

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE DE ELITIS REAL ESTATE NV AU  
TRAVERS DE LOOKANDFIN FINANCE**

Le présent document 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. A ce titre, LOOKANDFIN FINANCE sert d'intermédiaire entre les emprunteurs et les prêteurs.

La présente offre est émise par LOOKANDFIN FINANCE en vue de financer la société **ELITIS REAL ESTATE NV**, société de droit belge, dont le siège social est établi en Belgique, Rijnvisschestraat 124 à 9052 Gent, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0677.629.627.

ELITIS REAL ESTATE NV cherche à **emprunter un montant total de 1.500.000 EUR** afin de financer le besoin en fonds de roulement de l'entreprise. Ce financement est structuré en 2 tranches distinctes : une première tranche de 1.200.000 EUR complétée d'une seconde tranche de 300.000 EUR. **La présente offre vise exclusivement la tranche de 1.200.000 EUR.**

Dans le présent document, LOOKANDFIN FINANCE agit donc en qualité d'émetteur d'instruments de placement pouvant être souscrits par les Candidats-Prêteurs.

Lorsqu'il sera fait référence à ELITIS REAL ESTATE NV ci-dessous, celle-ci sera alternativement dénommée « l'Emprunteur » ou « ELITIS REAL ESTATE NV ».

**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).**

**Le 14 mars 2019**

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

**Partie I - Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée**

1. En sa qualité de véhicule de financement alternatif, LOOKANDFIN FINANCE sert d'intermédiaire entre Prêteurs et Emprunteurs.

Pour chaque Offre, un compartiment est créé au sein du patrimoine de LOOKANDFIN FINANCE en application de l'article 28, § 1<sup>er</sup>, 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.

2. 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.

En d'autres termes, l'obligation dans le chef de LOOKANDFIN FINANCE de rembourser, lors de leurs différentes échéances mensuelles, les Contrats de prêt aux Prêteurs ayant souscrit à une Levée de fonds, est affectée d'une condition suspensive.

Cette condition consiste dans le remboursement préalable par l'Emprunteur à LOOKANDFIN FINANCE de son propre prêt lors de ses échéances mensuelles correspondantes. L'Emprunteur dont il est ici question est celui qui a été financé par les Prêteurs et désigné par eux dans le cadre de la Levée de fonds à laquelle ils ont souscrit.

Par conséquent, tant que la condition suspensive précitée n'est pas réalisée, l'obligation de rembourser le Contrat de prêt au Prêteur est suspendue dans le chef de LOOKANDFIN FINANCE.

Pour plus de détails à ce sujet, il est renvoyé aux articles 3.8 à 3.17 des Conditions Générales d'Utilisation de LOOKANDFIN.

3. Il résulte de ce qui précède 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, les Prêteurs qui subiraient un défaut de paiement en raison de la défaillance d'un Emprunteur ne pourront pas faire valoir leur créance à l'égard des actifs de LOOKANDFIN FINANCE se rapportant à d'autres Offres et d'autres Emprunteurs.

Ce compartimentage est donc assurément un élément 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.

4. En définitive, le risque que court le Prêteur est le risque d'insolvabilité qui, par hypothèse, viendrait frapper la société ELITIS REAL ESTATE NV que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

En effet, si la société ELITIS REAL ESTATE NV 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 ELITIS REAL ESTATE NV, la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN a déterminé que ce risque est moyennement élevé, compte tenu des perspectives de développement et de

croissance de la société ELITIS REAL ESTATE NV, raison pour laquelle LOOKANDFIN l'a sélectionnée en lui attribuant une classe de risque C.

## **Partie II – Informations concernant l'émetteur des instruments de placement**

### **A. Identité de l'émetteur**

#### **1° Dénomination de l'émetteur, siège social, forme juridique, numéro d'entreprise ou équivalent, pays d'origine et, le cas échéant, adresse du site internet de l'émetteur.**

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](http://www.lookandfin.com).

#### **2° Description des activités de l'émetteur.**

LOOKANDFIN FINANCE est un véhicule de financement alternatif constitué par la société de droit belge LOOKANDFIN S.A. conformément aux articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding*.

La seule activité de LOOKANDFIN FINANCE consiste à servir d'intermédiaire entre Prêteurs et Emprunteurs, à savoir d'emprunteur 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° Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de LOOKANDFIN FINANCE et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par celles-ci.**

Le capital social de LOOKANDFIN FINANCE est détenu à 99 % par la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN.

#### **4° Concernant les opérations conclues entre LOOKANDFIN FINANCE et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires :**

Indiquez la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour LOOKANDFIN FINANCE. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours.

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.

Indiquez le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'emprunteur.

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° Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'emprunteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière.**

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.

**6° Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la rémunération des personnes visées au 4°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée.**

Aucune rémunération n'a été payée au cours du dernier exercice par LOOKANDFIN FINANCE à LOOKANDFIN ni aucune somme n'a été provisionnée par LOOKANDFIN FINANCE aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

**7° Concernant les personnes visées au 4°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée.**

Aucune condamnation n'a été encourue par LOOKANDFIN.

**8° Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée.**

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.

**9° Le cas échéant, identité du commissaire.**

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de LOOKANDFIN FINANCE.

## **B. Informations financières concernant l'émetteur**

**1° Pour autant que l'émetteur ait déjà été en activité à ce moment, ses comptes annuels concernant les deux derniers exercices, audités le cas échéant conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres publiques d'instruments de placement.**

*Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du 11 juillet 2018, la mention suivante : « Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante ».*

LOOKANDFIN FINANCE a été constituée le 26 octobre 2017 et son premier exercice comptable est un exercice long se terminant le 31 décembre 2018.

Il n'existe donc pas encore de comptes annuels approuvés par l'assemblée générale de la LOOKANDFIN FINANCE et publiés à la Centrale des bilans de la Banque Nationale de Belgique.

**2° Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire.**

Compte tenu du compartimentage des différentes levées de fonds au sein du patrimoine de LOOKANDFIN FINANCE, la présente déclaration est sans objet pour les motifs exposés plus en détail au point 1 de la partie 1 de la présente note.

**3° Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles.**

Compte tenu du compartimentage des différentes levées de fonds au sein du patrimoine de LOOKANDFIN FINANCE, la présente déclaration est sans objet pour les motifs exposés plus en détail au point 1 de la partie 1 de la présente note.

**4° Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée.**

Aucun changement significatif de la situation financière de LOOKANDFIN FINANCE 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 LOOKANDFIN FINANCE dès lors que son premier exercice comptable s'achève le 31 décembre 2018.

## **C. Identité de LOOKANDFIN**

**1° Dénomination, siège social, forme juridique, numéro d'entreprise, pays d'origine et, le cas échéant, adresse du site internet.**

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](http://www.lookandfin.com).

## **2° Description des activités de LOOKANDFIN.**

LOOKANDFIN a pour activité la mise en présence, d'une part, de sociétés désireuses d'emprunter des fonds destinés à financer leur activité professionnelle et d'autre part, de personnes désireuses de réaliser un investissement sous la forme d'un prêt à intérêts.

A ce titre, LOOKANDFIN exerce l'activité de plateforme de financement alternatif pour laquelle elle est agréée par la FSMA conformément à la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding.

## **3° Description des liens entre LOOKANDFIN FINANCE et LOOKANDFIN**

Le capital social de LOOKANDFIN FINANCE est détenu à 99 % par la plateforme de financement alternatif 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.

## **4° Description des conflits d'intérêts entre LOOKANDFIN FINANCE et LOOKANDFIN, ou une déclaration négative appropriée.**

Aucun conflit d'intérêt n'est à signaler entre LOOKANDFIN FINANCE, d'une part, et son actionnaire majoritaire LOOKANDFIN, d'autre part.

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

### **1° Description du lien entre l'instrument de placement émis par LOOKANDFIN FINANCE et le sous-jacent.**

Les instruments de placement émis par LOOKANDFIN FINANCE sont des contrats de prêt standardisés.

Le Candidat-Prêteur qui désire financer un Candidat-Emprunteur peut 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.

En vertu de l'article 28, § 1er, 5° de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding, chaque financement accordé par LOOKANDFIN FINANCE à un Emprunteur est logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine de LOOKANDFIN FINANCE et fait 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.

Il en résulte que le remboursement des Prêteurs par LOOKANDFIN FINANCE implique au préalable que cette dernière ait été remboursée par l'Emprunteur, en l'occurrence la société ELITIS REAL ESTATE NV.

En d'autres termes, l'obligation dans le chef de LOOKANDFIN FINANCE de rembourser le Contrat de prêt au Prêteur lors de ses différentes échéances mensuelles est affectée d'une condition suspensive.

Cette condition consiste dans le remboursement préalable par la société ELITIS REAL ESTATE NV, l'Emprunteur, à LOOKANDFIN FINANCE de son propre prêt lors de ses échéances mensuelles correspondantes.

Par conséquent, tant que la condition suspensive précitée n'est pas réalisée, l'obligation de rembourser le Contrat de prêt au Prêteur est suspendue dans le chef de LOOKANDFIN FINANCE.

Le droit au remboursement des Prêteurs à l'égard de LOOKANDFIN FINANCE dépend donc directement de la solvabilité de la société ELITIS REAL ESTATE NV.

## **2° Description du sous-jacent**

Le sous-jacent est un instrument de placement consistant en un contrat de prêt unique émis par la société ELITIS REAL ESTATE NV au profit de LOOKANDFIN FINANCE.

Le montant prêté en principal par LOOKANDFIN FINANCE à la société ELITIS REAL ESTATE NV 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 ELITIS REAL ESTATE NV.

## **3° Au cas où l'émetteur du sous-jacent des instruments de placement offerts est une entreprise, informations reprises aux points A et B concernant celle-ci.**

### **A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société ELITIS REAL ESTATE NV.**

#### **1° Dénomination de l'émetteur du sous-jacent, siège social, forme juridique, numéro d'entreprise ou équivalent, pays d'origine et, le cas échéant, adresse du site internet de l'émetteur.**

L'émetteur du contrat de prêt unique est la société ELITIS REAL ESTATE NV, société de droit belge, dont le siège social est établi en Belgique, Rijvisschestraat 124 à 9052 Gent, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0677.629.627 ;

L'adresse du site internet de la société ELITIS REAL ESTATE NV est <http://www.elitisrealestate.be/>

### **2° Description des activités de la société ELITIS REAL ESTATE NV.**

La société ELITIS REAL ESTATE NV est spécialisée dans l'intermédiation en achat, vente et location de biens immobiliers pour compte de tiers.

**3° Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de la société ELITIS REAL ESTATE NV et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par celles-ci.**

Le capital social de la société ELITIS REAL ESTATE NV est détenu à hauteur de 100% par la société ALTRO FINANCE & INSURANCE SA, dont le siège social est établi au Grand-Duché du Luxembourg, Am Hock, 2 à 9991 Weiswampach, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés (RCS) sous le numéro B.53639;

**4° Concernant les opérations conclues entre la société ELITIS REAL ESTATE NV et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires :**

*Indiquer la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour la société ELITIS REAL ESTATE NV. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours.*

Lors de l'exercice 2018, ELITIS REAL ESTATE NV a obtenu un financement de 1.999.980 EUR de la société ALTRO FINANCE & INSURANCE SA afin d'acquérir le fonds de commerce B2B de la société WILINK REAL ESTATE SA. Ce financement a été par la suite converti en capital.

ELITIS REAL ESTATE NV ne perçoit pas de rémunération de la part de ses actionnaires.

**5° Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'emprunteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière.**

Le Conseil d'Administration d'ELITIS REAL ESTATE NV est composé de :

- VALMINVEST NV représenté par Stefan Vallaes (Administrateur délégué)
- Stefaan Vallaes (Administrateur)
- JOBBUILDING SPRL représenté par Mathias Meert (Administrateur)
- LUC TONNEAU SPRL représenté par Luc Tonneau (Administrateur)

Le Comité de Direction est organisé comme suit :

- Stefaan Vallaes (CEO)
- JOBBUILDING SPRL représenté par Mathias Meert (COO)
- LUC TONNEAU SPRL représenté par Luc Tonneau (CFO)

**6° Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la rémunération des personnes visées au 4°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par la société ELITIS REAL ESTATE NV ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée.**

Lors de son premier exercice (18 mois), ELITIS REAL ESTATE NV a versé les rémunérations suivantes :

- VALMINVEST NV: 132.000 EUR



- JOBBUILDING SPRL: 209.000 EUR

ELITIS REAL ESTATE NV a provisionné un bonus de 66.000 EUR en faveur de JOBBUILDING SPRL.

**7° Concernant les personnes visées au 4°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée.**

Aucune condamnation, de quelque nature que ce soit, n'a été encourue par les personnes visées au 4°.

**8° Description des conflits d'intérêts entre la société ELITIS REAL ESTATE NV et les personnes visées au 3° et au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée.**

Aucun conflit d'intérêt n'est à signaler entre ELITIS REAL ESTATE NV et les personnes visées au 3° et 5°.

**9° Le cas échéant, identité du commissaire.**

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de ELITIS REAL ESTATE NV.

## **B. Informations financières concernant la société ELITIS REAL ESTATE NV**

**1° Pour autant que la société ELITIS REAL ESTATE NV ait déjà été en activité à ce moment, ses comptes annuels concernant les deux derniers exercices, audités le cas échéant conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres publiques d'instruments de placement.**

ELITIS REAL ESTATE NV a été constituée le 27 juin 2017 et son premier exercice comptable est un exercice long se terminant le 31 décembre 2018.

Il n'existe pas encore de comptes annuels approuvés par l'assemblée générale de la ELITIS REAL ESTATE NV et publiés à la Centrale des bilans de la Banque Nationale de Belgique.

**2° Déclaration de la société ELITIS REAL ESTATE NV attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire.**

ELITIS REAL ESTATE NV évalue son besoin en fonds de roulement à 3.000.000 EUR au cours des 48 prochains mois. Le société a prévu de le financer comme suit :

- 1.500.000 EUR sous la forme d'un crédit amortissable sur 48 mois via LOOKANDFIN FINANCE NV
- 1.500.000 EUR sous la forme d'un crédit intra-groupe sur 48 mois

**3° Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles.**

ELITIS REAL ESTATE NV déclare qu'au 31/12/2018 son capital social s'établit à 2.061.480 EUR et que la société n'a aucune dette financière.

**4° Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée.**

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de ELITIS REAL ESTATE NV n'est à signaler depuis la fin du dernier exercice.

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

#### **A. Description de l'Offre**

**1° Les conditions de l'Offre, le cas échéant, montant minimal de l'offre et montant minimal ou maximal de souscription par investisseur :**

- le montant total de l'Offre est de 1.200.000 EUR ;
- le montant minimal de Souscription par investisseur est de de 500 EUR. Toutefois, lorsqu'un client souscrit à sa première Levée de fonds, le montant minimal de Souscription est fixé à 100 EUR ;
- il n'y a pas de montant maximal de Souscription par investisseur étant entendu qu'un investisseur ne peut pas souscrire pour un montant supérieur à celui de l'Offre mentionné ci-dessus ;

**2° Le prix total des instruments de placement offerts :**

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.

**3° Calendrier de l'offre : date d'ouverture et de clôture de l'offre, date d'émission des instruments de placement :**

- Période de Souscription : du **14 mars 2019 au 15 avril 2019** ;
- Condition suspensive n°1 de l'Offre : obtenir un montant total de Souscription de 900.000 EUR minimum ;
- Condition suspensive n°2 de l'Offre : l'obtention d'un financement additionnel d'un montant de 1.500.000 EUR à octroyer par ALTRO FINANCE & INSURANCE SA. Ce financement additionnel doit prendre la forme d'un prêt non amortissable, remboursable sur une durée de 4 ans mais qui pourra, le cas échéant, faire l'objet de remboursements partiels anticipés dans l'hypothèse et à due concurrence du montant de nouveaux prêts obtenus. Cette condition suspensive n°2 devra être réalisée pour le 15 avril 2019 au plus tard.
- Date d'émission des instruments de placement : les instruments de placement sont 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.

**4° Frais à charge de l'investisseur :**

Les prêteurs supportent les frais conformément aux Conditions Particulières d'Utilisation (CPU).

## **B. Raisons de l'Offre**

### **1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis**

La société ELITIS REAL ESTATE NV est spécialisée dans l'intermédiation en achat, vente et location de biens immobiliers pour compte de tiers. Elle déclare vouloir affecter les fonds empruntés au financement de son besoin en fonds de roulement.

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

L'Emprunteur déclare vouloir affecter les fonds empruntés au financement de son besoin en fonds de roulement.

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

L'Emprunteur sollicite un financement additionnel de 1.500.000 EUR sous la forme d'un crédit intra-groupe afin de financer son besoin en fonds de roulement.

## **Partie IV – Informations concernant les instruments de placement offerts**

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

#### **1° Nature et catégorie des instruments de placement :**

Contrats de prêt standardisés

#### **2° Devise, dénomination et, le cas échéant, valeur nominale :**

Euros, contrat de prêt standardisé dont la valeur nominale est égale au montant de la Souscription du Prêteur.

#### **3° Date d'échéance et, le cas échéant, modalités de remboursement :**

- la dernière mensualité sera versée 48 mois après la date de mise à disposition des fonds à ELITIS REAL ESTATE NV ;
- modalités de remboursement : remboursements mensuels par LOOKANDFIN FINANCE conformément au tableau d'amortissement disponible lors de la Souscription à l'Offre sur la plateforme. Chaque mensualité comprend une part de capital et d'intérêts pendant toute la durée du prêt.
- L'Emprunteur dispose de la faculté de rembourser anticipativement le prêt à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds et pour la première fois le 24<sup>ème</sup> mois après la mise à disposition effective des fonds.

#### **4° Rang des instruments de placement dans la structure de capital de LOOKANDFIN FINANCE en cas d'insolvabilité :**

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° Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement :**

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 cas échéant, taux d'intérêt annuel et, le cas échéant, mode de détermination du taux d'intérêt applicable au cas où le taux d'intérêt n'est pas fixe :**

Le taux d'intérêt annuel est fixe. Il s'agit d'un taux brut de 7% l'an.

#### **7° Dates de paiement de l'intérêt :**

Les dates de paiement des intérêts sont identiques aux dates de remboursement des mensualités par LOOKANDFIN FINANCE conformément au tableau d'amortissement. Elles correspondent à la date d'anniversaire 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.

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

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

##### **Gage sur créances**

Pour garantir la bonne exécution de ses obligations de remboursement du prêt à l'égard de LOOKANDFIN FINANCE dans le cadre des Contrats de prêt à intervenir, l'Emprunteur consentira à LOOKANDFIN FINANCE un gage sur créances conformément à la section 7 du chapitre I du titre XVII du livre III du Code civil (ci-après dénommée « la Loi sur le gage »).

LOOKANDFIN FINANCE sera le créancier gagiste. L'Emprunteur sera le débiteur gagiste et constituant du gage.

Conformément à l'article 63 de la Loi sur le gage, le gage consenti par l'Emprunteur à LOOKANDFIN FINANCE portera sur l'ensemble des créances, tant existantes que futures, de l'Emprunteur à l'égard de ses clients.

La créance garantie par la constitution du gage est la créance de LOOKANDFIN FINANCE à l'égard de l'Emprunteur du chef du remboursement du prêt qui sera consenti par LOOKANDFIN FINANCE à l'Emprunteur. Cette créance porte sur le capital prêté, les intérêts conventionnels ainsi que les accessoires, à savoir les éventuels clauses pénales, intérêts de retard, pénalités et coûts de réalisation des biens mis en gage qui seraient dues par l'Emprunteur en exécution des Contrats de prêt à intervenir.

La créance de LOOKANDFIN FINANCE à l'égard de l'Emprunteur est garantie à concurrence d'un montant maximum égal au montant prêté par LOOKANDFIN FINANCE majoré de 10 %.

Le gage sur créances restera en vigueur aussi longtemps que la créance garantie précitée n'aura pas été intégralement remboursée par l'Emprunteur à LOOKANDFIN FINANCE. Le gage s'éteindra de plein droit dès l'instant où ladite créance aura été intégralement remboursée à LOOKANDFIN FINANCE.

L'Emprunteur déclare que les Créances Gagées sont libres de tout gage, garantie et inscription au jour où le gage sera constitué et entrera en vigueur.

Aussi longtemps que le gage sur créances sera en vigueur, l'Emprunteur s'interdira de céder, mettre en gage, affacturer ou aliéner les créances dont il est ou sera titulaire à l'égard de ses clients au profit de quiconque autre que LOOKANDFIN FINANCE pour un montant supérieur à 3.300.000 EUR, ce montant incluant celui du gage consenti par l'Emprunteur à LOOKANDFIN FINANCE.

En outre, l'Emprunteur s'engage à ne pas procéder à des paiements du chef de distribution de dividendes à ses actionnaires tant que le gage sur créances sera en vigueur.

Aussi longtemps que le gage sur créances sera en vigueur, l'Emprunteur s'engage à maintenir constante la valeur de l'assiette dudit gage, à savoir le montant nominal des Créances Gagées. En particulier, l'Emprunteur s'engage à ce que la valeur de l'assiette de son gage, toutes Créances Gagées confondues, ne devienne à aucun moment inférieure à 3.500.000 EUR.

En cas de violation de cet engagement, il conviendra de distinguer entre deux situations :

- soit l'Emprunteur n'a pas mis les Créances Gagées en gage au profit d'autres créanciers que LOOKANDFIN FINANCE. L'exclusivité dont bénéficie LOOKANDFIN FINANCE justifie alors que la valeur de l'assiette du gage puisse descendre jusque 2.000.000 EUR sans que l'Emprunteur ne commette de faute contractuelle ;
- soit l'Emprunteur a mis les Créances Gagées en gage au profit d'autres créanciers que LOOKANDFIN FINANCE, auquel cas le montant nominal des Créances Gagées mises en gage au profit de LOOKANDFIN FINANCE et de différents autres créanciers ne pourra pas être inférieur à 3.500.000 EUR.

L'Emprunteur s'engage à informer immédiatement et spontanément LOOKANDFIN FINANCE, par courrier électronique, de toute modification ayant pour effet de placer l'Emprunteur en violation du présent article, soit que l'exclusivité du gage sur créances au profit de LOOKANDFIN FINANCE a cessé alors que la valeur de l'assiette du gage est devenue inférieure à 3.500.000 EUR, soit que l'exclusivité du gage sur créances au profit de LOOKANDFIN FINANCE existe mais que la valeur de l'assiette du gage est devenue inférieure à 2.000.000 EUR, soit que l'exclusivité du gage sur créances au profit de LOOKANDFIN FINANCE n'existe pas et que le montant cumulé des créances mises en gage au profit de différents créanciers est devenue inférieure à 3.500.000 EUR.

Dans l'hypothèse où il ne serait pas intégralement remédié par l'Emprunteur à une violation de l'engagement pris dans le cadre du présent article au plus tard un mois après l'envoi par LOOKANDFIN FINANCE à l'Emprunteur d'une lettre de mise en demeure recommandée ou par courrier électronique, l'Emprunteur se verra déchu de plein droit du terme du prêt en sorte que l'intégralité du solde restant dû, en capital et intérêts, deviendra immédiatement exigible.

En cas de défaut de paiement, total ou partiel, par l'Emprunteur d'une seule échéance du prêt prévue au tableau d'amortissement, LOOKANDFIN FINANCE disposera du pouvoir de notifier la mise en gage des Créances Gagées à l'Emprunteur ainsi qu'à ses clients,

débiteurs des Créances Gagées, conformément à l'article 60 de la Loi sur le gage et d'exercer son droit de gage conformément à l'article 67 de la Loi sur le gage.

Les parties à la présente Convention Cadre conviennent des modalités suivantes en cas de défaut de paiement par l'Emprunteur :

- le défaut de paiement par l'Emprunteur pourra donner lieu à une notification du gage par LOOKANDFIN FINANCE aux clients de l'Emprunteur à concurrence d'un montant correspondant, au maximum, au double du montant dudit défaut, sans jamais pouvoir dépasser le montant total pour lequel le gage est consenti, toutes exécutions de ce gage confondues ;

- tant que la déchéance du terme du prêt n'est pas intervenue, LOOKANDFIN FINANCE permettra à l'Emprunteur de remédier au défaut de paiement en apurant intégralement l'arriéré dans un délai de 10 jours à compter de l'envoi d'une mise en demeure recommandée ou par courrier électronique avant de procéder à une quelconque notification du gage aux clients de l'Emprunteur, débiteurs des Créances Gagées ;

- à compter du jour où intervient la déchéance du terme du prêt, LOOKANDFIN FINANCE sera en droit de notifier immédiatement la mise en gage des Créances Gagées aux clients de l'Emprunteur, débiteurs des Créances Gagées ;

- en cas de notification du gage par LOOKANDFIN FINANCE aux débiteurs des Créances Gagées, LOOKANDFIN FINANCE veillera, dans toute la mesure du possible, à adresser les notifications par priorité aux débiteurs dont la Créance Gagée est déjà exigible à l'égard de l'Emprunteur.

La notification aux débiteurs des Créances Gagées leur signalera que tout paiement de la créance, pour être valable, devra obligatoirement être fait entre les mains de LOOKANDFIN FINANCE.

La notification à l'Emprunteur sera valablement faite par courrier électronique et la notification aux débiteurs sera valablement faite par courrier recommandé.

### **Caution solidaire**

ALTRO FINANCE & INSURANCE SA prend part au Contrat de prêt en qualité de Codébiteur solidaire. Ce qui signifie qu'elle sera tenue au remboursement du prêt au même titre que ELITIS REAL ESTATE NV.