NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE PAR LOOKANDFINFINANCE DE CONTRATS DE PRETS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE EN VUE DU FINANCEMENT DE CJ INVESTISSEMENT 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 CJ INVESTISSEMENT SAS société de droit français, dont le siège social est établi en France, 3 Cours de Gourgue à 33000 Bordeaux, inscrite aux greffes du Tribunal de Commerce de Bordeaux sous le numéro 797.669.975 à concurrence d'un montant maximal de 500.000 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 CJ INVESTISSEMENT 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).

03/05/2023

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 CJ INVESTISSEMENT 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 CJ INVESTISSEMENT SAS que le Prêteur a financée par l'intermédiaire de LOOKANDFIN FINANCE.

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

a) Risques liés à l'opération :

La dette découlant de la présente Offre sera remboursée soit par les bénéfices générés par la revente des biens ou par un refinancement de CJ INVESTISSEMENT SAS.

La recherche de potentiels acquéreurs peut entrainer des risques de retards ainsi qu'une incertitude sur le prix de vente et donc les bénéfices générés par le projet existent.

Une fois le ou les acquéreurs identifiés et les prix de ventes fixés, les différents lots seront mis en vente. Les prix de vente ainsi perçus seront prioritairement affectés au remboursement de LOOKANDFIN FINANCE.

De même, les négociations liées à un refinancement de tout ou partie des biens acquéreurs peuvent entrainer 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 CJ INVESTISSEMENT SAS est peu élevé compte tenu de :

a) La mise en place d'une fiducie-sûreté sur les parts sociales de la SNC CD5 (RCS : 877.724.401) ; de la SNC ND82 (RCS : 843.939.182) et de la SCI ACE IMMOBILIER (RCS : 520.511.809)

La société CJ INVESTISSEMENT SAS confère à LOOKANDFIN FINANCE une fiducie-sûreté sur les parts sociales de la SNC CD5 (RCS : 877.724.401) ; de la SNC ND82 (RCS : 843.939.182) et de la SCI ACE IMMOBILIER (RCS : 520.511.809) grâce à un accord tripartie avec une société à définir.

b) La caution personnelle de l'associé

Jean Mérino, actionnaire du groupe, empruntent aux cotés de CJ INVESTISSEMENT SAS en qualité de Caution solidaire, ce qui signifie que Jean Mérino est tenu au remboursement du prêt au même titre que CJ INVESTISSEMENT SAS.

c) 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 au profit de bénéficiaires autres que LOOKANDFIN FINANCE.

Il faut notamment entendre par sûreté, sans que cette énumération ne soit limitative, toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, engagement de caution, engagement de codébition solidaire, fiducie-sûreté, transfert de propriété et cession de créance à titre de garantie, affectation spéciale d'une somme d'argent ou d'un compte bancaire à titre de

garantie, ainsi que toute autre sûreté réelle ou personnelle garantissant les obligations de CJ INVESTISSEMENT SAS, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.

d) La compagnie d'assurance ATRADIUS couvre le risque d'insolvabilité de l'Emprunteur.

En ce qui concerne les risques spécifiques liés à la couverture d'assurance ATRADIUS, il est renvoyé au chapitre B ci-dessous.

3. A l'issue de son analyse du dossier, LOOKANDFIN a déterminé que le risque d'insolvabilité dans le chef de la société CJ INVESTISSEMENT SAS est très 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, entrainer 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 récupèreront 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'absence d'intervention de la compagnie d'assurance ATRADIUS

6. En exécution d'un contrat d'assurance-crédit conclu entre LOOKANDFIN FINANCE en qualité d'assuré et la compagnie d'assurance ATRADIUS en qualité d'assureur, celle-ci assure LOOKANDFIN FINANCE contre le risque d'insolvabilité qui pourrait survenir dans le chef de l'Emprunteur, empêchant ce dernier de rembourser tout ou partie du capital du prêt à LOOKANDFIN FINANCE.

En pareil cas, la compagnie d'assurance indemnisera LOOKANDFIN FINANCE dans les limites et conformément à la police d'assurance, à concurrence du montant assuré. L'indemnisation payée par la compagnie d'assurance à LOOKANDFIN FINANCE a pour objet de lui permettre de récupérer l'intégralité du capital restant dû en vertu du prêt à l'Emprunteur.

