

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFIN FINANCE DE  
CONTRATS DE PRETS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT  
ANTICIPE EN VUE DU FINANCEMENT DE WARM UP SAS**

La présente note a été établie par **LOOKANDFIN FINANCE**, une société anonyme dont le siège social est établi avenue Louise, 475 à 1000 Bruxelles, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0683.777.546 et inscrite à l'administration de la TVA sous le numéro BE 0683.777.546.

LOOKANDFIN FINANCE agit en qualité de véhicule de financement alternatif en vertu des articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding.

La présente offre est émise par LOOKANDFIN FINANCE en vue de financer la société WARM UP SAS, société de droit français, dont le siège social est établi en France, 5 Rue Professeur Weill à 69 006 Lyon 6<sup>ème</sup>, inscrite au greffe du Tribunal de Commerce de Lyon sous le numéro 818.658.78 à concurrence d'un montant maximal de 650.000 EUR. La société WARM UP SAS est également dénommée « Emprunteur » dans la présente note.

Les instruments de placement sont des contrats de prêt standardisés avec faculté de remboursement anticipé émis par LOOKANDFIN FINANCE et sont plus amplement décrits dans la partie IV de la présente note et dont le sous-jacent est un prêt destiné à financer la société WARM UP SAS.

**LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU  
APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS (FSMA).**

**26 FEVRIER 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**

**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 WARM UP SAS. La présente section décrit les conséquences possibles de ce risque pour le Prêteur.

**A.1. Risque de perte de tout ou partie du capital investi**

**1.** Le premier risque devant être mentionné est le risque pour le Prêteur de perdre tout ou partie de son investissement en capital en cas d'insolvabilité qui, par hypothèse, viendrait frapper la société WARM UP SAS que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

En effet, si la société WARM UP 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.

**2.** Lors du processus d'examen du dossier ayant abouti à la sélection de WARM UP SAS, la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN a identifié les risques suivants inhérents à la société WARM UP SAS :

a) Risque lié aux éventuels retards des Projets « Liberté », « Chazay », « Lortet », « Alsace », « Studio 15 », « Louis Fort » et « Gervais Bussiere » :

La dette découlant de la présente Offre sera remboursée par les bénéfices générés par 7 projets immobiliers en cours de réalisation : les projets « Liberté », « Chazay », « Lortet », « Alsace », « Studio 15 », « Louis Fort » et « Gervais Bussiere », dont l'horizon de réalisation correspond à la maturité du prêt qui découle de la présente Offre.

Cela étant et dans la mesure où les projets sont en cours de réalisation, des risques de retards, d'exécution et de commercialisation existent.

b) Risque lié au fait que les Projets « Liberté », « Chazay », « Lortet », « Alsace », « Studio 15 », « Louis Fort » et « Gervais Bussiere » sont majoritairement financés par des crédits bancaires dont le remboursement sera prioritaire par rapport au remboursement du prêt octroyé par LOOKANDFIN FINANCE :

Le cout global des sept projets immobiliers s'élève à 12.598.752 EUR dont 9.651.940 EUR sont financés par le biais de crédits bancaires.

Une fois les travaux de rénovation et / ou la construction achevée, les différents lots seront mis en vente. Les montants qui seront encaissés par WARM UP SAS à l'occasion de la vente des 7 projets immobiliers 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 structuré par LOOKANDFIN FINANCE.

