

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFINFINANCE DE
CONTRATS DE PRETS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT
ANTICIPE EN VUE DU FINANCEMENT DE CONSTRUCTION VERRECCHIA 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 CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, 142 rue de Rivoli à 75001 Paris, inscrite aux RCS de Paris sous le numéro 353.385.933 à concurrence d'un montant maximal de 600.000 EUR. La société CONSTRUCTION VERRECCHIA 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 CONSTRUCTION VERRECCHIA 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).

29 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 CONSTRUCTION VERRECCHIA 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 CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

En effet, si la société CONSTRUCTION VERRECCHIA 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 CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS, la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN a identifié les risques suivants inhérents à la société CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS :

a) Risques liés au Projet « Villa Firenze » :

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

Ce projet étant en cours de développement, des risques de retards, d'exécution et de commercialisation existent. Par ailleurs, le cout global du projet « Villa Firenze » s'élève à 13.728.652 EUR.

La structure de financement est la suivante :

- Fonds propres du promoteur : 1.203.300 €
- Prêt Look&Fin : 600.000 €
- Préventes : 7.925.352 €
- Crédit bancaire : 4.000.000 €

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 liés au projet « Villa Firenze ».

2. A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS est modéré compte tenu des éléments suivants :

a) Une Garantie À Première Demande (GAPD)

La SCI CIVACTION (404.779.118) confère à LOOKANDFIN FINANCE une Garantie À Première Demande (GAPD). Cette dernière implique que le garant, la SCI CIVACTION (404.779.118) 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.

b) Un nantissement des comptes courants associés

Le nantissement des comptes courants interdit à la société CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS de rembourser les comptes courants d'associés liés à la SCCV Villa Firenze aussi longtemps que sa créance de n'est pas remboursée.

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

CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS s'engage à faire en sorte que la société SCCV Villa Firenze qui réalise le projet dit « Villa Firenze » affecte le prix de vente des biens immeubles faisant partie du projet dit « Villa Firenze » par priorité au remboursement du prêt découlant de la présent Offre, après paiement des prestataires.

3. A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS 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^{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 CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS et LOOKANDFIN FINANCE.

Le montant prêté en principal par LOOKANDFIN FINANCE à la société CONSTRUCTION VERRECCHIA 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 CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS.

Le montant maximum qui pourra être prêté par LOOKANDFIN FINANCE à la société CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS sera de 600.000 EUR.

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

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, 142 rue de Rivoli à 75001 Paris, inscrite aux RCS de Paris sous le numéro 353.385.933 ;

Le site internet du CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS est <https://verrecchia.com/>

2° La société CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS est un promoteur immobilier spécialisé dans la conception et le développement de projets immobiliers.

3° Le capital social de la société CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS est détenu à hauteur de :

- 96% par la société de droit français SCI CIVATION (404.779.118)
- 4% par Monsieur Marc Verrecchia

4° Les actionnaires ont perçu une rémunération de CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS à hauteur de 1 396 296€ au cours des trois derniers exercices.

Il existait au 30/06/2021 les comptes courants suivant dans CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS:

- 23 574 310 EUR à **charge** de CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS
- 31 653 152 EUR **en faveur** CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS dont 1 673 769€ lié à la SCCV Villa Firenze et 1 782 237€ lié à la SCCV City Lights

CONSTRUCTION VERRECCHIA 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 CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS est Monsieur Marc Verrecchia.

La société CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS n'a pas d'administrateur.

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

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

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

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

9° Le commissaire aux comptes de la société CONSTRUCTION VERRECHIA SAS est Thierry Laroque, membre de la compagnie Régionale de Paris.

B. Informations financières concernant la société CONSTRUCTION VERRECHIA SAS

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

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

3° CONSTRUCTION VERRECHIA SAS déclare qu'au 30 juin 2020 ses capitaux propres s'élevaient à 9 650 456 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 30 juin 2020, son endettement financier total s'élevait à 11 818 000 EUR.

4° CONSTRUCTION VERRECHIA SAS atteste qu'aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de CONSTRUCTION VERRECHIA SAS n'est à signaler depuis sa constitution.

Pour plus d'informations financière sur la société CONSTRUCTION VERRECCHIA 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 600.000 EUR.

2° L'Offre est émise sous la Condition Suspensive n° 1 de recueillir un montant minimal de 450.000 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 réception de l'acte d'achat du foncier sis 363 chemin de Toscane inférieur, Èze (06360)
- B. La réception d'un document attestant que le permis est purgé de tout recours
- C. La réception des contrats bancaires signés et de la GFA signée, purgées de toutes clauses suspensives
- D. La signature d'une Garantie à Première Demande (« GAPD ») accordée par la SCI CIVACTION (404.779.118) au profit de LOOKANDFIN FINANCE.
- E. La signature d'un acte de nantissement de la totalité des avances faites par SAS CONSTRUCTION VERRECHIA à la SCCV Villa Firenze.

Ces conditions suspensives doivent être réalisées pour le 15 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.

Le montant maximal de Souscription est de 5.000 EUR.

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 31 juillet 2021 au 20 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 20 aout 2021 au plus tard.

