

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFINFINANCE DE
CONTRATS DE PRETS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT
ANTICIPE EN VUE DU FINANCEMENT DE 17 CAEN MEMORIAL 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 17 CAEN MEMORIAL SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, au 2 place Alexandre Farnese, 84000 Avignon, inscrite aux RCS de Avignon sous le numéro 484.811.955 à concurrence d'un montant maximal de 700.000 EUR.

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 17 CAEN MEMORIAL 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).**

6 OCTOBRE 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 17 CAEN MEMORIAL 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 17 CAEN MEMORIAL SAS que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

En effet, si la société 17 CAEN MEMORIAL 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 17 CAEN MEMORIAL SAS, la plateforme de financement alternatif LOOKANDFIN a identifié les risques suivants inhérents à la société 17 CAEN MEMORIAL SAS :

- a) Risques liés au Projet sis 17, rue du Commodore Hallet, 14000 Caen.

Le remboursement en capital du prêt Look&Fin s'effectuera via un refinancement de l'emprunt hypothécaire.

Les négociations liées à un refinancement du bien peuvent entraîner des risques de retards. L'issue de ces négociations est également incertaine.

2. A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société 17 CAEN MEMORIAL SAS est peu élevé compte tenu de:

- a) Une hypothèque de premier rang

La société 17 CAEN MEMORIAL SAS confère à LOOKANDFIN FINANCE une inscription hypothécaire générale en premier rang à concurrence du montant levé en principal (majoré des frais accessoires) sur le bien sis 17, rue du Commodore Hallet, 14000 Caen.

- b) Un engagement de ne pas octroyer de sûretés additionnelles sur le bien financé

L'Emprunteur s'engage de manière irrévocable et inconditionnelle envers LOOKANDFIN FINANCE à s'abstenir de procéder à la constitution de sûretés sur le bien sis 17, rue du Commodore Hallet, 14000 Caen 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 17 CAEN MEMORIAL SAS, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.

- c) Un nantissement des loyers et de la police d'assurance incendie liée au bâtiment

Les bureaux sont actuellement loués (100% d'occupation) pour un revenu annuel de 83k€. Le ratio de DSCR est de 1,65.

La société 17 CAEN MEMORIAL SAS confère à LOOKANDFIN FINANCE :

- Un nantissement des loyers générés par l'immeuble sis 17, rue du Commodore Hallet, 14000 Caen

- Un transport d'indemnité d'assurance incendie de l'immeuble sis 17, rue du Commodore Hallet, 14000 Caen

d) Une Caution personnelles des Actionnaires.

Monsieur François Xavier Meaume, actionnaire indirect de 17 CAEN MEMORIAL SAS, emprunte aux côtés de 17 CAEN MEMORIAL SAS en qualité de Caution solidaire, ce qui signifie que Monsieur François Xavier Meaume sera tenu au remboursement du prêt au même titre que 17 CAEN MEMORIAL SAS.

3. A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société 17 CAEN MEMORIAL 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^{er}, 5° de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du *crowdfunding*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Identité de l'émetteur - LOOKANDFIN FINANCE

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

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

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

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

LOOKANDFIN FINANCE est la société filiale de LOOKANDFIN.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Monsieur Frédéric LEVY MORELLE,

- Monsieur Dominique WROBLEWSKI.

Ces mêmes administrateurs sont également délégués à la gestion journalière.

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

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

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

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

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

B. Informations financières concernant l'émetteur

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

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

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

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

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 17 CAEN MEMORIAL SAS et LOOKANDFIN FINANCE.

Le montant prêté en principal par LOOKANDFIN FINANCE à la société 17 CAEN MEMORIAL 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 17 CAEN MEMORIAL SAS.

Le montant maximum qui pourra être prêté par LOOKANDFIN FINANCE à la société 17 CAEN MEMORIAL SAS sera de 700.000 EUR.

