

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE DE CONTRATS DE PRETS
STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE PAR
LOOKANDFIN FINANCE**

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 SOCAFFIM SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, 355 rue Vendémiaire, à 34 000 Montpellier, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce de Montpellier sous le numéro 529.127.078.

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.

**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).**

21 JANVIER 2020

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

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR
RISQUE D'ÉPROUVER 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 SOCAFFIM 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. 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.

2. Par ailleurs, le remboursement des Prêteurs par LOOKANDFIN FINANCE implique au préalable que cette dernière ait été remboursée par l'Emprunteur qui a été financé par les Prêteurs. 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 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.

3. En l'espèce, le Prêteur court le risque de perdre tout ou partie de son investissement en capital en cas d'insolvabilité qui, par hypothèse, viendrait frapper la société SOCAFFIM SAS que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

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

a) Faculté de remboursement anticipé du prêt :

A l'issue des 24 premiers mois du prêt, SOCAFFIM SAS disposera de la faculté de rembourser anticipativement le prêt à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds.

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 SOCAFFIM SAS.

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

b) Risques liés au Projet « Faubourg 56 » :

La dette découlant de la présente Offre sera remboursée par les bénéfices générés par un projet immobilier en cours de réalisation, le projet «Faubourg 56 », dont l'horizon de réalisation correspond à la maturité du prêt qui découle de la présente offre.

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

Par ailleurs, le cout global du projet « Faubourg 56 » s'élève à 69.324.000 EUR. La structure de financement est la suivante :

- Fonds propres Nexity : 4,25 millions EUR.
- Fonds Propres Socaffim : 0,25 million EUR
- Crédit LOOKANDFIN FINANCE SA : 0,5 million EUR.
- Crédits bancaires : 44,324 EUR.
- Préventes : 20 millions EUR.

Une fois la construction achevée, les différents lots seront mis en vente. Les prix de vente ainsi perçus seront prioritairement affectés au remboursement des crédits bancaires. Ce n'est que lorsque les banques auront été intégralement remboursées que les marges bénéficiaires pourront être affectées au remboursement du Crédit structurés par LOOKANDFIN FINANCE.

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

a) Un nantissement de parts sociales

Le prêt est garanti par un nantissement de premier rang portant sur les 50 parts sociales de la SCI LES CLAIRETTES détenues par M OLIVIER CANTREL et représentant 100 % du capital social et des droits de vote de la SCI les Clairettes. La SCI Les Clairettes détient des biens immeubles libres d'hypothèques pour une valeur vénale de l'ordre de 400.000EUR.

M OLIVIER CANTREL s'engage, jusqu'au complet paiement par l'Emprunteur de toutes sommes dues au titre des Obligations Garanties, à :

- ne pas consentir de droits quelconques sur les Parts Sociales Nanties ou sur les sommes auxquelles donnent droit les Parts Sociales Nanties (à l'exception du Nantissement de Parts Sociales), et notamment à ne pas les affecter en nantissement au profit d'un tiers ;
- ne pas céder, transférer ou autrement disposer des Parts Sociales Nanties et des Dividendes et autres accessoires quelconques attachés aux Parts Sociales Nanties ;
- apporter son assistance aux fins de permettre au Bénéficiaire d'exercer les droits qui lui sont conférés aux termes de la Convention ; et
- ne faire aucun acte qui aurait pour effet de diminuer ou de dégrader la valeur des actifs de la SCI LES CLAIRETTES et/ou d'empêcher ou de retarder la transmission sous toutes formes des Parts Sociales Nanties en cas de réalisation du Nantissement de Parts Sociales et ne souscrire aucun engagement qui pourrait avoir un tel effet.

b) Un associé réputé pour mener à bien le Projet « Faubourg 56 » :

Le promoteur immobilier français Nexity porte le Projet « Faubourg 56 » à hauteur de 85%. Cet acteur majeur de la promotion immobilière en France a été créé en 2010 et réalise un chiffre d'affaire de 4,1 milliards EUR (2018). Il est en charge de la réalisation de la partie opérationnelle du Projet « Faubourg 56 »

À fin septembre 2019, le projet suscitait déjà l'intérêt des investisseurs et faisait l'objet de pré-réservations à hauteur de 40%. Ces pré-réservations seront contractualisées progressivement. Par ailleurs le Projet s'inscrit dans le cadre de Montpellier 2040. 7^{ème} ville de France, Montpellier est une des villes françaises qui dispose de la plus forte croissance démographique observée (+1,7% par an entre 2011 et 2016). Ainsi, la ville a mis en place un programme urbain qui devrait permettre la création de 2.500 logements supplémentaires d'ici à 2040. Le projet « Faubourg 56 » représente près de 10% de ce programme.

Pour ces raisons, LOOKANDFIN l'a sélectionnée en lui attribuant une classe de risque B- sur une échelle allant de A+ (risque très peu élevé) à E (risque très élevé). Pour un aperçu 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.

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

L'article IV.A.3 de la présente note d'information mentionne que l'Emprunteur dispose de la faculté de rembourser anticipativement le Contrat de prêt à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds.

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.

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, 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.

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

1. 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.

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

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. conformément aux articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding*.

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

LOOKANDFIN FINANCE est la société filiale de LOOKANDFIN.

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

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

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

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

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

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

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

- LOOKANDFIN S.A. dont le siège social est établi avenue Louise, 475 à 1000 Bruxelles, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0846.783.769 et inscrite à l'administration de la TVA sous le numéro 0846.783.769, représentée par son représentant permanent, Monsieur Frédéric LEVY MORELLE ;

- Monsieur Frédéric LEVY MORELLE,

- Monsieur Dominique WROBLEWSKI.

Ces mêmes administrateurs sont également délégués à la gestion journalière.

6° Aucune rémunération n'a été payée au cours du dernier exercice par LOOKANDFIN FINANCE à ses administrateurs et administrateurs délégués à la gestion journalière. Aucune somme n'a été provisionnée par LOOKANDFIN FINANCE aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

7° Aucune condamnation n'a été encourue par aucun des administrateurs de LOOKANDFIN FINANCE .

8° Aucun conflit d'intérêt n'est à signaler entre LOOKANDFIN FINANCE, d'une part, et ses administrateurs ou son actionnaire majoritaire LOOKANDFIN, d'autre part.

Il est cependant rappelé que comme indiqué au n° 4 ci-dessus, par son existence et son activité, LOOKANDFIN FINANCE contribue au fonctionnement et à l'activité économique de LOOKANDFIN en sorte que les services ainsi prestés sont facturés par LOOKANDFIN FINANCE à LOOKANDFIN.

9° Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de LOOKANDFIN FINANCE.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1° LOOKANDFIN FINANCE a été constituée le 26 octobre 2017 et son premier exercice comptable est un exercice long se terminant le 31 décembre 2018.

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

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

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

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

3° LOOKANDFIN FINANCE déclare qu'à la date du 31 décembre 2018, le niveau de ses capitaux propres s'élevait à 61.500 EUR et que depuis cette date, aucun élément de nature exceptionnelle n'est venu influencer le niveau de ses capitaux propres. Par ailleurs, LOOKANDFIN FINANCE déclare que son endettement financier est nul.

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

Pour les motifs exposés au n° 1 ci-dessus, il n'existe pas encore de comptes annuels de LOOKANDFIN FINANCE dès lors que son premier exercice comptable s'est achevé le 31 décembre 2018.

C. Identité de 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° Le capital social de LOOKANDFIN FINANCE est détenu à 99 % par LOOKANDFIN qui 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 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.

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

1° Le sous-jacent est un instrument de placement consistant en un contrat de prêt conclu entre la société SOCAFFIM SAS et LOOKANDFIN FINANCE.

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

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

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société SOCAFFIM SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, 355 rue Vendemiaire, à 34 000 Montpellier, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce de Montpellier sous le numéro 529.127.078 ;

SOCAFFIM SAS ne dispose pas de site internet.

2° La société SOCAFFIM SAS est spécialisée dans la réalisation de projets de promotions immobilières.

3° Le capital social de la société SOCAFFIM SAS est détenu à hauteur de 100% par Monsieur Olivier CANTREL domicilié à 8 Rue Barthélémy 75 015 Paris, France.