La Condition Suspensive n°2 doit être satisfaite pour le 15 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 15 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° Le projet « Villa Firenze » est logé dans une SCCV dédiée (i.e. Société Civile de Construction Vente) dont l'actionnariat est à 89% CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS, 10% SOCIOPIETRA SAS (838.428.357) et 1% la SNC VERRECCHIA MEDITERRANEE (884.232.133).

Afin de refinancer partiellement l'apport en fonds propres requis dans le cadre du projet « Villa Firenze » situé à Èze (06360) au 363 chemin de Toscane inférieur, CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS, souhaite emprunter un montant de 600.000 €.

Le budget de promotion est le suivant :

- Prix de revient total : 13.728.652 €
- Chiffres d'affaires prévisionnel total : 15.293.040 €
- Marge prévisionnelle : 1.564.388 €

Les couts de constructions sont financés de la façon suivante :

- Fonds propres du promoteur : 1.203.300 €
- Prêt Look&Fin : 600.000 €
- Préventes : 7.925.352 €
- Crédit bancaire : 4.000.000 €

C'est dans ce contexte que CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS souhaite emprunter un montant de 1.400.000 EUR afin de de refinancer partiellement l'apport en fonds propres requis dans le cadre du projet « Villa Firenze » situé à Èze (06360) au 363 chemin de Toscane inférieure.

2° Cet investissement est financé via (1) un prêt in fine de 600.000 EUR octroyé par LOOKANDFIN FINANCE (objet de la présente note d'information) (2) un effort propre de 1.203.000 EUR, (3) un crédit bancaire de 4.000.000 EUR et (4) des préventes de minimum 7.925.352 EUR.

3° Le prix de revient du projet « Villa Firenze » est de 13.728.652 EUR. Les financements de ce dernier sont structurés de la manière suivante :

- Fonds propres du promoteur : 1.203.300 €
- Prêt Look&Fin : 600.000 €
- Préventes : 7.925.352 €
- Crédit bancaire : 4.000.000 €

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) 582.000 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 CONSTRUCTION VERRECCHIA 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 CONSTRUCTION VERRECCHIA 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 36 mois en sorte que le remboursement de la dernière mensualité interviendra 36 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 CONSTRUCTION VERRECCHIA SAS. A l'échéance du prêt, soit le 36^{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 15 septembre 2021.

Montant investi	1.000 €
Mensualité	6,25 €
Taux d'intérêt annuel	7,50%
Période	36 mois
Total intérêts	225 €
Rendement global	22,50%

Date	Mensualité	Principal	Intérêt	Solde restant dû
15/09/2021	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/10/2021	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/11/2021	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/12/2021	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/01/2022	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/02/2022	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/03/2022	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/04/2022	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/05/2022	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/06/2022	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/07/2022	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/08/2022	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/09/2022	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/10/2022	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/11/2022	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/12/2022	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/01/2023	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/02/2023	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/03/2023	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/04/2023	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/05/2023	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/06/2023	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/07/2023	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/08/2023	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/09/2023	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/10/2023	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/11/2023	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/12/2023	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/01/2024	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/02/2024	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/03/2024	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/04/2024	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/05/2024	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/06/2024	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/07/2024	6,25 €	- €	6,25 €	1.000 €
15/08/2024	1.006,25 €	1.000,00 €	6,25 €	- €
_ Total	1.225 €	1.000 €	225 €	

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 7,5% 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

La SCI CIVACTION (404.779.118) confère à LOOKANDFIN FINANCE une Garantie À Première Demande (GAPD). Cette dernière implique que le garant, la SCI CIVACTION (404.779.118) 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.

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.

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 CONSTRUCTION VERRECCHIA 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

**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

N°	BE 0683.777.546	A-cap 3.2
----	-----------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	88.615	78.748
Apport		10/11	61.500	61.500
Capital		10	61.500	61.500
Capital souscrit		100	61.500	61.500
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	6.150	6.150
Réserves indisponibles		130/1	6.150	6.150
Réserve légale		130	6.150	6.150
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	20.965	11.098
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	36.630.543	25.125.668
Dettes à plus d'un an	6.3	17	25.980.894	18.725.100
Dettes financières		170/4	25.980.894	18.725.100
Établissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0	25.980.894	18.725.100
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	10.649.650	6.400.568
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	10.519.379	6.336.667
Dettes financières		43		
Établissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	22.919	40.030
Fournisseurs		440/4	22.919	40.030
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	11.390	7.245
Impôts		450/3	11.390	7.245
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	95.962	16.626
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	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		

LAROQUE THIERRY
COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

COMPTES ANNUELS CLOS LE 30 JUIN 2020

CONSTRUCTION VERRECCHIA
SAS au capital de 3.037.500 Euros
142 rue de Rivoli
75001 PARIS

28 avenue du Général Leclerc – 77610 Fontenay Trésigny
siret n°424 824 753 00053 – APE 6920 Z
thierry.laroque@cabinet-nca.fr

CONSTRUCTION VERRECCHIA
SAS au capital de 3.037.500 Euros
142 rue de Rivoli
75001 PARIS
Siret Paris 353 385 933

Aux associés,

Opinion

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre assemblée générale, j'ai effectué l'audit des comptes annuels de la société CONSTRUCTION VERRECCHIA relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Président le 15 octobre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Je certifie que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

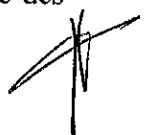
Les responsabilités qui m'incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

J'ai réalisé ma mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui me sont applicables, sur la période du 1^{er} juillet 2019 à la date d'émission de mon rapport, et notamment je n'ai pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, je vous informe que les appréciations les plus importantes auxquelles j'ai procédé, selon mon jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.



Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de mon opinion exprimée ci-avant. Je n'exprime pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

J'ai également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président de votre société.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il m'appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Mon objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, ma mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :



- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Fontenay Trésigny, le 15 décembre 2020.



Thierry LAROQUE
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Bilan Actif

Bilan Actif	Du 01/07/2019 au 30/06/2020			Au 30/06/2019
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	101 224	40 190	61 034	94 257
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur Immobilisations Incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	1 823 296	622 331	1 200 966	1 475 644
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	332 235		332 235	364 007
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres Immobilisations financières	78 700		78 700	60 948
TOTAL I	2 335 455	662 521	1 672 934	1 994 856
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production :	1 000 000		1 000 000	1 000 000
- De biens				
- De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	4 771 934		4 771 934	4 571 279
Autres	29 314 638	349 563	28 965 075	23 942 715
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	326 167		326 167	113 568
Charges constatées d'avance (3)	213 821		213 821	184 507
TOTAL II	35 626 561	349 563	35 276 997	29 812 069
Frais d'émission d'emprunts à étaler III				
Primes de remboursement des obligations IV				
Écarts de conversion actif V				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	37 962 015	1 012 084	36 949 931	31 806 925
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont part à moins d'un an				
(3) Dont part à plus d'un an				

Bilan Passif

Bilan Passif	Du 01/07/2019	Du 01/07/2018
	Au 30/06/2020	Au 30/06/2019
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé)	3 037 500	3 037 500
Prime d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserves :		
- Légale	146 991	88 947
- Statutaires ou contractuelles		
- Réglementées		
- Autres	1 606 917	1 606 917
Report à nouveau	4 245 310	3 142 464
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	613 738	1 160 889
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL I	9 650 456	9 036 717
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL I (bis)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour :		
- Risques	37 000	60 764
- Charges	101 001	101 001
TOTAL II	138 001	161 765
Emprunts et dettes (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	8 957 324	8 394 091
Emprunts et dettes :		
-auprès des établissements de crédit (2)	2 861 287	592 977
- Financières divers (3)	8 070 817	6 453 654
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes :		
- Fournisseurs et comptes rattachés	2 478 277	2 672 102
- Fiscales et sociales	3 364 122	2 972 041
- Sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	49 987	336 437
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	1 379 661	1 187 142
TOTAL III	27 161 475	22 608 443
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL (I + I bis + II + III + IV)	36 949 931	31 806 925
(1) Dont à plus d'un an	2 477 822	4 827 426
(1) Dont à moins d'un an	24 849 876	17 613 943
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque	88 737	88 737
(3) Dont emprunts participatifs		

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/07/2019 au 30/06/2020			Au 30/06/2019
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue :				
- De biens				
- De services	15 858 078		15 858 078	14 903 007
Chiffre d'affaires net	15 858 078		15 858 078	14 903 007
Production :				
- Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			196 651	76 363
Autres produits			10 852	69 523
TOTAL I			16 065 581	15 048 893
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				306
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			1 157	2 134
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			6 148 020	5 090 574
Impôts, taxes et versements assimilés			343 746	259 041
Salaires et traitements			4 230 558	3 911 217
Charges sociales			1 782 910	1 776 153
Dotations aux :				
- Amortissements sur immobilisations			509 953	111 395
- Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant			349 563	35 288
- Provisions pour risques et charges				
Autres charges			2 801	13 225
TOTAL II			13 368 709	11 199 334
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier			172 927	94 163
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			2 696 872	3 849 559
Bénéfice attribué ou perte transférée		III		
Perte supportée ou bénéfice transféré		IV		
Produits financiers				
Produits financiers de participation (3)			6 202 566	1 762 245
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			1 020 196	641 817
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL V			7 222 762	2 404 062
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			8 633 982	4 179 094
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL VI			8 633 982	4 179 094
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)			-1 411 220	-1 775 031
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)			1 285 652	2 074 527

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 30/06/2020	Au 30/06/2019
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	10 352	
Sur opérations en capital		2 000
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	47 764	134 069
TOTAL VII	58 116	136 069
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	147 392	261 060
Sur opérations en capital	23 500	22 322
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		27 000
TOTAL VIII	170 892	310 382
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-112 777	-174 313
Participation des salariés IX	242 595	167 333
Impôts sur les bénéfices X	316 542	571 992
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	23 346 458	17 589 024
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	22 732 720	16 428 135
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	613 738	1 160 889
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	6 195 727	1 762 245
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	7 542 381	3 490 985