

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFINFINANCE DE  
CONTRATS DE PRETS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT  
ANTICIPE EN VUE DU FINANCEMENT DE ELEVATION IMMOBILIER 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 ELEVATION IMMOBILIER SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, 81 Boulevard des Belges à 69006 Lyon, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce de Lyon sous le numéro 832.557.144 à concurrence d'un montant maximal de 750.000 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 ELEVATION IMMOBILIER 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).**

**2 JUIN 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 ELEVATION IMMOBILIER 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 ELEVATION IMMOBILIER SAS que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

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

- a) Risques liés au Projet sis 71 Chemin de Crépieux – 69300 Caluire-et-Cuire.

La dette découlant de la présente Offre sera remboursée par les revenus générés par le projet de lotisseur en cours de réalisation sis 71 Chemin de Crépieux – 69300 Caluire-et-Cuire.

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

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

- a) Une hypothèque spéciale du prêteur de deniers et une hypothèque de premier rang.

La société ELEVATION IMMOBILIER SAS confère à LOOKANDFIN FINANCE :

- A. La mise en place d'une hypothèque légale spéciale du prêteur de Deniers à concurrence de 720.000 EUR en principal sur le bien sis 71 Chemin de Crépieux – 69300 Caluire-et-Cuire à conférer à LOOKANDFIN FINANCE le jour de l'acquisition du bien après obtention de la mainlevée de toute charge et sûreté dont le bien serait grevé.
- B. La mise en place d'une inscription hypothécaire générale en premier rang à concurrence de 30.000 EUR en principal (majoré des frais accessoires) sur le bien sis 71 Chemin de Crépieux – 69300 Caluire-et-Cuire.

- 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 71 Chemin de Crépieux – 69300 Caluire-et-Cuire 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 ELEVATION IMMOBILIER SAS, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.

c) Une Caution personnelles des Actionnaires.

Monsieur Patrick Maman, actionnaire direct de ELEVATION IMMOBILIER SAS, emprunte aux côtés de ELEVATION IMMOBILIER SAS en qualité de Caution solidaire, ce qui signifie que Monsieur Patrick Maman sera tenu au remboursement du prêt au même titre que ELEVATION IMMOBILIER SAS.

3. A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société ELEVATION IMMOBILIER 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'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](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 ELEVATION IMMOBILIER SAS et LOOKANDFIN FINANCE.

Le montant prêté en principal par LOOKANDFIN FINANCE à la société ELEVATION IMMOBILIER 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 ELEVATION IMMOBILIER SAS.

Le montant maximum qui pourra être prêté par LOOKANDFIN FINANCE à la société ELEVATION IMMOBILIER SAS sera de 750.000 EUR.

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

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société ELEVATION IMMOBILIER SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, 81 Boulevard des Belges à 69006 Lyon, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce de Lyon sous le numéro 832.557.144 ;

Le site internet de ELEVATION IMMOBILIER SAS est : [www.elevationimmobilier.fr](http://www.elevationimmobilier.fr)

2° La société ELEVATION IMMOBILIER SAS est une société spécialisée dans les opérations de promotion, de marchands de biens et de lotisseurs.

3° Le capital social de la société ELEVATION IMMOBILIER SAS est détenu à hauteur de :

- 100% par Monsieur Patrick Maman

4° Les actionnaires ne perçoivent pas une rémunération de ELEVATION IMMOBILIER SAS.

Il existe au 31/12/2021 des comptes courants dans ELEVATION IMMOBILIER SAS :

- 240.000 EUR au profit de Patrick MAMAN

ELEVATION IMMOBILIER 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 ELEVATION IMMOBILIER SAS est Monsieur Patrick Maman.

La société ELEVATION IMMOBILIER SAS n'a pas d'administrateur.

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

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

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

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

9° Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de ELEVATION IMMOBILIER SAS.



## **B. Informations financières concernant la société ELEVATION IMMOBILIER SAS**

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

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

3° ELEVATION IMMOBILIER SAS déclare qu'au 31/12/2021 ses capitaux propres s'élevaient à 393.444 € 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 2.623.486 EUR.

