

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFINFINANCE DE
CONTRATS DE PRETS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT
ANTICIPE EN VUE DU FINANCEMENT DE UNLIMITED INVESTMENTS SARL**

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 UNLIMITED INVESTMENTS SARL, société de droit monégasque, dont le siège social est établi à Monaco, 7 avenue de Grande-Bretagne – Le Montaigne-RDC-N°0B5-Lot 688 à 98000 Monaco, inscrite au Répertoire du Commerce et de l'Industrie sous le numéro 15S06816 à concurrence d'un montant maximal de 900.000 EUR. La société UNLIMITED INVESTMENTS SARL 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 UNLIMITED INVESTMENTS SARL.

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).

13 avril 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'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.

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

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

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

En effet, si la société UNLIMITED INVESTMENTS SARL 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 UNLIMITED INVESTMENTS SARL, la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN a identifié le(s) risque(s) suivant(s) inhérent(s) à la société UNLIMITED INVESTMENTS SARL :

a) Risques liés à l'opération :

La dette découlant de la présente Offre sera remboursée soit par les bénéfices générés par les recettes liées au projet « Santa Monica ».

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 UNLIMITED INVESTMENTS SARL est peu élevé compte tenu de :

a) Des sûretés réelles conférées par UNLIMITED INVESTMENTS SARL comme suit :

La mise en place d'une inscription d'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers (HSPD) à concurrence de 864.000 EUR en principal sur le bien 6 bis (n°5 au RDC) boulevard d'Italie à 98000 Monaco ainsi que sur l'emplacement de parking 19P4 sis immeuble « Hersilia » 33 lieudit Moulins Inférieurs à 98000 Monaco à conférer au profit de LOOKANDFIN FINANCE le jour de l'acquisition des biens après obtention de la mainlevée de toute charge et sûreté dont les biens seraient grevés.

La mise en place d'une inscription hypothécaire générale en 1^{er} rang à concurrence de 36.000 EUR en principal (majoré des frais accessoires) sur le bien 6 bis (n°5 au RDC) boulevard d'Italie à 98000 Monaco ainsi que sur l'emplacement de parking 19P4 sis immeuble « Hersilia » 33 lieudit Moulins Inférieurs à 98000 Monaco à conférer au profit de LOOKANDFIN FINANCE le jour de l'acquisition des biens après inscription de l'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers dont question ci-dessus au profit de LOOKANDFIN FINANCE.

b) Un engagement de ne pas octroyer de sûretés additionnelles

L'Emprunteur 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, en capital et intérêts, de procéder à la constitution de sûretés sur le bien 6 bis (n°5 au RDC) boulevard d'Italie à 98000 Monaco ainsi que sur l'emplacement de parking 19P4 sis immeuble « Hersilia » 33 lieudit Moulins Inférieurs à 98000 Monaco au profit de bénéficiaires autres que LOOKANDFIN FINANCE.

Il faut notamment entendre par sûreté, sans que cette énumération ne soit limitative, toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, engagement de caution, engagement de codébiton solidaire, fiducie-sûreté, transfert de propriété et cession de créance à titre de garantie, affectation spéciale d'une somme d'argent ou d'un compte bancaire à titre de garantie, ainsi que toute autre sûreté réelle ou personnelle garantissant les obligations de l'Emprunteur, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.

3. A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société UNLIMITED INVESTMENTS SARL 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^{er}, 5^o de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Identité de l'émetteur - LOOKANDFIN FINANCE

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

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

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

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

LOOKANDFIN FINANCE est la société filiale de LOOKANDFIN.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Monsieur Frédéric LEVY MORELLE,

- Monsieur Dominique WROBLEWSKI.

Ces mêmes administrateurs sont également délégués à la gestion journalière.

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

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

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

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

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

B. Informations financières concernant l'émetteur

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

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

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

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

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

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

C. Identité de l'offreur - LOOKANDFIN

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

L'adresse du site internet de LOOKANDFIN abritant la plateforme de financement alternatif est www.lookandfin.com.

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

Dans le cadre de la présente offre, LOOKANDFIN agit en qualité d'offreur et LOOKANDFIN FINANCE en qualité d'émetteur.

