

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFIN FINANCE DE  
CONTRATS DE PRETS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT  
ANTICIPE EN VUE DU FINANCEMENT DE FONCIERE DE PROVENCE 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 FONCIERE DE PROVENCE SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, 306 Rue Paradis à 13008 Marseille, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce de Marseille sous le numéro 849.169.495 à concurrence d'un montant maximal de 590.000 EUR. La société FONCIERE DE PROVENCE 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 FONCIERE DE PROVENCE 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).**

**12 JUILLET 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 FONCIERE DE PROVENCE 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 FONCIERE DE PROVENCE SAS que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

En effet, si la société FONCIERE DE PROVENCE 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 FONCIERE DE PROVENCE SAS, la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN a identifié les risques suivants inhérents à la société FONCIERE DE PROVENCE SAS :

a) Risques liés au Projet « Rome » :

La dette découlant de la présente Offre sera remboursée par les revenus générés par le projet de marchand de bien immobilier en cours de réalisation appelé le projet « Rome ».

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

Par ailleurs, le coût global du projet « Rome » (hors intérêts et frais liés au prêt Look&Fin) s'élève à 634.450 EUR. La structure de financement est la suivante :

- Fonds propres : 44.450 EUR.
- Crédit LOOKANDFIN FINANCE SA : 590.000 EUR.

Les prix de vente des biens du projet « Rome » seront affectés prioritairement au remboursement de LOOKANDFIN FINANCE sur base du mécanisme de mainlevée.

b) Risques liés au niveau de solvabilité de l'entreprise FONCIERE DE PROVENCE SAS

A la clôture 2021, le ratio de solvabilité de l'entreprise FONCIERE DE PROVENCE SAS s'élève à -3% en raison d'un capital s'élevant à 1.500 € et d'une perte reportée en 2021 de - 85.381 €, pour un bilan total en hausse à 3.028.497 €. Ce dernier découle de la stratégie de croissance de l'entreprise qui constitue un parc immobilier à vocation patrimoniale via de la dette bancaire et obligataire. Ce niveau de solvabilité est cependant compensé par un ratio Loan-to-Value de 41% calculé sur base des valeurs d'expertise des biens détenus en portefeuille à la clôture 2021.

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

- a) Une Hypothèque légale Spéciale de Prêteurs de Deniers (HSPD) complétée d'une inscription hypothécaire de premier rang

La société FONCIERE DE PROVENCE SAS confère à LOOKANDFIN FINANCE une hypothèque spéciale de prêteur de deniers à hauteur de 572.890 € complétée d'une inscription hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang de 17.110 € en principal sur les biens sis 143 rue de Rome à 13006 Marseille. Ce bien ayant été expertisé le 1/02/2022 pour un montant de 885.000 € pour une vente en bloc en l'état, le ratio *Loan-to-Value* s'élève à 67%.

- b) Des loyers permettant de couvrir 107,5% des charges financières annuelles du financement Look&Fin

L'entreprise FONCIERE DE PROVENCE SAS confère à LOOKANDFIN FINANCE un nantissement des loyers générés par les lots de l'immeuble acquis. Le taux d'occupation actuel du bien est de 87,5% et permet de bénéficier de loyers pour un montant de 47.620 € par an. Les charges financières liées au financement Look&Fin s'élevant à 44.297€ par an, les loyers permettent de couvrir à 107,5% les charges de financement.

c) Une offre d'achat reçue d'un acteur expérimenté

Une offre d'achat a été reçue pour l'acquisition du bien en bloc et en l'état simultanément à l'acquisition de 4 autres biens acquis par Foncière de Provence. Le prix total de cette offre s'élève à 5.850.000 € impliquant un prix de vente individuel de 960.000€ pour le bien financé, reflétant un ratio Loan-to-Value de 61,5%.

3. A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société FONCIERE DE PROVENCE 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 (risque élevé). Pour une description complète des différentes classes de risques et de leur signification, cliquez [ici](#).

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

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

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

Les éventuels frais de recouvrement pourraient aussi, le cas échéant, 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 sa constitution.

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

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

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

Le montant prêté en principal par LOOKANDFIN FINANCE à la société FONCIERE DE PROVENCE 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 FONCIERE DE PROVENCE SAS.

Le montant maximum qui pourra être prêté par LOOKANDFIN FINANCE à la société FONCIERE DE PROVENCE SAS sera de 590.000 EUR.

### 2° A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société FONCIERE DE PROVENCE SAS

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société FONCIERE DE PROVENCE SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, 306 Rue Paradis à 13008 Marseille, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce de Marseille sous le numéro 849.169.495.

L'adresse du site internet de la société FONCIERE DE PROVENCE est [www.fonciere-de-provence.com](http://www.fonciere-de-provence.com).