**3.** À l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a identifié les facteurs suivants d'atténuation du risque de perte du capital investi :

a) Un risque diversifié sur sept projets immobiliers distincts :

Les 7 projets immobiliers qui doivent permettre de rembourser le prêt qui découle de la présente offre représentent un prix de vente total net, après remboursement intégral des financements bancaires y afférents, de 9.651.940 EUR. Ces différents projets se distinguent tant par leur localisation (Vénissieux, Villeurbanne, Lyon) que par leur typologie (4 opérations de marchands de biens, 2 promotions immobilières et une opération mixte entre marchands de bien et promotion immobilière).

b) Une allocation prioritaire des prix de vente de trois projets immobiliers au profit de LOOKANDFIN FINANCE :

Après remboursement par la société WARM UP SAS des financements bancaires afférents à ces projets, WARM UP SAS s'engage à affecter le solde des montants encaissés à l'occasion de la vente des biens immeubles (terrains et constructions) des 3 projets immobiliers dits « Liberté », « Chazay », et « Lortet » (voir Annexe 2 de la présente note pour le détail de ces projets) par priorité de rang au remboursement de l'échéance du prêt qui aura été consenti par LOOKANDFIN FINANCE.

Au vu du dossier, l'Emprunteur estime qu'après remboursement des financements bancaires, le solde des montants encaissés à l'occasion de la vente de ces trois projets immobiliers s'élèvera à 3.135.000 EUR.

- c) Un engagement de ne pas souscrire d'emprunts additionnels sur les projets immobiliers « Alsace », « Studio 15 », « Louis Fort » et « Gervais Bussiere »

WARM UP SAS s'engage, pendant toute la durée du prêt qui lui sera consenti par LOOKANDFIN FINANCE et jusqu'au remboursement intégral de celui-ci, à ne pas contracter de financements additionnels aux financements bancaires existants pour les projets « Alsace », « Studio 15 », « Louis Fort » et « Gervais Bussière » (voir Annexe 3 de la présente note pour le détail de ces projets).

4. A l'issue de son analyse du dossier et tenant compte des éléments de risques et d'atténuation décrits ci-dessus, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société WARM UP SAS est moyennement élevé raison pour laquelle LOOKANDFIN l'a sélectionnée en lui attribuant une classe de risque C sur une échelle allant de A+ (risque très peu élevé) à 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**

5. 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 événements seraient en effet de nature à avoir un impact négatif sur le rendement de l'investissement.

Les éventuels frais de recouvrement pourraient aussi, le cas échéant, entraîner un rendement négatif de l'investissement, étant cependant précisé que le Prêteur est toujours libre de décider d'exposer ou non ces frais de recouvrement.

6. 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 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**

7. 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**

8. 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 il est permis de penser qu'il impliquerait des circonstances très particulières, voire exceptionnelles, pour pouvoir se manifester.

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

Pour chaque Offre, un compartiment est créé au sein du patrimoine de LOOKANDFIN FINANCE en application de l'article 28, § 1<sup>er</sup>, 5° de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° LOOKANDFIN FINANCE est un véhicule de financement alternatif constitué par la plateforme de financement alternatif, 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, 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 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 la plateforme de financement alternatif - LOOKANDFIN**

1° LOOKANDFIN est une société anonyme de droit belge dont le siège social est établi avenue Louise, 475 à 1000 Bruxelles, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0846.783.769 et inscrite à l'administration de la TVA sous le numéro BE 0846.783.769.

L'adresse du site internet de LOOKANDFIN abritant la plateforme de financement alternatif est [www.lookandfin.com](http://www.lookandfin.com).

2° LOOKANDFIN exerce l'activité de plateforme de financement alternatif et est agréée par la FSMA conformément à la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding*. Dans le cadre de cette activité, LOOKANDFIN preste un service de financement alternatif et met en présence des sociétés désireuses d'emprunter des fonds destinés à financer leur activité professionnelle, d'une part, et des personnes désireuses de réaliser un investissement sous la forme d'un prêt à intérêts, d'autre part.

Dans le cadre de la présente Offre, LOOKANDFIN agit en qualité de plateforme de financement alternatif 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 instrument de placement consistant en un contrat de prêt conclu entre la société WARM UP SAS et LOOKANDFIN FINANCE.

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

Le montant maximum qui pourra être prêté par LOOKANDFIN FINANCE à la société WARM UP SAS sera de 650.000 EUR.

