

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFINFINANCE DE
CONTRATS DE PRETS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT
ANTICIPE EN VUE DU FINANCEMENT DE CJ INVESTISSEMENT SAS**

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 CJ INVESTISSEMENT SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, 12 rue Mandron à 33000 Bordeaux, inscrite aux RCS de Bordeaux sous le numéro 797.669.975 à concurrence d'un montant maximal de 1.800.000 EUR. La société CJ INVESTISSEMENT SAS 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 CJ INVESTISSEMENT SAS.

**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).**

22 juillet 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 CJ INVESTISSEMENT SAS. 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 CJ INVESTISSEMENT SAS que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

En effet, si la société CJ INVESTISSEMENT SAS 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 CJ INVESTISSEMENT SAS, la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN a identifié le(s) risque(s) suivant(s) inhérent(s) à la société CJ INVESTISSEMENT SAS :

a) Risques liés à l'opération :

La dette découlant de la présente Offre sera remboursée soit par les bénéfices générés par la revente des biens ou par un refinancement de CJ INVESTISSEMENT SAS.

La recherche de potentiels acquéreurs peut entraîner des risques de retards ainsi qu'une incertitude sur le prix de vente et donc les bénéfices générés par le projet existent.

Une fois le ou les acquéreurs identifiés et les prix de ventes fixés, les différents lots seront mis en vente. Les prix de vente ainsi perçus seront prioritairement affectés au remboursement de LOOKANDFIN FINANCE.

De même, les négociations liées à un refinancement de tout ou partie des biens acquéreurs peuvent entraîner des risques de retards. L'issue de ces négociations est également incertaine.

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

a) Des sûretés réelles conférées par CJ INVESTISSEMENT SAS comme suit :

Une inscription hypothécaire générale en premier rang d'un montant équivalent au refinancement par CJ Investissement SAS du solde restant dû des crédits bancaires (majorés des frais accessoires) en principal liés aux biens immobiliers sis 12 rue Mandron à 33000 Bordeaux.

Une inscription hypothécaire générale en premier rang d'un montant équivalent au refinancement par CJ Investissement SAS du solde restant dû des crédits bancaires (majorés des frais accessoires) en principal liés aux biens immobiliers sis 82 rue Notre Dame à 33000 Bordeaux.

Une inscription hypothécaire générale en premier rang d'un montant équivalent au refinancement par CJ Investissement SAS du solde restant dû des crédits bancaires (majorés des frais accessoires) en principal liés aux biens immobiliers sis 59 rue David Johnston à 33000 Bordeaux.

b) Un nantissement de parts de trois SCI :

La conclusion d'un contrat de nantissement de parts de SCI portant sur les parts sociales de la SCI Mandron 12 (828.440.065), conclu entre LOOKANDFIN FINANCE en qualité de bénéficiaire et CJ Investissement SAS en qualité de constituant ainsi que par la réalisation des démarches permettant la perfection dudit nantissement, ce qui implique notamment la signature des annexes audit contrat de nantissement par le constituant et l'enregistrement du bordereau de nantissement de parts sociales au greffes du tribunal de commerce compétent.

La conclusion d'un contrat de nantissement de parts de SCI portant sur les parts sociales de la SCI ACE Immo (520.511.809) conclu entre LOOKANDFIN FINANCE en qualité de bénéficiaire et CJ Investissement SAS en qualité de constituant ainsi que par la réalisation des démarches permettant la perfection dudit nantissement, ce qui implique notamment la signature des annexes audit contrat de nantissement par le constituant et l'enregistrement du bordereau de nantissement de parts sociales au greffes du tribunal de commerce compétent.

La conclusion d'un contrat de nantissement de parts de SCI portant sur les parts sociales de la SNC ND 82 (843.939.182) conclu entre LOOKANDFIN FINANCE en qualité de bénéficiaire et CJ Investissement SAS et HD Invest SARL en qualité de constituant ainsi que par la réalisation des démarches permettant la perfection dudit nantissement, ce qui implique notamment la signature des annexes audit contrat de nantissement par le constituant et l'enregistrement du bordereau de nantissement de parts sociales au greffes du tribunal de commerce compétent.

c) La Caution de Monsieur Jean Mérino

Monsieur Jean Mérino, actionnaire du groupe, emprunte aux cotés de CJ INVESTISSEMENT SAS en qualité de Caution solidaire, ce qui signifie que Monsieur Jean Mérino sera tenu au remboursement du prêt au même titre que CJ INVESTISSEMENT SAS.

d) Un engagement de ne pas octroyer de sûretés additionnelles

SAS CJ Investissement détient 99,9% du capital de la SCI Mandron 12 (828.440.065) et 99,9% du capital de la SCI ACE Immo (520.511.809).

SAS CJ Investissement et HD Invest (797.647.476) détiennent respectivement 70% et 30% du capital de la SNC ND 82 (843.939.182).

L'Emprunteur, la Caution et HD Invest s'engagent envers LOOKANDFIN FINANCE à s'abstenir, pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'au remboursement intégral du Contrat de prêt obligataire, en capital et intérêts, de procéder à la constitution de sûretés sur les biens détenus par les SCI Mandron 12 (828.440.065), SCI ACE Immo (520.511.809) et SNC ND 82 (843.939.182). La désignation de ces biens est fournie à l'Annexe 5 de la présente Convention Cadre.

Il faut notamment entendre par sûreté, sans que cette énumération ne soit limitative, toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, engagement de caution, engagement de codébiton solidaire, fiducie-sûreté, transfert de propriété et cession de créance à titre de garantie, affectation spéciale d'une somme d'argent ou d'un compte bancaire à titre de garantie, ainsi que toute autre sûreté réelle ou personnelle garantissant les obligations des SCI Mandron 12 (828.440.065), SCI ACE Immo (520.511.809) et SNC ND 82 (843.939.182), ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.

- e) Un engagement de ne pas contracter de dettes supplémentaires

L'Emprunteur, la Caution et HD Invest s'engagent envers LOOKANDFIN FINANCE à s'abstenir, et à faire en sorte que les SCI Mandron 12 (828.440.065), SCI ACE Immo (520.511.809) et SNC ND 82 (843.939.182) s'abstiennent pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'au remboursement intégral du Contrat de prêt obligataire, en capital et intérêts, de souscrire de nouveaux crédits.

3. A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société CJ INVESTISSEMENT SAS 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 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^{er}, 5^o 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

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.

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 CJ INVESTISSEMENT SAS et LOOKANDFIN FINANCE.

Le montant prêté en principal par LOOKANDFIN FINANCE à la société CJ INVESTISSEMENT SAS 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 CJ INVESTISSEMENT SAS.

Le montant maximum qui pourra être prêté par LOOKANDFIN FINANCE à la société CJ INVESTISSEMENT SAS sera de 1.800.000 EUR.

2° A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société CJ INVESTISSEMENT SAS

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société CJ INVESTISSEMENT SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, 12 rue Mandron à 33000 Bordeaux, inscrite aux RCS de Bordeaux sous le numéro 797.669.975 ;

CJ INVESTISSEMENT SAS ne dispose pas de site internet. Le site internet du groupe Nobile est <https://www.groupe-nobile.fr/>.

2° La société CJ INVESTISSEMENT SAS est la holding du Groupe Nobile spécialisé dans les opérations d'achat et vente d'immeubles.

3° Le capital social de la société CJ INVESTISSEMENT SAS est détenu à hauteur de 100% par Monsieur Jean Mérino.

4° Jean Mérino perçoit une rémunération annuelle brute de 153.947 EUR de CJ INVESTISSEMENT SAS.