LOOKANDFIN FINANCE procèdera alors à la redistribution de l'indemnité d'assurance aux Prêteurs en proportion de leur créance en capital.

En cas d'indemnisation de LOOKANDFIN FINANCE par ATRADIUS, les Prêteurs n'obtiendront toutefois pas le rendement attendu initialement, à savoir les intérêts du prêt.

Pour plus de détails concernant le mécanisme d'assurance, il est renvoyé aux articles 3.11 à 3.13 des Conditions Générales d'Utilisation de LOOKANDFIN. Cliquez **ici** pour y accéder.

7. L'existence du contrat d'assurance entre LOOKANDFIN FINANCE et ATRADIUS ne signifie pas l'absence totale de risque de perte du capital dans le chef du Prêteur dans la mesure où l'intervention de la compagnie d'assurance n'est pas inconditionnelle.

Bien que le risque pour le Prêteur de perdre tout ou partie du capital investi impliquerait, pour se matérialiser, la survenance de circonstances très particulières, voire exceptionnelles, les évènements suivants doivent malgré tout être mentionnés :

- la survenance d'une situation d'insolvabilité, par exemple la faillite, touchant la compagnie d'assurance elle-même,

- le cas où la compagnie d'assurance serait en droit de se prévaloir d'une clause du contrat d'assurance afin de décliner son intervention. L'intervention de la compagnie d'assurance suppose en effet, comme pour tout contrat d'assurance, que l'assuré ait introduit une déclaration de sinistre dans le délai contractuel, que l'assuré ait décrit de manière sincère le risque à la compagnie lors de la présentation du dossier et ait ensuite informé la compagnie de tout évènement pouvant conduire à la dégradation du risque dont l'assuré viendrait à avoir connaissance en cours de contrat, spécialement en informant la compagnie du défaut de paiement d'une ou de plusieurs échéances de remboursement par l'Emprunteur conformément aux prescriptions de la police d'assurance. Par ailleurs et comme pour toutes les polices d'assurance, la police conclue avec LOOKANDFIN FINANCE contient des cas d'exclusion dans lesquels la compagnie d'assurance n'est pas tenue d'intervenir, comme par

exemple en cas de fraude, de cataclysme, de guerre, d'émeutes et troubles sociaux ou politiques, à moins que LOOKANDFIN FINANCE ne démontre que le sinistre n'a aucun lien avec ces évènements.

En dehors de ces hypothèses, la défaillance de l'Emprunteur donnera bien lieu au paiement de l'indemnité d'assurance et, par voie de conséquence, à la récupération du capital par le Prêteur.

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

8. 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.

9. 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, § 1er, 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.

10. 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 CJ INVESTISSEMENT SAS et LOOKANDFIN FINANCE.

Le montant prêté en principal par LOOKANDFIN FINANCE à la société CJ INVESTISSEMENT 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 CJ INVESTISSEMENT SAS.

Le montant maximum qui pourra être prêté par LOOKANDFIN FINANCE à la société CJ INVESTISSEMENT SAS sera de 500.000 EUR.

2° A. Identité de l'émetteur du sous-jacent, la société CJ INVESTISSEMENT SAS

1° L'émetteur du contrat de prêt est la société CJ INVESTISSEMENT SAS, société de droit français, dont le siège social est établi en France, au 3 Cours de Gourgue à 33000 Bordeaux, inscrite aux RCS de Bordeaux sous le numéro 797.669.975;

CJ INVESTISSEMENT SAS ne dispose pas de site internet.

2° La société CJ INVESTISSEMENT SAS est un marchand de biens.

3° Le capital social de la société CJ INVESTISSEMENT SAS est détenu à hauteur de :

- 99,99% par Monsieur Jean Mérino, domicilié au 263 Chemin de Daste à 33880 Cambes
- 00,01% par Madame C. Merino

4° Les actionnaires n'ont pas perçu de rémunération de CJ INVESTISSEMENT SAS en 2022.

Il existe au 31/12/2022 des comptes courants dans CJ INVESTISSEMENT SAS :

- 573.869,41 EUR au profit de la SCI ACE IMMOBILIER
- 10.988,44 EUR à la charge de la SNC CR5
- 372.473,72 EUR au profit de la SCI MANDRON 12
- 30.627,36 EUR à la charge de la SNC CT1
- 645.193,67 au profit de NOBILE
- 303.926,7 EUR à la charge de ND82
- 227.296,4 EUR à la charge de NOBILE PARTNERS
- 350.310,75 EUR à la charge de la SNC CD5
- 50.135,62 EUR à la charge de la SAS SANSAS 141618
- 334.790,74 EUR à la charge de SAINT REMI
- 388.205,72 EUR à la charge de SAS THIRD
- 250,76 EUR au profit de Monsieur Jean Mérino
- 1.275.983,29 EUR à la charge de CJ INVEST ECUADOR

CJ INVESTISSEMENT 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 CJ INVESTISSEMENT SAS est Monsieur Jean Mérino

La société CJ INVESTISSEMENT SAS n'a pas d'administrateur.

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

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

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

8° CJ INVESTISSEMENT SAS atteste qu'aucun conflit d'intérêt n'est à signaler entre CJ INVESTISSEMENT 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 CJ INVESTISSEMENT SAS.

B. Informations financières concernant la société CJ INVESTISSEMENT SAS

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

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

3° CJ INVESTISSEMENT SAS déclare qu'au du 31/12/2022 ses capitaux propres s'élevaient à 188.882 EUR et que, depuis cette date, aucun élément de nature exceptionnelle n'est venu influencer le niveau de ses capitaux propres. L'entreprise déclare également qu'au 31/12/2022**,** son endettement financier total s'élevait à 3.682.916 EUR.

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

Pour plus d'informations financière sur la société CJ INVESTISSEMENT 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 500.000 EUR.

2° L'Offre est émise sous la Condition Suspensive n°1 de recueillir un montant minimal de 400.000 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 mise en place d'une fiducie-sûreté portant sur l'ensemble des parts sociales de la SNC CD5 (RCS : 877.724.401) ; de la SNC ND82 (RCS : 843.939.182) et de la SCI ACE IMMOBILIER (RCS : 520.511.809) après :
- la libération du nantissement des parts sociales de la SCI ACE et de la SCI ND82,
- le rachat de 30% des parts sociales de la SNC ND82 par CJ Investissement SAS

B. Le remboursement du solde du crédit bancaire de la SNC CD5
C. La réception d'une expertise, réalisée par un expert désigné par Look&Fin, concernant les biens sis 5 rue Casimir Delavigne à 75006 Paris fournissant les évaluations suivantes :

- La valeur de marché en l'état du bien. La valeur de marché en l'état du bien sis 5 rue Casimir Delavigne à75006 Paris doit être de minimum 600.000 € HD/HF
- La valeur liquidative du bien

D. La signature d'un acte de cautionnement général, solidaire et indivisible par Monsieur Jean Mérino à hauteur du montant levé.

Ces conditions suspensives doivent être réalisées pour le **22 mai 2023** au plus tard.

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

Il n'y 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 **05 mai 2023** au **22 mai 2023**;

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 22 mai 2023 au plus tard.
La Condition Suspensive n°2 doit être satisfaite pour le 22 mai 2023 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 22 mai 2023 au plus tard.

5° La Souscription à l'Offre donnant lieu à la présente note n'entraine aucun frais à charge des Prêteurs.

B. Raisons de l'Offre

Le Groupe Nobilé est un marchand de biens actif dans la région bordelaise et en région parisienne.

Afin de disposer de liquidités supplémentaires permettant au groupe de se positionner rapidement sur les opportunités, Nobilé souhaite refinancer des biens détenus en patrimoine. Ces biens sont détenus via plusieurs sociétés du groupe et sont situés à Paris et Bordeaux (voir détail ci-dessous).

Les valorisations des biens (en l'état) sont les suivantes :

- 59 rue David Johnston (Bordeaux) : 375.000 € (expertise de juin 2021)
- 82 rue Notre Dame (Bordeaux) : 323.000 € (expertise de juin 2021)
- 5 rue Casimir Delavigne à (Paris 6) : 600.000 € (estimation du client)

L'intervention de Look&Fin consistera en un refinancement des biens pour un montant total de 1.000.000€ selon la répartition suivante :

- 59 rue David Johnston (Bordeaux) : 300.000 € soit 80% de LTV en l'état.
- 82 rue Notre Dame (Bordeaux) : 220.000 € soit 68% de LTV en l'état.
- 5 rue Casimir Delavigne à (Paris 6) : 480.000 € soit 80% de LTV (à expertiser).

