

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFIN FINANCE DE  
CONTRATS DE PRETS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT  
ANTICIPE EN VUE DU FINANCEMENT DE LES CONSTRUCTEURS DU BOIS 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 LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA société de droit français, dont le siège social est établi en France, 9 allée des chênes à 88000 Épinal, inscrite aux RCS d'Épinal sous le numéro 533 622 775 00021 à concurrence d'un montant maximal de 800.000 EUR. La société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS 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 LES CONSTRUCTEURS DU BOIS 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).**

**6 octobre 2021**

**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 LES CONSTRUCTEURS DU BOIS 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 LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

En effet, si la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS 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 LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA, la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN a identifié les risques suivants inhérents à la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA :

a) Risques liés au Projet « Épinal » :

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

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

Le budget de promotion est le suivant :

- Prix de revient total (HT) : 8.729.377 €
- Chiffres d'affaires prévisionnel total (HT) : 10.392.260 €
- Marge prévisionnelle : 1.662.833 €

Les coûts de constructions sont financés de la façon suivante :

- Fonds propres du promoteur : 200.000 €
- Prêt Look&Fin : 800.000 €
- Préventes minimales : 7.543.510 €
- Crédit bancaire : 820.000 €

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

**2.** A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA est modéré compte tenu des éléments suivants :

a) Le niveau d'avancement du Projet « Épinal »

Le projet « Épinal » consiste en la construction d'un écoquartier regroupant quatre bâtiments pour un total de 43 logements. Le taux de réservation actuel s'élève à 73% ce qui démontre la demande d'acquéreurs pour les biens en développement.

b) Une Garantie À Première Demande (GAPD)

La CFD CAPITAL SARL (SIRET : 529 469 017 00022) confère à LOOKANDFIN FINANCE une Garantie À Première Demande (GAPD). Cette dernière implique que le garant, la CFD CAPITAL SARL (SIRET : 529 469 017 00022) s'engage à payer, dès la première demande du bénéficiaire, LOOKANDFIN FINANCE, tout ou partie du montant du prêt au bénéficiaire

sans pouvoir soulever d'exception, d'objection ou de contestation tenant à l'obligation du contrat de garantie initial établi entre les parties.

- c) Une allocation prioritaire des prix de ventes liés au projet « Épinal » au profit de LOOKANDFIN FINANCE

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA s'engage à affecter le prix de vente des biens immeubles faisant partie du projet dit « Épinal » par priorité au remboursement du prêt découlant de la présent Offre, après paiement des prestataires et de la banque.

3. A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA est modéré, raison pour laquelle LOOKANDFIN l'a sélectionnée en lui attribuant une classe de risque C sur une échelle allant de A+ (risque très peu élevé) à C. Pour une description complète des différentes classes de risques et de leur signification, cliquez [ici](#).

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

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

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

Les éventuels frais de recouvrement pourraient aussi, le cas échéant, 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.

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 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 de la faculté de remboursement anticipé dont bénéficie l'Emprunteur il faut être conscient que le taux d'intérêt du prêt que l'Emprunteur s'est engagé à verser à LOOKANDFIN FINANCE est plus élevé que si le même Emprunteur avait emprunté le même montant sans faculté de remboursement anticipé.

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

5. En cas d'insolvabilité de l'Emprunteur, seule LOOKANDFIN FINANCE, qui est le cocontractant direct de l'Emprunteur, pourra introduire une déclaration de créance à son égard.

Dans la mesure où le Prêteur n'aura pas contracté directement avec l'Emprunteur, le Prêteur ne pourra faire valoir sa créance directement contre l'Emprunteur.

En revanche, le Prêteur percevra, en proportion de sa créance dans LOOKANDFIN FINANCE, tout remboursement que celle-ci recevrait dans le cadre de la procédure d'insolvabilité de l'Emprunteur.

### **B. Risque de perte de tout ou partie du capital investi en raison de l'insolvabilité de LOOKANDFIN FINANCE**

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

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

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

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

Pour chaque Offre, un compartiment est créé au sein du patrimoine de LOOKANDFIN FINANCE en application de l'article 28, § 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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](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 d'offreur et LOOKANDFIN FINANCE en qualité d'émetteur.

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

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

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

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

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

Le montant prêté en principal par LOOKANDFIN FINANCE à la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS 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 LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA.

Le montant maximum qui pourra être prêté par LOOKANDFIN FINANCE à la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA sera de 800.000 EUR.

### **2° A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA**

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA société de droit français, dont le siège social est établi en France, 9, allée des chênes à 88000 Épinal, inscrite aux RCS d'Épinal sous le numéro 533 622 775 00021 ;

Le site internet du LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA est : <https://lesconstructeursdubois.fr/>

2° La société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA est un promoteur immobilier spécialisé dans la conception et le développement de projets immobiliers.

3° Le capital social de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA est détenu à hauteur de :

- 81% par la société de droit français CFD CAPITAL SARL (SIRET : 529 469 017 00022)
- 12.5% par Monsieur Christophe BAUDON
- 1% Par Monsieur Philippe IHMOFF
- 5.5% en flottant (Euro Next)

4° Les actionnaires ne perçoivent pas de rémunération de LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA.

Il existe au 30/09/2021 un compte courant dans LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA:

- 158 000.00 EUR de la société CFD CAPITAL SARL

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA ne perçoit pas de rémunération des personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.

5° Le président de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA est Monsieur François Duchaine.

La société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA a pour administrateurs : Monsieur BAUDON Christophe et Mme DUCHAINE Cygrine.

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

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

7° LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA atteste qu'aucune condamnation n'a été encourue par aucun des administrateurs de LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA.

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

9° Le commissaire aux comptes de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA est la société de droit français SOFILOR 19, avenue de la Fontenelle, 88100 SAINT DIE DES VOSGES, Monsieur LABURTHE.

## **B. Informations financières concernant la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA**

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

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

3° LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA déclare qu'à la date du 30/09/2021 ses capitaux propres s'élevaient à 1.682.269 € et que, depuis cette date, aucun élément de nature exceptionnelle n'est venu influencer le niveau de ses capitaux propres. L'entreprise déclare également qu'au 30/09/2021, son endettement financier total s'élevait à 2.698.019 €.

4° LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA atteste qu'aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA n'est à signaler depuis sa constitution.

Pour plus d'informations financière sur la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS 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 800.000 EUR.

2° L'Offre est émise sous la Condition Suspensive n° 1 de recueillir un montant minimal de 600.000 EUR.

L'offre est également émise sous la Condition Suspensive n°2. En vertu de cette Condition Suspensive n°2, le succès de la Levée de fonds est conditionné par la satisfaction préalable des exigences suivantes :

- A. La signature d'une Garantie à Première Demande (« GAPD ») accordée par la CFD CAPITAL SARL (SIRET : 529 469 017 00022) au profit de LOOKANDFIN FINANCE.

Ces conditions suspensives doivent être réalisées pour le 30 octobre 2021 au plus tard.

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

Il n'y a pas de montant maximal de Souscription.