Il existait au 31.12.2020 les comptes courants suivant dans CJ INVESTISSEMENT SAS :

- 2.010 EUR à **charge** de la société SNC CR5
 - 21.251 EUR à **charge** de la société SNC RT25
 - 838.466 EUR à **charge** de la société SNC CT1
 - 36.775 EUR à **charge** de la société JP35
 - 717.869 EUR à **charge** de la société SAS NOBILE
 - 8.089 EUR à **charge** de la société SE 23
 - 238.567 EUR à **charge** de la société SNC ND 82
 - 262.081 EUR à **charge** de la société SAS NOBILE PARTNERS
 - 17.224 EUR à **charge** de la société BDM 53
 - 347.288 EUR à **charge** de la société SNC CD5
 - 10.690 EUR à **charge** de la société RA3
 - 316.216 EUR à **charge** de la société PT6
 - 4.458 EUR à **charge** de la société AO75
 - 86.362 EUR à **charge** de la société SB10
 - 8.952 EUR à **charge** de la société AM6
 - 21.287 EUR à **charge** de la société COME
 - 1.594 EUR à **charge** de la société G2M
 - 250.935 EUR à **charge** de la société CJ INVEST ECUADOR
 - 32.600 EUR à **charge** de la société OBJECTIF CONSTRUCTION 152
-
- 229.409 EUR **en faveur** de la société SCI ACE IMMOBILIER
 - 258 EUR **en faveur** de la société SNC QC 134
 - 182.581 EUR **en faveur** de la société SCI MANDRON 12
 - 130.546 EUR **en faveur** de la société SNC CS 109

- 6.956 EUR **en faveur** de la société SNC CG 3
- 836.421 EUR **en faveur** de la société SNC SJ 27
- 3.347 EUR **en faveur** de monsieur Jean Mérino
- 167.808 EUR **en faveur** de la société HD INVEST

CJ INVESTISSEMENT SAS 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 CJ INVESTISSEMENT SAS est Monsieur Jean Mérino.

La société CJ INVESTISSEMENT SAS n'a pas d'administrateur.

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

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

7° CJ INVESTISSEMENT SAS atteste qu'aucune condamnation n'a été encourue par aucun des administrateurs de CJ INVESTISSEMENT SAS.

8° CJ INVESTISSEMENT SAS atteste qu'aucun conflit d'intérêt n'est à signaler entre CJ INVESTISSEMENT SAS, 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 CJ INVESTISSEMENT SAS.

B. Informations financières concernant la société CJ INVESTISSEMENT SAS

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

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

3° CJ INVESTISSEMENT SAS déclare qu'au 31/12/2020 ses capitaux propres s'élevaient à 848.269 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 31/12/2020, son endettement financier total s'élevait à 3.902.841 EUR.

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

Pour plus d'informations financière sur la société CJ INVESTISSEMENT SAS, 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 1.800.000 EUR.