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

Pour plus d'informations financière sur la société ELEVATION IMMOBILIER 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 750.000 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 les fonciers sis 71 Chemin de Crépieux – 69300 Caluire-et-Cuire fournissant les évaluations suivantes :
  - la valeur de marché du projet avec le permis d'aménager obtenu. En tout état de cause, la LTV du projet ne pourra excéder 65%
  - la valeur liquidative des lots
- B. La mise en place d'une hypothèque légale spéciale du prêteur de Deniers à concurrence de 720.000 EUR en principal sur le bien sis 71 Chemin de Crépieux – 69300 Caluire-et-Cuire à conférer à LOOKANDFIN FINANCE le jour de l'acquisition du bien après obtention de la mainlevée de toute charge et sûreté dont le bien serait grevé.
- C. La mise en place d'une inscription hypothécaire générale en premier rang à concurrence de 30.000 EUR en principal (majoré des frais accessoires) sur le bien sis 71 Chemin de Crépieux – 69300 Caluire-et-Cuire.
- D. La signature d'un acte de cautionnement général, solidaire et indivisible par Monsieur Patrick Maman à hauteur du montant levé. Cet acte sera inséré dans l'acte authentique de prêt.

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 3 juin 2022 au 20 juin 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 20 juin 2022 au plus tard.

La Condition Suspensive n°2 doit être satisfaite pour le 30 juin 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 30 juin 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°** Promoteur immobilier depuis 2011, ELEVATION IMMOBILIER opère principalement en région lyonnaise. Axé sur le résidentiel au cœur de l'habitation urbaine, ELEVATION IMMOBILIER a finalisé des projets neufs et de rénovations ces dernières années. L'opérateur réalise également des opérations de marchand de biens et de lotisseur.

Le projet « Le Clos de Bruyères » consiste en la **division foncière** d'une parcelle située à Caluire-et-Cuire. **La parcelle sera divisée en 2 lots avec permis de construire purgé.** Les deux lots seront vendus avec PC (les travaux sont à la charge des acquéreurs). Le permis d'aménager autorisant la division a été obtenu (et purgé en 2022).

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

- Prix de revient du projet (HT) : 1.051.583 €
- Chiffre d'affaires prévisionnel (HT) : 1.355.000 €
- Marge prévisionnelle : 303.417 €

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

- Fonds propres : 301.583 €
- Look&Fin : 750.000 €

Elevation Immobilier SAS souhaite emprunter 750.000€ afin financer partiellement l'acquisition du bien sis 71 Chemin de Crépieux – 69300 Caluire-et-Cuire.

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) 720.000 EUR.

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

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

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

La somme des montants investis par les prêteurs en vue du financement de ELEVATION IMMOBILIER 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 ELEVATION IMMOBILIER SAS.

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

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

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

Les remboursements du prêt par LOOKANDFIN FINANCE aux investisseurs seront mensuels conformément 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 ELEVATION IMMOBILIER 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 30 juin 2022.

<b>Montant investi</b>	<b>1.000 €</b>
<b>Mensualité</b>	<b>5,42 €</b>
<b>Taux d'intérêt annuel</b>	<b>6,50 %</b>
<b>Période</b>	<b>24 mois</b>
<b>Total intérêts</b>	<b>130 €</b>
<b>Rendement global</b>	<b>13,00 %</b>

Date	Mensualité	Principal	Intérêt	Solde restant dû
30/06/2022	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/07/2022	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/08/2022	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
30/09/2022	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/10/2022	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
30/11/2022	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/12/2022	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/01/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
28/02/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/03/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
30/04/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/05/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
30/06/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/07/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/08/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
30/09/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/10/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
30/11/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/12/2023	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/01/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
29/02/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/03/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
30/04/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/05/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
30/06/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/07/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/08/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
30/09/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
31/10/2024	5,42 €	- €	5,42 €	1.000 €
30/11/2024	1.005,42 €	1.000,00 €	5,42 €	- €
<b>Total</b>	<b>1.163 €</b>	<b>1.000 €</b>	<b>163 €</b>	

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'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.

**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 ELEVATION IMMOBILIER SAS pour ses deux derniers exercices comptables.

---

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

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

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

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

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

Numéro d'entreprise BE 0683.777.546

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

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

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

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

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

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

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

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>



## COMPTE DE RÉSULTATS

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

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		

Société ELEVATION IMMOBILIER

81 BOULEVARD DES BELGES

69006 LYON

## **BILAN AU 31 DECEMBRE 2021**

- *Compte rendu de mission*
- *Détail des comptes bilan actif passif*
- *Détail Soldes intermédiaires de gestion*

***SLBC LYON EST***  
22 AVENUE LIONEL TERRAY  
ZAC DES GAULNES  
69330 JONAGE  
04-78-17-06-15

**COMPTE RENDU DE MISSION POUR L'ETABLISSEMENT  
DE LA SITUATION INTERMEDIAIRE ARRETEE AU 31/12/2021**

La situation intermédiaire de l'entreprise

Société ELEVATION IMMOBILIER  
81 BOULEVARD DES BELGES

69006 LYON

couvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 a été établie à partir des pièces, documents et informations fournis par l'entreprise. Elle se caractérise par les données suivantes :

-Total du bilan,	3 398 517 Euros
-Chiffre d'affaires,	201 765 Euros
-Résultat net comptable,	47 268 Euros

(avant retraitement de l'impôt sociétés, participation aux fruits de l'expansion intéressements et provisions règlementées)

Les contrôles et sondages que nous avons été amenés à effectuer sont ceux résultant des règles de diligences normales de la profession d'Expert-Comptable. Sauf mention expresse dans la présente situation, nous n'avons pas participé à l'inventaire physique des valeurs immobilisées et des valeurs d'exploitation.

Toutefois, s'agissant d'une situation comptable intermédiaire, celle-ci, ne prétend pas à la rigueur d'un bilan de fin d'exercice et ne saurait engager, comme telle, la responsabilité de l'entreprise ou de ses conseils.

Elle se fixe pour objectif de donner suffisamment d'indication en terme d'analyse d'exploitation et de flux financiers bilantiels pour être un instrument de gestion pour les dirigeants de l'entreprise.

Nous restons à leur disposition pour tout commentaire et nous précisons que ce document ne peut être utilisé que conformément à son objet. Il ne peut être diffusé à quiconque que dans son intégralité.

Fait à JONAGE  
Le 08/04/2022

Eva PONS  
Collaboratrice

Elodie VERNET  
Responsable de bureau

## DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2021	12 31/12/2020	Euros	%
CONCESSIONS, BREVETS ET DROITS SIMILAIRES	4 926		4 926	
20500000 CONCESSIONS ET DROIT SIMILAIRE	5 000		5 000	
28050000 CONCESSIONS ET DROIT SIMILAIRE	74		74	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	22 435	28 972	6 537	22.56
21810000 INSTALL GÉNÉRALES, AGENCEMENTS	23 312	23 312		
21820000 MATÉRIEL DE TRANSPORT	2 405	2 405		
21830000 MATÉRIEL BUREAU , INFORMATIQUE	1 774	1 774		
21840000 MOBILIER	11 340	10 555	785	7.43
28181000 AMORT.AG.CONS.DIVERSES	6 492	3 296	3 196	96.97
28182000 AMORT MAT TRANSP	1 741	939	802	85.41
28183000 AMORT.MAT.BUREAU & INFOR.	819	227	592	260.79
28184000 AMORT. MOBILIER	7 345	4 613	2 732	59.22
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 000	3 000		
27500000 DÉPÔT ET CAUTIONNEMENT VERSÉS	3 000	3 000		
<b>Total II</b>	<b>30 361</b>	<b>31 972</b>	<b>1 611</b>	<b>5.04</b>
EN-COURS DE PRODUCTION DE BIENS	3 156 022	2 786 209	369 813	13.27
33120000 ACQ LOT R. CREP CALUIRE FARJAS	1 345 807	1 345 807		
33130000 ACQ LOT CHAMPAGNE CHEVALIER	1 216 203	1 298 796	82 593	6.36
33161000 TRVX EDF - CREPIEUX	956	506	450	88.97
33161100 TVX EDF CHAMPAGNE	549		549	
33162000 TRVX EAU - CREPIEUX	4 954	96	4 858	NS
33162200 TVX HONO GEOMETRE - CREPIEUX	14 473	14 473		
33162210 TVX HONO GEOMETRE - CHAMPAGNE	73 164	16 219	56 945	351.09
33162700 TVX FRAIS FIN. - CREPIEUX	81 218	37 669	43 549	115.61
33162710 TVX FRAIS FIN. - CHAMPAGNE	88 100	45 236	42 864	94.76
33320000 TVX CONSTRUCT VRD - CREPIEUX	26 250	26 250		
33330000 TVX CONSTRUCTION VRD-CHAMPAGNE	113 763		113 763	
33331000 TVX CONST. - CHAMPAGNE DUPLEX	91 028		91 028	
33332000 TVX CONST. - CHAMP PART COMMUN	52 079		52 079	
33333000 TVX CONST. - CHAMPAGNE STUDIO	14 213		14 213	
33334000 TVX CONST. - CHAMP MAISON JUM.	32 108		32 108	
33430000 IMPOTS TAXES - CREPIEUX	1 157	1 157		
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	800	800		
41100000 CLIENTS	800	800		
AUTRES CREANCES	129 022	71 981	57 041	79.24
40100000 FOURNISSEURS	187		187	
42500000 PERSONNEL-AVANCES ET ACOMPTES		25 000	25 000	100.00
44400000 ETAT IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICE	27 736		27 736	
44566000 T.V.A. S AUTRE BIEN ET SERVICE	4 670	4 641	28	0.61
44567000 CRÉDIT DE T.V.A. À REPORTER	2 006	20 266	18 260	90.10
44586000 TAXES SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRE		939	939	100.00
44870000 PRODUITS À RECEVOIR		1 401	1 401	100.00
46700000 AUTRES CPTES DÉBIT. OU CRÉDIT.	1 030	1 030		
46710000 OPE R. LOISY CALUIRE ACQ COLAS	1 000	1 000		
46721000 OPE R. CREP CALUIRE ACQ BEDOK	20 500	10 500	10 000	95.24
46730000 OPE CHAMPAGNE ACQ CHEVALIER	3 604	3 604		
46740000 SNC LOISY	43 523		43 523	
46745000 SCI ILNAT	20 000		20 000	
46750000 SCI DU COTE PARC	4 766	3 600	1 166	32.40

## DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2021	12	31/12/2020	12	Euros	%
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT		15		15		
50300000 ACTIONS		15		15		
DISPONIBILITES		57 297		278 943	221 646	79.46
51200000 CREDIT MUTUEL		16 854		13 184	3 670	27.83
51224000 CIC C/C00071656301		40 083		253 158	213 075	84.17
51230300 BCP 08002556479		360		12 600	12 240	97.14
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		25 000		6 823	18 177	266.40
48600000 CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE		25 000		6 823	18 177	266.40
<b>Total III</b>		3 368 157		3 144 771	223 385	7.10
<b>TOTAL GENERAL</b>		3 398 517		3 176 743	221 774	6.98



## DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2021 12	31/12/2020 12	Euros	%
CAPITAL	5 000	5 000		
10100000 CAPITAL	5 000	5 000		
RESERVE LEGALE	500	500		
10610000 RÉSERVE LÉGALE	500	500		
RESERVES STATUTAIRES OU CONTRACTUELLES	340 677	251 440	89 237	35.49
10630000 AUTRES RESERVES	340 677	251 440	89 237	35.49
REPORT A NOUVEAU		11 677	11 677	100.00
11900000 REPORT À NOUVEAU SCCV LOISY		11 677	11 677	100.00
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	47 268	100 914	53 646	53.16
<b>Total I</b>	<b>393 444</b>	<b>346 177</b>	<b>47 268</b>	<b>13.65</b>
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	339 100	339 100		
16300000 EMPRUNT OBLIGATAIRE WISEED	339 100	339 100		
CONCOURS BANCAIRES COURANTS	2 306 789	2 011 662	295 128	14.67
51230200 CREDIT AGRICOLE 72851954890	1 181 787	1 139 633	42 154	3.70
51231000 BCP 08002556984	652 600	840 000	187 400	22.31
51231100 BCP 08002557287	450 000	16 775	433 225	NS
51860000 INTERETS COURUS	22 403	15 254	7 149	46.87
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	241 710	339 310	97 600	28.76
16500000 DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS REÇUS	1 600	1 600		
45500000 ASSOCIÉS COMPTES COURANTS	240 110	337 710	97 600	28.90
DETTE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	85 150	103 104	17 954	17.41
40100000 FOURNISSEURS	34 389	2 469	31 920	NS
40810000 FOURNISSEURS FNP	50 761	100 635	49 874	49.56
DETTE FISCALES ET SOCIALES	32 323	33 950	1 627	4.79
42100000 PERSONNEL RÉMUNÉRATIONS DUES	3 210		3 210	
42820000 DETTES PROV. CONGÉS À PAYER		1 610	1 610	100.00
43100000 SÉCURITÉ SOCIALE	1 836	2 092	255	12.21
43730000 APICIL RETRAITE	2 580	2 329	251	10.78
43750000 PREVOYANCE	2 406	1 381	1 025	74.19
43751000 COMPLEMENTAIRE SANTE	70		70	
43820000 CHGES SOCIALES CONGÉS À PAYER		564	564	100.00
43863200 FORMATION CONTINUE	50	796	746	93.68
43863300 TAXE D'APPRENTISSAGE	952	432	520	120.35
44210000 PAS	236	457	221	48.42
44400000 ETAT IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICE		16 070	16 070	100.00
44571000 T.V.A. COLLECTÉE	20 983	7 957	13 026	163.70
44860000 CHARGES À PAYER		262	262	100.00
AUTRES DETTES		3 441	3 441	100.00
46000000 DÉBITEURS DIVERS ET CRÉDITEURS		3 431	3 431	100.00
46740000 SNC LOISY		9	9	100.00
<b>Total IV</b>	<b>3 005 073</b>	<b>2 830 566</b>	<b>174 506</b>	<b>6.17</b>



## DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2021	12	31/12/2020	12	Euros	%
		% CA		% CA		
<b>VENTES DE MARCHANDISES + PRODUCTION</b>	201 765	100.00	858 464	100.00	656 699	76.50
VENTES DE MARCHANDISES	180 432	100.00	786 131	100.00	605 699	77.05
70700000 VENTES D'IMMEUBLES	180 432	100.00	786 131	100.00	605 699	77.05
COUT D'ACHAT DES MARCHANDISES VENDUES	82 593	45.78	563 728	71.71	481 135	85.35
60700000 ACHATS D IMMEUBLE	82 593	45.78	563 728	71.71	481 135	85.35
<b>MARGE COMMERCIALE</b>	97 839	54.22	222 403	28.29	124 564	56.01
PRODUCTION VENDUE	21 333	100.00	72 333	100.00	51 000	70.51
70800000 LOCATION CREPIEUX	4 667	21.88	1 333	1.84	3 333	250.00
70880000 AUT PRODTS D'ACTIVITÉS ANNEXES	16 667	78.12	71 000	98.16	54 333	76.53
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	21 333	100.00	72 333	100.00	51 000	70.51
SOUS TRAITANCE DIRECTE			69 924	96.67	69 924	100.00
60400000 ACHATS D'ÉTUDES ET PRESTATION			69 924	96.67	69 924	100.00
<b>MARGE BRUTE DE PRODUCTION</b>	21 333	100.00	2 409	3.33	18 924	785.39
<b>MARGE BRUTE GLOBALE</b>	119 172	59.06	224 812	26.19	105 640	46.99
AUTRES ACHATS + CHARGES EXTERNES	70 497	34.94	100 815	11.74	30 318	30.07
60610000 FOURNITURES NON STOCKABLES-EAU	2 797	1.39	1 423	0.17	1 374	96.58
60613000 FOURN.NON STOCK.(GAZ)	666	0.33			666	
60630000 FOURNIT ENTRETIEN PETIT ÉQUIPT	1 216	0.60	2 349	0.27	1 133	48.25
60640000 FOURNITURES ADMINISTRATIVES	1 383	0.69	50	0.01	1 433	NS
61320000 LOCATIONS IMMOBILIÈRES	18 000	8.92	18 000	2.10		
61350000 LOCATIONS MOBILIÈRES	248	0.12	1 188	0.14	941	79.15
61351000 LLD COPIEUR	1 304	0.65	1 304	0.15		
61380000 LOCATIONS PONCTUELLES			198	0.02	198	100.00
61400000 CHARGES LOCATIVES ET COPROPR.6	600	0.30	600	0.07		
61520000 SUR BIENS IMMOBILIERS			1 795	0.21	1 795	100.00
61560000 MAINTENANCE	1 016	0.50	44	0.01	973	NS
61600000 PRIMES D'ASSURANCES	8 225	4.08	6 741	0.79	1 484	22.01
62220000 COMMISS ET COURTAGE SUR VENTES	12 000	5.95	32 000	3.73	20 000	62.50
62260000 HONORAIRES	5 481	2.72	5 140	0.60	341	6.64
62261000 HONORAIRES JURIDIQUES	500	0.25	3 397	0.40	2 897	85.28
62262000 HONORAIRES TECHNIQUES	3 000	1.49	900	0.10	2 100	233.33
62270000 FRAIS D'ACTES ET CONTENTIEUX	682	0.34	1 805	0.21	1 123	62.21
62310000 ANNONCES ET INSERTIONS	1 368	0.68			1 368	
62360000 CATALOGUES ET IMPRIMÉS	61	0.03	271	0.03	210	77.33
62380000 DIVERS-POURBOIRES,DONS COURANT			626	0.07	626	100.00
62510000 VOYAGES ET DÉPLACEMENTS	7 129	3.53	6 761	0.79	368	5.44
62570000 RÉCEPTIONS	374	0.19	1 158	0.13	784	67.72
62600000 FRAIS POSTAUX ET DE TÉLÉCOMM.	36	0.02	130	0.02	94	72.09
62611000 ABT INTERNET FIBRE	1 381	0.68	1 400	0.16	19	1.35
62700000 SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILÉ	3 031	1.50	13 637	1.59	10 606	77.77
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	48 675	24.12	123 997	14.44	75 322	60.75

## DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N 31/12/2021	12	% CA	Exercice N-1 31/12/2020	12	% CA	Ecart N / N-1	
							Euros	%
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES</b>	2 104		1.04	2 910		0.34	806	27.70
63120000 TAXE D'APPRENTISSAGE	423		0.21	453		0.05	30	6.55
63330000 FORMAT PROFESSIONNELLE CONTINU	521		0.26	726		0.08	205	28.26
63511000 TAXE PROFESSIONNELLE	1 160		0.57	1 731		0.20	571	32.99
<b>SALAIRES DU PERSONNEL</b>	73 403		36.38	58 082		6.77	15 322	26.38
64100000 RÉMUNÉRATIONS DU PERSONNEL	67 828		33.62	56 472		6.58	11 357	20.11
64110000 CHOMAGE PARTIEL	7 185		3.56				7 185	
64120000 CONGÉS PAYÉS	1 610		0.80	1 610		0.19	3 220	200.00
<b>CHARGES SOCIALES DU PERSONNEL</b>	24 953		12.37	19 847		2.31	5 106	25.72
64510000 COTISATIONS À L'URSSAF	19 081		9.46	13 262		1.54	5 819	43.88
64530000 COTISATION CAISSES DE RETRAITE	5 630		2.79	5 238		0.61	392	7.49
64540000 CHARGES S/ CONGES PAYES	564		0.28	564		0.07	1 129	200.00
64550000 PREVOYANCE	807		0.40	783		0.09	23	3.00
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	51 785		25.67	43 159		5.03	94 944	219.99
<b>AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE</b>	16		0.01	113		0.01	97	86.06
75800000 PRODT DIVERS GESTION COURANTE	16		0.01	113		0.01	97	86.06
<b>AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE</b>	4			65		0.01	62	94.39
65800000 CHGE DIVERSE GESTION COURANTE	4		0.00	65		0.01	62	94.39
<b>REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGES</b>	8 138		4.03	2 610		0.30	5 528	211.80
79100000 TRANSF CHARGES D'EXPLOITATION	8 138		4.03	2 610		0.30	5 528	211.80
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>	7 396		3.67	5 930		0.69	1 466	24.72
68112000 DOT. AMORT. IMMOB CORPORELLES	7 396		3.67	5 930		0.69	1 466	24.72
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	51 031		25.29	39 886		4.65	90 917	227.94
<b>QUOTES PARTS SUR OPERATIONS EN COMMUN</b>	55 838		27.67	64 885		7.56	9 048	13.94
75500000 QUOTESPARTS RÉSULTAT EN COMMUN	55 838		27.67	64 885		7.56	9 048	13.94
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	921		0.46	6 387		0.74	5 467	85.58
66150000 INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS				3 890		0.45	3 890	100.00
66160000 INTÉR BANC, ET OPÉRAT.FINANCEM	921		0.46	2 497		0.29	1 576	63.12
<b>RESULTAT COURANT</b>	3 886		1.93	98 384		11.46	94 498	96.05
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	43 731		21.67	31 095		3.62	12 637	40.64
77100000 PRODT EXCEPT OPÉRATION GESTION	43 731		21.67	31 095		3.62	12 637	40.64
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	350		0.17				350	
67120000 PÉNALITÉ, AMENDE FISC.PÉNALITÉ	4		0.00				4	
67130000 DONS, LIBÉRALITÉS	346		0.17				346	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	43 381		21.50	31 095		3.62	12 287	39.51

## DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N	%	Exercice N-1	%	Ecart N / N-1	
	31/12/2021 12	CA	31/12/2020 12	CA	Euros	%
IMPOT SUR LES BENEFICES			28 565	3.33	28 565	100.00
69500000 IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES			28 941	3.37	28 941	100.00
69900000 CREDIT D IMPOTS			376	0.04	376	100.00
<b>RESULTAT NET</b>	47 268	23.43	100 914	11.76	53 646	53.16