#### **2° A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société WARM UP SAS**

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société WARM UP SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, 5 Professeur Weill, à 69 006 Lyon 6<sup>ème</sup>, inscrite au greffe du Tribunal de Commerce de Lyon sous le numéro 818.658.783 ;

L'adresse du site internet de la société WARM UP SAS est <http://warmupimmo.com/>

2° La société WARM UP SAS est spécialisée dans la réalisation d'opérations immobilières en qualité de marchand de biens ainsi que dans le développement de promotions immobilières.

3° Le capital social de la société WARM UP SAS est détenu à hauteur de :

- 81% par la société HOLDING CP&A (SIRET : 539.047.084),
- 19% par la société PTNK (SIRET : 810.443.903)

4° Les actionnaires ne perçoivent pas de rémunération de WARM UP SAS.

Il existait au 30 avril 2019 les comptes courants suivant dans WARM UP SAS :

- 586.254 EUR à charge de la SEP Rue des alliés ;
- 418.790 EUR à charge du Notaire affaire Gouy ;

- 346.467 EUR à charge de la SEP Grande Rue de la Vaise ;
- 276.193 EUR à charge de la SEP Clemenceau ;
- 257.552 EUR à charge de la SEP Chemin de la Pomme Tassin ;
- 110.000 EUR à charge de la SEP Rue de Vaise ;
- 150.247 EUR à charge de AIO Warm Up 2 ;
- 94.195 EUR à charge de AIO Warm Up 3 ;
- 35.570 EUR à charge de AIO Warm Up 1 ;
- 800 EUR à charge de la société WARM UP PROMOTION ;
- 2.503.769 EUR en faveur de la société HOLDING CP&A ;
- 1.610.599 EUR en faveur de la société PTNK ;

WARM UP 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 WARM UP SAS est la société HOLDING CP&A.

La société WARM UP SAS n'a pas d'administrateur.

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

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

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

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

9° Le commissaire aux comptes titulaire de WARM UP SAS est la société EXINCO AUDIT, société par actions simplifiées, ayant son siège social en France, 22 Rue Bellecordiere à 69 002 Lyon 2<sup>ème</sup>, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce de Lyon sous le numéro 809.546.229.

## **B. Informations financières concernant la société WARM UP SAS**

1° Les comptes annuels relatifs à l'exercice 2019 ont été audités par un commissaire et ont fait l'objet d'une vérification indépendante.

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

3° WARM UP SAS déclare qu'au 31 octobre 2019 ses capitaux propres s'élevaient à 810.294 EUR et que, depuis cette date, aucun élément de nature exceptionnelle n'est venu influencer le niveau de ses capitaux propres. L'entreprise déclare également qu'au 31 octobre 2019, son endettement financier total s'élevait à 13.222.900 EUR.

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

Pour plus d'informations financière sur la société WARM UP 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 650.000 EUR.

2° L’Offre est émise sous la Condition Suspensive n° 1 de recueillir un montant minimal de 520.000 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 à la réception de l’attestation bancaire indiquant que WARM UP SAS dispose de valeurs disponibles de minimum 400.000 EUR.

Ces conditions suspensives doivent être réalisées pour le 20 mars 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 2.000 EUR.

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

Conformément aux articles 9.3 et 9.6 des Conditions Générales d’Utilisation de LOOKANDFIN, les investisseurs sont tenus de verser à LOOKANDFIN FINANCE le montant de leur prêt dans un délai de 14 jours à compter de leur Souscription. Ce paiement intervient avant que le délai pour la réalisation de la/des Condition(s) Suspensive(s) n’ait expiré. En cas de défaillance d’une Condition Suspensive, LOOKANDFIN FINANCE procédera au remboursement des investisseurs dans un délai de 20 jours calendrier à compter de la défaillance de la condition.

4° La période de Souscription s’étend du 27 février 2020 au 20 mars 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.

Les Conditions Suspensives doivent être satisfaites pour le 20 mars 2020 au plus tard.