2° La société FONCIERE DE PROVENCE SAS est une société spécialisée dans les opérations immobilières à vocation patrimoniale et de marchands de biens.

3° Le capital social de la société FONCIERE DE PROVENCE SAS est détenu à hauteur de :

- 47,5% par la société de droit français SC FINANCIERE IKKI
- 47,5% par la société de droit français SC MKJ Holding
- 5% par la société de droit français SARL NDKE

4° Les actionnaires de FONCIERE DE PROVENCE SAS ne perçoivent pas de rémunération de la part de FONCIERE DE PROVENCE SAS.

Au 31/12/2021, il existait les comptes courants suivants dans FONCIERE DE PROVENCE SAS vis-à-vis de ses actionnaires :

- 82.500 EUR **à charge** de la société GA NPI
- 35.275 EUR **en faveur** de la société MKJ Holding

FONCIERE DE PROVENCE SAS ne perçoit pas de rémunération des personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.

5° Le président de la société FONCIERE DE PROVENCE SAS est la société GA NPI SARL, société de droit français, dont le siège social est établi en France, 306 rue Paradis à 13008 Marseille, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce de Marseille sous le numéro 845.260.082.

La société FONCIERE DE PROVENCE SAS n'a pas d'administrateur.

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



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

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

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

9° Le commissaire aux comptes titulaire de FONCIERE DE PROVENCE SAS est l'entrepreneur individuel Stéphane PENDARIES, ayant son siège social en France, 60 Avenue Andre Roussin à 13016 Marseille, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce de Marseille sous le SIREN 820.097.731.

## **B. Informations financières concernant la société FONCIERE DE PROVENCE SAS**

1° Les comptes annuels relatifs à l'exercice **31 décembre 2021** ont été audités par le commissaire aux comptes Stéphane PENDARIES et ont fait l'objet d'une vérification indépendante par W AUDIT&ADVISORY.

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

3° FONCIERE DE PROVENCE SAS déclare qu'au 31 décembre 2021 ses capitaux propres s'élevaient à -83.662 EUR et que, depuis cette date, aucun élément de nature exceptionnelle n'est venu influencer le niveau de ses capitaux propres. L'entreprise déclare également qu'au 31 décembre 2021, son endettement financier total s'élevait à 2.882.934 EUR.

4° FONCIERE DE PROVENCE SAS atteste qu'aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de FONCIERE DE PROVENCE SAS n'est à signaler depuis sa constitution.

Pour plus d'informations financière sur la société FONCIERE DE PROVENCE 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 590.000 EUR.

2° L'Offre est émise sous la Condition Suspensive n°1 de recueillir un montant minimal de 415.000 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'un projet d'acte notarié pour l'acquisition du bien sis 143 rue de Rome à 13006 Marseille par Foncière de Provence SAS.
- B. La mise en place d'un transport d'indemnité d'assurance incendie du bien sis 143 rue de Rome à 13006 Marseille.

- C. La mise en place d'un nantissement sur les loyers générés par l'ensemble immobilier sis 143 rue de Rome à 13006 Marseille.
- D. La mise en place d'une inscription d'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers (HSPD) à concurrence de 572.890 EUR en principal sur l'immeuble sis 143 rue de Rome à 13006 Marseille 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.
- E. La mise en place d'une inscription hypothécaire générale en 1<sup>er</sup> rang à concurrence de 17.110 EUR en principal (majoré des frais accessoires) sur l'immeuble sis 143 rue de Rome à 13006 Marseille 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.

Afin de permettre à l'Emprunteur de réaliser la Condition Suspensive n°2, LOOKANDFIN FINANCE versera le montant recueilli dans le cadre de la Levée de fonds net de la commission mentionnée à l'article 8.1, sur le compte séquestre d'un Notaire afin que celui-ci puisse passer, concomitamment, l'acte d'achat de l'immeuble, l'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers et l'inscription hypothécaire.

Ces conditions suspensives doivent être réalisées pour le 31 août 2022 au plus tard.

Le montant minimal de Souscription par investisseur est 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 13 juillet 2022 au 31 août 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 5 août 2022 au plus tard.

La Condition Suspensive n°2 doit être satisfaite pour le 31 août 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 31 août 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° Le projet « Rome » est logé entièrement dans la société FONCIERE DE PROVENCE SAS. FONCIERE DE PROVENCE SAS est elle-même détenue à hauteur de 47,5% par SC FINANCIERE IKKI, de 47,5% par SC MKJ Holding et de 5% par SARL NDKE.

Afin de financer partiellement le projet de marchand de biens immobiliers « Rome » incluant l'acquisition d'un ensemble immobilier situé 143 rue de Rome à 13006 Marseille, FONCIERE DE PROVENCE SAS souhaite emprunter un montant de 590.000 €.

Le budget du projet est le suivant :

- Prix de revient total : 634.450 € (hors frais et intérêts LookandFin)
- Chiffres d'affaires prévisionnel total : 960.000 €
- Marge prévisionnelle : 325.550 €

Le prix de revient est financé de la façon suivante :

- Fonds propres du promoteur : 44.450 €
- Prêt Look&Fin : 590.000 €

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) 572.890 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 FONCIERE DE PROVENCE 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 FONCIERE DE PROVENCE 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 FONCIERE DE PROVENCE SAS. A l’échéance du prêt, soit le 24<sup>ème</sup> mois 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 15 août 2022.

Date	Mensualité	Principal	Intérêt	Solde restant dû
15/09/22	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/10/22	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/11/22	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/12/22	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/01/23	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/02/23	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/03/23	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/04/23	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/05/23	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/06/23	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/07/23	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/08/23	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/09/23	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/10/23	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/11/23	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/12/23	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/01/24	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/02/24	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/03/24	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/04/24	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/05/24	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/06/24	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/07/24	5,42 €	- €	5,42 €	1 000 €
15/08/24	1 005,42 €	1 000,00 €	5,42 €	- €
<b>Total</b>	<b>1 130 €</b>	<b>1 000 €</b>	<b>130 €</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 6,5% l'an avant retenue du précompte mobilier.

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

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**

Le prêt est assorti des engagements suivants :

- A. La mise en place d'un transport d'indemnité d'assurance incendie du bien sis 143 rue de Rome à 13006 Marseille.
- B. La mise en place d'un nantissement sur les loyers générés par l'ensemble immobilier sis 143 rue de Rome à 13006 Marseille.
- C. La mise en place d'une inscription d'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers (HSPD) à concurrence de 572.890 EUR en principal sur l'immeuble sis 143 rue de Rome à 13006 Marseille 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.
- D. La mise en place d'une inscription hypothécaire générale en 1<sup>er</sup> rang à concurrence de 17.110 EUR en principal (majoré des frais accessoires) sur l'immeuble sis 143 rue de Rome à 13006 Marseille 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.

---

<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.

**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 FONCIERE DE PROVENCE SAS 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
<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>





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

## 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		

N°	BE 0683.777.546	A-cap 6.3
----	-----------------	-----------

## ETAT DES DETTES

### VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

### DETTES GARANTIES

#### Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

#### Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

#### Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

#### Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Codes	Exercice
42	10.519.379
8912	25.980.894
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

N°	BE 0683.777.546	A-cap 6.8
----	-----------------	-----------

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### RESUME DES REGLES D'EVALUATION

#### I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 29 Avril 2019 portant exécution du Codes des sociétés et associations.

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants : pas d'application

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent;

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent : pas d'application

#### II. Règles particulières

Frais d'établissement :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif : pas d'application

Frais de restructuration :

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration [n'ont pas] été portés à l'actif; dans l'affirmative; cette inscription à l'actif se justifie comme suit : néant

Immobilisations incorporelles :

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend : néant

Immobilisations corporelles :

Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice;

Amortissements actés pendant l'exercice :

1. Frais d'établissement : néant

2. Immobilisations incorporelles L NR Taux : néant

3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux L NR Taux : néant

4. Installations, machines et outillage L NR Taux : néant

5. Matériel roulant : néant

6. Matériel de bureau et mobilier L NR Taux : néant

7. Autres immobilisations corp.

néant

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés :

- montant pour l'exercice : néant

- montant cumulé pour immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983 : néant

Immobilisations financières : néant

Stocks : néant

Devises : non applicable

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes : non applicable

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels :

Non applicable

Conventions de location-financement : non applicable

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif, les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à : néant

**Société FONCIERE DE PROVENCE**

306 rue paradis

13008 MARSEILLE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021



## COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2021

Pages

### **COMPTES ANNUELS**

- Bilan actif-passif	2 et 3
- Compte de résultat	4 et 5
- Annexe	6 à 9
- Détail des comptes bilan actif passif	10 à 12
- Détail Compte de résultat	13 et 14

### **DOSSIER FISCAL**

- Liasse 2065	15 et 16
- Liasses 2033-A à 2033-G	17 à 23

### **DOSSIER DE GESTION**

- Soldes intermédiaires de gestion	24
- Détail Soldes intermédiaires de gestion	25 et 26

### **AUTRES ETATS**

- Etat des Immobilisations	27 à 30
----------------------------	---------

**TALENZARES**

400 chemin de l'aubère

13100 Aix-en-Provence

04 42 26 69 05

En notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise

Société FONCIERE DE PROVENCE  
306 rue paradis  
13008 MARSEILLE

relatifs à l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Les comptes annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan,	3 028 496 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	71 216 Euros
- Résultat net comptable,	( 85 382) Euros

Fait à Aix-en-Provence  
Le 22/02/2022

Sébastien Chauvin  
Expert-Comptable Associé

Société FONCIERE DE PROVENCE

306 rue paradis

13008 MARSEILLE



## COMPTES ANNUELS

TALENZ ARES  
400 chemin de l'aubère

13100 Aix-en-Provence

## BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	<b>Immobilisations corporelles</b>						
	Terrains						
	Constructions	2 831 415	50 324	2 781 091	502 828	2 278 263	453.09
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles						
	Immobilisations en cours	35 400		35 400		35 400	
Avances et acomptes							
<b>Immobilisations financières (2)</b>							
Participations mises en équivalence							
Autres participations	2 000		2 000	2 000			
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières							
<b>Total II</b>	<b>2 868 815</b>	<b>50 324</b>	<b>2 818 491</b>	<b>504 828</b>	<b>2 313 663</b>	<b>458.31</b>	
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	<b>Créances (3)</b>						
	Clients et comptes rattachés	44 034		44 034		44 034	
	Autres créances	143 603		143 603	47 052	96 551	205.20
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	9 485		9 485	3 346	6 139	183.49	
Charges constatées d'avance (3)	12 884		12 884	1 713	11 171	652.00	
<b>Total III</b>	<b>210 006</b>		<b>210 006</b>	<b>52 111</b>	<b>157 894</b>	<b>302.99</b>	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>3 078 820</b>	<b>50 324</b>	<b>3 028 496</b>	<b>556 939</b>	<b>2 471 557</b>	<b>443.78</b>	

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

## BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N		Exercice N-1		Ecart N/ N-1	
		31/12/2021	12	31/12/2020	12	Euros	%
CAPITAUX PROPRIES	Capital (Dont versé : 1 500 Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	1 500		1 500			
	<b>Réserves</b>						
	Réserve légale	150		150			
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées						
	Autres réserves						
	Report à nouveau	70		70			
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	85 382-		0		85 382-	NS
Subventions d'investissement Provisions réglementées							
<b>Total I</b>	83 662-		1 720		85 382-	NS	
AUTRES FONDS PROPRIES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées						
	<b>Total II</b>						
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges						
	<b>Total III</b>						
DETTES (1)	<b>Dettes financières</b>						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires	1 798 811				1 798 811	
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	1 037 239		450 082		587 157	130.46
	Concours bancaires courants	84				84	
	Emprunts et dettes financières diverses	46 800		75 275		28 475-	37.83-
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
	<b>Dettes d'exploitation</b>						
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	102 515		24 662		77 853	315.68	
Dettes fiscales et sociales	42 470		800		41 670	NS	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	84 240		4 400		79 840	NS	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)						
	<b>Total IV</b>	3 112 158		555 219		2 556 939	460.53
	Ecart de conversion passif (V)						
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	3 028 496		556 939		2 471 557	443.78

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

2 138 820 128 670

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N/ N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
<b>Produits d'exploitation (1)</b>						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	71 216		71 216	4 902	66 314	NS
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	71 216		71 216	4 902	66 314	NS
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Rèprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			44 416		44 416	
Autres produits			0	0	0	840.00
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			115 632	4 902	110 730	NS
<b>Charges d'exploitation (2)</b>						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			93 836	11 926	81 910	686.79
Impôts, taxes et versements assimilés			12 500	1 945	10 555	542.59
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			49 259	1 065	48 194	NS
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			3 076	500	2 576	514.74
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			158 671	15 437	143 234	927.86
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			43 040	10 535	32 504	308.52
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N/ N-1	
	31/12/2021	12	31/12/2020	12	Euros	%
<b>Produits financiers</b>						
Produits financiers de participations (3)						
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)		1		14 125	14 124-	99.99-
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total V</b>		1		14 125	14 124-	99.99-
<b>Charges financières</b>						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)		42 260		3 557	38 703	NS
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total VI</b>		42 260		3 557	38 703	NS
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>		42 259-		10 568	52 827-	499.89-
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>		85 299-		32	85 331-	NS
<b>Produits exceptionnels</b>						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
<b>Total VII</b>						
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		83		32	51	158.75
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
<b>Total VIII</b>		83		32	51	158.75
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>		83-		32-	51-	158.75-
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>		115 633		19 027	96 606	507.74
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>		201 015		19 027	181 988	956.49
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>		85 382-		0	85 382-	NS

\* Y compris : Rédevance de crédit bail mobilier  
: Rédevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées