NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFINFINANCE DE CONTRATS DE PRETS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE EN VUE DU FINANCEMENT DE BIRD AM SASU

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 BIRD AM SASU société de droit français, dont le siège social est établi en France, 103 Route de Vannes, à 44 800 Saint Herblain, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce de Nantes sous le numéro 482.758.646 à concurrence d'un montant maximal de 1.800.000 EUR. La société BIRD AM SASU 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 BIRD AM SASU.

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).

11 DECEMBRE 2020

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

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

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

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

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

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

a) Risques liés au Projet « Foglia » :

La dette découlant de la présente Offre sera remboursée soit par les bénéfices générés par un projet immobilier en cours de réalisation, le projet « Foglia », ou par un refinancement du groupe Réalités.

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 « Foglia » s'élève à 24.811.706 EUR HTVA. La structure de financement est la suivante :

- Fonds propres : 2.000.000 EUR.
- Crédit LOOKANDFIN FINANCE SA : 1.800.000 EUR.
- Préventes : 21.000.000 EUR.

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 « Foglia ».

b) Risques liés au niveau d'endettement du groupe Réalités

En juin 2020, l'endettement financier du groupe Réalités retraité des dettes liées à la norme IFRS16 s'élève à 163.477.000 EUR. Ceci représente une croissance du niveau d'endettement de +46% par rapport à la situation comptable de décembre 2019. Cette augmentation s'explique notamment par l'octroi d'un Prêt Garanti par l'État français de 21.500.000 EUR (i.e. PGE, dispositifs exceptionnels de garanties octroyés par l'État français permettant de soutenir le financement bancaire des entreprises) ainsi que la souscription d'un nouvel emprunt EuroPP de 15.000.000 EUR. Par ailleurs, le groupe ayant réalisé une augmentation de capital de 14.800.000 EUR en juillet 2020 le ratio de nouvelles sources de financements du groupe en 2020 est de 3,4 EUR de dette (77%) pour 1 EUR de fonds propres (23%). Finalement, les emprunts EuroPP contraignent le groupe à maintenir des ratios d'endettement strictes ce qui impose à ce dernier un contrôle minutieux de son niveau d'endettement.

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

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

Le projet « Foglia » se compose de 2 parties, un immeuble à 58 appartements ainsi qu'une résidence Senior. 54 des 58 appartements font déjà l'objet de contrats de réservations. Quant à la résidence senior, cette dernière est sous contrat de réservation pour une vente en bloc à un investisseur unique. Ces éléments totalisent un taux de réservation global du projet de 96%. Par ailleurs, la qualité du projet est validée par une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) qui a d'ores et déjà été octroyée par un partenaire assureur du groupe Réalités. Cette GFA signifie que l'assureur s'engage à finaliser le projet immobilier en cas de défaillance du promoteur ce qui valide indirectement la qualité du projet, son bon niveau d'avancement et la solidité du Groupe qui en est le promoteur.

b) La Caution de REALITE SA

REALITES SA emprunte aux côtés de BIRD AM SASU en qualité de Caution solidaire, ce qui signifie que REALITES SA sera tenue au remboursement du prêt au même titre que BIRD AM SASU.

En 2019, REALITES SA a réalisé un chiffre d'affaire de 21.177.419 EUR, un EBITDA de -577.813 EUR et dispose d'une solvabilité de 25,8%.

c) Une Garantie À Première Demande (GAPD)

La SCCV LA BARRE (SIREN : 843.610.692**)** confère à LOOKANDFIN FINANCE une Garantie À Première Demande (GAPD). Cette dernière implique que le garant, la SCCV LA BARRE 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.

d) Une allocation prioritaire des prix de ventes liés au projet « Foglia » au profit de LOOKANDFIN FINANCE

BIRD AM SASU et REALITES SA s'engagent à faire en sorte que la société SCCV LA BARRE qui réalise le projet dit « Foglia » affecte le prix de vente des biens immeubles faisant partie du projet dit « Foglia » par priorité au remboursement du prêt découlant de la présent Offre.

e) Un engagement de ne pas souscrire d'emprunt additionnel ni d'octroyer de sûreté

La société SCCV LA BARRE qui réalise le projet dit « Foglia » n'a souscrit à aucune dette autre que celle découlant de la présent Offre. BIRD AM SASU et REALITES SA s'engagent pendant toute la durée du prêt découlant de la présente Offre et jusqu'au remboursement intégral du prêt en capital et intérêts à faire en sorte que la société SCCV LA BARRE (SIREN : 843.610.692**)** s'abstienne de procéder à la constitution de sûretés sur tout ou partie de ses actifs ou de ses revenus au profit de bénéficiaires autres que LOOKANDFIN FINANCE, étant précisé que sont exclues du champ du présent point, les garanties financières d'achèvement consenties par la Société SCCV LA BARRE.

Il faut notamment entendre par sûreté, sans que cette énumération ne soit limitative, toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, engagement de caution, engagement de codébtion solidaire, fiducie-sûreté, transfert de propriété et cession de créance à titre de garantie, affectation spéciale d'une somme d'argent ou d'un compte bancaire à titre de garantie, ainsi que toute autre sûreté réelle ou personnelle garantissant les obligations de la société SCCV LA BARRE (SIREN : 843.610.692**)**, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.

De plus, BIRD AM SASU et REALTITES SA s'engagent pendant toute la durée du prêt découlant de la présente Offre et jusqu'au remboursement intégral du prêt en capital et intérêts à faire en sorte que la société SCCV LA BARRE (SIREN : 843.610.692**)** s'abstienne de souscrire à ou de contracter tout endettement financier additionnel sous forme de prêt, de crédit, d'émission de titres de créance ou tout autre mode de financement de quelque nature que ce soit.

3. A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société BIRD AM SASU est modéré raison pour laquelle 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 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, entrainer 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 récupèreront 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, § 1er, 5° de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding*.

Les créances et dettes issues d'une Offre sont logées dans un compartiment spécifique au sein du patrimoine de LOOKANDFIN FINANCE et font l'objet d'un traitement comptable distinct, la comptabilité de LOOKANDFIN FINANCE étant tenue par compartiment.

Ceci signifie que les créances détenues par LOOKANDFIN FINANCE contre un Emprunteur logées au sein d'un compartiment spécifique seront exclusivement affectées au remboursement des Prêteurs correspondants, à savoir les Prêteurs qui ont prêté dans le cadre de la Levée de fonds destinée à financer l'Emprunteur en question.

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Identité de l'émetteur - LOOKANDFIN FINANCE

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

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

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'affaire de LOOKANDFIN FINANCE.

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

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

- Monsieur Frédéric LEVY MORELLE,

- Monsieur Dominique WROBLEWSKI.

Ces mêmes administrateurs sont également délégués à la gestion journalière.

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

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

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

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

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

B. Informations financières concernant l'émetteur

1° LOOKANDFIN FINANCE a été constituée le 26 octobre 2017.

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 moins.

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

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

C. Identité de 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 BIRD AM SASU et LOOKANDFIN FINANCE.

Le montant prêté en principal par LOOKANDFIN FINANCE à la société BIRD AM SASU 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 BIRD AM SASU.

Le montant maximum qui pourra être prêté par LOOKANDFIN FINANCE à la société BIRD AM SASU sera de 1.800.000 EUR.

2° A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société BIRD AM SASU

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société BIRD AM SASU société de droit français, dont le siège social est établi en France, 103 Route de Vannes – immeuble Cairn (CS 10 333), à 44 803 Saint Herblain Cedex, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce de Nantes sous le numéro 482.758.646 ;

BIRD AM SASU ne dispose pas de site internet.

2° La société BIRD AM SASU est un véhicule de financement (SPV) dont l'objet est de structurer des financements pour les projets immobiliers du Groupe REALITES.

3° Le capital social de la société BIRD AM SASU est détenu à hauteur de 100% par la société de droit français REALITES SA.

4° Les actionnaires ne perçoivent pas de rémunération de de BIRD AM SASU.

BIRD a versé un dividende de 508.559,82 EUR à REALITES SA en 2020 suite à l'affectation du résultat du 31/12/2019.

Il existait au 31 décembre 2018 les comptes courants suivant dans BIRD AM SASU]:

- 7.004.367,70 EUR à charge de la société REALITES SA
- 5.611.931,88 EUR à charge de la société FIR2
- 2.640.180,76 EUR en faveur de la société FINANCIERE REALITES

BIRD AM SASU 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 BIRD AM SASU est la société REALITES SA.

La société BIRD AM SASU n'a pas d'administrateur.

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

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

7° BIRD AM SASU atteste qu'aucune condamnation n'a été encourue par aucun des administrateurs de BIRD AM SASU.

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

9° Le commissaire aux comptes titulaire de BIRD AM SASU est la société EMARGENCE AUDIT, société par actions simplifiées, ayant son siège social en France, 19 rue Pierre Semard à 75 009 Paris 9, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce de Paris sous le numéro 338.339.872.

B. Informations financières concernant la société BIRD AM SASU

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

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

3° BIRD AM SASU déclare qu'au 30/06/2020 ses capitaux propres s'élevaient à 14.881.600 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 30/06/2020**,** son endettement financier total s'élevait à 75.924.245 EUR.

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

Pour plus d'informations financière sur la société BIRD AM SASU, cliquer **ici** pour consulter la page du projet sur le site.

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

A. Description de l'Offre

1° Le montant maximal de l'Offre est de 1.800.000 EUR.

2° L'Offre est émise sous la Condition Suspensive n° 1 de recueillir un montant minimal de 1.000.000 EUR.

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

A. Le passage de l'acte authentique de vente à PRIMOVIE (SIREN : 752.924.845) de la partie du bien sis 159 rue de la barre à FR-49 000 Angers ayant pour objet d'être une résidence senior.
B. La signature d'une GAPD accordée par la SCCV LA BARRE (SIREN : 843.610.692) au profit de LOOKANDFIN FINANCE.

Ces conditions suspensives n°2A et n°2B doivent être réalisées pour le 31 janvier 2021 au plus tard.

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

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

3° Le prix de l'instrument de placement dépend du montant de la Souscription à l'Offre pour chaque investisseur et, par voie de conséquence, du montant prêté par chacun.

Conformément aux articles 9.3 et 9.6 des Conditions Générales d'Utilisation de LOOKANDFIN, les investisseurs sont tenus de verser à LOOKANDFIN FINANCE le montant de leur prêt dans un délai de 14 jours à compter de leur Souscription. Ce paiement intervient avant que le délai pour la réalisation de la/des Condition(s) Suspensive(s) n'ait expiré. En cas de défaillance d'une Condition Suspensive, LOOKANDFIN FINANCE 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 14/12/2020 au 07/01/2021 ;

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 07/01/2021 au plus tard.
La Condition Suspensive n°2 doit être satisfaite pour le 31/01/2021 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 31/01/2021 au plus tard.

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

B. Raisons de l'Offre

1° Le projet « Foglia » est logé dans une SCCV dédiée (i.e. Société Civile de Construction Vente) dont l'actionnariat à 99% FINANCIERE REALITES SARL et 1% REALITES SA. FINANCIERE REALITES SARL est elle-même détenue à hauteur de 99% par BIRD AM SASU et à hauteur de 1% par REALITES SA.

Afin de refinancer 47% des fonds propres déjà investis dans le projet « Foglia » à ce jour (3.800.000 EUR), BIRD AM SASU, filiale du Groupe Réalités souhaite emprunter un montant de 1.800.000 €.

Le budget de promotion du projet « Foglia » HTVA est le suivant :

- Prix de revient : 24.811.706 EUR
- Prix de vente : 26.136.607 EUR

La marge estimée sur ce projet est donc de 1.324.901 EUR, soit 5%.

La structure de financement envisagée est la suivante :

- Effort Propre : 2.000.000 EUR
- Crédit LOOKANDFIN FINANCE : 1.800.000 EUR

- Préventes : 21.000.000 EUR

C'est dans ce contexte que BIRD AM SASU souhaite emprunter un montant de 1.800.000 EUR afin de refinancer 47% des fonds propres déjà investis dans le projet « Foglia » à ce jour (3.800.000 EUR).

2° Cet investissement est financé via (1) un prêt in fine de 1.800.000 EUR octroyé par LOOKANDFIN FINANCE (objet de la présente note d'information) (2) un effort propre de 2.000.000 EUR et (3) des préventes de minimum 21.000.000 EUR.

3° Le prix de revient du projet « Foglia » est de 24.811.706 EUR. Les financements de ce dernier sont structurés de la manière suivante :

- Effort Propre : 2.000.000 EUR
- Crédit LOOKANDFIN FINANCE : 1.800.000 EUR
- Préventes : 21.000.000 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) 1. 755.000 EUR.

Ce financement permettra de refinancer 47% des fonds propres déjà investis dans le projet « Foglia » à ce jour (3.800.000 EUR) 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 § 1er, 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 BIRD AM SASU 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 BIRD AM SASU.

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 18 mois en sorte que le remboursement de la dernière mensualité interviendra 18 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 BIRD AM SASU. A l'échéance du prêt, soit le 18ème 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 07/01/2021.

Montant investi	**1 000**	€
Mensualité	**5,83**	€
Taux d'intérêt annuel	**7,00%**	
Période	**18**	mois
Total intérêts	**105**	€
Rendement global	**10,50%**	

	Date	Mensualité	Principal	Intérêt	Solde restant dû
	7/02/21	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/03/21	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/04/21	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/05/21	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/06/21	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/07/21	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/08/21	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/09/21	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/10/21	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/11/21	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/12/21	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/01/22	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/02/22	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/03/22	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/04/22	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/05/22	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/06/22	5,83 €	- €	5,83 €	1 000 €
	7/07/22	1 005,83 €	1 000,00 €	5,83 €	- €
Total		**1 105 €**	**1 000 €**	**105 €**	

Il est rappelé que comme mentionné en partie I de la présente note, l'Emprunteur :

a) 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 ;

b) devra obligatoirement rembourser par anticipation le Contrat de prêt si la SCCV LA BARRE contracte un endettement financier additionnel de quelque nature que ce soit,

autre que le présent prêt étant précisé que sont exclues du champ du présent point, les garanties financières d'achèvement consenties par la Société SCCV LA BARRE. Dans ce cas, l'Emprunteur devra notifier son obligation de procéder au remboursement anticipé du prêt ainsi que l'intention de la SCCV La Barre de contracter un endettement financier additionnel, en adressant un courrier recommandé à LOOKANDFIN FINANCE au plus tard un mois, le cachet de la poste faisant foi, avant la date de la conclusion de l'endettement financier additionnel envisagé. En pareil cas, l'Emprunteur sera redevable à l'égard de LOOKANDFIN FINANCE du remboursement intégral du solde restant dû du prêt en capital.

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

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

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

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

6° Le taux d'intérêt annuel est fixe. Il s'agit d'un taux brut de 7% l'an avant retenue du précompte mobilier.

7° Les dates de paiement des intérêts sont identiques aux dates de remboursement des mensualités par LOOKANDFIN FINANCE conformément au tableau d'amortissement qui sera joint au contrat de prêt. Elles correspondent à la date d'anniversaire[1] 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.

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

B. Description du garant et de la garantie

REALITES SA emprunte aux côtés de BIRD AM SASU en qualité de Caution solidaire, ce qui signifie que REALITES SA sera tenue au remboursement du prêt au même titre que BIRD AM SASU.

La société REALITES SA est une société de droit français, dont le siège social est établi en France, 103 Route de Vannes à 44 800 Saint Herblain, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce de Nantes sous le numéro 451.251.623.

En 2019, REALITES SA a réalisé un chiffre d'affaire de 21.177.419 EUR, un EBITDA de -577.813 EUR et dispose d'une solvabilité de 25,8%.

Par ailleurs, La SCCV LA BARRE (SIREN : 843.610.692**)** confère à LOOKANDFIN FINANCE une Garantie À Première Demande (GAPD). Cette dernière implique que le garant, la SCCV LA BARRE s'engage à payer, dès la première demande du bénéficiaire, LOOKANDFIN FINANCE, tout ou partie du montant du prêt au bénéficiaire sans pouvoir soulever d'exception, d'objection ou de contestation tenant à l'obligation du contrat de garantie initial établi entre les parties.

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

1. Comptes annuels de la société LOOKANDFIN FINANCE SA pour ses deux derniers exercices comptables.
2. Comptes annuels de la société BIRD AM SASU pour ses deux derniers exercices comptables.

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	**25.204.416**	
Créances à plus d'un an		29	**17.202.161**	
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	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	**5.857.989**	
Créances commerciales		40	91.583	
Autres créances		41	5.766.407	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	**2.144.266**	
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**25.204.416**	

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**78.748**	
Capital		10	**61.500**	
Capital souscrit		100	61.500	
Capital non appelé		101		
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	**6.150**	
Réserve légale		130	6.150	
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)		14	**11.098**	
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur 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	**25.125.668**	
Dettes à plus d'un an	6.3	17	**18.725.100**	
Dettes financières		170/4	18.725.100	
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0	18.725.100	
Dettes commerciales		175		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	**6.400.568**	
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	6.336.667	
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	40.030	
Fournisseurs		440/4	40.030	
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	7.245	
Impôts		450/3	7.245	
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	16.626	
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	**25.204.416**	

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute d'exploitation	(+)/(-)		9900	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	(+)/(-)	6.4	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		
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	**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	**61**	
Charges financières récurrentes			65	61	
Charges financières non récurrentes			66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	**(+)/(-)**		9903	**24.493**	
Prélèvements sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	**(+)/(-)**		67/77	**7.245**	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	**(+)/(-)**		9904	**17.248**	
Prélèvements sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	**(+)/(-)**		9905	**17.248**	

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	**(+)/(-)**	9906	**17.248**	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	17.248	
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P		
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2	**6.150**	
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920	6.150	
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	**(+)/(-)**	14	**11.098**	
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2019	31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	55 000 181		55 000 181	30 000 181
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	**55 000 181**		**55 000 181**	**30 000 181**
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	15 257 200		15 257 200	20 038 983
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités	2 299		2 299	5 573
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	**15 259 500**		**15 259 500**	**20 044 556**
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations	184 011		184 011	230 979
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**70 443 692**		**70 443 692**	**50 275 716**

Bilan - Passif

Rubriques			31/12/2019	31/12/2018
Capital social ou individuel	(dont versé :	15 000 000)	15 000 000	15 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport				
Ecarts de réévaluation	(dont écart d'équivalence :	)		
Réserve légale			4 342	100
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours		)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes		)	10 300	10 300
Report à nouveau				-62 378
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			535 326	84 834
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
CAPITAUX PROPRES			**15 549 967**	**15 032 856**
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
AUTRES FONDS PROPRES				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
PROVISIONS				
DETTES FINANCIERES				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires			54 712 524	32 844 507
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs		)		2 198 302
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
DETTES D'EXPLOITATION				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			181 200	200 050
Dettes fiscales et sociales				
DETTES DIVERSES				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
COMPTES DE REGULARISATION				
Produits constatés d'avance				
DETTES			**54 893 724**	**35 242 860**
Ecarts de conversion passif				
TOTAL GENERAL			**70 443 692**	**50 275 716**

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2019	31/12/2018
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			192 692	217 493
Impôts, taxes et versements assimilés				179
Salaires et traitements				
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges				1
CHARGES D'EXPLOITATION			**192 692**	**217 673**
RESULTAT D'EXPLOITATION			**-192 692**	**-217 673**
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			3 467 745	1 719 853
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			**3 467 745**	**1 719 853**
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			46 968	8 621
Intérêts et charges assimilées			2 692 759	1 404 365
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			**2 739 727**	**1 412 986**
RESULTAT FINANCIER			**728 018**	**306 867**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			**535 326**	**89 195**

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		4 361
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		**4 361**
RESULTAT EXCEPTIONNEL		**-4 361**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	**3 467 745**	**1 719 853**
TOTAL DES CHARGES	**2 932 419**	**1 635 019**
BENEFICE OU PERTE	**535 326**	**84 834**