**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 procédera 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 8 octobre 2021 au 15 octobre 2021 ;

Conformément à l'article 9.5 des Conditions Générales d'Utilisation de LOOKANDFIN, lorsque l'Objectif de financement est atteint, la période de Souscription prend automatiquement fin, le cas échéant de façon anticipée par rapport au terme initialement fixé ci-dessus. En pareil cas, la clôture anticipée de l'Offre sera mentionnée sur le Site de LOOKANDFIN et il ne sera plus possible d'y souscrire.

La Condition Suspensive n°1 doit être satisfaite pour 15 octobre 2021 au plus tard.

La Condition Suspensive n°2 doit être satisfaite pour le 30 octobre 201 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 30 octobre 2021 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°** Le projet consiste en la réalisation d'un écoquartier sur le site des anciennes usines Bragard, en bordure de Moselle à Épinal. Le programme se divise en 4 typologies (ou phases) toutes vendues en VEFA. Le bâtiment A et B sont des logements sociaux déjà vendus. Le bâtiment C est composé de logement « classiques » qui sont commercialisé à partir de septembre 2021. Le bâtiment D abrite une pharmacie et une micro-crèche au rez-de-chaussée qui sont tous deux vendus et le reste du bâtiment est une résidence étudiante qui est vendue à l'association des anciens élèves de l'École du Bois (La Colloc SAS). 73% du CA est vendu/réservé et à date.

Le budget de promotion est le suivant :

- Prix de revient total (HT) : 8.729.377 €
- Chiffres d'affaires prévisionnel total (HT) : 10.392.260 €
- Marge prévisionnelle : 1.662.833 €

Les coûts de constructions sont financés de la façon suivante :

- Fonds propres du promoteur : 200.000 €
- Prêt Look&Fin : 800.000 €
- Préventes minimales : 7.543.510 €
- Crédit bancaire : 820.000 €

Compte tenu de la structure de financement actuelle, le prix de revient est donc couvert à 107%. Autrement dit il existe un sur-financement de l'ordre de 634k€.

Les Constructeurs du Bois SA souhaite emprunter 800.000€ afin refinancer partiellement les fonds propres investis dans le projet. Ce prêt in fine, est structuré sur une période de 24 mois et est rémunéré à hauteur de 8% l'an.

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) 768.000 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 § 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 LES CONSTRUCTEURS DU BOIS 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 LES CONSTRUCTEURS DU BOIS 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 LES CONSTRUCTEURS DU BOIS 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 30 octobre 2021.

<b>Montant investi</b>	<b>1.000 €</b>
<b>Mensualité</b>	<b>6,67 €</b>
<b>Taux d'intérêt annuel</b>	<b>8,00%</b>
<b>Période</b>	<b>24 mois</b>
<b>Total intérêts</b>	<b>160 €</b>
<b>Rendement global</b>	<b>16,00%</b>

	Date	Mensualité	Principal	Intérêt	Solde restant dû
	30/10/2021	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/11/2021	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/12/2021	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/01/2022	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	28/02/2022	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/03/2022	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/04/2022	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/05/2022	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/06/2022	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/07/2022	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/08/2022	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/09/2022	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/10/2022	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/11/2022	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/12/2022	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/01/2023	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	28/02/2023	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/03/2023	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/04/2023	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/05/2023	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/06/2023	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/07/2023	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/08/2023	6,67 €	- €	6,67 €	1.000 €
	30/09/2023	1.006,67 €	1.000,00 €	6,67 €	- €
<b>_ Total</b>		<b>1.160 €</b>	<b>1.000 €</b>	<b>160 €</b>	

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

Cela signifie qu'en pareil cas, LOOKANDFIN FINANCE remboursera à son tour, de façon anticipée, les Prêteurs du solde restant dû de leur Contrat de prêt respectif en capital. Le remboursement anticipé des Prêteurs interviendra dès que LOOKANDFIN FINANCE aura été remboursée de façon anticipée par l'Emprunteur. Il est renvoyé à la partie I ci-dessus pour plus de détails.

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

Dans l'hypothèse où LOOKANDFIN est déliée de son obligation de remboursement envers les Prêteurs quant à une Levée de fonds en raison du défaut de remboursement en amont

dans le chef de l'Emprunteur, les Prêteurs n'auront de droit qu'à l'égard du compartiment se rapportant à la Levée de fonds à laquelle ils ont souscrits.

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

6° Le taux d'intérêt annuel est fixe. Il s'agit d'un taux brut de 8% 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.

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

La CFD CAPITAL SARL (SIRET : 529 469 017 00022) confère à LOOKANDFIN FINANCE une Garantie À Première Demande (GAPD). Cette dernière implique que le garant, la CFD CAPITAL SARL (SIRET : 529 469 017 00022) s'engage à payer, dès la première demande du bénéficiaire, LOOKANDFIN FINANCE, tout ou partie du montant du prêt au bénéficiaire sans pouvoir soulever d'exception, d'objection ou de contestation tenant à l'obligation du contrat de garantie initial établi entre les parties.

**Annexes :** Il est précisé que par application de l'article 11 § 3 de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres publiques d'instruments de placement, les informations communiquées via un lien hypertexte ne font formellement pas partie de la présente note d'information.

1. Comptes annuels de la société LOOKANDFIN FINANCE SA pour son dernier exercice comptable.
2. Comptes annuels de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA pour ses deux derniers exercices comptables.

---

<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.

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

N°	BE 0683.777.546	A-cap 2.1
----	-----------------	-----------

**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

N°	BE 0683.777.546		A-cap 2.2
----	-----------------	--	-----------

## 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.

N°	BE 0683.777.546	A-cap 3.1
----	-----------------	-----------

**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>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	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		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b>36.719.158</b>	<b>25.204.416</b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29	<b>25.676.077</b>	<b>17.202.161</b>
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	25.676.077	17.202.161
<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	<b>10.637.312</b>	<b>5.857.989</b>
Créances commerciales		40	199.649	91.583
Autres créances		41	10.437.663	5.766.407
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>405.769</b>	<b>2.144.266</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>36.719.158</b>	<b>25.204.416</b>





**S.A. LES CONSTRUCTEURS DU BOIS**

9 Allée des Chênes

88000 EPINAL

---

**COMPTES ANNUELS**

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

-

- 1 *Attestation*
- 2 *Bilan Actif*
- 3 *Bilan Passif*
- 4 *Détail de l'Actif*
- 6 *Détail du Passif*
- 7 *Compte de Résultat 1/2*
- 8 *Compte de Résultat 2/2*
- 9 *Détail du Compte de Résultat*
- 12 *Soldes Intermédiaires de Gestion*
- 13 *Soldes Intermédiaires 5 périodes*
- 14 *Règles et méthodes comptables 1*

# Attestation de présentation des comptes

Etat exprimé en euros

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise **S.A. LES CONSTRUCTEURS DU BOIS** relatifs à l'exercice du **01/01/2020** au **31/12/2020**, qui se caractérisent par les données suivantes :

<b>Total du bilan :</b>	<b>4 692 235</b>	euros
<b>Chiffre d'affaires :</b>	<b>5 087 783</b>	euros
<b>Résultat net comptable :</b>	<b>486 860</b>	euros

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à SAINT DIE DES VOSGES  
Le 29/03/2021

Alexandre KRYLOFF

Expert-comptable

# Bilan Actif

Etat exprimé en euros

		31/12/2020			31/12/2019
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.	1 145	199	946	
Autres immobilisations corporelles	11 699	3 716	7 983	4 370	
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	155 639	1 000	154 639	149 889	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	70 262		70 262	70 262	
	<b>TOTAL (II)</b>	<b>238 744</b>	<b>4 915</b>	<b>233 829</b>	<b>224 521</b>
ACTIF CIRCULANT	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
	Matières premières, approvisionnements	854 437	53 920	800 517	879 328
	En-cours de production de biens	1 249 846		1 249 846	182 500
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	<b>Avances et Acomptes versés sur commandes</b>				
	<b>CREANCES (3)</b>				
	Créances clients et comptes rattachés	1 195 973	50 335	1 145 638	257 199
	Autres créances	246 313		246 313	254 540
Capital souscrit appelé, non versé					
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>	4 250		4 250	4 159	
<b>DISPONIBILITES</b>	1 007 034		1 007 034	606 203	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance	4 807		4 807	1 400
	<b>TOTAL (III)</b>	<b>4 562 661</b>	<b>104 255</b>	<b>4 458 406</b>	<b>2 185 329</b>
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
<b>TOTAL ACTIF (I à VI)</b>		<b>4 801 405</b>	<b>109 170</b>	<b>4 692 235</b>	<b>2 409 850</b>

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

70 262

# Bilan Passif

Etat exprimé en euros

		31/12/2020	31/12/2019
<b>Capitaux Propres</b>	Capital social ou individuel	40 000	40 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	<b>RESERVES</b>		
	Réserve légale	4 000	4 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	888 987	472 445
	Report à nouveau		
	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>486 860</b>	<b>416 542</b>
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	<b>Total des capitaux propres</b>	<b>1 419 847</b>	<b>932 987</b>
<b>Autres fonds propres</b>	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	<b>Total des autres fonds propres</b>		
<b>Provisions</b>	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	<b>Total des provisions</b>		
<b>DETTES (1)</b>	<b>DETTES FINANCIERES</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 614 708	
	Emprunts et dettes financières divers	13 418	13 418
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 343 918	1 238 378
	Dettes fiscales et sociales	283 079	222 862
	<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	17 265	2 205	
Produits constatés d'avance (1)			
	<b>Total des dettes</b>	<b>3 272 388</b>	<b>1 476 863</b>
	Ecarts de conversion passif		
	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>4 692 235</b>	<b>2 409 850</b>
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	486 860,01	416 541,93
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	2 702 388	1 476 863
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	144 708	

## Détail de l'Actif

Etat exprimé en euros	01/01/2020	12	01/01/2019	12	Variations	%
	31/12/2020	mois	31/12/2019	mois		
<b>Capital souscrit non appelé</b>						
<b>TOTAL II - Actif Immobilisé NET</b>	<b>233 829</b>	<b>4,98</b>	<b>224 521</b>	<b>9,32</b>	<b>9 309</b>	<b>4,15</b>
<b>Installations techniques, matériel et outillage</b>	<b>946</b>	<b>0,02</b>			<b>946</b>	
MATERIEL ET OUTILLAGE	1 145	0,02			1 145	
AMORT.MATERIEL&OUTILLAGE	(199)				(199)	
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>7 983</b>	<b>0,17</b>	<b>4 370</b>	<b>0,18</b>	<b>3 613</b>	<b>82,67</b>
MATERIEL DE BUREAU	1 810	0,04	1 810	0,08		
MATERIEL INFORMATIQUE	7 317	0,16	1 398	0,06	5 920	423,61
MOBILIER	2 571	0,05	2 571	0,11		
AMORT.MAT.BUREAU & INFOR.	(637)	-0,01	(275)	-0,01	(362)	-131,87
AMORT MATERIEL INFORMATIQUE	(1 530)	-0,03	(1)		(1 528)	N/S
AMORT. MOBILIER	(1 550)	-0,03	(1 133)	-0,05	(417)	-36,81
<b>Autres participations</b>	<b>154 639</b>	<b>3,30</b>	<b>149 889</b>	<b>6,22</b>	<b>4 750</b>	<b>3,17</b>
PARTS SOCIALES GIE DES CHENES	1 000	0,02	1 000	0,04		
PARTS SOCIALES SCCV JEUX DAMES	90		90			
PARTS SOCIALES IPE AIR	149 799	3,19	149 799	6,22		
PARTS SOCIALES PAYS AGES SERVICES	4 750	0,10			4 750	
PROV.DEPR.TITRES PARTICIP	(1 000)	-0,02	(1 000)	-0,04		
<b>Autres immobilisations financières</b>	<b>70 262</b>	<b>1,50</b>	<b>70 262</b>	<b>2,92</b>		
MALI DE FUSION SUR IMMOS FINANCIERES	70 262	1,50	70 262	2,92		
<b>TOTAL III - Actif Circulant NET</b>	<b>4 458 406</b>	<b>95,02</b>	<b>2 185 329</b>	<b>90,68</b>	<b>2 273 076</b>	<b>104,02</b>
<b>Matières premières, approvisionnements</b>	<b>800 517</b>	<b>17,06</b>	<b>879 328</b>	<b>36,49</b>	<b>(78 811)</b>	<b>-8,96</b>
MATIERES PREMIERES	854 437	18,21	879 328	36,49	(24 891)	-2,83
PROV.DEP.MAT.PREMIERES	(53 920)	-1,15			(53 920)	
<b>En-cours de production de biens</b>	<b>1 249 846</b>	<b>26,64</b>	<b>182 500</b>	<b>7,57</b>	<b>1 067 346</b>	<b>584,85</b>
PRODUCTION EN COURS	1 249 846	26,64	182 500	7,57	1 067 346	584,85
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	<b>1 145 638</b>	<b>24,42</b>	<b>257 199</b>	<b>10,67</b>	<b>888 438</b>	<b>345,43</b>
Collectif clients débiteurs	1 014 689	21,62	268 670	11,15	746 019	277,67
CLIENTS DOUTEUX OU LITIG.	38 865	0,83	38 865	1,61		
CLIENTS FACT. A ETABLIR	142 419	3,04			142 419	
PROV.DEPRE.CLIENTS	(50 335)	-1,07	(50 335)	-2,09		
<b>Autres créances</b>	<b>246 313</b>	<b>5,25</b>	<b>254 540</b>	<b>10,56</b>	<b>(8 227)</b>	<b>-3,23</b>
Collectif fournisseurs débiteurs	44 963	0,96	26 925	1,12	18 038	66,99
FOURNISSEURS	18 212	0,39			18 212	
TVA RECUPERABLE	35 459	0,76	95 822	3,98	(60 363)	-63,00
TVA A REGULARISER	826	0,02	826	0,03		
TVA CREDIT A REPORTER	40 642	0,87			40 642	
CREDIT TVA TUP LCB 4 NATIONS	2 701	0,06	2 701	0,11		
TVA DEDUCT.SIMMO.			279	0,01	(279)	-100,00
TVA DEDUCTIBLE ABS TUP 4 NATIONS	9 873	0,21	9 873	0,41		
TVA COLLECTEE 10%			14 500	0,60	(14 500)	-100,00
REGUL. TVA DEDUCTIBLE	1 137	0,02			1 137	
TVA S/FACT.NON PARVENUES	32 369	0,69	23 755	0,99	8 614	36,26
C/C SCCV JDD	44 910	0,96	39 710	1,65	5 200	13,10
ASSOCIE C/C GIE DES CHENES	361	0,01	361	0,01		
SCI DES CHENES	5 320	0,11	5 320	0,22		
NOTAIRE VIRTEL VENTE SCI CURAE			311	0,01	(311)	-100,00
SNC 4 NATIONS	145		145	0,01		
ARC			150	0,01	(150)	-100,00
NOTAIRE 4 NATIONS			10 018	0,42	(10 018)	-100,00

## Détail de l'Actif

Etat exprimé en euros	01/01/2020	12	01/01/2019	12	Variations	%
	31/12/2020	mois	31/12/2019	mois		
NOTAIRE SCI DES CHENES			376	0,02	(376)	-100,00
RPMG (BRAGARD)			1 296	0,05	(1 296)	-100,00
VIRTEL PROJET CHARMES			6 800	0,28	(6 800)	-100,00
NOTAIRE HELLUY PROJET BNP			5 000	0,21	(5 000)	-100,00
NOTAIRE GULL PROJET SENIOR TH			575	0,02	(575)	-100,00
NOTAIRE NOEL PROJET MEDIC THAO			400	0,02	(400)	-100,00
NOTAIRE VIRTEL COURCY PAYS AGE	9 397	0,20	9 397	0,39		
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>4 250</b>	<b>0,09</b>	<b>4 159</b>	<b>0,17</b>	<b>91</b>	<b>2,20</b>
AUTRES VALEURS MOBILIERES	4 250	0,09	4 250	0,18		
PROVISION DEPR. AUTRES TITRES			(91)		91	100,00
<b>Disponibilités</b>	<b>1 007 034</b>	<b>21,46</b>	<b>606 203</b>	<b>25,16</b>	<b>400 831</b>	<b>66,12</b>
CREDIT AGRICOLE	256 033	5,46	73 364	3,04	182 669	248,99
CREDIT AGRICOLE MDB	3		3			
OPERATION 4 NATIONS			79 854	3,31	(79 854)	-100,00
COMPTE PAYS AGES			177 987	7,39	(177 987)	-100,00
COMPTE PAYS AGES T2	170 243	3,63	273 937	11,37	(103 694)	-37,85
TUP CREDIT AGRICOLE LCB 4 NATIONS			999	0,04	(999)	-100,00
ECO QUARTIER T1	580 755	12,38			580 755	
VIREMENTS INTERNES			59		(59)	-100,00
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>4 807</b>	<b>0,10</b>	<b>1 400</b>	<b>0,06</b>	<b>3 407</b>	<b>243,39</b>
CHARGES CONST AT .D'AVANCE	4 807	0,10	1 400	0,06	3 407	243,39
<b>TOTAL DU BILAN ACTIF</b>	<b>4 692 235</b>	<b>100,00</b>	<b>2 409 850</b>	<b>100,00</b>	<b>2 282 385</b>	<b>94,71</b>

## Détail du Passif

Etat exprimé en euros	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	01/01/2019 31/12/2019	12 mois	Variations	%
<b>TOTAL I - Capitaux propres</b>	<b>1 419 847</b>	<i>30,26</i>	<b>932 987</b>	<i>38,72</i>	<b>486 860</b>	<i>52,18</i>
<b>Capital Social ou individuel</b>	<b>40 000</b>	<i>0,85</i>	<b>40 000</b>	<i>1,66</i>		
CAPITAL APPELE VERSE	40 000	<i>0,85</i>	40 000	<i>1,66</i>		
<b>Réserve légale</b>	<b>4 000</b>	<i>0,09</i>	<b>4 000</b>	<i>0,17</i>		
RESERVE LEGALE	4 000	<i>0,09</i>	4 000	<i>0,17</i>		
<b>Autres réserves</b>	<b>888 987</b>	<i>18,95</i>	<b>472 445</b>	<i>19,60</i>	<b>416 542</b>	<i>88,17</i>
AUTRES RESERVES	888 987	<i>18,95</i>	472 445	<i>19,60</i>	416 542	<i>88,17</i>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>486 860</b>	<i>10,38</i>	<b>416 542</b>	<i>17,28</i>	<b>70 318</b>	<i>16,88</i>
<b>TOTAL II - Autres fonds propres</b>						
<b>TOTAL III - Total des Provisions</b>						
<b>TOTAL IV - Total des dettes</b>	<b>3 272 388</b>	<i>69,74</i>	<b>1 476 863</b>	<i>61,28</i>	<b>1 795 525</b>	<i>121,58</i>
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>1 614 708</b>	<i>34,41</i>			<b>1 614 708</b>	
PRET SOUTIEN TRESO COVID 19	900 000	<i>19,18</i>			900 000	
PRET ECOQUARTIER T1	570 000	<i>12,15</i>			570 000	
RPA CAPAVENIR	144 708	<i>3,08</i>			144 708	
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>13 418</b>	<i>0,29</i>	<b>13 418</b>	<i>0,56</i>		
C/C IPE AIR	11 904	<i>0,25</i>	11 904	<i>0,49</i>		
C/C C SOLUTION	842	<i>0,02</i>	842	<i>0,03</i>		
C/C ASSOCIES BAUDON CHRISTOPHE	672	<i>0,01</i>	672	<i>0,03</i>		
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>1 343 918</b>	<i>28,64</i>	<b>1 238 378</b>	<i>51,39</i>	<b>105 540</b>	<i>8,52</i>
Collectif fournisseurs créditeurs	1 146 888	<i>24,44</i>	1 093 322	<i>45,37</i>	53 566	<i>4,90</i>
FOURNIS.FACT.NON PARVENUE	197 030	<i>4,20</i>	145 057	<i>6,02</i>	51 974	<i>35,83</i>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>283 079</b>	<i>6,03</i>	<b>222 862</b>	<i>9,25</i>	<b>60 216</b>	<i>27,02</i>
ETAT IMPOTS S/BENEFICES	84 453	<i>1,80</i>	53 629	<i>2,23</i>	30 824	<i>57,48</i>
TVA A DECAISSER			19 574	<i>0,81</i>	(19 574)	<i>-100,00</i>
TVA CREDIT A REPORTER			720	<i>0,03</i>	(720)	<i>-100,00</i>
TVA COLLECTEE A 5.5					-	<i>-100,00</i>
TVA COLLECTEE DUS SUR CLIENTS	174 889	<i>3,73</i>	144 918	<i>6,01</i>	29 971	<i>20,68</i>
TVA SFACT. OU AVOIR A ETABLIR	23 737	<i>0,51</i>			23 737	
ETAT AUTRES CH. A PAYER			4 021	<i>0,17</i>	(4 021)	<i>-100,00</i>
<b>Autres dettes</b>	<b>17 265</b>	<i>0,37</i>	<b>2 205</b>	<i>0,09</i>	<b>15 060</b>	<i>683,14</i>
Collectif clients créditeurs	10 440	<i>0,22</i>			10 440	
CLIENTS	6 825	<i>0,15</i>			6 825	
NOTAIRE VIRTEL VENTE CHARMES			637	<i>0,03</i>	(637)	<i>-100,00</i>
NOT BRAGARD			68		(68)	<i>-100,00</i>
DEBIT.CRED.DIV.CHAR.A PAY			1 500	<i>0,06</i>	(1 500)	<i>-100,00</i>
<b>TOTAL DU BILAN PASSIF</b>	<b>4 692 235</b>	<i>100,00</i>	<b>2 409 850</b>	<i>100,00</i>	<b>2 282 385</b>	<i>94,71</i>

# Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/12/2020

31/12/2019

		France	Exportation	12 mois	12 mois
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)	5 046 385		5 046 385	3 923 258
	Production vendue (Services et Travaux)	41 398		41 398	5 163
	<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>5 087 783</b>		<b>5 087 783</b>	<b>3 928 421</b>
	Production stockée			1 067 346	65 500
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				19 432
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges				
	Autres produits			69	
	<b>Total des produits d'exploitation (1)</b>			<b>6 155 198</b>	<b>4 013 354</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements			5 070 630	3 628 041
	Variation de stock			24 891	(430 627)
	Autres achats et charges externes			322 732	202 288
	Impôts, taxes et versements assimilés			5 686	4 918
	Salaires et traitements			1 475	3 560
	Charges sociales du personnel				
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations			2 506	712
	- charges d'exploitation à répartir				
Dotations aux dépréciations :					
- sur immobilisations					
- sur actif circulant			53 920	50 335	
Dotations aux provisions					
Autres charges			2 564		
	<b>Total des charges d'exploitation (2)</b>			<b>5 484 404</b>	<b>3 459 226</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>670 794</b>	<b>554 128</b>

# Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros

		31/12/2020	31/12/2019
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>670 794</b>	<b>554 128</b>
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	91	482
<b>Total des produits financiers</b>		<b>91</b>	<b>482</b>
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 004	91 1 105
<b>Total des charges financières</b>		<b>1 004</b>	<b>1 196</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>(913)</b>	<b>(715)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>669 881</b>	<b>553 413</b>
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	1 500	
<b>Total des produits exceptionnels</b>		<b>1 500</b>	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	450	4 050
<b>Total des charges exceptionnelles</b>		<b>450</b>	<b>4 050</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>1 050</b>	<b>(4 050)</b>
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		184 071	132 821
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>6 156 789</b>	<b>4 013 836</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>5 669 929</b>	<b>3 597 294</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>486 860</b>	<b>416 542</b>

- (1) dont produits afférents à des exercices antérieurs  
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs  
(3) dont produits concernant les entreprises liées  
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées

# Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	01/01/2019 31/12/2019	12 mois	Variations	%
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>6 155 198</b>	<i>120,98</i>	<b>4 013 354</b>	<i>102,16</i>	<b>2 141 844</b>	<i>53,37</i>
<b>Ventes de marchandises</b>						
<b>Production vendue Biens</b>	<b>5 046 385</b>	<i>99,19</i>	<b>3 923 258</b>	<i>99,87</i>	<b>1 123 127</b>	<i>28,63</i>
<b>Production vendue Biens FRANCE</b>	<b>5 046 385</b>	<i>99,19</i>	<b>3 923 258</b>	<i>99,87</i>	<b>1 123 127</b>	<i>28,63</i>
VENTES DE PRODUITS FINIS			450	<i>0,01</i>	(450)	<i>-100,00</i>
VENTE PROJET BRAGARD			87 500	<i>2,23</i>	(87 500)	<i>-100,00</i>
VEFA 4 NATIONS			536 748	<i>13,66</i>	(536 748)	<i>-100,00</i>
VEFA MAISON MED CHARMES	127 408	<i>2,50</i>	970 690	<i>24,71</i>	(843 282)	<i>-86,87</i>
PAYS AGES T1 OPH	303 049	<i>5,96</i>	1 147 917	<i>29,22</i>	(844 867)	<i>-73,60</i>
RPA CAPAVENIR VOSGES	1 737 460	<i>34,15</i>	578 041	<i>14,71</i>	1 159 419	<i>200,58</i>
VENTES PAYS AGES T2	1 698 829	<i>33,39</i>	601 912	<i>15,32</i>	1 096 916	<i>182,24</i>
VENTE ECOQUARTIER EPINAL	930 479	<i>18,29</i>			930 479	
VENTE PHARMACIE/NOTAIRE CHARMES	249 160	<i>4,90</i>			249 160	
<b>Production vendue Services + Travaux</b>	<b>41 398</b>	<i>0,81</i>	<b>5 163</b>	<i>0,13</i>	<b>36 235</b>	<i>701,79</i>
<b>Production vendue Services FRANCE</b>	<b>41 398</b>	<i>0,81</i>	<b>5 163</b>	<i>0,13</i>	<b>36 235</b>	<i>701,79</i>
PRESTATION SERVICE TVA 20			5 163	<i>0,13</i>	(5 163)	<i>-100,00</i>
REFACTURATION DIVERSES	41 398	<i>0,81</i>			41 398	
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>5 087 783</b>	<i>100,00</i>	<b>3 928 421</b>	<i>100,00</i>	<b>1 159 362</b>	<i>29,51</i>
<b>Production stockée</b>	<b>1 067 346</b>	<i>20,98</i>	<b>65 500</b>	<i>1,67</i>	<b>1 001 846</b>	<i>N/S</i>
VAR PRODUCT EN COURS	1 067 346	<i>20,98</i>	65 500	<i>1,67</i>	1 001 846	<i>N/S</i>
<b>Reprises sur amort. &amp; prov., transferts de charges</b>			<b>19 432</b>	<i>0,49</i>	<b>(19 432)</b>	<i>-100,00</i>
REP.PROV.DEPREC.CREANCES			19 432	<i>0,49</i>	(19 432)	<i>-100,00</i>
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>69</b>				<b>68</b>	<i>N/S</i>
PRODUITS DIV.GESTION COUR	69				68	<i>N/S</i>
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>5 484 404</b>	<i>107,80</i>	<b>3 459 226</b>	<i>88,06</i>	<b>2 025 178</b>	<i>58,54</i>
<b>Achats de matières premières et autres appro.</b>	<b>5 070 630</b>	<i>99,66</i>	<b>3 628 041</b>	<i>92,35</i>	<b>1 442 589</b>	<i>39,76</i>
ACHAT ZAC DE COURCY	33 146	<i>0,65</i>	856	<i>0,02</i>	32 290	<i>N/S</i>
MAISON MEDICALE CHARMES	130 173	<i>2,56</i>	1 050 142	<i>26,73</i>	(919 969)	<i>-87,60</i>
PROJET BNP EPINAL			569	<i>0,01</i>	(569)	<i>-100,00</i>
RPA CAPAVENIR VOSGES	1 496 154	<i>29,41</i>	713 623	<i>18,17</i>	782 531	<i>109,66</i>
PROJET MAISON MEDICALE THAON	37 800	<i>0,74</i>			37 800	
PROJET MAISON MEDIC PAM			191		(191)	<i>-100,00</i>
RPA ECROUVES	17 467	<i>0,34</i>	24 390	<i>0,62</i>	(6 923)	<i>-28,39</i>
MAISON MEDICALE STE RUFFINE	3 500	<i>0,07</i>			3 500	
PHARMACIE/NOTAIRE CHARMES	115 778	<i>2,28</i>			115 778	
PROJET LABO HUISSIER RAMBERVILLERS	423	<i>0,01</i>			423	
COURCY PAYS AGES	1 933 943	<i>38,01</i>	1 385 285	<i>35,26</i>	548 657	<i>39,61</i>
PROJET LES FORGES	1 750	<i>0,03</i>			1 750	
ACHATS LAUFROMONT			34 865	<i>0,89</i>	(34 865)	<i>-100,00</i>
MAISON MEDICALE BRAGARD	6 388	<i>0,13</i>	22 374	<i>0,57</i>	(15 986)	<i>-71,45</i>
ECOQUARTIER EPINAL	1 211 385	<i>23,81</i>			1 211 385	
PAVILLONS JULES MELINE LA VIERGE	11 393	<i>0,22</i>			11 393	
PROJET ARC			(1 145)	<i>-0,03</i>	1 145	<i>100,00</i>
MAISON MEDICALE 4 NATIONS	31 138	<i>0,61</i>	396 890	<i>10,10</i>	(365 752)	<i>-92,15</i>
TRAVAUX EXTENSION BUREAUX	40 192	<i>0,79</i>			40 192	

# Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	01/01/2019 31/12/2019	12 mois	Variations	%
<b>Variation de stocks approvisionnements</b>	<b>24 891</b>	<b>0,49</b>	<b>(430 627)</b>	<b>-10,96</b>	<b>455 518</b>	<b>105,78</b>
VARIAT.STOCKS MAT.PREM.	24 891	0,49	(430 627)	-10,96	455 518	105,78
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>322 732</b>	<b>6,34</b>	<b>202 288</b>	<b>5,15</b>	<b>120 444</b>	<b>59,54</b>
Fournitures carburant	4 537	0,09	5 078	0,13	(541)	-10,65
Fourn.entret.&petit equip	1 587	0,03	2 046	0,05	(458)	-22,41
Produits de nettoyage			25		(25)	-100,00
Fournit.administratives			198	0,01	(198)	-100,00
Fournitures informatiques	448	0,01	29		418	N/S
Vêtement trav prot individuel	662	0,01	1 139	0,03	(478)	-41,92
Prestation administrative	67 886	1,33	90 788	2,31	(22 902)	-25,23
Locations immobilières	23 400	0,46	16 800	0,43	6 600	39,29
Cofica bail loc Land Rover	17 708	0,35	18 589	0,47	(881)	-4,74
Location Land Rover FB-530-VS			1 491	0,04	(1 491)	-100,00
Loc Nissan Leaf EA856XG	356	0,01			356	
Charges locatives	1 098	0,02	1 252	0,03	(154)	-12,31
Entretien immobilier	2 444	0,05	2 161	0,05	284	13,14
Entretien mat.transport	1 501	0,03	3 285	0,08	(1 785)	-54,33
Entretien mat.bureau			246	0,01	(246)	-100,00
Maintenance informatique	969	0,02	700	0,02	269	38,36
Multirisques	2 650	0,05	6 837	0,17	(4 187)	-61,24
Assurance mat.transport	1 023	0,02	819	0,02	204	24,96
Assur.-garantie accident vie	195		187		8	4,04
Documentation générale	223		114		109	95,61
Honoraires	13 919	0,27	14 803	0,38	(884)	-5,97
Honoraires avocats	3 730	0,07	11 270	0,29	(7 540)	-66,90
Honoraires exceptionnels "Bourse et autr	105 049	2,06			105 049	
Frais d'actes	3 155	0,06	522	0,01	2 633	504,54
Publicité	20 454	0,40	5 301	0,13	15 153	285,85
Cadeaux à la clientèle	1 459	0,03	1 727	0,04	(268)	-15,54
Pourboires dons courants	60		50		10	20,00
Transports s'achats			125		(125)	-100,00
Peage et parking	348	0,01	133		215	161,90
Voyages et déplacements	2 756	0,05	865	0,02	1 891	218,67
Receptions	8 264	0,16	9 972	0,25	(1 708)	-17,13
Frais postaux	6		13		(7)	-53,44
Frais télécommunication	254		48		206	430,09
Frais entrée en bourse	25 096	0,49			25 096	
Frais bancaires CRCA	2 118	0,04	2 191	0,06	(73)	-3,31
Frais bancaires quai Michelet			250	0,01	(250)	-100,00
Frais bancaires promo 4 Nation	5		1 137	0,03	(1 132)	-99,59
Frais bancaires promo Pays Age	193		536	0,01	(343)	-63,96
Frais bancaires RPA Thaon	3 822	0,08	1 561	0,04	2 261	144,81
Frais bancaires Pays Ages T2	2 828	0,06			2 828	
Frais bancaires projet Ecoquartier T1	2 532	0,05			2 532	
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>5 686</b>	<b>0,11</b>	<b>4 918</b>	<b>0,13</b>	<b>768</b>	<b>15,62</b>
CFE + CVAE	5 686	0,11	4 893	0,12	793	16,21
Droits d'enregistrement			25		(25)	-100,00
<b>Salaires et traitements</b>	<b>1 475</b>	<b>0,03</b>	<b>3 560</b>	<b>0,09</b>	<b>(2 085)</b>	<b>-58,56</b>
Primes et gratifications			3 560	0,09	(3 560)	-100,00
Frais stagiaire	1 475	0,03			1 475	
<b>Dotations aux amortissements sur immobilisations</b>	<b>2 506</b>	<b>0,05</b>	<b>712</b>	<b>0,02</b>	<b>1 795</b>	<b>252,22</b>
Dot.amort.immo.corpor.	2 506	0,05	712	0,02	1 795	252,22
<b>Dotations aux provisions sur actif circulant</b>	<b>53 920</b>	<b>1,06</b>	<b>50 335</b>	<b>1,28</b>	<b>3 585</b>	<b>7,12</b>
Dot.prov.stocks & en-cours	53 920	1,06			53 920	

# Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	01/01/2019 31/12/2019	12 mois	Variations	%
DOT .PROV.DEPRE.CREANCES			50 335	1,28	(50 335)	-100,00
<b>Autres charges de gestion courante</b>	<b>2 564</b>	<b>0,05</b>			<b>2 564</b>	
REDEVANCES BREVETS LICEN.	350	0,01			350	
CHARGES DIV.GEST .COURANTE	2 214	0,04			2 214	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>670 794</b>	<b>13,18</b>	<b>554 128</b>	<b>14,11</b>	<b>116 666</b>	<b>21,05</b>
<b>Total des produits financiers</b>	<b>91</b>		<b>482</b>	<b>0,01</b>	<b>(390)</b>	<b>-81,03</b>
<b>Reprises sur provisions &amp; transferts de charges</b>	<b>91</b>		<b>482</b>	<b>0,01</b>	<b>(390)</b>	<b>-81,03</b>
REP .PROV .VAL .PLACEMENT	91		482	0,01	(390)	-81,03
<b>Total des charges financières</b>	<b>1 004</b>	<b>0,02</b>	<b>1 196</b>	<b>0,03</b>	<b>(192)</b>	<b>-16,08</b>
<b>Dotations financières aux amort. et provisions</b>			<b>91</b>		<b>(91)</b>	<b>-100,00</b>
DOT .PROV .VAL .PLACEMENT			91		(91)	-100,00
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>1 004</b>	<b>0,02</b>	<b>1 105</b>	<b>0,03</b>	<b>(101)</b>	<b>-9,14</b>
INTERETS DEBITEURS	1 004	0,02	1 105	0,03	(101)	-9,14
<b>Résultat financier</b>	<b>(913)</b>	<b>-0,02</b>	<b>(715)</b>	<b>-0,02</b>	<b>(198)</b>	<b>-27,70</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>669 881</b>	<b>13,17</b>	<b>553 413</b>	<b>14,09</b>	<b>116 468</b>	<b>21,05</b>
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>1 500</b>	<b>0,03</b>			<b>1 500</b>	
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>1 500</b>	<b>0,03</b>			<b>1 500</b>	
PDT S EXERCICES ANTERIEURS	1 500	0,03			1 500	
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>450</b>	<b>0,01</b>	<b>4 050</b>	<b>0,10</b>	<b>(3 600)</b>	<b>-88,89</b>
<b>Charges exceptionnelles sur opération de gestion</b>	<b>450</b>	<b>0,01</b>	<b>4 050</b>	<b>0,10</b>	<b>(3 600)</b>	<b>-88,89</b>
PENALITES ET AMENDES	450	0,01	3 914	0,10	(3 464)	-88,50
PENALITES ET AMENDES N D			136		(136)	-100,00
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>1 050</b>	<b>0,02</b>	<b>(4 050)</b>	<b>-0,10</b>	<b>5 100</b>	<b>125,93</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>184 071</b>	<b>3,62</b>	<b>132 821</b>	<b>3,38</b>	<b>51 250</b>	<b>38,59</b>
IMPOTS S/LES BENEFICES	184 071	3,62	132 821	3,38	51 250	38,59
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>486 860</b>	<b>9,57</b>	<b>416 542</b>	<b>10,60</b>	<b>70 318</b>	<b>16,88</b>

## Soldes Intermédiaires de Gestion

Etat exprimé en euros

	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	01/01/2019 31/12/2019	12 mois	Ecart	%
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>5 087 783</b>	<i>100,00</i>	<b>3 928 421</b>	<i>100,00</i>	<b>1 159 362</b>	<i>29,51</i>
Ventes de marchandises						
- Achats de marchandises						
- Variation stocks de marchandises						
<b>MARGE COMMERCIALE (a)</b>						
Production vendue	5 087 783	<i>100,00</i>	3 928 421	<i>100,00</i>	1 159 362	<i>29,51</i>
+ Variation production stockée	1 067 346	<i>20,98</i>	65 500	<i>1,67</i>	1 001 846	<i>N/S</i>
+ Production immobilisée						
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	<b>6 155 129</b>	<i>120,98</i>	<b>3 993 921</b>	<i>101,67</i>	<b>2 161 208</b>	<i>54,11</i>
- Achats stockés approvisionnement	5 070 630	<i>82,38</i>	3 628 041	<i>90,84</i>	1 442 589	<i>39,76</i>
- Variation des stocks et approvisionnement	24 891	<i>0,40</i>	(430 627)	<i>-10,78</i>	455 518	<i>-105,7</i>
- Achats de sous-traitance directe						
<b>MARGE BRUTE PRODUCTION (b)</b>	<b>1 059 608</b>	<i>17,22</i>	<b>796 508</b>	<i>19,94</i>	<b>263 101</b>	<i>33,03</i>
<b>MARGES (Commerciale + Production )</b>	<b>1 059 608</b>	<i>20,83</i>	<b>796 508</b>	<i>20,28</i>	<b>263 101</b>	<i>33,03</i>
- Achats non stockés (c)	7 234	<i>0,14</i>	8 516	<i>0,22</i>	(1 282)	<i>-15,05</i>
- Autres charges externes (c)	315 498	<i>6,20</i>	193 772	<i>4,93</i>	121 726	<i>62,82</i>
<b>CONSOMMATION DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>	<b>5 418 253</b>	<i>106,50</i>	<b>3 399 701</b>	<i>86,54</i>	<b>2 018 551</b>	<i>59,37</i>
<b>VALEUR AJOUTÉE PRODUITE (a+b-c)</b>	<b>736 876</b>	<i>14,48</i>	<b>594 220</b>	<i>15,13</i>	<b>142 656</b>	<i>24,01</i>
+ Subventions d'exploitation						
- Impôts, taxes sur rémunérations						
- Autres impôts et taxes	5 686	<i>0,11</i>	4 918	<i>0,13</i>	768	<i>15,62</i>
- Salaires et traitements	1 475	<i>0,03</i>	3 560	<i>0,09</i>	(2 085)	<i>-58,56</i>
- Charges sociales						
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>729 715</b>	<i>14,34</i>	<b>585 742</b>	<i>14,91</i>	<b>143 973</b>	<i>24,58</i>
+ Reprises sur amortissements et provisions			19 432	<i>0,49</i>	(19 432)	<i>-100,0</i>
+ Autres produits d'exploitation	69				68	<i>N/S</i>
+ Transfert de charges d'exploitation						
- Dotations aux amort.,dépréciations et provisions	56 426	<i>1,11</i>	51 047	<i>1,30</i>	5 379	<i>10,54</i>
- Autres charges de gestion courante	2 564	<i>0,05</i>			2 564	
<b>RÉSULTAT EXPLOITATION</b>	<b>670 794</b>	<i>13,18</i>	<b>554 128</b>	<i>14,11</i>	<b>116 666</b>	<i>21,05</i>
Bénéfice-perte sur opérations en commun						
+ Produits financiers	91		482	<i>0,01</i>	(390)	<i>-81,03</i>
- Charges financières	1 004	<i>0,02</i>	1 196	<i>0,03</i>	(192)	<i>-16,08</i>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>669 881</b>	<i>13,17</i>	<b>553 413</b>	<i>14,09</i>	<b>116 468</b>	<i>21,05</i>
Produits exceptionnels	1 500	<i>0,03</i>			1 500	
- Charges exceptionnelles	450	<i>0,01</i>	4 050	<i>0,10</i>	(3 600)	<i>-88,89</i>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 050</b>	<i>0,02</i>	<b>(4 050)</b>	<i>-0,10</i>	<b>5 100</b>	<i>125,93</i>
- Participation des salariés						
- Impôts sur les bénéfices	184 071	<i>3,62</i>	132 821	<i>3,38</i>	51 250	<i>38,59</i>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>486 860</b>	<i>9,57</i>	<b>416 542</b>	<i>10,60</i>	<b>70 318</b>	<i>16,88</i>