2° L'Offre est émise sous la Condition Suspensive n° 1 de recueillir un montant minimal de 1.000.000 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. Une inscription hypothécaire générale en premier rang d'un montant équivalent au refinancement par CJ Investissement SAS du solde restant dû des crédits bancaires (majorés des frais accessoires) en principal liés aux biens immobiliers sis 12 rue Mandron à 33000 Bordeaux.
- B. Une inscription hypothécaire générale en premier rang d'un montant équivalent au refinancement par CJ Investissement SAS du solde restant dû des crédits bancaires (majorés des frais accessoires) en principal liés aux biens immobiliers sis 82 rue Notre Dame à 33000 Bordeaux.
- C. Une inscription hypothécaire générale en premier rang d'un montant équivalent au refinancement par CJ Investissement SAS du solde restant dû des crédits bancaires (majorés des frais accessoires) en principal liés aux biens immobiliers sis 59 rue David Johnston à 33000 Bordeaux.
- D. La conclusion d'un contrat de nantissement de parts de SCI portant sur les parts sociales de la SCI Mandron 12 (828.440.065), conclu entre LOOKANDFIN FINANCE en qualité de bénéficiaire et CJ Investissement SAS en qualité de constituant ainsi que par la réalisation des démarches permettant la perfection dudit nantissement, ce qui implique notamment la signature des annexes audit contrat de nantissement par le constituant et l'enregistrement du bordereau de nantissement de parts sociales au greffes du tribunal de commerce compétent.
- E. La conclusion d'un contrat de nantissement de parts de SCI portant sur les parts sociales de la SCI ACE Immo (520.511.809) conclu entre LOOKANDFIN FINANCE en qualité de bénéficiaire et CJ Investissement SAS en qualité de constituant ainsi que par la réalisation des démarches permettant la perfection dudit nantissement, ce qui implique notamment la signature des annexes audit contrat de nantissement par le constituant et l'enregistrement du bordereau de nantissement de parts sociales au greffes du tribunal de commerce compétent.
- F. La conclusion d'un contrat de nantissement de parts de SCI portant sur les parts sociales de la SNC ND 82 (843.939.182) conclu entre LOOKANDFIN FINANCE en qualité de bénéficiaire et CJ Investissement SAS et HD Invest SARL en qualité de constituant ainsi que par la réalisation des démarches permettant la perfection dudit nantissement, ce qui implique notamment la signature des annexes audit contrat de nantissement par le constituant et l'enregistrement du bordereau de nantissement de parts sociales au greffes du tribunal de commerce compétent.
- G. La signature d'un acte de cautionnement général, solidaire et indivisible par Monsieur Jean Mérino à hauteur du montant levé. Cet acte sera inséré dans l'acte authentique de prêt.

Ces conditions suspensives doivent être réalisées pour le 30 septembre 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 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 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 24 juillet 2021 au 30 aout 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 30 aout 2021 au plus tard.

La Condition Suspensive n°2 doit être satisfaite pour le 30 septembre 2021 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 septembre 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° L'opération consiste en le refinancement de 3 biens situés à Bordeaux détenus par CJ Investissement (holding du groupe Nobilé) au travers de 3 SCI :

- La SCI Mandron 12 détient le siège social du groupe situé au 12 rue Mandron à Bordeaux. Ce bâtiment est loué par Nobilé et une autre société. Il est destiné à être conservé.
- La SCI ACE Immo détient un appartement loué et une maison qui sera soit louée, soit vendue. Les travaux sont en cours de finalisation pour la maison et des visites tant pour une vente que pour une location sont en cours. Le bien est un immeuble traversant avec une façade au 59 rue David Jonhston et une façade au 12 rue Dardenne.
- La SNC ND 82 détient un appartement et un commerce situé au 82 rue Notre Dame à Bordeaux. L'appartement sera prochainement revendu et le commerce sera conservé en patrimonial.

Les biens détenus par les sociétés mentionnées ci-dessus ont été expertisé par CBRE le 23 juin 2021.

Il en ressort les valeurs suivantes :

- Valeur vénale (HD, HF) des biens détenus par la SCI Mandron : 780.000 €
- Valeur vénale (HD, HF) des biens détenus par la SCI Ace Immo : 1.450.000 €
- Valeur vénale (HD, HF) des biens détenus par la SNC ND 82 : 480.000 €

La valeur cumulée estimée de ces biens est donc de 2.710.000 €. Les soldes bancaires restant dus liés à ces trois biens sont de :

- 294.000 € pour les biens détenus par la SCI Mandron
- 148.000 € pour les biens détenus par la SCI Ace Immo
- 150.000 € pour les biens détenus par la SNC ND 82

Le solde restant du bancaire global est donc de 592.000 €.

Ainsi, le refinancement pour 1.800.000 € via Look&Fin permet de rembourser les dettes bancaires et de générer un flux net de liquidité de c.a. 1.200.000 € pour CJ Investissement SAS. Le ratio de loan to value global est de 66%.

CJ Investissement SAS, holding du Groupe Nobilé souhaite emprunter 1.800.000 € afin de refinancer les biens détenus par 3 SCI du Groupe.

2° Cet investissement est financé via un prêt in fine de 1.800.000 EUR octroyé par LOOKANDFIN FINANCE (objet de la présente note d'information).

3° La valeur cumulée des biens détenus par les SCI Mandron, SCI Ace Immo et SNC ND 82 est de 2.710.000 €. Le financement aura pour objectif les points suivants :

- Remboursement des soldes restants dus bancaires : 592.000 €
- Liquidité générée pour les futurs projets de CJ Investissement SAS : 1.208.000€

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) 1.746.000 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^{er}, 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 CJ INVESTISSEMENT SAS 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 CJ INVESTISSEMENT SAS.

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 CJ INVESTISSEMENT SAS. A l'échéance du prêt, soit le 24^{ème} 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 septembre 2021.

Montant investi	1.000 €
Mensualité	5,83 €
Taux d'intérêt annuel	7,00%
Période	24 mois
Total intérêts	140 €
Rendement global	14,00%

Date	Mensualité	Principal	Intérêt	Solde restant dû
30/09/2021	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
31/10/2021	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
30/11/2021	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
31/12/2021	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
31/01/2022	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
28/02/2022	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
31/03/2022	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
30/04/2022	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
31/05/2022	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
30/06/2022	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
31/07/2022	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
31/08/2022	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
30/09/2022	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
31/10/2022	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
30/11/2022	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
31/12/2022	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
31/01/2023	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
28/02/2023	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
31/03/2023	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
30/04/2023	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
31/05/2023	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
30/06/2023	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
31/07/2023	5,83 €	- €	5,83 €	1.000 €
31/08/2023	1.005,83 €	1.000,00 €	5,83 €	- €
Total	1.140 €	1.000 €	140 €	

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 7% 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'anniversaire¹ 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

Monsieur Jean Mérino emprunte aux côtés de CJ INVESTISSEMENT SAS en qualité de Caution solidaire, ce qui signifie que Monsieur Jean Mérino sera tenue au remboursement du prêt au même titre que CJ INVESTISSEMENT SAS.

Par ailleurs, CJ INVESTISSEMENT SAS confère à LOOKANDFIN FINANCE :

- A. Une inscription hypothécaire générale en premier rang d'un montant équivalent au refinancement par CJ Investissement SAS du solde restant dû des crédits bancaires (majorés des frais accessoires) en principal liés aux biens immobiliers sis 12 rue Mandron à 33000 Bordeaux.

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

- B. Une inscription hypothécaire générale en premier rang d'un montant équivalent au refinancement par CJ Investissement SAS du solde restant dû des crédits bancaires (majorés des frais accessoires) en principal liés aux biens immobiliers sis 82 rue Notre Dame à 33000 Bordeaux.
- C. Une inscription hypothécaire générale en premier rang d'un montant équivalent au refinancement par CJ Investissement SAS du solde restant dû des crédits bancaires (majorés des frais accessoires) en principal liés aux biens immobiliers sis 59 rue David Johnston à 33000 Bordeaux.

Enfin, CJ INVESTISSEMENT SAS et Jean Mérino s'engagent envers LOOKANDFIN FINANCE à s'abstenir, pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'au remboursement intégral du Contrat de prêt obligataire, en capital et intérêts, de procéder à la constitution de sûretés sur le bien détenus par les SCI Mandron 12 (828.440.065), SCI ACE Immo (520.511.809) et SNC ND 82 (843.939.182).

Il faut notamment entendre par sûreté, sans que cette énumération ne soit limitative, toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, engagement de caution, engagement de codébiton solidaire, fiducie-sûreté, transfert de propriété et cession de créance à titre de garantie, affectation spéciale d'une somme d'argent ou d'un compte bancaire à titre de garantie, ainsi que toute autre sûreté réelle ou personnelle garantissant les obligations des SCI Mandron 12 (828.440.065), SCI ACE Immo (520.511.809) et SNC ND 82 (843.939.182), ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.