Postérieurement à la réalisation des Conditions Suspensives, 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 20 mars 2020 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° Afin de financer une quote-part de l'effort propre requis par la société Warm Up SAS dans le cadre des projets immobiliers « Alsace », « Studio 15 », « Louis Fort » et « Gervais Bussière », Warm Up SAS souhaite emprunter 650.000 €.

	ALSACE	STUDIO 15	LOUIS FORT	GERVAIS BUSSIÈRE
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>1 790 000 €</b>	<b>910 000 €</b>	<b>2 479 613 €</b>	<b>581 940 €</b>
Imprévus		70 000 €		
<b>FINANCEMENTS REQUIS</b>	<b>1 790 000 €</b>	<b>910 000 €</b>	<b>1 550 000 €</b>	<b>581 940 €</b>
Banques	1 530 000 €	660 000 €	1 200 000 €	461 940 €
Fonds Propres	260 000 €	250 000 €	350 000 €	120 000 €
<b>STRUCTURATION</b>	<b>1 790 000 €</b>	<b>980 000 €</b>	<b>1 550 000 €</b>	<b>581 940 €</b>
Banques	1 530 000 €	660 000 €	1 200 000 €	461 940 €
Fonds Propres	91 000 €	112 000 €	122 500 €	74 500 €
Look&Fin	169 000 €	208 000 €	227 500 €	45 500 €
<b>PRIX DE VENTE</b>	<b>2 593 000 €</b>	<b>1 355 000 €</b>	<b>3 043 000 €</b>	<b>1 004 005 €</b>
Honoraires de vente	205 020 €	121 950 €	192 160 €	10 040 €
Autres frais	81 462 €	23 041 €	- €	162 617 €
<b>MARGE</b>	<b>516 518 €</b>	<b>300 009 €</b>	<b>371 227 €</b>	<b>249 408 €</b>
<i>% Prix de vente</i>	<i>20%</i>	<i>22%</i>	<i>12%</i>	<i>25%</i>
<i>% Prix de revient</i>	<i>29%</i>	<i>33%</i>	<i>15%</i>	<i>43%</i>

2° Le prix de revient total des projets immobiliers « Alsace », « Studio 15 », « Louis Fort » et « Gervais Bussière » est de 5.761.552 EUR et est financé de la manière suivante :

- 6,9% par un apport en fonds propres de WARM UP SAS ;
- 11,3% par LOOKANDFIN FINANCE (objet de la présente note d'information) ;
- 14,9% via le régime de la VEFA (i.e Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ;
- 66,9% via des crédits bancaires.

Les projets immobiliers « Louis Fort » et « Gervais Bussière » étant des projets de promotions immobilières, les préventes précédemment mentionnées comme étant réalisées sous le régime de VEFA (i.e Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) concernent ces deux projets immobiliers.

3° Warm Up recherche donc un financement de 650.000 EUR afin de financer une quote-part de l'effort propre requis par la société Warm Up SAS dans le cadre des projets immobiliers « Alsace », « Studio 15 », « Louis Fort » et « Gervais Bussière ».

Dans l'hypothèse où l'Offre aura été souscrite dans sa totalité, les fonds collectés au travers de l'Offre de LOOKANDFIN FINANCE, après déduction des frais supportés par l'Emprunteur, s'élèveront à 633.750 EUR.

Ce financement permettra financer partiellement l'effort propre requis par WARM UP SAS dans le cadre des projets immobiliers « Alsace », « Studio 15 », « Louis Fort » et « Gervais Bussière » (voir Annexe 3 de la présente note pour le détail de ces projets).

## Partie IV – Informations concernant les instruments de placement offerts

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1° Les instruments de placement offerts sont des contrats de prêt standardisés au sens de l'article 3 § 1<sup>er</sup>, 11° de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres publiques d'instruments de placement. Ces contrats de prêt standardisés sont conclus entre LOOKANDFIN FINANCE, d'une part, et chaque Prêteur, d'autre part.