4° Les actionnaires ne perçoivent pas de rémunération de de SOCAFFIM SAS.

Il existait au 31 décembre 2018 le compte courant suivant dans SOCAFFIM SAS :

- 5.851 EUR à charge de la société KALELITHOS

SOCAFFIM 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 SOCAFFIM SAS est Monsieur Olivier CANTREL.

La société SOCAFFIM SAS n'a pas d'administrateur.

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

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

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

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

9° Le commissaire aux comptes titulaire de SOCAFFIM SAS est la société SARL SARIE, société anonyme à responsabilité limitée, ayant son siège social en France, 181 chemin de Chipre à 34 725 Saint Felix de Lodez, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce sous le numéro 808.611.826.

B. Informations financières concernant la société SOCAFFIM SAS

1° Les présents comptes annuels ont été audités et certifiés par le commissaire aux comptes de la société.

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

3° SOCAFFIM SAS déclare qu'au 17/12/2019 ses capitaux propres s'élevaient à 435.245 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 17/12/2019, son endettement financier total s'élevait à 210.000 EUR.

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

Pour plus d'informations financière sur la société SOCAFFIM 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 500.000 EUR.

2° L'Offre est émise sous la Condition Suspensive n° 1 de recueillir un montant minimal de 400.000 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 :

- La conclusion d'un contrat de Nantissement de parts de SCI portant sur les parts sociales de la SCI LES CLAIRETTES conclu entre LOOKANDFIN FINANCE en qualité de bénéficiaire et M Olivier Cantrel 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 réception de l'attestation que le(s) bien(s) immeuble(s) détenu(s) par la SCI Les Clairettes sont libres d'hypothèques et totalisent une valeur vénale de l'ordre de 400.000EUR sur base d'une expertise indépendante.
- La preuve du virement de 250.000 EUR par Socaffim SAS sur le compte de la Société En Participation dont LOOKANDFIN FINANCE SA est co-signataire (voir ci-après).
- L'ouverture par l'Emprunteur d'un compte bancaire avec pouvoir de co-signature de LookandFin Finance SA sur lequel sera versé l'intégralité des honoraires dus à l'association « Kalelithos-Socaffim ». Un montant équivalent à 3 mois d'intérêts du prêt LookandFin y sera provisionné durant toute la durée de remboursement.
- L'obtention du KBIS de Socaffim attestant d'une transformation de la forme juridique de l'entreprise en SAS.
- L'obtention d'un financement bancaire dont le montant permet de financer le prix de revient du projet « Faubourd 56 », déduction faite des fonds propres apportés par Nexity et Socaffim ainsi que du montant des préventes.
- L'Obtention du contrat de la SEP signé.
- L'Obtention de la convention d'actionnaire de la SCCV EAI Montpellier signée.

Ces conditions suspensives doivent être réalisées pour le 28 février 2020 au plus tard.

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

Le montant maximal de Souscription par investisseur est de 100.000 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 procèdera au remboursement des investisseurs dans un délai de 20 jours calendrier à compter de la défaillance de la condition.

4° La période de Souscription s'étend du 22/01/2020 au 04/02/2020 ;

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

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

La Condition Suspensive n°1 doit être satisfaite pour 04/02/2020 au plus tard.

La Condition Suspensive n°2 doit être satisfaite pour le 28/02/2020 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 09/08/2019 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 « Faubourg 56 » est logé dans une SCCV dédiée (i.e. Société Civile de Construction Vente) dont l'actionariat est scindé entre Nexity (85%) et Kalelithos (15%). Le groupe Socaffim intervenant dans le projet aux côtés de Kalelithos, les 2 sociétés ont établi entre elles une Société en Participation (ci-après dénommé SEP). La SEP est une société sans personnalité morale qui permet, dans le cadre du présent projet, de contractualiser les termes de la relation commerciale, les droits et les obligations de chacune des parties.

Le budget de promotion est le suivant (voir détail dans la section financière ci-dessous) :

- Coûts : 69.324.000 EUR
- Revenus : 75.286.000 EUR

La marge estimée sur ce projet est donc de 5.962.000 EUR, soit 8,6%. La structure de coûts précédemment évoquée comporte déjà une partie importante d'honoraires (6 millions EUR) dus aux actionnaires.

La structure de financement envisagée est la suivante :

- Fonds propres (Nexity) : 4,25 millions EUR
- Fonds propres (Socaffim - Kalelithos) : 750.000 EUR
- Préventes : 20 millions EUR
- Banque : 44,324 millions EUR

C'est dans ce contexte que Socaffim sollicite Look&Fin pour un montant de 500.000 EUR afin de financer une partie de l'apport en fonds propres sollicitée auprès de Socaffim dans le cadre du projet « Faubourg 56 ».

2° Cet investissement est financé via (1) un prêt in fine de 500.000 EUR octroyé par LOOKANDFIN FINANCE (objet de la présente note d'information) (2) un apport en fonds propres de 250.000 EUR par SOCAFFIM SAS.

3° Le prix de revient du projet « Faubourg 56 » est de 69.324.000 EUR. Les financements de ce dernier sont structurés de la manière suivante :

- Fonds propres (Nexity) : 4,25 millions EUR
- Fonds propres (Socaffim - Kalelithos) : 750.000 EUR
- Préventes : 20 millions EUR
- Banque : 44,324 millions EUR

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) 480.000 EUR.

Ce financement permettra de financer la quote-part de l’apport en fonds propres sollicitée auprès de Socaffim dans le cadre du projet « Faubourg 56 » décrit ci-avant.

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.

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 30 mois en sorte que le remboursement de la dernière mensualité interviendra 30 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 SOCAFFIM SAS. A l’échéance du prêt, soit le 30^{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. En cliquant [ici](#), vous trouverez 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 04/02/2020.

Il est rappelé que comme mentionné en partie I de la présente note, l’Emprunteur disposera de la faculté de rembourser anticipativement le Contrat de prêt à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds.

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

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

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

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

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

6° Le taux d'intérêt annuel est fixe. Il s'agit d'un taux brut de 8% l'an avant retenue du précompte mobilier.

7° Les dates de paiement des intérêts sont identiques aux dates de remboursement des mensualités par LOOKANDFIN FINANCE conformément au tableau d'amortissement qui sera joint au contrat de prêt. Elles correspondent à la date d'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.

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

En cliquant [ici](#), vous trouverez 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 04/02/2020.

B. Garantie octroyée par un tiers concernant les instruments de placement : description du garant et de la garantie :

1° Le prêt est garanti par un nantissement de premier rang portant sur les 50 parts sociales de la SCI LES CLAIRETTES détenues par M OLIVIER CANTREL et représentant 100 % du capital social et des droits de vote de la SCI les Clairettes. La SCI Les Clairettes détient des biens immeubles libres d'hypothèques pour une valeur vénale de l'ordre de 400.000EUR.

M OLIVIER CANTREL s'engage, jusqu'au complet paiement par l'Emprunteur de toutes sommes dues au titre des Obligations Garanties, à :

- ne pas consentir de droits quelconques sur les Parts Sociales Nanties ou sur les sommes auxquelles donnent droit les Parts Sociales Nanties (à l'exception du Nantissement de Parts Sociales), et notamment à ne pas les affecter en nantissement au profit d'un tiers ;
- ne pas céder, transférer ou autrement disposer des Parts Sociales Nanties et des Dividendes et autres accessoires quelconques attachés aux Parts Sociales Nanties ;
- apporter son assistance aux fins de permettre au Bénéficiaire d'exercer les droits qui lui sont conférés aux termes de la Convention ; et
- ne faire aucun acte qui aurait pour effet de diminuer ou de dégrader la valeur des actifs de la SCI LES CLAIRETTES et/ou d'empêcher ou de retarder la transmission sous toutes formes des Parts Sociales Nanties en cas de

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.

réalisation du Nantissement de Parts Sociales et ne souscrire aucun engagement qui pourrait avoir un tel effet.

Annexes :

1. Comptes annuels de la société SOCAFFIM SAS pour ses deux derniers exercices comptables.
2. Exemple de tableau d'amortissement : cliquer [ici](#)

| ACTIF | du 01/10/2017 au 31/12/2018 (15 mois) | | | | Exercice précédent 30/09/2017 (12 mois) | |
|--|---|---------------|-------------------|---------------|---|---------------|
| | Brut | Amort. & Prov | Net | % | Net | % |
| Actif Immobilisé | | | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | 600,00 | 595,00 | 5,00 | 0,00 | 380,00 | 0,03 |
| Autres Participations | 507 980,00 | | 507 980,00 | 53,13 | 342 040,00 | 26,56 |
| Créances rattachées à des participations | 427 081,35 | | 427 081,35 | 44,67 | 1 901,55 | 0,15 |
| TOTAL (I) | 935 661,35 | 595,00 | 935 066,35 | 97,81 | 344 321,55 | 26,74 |
| Actif circulant | | | | | | |
| Clients et comptes rattachés | 489,00 | | 489,00 | 0,05 | 236 222,00 | 18,34 |
| Autres créances | | | | | | |
| . Etat, impôts sur les bénéfices | | | | | 1 142,00 | 0,09 |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires | 8 537,36 | | 8 537,36 | 0,89 | 5 333,16 | 0,41 |
| . Autres | 8 836,40 | | 8 836,40 | 0,92 | 698 916,62 | 54,27 |
| Disponibilités | 3 095,41 | | 3 095,41 | 0,32 | 63,70 | 0,00 |
| Charges constatées d'avance | | | | | 1 839,33 | 0,14 |
| TOTAL (II) | 20 958,17 | | 20 958,17 | 2,19 | 943 516,81 | 73,26 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | | | | | | |
| Primes de remboursement des obligations (IV) | | | | | | |
| Ecarts de conversion actif (V) | | | | | | |
| TOTAL ACTIF (0 à V) | 956 619,52 | 595,00 | 956 024,52 | 100,00 | 1 287 838,36 | 100,00 |

| PASSIF | Exercice clos le | | Exercice précédent | |
|--|-------------------|--------|---------------------|--------|
| | 31/12/2018 | | 30/09/2017 | |
| | (15 mois) | | (12 mois) | |
| Capitaux propres | | | | |
| Capital social ou individuel (dont versé : 340 000,00) | 340 000,00 | 35,56 | 340 000,00 | 26,40 |
| Réserve légale | 6 872,00 | 0,72 | 5 969,00 | 0,46 |
| Report à nouveau | 134 915,83 | 14,11 | 117 770,35 | 9,14 |
| Résultat de l'exercice | -46 543,33 | -4,86 | 18 048,48 | 1,40 |
| | | | | |
| TOTAL(I) | 435 244,50 | 45,53 | 481 787,83 | 37,41 |
| | | | | |
| TOTAL(II) | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| | | | | |
| TOTAL (III) | | | | |
| Emprunts et dettes | | | | |
| . Emprunts | 383 870,19 | 40,15 | 665 147,99 | 51,65 |
| . Découverts, concours bancaires | | | 4 842,69 | 0,38 |
| Emprunts et dettes financières diverses | | | | |
| . Divers | 4 940,27 | 0,52 | 4 410,96 | 0,34 |
| . Associés | 17 139,69 | 1,79 | 32 971,96 | 2,56 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 2 950,68 | 0,31 | 48 305,32 | 3,75 |
| Dettes fiscales et sociales | | | | |
| . Personnel | | | 6 863,00 | 0,53 |
| . Organismes sociaux | 710,69 | 0,07 | 1 839,33 | 0,14 |
| . Etat, impôts sur les bénéfices | 111 064,00 | 11,62 | | |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires | 81,50 | 0,01 | 41 339,28 | 3,21 |
| . Autres impôts, taxes et assimilés | | | 300,00 | 0,02 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 23,00 | 0,00 | 30,00 | 0,00 |
| | | | | |
| TOTAL(IV) | 520 780,02 | 54,47 | 806 050,53 | 62,59 |
| | | | | |
| TOTAL PASSIF (I à V) | 956 024,52 | 100,00 | 1 287 838,36 | 100,00 |