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 CJ INVESTISSEMENT SAS pour ses deux derniers exercices comptables.

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
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28		
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	36.719.158	25.204.416
Créances à plus d'un an		29	25.676.077	17.202.161
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	25.676.077	17.202.161
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	10.637.312	5.857.989
Créances commerciales		40	199.649	91.583
Autres créances		41	10.437.663	5.766.407
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	405.769	2.144.266
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	36.719.158	25.204.416

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute (+)/(-)		9900	14.915	24.554
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	878	
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	14.037	24.554
Produits financiers	6.4	75/76B		
Produits financiers récurrents		75		
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	26	61
Charges financières récurrentes		65	26	61
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	14.011	24.493
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	4.145	7.245
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	9.867	17.248
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	9.867	17.248

N°	BE 0683.777.546	A-cap 5
----	-----------------	---------

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

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

SAS CJ INVESTISSEMENT

12 RUE MANDRON

33000 BORDEAUX

*Dossier financier de l'exercice en Euros
Période du 01/01/2020 au 31/12/2020*

Activité principale de l'entreprise : GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER

Nous vous présentons ci-après le dossier financier qui se décompose ainsi :

- Les comptes annuels
- Le dossier fiscal
- Le dossier de gestion

Fait à BRUGES

Le

AUDIT EVALUATION CONSEIL

2 RUE DE L'HERMITE

ZONE TECHNOBRUGES

33520 BRUGES

0556488502

SOMMAIRE

	Pages
COMPTES ANNUELS	
- <i>Bilan actif-passif</i>	2 et 3
- <i>Compte de résultat</i>	4 et 5
- <i>Soldes intermédiaires de gestion</i>	6
DOSSIER FISCAL	
- <i>Liasse 2065</i>	7 et 8
- <i>Liasses 2050 à 2059-G</i>	9 à 28
DOSSIER DE GESTION	
- <i>Détail des comptes bilan actif passif</i>	29 à 32
- <i>Détail Soldes intermédiaires de gestion</i>	33 à 36
- <i>Etat des Immobilisations</i>	37 et 38
- <i>Etat des Acquisitions</i>	39
- <i>Etat des cessions</i>	40

AUDIT EVALUATION CONSEIL

2 RUE DE L'HERMITE
ZONE TECHNOBRUGES
33520 BRUGES
0556488502

En notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise

SAS CJ INVESTISSEMENT
12 RUE MANDRON
33000 BORDEAUX

relatifs à l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

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.

Les comptes annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan,	6 868 661.97 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	976 403.77 Euros
- Résultat net comptable,	176 928.24 Euros

Fait à BRUGES
Le 19/10/2020

MASSIE ALFRED

SAS CJ INVESTISSEMENT

12 RUE MANDRON

33000 BORDEAUX

COMPTES ANNUELS

AUDIT EVALUATION CONSEIL

2 RUE DE L'HERMITE

ZONE TECHNOBRUGES

33520 BRUGES

0556488502

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires	12 650.00	12 650.00				
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage	3 310.00	352.00	2 958.00		2 958.00	
Autres immobilisations corporelles	25 159.01	21 627.01	3 532.00	11 189.01	-7 657.01	-68.43	
Immobilisations en cours							
Avances et acomptes							
Immobilisations financières (2)							
Participations mises en équivalence							
Autres participations	658 984.80		658 984.80	692 782.80	-33 798.00	-4.88	
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières	3 547.00		3 547.00	3 450.00	97.00	2.81	
Total II	703 650.81	34 629.01	669 021.80	707 421.81	-38 400.01	-5.43	
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours						
	Matières premières, approvisionnements	1 527 829.41		1 527 829.41		1 527 829.41	
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	1 168 979.98		1 168 979.98	653 308.88	515 671.10	78.93
	Autres créances	3 361 494.71		3 361 494.71	2 691 779.03	669 715.68	24.88
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	118 334.44		118 334.44	112 981.66	5 352.78	4.74	
Charges constatées d'avance (3)	23 001.63		23 001.63	33 248.69	-10 247.06	-30.82	
Total III	6 199 640.17		6 199 640.17	3 491 318.26	2 708 321.91	77.57	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	6 903 290.98	34 629.01	6 868 661.97	4 198 740.07	2 669 921.90	63.59	