2° A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société 17 CAEN MEMORIAL SAS

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société 17 CAEN MEMORIAL SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, au 2 place Alexandre Farnese, 84000 Avignon, inscrite aux RCS de Avignon sous le numéro 484.811.955 ;

17 CAEN MEMORIAL SAS ne dispose pas de site internet.

2° La société 17 CAEN MEMORIAL SAS est une foncière patrimoniale.

3° Le capital social de la société 17 CAEN MEMORIAL SAS est détenu à hauteur de :

- 100% par SARL ZENITH INTERNATIONAL, société de droit Luxembourgeois, dont le siège social est établi au Luxembourg au 17 avenue Guillaume, 1651 Luxembourg, inscrite aux Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B43612

4° Les actionnaires ne perçoivent pas de rémunération de 17 CAEN MEMORIAL SAS.

Il existe au 31/12/2021 des comptes courants dans 17 CAEN MEMORIAL SAS :

- 188.642,96 € en faveur de ZENITH INTERNATIONAL

17 CAEN MEMORIAL 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 17 CAEN MEMORIAL SAS est SARL ZENITH INTERNATIONAL, société de droit Luxembourgeois, dont le siège social est établi au Luxembourg au 17 avenue Guillaume, 1651 Luxembourg, inscrite aux Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B43612.

La société 17 CAEN MEMORIAL SAS n'a pas d'administrateur.

6° 17 CAEN MEMORIAL SAS atteste qu'aucune rémunération n'a été payée au cours du dernier exercice par 17 CAEN MEMORIAL SAS à ses administrateurs.

Aucune somme n'a été provisionnée par 17 CAEN MEMORIAL SAS aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

7° 17 CAEN MEMORIAL SAS atteste qu'aucune condamnation n'a été encourue par aucun des administrateurs de 17 CAEN MEMORIAL SAS.

8° 17 CAEN MEMORIAL SAS atteste qu'aucun conflit d'intérêt n'est à signaler entre 17 CAEN MEMORIAL SAS, d'une part, et son président ou ses actionnaires majoritaires, d'autre part.

9° Le commissaire aux comptes désigné au sein de 17 CAEN MEMORIAL SAS est le cabinet BS AUDIT – 1place Farnèse – Avignon (84000) – SIREN 451 371 389 RCS Avignon

B. Informations financières concernant la société 17 CAEN MEMORIAL SAS

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

2° 17 CAEN MEMORIAL SAS atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles.

3° 17 CAEN MEMORIAL SAS déclare qu'au 31/12/2021 ses capitaux propres s'élevaient à 237 € 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 31/12/2021, son endettement financier total s'élevait à 17.862 EUR.

4° 17 CAEN MEMORIAL SAS atteste qu'aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de 17 CAEN MEMORIAL SAS n'est à signaler depuis son dernier exercice clôturé.

Pour plus d'informations financière sur la société 17 CAEN MEMORIAL 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 700.000 EUR.

2° L'Offre est émise sous la Condition Suspensive n°1 de recueillir un montant minimal de 500.000 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 17, rue du Commodore Hallet, 14000 Caen fournissant les évaluations suivantes :
 - a. la valeur de marché en l'état du bien. En tout état de cause, le ratio de LTV du projet ne pourra excéder 65%.
 - b. la valeur liquidative du bien
- B. La mise en place d'une inscription hypothécaire générale en premier rang à concurrence du montant levé en principal (majoré des frais accessoires) sur le bien sis 17, rue du Commodore Hallet, 14000 Caen
- C. La signature d'une Garantie à Première Demande (« GAPD ») accordée par la SARL ZENITH INTERNATIONAL au profit de LOOKANDFIN FINANCE.

- D. La signature d'un acte de cautionnement général, solidaire et indivisible par Monsieur François-Xavier Meaume à hauteur du montant levé. Cet acte sera inséré dans l'acte authentique de prêt.
- E. La mise en place d'un nantissement des loyers générés par l'immeuble sis 17, rue du Commodore Hallet, 14000 Caen
- F. La mise en place d'un nantissement de l'assurance incendie de l'immeuble sis 17, rue du Commodore Hallet, 14000 Caen

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 procèdera au remboursement des investisseurs dans un délai de 20 jours calendrier à compter de la défaillance de la condition.

4° La période de Souscription s'étend du 08/10/2022 au 30/10/2022 ;

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 30/10/2022 au plus tard.

La Condition Suspensive n°2 doit être satisfaite pour le 15/11/2022 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 15/11/2022 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 famille Meaume est active depuis plus de 15 ans dans le secteur de l'immobilier. Initialement, cette dernière réalisait majoritairement des opérations à caractère patrimoniales. Cette dernière investit dans des biens de typologies variées (résidentiel, bureaux, activités commerciales).

L'actif net patrimonial est valorisé à ce jour à plus de 111m€. Par ailleurs, la famille réalise des opérations de marchands de biens et de vente en réméré (via Infini Capital) de façon opportuniste. Cette activité nécessite une réactivité importante afin de pouvoir se positionner sur les actifs au meilleur prix.

Le projet consiste en le refinancement d'un immeuble de bureau en R+1 d'une surface de 770m² situé à Caen. Le bâtiment dispose en outre de 30 unités de parkings. Le bâtiment est entièrement loué et génère des revenus locatifs de l'ordre de 83.000€ annuels.

L'objectif du client est d'affecter la liquidité générée par ce refinancement aux activités de marchand de biens et de vente en réméré du groupe. Plusieurs stratégies d'exit sont envisagée : i) le refinancement du bien via un crédit long terme, ii) le remboursement du crédit via les recettes générées par les autres opérations immobilières du client ou iii) la revente du bien.

17 Caen Mémorial SAS souhaite emprunter 700.000€ afin de refinancer le bien sis 17, rue du Commodore Hallet, 14000 Caen.

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) 672.000 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 17 CAEN MEMORIAL 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 17 CAEN MEMORIAL SAS.

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

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

La durée du prêt qui sera consenti par LOOKANDFIN FINANCE à l'Emprunteur sera de 36 mois en sorte que le remboursement de la dernière mensualité interviendra 36 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 17 CAEN MEMORIAL SAS. A l'échéance du prêt, soit le 36^{ème} 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 15/11/2022.

Montant investi	1.000 €
Mensualité	5,42 €
Taux d'intérêt annuel	6,50 %
Période	36 mois
Total intérêts	195 €
Rendement global	19,50 %

	Date	Mensualité	Principal	Intérêt	Solde restant dû
	15/11/2022	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/12/2022	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/01/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/02/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/03/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/04/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/05/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/06/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/07/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/08/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/09/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/10/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/11/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/12/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/01/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/02/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/03/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/04/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/05/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/06/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/07/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/08/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/09/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/10/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/11/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/12/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/01/2025	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/02/2025	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/03/2025	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/04/2025	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/05/2025	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/06/2025	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/07/2025	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/08/2025	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/09/2025	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
	15/10/2025	1.005,42 €	1.000,00 €	5,42 €	- €
Total		1.195 €	1.000 €	195 €	

Il est rappelé que comme mentionné en partie I de la présente note, à l'issue du premier mois 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 et pour la première fois le premier mois après la mise à disposition effective 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'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.

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 17 CAEN MEMORIAL SAS pour ses deux derniers exercices comptables.

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.

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.

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		

Comptes annuels

2021

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

17 CAEN MEMORIAL

2 place Alexandre Farnèse

84000 AVIGNON

Tél.

Fax.