Sûretés : Les bien sont tous logés dans des SCI/SNC dédiées qui portent uniquement le bien et n'ont pas/plus de dettes bancaires. Ces trois sociétés sont détenues par CJ Investissement qui sera notre débiteur. Nous avons alors recours à une fiducie sûreté sur parts (100% des parts de chaque SCI/SNC).

Nous prendrons également la caution solidaire de Monsieur Mérino

Par ailleurs, le prêt est assorti d'une clause de remboursement anticipé volontaire à partir du 6ème mois.

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 § 1er, 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 CJ INVESTISSEMENT 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 CJ INVESTISSEMENT 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 CJ INVESTISSEMENT SAS. A l'échéance du prêt, soit le 36ème 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 12 mai 2023.

Montant investi	**1 000**	€
Mensualité	**3,75**	€
Taux d'intérêt annuel	**4,50**	%
Période	**36**	mois
Total intérêts	**135**	€
Rendement global	**13,50**	%

Date	Mensualité	Principal	Intérêt	Solde restant dû
12/06/23	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/07/23	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/08/23	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/09/23	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/10/23	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/11/23	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/12/23	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/01/24	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/02/24	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/03/24	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/04/24	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/05/24	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/06/24	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/07/24	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/08/24	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/09/24	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/10/24	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/11/24	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/12/24	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/01/25	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/02/25	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/03/25	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/04/25	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/05/25	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/06/25	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/07/25	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/08/25	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/09/25	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/10/25	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/11/25	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/12/25	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/01/26	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/02/26	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
12/03/26	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €

	12/04/26	3,75 €	- €	3,75 €	1 000 €
	12/05/26	1 003,75 €	1 000,00 €	3,75 €	- €
Total		**1 135 €**	**1 000 €**	**135 €**	

Il est rappelé que comme mentionné en partie I de la présente note, à l'issue du 6e 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 6e 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 4,5% 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[1] 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.

Partie V – Autre information importante adressée aux investisseurs

En exécution d'un contrat d'assurance-crédit conclu entre LOOKANDFIN FINANCE et l'entreprise d'assurance ATRADIUS, celle-ci assure LOOKANDFIN FINANCE contre le risque d'insolvabilité qui pourrait survenir dans le chef de l'Emprunteur, empêchant ce dernier de rembourser tout ou partie du capital du prêt à LOOKANDFIN FINANCE.

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

1° L'assureur est la société de droit espagnol ATRADIUS CREDITO Y CAUCION DE SEGUROS Y REASEGUROS dont la succursale en Belgique est établie avenue Prince de Liège, 78 à 5100 Namur et qui est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0661.624.528.

L'assureur ATRADIUS exerce l'activité d'assurance en Belgique en étant enregistrée comme succursale d'une entreprise d'assurance relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen. Elle est inscrite sur la liste *ad hoc* tenue par la FSMA.

2° L'assuré et bénéficiaire de l'assurance est LOOKANDFIN FINANCE. Ceci signifie qu'en cas de sinistre donnant lieu au paiement de l'indemnité d'assurance, ladite indemnité sera payée par ATRADIUS à LOOKANDFIN FINANCE.

La durée du contrat d'assurance-crédit est identique à la durée contractuelle de remboursement du prêt par l'Emprunteur au profit de LOOKANDFIN FINANCE ce qui signifie qu'ATRADIUS sera susceptible d'indemniser LOOKANDFIN FINANCE en cas de défaillance de l'Emprunteur intervenant jusqu'à la dernière mensualité de remboursement du prêt.

La durée du prêt conclu entre LOOKANDFIN FINANCE et l'Emprunteur est identique à la durée des prêts entre LOOKANDFIN FINANCE et les Prêteurs.

3° Il est rappelé qu'en cas de sinistre, ATRADIUS indemnisera LOOKANDFIN FINANCE dans les limites et conformément à la police d'assurance, à concurrence du montant assuré. Pour plus de détails quant aux circonstances dans lesquelles un sinistre pourrait ne pas donner lieu à l'indemnisation d'ATRADIUS, il est renvoyé à la partie I, B, 6 de la présente note.