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

3 547.00

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
		31/12/2020	12	31/12/2019	12	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 551 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	551 000.00		551 000.00			
	Réserves						
	Réserve légale	6 017.06				6 017.06	
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées	114 324.14				114 324.14	
	Autres réserves						
	Report à nouveau			-381 819.32		381 819.32	100.00
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	176 928.24		502 160.52		-325 232.28	-64.77	
	Subventions d'investissement Provisions réglementées						
	Total I	848 269.44		671 341.20		176 928.24	26.35
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées						
	Total II						
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges						
	Total III						
DETTES (I)	Dettes financières						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires	1 716 149.79		2 180 821.92		-464 672.13	-21.31
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	986 691.20				986 691.20	
	Concours bancaires courants	1 201 676.71				1 201 676.71	
	Emprunts et dettes financières diverses	1 557 327.01		1 040 445.56		516 881.45	49.68
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
Dettes d'exploitation							
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	122 009.47		18 234.08		103 775.39	569.13	
Dettes fiscales et sociales	432 788.45		284 797.41		147 991.04	51.96	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 749.90		3 099.90		650.00	20.97	
Autres dettes							
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)						
	Total IV	6 020 392.53		3 527 398.87		2 492 993.66	70.68
	Ecart de conversion passif (V)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	6 868 661.97		4 198 740.07		2 669 921.90	63.59

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

6 020 392.53 3 527 398.87

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	976 403.77		976 403.77	544 424.07		431 979.70	79.35
Chiffre d'affaires NET	976 403.77		976 403.77	544 424.07		431 979.70	79.35
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			565.41	497.74		67.67	13.60
Autres produits			5 963.95	602.52		5 361.43	889.83
Total des Produits d'exploitation (I)			982 933.13	545 524.33		437 408.80	80.18
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements			1 530 853.77			1 530 853.77	
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			-1 527 829.41			-1 527 829.41	
Autres achats et charges externes *			284 797.17	231 424.91		53 372.26	23.06
Impôts, taxes et versements assimilés			4 765.19	2 184.42		2 580.77	118.14
Salaires et traitements			179 553.47	197 053.89		-17 500.42	-8.88
Charges sociales			67 447.02	71 410.12		-3 963.10	-5.55
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			8 009.01	19 759.00		-11 749.99	-59.47
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			574.36	882.06		-307.70	-34.88
Total des Charges d'exploitation (II)			548 170.58	522 714.40		25 456.18	4.87
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			434 762.55	22 809.93		411 952.62	NS
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2020	12	31/12/2019	12	Euros	%
Produits financiers						
Produits financiers de participations (3)	8 0 4247	1	948 5146	2	- 8 6 8 08	991 9152
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)	93 7 336	6	122 117	55	- 28 38 38	9- 2324
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total V	17 4 158	37	1 07 0 6 3217		- 8 96 47 38	0 8 37 3
Charges financières						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)	426 18 6 6	8	6 7 3 7 5948		- 247 57 28	0- 36 7 4
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total VI	426 18 6 6	8	6 7 3 7 5948		- 247 57 28	0- 36 7 4
2. Résultat financier (V-VI)	- 252 028	31	396 8 7 26	9	- 6 48 90100	- 16 350
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	18 2 7 3424		419 6 8 26 2		- 236 948 38	- 56 46
Produits exceptionnels						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			10000		- 10000	- 10000
Produits exceptionnels sur opérations en capital	32 6 0000				32 6 0000	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Total VII	32 6 0000		10000		32 50000	NS
Charges exceptionnelles						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			5 04010		- 5 04010	- 10000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	34 498 00				34 498 00	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Total VIII	34 498 00		5 04010		29 457 90	58 447
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	- 1 8 98 00		- 4 94010		3 04210	6 158
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	3 908 00		- 8 7 418 00		91 326 00	10447
Total des produits (I+III+V+VII)	1 18 9 6 9150		1 6 16 256 50		- 426 56 500	- 26 39
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 012 7 6 326		1 114 09598		- 101 3327 2	- 910
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	17 6 928 24		502 16 052		- 325 23228	- 6 47 7