APE : 6820B-

Siret : 48481195500042

courrier@zenith-international.com

SARL FIDUVAL

Société d'Expertise Comptable
101 chemin des Huguenots

26000 VALENCE

Tél: 04.75.78.58.30

Fax: 04.75.78.58.31

E-Mail: accueil26@fiduval.com

Site Internet : www.fiduval.com

Attestation d'Expert Comptable	1
Bilan et compte de résultat	2
Bilan BIC synthèse	3
Compte de résultat BIC synthèse	5
Bilan BIC détail	6
Compte de résultat BIC détail	8
Annexe	10
Règles et méthodes comptables	11
Notes sur le bilan	13
Notes complémentaires	19
Liasse fiscale	20
2065 - Impôt sur les sociétés	21
2065 Bis - Impôt sur les sociétés, annexe à la déclaration N°2065	22
2050 - Bilan Actif	23
2051 - Bilan Passif avant répartition	24
2052 - Compte de résultat de l'exercice en liste	25
2053 - Compte de résultat de l'exercice (suite)	26
2054 - Immobilisations	27
2055 - Amortissements	28
2056 - Provisions inscrites au bilan	29
2057 - Etat des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice	30
2058A - Détermination du résultat fiscal	31
Charges et produits exceptionnels	33
2058B - Déficit, indemnités pour congés à payer et provisions non déductibles	34
2058C - Tableau d'affectation du résultat et renseignements divers	35
2059A - Détermination des plus ou moins values	36

2059B - Affectation des plus values à court terme et des plus values de fusion o...	37
2059C - Suivi des moins-values à long terme	38
2059D - Affectation des plus values à long terme	39
2059E - Détermination de la valeur ajoutée produite au cours de l'exercice	40
2059F - Composition du capital social	41

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de la société SASU 17 CAEN MEMORIAL relatifs à l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 16 pages, se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en euros
Total bilan	365 937
Chiffre d'affaires	122 742
Résultat net comptable (Perte)	-3 063

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle du Conseil Supérieur 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.

Fait à VALENCE

Le 12/05/2022

GILLES DESFONDS
EXPERT COMPTABLE

Comptes annuels

2021

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Bilan et compte de résultat

Bilan et compte de résultat

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
ACTIF				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	56 000		56 000	56 000
Constructions	504 000	366 689	137 311	142 855
Autres immobilisations corporelles	163 309	104 432	58 876	82 671
Immobilisations financières				
Autres immobilisations financières	200		200	13 914
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	723 509	471 122	252 387	295 440
Stocks				
Créances				
Clients et comptes rattachés	75 833	8 003	67 830	36 743
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	2 032		2 032	1 335
Autres créances	39 732		39 732	132 975
Divers				
Disponibilités	1 831		1 831	5 928
Charges constatées d'avance	2 126		2 126	887
TOTAL ACTIF CIRCULANT	121 554	8 003	113 550	177 869
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	845 062	479 125	365 937	473 309

Bilan et compte de résultat

	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
PASSIF		
Capital social ou individuel	3 000	3 000
Réserve légale	300	300
Autres réserves		843
Résultat de l'exercice	-3 063	59 588
TOTAL CAPITAUX PROPRES	237	63 731
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières diverses	17 862	16 142
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	188 643	162 314
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	63 690	14 059
Etat, Impôts sur les bénéfices	32 651	143 324
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	12 637	7 567
Autres dettes fiscales et sociales	26 676	41 676
Dettes fiscales et sociales	71 964	192 567
Autres dettes		191
Produits constatés d'avance	23 541	24 305
TOTAL DETTES	365 700	409 578
TOTAL PASSIF	365 937	473 309

Bilan et compte de résultat

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	%	Variation relative (montant)	Var. rel. (%)
PRODUITS						
Production vendue	122 742	100,00	95 607	100,00	27 135	28,38
Autres produits	2		1		1	112,68
Total	122 744	100,00	95 608	100,00	27 136	28,38
CONSOMMATION M/SES & MAT						
Autres achats & charges externes	51 407	41,88	41 840	43,76	9 567	22,87
Total	51 407	41,88	41 840	43,76	9 567	22,87
MARGE SUR M/SES & MAT	71 337	58,12	53 769	56,24	17 568	32,67
CHARGES						
Impôts, taxes et vers. assim.	12 695	10,34	13 315	13,93	-620	-4,66
Amortissements et provisions	29 339	23,90	37 042	38,74	-7 703	-20,79
Autres charges	25 022	20,39	8	0,01	25 014	NS
Total	67 056	54,63	50 365	52,68	16 692	33,14
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 281	3,49	3 404	3,56	876	25,75
Charges financières	699	0,57			699	
Résultat financier	-699	-0,57			-699	
RESULTAT COURANT	3 582	2,92	3 404	3,56	178	5,22
Produits exceptionnels			72 835	76,18	-72 835	-100,00
Charges exceptionnelles	13 714	11,17	6 302	6,59	7 412	117,61
Résultat exceptionnel	-13 714	-11,17	66 533	69,59	-80 247	-120,61
Impôts sur les bénéfices	-7 069	-5,76	10 349	10,82	-17 418	-168,31
RESULTAT DE L'EXERCICE	-3 063	-2,50	59 588	62,33	-62 651	-105,14

Bilan et compte de résultat

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
ACTIF				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
21150000 - TERRAINS BATIS	56 000,00		56 000,00	56 000,00
Terrains	56 000,00		56 000,00	56 000,00
21310000 - BATIMENTS	504 000,00		504 000,00	504 000,00
28131000 - AMORTIS. CONSTRUCTIONS		366 689,34	-366 689,34	-361 145,37
Constructions	504 000,00	366 689,34	137 310,66	142 854,63
21810000 - INSTAL.GALES, AGENCT, AM	156 776,27		156 776,27	156 776,27
21830000 - MATÉRIEL DE BUREAU	6 532,25		6 532,25	6 532,25
28181000 - AMORTIS. INSTAL. GALES, A		100 443,55	-100 443,55	-77 880,71
28183000 - AMORTIS. MATÉR.BUREAU E		3 988,76	-3 988,76	-2 756,67
Autres immobilisations corporelles	163 308,52	104 432,31	58 876,21	82 671,14
Immobilisations financières				
27500000 - DÉPÔTS ET CAUTIONNEME	200,00		200,00	13 914,25
Autres immobilisations financières	200,00		200,00	13 914,25
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	723 508,52	471 121,65	252 386,87	295 440,02
Stocks				
Créances				
41100000 - CLIENTS	37 429,14		37 429,14	35 142,32
41600000 - CLIENTS DOUTEUX OU LITIG	9 604,14		9 604,14	9 604,14
41810000 - CLIENTS - FACTURES À ÉTA	28 800,00		28 800,00	
49100000 - DÉPRÉCIATIONS COMPTES		8 003,45	-8 003,45	-8 003,45
Clients et comptes rattachés	75 833,28	8 003,45	67 829,83	36 743,01
44566000 - TVA DÉDUCTIBLE SUR AB	1 109,81		1 109,81	1 335,37
44567000 - CRÉDIT DE TVA À REPORTE	922,00		922,00	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	2 031,81		2 031,81	1 335,37
46710000 - AUTRES COMPTES DÉBITEU	11,59		11,59	
46720000 - IS GROUPE - INTEGRATION	39 720,00		39 720,00	132 975,00
Autres créances	39 731,59		39 731,59	132 975,00
Divers				
51230000 - PALATINE				5 928,36
51250000 - FIDUCIAL	1 830,67		1 830,67	
Disponibilités	1 830,67		1 830,67	5 928,36
48600000 - CHARGES CONSTATÉES D'A	2 126,23		2 126,23	887,42
Charges constatées d'avance	2 126,23		2 126,23	887,42
TOTAL ACTIF CIRCULANT	121 553,58	8 003,45	113 550,13	177 869,16
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	845 062,10	479 125,10	365 937,00	473 309,18

Bilan et compte de résultat

	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
PASSIF		
10130000 - CAPITAL SOUSCRIT-APPELÉ, VERSÉ	3 000,00	3 000,00
Capital social ou individuel	3 000,00	3 000,00
10610000 - RÉSERVE LÉGALE	300,00	300,00
Réserve légale	300,00	300,00
10680000 - AUTRES RÉSERVES		842,77
Autres réserves		842,77
Résultat de l'exercice	-3 063,22	59 588,00
TOTAL CAPITAUX PROPRES	236,78	63 730,77
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
16500000 - DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS REÇUS	17 862,25	
16520000 - DG IPC		13 057,29
16540000 - DG ID SOFT		1 662,03
16590000 - DG ADENES PPE		1 423,14
Emprunts et dettes financières diverses	17 862,25	16 142,46
45120000 - ZENITH INTERNATIONAL	188 642,96	162 313,59
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	188 642,96	162 313,59
40100000 - FOURNISSEURS	13 861,59	9 423,62
40810000 - FOURNISSEURS - FACT. NON PARVENUES	49 828,23	4 635,39
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	63 689,82	14 059,01
44400000 - ETAT - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	32 651,00	143 324,00
Etat, Impôts sur les bénéfices	32 651,00	143 324,00
44551000 - TVA À DÉCAISSER		100,00
44571200 - TVA COLLECTÉE	7 837,36	7 466,89
44587000 - TVA SUR FACTURES À ÉTABLIR	4 800,00	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	12 637,36	7 566,89
44712000 - TAXES FONCIÈRES CONTESTÉES	26 676,00	41 676,00
Autres dettes fiscales et sociales	26 676,00	41 676,00
Dettes fiscales et sociales	71 964,36	192 566,89
41100000 - CLIENTS		191,47
Autres dettes		191,47
48700000 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	23 540,83	24 304,99
Produits constatés d'avance	23 540,83	24 304,99
TOTAL DETTES	365 700,22	409 578,41
TOTAL PASSIF	365 937,00	473 309,18

