vise à refinancer partiellement cet effort propre à concurrence de 1.800.000 EUR via LOOKANDFIN FINANCE, ce qui signifie que le prêt consenti par LOOKANDFIN FINANCE à LABO S.A. permettra de libérer une tranche de capitaux propres d'un montant équivalent, soit 1.800.000 EUR, qui remontera vers l'actionnaire WILCO DEVELOPMENT S.A. .

Par ailleurs, l'accord conclu entre LABO S.A. et sa banque, BNP PARIBAS, prévoit qu'à condition pour LABO S.A. de disposer de 3.600.000 EUR de fonds propres et de réaliser 4.200.000 EUR minimum de préventes, LABO S.A. se voit octroyer une ligne de crédit pour un montant maximum de 10.400.000 EUR par la banque en vue de financer les besoins du projet « La Strada », volet résidentiel, phase I.

Comme indiqué à l'article I.A.3° de la note d'information, 10.400.000 EUR représentent 57 % de l'investissement total.

**2.2** Le mécanisme et l'ordre d'utilisation des fonds destinés à financer la phase I du projet « La Strada » sont les suivants :

- LABO S.A doit d'abord utiliser les fonds propres à sa disposition pour un montant total de 3.600.000 EUR ;

- ensuite, LABO S.A utilisera les montants perçus à l'occasion de la pré-commercialisation du projet auprès du public. A la date du 29 mai 2019, les préventes totalisaient 5.245.700 EUR soit 24,8% 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. A ce jour, la ligne de crédit n'est pas du tout utilisée.

**2.3** L'accord conclu entre LABO S.A. et BNP PARIBAS inclut une clause dite « d'*equity release* » qui prévoit que sur les 1.800.000 EUR restant de capital apportés par le groupe WILHELM & Co, une première tranche de 900.000 EUR pourra lui être remboursée par priorité lorsque le niveau des préventes de la première phase aura atteint le seuil de 30 % et que la seconde tranche de 900.000 EUR pourra lui être remboursée par priorité si et lorsque ce niveau atteint le seuil de 40 %.

Dans ce cas, l'accord avec BNP PARIBAS prévoit que la ligne de crédit servira à substituer les deux tranches de 900.000 EUR qui auront été remboursées selon un mécanisme de subrogation, à savoir de « vases communicant ».

**2.4** 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 1.800.000 EUR restant en capital de l'actionnaire WILCO DEVELOPMENT S.A. 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 WILCO DEVELOPMENT S.A. si et dès que les seuils de 30 % et 40 % sont atteints. Ce faisant, le remboursement par LABO S.A. de la créance de LOOKANDFIN FINANCE interviendrait après celui de la tranche de 1.800.000 EUR restant en capital de l'actionnaire WILCO DEVELOPMENT S.A.

A l'inverse, si le niveau des préventes n'atteignait pas les seuils de 30 % et 40 % avant l'achèvement du projet « La Strada », volet résidentiel, phase I, la créance de LOOKANDFIN FINANCE serait remboursée avant les capitaux propres apportés à LABO S.A. par à WILCO DEVELOPMENT S.A..

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 LABO S.A., 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 et de mandats hypothécaires sur les immeubles.

A l'inverse, en l'absence d'insolvabilité survenant dans le chef de LABO S.A. pendant la durée du prêt, la créance de LOOKANDFIN FINANCE sera remboursée par LABO S.A. parallèlement à la ligne de crédit.

Par conséquent, dans l'hypothèse où l'insolvabilité de LABO S.A. surviendrait **après** que la seconde tranche de 1.800.000 EUR restant de capital apporté par l'actionnaire WILCO DEVELOPMENT S.A. lui ait été remboursé en exécution de la clause d'*equity release* mais **avant** le 25<sup>ème</sup> mois marquant le début de la période de remboursement du capital, il faut être conscient que l'apport en capital de l'actionnaire WILCO DEVELOPMENT S.A. lui aura déjà été intégralement remboursé alors que les Prêteurs n'auront alors perçus que des intérêts. Compte tenu des sûretés dont dispose BNP PARIBAS, la créance de LOOKANDFIN FINANCE à l'égard de LABO S.A. sera chirographaire et donc payée après BNP PARIBAS si les actifs subsistant le permettent.

### **3. Actif valorisé à hauteur de 11.000.000 EUR :**

Comme indiqué à l'article I.A.3° de la note d'information, un actif incorporel valorisé à hauteur de 11.000.000 EUR dans le chef de l'Emprunteur consiste dans les permis de bâtir, plans et projets d'architecte et travaux de promotion immobilière et de développement qui ont été accomplis pendant près d'une décennie en vue de mener à bien le projet La Strada.