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N	%	Exercice N-1	%	Ecart N / N-1	
	31/12/2020 12	CA	31/12/2019 12	CA	Euros	%
Ventes marchandises + Production	976 403.77	100.00	544 424.07	100.00	431 979.70	79.35
+ Ventes de marchandises						
- Coût d'achat des marchandises vendues						
Marge commerciale						
+ Production vendue	976 403.77	100.00	544 424.07	100.00	431 979.70	79.35
+ Production stockée ou déstockage						
+ Production immobilisée						
Production de l'exercice	976 403.77	100.00	544 424.07	100.00	431 979.70	79.35
- Matières premières, approvisionnements consommés	3 024.36	0.31			3 024.36	
- Sous traitance directe						
Marge brute de production	973 379.41	99.69	544 424.07	100.00	428 955.34	78.79
Marge brute globale	973 379.41	99.69	544 424.07	100.00	428 955.34	78.79
- Autres achats + charges externes	284 797.17	29.17	231 424.91	42.51	53 372.26	23.06
Valeur ajoutée	688 582.24	70.52	312 999.16	57.49	375 583.08	119.99
+ Subventions d'exploitation						
- Impôts, taxes et versements assimilés	4 765.19	0.49	2 184.42	0.40	2 580.77	118.14
- Salaires du personnel	179 553.47	18.39	197 053.89	36.19	-17 500.42	-8.88
- Charges sociales du personnel	67 447.02	6.91	71 410.12	13.12	-3 963.10	-5.55
Excédent brut d'exploitation	436 816.56	44.74	42 350.73	7.78	394 465.83	931.43
+ Autres produits de gestion courante	5 963.95	0.61	602.52	0.11	5 361.43	889.83
- Autres charges de gestion courante	574.36	0.06	882.06	0.16	-307.70	-34.88
+ Reprises amortissements provisions, transferts de charges	565.41	0.06	497.74	0.09	67.67	13.60
- Dotations aux amortissements	8 009.01	0.82	19 759.00	3.63	-11 749.99	-59.47
- Dotations aux provisions						
Résultat d'exploitation	434 762.55	44.53	22 809.93	4.19	411 952.62	NS
+ Quotes parts de résultat sur opérations en commun						
+ Produits financiers	174 158.37	17.84	1 070 632.17	196.65	-896 473.80	-83.73
- Charges financières	426 186.68	43.65	673 759.48	123.76	-247 572.80	-36.74
Résultat courant	182 734.24	18.72	419 682.62	77.09	-236 948.38	-56.46
+ Produits exceptionnels	32 600.00	3.34	100.00	0.02	32 500.00	NS
- Charges exceptionnelles	34 498.00	3.53	5 040.10	0.93	29 457.90	584.47
Résultat exceptionnel	-1 898.00	-0.19	-4 940.10	-0.91	3 042.10	61.58
- Impôt sur les bénéfices	3 908.00	0.40	-87 418.00	-16.06	91 326.00	104.47
- Participation des salariés						
Résultat NET	176 928.24	18.12	502 160.52	92.24	-325 232.28	-64.77