

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFINFINANCE DE  
CONTRATS DE PRETS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT  
ANTICIPE EN VUE DU FINANCEMENT DE CLE DES CHAMPS 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 CLE DES CHAMPS SAS, société de droit français, dont le siège social est établi en France, au 12 Place de Verdun, 69730 Genay, inscrite aux RCS de Lyon sous le numéro 833.429.707 à concurrence d'un montant maximal de 350.000 EUR. La société CLE DES CHAMPS 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 CLE DES CHAMPS 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).**

**24 mars 2022**

**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 CLE DES CHAMPS 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 CLE DES CHAMPS SAS que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

En effet, si la société CLE DES CHAMPS SAS devenait insolvable et incapable de rembourser le prêt à LOOKANDFIN FINANCE, celle-ci serait contractuellement déliée de sa propre obligation de remboursement à l'égard des Prêteurs ayant souscrit à l'Offre en question.

Lors du processus d'examen du dossier ayant abouti à la sélection de CLE DES CHAMPS SAS, la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN a identifié le(s) risque(s) suivant(s) inhérents à la société CLE DES CHAMPS SAS :

a) Risques liés à l'opération :

La dette découlant de la présente Offre sera remboursée soit par les bénéfices générés par les recettes liées à la seconde phase du projet « Migniotières ».

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

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

a) Des sûretés réelles conférées par CLE DES CHAMPS SAS comme suit :

La mise en place d'une inscription hypothécaire générale en premier rang à concurrence du montant levé en principal (majoré des frais accessoires) sur les biens sis 356 (cadastre AI 615 – lot B) rue des Migniotières à 69730 Genay.

b) Des GAPD de SAS CONFORT IMMOBILIER ET DE SARL CONFORT INVESTISSEMENTS

SAS CONFORT IMMOBILIER et SARL CONFORT INVESTISSEMENTS, octroient une Garantie à Première Demande (« GAPD ») au profit de LOOKANDFIN FINANCE.

Une garantie à première demande (GAPD) est une sûreté personnelle (au contraire de l'hypothèque qui est une sûreté réelle) par laquelle le garant s'engage envers quelqu'un à lui payer une somme d'argent suite aux obligations prises par le donneur d'ordre (l'emprunteur).

c) Un engagement de ne pas octroyer de sûretés additionnelles

L'Emprunteur s'engage de manière irrévocable et inconditionnelle envers LOOKANDFIN FINANCE à s'abstenir, pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'au remboursement intégral du Contrat de prêt obligataire, en capital et intérêts, de procéder à la constitution de sûretés sur concernant les biens sis 356 (cadastre AI 615 – lot B) rue des Migniotières à 69730 Genay au profit de bénéficiaires autres que LOOKANDFIN FINANCE.

**3.** A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société CLE DES CHAMPS SAS est peu élevé raison pour laquelle LOOKANDFIN l'a sélectionnée en lui attribuant une classe de risque A sur une échelle allant de A+ (risque très peu élevé) à C. Pour une description complète des différentes classes de risques et de leur signification, cliquez [ici](#).

## **A.2. Risque de ne pas obtenir le rendement attendu de l'investissement**

4. Outre le risque de perte totale ou partielle de son capital, le risque d'insolvabilité de l'Emprunteur fait également courir au Prêteur le risque de ne pas obtenir le rendement attendu de son investissement, ce qui pourrait survenir par exemple en cas de retard dans le paiement des échéances par l'Emprunteur, en cas de rééchelonnement du prêt ou en cas de frais de recouvrement qui viendraient grever le rendement du prêt ou en cas de non-paiement par l'Emprunteur d'une ou plusieurs échéances d'intérêts.

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

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

L'article IV.A.3 de la présente note d'information mentionne que l'Emprunteur dispose de la faculté de rembourser anticipativement, totalement ou partiellement, le contrat de prêt conclu avec LOOKANDFIN FINANCE.

Cela signifie qu'en pareil cas, LOOKANDFIN FINANCE remboursera à son tour, de façon anticipée, totalement ou partiellement, les Prêteurs du solde restant dû de leur contrat de prêt standardisé respectif en capital. Le remboursement anticipé des Prêteurs interviendra dès que LOOKANDFIN FINANCE aura été remboursée de façon anticipée par l'Emprunteur.

En cas de remboursement anticipé, les Prêteurs récupéreront le capital investi sans percevoir les intérêts non encore échus au moment où le remboursement anticipé intervient. Ceci signifie qu'ils auront pu percevoir le taux d'intérêt contractuel pendant toute la période antérieure au remboursement anticipé et qu'ils seront privés de ces intérêts pour la période postérieure dans la mesure où le paiement des intérêts cessera après le remboursement complet du capital.

En contrepartie de la faculté de remboursement anticipé dont bénéficie l'Emprunteur il faut être conscient que le taux d'intérêt du prêt que l'Emprunteur s'est engagé à verser à LOOKANDFIN FINANCE est plus élevé que si le même Emprunteur avait emprunté le même montant sans faculté de remboursement anticipé.

## **A.3. Absence de recours contractuel des Prêteurs envers l'Emprunteur**

5. En cas d'insolvabilité de l'Emprunteur, seule LOOKANDFIN FINANCE, qui est le cocontractant direct de l'Emprunteur, pourra introduire une déclaration de créance à son égard.

Dans la mesure où le Prêteur n'aura pas contracté directement avec l'Emprunteur, le Prêteur ne pourra faire valoir sa créance directement contre l'Emprunteur.

En revanche, le Prêteur percevra, en proportion de sa créance dans LOOKANDFIN FINANCE, tout remboursement que celle-ci recevrait dans le cadre de la procédure d'insolvabilité de l'Emprunteur.

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

6. Un autre risque de perte du capital investi par le Prêteur pourrait survenir en cas d'insolvabilité de LOOKANDFIN FINANCE elle-même.

Le risque d'insolvabilité pourrait se manifester notamment en cas de faillite, de procédure de réorganisation judiciaire, de liquidation ou de toute autre situation de concours.

Ce risque doit toutefois être fortement nuancé et, ici également, il est permis de penser qu'il impliquerait des circonstances exceptionnelles pour pouvoir se manifester.

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

Pour chaque Offre, un compartiment est créé au sein du patrimoine de LOOKANDFIN FINANCE en application de l'article 28, § 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup> 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](http://www.lookandfin.com)

2° LOOKANDFIN FINANCE est un véhicule de financement alternatif constitué par la société de droit belge LOOKANDFIN S.A., l'offreur, conformément aux articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding*.

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

LOOKANDFIN FINANCE est la société filiale de LOOKANDFIN.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Monsieur Frédéric LEVY MORELLE,

- Monsieur Dominique WROBLEWSKI.

Ces mêmes administrateurs sont également délégués à la gestion journalière.

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

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

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

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

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

## **B. Informations financières concernant l'émetteur**

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

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

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

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

3° LOOKANDFIN FINANCE déclare qu'à la date du 31 décembre 2019, le niveau de ses capitaux propres s'élevait à 88.615 EUR et que depuis cette date, aucun élément de nature exceptionnelle n'est venu influencer le niveau de ses capitaux propres. Par ailleurs, LOOKANDFIN FINANCE déclare que son endettement financier est nul.

4° Aucun changement significatif de la situation financière de LOOKANDFIN FINANCE n'est à signaler depuis la fin du dernier exercice.

### **C. Identité de l'offreur - LOOKANDFIN**

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

L'adresse du site internet de LOOKANDFIN abritant la plateforme de financement alternatif est [www.lookandfin.com](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 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 CLE DES CHAMPS SAS et LOOKANDFIN FINANCE.

Le montant prêté en principal par LOOKANDFIN FINANCE à la société CLE DES CHAMPS 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 CLE DES CHAMPS SAS.

Le montant maximum qui pourra être prêté par LOOKANDFIN FINANCE à la société CLE DES CHAMPS SAS sera de 350.000 EUR.

#### **2° A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société CLE DES CHAMPS SAS**

##### **A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société CLE DES CHAMPS SAS**

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société SAS CLE DES CHAMPS, société de droit français, dont le siège social est établi en France, au 12 Place de Verdun, 69730 Genay, inscrite aux RCS de Lyon sous le numéro 833.429.707 ;

SAS CLE DES CHAMPS ne dispose pas de site internet.

2° La société SAS CLE DES CHAMPS est un marchand de biens immobiliers.

3° Le capital social de la société SAS CLE DES CHAMPS est détenu à hauteur de :

- 50% par la SAS CONFORT IMMOBILIER société de droit français, dont le siège social est établi en France, au 12 Place de Verdun, 69730 Genay, inscrite aux RCS de Lyon sous le numéro 515.398.535 ;
- 50% par la société SAS KOESIO société de droit français, dont le siège social est établi en France, au 1 place Paul Verlaine, 92100 Boulogne Billancourt, inscrite aux RCS de Nanterre sous le numéro 490.905.551 ;

4° Les actionnaires ne perçoivent pas de rémunération de SAS CLE DES CHAMPS.

Il existe au 31 décembre 2021 des comptes courants dans SAS CLE DES CHAMPS :

- 1 375 917 EUR au nom de la SAS CONFORT IMMOBILIER
- 295 000 EUR au nom de la SAS KOESIO

SAS CLE DES CHAMPS 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 SAS CLE DES CHAMPS est la SAS CONFORT IMMOBILIER société de droit français, dont le siège social est établi en France, au 12 Place de Verdun, 69730 Genay, inscrite aux RCS de Lyon sous le numéro 515.398.535 ;

La société SAS CLE DES CHAMPS n'a pas d'administrateur.

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

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

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

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

9° Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de SAS CLE DES CHAMPS.

## **B. Informations financières concernant la société SAS CLE DES CHAMPS**

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

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

3° SAS CLE DES CHAMPS déclare qu'au 31 décembre 2020 ses capitaux propres s'élevaient à 6 184 € 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 décembre 2021, son endettement financier total s'élevait à 1 670 917 EUR.

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

Pour plus d'informations financière sur la société CLE DES CHAMPS 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 350.000 EUR.

2° L'Offre est émise sous la Condition Suspensive n° 1 de recueillir un montant minimal de 250.000 EUR.

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

- A. La réception d'une expertise, réalisée par un expert désigné par Look&Fin, concernant les biens sis 356 (cadastre AI 615 – lot B) rue des Migniotières à 69730 Genay fournissant les évaluations suivantes :
  - la valeur de marché en l'état des biens
  - la valeur de marché des biens après travaux. Cette valeur doit être au minimum de 710.000 €. EN tout état de cause, le ratio de LTV du projet ne pourra excéder 50%.
  - la valeur liquidative du bien
- B. La mise en place d'une inscription hypothécaire générale en premier rang à concurrence du montant levé en principal (majoré des frais accessoires) sur les biens sis 356 (cadastre AI 615 – lot B) rue des Migniotières à 69730 Genay.
- C. La signature d'une Garantie à Première Demande (« GAPD ») accordée par la SAS CONFORT IMMOBILIER (515.398.535) au profit de LOOKANDFIN FINANCE.
- D. La signature d'une Garantie à Première Demande (« GAPD ») accordée par la SARL CONFORT INVESTISSEMENTS (518.370.879) au profit de LOOKANDFIN FINANCE.

Ces conditions suspensives doivent être réalisées pour le 1<sup>er</sup> mai 2022 au plus tard.

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

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

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

Conformément aux articles 9.3 et 9.6 des Conditions Générales d'Utilisation de LOOKANDFIN, les investisseurs sont tenus de verser à LOOKANDFIN FINANCE le montant de leur prêt dans un délai de 14 jours à compter de leur Souscription. Ce paiement intervient

avant que le délai pour la réalisation de la/des Condition(s) Suspensive(s) n'ait expiré. En cas de défaillance d'une Condition Suspensive, LOOKANDFIN FINANCE procédera au remboursement des investisseurs dans un délai de 20 jours calendrier à compter de la défaillance de la condition.

4° La période de Souscription s'étend du 26 mars 2022 au 18 avril 2022 ;

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 18 avril 2022 au plus tard.

La Condition Suspensive n°2 doit être satisfaite pour 1<sup>er</sup> mai 2022 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 1<sup>er</sup> mai 2022 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° Fondée en 2009, la société Confort Immobilier dirigée par Stéphane Arboi et Alain Saiki s'est spécialisée dans le développement d'activités de marchand de biens immobiliers principalement sur la région Rhône-Alpes avec quelques achats ciblés en PACA, Paris et Haute-Savoie. Avec 240 lots en commercialisation à ce jour, Confort immobilier s'impose comme l'un des principaux opérateurs sur le Rhône.

Le projet s'inscrit dans la continuité de la phase 1 du projet « Les Migniotières ». En effet, une parcelle faisait l'objet d'un contentieux juridique. Le Tribunal Judiciaire de Lyon a donné gain de cause à notre client et prononcé la vente de la parcelle. Il est donc à ce jour propriétaire de cette dernière. La phase 2 de ce projet consiste **en l'acquisition d'une parcelle** et la réalisation des opérations suivantes :

- La rénovation et la division d'une longère en 2 lots (supplémentaires)
- La construction d'une maison neuve (supplémentaire)

**Le budget** de l'opération est le suivant :

- Prix de revient du projet (HT, frais Look&Fin inclus) : 643.032 €
- Chiffre d'affaires prévisionnel (HT) : 850.000 €
- Marge prévisionnelle : 206.968 €

Le projet est **financé** de la façon suivante :

- Fonds propres : 293.032 €
- Look&Fin : 350.000 €

Clé des Champs SAS, structure dédiée au projet et filiale du groupe, souhaite emprunter 350.000€ afin de financer l'acquisition et les travaux liés à la seconde phase du projet « Les Migniotières ».

2° Cet investissement est financé via un prêt in fine de 350.000 EUR octroyé par LOOKANDFIN FINANCE (objet de la présente note d'information).

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) 336.000 EUR.

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

### **A. Caractéristiques des instruments de placement offerts**

1° Les instruments de placement offerts sont des contrats de prêt standardisés au sens de l'article 3 § 1<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 CLE DES CHAMPS 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 CLE DES CHAMPS 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'événements extérieurs, à savoir le moment de la réalisation des Conditions Suspensives.

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

Les remboursements du prêt par LOOKANDFIN FINANCE aux investisseurs seront mensuels conformément au tableau d'amortissement définitif qui seront joints aux contrats de prêt standardisés. Seuls les intérêts seront versés à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition effective des fonds à CLE DES CHAMPS 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 1<sup>er</sup> mai.

<b>Montant investi</b>	<b>1.000 €</b>
<b>Mensualité</b>	<b>5,00 €</b>
<b>Taux d'intérêt annuel</b>	<b>6,00%</b>
<b>Période</b>	<b>24 mois</b>
<b>Total intérêts</b>	<b>120 €</b>
<b>Rendement global</b>	<b>12,00%</b>

Date	Mensualité	Principal	Intérêt	Solde restant dû
01/05/2022	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/06/2022	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/07/2022	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/08/2022	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/09/2022	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/10/2022	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/11/2022	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/12/2022	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/01/2023	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/02/2023	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/03/2023	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/04/2023	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/05/2023	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/06/2023	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/07/2023	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/08/2023	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/09/2023	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/10/2023	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/11/2023	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/12/2023	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/01/2024	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/02/2024	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/03/2024	5,00 €	- €	5,00 €	1.000 €
01/04/2024	1.005,00 €	1.000,00 €	5,00 €	- €
<b>Total</b>	<b>1.120 €</b>	<b>1.000 €</b>	<b>120 €</b>	

Il est rappelé que comme mentionné en partie I de la présente note, l'Emprunteur aura la faculté de rembourser par anticipation le Contrat de prêt à chaque date anniversaire mensuelle de la mise à disposition des fonds. Dans ce cas, l'Emprunteur devra notifier sa décision de procéder au remboursement anticipé du prêt, total ou partiel, en adressant un courrier recommandé à LOOKANDFIN FINANCE au plus tard un mois, le cachet de la poste faisant foi, avant la date souhaitée pour le remboursement anticipé volontaire. En pareil cas, l'Emprunteur sera redevable à l'égard de LOOKANDFIN FINANCE du remboursement intégral ou partiel du solde restant dû du prêt en capital.

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

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

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

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

6° Le taux d'intérêt annuel est fixe. Il s'agit d'un taux brut de 6% 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.

Pour un exemple de tableau d'amortissement, il est renvoyé à la partie IV.A.3° ci-dessus.

## **B. Description du garant et de la garantie**

SAS CONFORT IMMOBILIER et SARL CONFORT INVESTISSEMENTS, octroient une Garantie à Première Demande (« GAPD ») au profit de LOOKANDFIN FINANCE.

Par ailleurs, CLE DES CHAMPS SAS confère à LOOKANDFIN FINANCE une inscription hypothécaire générale en premier rang à concurrence du montant levé en principal (majoré des frais accessoires les biens sis 356 (cadastre AI 615 – Lot B) rue des Migniotières à 69730 Genay.

Enfin, CLE DES CHAMPS SAS s'engage envers LOOKANDFIN FINANCE à s'abstenir, pendant toute la durée de la présente convention et jusqu'au remboursement intégral du Contrat de prêt obligataire, en capital et intérêts, de procéder à la constitution de sûretés sur les biens sis 356 (cadastre AI 615 – Lot B) rue des Migniotières à 69730 Genay au profit de bénéficiaires autres que LOOKANDFIN FINANCE.

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

1. Comptes annuels de la société LOOKANDFIN FINANCE SA pour son dernier exercice comptable.
2. Comptes annuels de la société CLE DES CHAMPS SAS pour ses deux derniers exercices comptables.

---

<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.

20	22/02/2021	BE 0683.777.546	9	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21058.00228	A-cap 1.1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER  
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination: **LOOKANDFIN FINANCE**  
 Forme juridique: Société anonyme  
 Adresse: Avenue Louise N°: 475 Boîte:  
 Code postal: 1000 Commune: Bruxelles  
 Pays: Belgique  
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Bruxelles, francophone  
 Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0683.777.546

Date de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 30-10-2018

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 12-01-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2019 au 31-12-2019

Exercice précédent du 26-10-2017 au 31-12-2018

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

A-cap 6.1.1, A-cap 6.1.2, A-cap 6.1.3, A-cap 6.2, A-cap 6.4, A-cap 6.5, A-cap 6.6, A-cap 6.7, A-cap 6.9, A-cap 7.1, A-cap 7.2, A-cap 8, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 11, A-cap 12, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS  
ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION  
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION  
OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

## LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

**LEVY MORELLE** Frédéric

Chaussée de la Hulpe 411  
1170 Watermael-Boitsfort  
BELGIQUE

Début de mandat: 26-10-2017

Fin de mandat: 30-06-2023

Administrateur délégué

**WROBLEWSKI** Dominique

Boulevard Léopold II 109  
1080 Molenbeek-Saint-Jean  
BELGIQUE

Début de mandat: 26-10-2017

Fin de mandat: 30-06-2023

Administrateur délégué

**LOOK AND FIN**

BE 0846.783.769  
Avenue Louise 475  
1000 Bruxelles  
BELGIQUE

Début de mandat: 26-10-2017

Fin de mandat: 30-06-2023

Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par:

**LEVY MORELLE** Frédéric

Chaussée de la Hulpe 411  
1170 Watermael-Boitsfort  
BELGIQUE

N°	BE 0683.777.546		A-cap 2.2
----	-----------------	--	-----------

## DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

N°	BE 0683.777.546	A-cap 3.1
----	-----------------	-----------

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28		
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	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		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b>36.719.158</b>	<b>25.204.416</b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29	<b>25.676.077</b>	<b>17.202.161</b>
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	25.676.077	17.202.161
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>10.637.312</b>	<b>5.857.989</b>
Créances commerciales		40	199.649	91.583
Autres créances		41	10.437.663	5.766.407
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>405.769</b>	<b>2.144.266</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>36.719.158</b>	<b>25.204.416</b>



## COMPTE DE RÉSULTATS

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

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

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



SAS CLE DES CHAMPS  
12 PLACE DE VERDUN  
69730 GENAY

## COMPTES ANNUELS

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

# Sommaire

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

<i>Bilan Actif</i>	<i>1</i>
<i>Détail de l'Actif</i>	<i>2</i>
<i>Bilan Passif</i>	<i>3</i>
<i>Détail du Passif</i>	<i>4</i>
<i>Compte de Résultat 1/2</i>	<i>5</i>
<i>Compte de Résultat 2/2</i>	<i>6</i>
<i>Détail du Compte de Résultat</i>	<i>7</i>
<i>Soldes Intermédiaires de Gestion</i>	<i>8</i>
<i>Détail des Soldes Intermédiaires</i>	<i>9</i>
<i>Règles et méthodes comptables</i>	<i>10</i>
<i>Immobilisations</i>	<i>12</i>
<i>Amortissements</i>	<i>13</i>
<i>Provisions</i>	<i>14</i>
<i>Créances et Dettes</i>	<i>15</i>
<i>Produits à recevoir</i>	<i>16</i>
<i>Charges à payer</i>	<i>17</i>
<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>18</i>
<i>Capital social</i>	<i>19</i>
<i>BIC - Déclaration 2065 - Impôt sur les Sociétés</i>	<i>20</i>
<i>BIC - Déclaration 2065 Bis- Impôt sur les Sociétés</i>	<i>21</i>
<i>BIC - Déclaration 2065 BisSuite - Impôt sur les Sociétés</i>	<i>22</i>
<i>BIC-RN 2050 - Bilan Actif</i>	<i>23</i>
<i>BIC-RN 2051 - Bilan Passif</i>	<i>24</i>
<i>BIC-RN 2052 - Compte de résultat</i>	<i>25</i>
<i>BIC-RN 2053 - Compte de résultat suite</i>	<i>26</i>
<i>BIC-RN 2054 - Immobilisations</i>	<i>27</i>
<i>BIC-RN 2055 - Amortissements</i>	<i>28</i>
<i>BIC-RN 2056 - Provisions</i>	<i>29</i>
<i>BIC-RN 2057 - Créances et Dettes</i>	<i>30</i>
<i>BIC-RN 2058A - Résultat fiscal</i>	<i>31</i>
<i>BIC-RN 2058B - Suivi des déficits</i>	<i>32</i>
<i>BIC-RN 2058C - Renseignements divers</i>	<i>33</i>
<i>BIC-RN 2059A - Plus et Moins-values</i>	<i>34</i>
<i>BIC-RN 2059B - Affectation des plus-values</i>	<i>35</i>
<i>BIC-RN 2059C - Suivi des moins-values</i>	<i>36</i>
<i>BIC-RN 2059D - Affectation plus-values LT</i>	<i>37</i>
<i>BIC-RN 2059E - Valeur ajoutée</i>	<i>38</i>
<i>BIC-RN 2059F - Composition du capital social</i>	<i>39</i>
<i>BIC-RN 2059G - Filiales et participations</i>	<i>40</i>

# Bilan Actif

Etat exprimé en euros

		31/12/2020			31/12/2019
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
<b>TOTAL (II)</b>					
ACTIF CIRCULANT	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
	Matières premières, approvisionnements	1 201 898		1 201 898	288 361
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	<b>Avances et Acomptes versés sur commandes</b>	9 250		9 250	2 949
<b>CREANCES (3)</b>					
Créances clients et comptes rattachés					
Autres créances	37 538		37 538	27 614	
Capital souscrit appelé, non versé					
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>					
<b>DISPONIBILITES</b>	102		102		
Charges constatées d'avance	340 609		340 609	154 484	
<b>TOTAL (III)</b>		<b>1 589 397</b>		<b>1 589 397</b>	<b>473 408</b>
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
<b>TOTAL ACTIF (I à VI)</b>		<b>1 589 397</b>		<b>1 589 397</b>	<b>473 408</b>

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

## Détail de l'Actif

Etat exprimé en euros

	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	01/01/2019 31/12/2019	12 mois	Variations	%
<b>Capital souscrit non appelé</b>						
<b>TOTAL II - Actif Immobilisé NET</b>						
<b>TOTAL III - Actif Circulant NET</b>	<b>1 589 396,83</b>	<i>100,00</i>	<b>473 407,92</b>	<i>100,00</i>	<b>1 115 988,91</b>	<i>235,74</i>
<b>Matières premières, approvisionnements</b>	<b>1 201 898,40</b>	<i>75,62</i>	<b>288 361,02</b>	<i>60,91</i>	<b>913 537,38</b>	<i>316,80</i>
310000 STOCK BIENS	1 175 000,00	<i>73,93</i>	280 000,00	<i>59,15</i>	895 000,00	<i>319,64</i>
320000 STOCK FRAIS SUR ACQU. BIENS	26 898,40	<i>1,69</i>	8 361,02	<i>1,77</i>	18 537,38	<i>221,71</i>
<b>Avances &amp; acomptes versés sur commandes</b>	<b>9 250,36</b>	<i>0,58</i>	<b>2 948,58</b>	<i>0,62</i>	<b>6 301,78</b>	<i>213,72</i>
409100 FOURNISSEURS - ACOMPTES	9 250,36	<i>0,58</i>	2 948,58	<i>0,62</i>	6 301,78	<i>213,72</i>
<b>Autres créances</b>	<b>37 537,81</b>	<i>2,36</i>	<b>27 613,96</b>	<i>5,83</i>	<b>9 923,85</b>	<i>35,94</i>
445660 TVA DEDUCTIBLES ABS	200,00	<i>0,01</i>			200,00	
445661 TVA DED. SUR OPERATIONS	34 340,09	<i>2,16</i>	25 387,95	<i>5,36</i>	8 952,14	<i>35,26</i>
445670 CREDIT DE TVA	234,00	<i>0,01</i>	1 507,00	<i>0,32</i>	(1 273,00)	<i>-84,47</i>
467001 GENAY MIGNOTIERES - PRZYBYLOWSK			719,01	<i>0,15</i>	(719,01)	<i>-100,00</i>
467002 GENAY MIGNOTIERES - ALAIN LEFEVR	530,55	<i>0,03</i>			530,55	
467003 GENAY MIGNOTIERES - LA GRANDE PA	542,07	<i>0,03</i>			542,07	
467004 GENAY MIGNOTIERES - LC INVEST	1 691,10	<i>0,11</i>			1 691,10	
<b>Disponibilités</b>	<b>101,52</b>	<i>0,01</i>			<b>101,52</b>	
512000 CREDIT MUTUEL	101,52	<i>0,01</i>			101,52	
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>340 608,74</b>	<i>21,43</i>	<b>154 484,36</b>	<i>32,63</i>	<b>186 124,38</b>	<i>120,48</i>
486000 CHARGES CONST ATEES D'AVANCE	340 608,74	<i>21,43</i>	154 484,36	<i>32,63</i>	186 124,38	<i>120,48</i>
<b>TOTAL DU BILAN ACTIF</b>	<b>1 589 396,83</b>	<i>100,00</i>	<b>473 407,92</b>	<i>100,00</i>	<b>1 115 988,91</b>	<i>235,74</i>

# Bilan Passif

Etat exprimé en euros

31/12/2020

31/12/2019

		31/12/2020	31/12/2019
<b>Capitaux Propres</b>	Capital social ou individuel	10 000	10 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	<b>RESERVES</b>		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	(428)	(361)
	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(3 388)</b>	<b>(68)</b>
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	<b>Total des capitaux propres</b>	<b>6 184</b>	<b>9 572</b>
<b>Autres fonds propres</b>	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	<b>Total des autres fonds propres</b>		
<b>Provisions</b>	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	<b>Total des provisions</b>		
<b>DETTES (1)</b>	<b>DETTES FINANCIERES</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)		813
	Emprunts et dettes financières divers	1 555 664	414 069
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	27 549	48 955
	Dettes fiscales et sociales		
	<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits constatés d'avance (1)			
	<b>Total des dettes</b>	<b>1 583 213</b>	<b>463 836</b>
Ecarts de conversion passif			
	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 589 397</b>	<b>473 408</b>
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(3 387,74)	(67,79)
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	1 583 213	463 836
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		813

## Détail du Passif

Etat exprimé en euros

	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	01/01/2019 31/12/2019	12 mois	Variations	%
<b>TOTAL I - Capitaux propres</b>	<b>6 183,94</b>	<i>0,39</i>	<b>9 571,68</b>	<i>2,02</i>	<b>(3 387,74)</b>	<i>-35,39</i>
<b>Capital Social ou individuel</b>	<b>10 000,00</b>	<i>0,63</i>	<b>10 000,00</b>	<i>2,11</i>		
101300 CAPITAL	10 000,00	<i>0,63</i>	10 000,00	<i>2,11</i>		
<b>Report à nouveau</b>	<b>(428,32)</b>	<i>-0,03</i>	<b>(360,53)</b>	<i>-0,08</i>	<b>(67,79)</b>	<i>-18,80</i>
119000 REPORT A NOUVEAU	(428,32)	<i>-0,03</i>	(360,53)	<i>-0,08</i>	(67,79)	<i>-18,80</i>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(3 387,74)</b>	<i>-0,21</i>	<b>(67,79)</b>	<i>-0,01</i>	<b>(3 319,95)</b>	<i>N/S</i>
<b>TOTAL II - Autres fonds propres</b>						
<b>TOTAL III - Total des Provisions</b>						
<b>TOTAL IV - Total des dettes</b>	<b>1 583 212,89</b>	<i>99,61</i>	<b>463 836,24</b>	<i>97,98</i>	<b>1 119 376,65</b>	<i>241,33</i>
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>			<b>812,64</b>	<i>0,17</i>	<b>(812,64)</b>	<i>-100,00</i>
512000 CREDIT MUTUEL			802,54	<i>0,17</i>	(802,54)	<i>-100,00</i>
518600 FRAIS BANCAIRES A PAYER			10,10		(10,10)	<i>-100,00</i>
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>1 555 664,35</b>	<i>97,88</i>	<b>414 068,60</b>	<i>87,47</i>	<b>1 141 595,75</b>	<i>275,70</i>
451100 C-C SAS CONFORT IMMOBILIER	1 260 664,35	<i>79,32</i>	119 068,60	<i>25,15</i>	1 141 595,75	<i>958,77</i>
451200 C-C SAS KOESIO	295 000,00	<i>18,56</i>	295 000,00	<i>62,31</i>		
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>27 548,54</b>	<i>1,73</i>	<b>48 955,00</b>	<i>10,34</i>	<b>(21 406,46)</b>	<i>-43,73</i>
040C Collectif fournisseurs créditeurs	27 548,54	<i>1,73</i>	48 955,00	<i>10,34</i>	(21 406,46)	<i>-43,73</i>
<b>TOTAL DUBILAN PASSIF</b>	<b>1 589 396,83</b>	<i>100,00</i>	<b>473 407,92</b>	<i>100,00</i>	<b>1 115 988,91</b>	<i>235,74</i>

# Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/12/2020

31/12/2019

		France	Exportation	12 mois	12 mois	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	Ventes de marchandises					
	Production vendue (Biens)					
	Production vendue (Services et Travaux)					
	<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>					
	Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges Autres produits			2	1	
	<b>Total des produits d'exploitation (1)</b>			<b>2</b>	<b>1</b>	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Achats de marchandises Variation de stock					
	Achats de matières et autres approvisionnements Variation de stock			913 537 (913 537)	2 072 (2 072)	
	Autres achats et charges externes			3 375	65	
	Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales du personnel Cotisations personnelles de l'exploitant					
	Dotations aux amortissements : - sur immobilisations - charges d'exploitation à répartir					
	Dotations aux dépréciations : - sur immobilisations - sur actif circulant					
	Dotations aux provisions					
	Autres charges			1	1	
	<b>Total des charges d'exploitation (2)</b>			<b>3 375</b>	<b>66</b>	
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>				<b>(3 374)</b>	<b>(66)</b>

# Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros

31/12/2020

31/12/2019

RESULTAT D'EXPLOITATION		(3 374)	(66)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		8
	<b>Total des produits financiers</b>		<b>8</b>
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	14	10
	<b>Total des charges financières</b>	<b>14</b>	<b>10</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>(14)</b>	<b>(2)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>(3 388)</b>	<b>(68)</b>
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	<b>Total des produits exceptionnels</b>		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	<b>Total des charges exceptionnelles</b>		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES			
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>2</b>	<b>9</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>3 390</b>	<b>76</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>(3 388)</b>	<b>(68)</b>

- (1) dont produits afférents à des exercices antérieurs  
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs  
(3) dont produits concernant les entreprises liées  
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées

# Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	01/01/2019 31/12/2019	12 mois	Variations	%
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>1,60</b>		<b>0,52</b>		<b>1,08</b>	<i>207,69</i>
Ventes de marchandises						
Production vendue Biens						
Production vendue Services + Travaux						
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>						
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>1,60</b>		<b>0,52</b>		<b>1,08</b>	<i>207,69</i>
758000 PRODUITS DIVERS DE GESTION	1,60		0,52		1,08	<i>207,69</i>
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>3 375,45</b>		<b>66,21</b>		<b>3 309,24</b>	<i>N/S</i>
<b>Achats de matières premières et autres appro.</b>	<b>913 537,38</b>		<b>2 072,03</b>		<b>911 465,35</b>	<i>N/S</i>
601001 ACHAT GENAY MIGNOTIERES	895 000,00				895 000,00	
602001 FRAIS ACQU. GENAY	18 537,38		2 072,03		16 465,35	<i>794,65</i>
<b>Variation de stocks approvisionnements</b>	<b>(913 537,38)</b>		<b>(2 072,03)</b>		<b>(911 465,35)</b>	<i>N/S</i>
603100 VARIATION STOCK BIENS	(895 000,00)				(895 000,00)	
603200 VARIATION STOCK FRAIS S/ACQU.	(18 537,38)		(2 072,03)		(16 465,35)	<i>-794,65</i>
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>3 374,62</b>		<b>65,37</b>		<b>3 309,25</b>	<i>N/S</i>
622610 HONORAIRES DIVERS	2 800,00				2 800,00	
622700 FRAIS D'ACTES	556,09		43,18		512,91	<i>N/S</i>
627500 SERVICES BANCAIRES	18,53		22,19		(3,66)	<i>-16,49</i>
<b>Autres charges de gestion courante</b>	<b>0,83</b>		<b>0,84</b>		<b>(0,01)</b>	<i>-1,19</i>
658000 CHARGES DE GESTION COURANTE	0,83		0,84		(0,01)	<i>-1,19</i>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(3 373,85)</b>		<b>(65,69)</b>		<b>(3 308,16)</b>	<i>N/S</i>
<b>Total des produits financiers</b>	<b>0,39</b>		<b>8,00</b>		<b>(7,61)</b>	<i>-95,13</i>
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>	<b>0,39</b>		<b>8,00</b>		<b>(7,61)</b>	<i>-95,13</i>
768100 AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0,39		8,00		(7,61)	<i>-95,13</i>
<b>Total des charges financières</b>	<b>14,28</b>		<b>10,10</b>		<b>4,18</b>	<i>41,39</i>
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>14,28</b>		<b>10,10</b>		<b>4,18</b>	<i>41,39</i>
661600 AGIOS BANCAIRES	14,28		10,10		4,18	<i>41,39</i>
<b>Résultat financier</b>	<b>(13,89)</b>		<b>(2,10)</b>		<b>(11,79)</b>	<i>-561,43</i>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>(3 387,74)</b>		<b>(67,79)</b>		<b>(3 319,95)</b>	<i>N/S</i>
<b>Total des produits exceptionnels</b>						
<b>Total des charges exceptionnelles</b>						
<b>Résultat exceptionnel</b>						
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(3 387,74)</b>		<b>(67,79)</b>		<b>(3 319,95)</b>	<i>N/S</i>