4° Conformément à l'article 3.12 des Conditions Générales d'Utilisation, LOOKANDFIN FINANCE répartira l'indemnité d'assurance reçue entre les différents Prêteurs dans la mesure ci-après :

- l'indemnité reçue d'ATRADIUS par LOOKANDFIN FINANCE sera répartie par cette dernière entre les Prêteurs ayant souscrit à la même Levée de fonds bénéficiant de la couverture d'assurance, en leur payant, au marc le franc, la quote-part de leur créance en capital en tenant compte de manière proportionnelle tant de l'indemnité reçue de la compagnie d'assurance que du montant de la créance du Prêteur en principal ;
- lorsque l'indemnité d'assurance inclut, outre la créance en capital, une ou plusieurs mensualités impayées en capital et intérêts, cette partie de l'indemnité d'assurance sera également répartie par LOOKANDFIN FINANCE entre les Prêteurs ayant souscrit à la même Levée de fonds bénéficiant de la couverture d'assurance, en leur payant, au marc le franc, la où les mensualités indemnisées par ATRADIUS en tenant compte de manière proportionnelle tant de l'indemnité reçue de la compagnie d'assurance que du montant de la mensualité due au Prêteur.

5° Dans tous les cas, il y aura défaillance de l'Emprunteur dans les deux situations suivantes :

- lorsque trois mensualités consécutives ou non restent impayées par l'Emprunteur en cours de prêt. Dans ce cas, le montant de l'indemnité due par ATRADIUS à LOOKANDFIN FINANCE est égal aux trois mensualités impayées en capital et intérêts majoré du solde restant dû du prêt en capital,

- lorsqu'une ou deux mensualités, consécutives ou non, restent impayées par l'Emprunteur en fin de contrat de prêt. Dans ce cas, le montant de l'indemnité due par ATRADIUS à LOOKANDFIN FINANCE est égal à la mensualité ou aux deux mensualités impayée(s) en capital et intérêts.

En outre, il y aura défaillance de l'Emprunteur dans les situations suivantes :

- en cas de jugement prononçant la liquidation judiciaire de l'Emprunteur. Le montant de l'indemnité due par ATRADIUS à LOOKANDFIN FINANCE est alors égal au montant de la créance en capital non remboursée au jour du jugement prononçant la liquidation,
- en cas d'abattement de la créance en capital de LOOKANDFIN FINANCE consécutive à un jugement prononçant le redressement judiciaire de l'Emprunteur. Le montant de l'indemnité due par ATRADIUS à LOOKANDFIN FINANCE est alors égal au montant total de la créance en capital touchée par l'abattement de la créance,
- en cas de défaut de paiement par l'Emprunteur de trois mensualités, consécutives ou non, pendant la durée du plan d'échelonnement de la dette homologué par jugement dans le cadre d'un redressement judiciaire, Le montant de l'indemnité due par ATRADIUS à LOOKANDFIN FINANCE est alors égal aux trois mensualités impayées en capital et intérêts majoré du solde restant dû du prêt en capital,
- en cas de cession d'actifs sous autorité de justice dans le cadre d'une procédure de redressement judiciaire de l'Emprunteur. Le montant de l'indemnité due par ATRADIUS à LOOKANDFIN FINANCE est alors égal au montant total de la créance en capital non remboursée par le prix de la cession,
- en cas de dissolution judiciaire ou volontaire de l'Emprunteur. Le montant de l'indemnité due par ATRADIUS à LOOKANDFIN FINANCE est alors égal au montant total de la créance en capital non remboursée au jour du jugement prononçant la dissolution ou au jour du vote de la mise en liquidation volontaire.

Les articles 3.11 à 3.15 des Conditions Générales d'Utilisation traitent plus en détail de la couverture d'assurance. Vous pouvez y accéder en cliquant **ici**. Il y est renvoyé pour plus de renseignements.

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 CJ INVESTISSEMENT SAS pour son dernier exercice comptable

COMPTES ANNUELS ET/OU 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 : 1050 Commune : Ixelles

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise 0683.777.546

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts 26-10-2017

Ce dépôt concerne :

[X] les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 21-04-2023

[X] les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du 01-01-2021 au 31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du 01-01-2020 au 31-12-2020

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 6.2, A-cap 6.4, A-cap 6.5, A-cap 6.7, A-cap 6.9, A-cap 7, A-cap 8, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 11, A-cap 12, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

WROBLEWSKI Dominique
Boulevard Léopold II 109
1080 Molenbeek-Saint-Jean
BELGIQUE
Début de mandat : 2017-10-26 Fin de mandat : 2023-06-30 Administrateur délégué