Le capital social de LOOKANDFIN FINANCE est détenu à 99 % par LOOKANDFIN.

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

Ceci constitue la seule source de revenu de LOOKANDFIN FINANCE et représente 100 % de son chiffre d'affaire.

D. Description du sous-jacent

1° Le sous-jacent est un contrat de prêt conclu entre la société UNLIMITED INVESTMENTS SARL et LOOKANDFIN FINANCE.

Le montant prêté en principal par LOOKANDFIN FINANCE à la société UNLIMITED INVESTMENTS SARL 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 UNLIMITED INVESTMENTS SARL.

Le montant maximum qui pourra être prêté par LOOKANDFIN FINANCE à la société UNLIMITED INVESTMENTS SARL sera de 900.000 EUR.

2° A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société UNLIMITED INVESTMENTS SARL

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société SARL UNLIMITED INVESTMENTS, société de droit monégasque, dont le siège social est établi à Monaco, 7 avenue de Grande-Bretagne – Le Montaigne-RDC-N°0B5-Lot 688 à 98000 Monaco, inscrite au Répertoire du Commerce et de l'Industrie sous le numéro 15S06816.

SARL UNLIMITED INVESTMENTS ne dispose pas de site internet.

2° La société SARL UNLIMITED INVESTMENTS est un marchand de biens immobiliers.

3° Le capital social de la société SARL UNLIMITED INVESTMENTS est détenu à hauteur de :

- 90% par Monsieur Laurent VAN DEN EYNDE
- 10% par Madame Emily VAN DEN EYNDE

4° Les actionnaires ne perçoivent pas de rémunération de SARL UNLIMITED INVESTMENTS.

Il existe au 31/12/2020 les comptes courants suivants dans SARL UNLIMITED INVESTMENTS :

- 670.863 EUR au profit de Monsieur Laurent VAN DEN EYNDE
- 301.889 EUR au profit de Madame Emily VAN DEN EYNDE

SARL UNLIMITED INVESTMENTS ne perçoit pas de rémunération des personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.

5° Les associés gérants de la société SARL UNLIMITED INVESTMENTS sont :

- Monsieur Laurent VAN DEN EYNDE
- Madame Emily VAN DEN EYNDE

La société SARL UNLIMITED INVESTMENTS n'a pas d'administrateur.

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

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

7° SARL UNLIMITED INVESTMENTS atteste qu'aucune condamnation n'a été encourue par aucun des administrateurs de SARL UNLIMITED INVESTMENTS.

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

9° Le commissaire aux comptes de SARL UNLIMITED INVESTMENTS est Monsieur Bruno Willy SCHROEDER, 7, rue Suffren Reymond - 98000 MONACO

B. Informations financières concernant la société SARL UNLIMITED INVESTMENTS

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

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

3° SARL UNLIMITED INVESTMENTS déclare qu'au 31/12/2020 ses capitaux propres s'élevaient à 5.666.317 € 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 31/12/2020, son endettement financier total s'élevait à 8.622.752 EUR.

4° SARL UNLIMITED INVESTMENTS atteste qu'aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de SARL UNLIMITED INVESTMENTS n'est à signaler depuis la fin de son dernier exercice déposé.

Pour plus d'informations financière sur la société UNLIMITED INVESTMENTS SARL, 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 900.000 EUR.

2° L'Offre est émise sous la Condition Suspensive n° 1 de recueillir un montant minimal de 700.000 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 le bien sis 6 bis boulevard d'Italie à Monaco fournissant les évaluations suivantes :
 - a. la valeur de marché en l'état du bien (parking inclus). En tout état de cause, le ratio de LTV du projet ne pourra excéder 80%.
 - b. la valeur de marché du bien après travaux.
 - c. la valeur liquidative du bien
- B. Une inscription d'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers (HSPD) à concurrence de 864.000 EUR en principal sur le bien 6 bis (n°5 au RDC) boulevard d'Italie à 98000 Monaco ainsi que sur l'emplacement de parking 19P4 sis immeuble « Hersilia » 33 lieudit Moulins Inférieurs à 98000 Monaco à conférer au profit de LOOKANDFIN FINANCE le jour de l'acquisition des biens après obtention de la mainlevée de toute charge et sûreté dont les biens seraient grevés.
- C. Une inscription hypothécaire générale en 1^{er} rang à concurrence de 36.000 EUR en principal (majoré des frais accessoires) sur le bien 6 bis (n°5 au RDC) boulevard d'Italie à 98000 Monaco ainsi que sur l'emplacement de parking 19P4 sis immeuble « Hersilia » 33 lieudit Moulins Inférieurs à 98000 Monaco à conférer au profit de LOOKANDFIN FINANCE le jour de l'acquisition des biens après inscription de l'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers dont question ci-dessus au profit de LOOKANDFIN FINANCE.

- D. La signature d'un acte de cautionnement général, solidaire et indivisible par Monsieur Laurent VAN DEN EYNDE à hauteur du montant levé. Cet acte sera inséré dans l'acte authentique de prêt.

Ces conditions suspensives doivent être réalisées pour le 2 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 15 avril 2022 au 30 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 le 30 avril 2022 au plus tard.

La Condition Suspensive n°2 doit être satisfaite pour le 2 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 2 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° La société UNLIMITED INVESTMENTS SARL est une société à responsabilité limitée monégasque qui jouit de l'autorisation princière pour réaliser des opérations immobilières sous le statut de marchand de biens monégasque.

A ce jour, cette société a réalisé 17 transactions en Principauté depuis sa création générant un chiffre d'affaires cumulé sur ces opérations passées à Monaco s'élève à de plus de 80 m€, avec un rendement moyen de plus de 25%.

Le projet dit du « Santa Monica » s'inscrit dans cette lignée. Il consiste en l'acquisition d'un appartement de type « grand studio » situé au 1er étage de la résidence « Santa Monica » et en l'acquisition d'un parking situé dans un immeuble voisin, à l'« Hersilia ».

UNLIMITED INVESTMENTS va optimiser la structure et la surface actuelle (48m²) du studio pour le transformer en un appartement de 2 pièces haut de gammes aux espaces de vie confortables et aux prestations haut de gamme.

Le budget de l'opération est le suivant :

- Prix de revient du projet (HT, frais Look&Fin inclus) : 1.291.478 €
- Prix de revient à financer : 1.185.278 €
- Chiffre d'affaires prévisionnel (HT) : 1.770.000 €
- Marge prévisionnelle : 478.522 €

Le projet est financé de la façon suivante :

- Fonds propres : 285.278 €
- Look&Fin : 900.000 €

UNLIMITED INVESTMENTS SARL, souhaite emprunter 900.000€ afin de financer partiellement l'acquisition et les travaux du projet de l'opération.

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) 864.000 EUR.

Partie IV – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

La somme des montants investis par les prêteurs en vue du financement de UNLIMITED INVESTMENTS SARL 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 UNLIMITED INVESTMENTS SARL.

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 UNLIMITED INVESTMENTS SARL. A l'échéance du prêt, soit le 24^{ème} à compter de la mise à disposition effective des fonds à l'Emprunteur, celui-

ci remboursera en une seule mensualité l'intégralité du montant du prêt en principal. Vous trouverez ci-dessous un exemple de tableau d'amortissement sur la base d'un prêt d'un montant de 1.000 EUR en capital qui, par hypothèse, serait libéré le 2 mai 2022.

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

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

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'anniversaire¹ de libération des fonds par LOOKANDFIN FINANCE au profit de l'Emprunteur étant entendu que le remboursement de la première mensualité interviendra un mois après cette libération. Au moment de la rédaction de la présente note d'information, la date de libération des fonds et, par conséquent, celle de paiement des intérêts, ne sont pas encore connue.

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

B. Description du garant et de la garantie

La mise en place d'une inscription d'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers (HSPD) à concurrence de 864.000 EUR en principal sur le bien 6 bis (n°5 au RDC) boulevard d'Italie à 98000 Monaco ainsi que sur l'emplacement de parking 19P4 sis immeuble « Hersilia » 33 lieudit Moulins Inférieurs à 98000 Monaco à conférer au profit de LOOKANDFIN FINANCE le jour de l'acquisition des biens après obtention de la mainlevée de toute charge et sûreté dont les biens seraient grevés.

La mise en place d'une inscription hypothécaire générale en 1^{er} rang à concurrence de 36.000 EUR en principal (majoré des frais accessoires) sur le bien 6 bis (n°5 au RDC) boulevard d'Italie à 98000 Monaco ainsi que sur l'emplacement de parking 19P4 sis immeuble « Hersilia » 33 lieudit Moulins Inférieurs à 98000 Monaco à conférer au profit de LOOKANDFIN FINANCE le jour de l'acquisition des biens après inscription de l'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers dont question ci-dessus au profit de LOOKANDFIN FINANCE.

L'Emprunteur 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, en capital et intérêts, de procéder à la constitution de sûretés sur le bien 6 bis (n°5 au RDC) boulevard d'Italie à 98000 Monaco ainsi que sur l'emplacement de parking 19P4 sis immeuble « Hersilia » 33 lieudit Moulins Inférieurs à 98000 Monaco au profit de bénéficiaires autres que LOOKANDFIN FINANCE.

Il faut notamment entendre par sûreté, sans que cette énumération ne soit limitative, toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, engagement de caution, engagement de codébition solidaire, fiducie-sûreté, transfert de propriété et cession de créance à titre de garantie, affectation spéciale d'une somme d'argent ou d'un compte bancaire à titre de garantie, ainsi que toute autre sûreté réelle ou personnelle garantissant les obligations de l'Emprunteur, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.

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

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

1. Comptes annuels de la société LOOKANDFIN FINANCE SA pour son dernier exercice comptable.
2. Comptes annuels de la société UNLIMITED INVESTMENTS SARL pour ses deux derniers exercices comptables.

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

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

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

Numéro d'entreprise BE 0683.777.546

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

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

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

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

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

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

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

N°	BE 0683.777.546	A-cap 2.1
----	-----------------	-----------

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

LEVY MORELLE Frédéric

Chaussée de la Hulpe 411
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

Début de mandat: 26-10-2017

Fin de mandat: 30-06-2023

Administrateur délégué

WROBLEWSKI Dominique

Boulevard Léopold II 109
1080 Molenbeek-Saint-Jean
BELGIQUE

Début de mandat: 26-10-2017

Fin de mandat: 30-06-2023

Administrateur délégué

LOOK AND FIN

BE 0846.783.769
Avenue Louise 475
1000 Bruxelles
BELGIQUE

Début de mandat: 26-10-2017

Fin de mandat: 30-06-2023

Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par:

LEVY MORELLE Frédéric

Chaussée de la Hulpe 411
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

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

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28		
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	36.719.158	25.204.416
Créances à plus d'un an		29	25.676.077	17.202.161
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	25.676.077	17.202.161
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	10.637.312	5.857.989
Créances commerciales		40	199.649	91.583
Autres créances		41	10.437.663	5.766.407
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	405.769	2.144.266
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	36.719.158	25.204.416

COMPTE DE RÉSULTATS

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

N°	BE 0683.777.546	A-cap 5
----	-----------------	---------

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

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

SARL UNLIMITED INVESTMENTS

7 Avenue de Grande Bretagne
98000 MONACO

Bilan – Compte de Pertes et Profits en euros
Exercice clos le 31 décembre 2020

<i>Note annexe aux états financiers</i>	1
<i>Bilan</i>	4
<i>Compte Pertes et profits</i>	6
<i>Détail du bilan</i>	8
<i>Détail du compte de pertes et profits</i>	12
<i>Détail des frais à amortir et immobilisations</i>	15
<i>Détail des amortissements</i>	16
<i>Détail des provisions</i>	17

Note annexe aux états financiers

Désignation de la société : SARL UNLIMITED INVESTMENTS

La note d'information et le détail des comptes du bilan et du compte de pertes et profits font partie intégrante des états financiers exprimés en Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020

L'objet social est : Exclusivement en Principauté de Monaco, pour son propre compte, à titre professionnel, habituel et spéculatif, achat, revente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières, à l'exclusion des activités régies par la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002.