La somme des montants investis par les prêteurs en vue du financement de la société WARM UP SAS et collectés par LOOKANDFIN FINANCE dans le cadre des contrats de prêt standardisés correspond au montant total qui fera l'objet du contrat de prêt entre LOOKANDFIN FINANCE et la société WARM UP SAS .

2° Les contrats de prêt standardisés sont libellés en euros et leur valeur nominale est égale au montant de la Souscription du Prêteur.

3° Par définition, au jour de l'ouverture de l'Offre donnant lieu à la présente note, la date de mise à disposition des fonds par LOOKANDFIN FINANCE à l'Emprunteur est encore inconnue vu qu'elle dépend d'évènements extérieurs, à savoir le moment de la réalisation des Conditions Suspensives.

La durée du prêt qui sera consenti par LOOKANDFIN FINANCE à l'Emprunteur sera de 24 mois en sorte que le remboursement de la dernière mensualité interviendra 24 mois après la date de mise à disposition des fonds à l'Emprunteur.

Les remboursements du prêt par LOOKANDFIN FINANCE aux investisseurs seront mensuels conformément aux tableaux d'amortissement définitifs 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 WARM UP SAS. A l'échéance du prêt, soit le 24<sup>ème</sup> à compter de la mise à disposition effective des fonds à l'Emprunteur, celui-ci remboursera en une seule mensualité l'intégralité du montant du prêt en principal. Vous trouverez ci-dessous un exemple de tableau d'amortissement sur la base d'un prêt d'un montant de 1.000 EUR en capital qui, par hypothèse, serait libéré le 20 mars 2020.

Montant investi	1 000 €			
Mensualité	6,25 €			
Taux d'intérêt annuel	7,50%			
Période	24 mois			
Total intérêts	150 €			
Rendement global	15,00%			

  

Date	Mensualité	Principal	intérêt	solde restant dû
27/04/20	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/05/20	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/06/20	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/07/20	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/08/20	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/09/20	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/10/20	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/11/20	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/12/20	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/01/21	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/02/21	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/03/21	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/04/21	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/05/21	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/06/21	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/07/21	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/08/21	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/09/21	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/10/21	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/11/21	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/12/21	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/01/22	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/02/22	6,25 €	- €	6,25 €	1 000 €
27/03/22	1 006,25 €	1 000,00 €	6,25 €	- €
<b>Total</b>	<b>1 150 €</b>	<b>1 000 €</b>	<b>150 €</b>	

Il est rappelé que comme mentionné en partie I de la présente note, l'Emprunteur disposera, à l'issue des 12 premiers mois, de la faculté de rembourser anticipativement intégralement ou partiellement 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 7,5% l'an avant retenue du précompte mobilier.

**7°** Les dates de paiement des intérêts sont identiques aux dates de remboursement des mensualités par LOOKANDFIN FINANCE conformément au tableau d'amortissement qui sera joint au contrat de prêt. Elles correspondent à la date d'anniversaire<sup>1</sup> de libération des fonds par LOOKANDFIN FINANCE au profit de l'Emprunteur étant entendu que le remboursement de la première mensualité interviendra un mois après cette libération. Au moment de la rédaction de la présente note d'information, la date de libération des fonds et, par conséquent, celle de paiement des intérêts, ne sont pas encore connue.

Annexes :

1. Comptes annuels de la société WARM UP SAS pour ses deux derniers exercices comptables.
2. Détail des projets immobiliers « Liberté », « Chazay » et « Lortet ».
3. Détail des projets immobiliers « Alsace », « Studio 15 », « Louis Fort » et « Gervais Bussière ».

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

## Bilan et Compte de Résultat

## SAS WARM UP

## BILAN ACTIF

Période du 01/05/2018 au 30/04/2019

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 30/04/2019 (12 mois)				du 01/01/2017 au 30/04/2018 (16 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
<b>Actif Immobilisé</b>						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, logiciels et droits similaires	16 643	2 219	14 424	0,11	1 019	0,01
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	357 260	37 134	320 127	2,42	211 253	2,49
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	43 170		43 170	0,33	3 170	0,04
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
<b>TOTAL (I)</b>	<b>417 073</b>	<b>39 352</b>	<b>377 721</b>	<b>2,86</b>	<b>215 442</b>	<b>2,53</b>
<b>Actif circulant</b>						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises	9 751 023		9 751 023	73,72	7 562 588	88,98
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés						
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	76 983		76 983	0,58	11 784	0,14
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	124 587		124 587	0,94		
. Autres	2 422 938		2 422 938	18,32	178 304	2,10
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	449 795		449 795	3,40	528 637	6,22
Charges constatées d'avance	24 819		24 819	0,19	2 207	0,03
<b>TOTAL (II)</b>	<b>12 850 146</b>		<b>12 850 146</b>	<b>97,14</b>	<b>8 283 520</b>	<b>97,47</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>13 267 219</b>	<b>39 352</b>	<b>13 227 866</b>	<b>100,00</b>	<b>8 498 962</b>	<b>100,00</b>

## SAS WARM UP

## BILAN PASSIF

Période du 01/05/2018 au 30/04/2019

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 30/04/2019 (12 mois)		Exercice précédent 30/04/2018 (16 mois)	
<b>Capitaux propres</b>				
Capital social ou individuel ( dont versé : 100 000 )	100 000	0,76	1 000	0,01
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	100	0,00		
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	220 881	1,67		
Report à nouveau				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>493 187</b>	<b>3,73</b>	<b>319 981</b>	<b>3,76</b>
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
<b>TOTAL(I)</b>	<b>814 168</b>	<b>6,15</b>	<b>320 981</b>	<b>3,78</b>
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
<b>TOTAL(II)</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
<b>TOTAL (III)</b>				
<b>Emprunts et dettes</b>				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	844 000	6,38	2 255 607	26,54
. Découverts, concours bancaires	5 891 937	44,54	3 769 548	44,35
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers				
. Associés	4 137 584	31,28	1 512 241	17,79
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 221 998	9,24	492 940	5,80
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel	6 500	0,05	3 261	0,04
. Organismes sociaux	10 819	0,08	2 013	0,02
. Etat, impôts sur les bénéfices	70 170	0,53	141 047	1,66
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	205 782	1,56		
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	9 485	0,07	139	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 170	0,01	1 170	0,01
Autres dettes	14 254	0,11	16	0,00
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL(IV)</b>	<b>12 413 699</b>	<b>93,85</b>	<b>8 177 982</b>	<b>96,22</b>
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>13 227 866</b>	<b>100,00</b>	<b>8 498 962</b>	<b>100,00</b>

## SAS WARM UP

## COMPTES DE RÉSULTAT

Période du 01/05/2018 au 30/04/2019

Présenté en Euros

COMPTES DE RÉSULTAT	Exercice clos le		du 01/01/2017		Variation			
	30/04/2019		au 30/04/2018		absolue			
	(12 mois)		(16 mois)		(12 / 16)			
					%			
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises	6 391 909		6 391 909	98,78	2 905 000	98,77	3 486 909	120,03
Production vendue biens								
Production vendue services	80 006		80 006	1,24	36 128	1,23	43 878	121,45
<b>Chiffres d'Affaires Nets</b>	<b>6 471 915</b>		<b>6 471 915</b>	<b>100,00</b>	<b>2 941 128</b>	<b>100,00</b>	<b>3 530 787</b>	<b>120,05</b>
Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			5 732	0,09	51 023	1,73	-45 291	-88,76
Autres produits			296	0,00	12	0,00	284	N/S
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>6 477 943</b>	<b>100,09</b>	<b>2 992 163</b>	<b>101,74</b>	<b>3 485 780</b>	<b>116,50</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			4 685 086	72,39	5 196 628	176,69	-511 542	-9,83
Variation de stock (marchandises)			-2 188 435	-33,80	-4 712 406	-160,21	2 523 971	53,56
Achats de matières premières et autres approvisionnements								
Variation de stock (matières premières et autres approv.)								
Autres achats et charges externes			3 338 401	51,58	1 773 033	60,28	1 565 368	88,29
Impôts, taxes et versements assimilés			29 300	0,45	3 621	0,12	25 679	709,17
Salaires et traitements			68 354	1,06	23 870	0,81	44 484	186,36
Charges sociales			17 334	0,27	4 598	0,16	12 736	276,99
Dotations aux amortissements sur immobilisations			29 095	0,45	10 257	0,35	18 838	183,66
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			682	0,01	265	0,01	417	157,36
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>5 979 817</b>	<b>92,40</b>	<b>2 299 867</b>	<b>78,20</b>	<b>3 679 950</b>	<b>160,01</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>498 126</b>	<b>7,70</b>	<b>692 296</b>	<b>23,54</b>	<b>-194 170</b>	<b>-28,04</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>								
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			644 160	9,95			644 160	N/S
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			18 206	0,28			18 206	N/S
Produits financiers de participations								
Produits des autres valeurs mobilières et créances			3 771	0,06			3 771	N/S
Autres intérêts et produits assimilés			1 763	0,03	2	0,00	1 761	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Différences positives de change								
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>5 534</b>	<b>0,09</b>	<b>2</b>	<b>0,00</b>	<b>5 532</b>	<b>N/S</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions								
Intérêts et charges assimilées			428 555	6,62	230 855	7,85	197 700	85,64
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements								
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>428 555</b>	<b>6,62</b>	<b>230 855</b>	<b>7,85</b>	<b>197 700</b>	<b>85,64</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-423 021</b>	<b>-6,53</b>	<b>-230 853</b>	<b>-7,84</b>	<b>-192 168</b>	<b>-83,23</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>701 059</b>	<b>10,83</b>	<b>461 443</b>	<b>15,69</b>	<b>239 616</b>	<b>51,93</b>

## SAS WARM UP

## COMPTES DE RÉSULTAT

Période du 01/05/2018 au 30/04/2019

Présenté en Euros

COMPTES DE RÉSULTAT ( suite )	Exercice clos le 30/04/2019 (12 mois)		du 01/01/2017 au 30/04/2018 (16 mois)		Variation absolue (12 / 16)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions et transferts de charges						
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	10 290	0,16	205	0,01	10 085	N/S
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>10 290</b>	<b>0,16</b>	<b>205</b>	<b>0,01</b>	<b>10 085</b>	<b>N/S</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-10 290</b>	<b>-0,15</b>	<b>-205</b>	<b>-0,00</b>	<b>-10 085</b>	<b>N/S</b>
Participation des salariés (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	197 582	3,05	141 257	4,80	56 325	39,87
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>7 127 637</b>	<b>110,13</b>	<b>2 992 164</b>	<b>101,74</b>	<b>4 135 473</b>	<b>138,21</b>
<b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>6 634 450</b>	<b>102,51</b>	<b>2 672 184</b>	<b>90,86</b>	<b>3 962 266</b>	<b>148,28</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>493 187</b> <i>Bénéfice</i>	<b>7,62</b>	<b>319 981</b> <i>Bénéfice</i>	<b>10,88</b>	<b>173 206</b>	<b>54,13</b>
Dont Crédit-bail mobilier Dont Crédit-bail immobilier						

## **ANNEXE 2 : Détails des projets immobiliers « Liberté », « Chazay » et « Lortet ».**

### **A. Projet « Liberté »**

Adresse : 52 Cours de la Liberté, à 69 003 Lyon (France)  
Nombre de lots : 12  
Prix de Vente estimé : 1.910.000 €.  
Prix de Revient estimé (acquisition et travaux) : 1.522.500 €.  
Financement bancaire : 990.000 EUR (crédit acquisition) et 160.000 EUR (crédit travaux) octroyés par Banque Rhône-Alpes  
Début du projet : Q2 2018  
Fin du projet : Q3 2021  
Durée du projet : 3 ans.  
ROI<sub>2</sub> attendu : 25,6%.

### **B. Projet « Chazay »**

Adresse : 2 Rue Chazay, à 69 005 Lyon (France)  
Nombre de lots : 8  
Prix de Vente estimé : 2.125.000 €.  
Prix de Revient estimé (acquisition et travaux) : 1.773.700 €.  
Financement bancaire : 1.300.000 EUR (crédit acquisition) et 230.000 EUR (crédit d'acquisition) octroyés par Caixa Geral De Depositos.  
Début du projet : Q3 2019  
Fin du projet : Q4 2020  
Durée du projet : 1 ans.  
ROI<sub>2</sub> attendu : 26,1%.

### **C. Projet « Lortet »**

Adresse : 17 Rue de Lortet à 69 007 Lyon (France)  
Nombre de lots : 29  
Prix de Vente estimé : 4.900.000 €.  
Prix de Revient estimé (acquisition et travaux) : 3.541.000 €.  
Financement bancaire : 3.120.000 € octroyé par Banque BCP.  
Début du projet : Q4 2019  
Fin du projet : Q4 2021  
Durée du projet : 2 ans.  
ROI<sub>2</sub> attendu : 38,5%.

<sup>2</sup> Le ROI est ici entendu avant impôts.

### **ANNEXE 3 : Détail des projets immobiliers « Alsace », « Studio 15 », « Louis Fort » et « Gervais Bussière ».**

#### **A. Projet « Alsace »**

Adresse : 32 Rue d'Alsace, à 69 100 Villeurbanne (France)  
Nombre de lots : 18  
Prix de Vente estimé : 2.593.000 €.  
Prix de Revient estimé (acquisition et travaux) : 1.790.000 €.  
Financement bancaire : 990.000 EUR (crédit acquisition) et 540.000 EUR (crédit travaux) octroyés par Banque BCP.  
Début du projet : Q1 2020  
Fin du projet : Q4 2022  
Durée du projet : 2 ans.  
ROI<sub>3</sub> attendu : 29%.

#### **B. Projet « Studio 15 »**

Adresse : 15 Rue Raimu, à 69 200 Venissieux (France)  
Nombre de lots : 12  
Prix de Vente estimé : 1.355.000 €.  
Prix de Revient estimé (acquisition et travaux) : 980.000€.  
Financement bancaire : 360.000 EUR (crédit Marchand de biens Terrain) et 300.000 EUR (crédit Marchand de biens Travaux) octroyés par Banque de Savoie.  
Début du projet : Q1 2020  
Fin du projet : Q4 2020  
Durée du projet : 1 ans.  
ROI<sub>3</sub> attendu : 33%.

#### **C. Projet « Louis Fort »**

Adresse : 13 rue Louis Fort, à 69 100 Villeurbanne (France)  
Nombre de lots : 12  
Prix de Vente estimé : 3.043.000 €.  
Prix de Revient estimé (acquisition et travaux) : 2.479.613 €.  
Financement bancaire : 850.000 EUR (crédit acquisition) et 350.000 EUR (crédit travaux) octroyés par la Caisse d'Epargne.  
Début du projet : Q1 2020  
Fin du projet : Q2 2021  
Durée du projet : 1,5 ans.  
ROI<sub>3</sub> attendu : 15%.

#### **D. Projet « Gervais Bussière »**

Adresse : 22 rue Gervais Bussière, à 69 100 Villeurbanne (France)  
Nombre de lots : 4  
Prix de Vente estimé : 1.004.005 €.  
Prix de Revient estimé (acquisition et travaux) : 581.940 €.  
Financement bancaire : 80% du Prix de Revient estimé  
Début du projet : Q2 2020  
Fin du projet : Q2 2022  
Durée du projet : 2 ans.

<sup>3</sup> Le ROI est ici entendu avant impôts.

ROI<sub>3</sub> attendu : 43%.