| COMPTE DE RÉSULTAT | du 01/10/2017 au 31/12/2018 (15 mois) | | Exercice précédent 30/09/2017 (12 mois) | | Variation absolue (15 / 12) | | % | |
|---|---|-------------|---|---------------|-----------------------------------|---------------|-----------------|----------------|
| | France | Exportation | Total | % | Total | % | Variation | % |
| Production vendue services | 75 391,50 | | 75 391,50 | 100,00 | 177 682,32 | 100,00 | -102 291 | -57,56 |
| Chiffres d'Affaires Nets | 75 391,50 | | 75 391,50 | 100,00 | 177 682,32 | 100,00 | -102 291 | -57,56 |
| Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges | | | 34 921,08 | 46,32 | | | 34 921 | N/S |
| Autres produits | | | 186,01 | 0,25 | 6,33 | 0,00 | 180 | N/S |
| Total des produits d'exploitation (I) | | | 110 498,59 | 146,57 | 177 688,65 | 100,00 | -67 190 | -37,80 |
| Autres achats et charges externes | | | 61 017,63 | 80,93 | 32 498,51 | 18,29 | 28 519 | 87,76 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 582,00 | 0,77 | 416,76 | 0,23 | 166 | 39,90 |
| Salaires et traitements | | | 35 176,13 | 46,66 | 111 547,64 | 62,78 | -76 371 | -68,46 |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations | | | 375,00 | 0,50 | 220,00 | 0,12 | 155 | 70,45 |
| Autres charges | | | 1,09 | 0,00 | 1,43 | 0,00 | | 0,00 |
| Total des charges d'exploitation (II) | | | 97 151,85 | 128,86 | 144 684,34 | 81,43 | -47 533 | -32,84 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II) | | | 13 346,74 | 17,70 | 33 004,31 | 18,57 | -19 658 | -59,55 |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | | | | | | | | |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III) | | | 979,78 | 1,30 | 1 395,64 | 0,79 | -416 | -29,81 |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV) | | | 699,61 | 0,93 | 1,68 | 0,00 | 698 | N/S |
| Produits financiers de participations | | | 24 899,27 | 33,03 | 12 241,88 | 6,89 | 12 658 | 103,41 |
| Total des produits financiers (V) | | | 24 899,27 | 33,03 | 12 241,88 | 6,89 | 12 658 | 103,41 |
| Intérêts et charges assimilées | | | 28 601,51 | 37,94 | 25 300,67 | 14,24 | 3 301 | 13,05 |
| Total des charges financières (VI) | | | 28 601,51 | 37,94 | 25 300,67 | 14,24 | 3 301 | 13,05 |
| RÉSULTAT FINANCIER (V-VI) | | | -3 702,24 | -4,90 | -13 058,79 | -7,34 | 9 356 | 71,65 |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI) | | | 9 924,67 | 13,16 | 21 339,48 | 12,01 | -11 415 | -53,48 |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | | | 399 514,00 | 529,92 | 10,00 | 0,01 | 399 504 | N/S |
| Total des produits exceptionnels (VII) | | | 399 514,00 | 529,92 | 10,00 | 0,01 | 399 504 | N/S |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | | 205,00 | 0,27 | 90,00 | 0,05 | 115 | 127,78 |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | | | 340 713,00 | 451,93 | 10,00 | 0,01 | 340 703 | N/S |
| Total des charges exceptionnelles (VIII) | | | 340 918,00 | 452,20 | 100,00 | 0,06 | 340 818 | N/S |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII) | | | 58 596,00 | 77,72 | -90,00 | -0,04 | 58 686 | N/S |
| Impôts sur les bénéfices (X) | | | 115 064,00 | 152,62 | 3 201,00 | 1,80 | 111 863 | N/S |
| Total des Produits (I+III+V+VII) | | | 535 891,64 | 710,82 | 191 336,17 | 107,68 | 344 555 | 180,08 |
| Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X) | | | 582 434,97 | 772,55 | 173 287,69 | 97,53 | 409 147 | 236,11 |
| RÉSULTAT NET | | | -46 543,33 | -61,73 | 18 048,48 | 10,16 | -64 591 | -357,87 |
| | | | <i>Perte</i> | | <i>Bénéfice</i> | | | |