	Montant en euros
<i>Total du bilan</i>	14 907 397,57
<i>Chiffre d'affaires</i>	25 200 000,00
<i>Résultat net comptable (Bénéfice)</i>	1 047 724,82
<i>Fonds social</i>	5 666 316,61

Règles générales

Le bilan et le compte de pertes et profits au 31 décembre 2020 ont été établis conformément au Code de Commerce et aux dispositions particulières des sociétés à responsabilité limitée conformément à la Loi du 8 janvier 2007 et l'Ordonnance Souveraine n°993 du 16 février 2007.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,

l'entreprise est normalement considérée comme étant en activité, c'est à dire comme devant continuer dans un avenir prévisible,

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,

les méthodes d'évaluation et de présentation, retenues pour l'établissement des états financiers, ne peuvent être modifiées d'un exercice à l'autre sauf en cas de changement exceptionnel de la situation de l'entreprise,

- indépendance des exercices,

l'activité de l'entreprise est découpée en période dénommée "exercice social". Il convient donc de rattacher, à chaque exercice social, les charges et produits y relatif à l'exclusion de tout autre,

- prudence,

les transactions commerciales de l'entreprise comportent inévitablement des incertitudes qu'ils convient d'apprécier raisonnablement afin d'éviter de transférer des charges sur l'avenir, de grever le patrimoine et les résultats futurs de celle-ci.

- intangibilité,

le bilan d'ouverture d'un exercice doit correspondre au bilan de clôture précédent.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques

Seules sont exprimées les informations significatives.

Note annexe aux états financiers

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine..

Stocks

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, les droits de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables à l'acquisition des produits finis, des matières premières et des services. Les rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les stocks sont évalués suivant la méthode du premier entrée, premier sorti. Pour des raisons pratiques, le dernier prix d'achat connu a été retenu sauf écart significatif.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

Les biens acquis dans le cadre de l'activité de marchand de biens ont été mis en stock pour leur valeur d'acquisition, des sous comptes ont été créés pour distinguer les frais d'acquisition et les travaux réalisés sur ces dits biens.

Au cours de l'exercice :

- Cession du bien immobilier « Villa Bellevue »
- Cession du bien immobilier « Prince de Galles » hormis la cave conservée par la société afin de respecter les engagements.

Stock des biens immobiliers : 8.446.992,59 € (frais d'acquisition et travaux compris)

- Cave « Château d'Azur »
- Cave « Prince de Galles »
- Appartement « Donatello »

Acquisitions au cours de l'année :

- Appartement « Park Palace ».

Créances et produits

Seuls les créances certaines et les produits acquis ont été rattachés à l'exercice comptable.

Les créances ont été évaluées à leur valeur nominale. Elles ont, le cas échéant, fait l'objet d'une dépréciation par voie de provision pour tenir compte du risque de non recouvrement.

Note annexe aux états financiers

Dettes et charges

Les dettes certaines qui existent à la clôture de l'exercice figurent en comptes de tiers. Les dettes liquidées à la clôture de l'exercice figurent en dépenses à régler. Les dettes qui ne sont pas définitivement liquidées à la clôture de l'exercice, figurent en passif précompté.

Situation fiscale

La société n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les bénéfices institué par l'Ordonnance Souveraine n°3152 du 19 mars 1964.

Informations diverses

Emprunts :

- Financement « Park Palace » :

Banque Société De Banque Monaco pour un montant de 5.850.000,00 €

Gage espèces à hauteur de 900.000,00 €

Garanties :

- Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 5.850.000,00 € majoré de 15% pour frais, intérêts et accessoires sur le bien objet de la présente demande à savoir d'un appartement de type 2/3 pièces, ainsi que deux parkings et une cave sis Avenue de la Costa et Impasse de la Fontaine « PARK PALACE » à Monaco.
 - Gage de monnaie et d'instruments financiers à constituer en nos livres -constituant- à hauteur de 900.000,00 € seront affectés au paiement des intérêts sur 3 années.
 - Caution personnelle et solidaire de M. Laurent VAN DEN EYNDE à hauteur de 130%
 - Caution personnelle et solidaire de M. Michel NEUGARTEN à hauteur de 130%
 - Caution personnelle et solidaire de Mme Emily VAN DEN EYNDE à hauteur de 130%
- Echéance in fine pour une durée de 3 ans (soit 36 mois) dont 35 mois de franchise partielle.

- Financement « Donatello » :

Banque Crédit Mutuel pour un montant de 1.800.000,00 €

Garanties :

Gage espèces à hauteur de 200.000,00 €

Caution solidaire de M. Laurent VAN DEN EYNDE de 360.000,00 €

Echéance au 31/12/2021

Les intérêts sont établis sur l'utilisation par trimestre civil et à terme échu en fonction de la valeur de l'index EURIBOR 3 MOIS MOY/1M (pour information -0,31% au 31/05/2019) majoré de 2,00 % l'an, soit actuellement 2,00 € l'an.

Ils sont établis sur la base d'une année civile.

Séquestre – Cession Appartement « Prince de Galles » :

Contrat de séquestre, signé le 30 janvier 2021, entre l'acheteur, le vendeur et Me Thomas Giaccardi, avocat défenseur désigné séquestre, pour un montant de 2.500.000€ en garantie de la bonne réalisation des travaux.

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/20	Net au 31/12/19
ACTIF				
DISPONIBLE/RECOUVRABLE A MOINS D'UN AN DISPONIBLE				
Espèces en caisse				
Banques dépôts à vue	3 060 328,48		3 060 328,48	1 532 065,39
Banques dépôts à terme				
Chèques postaux				
Autres valeurs à vue				
	3 060 328,48		3 060 328,48	1 532 065,39
RECOUVRABLE				
Titres négociables				
Actionnaires-capital appelé				
Effets à recevoir				
Clients débiteurs				
Fournisseurs débiteurs				
Débiteurs divers	2 500 076,50		2 500 076,50	
Comptes des actionnaires/associés				
Services fiscaux				
Actif précompté				
Avances et prêts				
Opérations en particip/stés affiliées				
	2 500 076,50		2 500 076,50	
TOTAL :	5 560 404,98		5 560 404,98	1 532 065,39
STOCKS ET EN-COURS	8 446 992,59		8 446 992,59	17 318 594,70
PAIEMENTS ANTICIPE / DE GARANTIE				
ACTIF A PLUS D'UN AN				
Comptes de liaison				
Prêts et autres créances				
ACTIF INDISPONIBLE				
Dépôts et cautionnements				
Autres actifs indisponibles	900 000,00		900 000,00	2 236 000,00
	900 000,00		900 000,00	2 236 000,00
TITRES DE PARTICIPATION				379 813,54
IMMOBILISATIONS				
Fonds de commerce				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations incorporelles				
FRAIS A AMORTIR				
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	14 907 397,57		14 907 397,57	21 466 473,63
COMPTES D'ORDRE (cf note annexe aux états financiers)				

Bilan

	Net au 31/12/20	Net au 31/12/19
PASSIF		
EXIGIBLE A MOINS D'UN AN		
Découverts bancaires		
Effets à payer		
Dépenses à régler		
Fournisseurs créditeurs		
Clients créditeurs		
Autres créditeurs		
Passif précompté	618 328,90	37 963,37
Services Fiscaux		
Emprunts et concours bancaires moins d'un an	1 800 000,00	
Bénéfice à distribuer		
	2 418 328,90	37 963,37
Comptes des actionnaires/associés	972 752,06	859 918,47
	3 391 080,96	897 881,84
ENCAISSEMENTS ANTICIPES OU DE GARANTIE		
PASSIF A PLUS D'UN AN		
Effets à payer		
Comptes des actionnaires/associés		
Emprunts	5 850 000,00	15 950 000,00
Autres dettes à plus d'un an		
	5 850 000,00	15 950 000,00
PROVISIONS POUR RISQUES		
RESERVES RESULTANT DE DISPOSITIONS SPECIALES		
COMPTES DE REGULARISATION		
FONDS APPARTENANT A DES TIERS		
FONDS SOCIAL :		
CAPITAL		
Capital libéré	15 000,00	15 000,00
Prime d'émission		
	15 000,00	15 000,00
RESERVES		
Statutaires et contractuelles	1 500,00	1 500,00
Facultatives		
Spéciales de réévaluation		
	1 500,00	1 500,00
	16 500,00	16 500,00
RESULTATS		
Report des exercices antérieurs	4 602 091,79	3 636 841,95
Résultat net de l'exercice	1 047 724,82	965 249,84
Bénéfice à distribuer		
	5 649 816,61	4 602 091,79
	5 666 316,61	4 618 591,79
TOTAL DU PASSIF	14 907 397,57	21 466 473,63
COMPTES D'ORDRE (cf note annexe aux états financiers)		

Compte Pertes et profits

	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois
RESULTAT DE L'ACTIVITE PRINCIPALE		
CHIFFRE D'AFFAIRES :		
Chiffre d'affaires Monaco	25 200 000,00	10 400 000,00
Chiffre d'affaires France		
Chiffre d'affaires Exportation		
France + Exportation		
TOTAL VENTES	25 200 000,00	10 400 000,00
MOINS :		
Taxe sur le chiffre d'affaires		
TOTAL	25 200 000,00	10 400 000,00
A DEDUIRE :		
COUT D'APPROVISIONNEMENT ET DE PRODUCTION :		
Stock au début de l'exercice	15 909 751,61	7 997 626,00
Achats		
Frais sur achats		
Frais de personnel d'appro et de production		
Consommations d'appro. biens et serv		1 140,00
Autres frais d'appro et de prod		
Charges d'amortissements		
<i>Total</i>	<i>15 909 751,61</i>	<i>7 998 766,00</i>
MOINS :		
Stocks fin d'exercice		
TOTAL	15 909 751,61	7 998 766,00
BENEFICE PERTE	9 290 248,39	2 401 234,00
A DEDUIRE :		
CHARGES DE DISTRIBUTION		
Ports sur ventes		
Commissions et courtages		
Frais de personnel		
Frais divers de distribution	529 960,00	
Charges d'amortissements		
<i>Total charges de distribution</i>	<i>529 960,00</i>	
CHARGES D'ADMINISTRATION		
Frais de personnel		
Frais d'administration	7 442 280,88	1 116 522,17
Autres frais généraux	50 887,40	34 535,01
Charges d'amortissements		
<i>Total charges d'administration</i>	<i>7 493 168,28</i>	<i>1 151 057,18</i>
CHARGES FINANCIERES		
Intérêts sur emprunts	153 818,47	89 825,44
Autres charges financières	37 538,66	113 287,19
<i>Total charges financières</i>	<i>191 357,13</i>	<i>203 112,63</i>
Total	8 214 485,41	1 354 169,81
RESULTAT NET DE L'ACTIVITE PRINCIPALE	1 075 762,98	1 047 064,19
RESULTAT DES ACTIVITES ACCESSOIRES		
Gestion financière	5 226,01	3 666,58
Participations	-36 900,25	
Autres activités		
<i>Total de l'activité accessoire</i>	<i>-31 674,24</i>	<i>3 666,58</i>

Compte Pertes et profits

	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois
RESULTAT EXTRAORDINAIRE		
Dotations aux provisions		-4 776,09
Dotations aux amortissements		
Reprises sur amortissements et prov	4 776,09	
Résultat sur cession d'actif		
Différences de change		
Autres profits exceptionnels		
Autres pertes exceptionnelles	-0,01	
<i>Total de l'activité exceptionnelle</i>	4 776,08	-4 776,09
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 048 864,82	1 045 954,68
RESULTATS EXERCICES ANTERIEURS		
Pertes sur exercices précédents	-1 140,00	-80 704,84
Profit sur exercices précédents		
<i>Total exercices antérieurs</i>	-1 140,00	-80 704,84
QUOTE PART AYANT DROIT		
RESULTAT NET AVANT IMPOT	1 047 724,82	965 249,84
IMPOT SUR LE BENEFICES		
RESULTAT NET	1 047 724,82	965 249,84