LEVY-MORELLE Frédéric
Chaussée de la Hulpe 411
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE
Début de mandat : 2017-10-26 Fin de mandat : 2023-06-30 Administrateur délégué

LOOK AND FIN SA
0846783769
Avenue Louise 475
1000 Bruxelles
BELGIQUE
Début de mandat : 2017-10-26 Fin de mandat : 2023-06-30 Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par :

LEVY-MORELLE Frédéric
Chaussée de la Hulpe 411
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

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 de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

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 experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	**231.250**	**0**
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	**231.250**	**0**
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**64.085.267**	**42.286.790**
Créances à plus d'un an		29	**27.367.684**	**28.431.992**
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	27.367.684	28.431.992
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	**31.402.732**	**11.379.296**
Créances commerciales		40	464.464	309.711
Autres créances		41	30.938.267	11.069.585
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	**5.314.852**	**2.475.503**
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**64.316.517**	**42.286.790**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**100.156**	**75.747**
Apport		10/11	**61.500**	**61.500**
Capital		10	61.500	61.500
Capital souscrit		100	61.500	61.500
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	**6.150**	**6.150**
Réserves indisponibles		130/1	6.150	6.150
Réserve légale		130	6.150	6.150
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	**32.506**	**8.097**
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	**64.216.361**	**42.211.043**
Dettes à plus d'un an	6.3	17	**30.746.249**	**30.356.101**
Dettes financières		170/4	30.746.249	30.356.101
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0	30.746.249	30.356.101
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	**33.470.112**	**11.854.943**
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	32.888.510	11.458.728
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	534.277	359.926
Fournisseurs		440/4	534.277	359.926
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	34.109	31.150
Impôts		450/3	34.109	31.150
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	13.216	5.139
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	**64.316.517**	**42.286.790**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute	(+)/(-)		9900	41.788	8.202
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	1.874	2.598
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	**39.914**	**5.604**
Produits financiers		6.4	75/76B	**0**	**140**
Produits financiers récurrents			75	0	140
Dont: subsides en capital et en intérêts			753		
Produits financiers non récurrents			76B		
Charges financières		6.4	65/66B	**5.963**	**1.052**
Charges financières récurrentes			65	5.963	1.052
Charges financières non récurrentes			66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903	**33.951**	**4.693**
Prélèvement sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)		67/77	**9.542**	**17.560**
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904	**24.409**	**-12.868**
Prélèvement sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905	**24.409**	**-12.868**

SAS CJ INVESTISSEMENT

3 Cours de Gourgue

33000 BORDEAUX

COMPTES ANNUELS du 01/01/2022 au 31/12/2022

	Pages
- Bilan actif-passif	*3 et 4*
- Compte de résultat	*5 et 6*
- Soldes intermédiaires de gestion	*7*
- Liasse 2065	*8 et 9*
- Liasses 2050 à 2059-G	*10 à 29*
- Détail bilan	*30 à 33*
- Détail Soldes intermédiaires de gestion	*34 à 36*
- Etat des Immobilisations	*37 et 38*

AUDIT EVALUATION CONSEIL

2 RUE DE L'HERMITE

ZONE TECHNOBRUGES

33520 BRUGES

0556488502

Dossier N° 000002 en Euros.

SAS CJ INVESTISSEMENT

3 Cours de Gourgue

33000 BORDEAUX

Dossier financier de l'exercice en Euros
Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Activité principale de l'entreprise : GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER

Nous vous présentons ci-après le dossier financier qui se décompose ainsi :

- Les comptes annuels
- Le dossier fiscal
- Le dossier de gestion

Fait à BRUGES
Le 12/04/2023

MASSIE Alfred

AUDIT EVALUATION CONSEIL
2 RUE DE L'HERMITE
ZONE TECHNOBRUGES
33520 BRUGES
0556488502

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

SAS CJ INVESTISSEMENT
3 Cours de Gourgue
33000 BORDEAUX

relatifs à l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

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

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

- Total du bilan,	6 775 052 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	214 822 Euros
- Résultat net comptable,	(573 836)Euros