Bilan et compte de résultat

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	%	Variation relative (montant)	Var. rel. (%)
PRODUITS						
70800000 - PRODUITS DES ACTIVITÉS A	93 236,14	75,96	59 910,13	62,66	33 326,01	55,63
70810000 - CHARGES LOCATIVES REFA	19 750,10	16,09	24 428,05	25,55	-4 677,95	-19,15
70820000 - CHARGES DE GESTION REF	1 120,63	0,91	1 191,91	1,25	-71,28	-5,98
70830000 - AUTRES CHARGES LOCATIV	8 635,31	7,04	10 077,39	10,54	-1 442,08	-14,31
Production vendue	122 742,18	100,00	95 607,48	100,00	27 134,70	28,38
75800000 - PRODUITS DIVERS GESTION	1,51		0,71		0,80	112,68
Autres produits	1,51		0,71		0,80	112,68
Total	122 743,69	100,00	95 608,19	100,00	27 135,50	28,38
CONSOMMATION M/SES & MAT						
60400000 - ACHATS D'ÉTUDES ET PRES	2 712,02	2,21	2 083,35	2,18	628,67	30,18
60410000 - PRESTATIONS DE SERVICE	22 282,00	18,15			22 282,00	
60611000 - FOURNITURES ÉLECTRICITÉ	12 120,33	9,87	13 159,40	13,76	-1 039,07	-7,90
60612000 - FOURNITURES EAU	1 348,80	1,10	1 201,75	1,26	147,05	12,24
60630000 - ACHATS DE PETIT ÉQUIPEM			322,42	0,34	-322,42	-100,00
61330000 - DOMICILIATION	540,00	0,44	315,00	0,33	225,00	71,43
61400000 - CHARGES LOCATIVES & CO	3 527,56	2,87	1 491,76	1,56	2 035,80	136,47
61510000 - ENTRETIEN S/IMMEUBLE (C	2 418,31	1,97	2 376,02	2,49	42,29	1,78
61560000 - MAINTENANCE	3 676,64	3,00	1 961,65	2,05	1 714,99	87,43
61600000 - PRIMES D'ASSURANCE	1 532,06	1,25	1 520,20	1,59	11,86	0,78
62260000 - HONORAIRES	75,00	0,06	15 295,81	16,00	-15 220,81	-99,51
62270000 - FRAIS D'ACTES ET CONTEN	53,55	0,04	173,25	0,18	-119,70	-69,09
62500000 - DEPLACEMENTS, MISSIONS,			705,83	0,74	-705,83	-100,00
62600000 - FRAIS POSTAUX			46,94	0,05	-46,94	-100,00
62710000 - FRAIS BANCAIRES	1 120,61	0,91	1 186,12	1,24	-65,51	-5,52
Autres achats & charges externes	51 406,88	41,88	41 839,50	43,76	9 567,38	22,87
Total	51 406,88	41,88	41 839,50	43,76	9 567,38	22,87
MARGE SUR M/SES & MAT	71 336,81	58,12	53 768,69	56,24	17 568,12	32,67
CHARGES						
63511000 - CONTRIBUT° ÉCONOMIQU			474,00	0,50	-474,00	-100,00
63512000 - TAXES FONCIÈRES	12 695,00	10,34	12 841,00	13,43	-146,00	-1,14
Impôts, taxes et vers. assim.	12 695,00	10,34	13 315,00	13,93	-620,00	-4,66
68112000 - DOT. AMORT. S/IMMOBIL. C	29 338,90	23,90	37 041,64	38,74	-7 702,74	-20,79
Amortissements et provisions	29 338,90	23,90	37 041,64	38,74	-7 702,74	-20,79
65310000 - REMUNERATION PRESIDEN	25 000,00	20,37			25 000,00	
65800000 - CHARGES DIVERSES GESTI	22,28	0,02	7,86	0,01	14,42	183,46
Autres charges	25 022,28	20,39	7,86	0,01	25 014,42	NS
Total	67 056,18	54,63	50 364,50	52,68	16 691,68	33,14
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 280,63	3,49	3 404,19	3,56	876,44	25,75
66170000 - CHG FINANCIÈRES ENTREP	698,60	0,57			698,60	
Charges financières	698,60	0,57			698,60	
Résultat financier	-698,60	-0,57			-698,60	

Bilan et compte de résultat

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	%	Variation relative (montant)	Var. rel. (%)
RESULTAT COURANT	3 582,03	2,92	3 404,19	3,56	177,84	5,22
77180000 - AUTRES PRODUITS EXCEPT			72 835,13	76,18	-72 835,13	-100,00
Produits exceptionnels			72 835,13	76,18	-72 835,13	-100,00
67120000 - PÉNALITÉS ET AMENDES			78,00	0,08	-78,00	-100,00
67180000 - AUTRES CHARGES EXCEPT.	13 714,25	11,17	6 224,32	6,51	7 489,93	120,33
Charges exceptionnelles	13 714,25	11,17	6 302,32	6,59	7 411,93	117,61
Résultat exceptionnel	-13 714,25	-11,17	66 532,81	69,59	-80 247,06	-120,61
69500000 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICE	32 651,00	26,60	143 324,00	149,91	-110 673,00	-77,22
69810000 - INTÉGRATION FISCALE - CH	27 239,00	22,19			27 239,00	
69890000 - INTÉGRATION FISCALE - PR	-66 959,00	-54,55	-132 975,00	-139,08	66 016,00	-49,65
Impôts sur les bénéfices	-7 069,00	-5,76	10 349,00	10,82	-17 418,00	-168,31
RESULTAT DE L'EXERCICE	-3 063,22	-2,50	59 588,00	62,33	-62 651,22	-105,14