

## **NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFIN FINANCE DE CONTRATS DE PRETS STANDARDISES EN VUE DU FINANCEMENT DE IMBT 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 IMBT SA, société de droit belge à concurrence d'un montant maximal de 700.000 EUR. La société IMBT SA est également dénommée « Emprunteur » dans la présente note.

Les instruments de placement sont des contrats de prêt standardisés 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 IMBT 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).**

**29 AVRIL 2020**

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

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

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

### **A. Risques liés à l'insolvabilité de l'Emprunteur**

En souscrivant à la présente Offre, le Prêteur s'expose au risque d'insolvabilité dans le chef de IMBT 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 IMBT SA que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

En effet, si la société IMBT SA devenait insolvable et incapable de rembourser le prêt à LOOKANDFIN FINANCE, celle-ci serait contractuellement déliée de sa propre obligation de remboursement à l'égard des Prêteurs ayant souscrit à l'Offre en question.

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

a) Une inscription hypothécaire en 1<sup>er</sup> rang:

Le prêt est garanti par une hypothèque générale en 1<sup>er</sup> rang à hauteur de 25.000 EUR en principal et un mandat hypothécaire de 675.000 EUR sur l'immeuble sis Avenue des Mimosa 2 à 1950 Kraainem Belgique. La valeur de vente en gré à gré de cet immeuble est évaluée à 950.000 EUR en l'état par une expertise indépendante.

b) Prise en gage des loyers générés par l'immeuble sis Avenue des Mimosa 2 à 1950 Kraainem Belgique et de l'assurance incendie souscrite sur l'immeuble.

c) Un engagement de ne pas conférer de sûreté additionnelle:

L'Emprunteur s'engage, jusqu'au remboursement intégral du Contrat de prêt Emprunteur en capital et intérêts, à ne pas procéder à la constitution de sûretés additionnelles sur l'immeuble sis 2 Avenue des Mimosas à 1950 Kraainem ou de ses revenus au profit de bénéficiaires autres que LOOKANDFIN FINANCE.

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

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

5. Outre le risque de perte totale ou partielle de son capital, le risque d'insolvabilité de l'Emprunteur fait également courir au Prêteur le risque de ne pas obtenir le rendement attendu de son investissement, ce qui pourrait survenir par exemple en cas de retard dans le paiement des échéances par l'Emprunteur, en cas de rééchelonnement du prêt ou en cas de frais de recouvrement qui viendraient grever le rendement du prêt.

De tels évènements seraient en effet de nature à avoir un impact négatif sur le rendement de l'investissement.

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

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

6. 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**

7. Un autre risque de perte du capital investi par le Prêteur pourrait survenir en cas d'insolvabilité de LOOKANDFIN FINANCE elle-même.

Le risque d'insolvabilité pourrait se manifester notamment en cas de faillite, de procédure de réorganisation judiciaire, de liquidation ou de toute autre situation de concours.

Ce risque doit toutefois être fortement nuancé et il est permis de penser qu'il impliquerait des circonstances très particulières, voire exceptionnelles, pour pouvoir se manifester.

8. 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<sup>o</sup> 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.

9. Par ailleurs, le remboursement des Prêteurs par LOOKANDFIN FINANCE implique au préalable que cette dernière ait été remboursée par l'Emprunteur qui a été financé par les Prêteurs. Il en résulte que dans un projet donné, l'obligation dans le chef de LOOKANDFIN FINANCE de rembourser les Prêteurs ayant financé l'Emprunteur est conditionnée par le remboursement préalable de LOOKANDFIN FINANCE par ce même Emprunteur.

Le compartimentage dont question ci-dessus signifie par conséquent que les Prêteurs qui subiraient un défaut de paiement en raison de la défaillance d'un Emprunteur ne pourront faire valoir leur propre créance qu'à l'égard des créances que LOOKANDFIN FINANCE détient à l'égard du même Emprunteur et qui sont logées dans le compartiment ad hoc au sein du patrimoine de LOOKANDFIN FINANCE.

A l'inverse, en cas de défaut de paiement dans le chef d'un Emprunteur dans un projet donné, le Prêteur qui a financé cet Emprunteur sera sans recours à l'égard des créances détenues par LOOKANDFIN FINANCE dans d'autres compartiments à l'égard d'autres Emprunteurs.

Pour plus de détails à ce sujet, il est renvoyé aux articles 3.8 à 3.17 des Conditions Générales d'Utilisation de LOOKANDFIN. Cliquez [ici](#) pour y accéder.

Le compartimentage est donc assurément un élément protecteur qui atténue et neutralise le risque de perte dans le chef des Prêteurs en cas de défaut de paiement d'Emprunteurs ayant été financés par des offres logées dans d'autres compartiments.

En effet, le mécanisme légal du compartimentage des différents investissements au sein du bilan de LOOKANDFIN FINANCE de même que l'absence de recours par les Prêteurs dans un projet donné sur les remboursements reçus par LOOKANDFIN FINANCE dans d'autres projets signifie que dès l'instant où l'Emprunteur a remboursé une mensualité à LOOKANDFIN FINANCE, cette dernière distribue immédiatement cette mensualité aux Prêteurs en proportion de leurs créances respectives.

Les mécanismes de protection ainsi prévus par l'article 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding* ont dès lors pour conséquence de protéger le véhicule de financement qu'est LOOKANDFIN FINANCE. Il s'en suit que si le risque d'insolvabilité concernant LOOKANDFIN FINANCE ne peut jamais être exclu, ce risque est faible. Il en va donc également ainsi et par identité de motifs du risque pour le Prêteur de perdre tout ou partie du capital investi en raison d'une insolvabilité de LOOKANDFIN FINANCE.

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

### **A. Identité de l'émetteur - LOOKANDFIN FINANCE**

1° L'émetteur des instruments de placement est LOOKANDFIN FINANCE, une société anonyme de droit belge dont le siège social est établi avenue Louise, 475 à 1000 Bruxelles, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0683.777.546 et inscrite à l'administration de la TVA sous le numéro 0683.777.546.

En sa qualité de véhicule de financement alternatif, LOOKANDFIN FINANCE ne dispose pas de site internet propre. En revanche, il est renvoyé vers le site de la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN à l'adresse [www.lookandfin.com](http://www.lookandfin.com)

2° LOOKANDFIN FINANCE est un véhicule de financement alternatif constitué par la plateforme de financement alternatif, la société de droit belge LOOKANDFIN S.A. conformément aux articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding*.

La seule activité de LOOKANDFIN FINANCE consiste à servir d'intermédiaire entre Prêteurs et Emprunteurs, à savoir d'emprunter aux Prêteurs dans le cadre d'une Levée de fonds destinée à financer un Emprunteur pour ensuite prêter audit Emprunteur.

LOOKANDFIN FINANCE est la société filiale de LOOKANDFIN.

Les Candidats-Prêteurs désirant financer un Candidat-Emprunteur peuvent le faire en concluant avec LOOKANDFIN FINANCE un Contrat de prêt aux termes duquel le Candidat-Prêteur prête à LOOKANDFIN FINANCE le montant qu'il désire affecter au financement du Candidat-Emprunteur de son choix.

Lorsque l'Objectif de financement est atteint, un prêt est accordé par LOOKANDFIN FINANCE au Candidat-Emprunteur pour un montant égal à la totalité des montants récoltés par LOOKANDFIN FINANCE auprès des Prêteurs ayant souscrit à la Levée de fonds destinée à financer l'Emprunteur en question.

3° Le capital social de LOOKANDFIN FINANCE est détenu à 99 % par la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN.

4° Par son existence et son activité, LOOKANDFIN FINANCE contribue au fonctionnement et à l'activité économique de LOOKANDFIN. Les services ainsi prestés sont donc facturés par LOOKANDFIN FINANCE à LOOKANDFIN.

Pour le reste, il n'existe pas d'opération avec LOOKANDFIN pouvant être qualifiée d'importante pour LOOKANDFIN FINANCE ni de prêt ou de garantie en cours.

La seule source de revenu de LOOKANDFIN FINANCE lui vient des montants facturés à LOOKANDFIN pour les services prestés en sorte que ces revenus représentent 100 % du chiffre d'affaire de LOOKANDFIN FINANCE.

5° Les administrateurs de LOOKANDFIN FINANCE sont au nombre de trois et sont :

- LOOKANDFIN S.A. dont le siège social est établi avenue Louise, 475 à 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 et son premier exercice comptable est un exercice long se terminant le 31 décembre 2018.

2° La loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding* impose aux véhicules de financement de mettre en place un compartimentage de chaque projet dans ses comptes, d'une part, et de n'être tenue au remboursement des investisseurs qu'en cas de remboursement préalable du sous-jacent par l'Emprunteur, d'autre part.

Par conséquent, tout remboursement effectué par un Emprunteur dans un projet donné est immédiatement distribué aux différents Prêteurs concernés en proportion de leur créance sans qu'aucune réserve ne soit créée par LOOKANDFIN FINANCE dans ses compartiments.

Pour le reste et de manière générale, LOOKANDFIN FINANCE déclare que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant pour lui permettre d'assurer le fonctionnement de ses activités de véhicule de financement au cours des douze prochains mois.

3° LOOKANDFIN FINANCE déclare qu'à la date du 31 décembre 2018, le niveau de ses capitaux propres s'élevait à 78.748 EUR et que depuis cette date, aucun élément de nature exceptionnelle n'est venu influencer le niveau de ses capitaux propres. Par ailleurs, LOOKANDFIN FINANCE déclare que son endettement financier est nul.

4° Aucun changement significatif de la situation financière de LOOKANDFIN FINANCE n'est à signaler depuis sa constitution.

### **C. Identité de la plateforme de financement alternatif - LOOKANDFIN**

1° LOOKANDFIN est une société anonyme de droit belge dont le siège social est établi avenue Louise, 475 à 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° LOOKANDFIN exerce l'activité de plateforme de financement alternatif et est agréée par la FSMA conformément à la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding*. Dans le cadre de cette activité, LOOKANDFIN preste un service de financement alternatif et met en présence des sociétés désireuses d'emprunter des fonds destinés à financer leur activité professionnelle, d'une part, et des personnes désireuses de réaliser un investissement sous la forme d'un prêt à intérêts, d'autre part.

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

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

Par ailleurs, LOOKANDFIN FINANCE contribue au fonctionnement et à l'activité économique de LOOKANDFIN. Les services ainsi prestés sont donc facturés par LOOKANDFIN FINANCE à LOOKANDFIN.

Ceci constitue la seule source de revenu de LOOKANDFIN FINANCE et représente 100 % de son chiffre d'affaire.

### **D. Description du sous-jacent**

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

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

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

## **2° A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société IMBT SA**

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société IMBT SA société de droit belge, dont le siège social est établi en Belgique, 184 Chaussée de La Hulpe à 1170 Watermael-Boitsfort immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0433.382.241.

La société IMBT SA n'a pas de site internet.

2° La société IMBT SA est une société immobilière.

3° Le capital social de la société IMBT SA est détenu à 100% par la société EBITDA SPRL (BE0665.578.762).

4° Les actionnaires ne perçoivent pas de rémunération de IMBT SA.

IMBT SA 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 IMBT SA est Monsieur Max Fortpied.

Les administrateurs de la société IMBT SA sont :

- Madame Caroline GINION ;
- La société de droit belge TCM INVEST SPRL (BE0897.230.501) ;

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

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

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

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

9° Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de IMBT SA.

## **B. Informations financières concernant la société IMBT SA**

1° Les comptes annuels 2019 n'ont pas été audités par un réviseur et ont fait l'objet d'une vérification indépendante.

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

3° IMBT SA déclare qu'au 31/12/2019 ses capitaux propres s'élevaient à 213.822 EUR et que, depuis cette date, aucun élément de nature exceptionnelle n'est venu influencer le niveau de ses capitaux propres. L'entreprise déclare également qu'au 31/12/2019, son endettement financier total s'élevait à 24.471 EUR.

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

Pour plus d'informations financière sur la société IMBT SA, cliquer [ici](#) pour consulter la page du projet sur le site

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

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

1° Le montant maximal de l'Offre est de 700.000 EUR.

2° L'Offre est émise sous la Condition Suspensive n° 1 de recueillir un montant minimal de 560.000 EUR.

Une Condition Suspensive n° 2 vient compléter la Condition Suspensive n° 1. En vertu de cette Condition Suspensive n° 2, le succès de la Levée de fonds est conditionné par la réalisation de l'ensemble des points suivants :

- Le remboursement intégral et préalable du crédit ING représentant un solde restant dû de 24.741 EUR au 31/12/2019.
- La mise en place d'une inscription hypothécaire générale de premier rang à concurrence de 25.000 EUR en principal et d'un mandat hypothécaire équivalent au solde du financement (majoré des frais accessoires) sur l'immeuble sis 2 Avenue des Mimosas à 1950 Kraainem.
- La mise en place d'un gage des loyers générés par l'immeuble sis 2 Avenue des Mimosas à 1950 Kraainem.
- La mise en place d'un gage de l'assurance incendie de l'immeuble sis 2 Avenue des Mimosas à 1950 Kraainem.

Ces conditions suspensives doivent être réalisées pour le 15 juin 2020 au plus tard.

Le montant minimal de Souscription par investisseur est de de 500 EUR. Toutefois, lorsqu'un client souscrit à sa première Levée de fonds, le montant minimal de Souscription est fixé à 100 EUR.

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 30 avril 2020 au 14 mai 2020 ;

Conformément à l'article 9.5 des Conditions Générales d'Utilisation de LOOKANDFIN, lorsque l'Objectif de financement est atteint, la période de Souscription prend automatiquement fin, le cas échéant de façon anticipée par rapport au terme initialement fixé



ci-dessus. En pareil cas, la clôture anticipée de l'Offre sera mentionnée sur le Site de LOOKANDFIN et il ne sera plus possible d'y souscrire.

Les Conditions Suspensives doivent être satisfaites pour le 15 juin 2020 au plus tard.

Postérieurement à la réalisation des Conditions Suspensives, 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 15 juin 2020 au plus tard.

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

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

1° La société IMBT SA souhaite emprunter 700.000 EUR afin de refinancer l'immeuble situé Avenue des Mimosas 2 à Kraainem qu'elle détient. Ce refinancement lui permettra de réaliser des investissements immobiliers.

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

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

1° Les instruments de placement offerts sont des contrats de prêt standardisés au sens de l'article 3 § 1<sup>er</sup>, 11° de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres publiques d'instruments de placement. Ces contrats de prêt standardisés sont conclus entre LOOKANDFIN FINANCE, d'une part, et chaque Prêteur, d'autre part.

La somme des montants investis par les prêteurs en vue du financement de la société IMBT SA et collectés par LOOKANDFIN FINANCE dans le cadre des contrats de prêt standardisés correspond au montant total qui fera l'objet du contrat de prêt entre LOOKANDFIN FINANCE et la société IMBT 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'événements 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 paiements des intérêts du prêt par LOOKANDFIN FINANCE aux investisseurs seront mensuels conformément aux tableaux d'amortissement définitifs 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 IMBT SA. A l'échéance du prêt, soit le 24<sup>ème</sup> 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 14 mai 2020.

<b>Montant investi</b>	<b>1 000 €</b>
<b>Mensualité</b>	<b>2,50 €</b>
<b>Taux d'intérêt annuel</b>	<b>3,00%</b>
<b>Période</b>	<b>24 mois</b>
<b>Total intérêts</b>	<b>60 €</b>
<b>Rendement global</b>	<b>6,00%</b>

Date	Mensualité	Principal	Intérêt	Solde restant dû
11/06/20	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/07/20	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/08/20	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/09/20	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/10/20	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/11/20	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/12/20	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/01/21	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/02/21	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/03/21	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/04/21	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/05/21	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/06/21	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/07/21	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/08/21	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/09/21	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/10/21	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/11/21	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/12/21	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/01/22	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/02/22	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/03/22	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/04/22	2,50 €	- €	2,50 €	1 000 €
11/05/22	1 002,50 €	1 000,00 €	2,50 €	- €
<b>Total</b>	<b>1 060 €</b>	<b>1 000 €</b>	<b>60 €</b>	

**4°** En raison du compartimentage du patrimoine de LOOKANDFIN FINANCE, les dettes de LOOKANDFIN FINANCE envers les Prêteurs ayant souscrits à des Levées de fonds différentes n'ont pas de rang les unes par rapport aux autres.

Dans l'hypothèse où LOOKANDFIN est déliée de son obligation de remboursement envers les Prêteurs quant à une Levée de fonds en raison du défaut de remboursement en amont dans le chef de l'Emprunteur, les Prêteurs n'auront de droit qu'à l'égard du compartiment se rapportant à la Levée de fonds à laquelle ils ont souscrits.

**5°** Il n'existe pas de restriction au libre transfert des instruments de placement, ceux-ci étant librement cessibles selon les règles du droit civil.

6° Le taux d'intérêt annuel est fixe. Il s'agit d'un taux brut de 3% 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<sup>1</sup> de libération des fonds par LOOKANDFIN FINANCE au profit de l'Emprunteur étant entendu que le remboursement de la première mensualité interviendra un mois après cette libération. Au moment de la rédaction de la présente note d'information, la date de libération des fonds et, par conséquent, celle de paiement des intérêts, ne sont pas encore connue.

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

Annexes : Il est précisé que par application de l'article 11 § 3 de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres publiques d'instrument 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 IMBT SA pour ses deux derniers exercices comptables.
2. Rapport du commissaire (le cas échéant)
3. Rapport de gestion

---

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

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	<b>ACTIF</b>		
	<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		
	20		
	<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		
	21/28	<b><u>225.795</u></b>	<b><u>257.156</u></b>
	<b>Immobilisations incorporelles</b>		
6.1.1	21		
	<b>Immobilisations corporelles</b>		
6.1.2	22/27	<b>225.795</b>	<b>257.156</b>
	Terrains et constructions	22	139.582
	Installations, machines et outillage	23	86.213
	Mobilier et matériel roulant	24	
	Location-financement et droits similaires	25	
	Autres immobilisations corporelles	26	
	Immobilisations en cours et acomptes versés	27	
	<b>Immobilisations financières</b>		
6.1.3	28		
	<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		
	29/58	<b><u>19.193</u></b>	<b><u>13.167</u></b>
	<b>Créances à plus d'un an</b>		
	29		
	Créances commerciales	290	
	Autres créances	291	
	<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		
	3		
	Stocks	30/36	
	Commandes en cours d'exécution	37	
	<b>Créances à un an au plus</b>		
	40/41		
	Créances commerciales	40	
	Autres créances	41	
	<b>Placements de trésorerie</b>		
	50/53		
	<b>Valeurs disponibles</b>		
	54/58	<b>19.193</b>	<b>13.167</b>
	<b>Comptes de régularisation</b>		
	490/1		
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>244.987</b>	<b>270.323</b>
	20/58		



## COMPTE DE RÉSULTATS

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	<b>Produits et charges d'exploitation</b>		
	Marge brute d'exploitation (+)/(-)	9900 32.713	31.951
	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 41.416	40.411
	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	640/8 183	136
	Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649	
	Charges d'exploitation non récurrentes	66A	
	<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>	9901 <b>-8.886</b>	<b>-8.596</b>
	<b>Produits financiers</b>	75/76B <b>0</b>	<b>1</b>
	Produits financiers récurrents	75 0	1
	Dont: subsides en capital et en intérêts	753	
	Produits financiers non récurrents	76B	
	<b>Charges financières</b>	65/66B <b>1.659</b>	<b>3.057</b>
	Charges financières récurrentes	65 1.659	3.057
	Charges financières non récurrentes	66B	
	<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>	9903 <b>-10.545</b>	<b>-11.651</b>
	<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>	780	
	<b>Transfert aux impôts différés</b>	680	
	<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>	67/77	
	<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>	9904 <b>-10.545</b>	<b>-11.651</b>
	<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>	789	
	<b>Transfert aux réserves immunisées</b>	689	
	<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>	9905 <b>-10.545</b>	<b>-11.651</b>

N°	BE 0433.382.241	M 5
----	-----------------	-----

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906	<b>-88.415</b>	<b>-77.870</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-10.545	-11.651
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-77.870	-66.219
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	<b>(+)/(-)</b>	14	<b>-88.415</b>	<b>-77.870</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

**BILAN INTERNE PROVISOIRE 2019**  
**Exercice 2019**

02/04/2020

EUR

01/01/2019 - 31/12/2019

<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>		20/28	<b>202.973,57</b>
<b>III. Immobilisations corporelles (ann. I; B)</b>		22/27	<b>202.973,57</b>
A. Terrains et constructions		22	130.211,50
220000	TERRAINS		79.325,93
221000	CONSTRUCTIONS		312.345,84
221009	AMO SUR CONSTRUCTIONS		(261.460,27)
B. Installations; machines et outillage		23	72.762,07
233000	RENOVATION IMMEUBLE		287.103,76
233009	AMORT SUR RENOVATION IMMEUBLE		(285.467,25)
234000	AMENAGEMENT ENTREE		5.636,18
234009	AMORT SUR AMENAGEMENT ENTREE		(5.636,18)
237000	AMENAGEMENT 2014		55.000,00
237100	AMENAGEMENT 2016		18.082,76
237200	AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS 2016		(7.233,12)
237300	AMENAGEMENTS 2017		53.243,35
237309	AMORT SUR AMENAGEMENTS 2017		(14.967,47)
237900	AMORT SUR AMENAGEMENT 2014		(32.999,96)
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b>40.999,87</b>
<b>IX. Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>40.999,87</b>
550001	BNP BE60 0010 4101 1070		39.226,61
550002	BNP EPARGNE BE98 0360 3086 3093		1.339,08
550003	ING BE49 3631 3368 8571		434,18
<b>Montant total de l'actif</b>			<b>243.973,44</b>



**BILAN INTERNE PROVISOIRE 2019**  
**Exercice 2019**

02/04/2020

EUR

01/01/2019 - 31/12/2019

<b>CAPITAUX PROPRES</b>		10/15	<b>213.822,37</b>
<b>I. Capital (ann. III)</b>		10	<b>293.258,04</b>
A. Capital souscrit		100	293.258,04
100000 CAPITAL SOUSCRIT OU CAPITAL PERSONNEL			293.258,04
<b>IV. Réserves</b>		13	<b>570,16</b>
A. Réserve légale		130	570,16
130000 RESERVE LEGALE			570,16
<b>Perte reportée (-)</b>		141	<b>(88.414,63)</b>
141000 PERTE REPORTEE (-)			(88.414,63)
<b>Solde 6 et 7</b>		149	<b>8.408,80</b>
*** 149999 RESULTAT PROVISOIRE REPORTE			8.408,80
<b>DETTES</b>		17/49	<b>30.151,07</b>
<b>VIII. Dettes à plus d'un an (ann. V)</b>		17	<b>18.719,77</b>
A. Dettes financières		170/4	18.719,77
1. Etablissements de crédit; dettes de location-financement et as...		172/3	18.719,77
173001 CREDIT ING AMENAGEMENT 05-353272-36			18.719,77
<b>IX. Dettes à un an au plus (ann. V)</b>		42/48	<b>10.481,30</b>
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	6.021,48
423001 CREDIT ING AMENAGEMENT 05-353272-36			6.021,48
C. Dettes commerciales		44	116,53
1. Fournisseurs		440/4	116,53
440000 FOURNISSEURS			(790,97)
444000 FACTURES A RECEVOIR			907,50
E. Dettes fiscales; salariales et sociales		45	3.962,34
1. Impôts		450/3	3.962,34
450000 IMPOTS BELGES SUR LE RESULTAT ESTIMES			3.962,34

**BILAN INTERNE PROVISOIRE 2019**  
**Exercice 2019**

02/04/2020

EUR

01/01/2019 - 31/12/2019

F. Autres dettes	47/48	380,95	
489010 C/C GERANT (CREDITEUR)		380,95	
<b>X. Comptes de régularisation</b>	492/3		<b>950,00</b>
493000 PRODUITS A REPORTER		950,00	
<b>Montant total du passif</b>			<b>243.973,44</b>

**BILAN INTERNE PROVISOIRE 2019**  
**Exercice 2019**

02/04/2020

EUR

01/01/2019 - 31/12/2019

<b>COMPTE DE RESULTATS</b>		
<b>I. Produits et charges d'exploitation</b>		
Chiffre d'affaires	70	47.571,99
700001 LOYER PERCU 1 ER ETAGE		11.400,00
700002 LOYERS PERCUS LAB DENT		33.600,00
704010 FRAIS REFACTURES PRECOMPTE IMMOBILIER		2.571,99
Approvisionnements; marchandises ; } mentions Services et biens divers } facultatives	60/61	
Services et biens divers	61	(11.940,83)
610201 REMBOURSEMENT GARANTIE LOCATIVE		(2.350,00)
611000 ENTRETIEN ET RÉPARATIONS BIENS IMMO		(668,73)
612010 FOURNITURE EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ, MAZOUT		(2.232,87)
612300 FOURNITURES DE BUREAU ET FRAIS POSTAUX		(133,90)
613100 ASSURANCE INCENDIE		(1.383,88)
613210 HONORAIRES COMPTABILITÉ FISCALITÉ		(127,30)
613211 HONORAIRES D'AVOCATS, NOTAIRES, HUISSIER		(3.862,12)
613212 HONORAIRES DIVERS		(907,50)
613250 PUBLICATIONS LÉGALES		(274,53)
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61	<b>35.631,16</b>
Marge brute d'exploitation (solde négatif) (-)	61/70	
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement; sur immobilisations incorporelles et corporelles (-)	630	(22.821,00)
630200 DOT. AMORT. IMMO. CORP DEDUCTIBLE 100%		(22.821,00)
G. Autres charges d'exploitation (-)	640/8	(3.114,45)
640020 COTISATION SOCIÉTÉ		(347,50)
640100 PRÉCOMPTE IMMOBILIER		(2.515,20)
640200 TAXES PROVINCIALES ET COMMUNALES		(251,75)
{ Bénéfice d'exploitation (+)	70/64	<b>9.695,71</b>
{ Perte d'exploitation (-)	64/70	
<b>Charges financières (-)</b>	65	(1.286,91)
650001 INT SUR CREDIT ING 05-353272-36		(905,62)
657010 FRAIS DE BANQUE		(381,29)
{ Bénéfice courant avant impôts (+)	70/65	<b>8.408,80</b>
{ Perte courante avant impôts (-)	65/70	
{ Bénéfice de l'exercice avant impôts (+)	70/66	<b>8.408,80</b>
{ Perte de l'exercice avant impôts (-)	66/70	
<b>IV. Impôts sur le résultat (-) (+)</b>	67/77	
{ Bénéfice de l'exercice (+)	70/67	<b>8.408,80</b>
{ Perte de l'exercice (-)	67/70	
{ Bénéfice de l'exercice à affecter (+)	70/68	<b>8.408,80</b>
{ Perte de l'exercice à affecter (-)	68/70	

**BILAN INTERNE PROVISOIRE 2019**  
**Exercice 2019**

02/04/2020

EUR

01/01/2019 - 31/12/2019

<b>AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS</b>		
<b>I. Produits et charges d'exploitation</b>		
<b>A. { Bénéfice à affecter</b>	70/69	<b>8.408,80</b>
<b>{ Perte à affecter (-)</b>	69/70	
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	8.408,80
Perte de l'exercice à affecter (-)	68/70	