# Soldes Intermédiaires de Gestion

Etat exprimé en euros

	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	01/01/2019 31/12/2019	12 mois	01/01/2018 31/12/2018	12 mois	01/01/2017 31/12/2017	12 mois	01/01/2016 31/12/2016	12 mois
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>5 087 783</b>	100,00	<b>3 928 421</b>	100,00	<b>2 257 421</b>	100,00	<b>877 275</b>	100,00	<b>879 417</b>	100,00
Ventes de marchandises										
- Achats de marchandises										
- Variation stocks de marchandises										
<b>MARGE COMMERCIALE (a)</b>										
Production vendue	5 087 783	100,00	3 928 421	100,00	2 257 421	100,00	877 275	100,00	879 417	100,00
+ Variation production stockée	1 067 346	20,98	65 500	1,67	(46 000)	-2,04	163 000	18,58	(66 250)	-7,53
+ Production immobilisée										
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	<b>6 155 129</b>	120,98	<b>3 993 921</b>	101,67	<b>2 211 421</b>	97,96	<b>1 040 275</b>	118,58	<b>813 167</b>	92,47
- Achats stockés approvisionnement	5 070 630	82,38	3 628 041	90,84	1 749 394	79,11	893 033	85,85	1 062 096	130,61
- Variation des stocks et approvisionnement	24 891	0,40	(430 627)	-10,78	21 465	0,97	(45 662)	-4,39	(377 480)	-46,42
- Achats de sous-traitance directe							4 980	0,48	290	0,04
<b>MARGE BRUTE PRODUCTION (b)</b>	<b>1 059 608</b>	17,22	<b>796 508</b>	19,94	<b>440 562</b>	19,92	<b>187 923</b>	18,06	<b>128 260</b>	15,77
<b>MARGES ( Commerciale + Production )</b>	<b>1 059 608</b>	20,83	<b>796 508</b>	20,28	<b>440 562</b>	19,52	<b>187 923</b>	21,42	<b>128 260</b>	14,58
- Achats non stockés (c)	7 234	0,14	8 516	0,22	1 609	0,07	821	0,09	246	0,03
- Autres charges externes (c)	315 498	6,20	193 772	4,93	108 554	4,81	87 045	9,92	79 508	9,04
<b>CONSOMMATION DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>	<b>5 418 253</b>	106,50	<b>3 399 701</b>	86,54	<b>1 881 023</b>	83,33	<b>940 217</b>	107,17	<b>764 660</b>	86,95
<b>VALEUR AJOUTÉE PRODUITE (a+b-c)</b>	<b>736 876</b>	14,48	<b>594 220</b>	15,13	<b>330 398</b>	14,64	<b>100 057</b>	11,41	<b>48 506</b>	5,52
+ Subventions d'exploitation										
- Impôts, taxes sur rémunérations										
- Autres impôts et taxes	5 686	0,11	4 918	0,13	4 042	0,18	1 767	0,20	2 614	0,30
- Salaires et traitements	1 475	0,03	3 560	0,09						
- Charges sociales										
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>729 715</b>	14,34	<b>585 742</b>	14,91	<b>326 356</b>	14,46	<b>98 290</b>	11,20	<b>45 892</b>	5,22
+ Reprises sur amortissements et provisions			19 432	0,49			11 659	1,33	20 971	2,38
+ Autres produits d'exploitation	69				80		370	0,04		
+ Transfert de charges d'exploitation										
- Dotations aux amort., dépréciations et prov.	56 426	1,11	51 047	1,30	200	0,01	11 859	1,35	200	0,02
- Autres charges de gestion courante	2 564	0,05			9		78	0,01	20 971	2,38
<b>RÉSULTAT EXPLOITATION</b>	<b>670 794</b>	13,18	<b>554 128</b>	14,11	<b>326 227</b>	14,45	<b>98 382</b>	11,21	<b>45 693</b>	5,20
Bénéfice-perte sur opérations en commun										
+ Produits financiers	91		482	0,01	33		15 037	1,71		
- Charges financières	1 004	0,02	1 196	0,03	3 224	0,14	21 581	2,46	1 669	0,19
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>669 881</b>	13,17	<b>553 413</b>	14,09	<b>323 036</b>	14,31	<b>91 838</b>	10,47	<b>44 023</b>	5,01
Produits exceptionnels	1 500	0,03					30 164	3,44		
- Charges exceptionnelles	450	0,01	4 050	0,10	23 343	1,03	78 315	8,93	90	0,01
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 050</b>	0,02	<b>(4 050)</b>	-0,10	<b>(23 343)</b>	-1,03	<b>(48 151)</b>	-5,49	<b>(90)</b>	-0,01
- Participation des salariés										
- Impôts sur les bénéfices	184 071	3,62	132 821	3,38	79 191	3,51	11 894	1,36	7 180	0,82
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>486 860</b>	9,57	<b>416 542</b>	10,60	<b>220 503</b>	9,77	<b>31 794</b>	3,62	<b>36 753</b>	4,18

# Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **4 692 235** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **6 156 789** euros et un total **charges** de **5 669 929** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **486 860** euros.

L'exercice considéré débute le **01/01/2020** et finit le **31/12/2020**.

Il a une durée de **12** mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Les principales méthodes utilisées sont :

## Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

# Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

## Stocks et en cours

Les matières et marchandises ont été évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les produits en cours de production ont été évalués à leur coût de production.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

## Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

## Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

## Achats

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.

## Evénements post clôture

L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) a qualifié, le 30 janvier 2020, cette épidémie apparue en

# Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Chine, d'urgence de santé publique de portée internationale. Elle l'a classée, le 11 mars 2020, en pandémie mondiale. Dans les différents pays confrontés à cette épidémie, les pouvoirs publics ont pris au cours du premier trimestre 2020 des mesures sanitaires (confinements, interdiction de rassemblement, etc.) et économiques avec la fermeture de certaines activités. En France, ces mesures ont été adoptées en mars 2020 avec la promulgation de l'état d'urgence sanitaire.

La société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS a pris des mesures économiques immédiatement après le début de la crise en ralentissant son activité pour respecter les gestes barrières. Un prêt garanti par l'Etat (PGE) a été demandé et accepté par le partenaire bancaire de la société.

La continuité d'exploitation est assurée et ne présente pas de risque au moment de l'arrêté des comptes annuels clos au 31 décembre 2020.