Cet actif est de nature à limiter le risque d'insolvabilité dans le chef de l'Emprunteur dans la mesure où il représente une valeur non négligeable qui, en cas de nécessité absolue, pourrait être cédé à un promoteur tiers.

Ce facteur d'atténuation du risque d'insolvabilité implique toutefois que l'actif en question puisse être mobilisé et réalisé pour rembourser le prêt résultant de la présente Offre.

Concrètement, pour constituer un facteur d'atténuation du risque, les conditions suivantes devront être réunies :

- il faudra que l'actif puisse être mobilisé et cédé par LABO S.A. à un promoteur tiers, ce qui implique de trouver un candidat acquéreur ;
- il faudra que l'actif précité soit acquis à une valeur suffisamment proche de sa valeur comptable,
- il faudra que le solde du prix de réalisation soit suffisant pour désintéresser LOOKANDFIN FINANCE après désintéressement des créanciers privilégiés.

Pour rappel, BNP PARIBAS dispose d'une sûreté sous forme d'hypothèques et de mandats hypothécaires sur les immeubles à construire et a estimé que cette sûreté est suffisante pour garantir la ligne de crédit d'un montant maximum de 10.400.000 EUR. Ceci signifie que l'actif incorporel dont question dans le présent point 3 est distinct mais étroitement lié aux immeubles à construire dans le cadre du projet La Strada de sorte qu'en cas d'insolvabilité survenant dans le chef de LABO S.A., l'actif incorporel ne pourra être cédé à un tiers promoteur qu'en même temps que le terrain sur lequel les immeubles seront érigés. S'agissant d'actifs distincts mais néanmoins liés, il faudra que BNP PARIBAS, en sa qualité de créancier hypothécaire sur le terrain et les immeubles à construire, marque son accord sur sa réalisation, indépendamment de la vente de l'actifs incorporel au même promoteur.

### **4. Faculté de remboursement anticipé du prêt :**

L'article IV.A.3 de la note d'information mentionne que l'Emprunteur disposera de la faculté de rembourser anticipativement le Contrat de prêt à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds.

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.

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

En contrepartie, il faut être conscient que le taux d'intérêt du prêt que 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.

#### **5. Conclusion quant à l'impact des facteurs de risques exposés ci-dessus sur l'analyse faite par LOOKANDFIN FINANCE du caractère modéré du risque pour les Prêteurs.**

Les facteurs de risque dont question aux points 1 à 4 ci-dessus faisaient partie de l'analyse initiale de LOOKANDFIN FINANCE et avaient été pris en compte par celle-ci lors de la détermination de la classe de risque B attribuée à la présente Offre.

Par conséquent, LOOKANDFIN FINANCE maintient la classe de risque B à l'occasion de la publication du présent supplément.

### **Partie II – Informations concernant l'émetteur des contrats de prêts standardisés avec faculté de remboursement anticipé**

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

Les points 2° et 3° ci-dessous viennent compléter les points 2° et 3° du titre « Informations financières concernant la société LABO S.A. » contenus en page 7 de la note d'information précitée du 10 mai 2019 au sein de sa partie II.D. concernant les déclarations de l'Emprunteur à propos de son fonds de roulement et du niveau de ses capitaux propres.

2° LABO S.A. atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

3° LABO S.A. déclare qu'à la date du 31 décembre 2018, le niveau de ses capitaux propres s'élevait à 10.411.797,17 EUR et que depuis cette date, aucun élément de nature exceptionnelle n'est venu influencer le niveau de ses capitaux propres. Par ailleurs, LABO S.A. déclare que son endettement financier est nul. En effet et comme indiqué à l'article I.A.2 ci-dessus, LABO S.A. s'est vu octroyer une ligne de crédit par BNP PARIBAS pour un montant maximum de 10.400.000 EUR pour financer les besoins du projet « La Strada », volet résidentiel, phase I. A ce jour, cette ligne de crédit est inutilisée, d'où l'endettement financier nul.

### **Partie IV – Informations concernant les contrats de prêts standardisés avec faculté de remboursement anticipé**

#### **A. Caractéristiques des instruments de placement offerts**

1° La note d'information du 10 mai 2019 indiquait que les instruments de placement sont des contrats de prêt standardisés. Cette appellation est complétée de la façon suivante : les instruments de placement sont des contrats de prêt standardisés avec faculté de remboursement anticipé.

3° Comme indiqué à l'article I.A.4° ci-dessus, l'Emprunteur disposera de la faculté de rembourser anticipativement le Contrat de prêt à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds.

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.