Fait à BRUGES
Le 02/02/2023

MASSIE Alfred

BILAN ACTIF

	ACTIF	Exercice N 31/12/2022 12			Exercice N-1 31/12/2021 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	**Immobilisations incorporelles**						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires	12 650	12 650				
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage	3 310	2 008	1 302	2 130	-828	-38.87
	Autres immobilisations corporelles	29 334	26 380	2 954	1 083	1 871	172.68
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
	Autres participations	1 387 342		1 387 342	658 985	728 358	110.53
	Créances rattachées à des participations						
	Autres titres immobilisés	100		100		100	
	Prêts						
	Autres immobilisations financières	97		97	3 547	-3 450	-97.27
	Total II	1 432 833	41 038	1 391 795	665 745	726 050	109.06
ACTIF CIRCULANT	**Stocks et en cours**						
	Matières premières, approvisionnements	1 135 367		1 135 367	1 063 606	71 761	6.75
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	1 156 305		1 156 305	2 768 731	-1 612 426	-58.24
	Autres créances	3 031 362		3 031 362	2 463 237	568 125	23.06
	Capital souscrit - appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement						
	Disponibilités	59 756		59 756	11 145	48 610	436.16
Comptes de Régularisation	Charges constatées d'avance (3)	467		467	468	-1	-0.21
	Total III	5 383 256		5 383 256	6 307 186	-923 930	-14.65
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	6 816 090	41 038	6 775 052	6 972 931	-197 880	-2.84

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

	PASSIF	Exercice N 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 12	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 551 000)	551 000	551 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Ecarts de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale	22 159	14 863	7 296	49.09
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	189 559	139 549	50 010	35.84
	Report à nouveau				
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	-573 836	145 919	-719 755	-493.26
	Subventions d'investissement				
	Provisions réglementées				
	Total I	188 882	851 331	-662 449	-77.81
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques				
	Provisions pour charges				
	Total III				
DETTES (1)	**Dettes financières**				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	3 372 912	2 970 576	402 335	13.54
	Concours bancaires courants	436 526	430 586	5 941	1.38
	Emprunts et dettes financières diverses	1 591 788	1 628 539	-36 752	-2.26
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	39 926	39 600	326	0.82
	Dettes fiscales et sociales	447 967	1 048 549	-600 582	-57.28
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	697 050	3 750	693 300	NS
	Autres dettes				
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	6 586 169	6 121 600	464 569	7.59
	Ecarts de conversion passif (V)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	6 775 052	6 972 931	-197 880	-2.84
	(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	5 786 169	5 524 523		

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2022 12			Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2021 12	Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens				772 579	-772 579	-100.00
Production vendue de services	214 822		214 822	1 366 651	-1 151 830	-84.28
Chiffre d'affaires NET	214 822		214 822	2 139 230	-1 924 408	-89.96
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			5 924		5 924	
Autres produits			383	68	315	464.71
Total des Produits d'exploitation (I)			221 129	2 139 298	-1 918 169	-89.66
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements			71 761	61 281	10 481	17.10
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			-71 761	464 223	-535 984	-115.46
Autres achats et charges externes *			154 744	162 560	-7 815	-4.81
Impôts, taxes et versements assimilés			9 596	14 677	-5 081	-34.62
Salaires et traitements			39 018	419 380	-380 362	-90.70
Charges sociales			8 373	299 756	-291 383	-97.21
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 857	4 553	-2 696	-59.22
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			177	1	176	NS
Total des Charges d'exploitation (II)			213 766	1 426 430	-1 212 665	-85.01
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			7 363	712 867	-705 505	-98.97
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afferentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 12	Ecart N / N-1 Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)		601	-601	-100.00
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	108 547	106 787	1 761	1.65
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	108 547	107 388	1 160	1.08
Charges financieres				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)	687 354	629 575	57 779	9.18
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	687 354	629 575	57 779	9.18
2. Résultat financier (V-VI)	-578 806	-522 187	-56 619	-10.84
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	-571 443	190 681	-762 124	-399.69
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 487	-1 487	-100.00
Produits exceptionnels sur opérations en capital	100		100	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII	100	1 487	-1 387	-93.28
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 192	3 136	-944	-30.09
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	300		300	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII	2 492	3 136	-644	-20.52
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	-2 392	-1 649	-744	-45.10
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)		43 113	-43 113	-100.00
Total des produits (I+III+V+VII)	329 776	2 248 173	-1 918 397	-85.33
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	903 612	2 102 254	-1 198 642	-57.02
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	-573 836	145 919	-719 755	-493.26

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées