

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE DE L'OBLIGATION A TAUX FIXE PAR  
PROJECT'IMMO.**

Le présent document reçoit l'approbation totale de PROJECT'IMMO.

LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR  
L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS (FSMA)

29 juillet 2020

AVERTISSEMENT : 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.

<b>Partie 1 – Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée</b>
--

**A. Risques liés à l'émetteur**

Il se peut que l'Emetteur fasse défaut, dans un cas de force majeure ou non. Ce défaut peut entraîner l'absence de versement des coupons et de remboursement du capital investi.

Nous vous rappelons que le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Emetteur venant, à tout moment, au même rang entre elles et au même rang que tous les autres engagements chirographaires, présents ou futurs, de l'émetteur :

- Raizers vous conseille de diversifier vos investissements et de privilégier l'investissement de sommes dont vous n'aurez pas besoin au cours de la durée de vie de l'obligation.

**B. Risques liés aux obligations**

Les Obligations sont des instruments de dette qui comportent certains risques. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs consentent un prêt à l'émetteur, qui s'engage à payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la Date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'émetteur, les investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

La liquidité limitée des titres émis par des sociétés non cotées ne permet pas toujours de céder ces instruments financiers au moment souhaité.

### C. Risques liés à l'Offre

#### Risque lié aux travaux

Tout retard pourrait engendrer des pénalités venant dégrader le bilan du promoteur

#### Risque lié à la commercialisation

Le prix de revente des lots se situe dans la fourchette haute du marché et la localisation de ce programme est en centre-ville. Néanmoins, le délai de remboursement de 24 mois, permis par une marge significative, laisse le temps aux potentiels acquéreurs de se positionner sur les lots restants.

#### Risque lié aux autorisations administratives

En cas de demande d'autorisations administratives, tout retard pourrait engendrer des pénalités venant dégrader le bilan du promoteur

#### Risque lié à la situation sanitaire 2020 :

L'épidémie mondiale de coronavirus a mis à l'arrêt l'industrie du bâtiment ainsi que celle du tourisme. Cela a impliqué un retard dans les travaux ainsi qu'un ralentissement de la vente des lots.

## Partie 2 – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

### A. L'identité de l'émetteur

#### 1. Données concernant l'émetteur

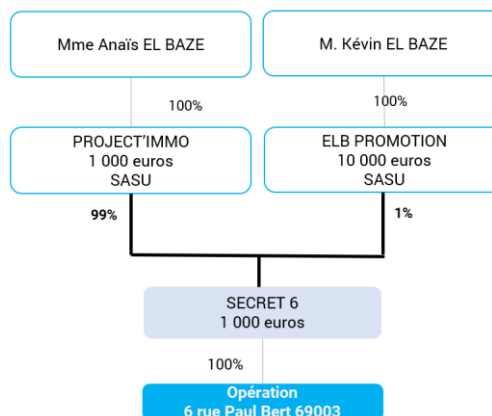
PROJECT'IMMO est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 30 avenue Maréchal Foch – 69 006 LYON et enregistrée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 827 569 633.

#### 2. Activité de l'Emetteur

PROJECT'IMMO est spécialisé dans la réalisation d'opération immobilières. Elle a pour objet social l'activités des marchands de biens immobiliers

#### 3. Actionnariats

#### Actionnaires :



Cette opération est réalisée à travers la SNC Secret 6, qui vient d'être constituée, ayant comme associé principal à 99% la société PROJECT'IMMO.

L'opération est portée par la société SASU Project'Immo dirigée par Anaïs EL BAZE. La société opère des activités de transactions immobilières et réalise également une à deux opérations de marchands de biens par an.

Mme Anaïs El Baze réalise cette opération aux côtés de la structure de M. Kévin El Baze, ELB Promotion, qui a préalablement déjà été financé via d'autres sociétés par Raizers.

M. El Baze est dans le secteur immobilier depuis plus 10 ans. Il a toujours évolué dans ce domaine, notamment avec son père qui était également dans la construction et le bâtiment. Son expertise repose sur les réhabilitations de bâtiments existants en vue de reventes en bloc ou à la découpe. Avec son réseau qu'il développe, il apporte les investissements et réalise les opérations immobilières lui-même.

#### 4. Organe d'administration

##### Composition :

Mme Anaïs El Baze est la présidente de PROJECT'IMMO et l'associée unique.

##### Rémunération :

Le conseil d'administration n'a reçu à ce jour, aucune rémunération pour son rôle.

#### 5. Conflits d'intérêts

L'émetteur atteste qu'aucun conflit d'intérêts n'existe à la date d'ouverture de l'offre

### **B. Informations financières concernant l'émetteur**

#### 1. Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2019 et 2018 sont repris en annexe.

#### 2. Déclaration sur le fonds de roulement

L'Emetteur déclare que de son point de vue, son fonds de roulement net n'est pas suffisant au regard de ses obligations actuelles.

#### 3. Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Emetteur déclare qu'à la date du 31 décembre 2019 ses capitaux propres s'élèvent à 14 735 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 99 256 € réparti comme décrit ci-dessous :

- Emprunts et dettes financières diverses	71 823 €
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 348 €
- Dettes fiscales et sociales	9 678 €
- Autres dettes	2 406 €

#### 4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Emetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social et la date de l'ouverture de l'Offre

#### C. Identité de l'offreur

La société Raizers est une société par actions simplifiée de droit français, dont le siège social est situé 16, rue Fourcroy, 75017, Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 RCS PARIS. Le site internet de l'Offreur est le suivant : [www.raizers.com](http://www.raizers.com)

### Partie 3 – Informations concernant l'offre des instruments de placement

#### A. Description de l'offre

##### 1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1 300 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	975 000 € (75% de la levée de fonds)
Valeur nominale d'une Obligation	1 euro
Date d'ouverture de l'Offre	29/07/2020
Date de fermeture de l'Offre	05/08/2020
Date d'émission prévue des obligations	05/08/2020
Date de livraison effective des Obligations	05/08/2022
Frais à charge des investisseurs	Aucun

##### 2. Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 1 300 000 euros. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

##### 3. Modalités de souscription et de paiement

La souscription aux UN MILLION TROIS CENT MILLE (1 300 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent contrat jusqu'au 5 août 2020 au plus tard (la « Période de Souscription »).

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1er arrivé, 1er servi » :

- chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
- à l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 5 août 2020.

#### 4. Emission des obligations

Les obligations seront émises par l'Emetteur dans les [indiquer le nombre de jours] maximum suivant la souscription par l'Investisseur, sous réserve du paiement du montant des Obligations sur le compte de l'Emetteur.

Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par cette inscription au Registre des Obligataires.

#### 5. Frais

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt obligataire sont à charge de l'Emetteur.

### **B. Raisons de l'offre**

#### 1. Description du projet immobilier

L'opération consiste à financer l'acquisition d'un immeuble en fond de cour situé dans le 3ème arrondissement de Lyon, au 6 rue Paul Bert, afin de le diviser, le rénover et de revendre les 11 appartements. L'acquisition de l'immeuble et la revente par lots seront réalisées par la SAS PROJECT'IMMO. L'opération sera menée en VIR (Ventes d'Immeubles à Rénover) permettant aux acquéreurs de déduire la quote-part des travaux de leur revenus locatifs. Les travaux seront payés par l'acquéreur au fur et mesure de leur avancement.

Situé dans Lyon 3ème, l'emplacement est central, à quelques pas de l'arrêt de Métro Guillotière, entre La Part-Dieu et la presqu'île de Lyon. La place Bellecour est accessible en 10 minutes à pieds. Ce quartier bénéficie également de nombreux commerces de proximité, ainsi qu'un accès facile aux différents transports publics.

Seul l'immeuble en fond de cour fait partie de l'opération. L'immeuble fond de cour et l'immeuble sur la rue sont situés sur la même parcelle, les bâtiments sont indépendants, mais sont régis au travers d'une copropriété. Pour la division en lots de cette maison en fond de cour, il n'est pas nécessaire d'obtenir un accord de la copropriété, une simple notification au syndic de copropriété doit être réalisée, ne nécessitant pas de vote en Assemblée générale.

Les ventes sont réalisées avec un forfait travaux. Le prix de vente sera scindé en deux :

- \* La « quote-part du foncier » encaissée le jour de la vente
- \* La « quote-part des travaux » encaissée au fil de l'avancement du chantier

Les principaux travaux de rénovation intérieure prévus sont :

- \* Pose de cumulus
- \* Radiateurs électriques
- \* Changement de menuiseries extérieures
- \* Revêtement des sols en carrelage
- \* Ravalement de façades

Concernant le ravalement de façades, une déclaration préalable doit être obtenue.

Pour le planning, il est prévu un démarrage des travaux en septembre pour une livraison au 2ème trimestre 2021.

Le budget prévu est de 440 000 € TTC soit 1 260 €/m<sup>2</sup> TTC.

Ce montant est contractualisé dans le contrat de maîtrise d'oeuvre qui a été réuni sous un contrat unique entre :

- \* Architecte : RDO Architectures, cabinet d'architecte à Lyon et dans toute la région Rhône-Alpes, a la particularité de regrouper les compétences d'Architecture et Architecture intérieure.

\* Maitrise d'œuvre : SAS NATIV – Suivi du chantier à Lyon

\* Bureau d'études structure : SARL EQUATIONS

\* Bureau d'études fluides : M2BE

Postes	Montants TTC scénario NORMAL	Montants TTC scénario PESSIMISTE	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 397 500</b>	<b>2 261 610</b>	<b>Prix au m<sup>2</sup> de 6 890 €/m<sup>2</sup> ou 6 500 €/m<sup>2</sup></b>
Coût d'acquisition	1 200 000	1 200 000	
Frais notaires	30 000	30 000	
Hypothèque	23 400	23 400	
Honoraires techniques	43 200	43 200	
Assurances + Divers	98 000	98 000	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>1 394 600</b>	<b>1 394 600</b>	
Travaux	440 000	440 000	1 260 €/m <sup>2</sup> TTC
Honoraires commercialisation	155 325	155 325	
Intérêts financiers	65 000	260 000	Calculé sur 6 ou 24 mois à 10%
<b>Coût de revient total</b>	<b>2 054 925</b>	<b>2 249 925</b>	
<b>Marge nette</b>	<b>342 575</b>	<b>11 685</b>	
En % du Chiffre d'affaires	14,3%	0,5%	

Le scénario pessimiste se base sur un remboursement de l'emprunt obligataire au bout de 24 mois et un prix de revente y compris travaux de 6 500€/m<sup>2</sup>.

Cependant, en se basant sur les contrats de réservation signés, 40% de l'obligation devrait être remboursé avant 6 mois.

## 2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser

Besoins	Ressources		
<b>Prix de revient à l'acquisition TTC</b> (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)	Apport en fonds propres opérateur :	94 600 €	7%
	Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	1 300 000 €	93%
<b>Total besoins</b>	<b>1 394 600 €</b>	<b>Total ressources</b>	<b>1 394 600 € 100%</b>

## Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Contrat obligataire repris en Annexe à la présente Note d'information, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives (instrument de dette)
Rang des obligations	Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Emetteur, venant à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des

	dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires, présents ou futurs, de l'Emetteur
Devise	Euros
Dénomination	Paul Bert par Project'Immo
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	12 mois après la date d'émission
Date de remboursement	24 mois après la date d'émission
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 14 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 15 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10%
Date de paiement des intérêts	Se référer à l'article 12 du Contrat obligataire

**Partie 5 – Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés**

A. Droit applicable

Les obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit français.

B. Litige

Tout litige relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Emetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux français.

C. Information aux obligataires

Les informations relatives au suivi des activités de l'Emetteur seront disponibles sur le site de Raizers ([www.raizers.com](http://www.raizers.com)).

## **Annexe**

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour les exercices 2019 et 2018



Annexe 1  
Contrat obligataire

**PROJECT'IMMO – 827 569 633 RCS LYON  
SASU au capital de 1 000 €  
30 AVENUE MARÉCHAL FOCH - 69006 LYON**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE  
D'UN MONTANT DE 1 300 000 EUROS  
COMPOSE DE 1 300 000 OBLIGATIONS  
(le « Contrat »)**

**AVERTISSEMENT**

*La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L.411-2-I bis du Code monétaire et financier.*

*L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués dans l'accès restreint et progressif au site internet [www.raizers.com](http://www.raizers.com) ayant précédé l'accès au présent document.*

*La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 à L.621-8-3 du Code monétaire et financier.*

*Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.*

**1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS**

La société PROJECT'IMMO, Société par actions simplifiée à associé unique dont le siège social est situé 30 avenue Maréchal Foch – 69 006 LYON et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 827 569 633, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

**2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS**

L'Emetteur a pour activité la réalisation d'opération immobilières et a souhaité procéder à une émission obligataire dont elle a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée au capital de 900 000 € dont le siège social est situé 16, rue Fourcroy 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 RCS PARIS (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

**3 UTILISATION DES FONDS**

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour : le financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à LYON 3<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENT (RHÔNE) 69003 6 rue Paul Bert, composé de deux maisons, savoir :

- l'une en façade sur la rue Paul Bert où elle porte le numéro 6 comprenant caves en sous-sol, rez-de-chaussée, six étages et combles au-dessus (le premier étage formant entresol),

- l'autre séparée de la maison sus-désignée par une cour commune comprenant rez-de-chaussée et un étage,

Ces deux maisons sont séparées par une cour d'une superficie d'environ 140m<sup>2</sup>.

Dans cette cour se trouvent :

- un petit bâtiment à usage de conciergerie ayant rez-de-chaussée d'une pièce et un étage d'une pièce,
- deux bâtiments à usage de water-closet et une pompe.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AM	7	6 RUE PAUL BERT	00 ha 06 a 14 ca	SOL

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Dans la maison au fond de la cour :

**Lot numéro quarante-quatre (44)**

**Lot numéro quarante-cinq (45)**

**Lot numéro quarante-six (46)**

Etant ici précisé que les lots ci-dessus désignés forment l'intégralité de ladite maison.

sous promesse de vente signée le 20 novembre 2019 entre Monsieur GUILLOT et KEY INVEST. Les fonds seront intégralement utilisés pour l'acquisition de la parcelle cadastrale de L'Opération, ainsi qu'au paiement de la rémunération de Raizers et des frais annexes.

L'acquisition de la parcelle sera réalisée par l'Emetteur.

L'ensemble immobilier sera composé de onze (11) appartements conformément à ce qui est détaillé en annexe 1 du présent Contrat, de la manière suivante :

- Appart n° 01 ci-après dénommé Appart « 0-1 »
- Appart n° 02 ci-après dénommé Appart « 0-2 »
- Appart n° 03 ci-après dénommé Appart « 0-3 »
- Appart n° 04 ci-après dénommé Appart « 0-4 »
- Appart n° 11 ci-après dénommé Appart « 1-1 »
- Appart n° 12 ci-après dénommé Appart « 1-2 »
- Appart n° 13 ci-après dénommé Appart « 1-3 »
- Appart n° 14 ci-après dénommé Appart « 1-4 »
- Appart n° 21 ci-après dénommé Appart « 2-1 »
- Appart n° 22 ci-après dénommé Appart « 2-2 »
- Appart n° 23 ci-après dénommé Appart « 2-3 »

L'ensemble ci-dessus listés constitue l'« **Immeuble** » ou l'« **Opération** ».

#### 4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de UN MILLION TROIS CENT MILLE euros (1 300 000€) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par UN MILLION TROIS CENT MILLE (1 300 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à la clause 12 du présent Contrat.

Les Obligations viendront à échéance selon les modalités fixées à la clause 9 du présent Contrat sauf cas de remboursements anticipés prévus à la clause 15 ou 16 du présent Contrat.

L'Emprunt Obligataire est régi par les articles L.213-5 et suivants du Code monétaire et financier et L.228-38 et suivants du Code de commerce.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était inférieur à soixante-quinze pour cent (75%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, celui-ci sera annulé et les versements reçus par l'Emetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à compter la clôture de la Période de Souscription.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était égal ou inférieur à cent pour cent (100%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, mais supérieur à soixante-quinze pour cent (75%) de celui-ci, l'Emetteur pourra limiter le montant de l'Emprunt au montant des souscriptions reçues avec l'accord du Représentant de la Masse des Obligataires et émettre les Obligations correspondantes sur la base de la même valeur nominale.

#### 5 FORME DES OBLIGATIONS

Les Obligations seront émises sous la forme nominative. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier (chaque propriétaire d'Obligations étant un « **Porteur** »).

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

#### 6 PRIX D'EMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix d'un euro (1 €) payable en totalité à la souscription, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de mille (1 000) Obligations, soit mille euros (1 000 €) et ensuite par tranche minimum de mille (1 000) Obligations, soit mille euros (1 000 €).

#### 7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès des Banques Séquestres selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès des Banques Séquestres.

Les Banques Séquestres désignées sont :

- la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg (la « Banque Séquestre 1 »).

- l'étude BARTHELET et associés, SELARL Maître DOLIGEZ Gauthier, notaire associé 76 RUE DU JOLY - 69210 LENTILLY 04 74 01 70 07 Siège : 2 ALLEE BENOIT RACLET 69380 CHAZAY D'AZERGUES (la « Banque Séquestre 2 »).

La Banque Séquestre 1 et la Banque Séquestre 2 sont définis ensemble les « Banques Séquestres ».

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée aux Banques Séquestres de son obligation de conservation des financements à l'issue de la période de collecte et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur. L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 29 juillet 2020 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

## **8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION**

La souscription aux UN MILLION TROIS CENT MILLE (1 300 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent contrat jusqu'au 5 août 2020 au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> servi » :

- chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
- à l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 5 août 2020 (la « **Date d'Emission** »).

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturée par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

## **9 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE**

Les Obligations sont émises pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, deux années, après la Date d'Emission (la « **Date d'échéance** »), chaque obligation aura été remboursée.

## 10 RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Emetteur, venant à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires, présents ou futurs, de l'Emetteur.

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement de la totalité des Obligations, à ne conférer ni ne permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit, sauf (i) au profit d'un établissement de crédit, (ii) dans le cadre du cours normal de ses affaires ou (iii) avec l'accord exprès écrit et préalable du Représentant de la Masse, sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Emetteur après l'émission des Obligations Convertibles, sans en faire bénéficier paripassu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.

## 11 GARANTIE HYPOTECAIRE

Pour garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire (principal, intérêts, frais et accessoires), une hypothèque de premier rang sera inscrite sur l'Immeuble par le Représentant de la Masse le jour de l'acquisition de l'Immeuble par l'Emetteur, ci-après dénommé la « **Garantie Hypothécaire** ».

Les hypothèques seront levées au fur et à mesure des ventes en contre partie du remboursement du capital de l'emprunt des intérêts et frais et accessoires.

Pour garantir aux Porteurs l'utilisation des fonds visée à l'article 3 ci-dessus et la prise de garantie hypothécaire visée au présent article 12, l'Emetteur affecte à titre de gage au profit du Représentant de la Masse, qui accepte, la somme représentant le montant de l'Emprunt Obligataire (déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers ainsi qu'il est dit à l'article 7 ci-dessus) qui sera versée au notaire représentant Raizers pour la prise de garantie hypothécaire susvisée (le « Notaire Séquestre »).

Pour assurer la validité du gage, cette somme sera versée au Notaire Séquestre, qui en sera constitué dépositaire et séquestre.

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée au Notaire Séquestre de son obligation de conservation de la somme susvisée et de lui donner instruction de verser ladite somme au notaire représentant l'Emetteur pour l'utilisation des fonds visée à l'article 3 ci-dessus et la prise de garantie hypothécaire susvisée.

Par dérogation à l'article 1960 du Code civil, l'Emetteur autorise d'ores et déjà et de manière irrévocable le Notaire Séquestre à libérer le montant séquestré à la seule demande de Raizers.

Ce versement sur instruction de Raizers vaudra au Notaire Séquestre pleine et entière décharge de sa mission.

L'encaissement des fonds par le Notaire Séquestre vaudra acceptation de la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes.

## 12 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de dix pour cent (10 %) (le « **Taux d'Intérêt** ») l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mv = Mi \times Tx$$

Mv : Montant à verser

Mi : Montant toujours investi

Tx : Taux d'intérêt annuel

le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale inférieure).

Les intérêts sont payables annuellement à terme échu au jour et mois de la Date d'Emission de l'obligation de chaque année ou au premier jour ouvré de paiement interbancaire subséquent.

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement effectif, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, le montant de l'Obligation qui n'a pas été dûment payé continuera de porter intérêt conformément au présent article (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

## 13 INTERETS DE RETARD

Toute somme en principal, intérêts, frais et accessoires exigibles en vertu des stipulations des présentes qui ne serait pas payée à la bonne date, portera intérêt de plein droit, à partir de cette date jusqu'au jour de son paiement effectif, au taux de 3% l'an et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable. Les intérêts de retard seront calculés sur la base du nombre de jours écoulés et d'une année de 365 jours (ou 366 pour les années bissextiles).

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, ne pourra pas valoir accord de délai de règlement.

## 14 REMBOURSEMENT

Les Obligations seront remboursées selon les ventes réalisées des Lots de l'Immeuble dans la limite du montant total de l'Emprunt Obligataire (principal, intérêts, frais et accessoires) selon la répartition indiquée dans le paragraphe 16.2 « Remboursement anticipé automatique ».

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à la Date d'Echéance.

Les Obligations intégralement amorties seront immédiatement annulées et ne pourront pas, par conséquent, être réémises ou revendues.

## 15 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

### 15.1 Remboursement anticipé volontaire de l'Emetteur

L'Émetteur pourra, à compter à toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité (et non une partie seulement) des Obligations restant en circulation à tout moment avant leur Date d'Echéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant

de Remboursement Volontaire (tel que défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables, et à condition d'en aviser (un tel avis étant irrévocable) les Porteurs trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement

Le « Montant de Remboursement Volontaire » sera égal, pour chaque Obligation en euros arrondi au centime d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro inférieur), à cent pour cent (100%) de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent de six (6) mois de maturité de l'Emprunt Obligataire, jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue).

## 15.2 Remboursement anticipé automatique

Sous réserve d'une émission d'Obligations répartie en plusieurs tranches, les Obligations seront remboursées selon les modalités fixées ci-dessous et dans la limite du montant total de l'emprunt obligataire

- 10 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente de l'Appartement « 0-1 » de l'Opération (« **Evènement 1** »)
- 10 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente de l'Appartement « 0-2 » de l'Opération (« **Evènement 2** »)
- 14 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente de l'Appartement « 0-3 » de l'Opération (« **Evènement 3** »)
- 11 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente de l'Appartement « 0-4 » de l'Opération (« **Evènement 4** »)
- 14 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente de l'Appartement « 1-1 » de l'Opération (« **Evènement 5** »)
- 14 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente de l'Appartement « 1-2 » de l'Opération (« **Evènement 6** »)
- 9 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente de l'Appartement « 1-3 » de l'Opération (« **Evènement 7** »)
- 12 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente de l'Appartement « 1-4 » de l'Opération (« **Evènement 8** »)
- 11 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente de l'Appartement « 2-1 » de l'Opération (« **Evènement 9** »)
- 11 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente de l'Appartement « 2-2 » de l'Opération (« **Evènement 10** »)
- 10 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente de l'Appartement « 2-3 » de l'Opération (« **Evènement 11** »)

Les Evènements 1 à 11 étant ci-après dénommées ensemble les « **Evènements** » et individuellement un « **Evènement** ».

Il est convenu que le remboursement des Obligations sera limité au montant de l'emprunt obligataire et de ses intérêts et frais annexes.

En cas de survenance de l'un des Evènements, l'Émetteur s'engage à notifier par courriel au Représentant de la Masse, le remboursement de la tranche d'Obligations concernée dans un délai



de dix (10) jours calendaires à compter de la réalisation dudit Evènement (ladite notification devant obligatoirement contenir la date de survenance dudit Evènement).

Le montant de remboursement des Obligations en cas de survenance de l'un des Evènements sera égal, pour chaque Obligation en euros arrondi au centime d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro inférieur), à cent pour cent (100%) de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation jusqu'à la date de survenance de l'un des Evènements (exclue).

## 16 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance de l'un des évènements prévus ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent de six (6) mois de maturité de l'emprunt Obligataire, jusqu'à la Date de Remboursement anticipé (exclue) :

- défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû au titre de l'Emetteur depuis plus de trente (30) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- la vente de la totalité des lots de l'Immeuble par l'Emetteur
- s'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :
  - non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
  - inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;
  - refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
  - changement de contrôle de l'Emetteur, caractérisé soit par le transfert de plus de 50% du capital social et/ou des droits de vote de l'Emetteur à un actionnaire tiers, soit par tout évènement ou convention ayant pour conséquence le changement de contrôle effectif de l'Emetteur, que ce soit dans l'immédiat ou à une échéance antérieure à la maturité de l'obligation ;
  - en cas de décès, état de cessation de paiement ou de surendettement, de redressement judiciaire civil ou commercial, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou de déconfiture du représentant légal de l'Emetteur et ce dans les limites permises par la loi ;
  - en cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au présent Contrat et en particulier aux déclarations et garanties de l'Emetteur ;
  - en cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés, ouverture d'une procédure d'alerte, de règlement amiable, d'une procédure collective ou de toute autre procédure similaire ;
  - en cas de cessation de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;

- en cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;
- en cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre de l'un quelconque des contrats relatifs à d'autres financements conclus par l'Emetteur par l'intermédiaire de Raizers ou leur résiliation pour quelque cause que ce soit ;
- en cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre d'un financement, en ce compris un prêt bancaire, une émission d'obligations ou de bons de caisse, pour quelque cause que ce soit.

L'Emetteur s'engage à communiquer dans un délai de trois (3) jours calendaires à Raizers toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce dès qu'il en aura connaissance.

## **17 PROCEDURE DE RECouvreMENT**

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, en cas de défaillance de l'Emetteur dans l'exécution des paiements des intérêts et du principal dans un délai de plus de cinq (5) jours ouvrés à la suite de la date prévue à l'échéancier, procéder à une mise en demeure, puis, en cas de non-exécution dans les trente (30) jours ouvrés suivant la constatation du défaut, à un recouvrement amiable.

A cet effet, les parties conviennent qu'à la seule demande de l'une d'entre elles, elles feront appel à un médiateur de la Chambre professionnelle de la médiation et de la négociation. Les coûts d'intervention du médiateur seront à la charge de l'Emetteur. Les deux parties s'engagent à un entretien individuel et une réunion au moins avec le médiateur en vue de rechercher avec son concours régulateur la solution la plus adaptée à la résolution du différend.

Ceux-ci s'efforceront de trouver une solution amiable dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la désignation du médiateur.

Passé ce délai, l'Emetteur se verra assigner devant le tribunal de commerce compétent par une procédure collective.

Raizers se réserve le droit de mander une société de recouvrement de créances à ces fins. L'ensemble des coûts afférents à cette procédure sera à la charge de l'Emetteur.

## **18 PAIEMENT**

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera coordonné par la société Raizers et se fera par l'intermédiaire de la Banque Séquestre. Le paiement sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur le compte MangoPay (solution Leetchi Corp. S.A.) du Porteur libellé en euros, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 19 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libéreront l'Émetteur, le cas échéant, de toutes obligations relatives à ces paiements. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

## **19 REGIME FISCAL**

Il est rappelé que la perception des intérêts d'obligations constitue une valeur mobilière de placement au regard de l'administration fiscale. A ce titre, elle est soumise à prélèvements sociaux

ainsi qu'au barème de l'imposition sur le revenu. La gestion de ces flux fiscaux est assumée par Raizers en ce qui concerne les retenus à la source.

La documentation relative au traitement fiscal des valeurs mobilières de placement par l'administration fiscale française est disponible en version libre d'accès sur la Plateforme Raizers.

## **20 MASSE DES OBLIGATAIRES**

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la « **Masse** ») pour la défense de leurs intérêts communs.

La Masse sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, sous réserve des stipulations ci-après.

### **20.1 Personnalité morale**

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d'une part par l'intermédiaire d'un représentant (le « **Représentant de la Masse** ») et d'autre part par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Porteurs.

La Masse seule, à l'exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations.

### **20.2 Représentant de la Masse**

La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité. Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- l'Emetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Emetteur ; et
- les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce. Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l'assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d'un *quorum* de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions.

### **20.3 Pouvoirs du Représentant**

Sauf résolution contraire de l'assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d'accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs devront, pour être recevables, l'être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant de la Masse. Le Représentant de la Masse ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Emetteur.

### **20.4 Assemblées générales des Porteurs**

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Emetteur ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30<sup>e</sup>) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale ; si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs

concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'assemblée.

Une convocation indiquant la date, l'heure, le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressé par le Représentant de la Masse au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée.

Chaque Porteur a le droit de participer à l'assemblée en personne ou par mandataire. Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

## **20.5 Pouvoirs des assemblées générales**

L'assemblée générale est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir, que ce soit en demande ou en défense.

L'assemblée générale peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

Il est cependant précisé que l'assemblée générale ne peut pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés détiennent au moins un cinquième (1/5e) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun *quorum* ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. A l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant.

## **20.6 Information des Porteurs**

Chaque Porteur ou son représentant aura le droit, pendant la période de quinze (15) jours calendaires précédant la tenue de chaque assemblée générale, de consulter ou prendre copie des résolutions proposées et des rapports présentés à ladite assemblée. Ces documents pourront être consultés au siège de l'Emetteur et en tout autre lieu indiqué dans la convocation de ladite assemblée.

## **20.7 Reporting**

L'Emetteur s'engage à transmettre automatiquement aux Porteurs et à Raizers dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la fin de chaque semestre au minimum les informations suivantes :

- un résumé de l'activité du semestre écoulé ;
- les principaux indicateurs clés de performance de l'Emetteur à savoir au minimum (i) le chiffre d'affaires, (ii) l'excédent brut d'exploitation et (iii) le résultat net ;
- l'état de la trésorerie de l'Emetteur à date ; et
- le niveau d'endettement de l'Emetteur.

## **20.8 Frais**

L'Emetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'assemblée générale.

## **21 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS**

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Porteurs, le Représentant de la Masse pourra organiser l'information et la participation des Porteurs à l'activité quotidienne de l'Emetteur. A cet effet, l'Emetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

## **22 DECLARATIONS ET GARANTIES**

### **22.1 Déclarations du Porteur**

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

- qu'il dispose de la capacité juridique et des pouvoirs nécessaires à la conclusion du présent Contrat ;
- que le Contrat lie et sera exécutoire à son encontre ; et
- qu'il a effectivement pris connaissance et compris les informations relatives à l'Emetteur, à la destination des fonds et aux risques encourus au titre du Contrat qui figurent sur la Plateforme Raizers.

### **22.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur**

L'Emetteur déclare et garantit au Porteur ce qui suit :

- l'Emetteur est dûment immatriculée et existe valablement au regard des lois françaises, et a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses actifs. Les statuts de l'Emetteur ne contiennent pas de stipulation dérogeant aux stipulations figurant généralement dans les statuts de sociétés ayant des objets et des activités similaires. Les représentants légaux de l'Emetteur ont été valablement désignés par les organes sociaux compétents et disposent de tous les pouvoirs nécessaires à la conduite actuelle des activités de l'Emetteur ;
- l'Emetteur a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre du présent contrat. Sa signature et exécution sont conformes à son objet social et ont été régulièrement autorisées par les organes sociaux et autorités compétentes de l'Emetteur et ne requièrent aucune autre autorisation de leur part ;
- la signature et l'exécution du Contrat ne contreviennent à aucune disposition légale, réglementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord auquel l'Emetteur est partie ;
- l'Emetteur est à jour de toutes ses obligations fiscales et de celles relatives aux cotisations de sécurité sociale et aucune action, démarche ou procédure quelconque, fiscale ou judiciaire, n'a été entreprise ou, à la connaissance de l'Emetteur, n'est sur le point de l'être et qui serait de nature à remettre en cause sa capacité à faire face à leurs obligations au titre du Contrat ;
- l'Emetteur n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction française ou étrangère, ou commis de faits susceptibles d'une peine privative de liberté en particulier pour des faits de corruption, de blanchiment de capitaux, ni de financement du terrorisme.

Si l'Emetteur contrôle directement ou indirectement d'autres sociétés au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, l'Emetteur déclare et garantit mutatis mutandis pour l'ensemble de ces sociétés.

Les déclarations et garanties ci-dessus seront réputées exactes jusqu'à complet remboursement des Obligations et paiement par l'Emetteur de toutes sommes dues au titre des Obligations en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires, étant précisé que l'Emetteur sera tenue d'informer le Porteur de la survenance de tout évènement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'elle aura connaissance de la survenance d'un tel évènement.

## **23 NOTIFICATION**

Tout avis, communication ou notification en rapport avec le présent Contrat devra être remis ou notifié par écrit et remis en mains propres ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel pour les besoins de l'article 15.2 du présent Contrat exclusivement, aux adresses suivantes :

- **Pour l'Emetteur :**

PROJECT'IMMO  
30 Avenue Marechal Foch  
69 006 Lyon

- **Pour Raizers :**

Raizers  
16, rue Fourcroy  
75017 Paris  
A l'attention de : Grégoire LINDER  
Courriels : [contact@raizers.com](mailto:contact@raizers.com)

## **24 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS**

Les Obligations sont régies par le droit français. Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations et au plus généralement au présent Contrat sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

## **25 NON DIFFUSION**

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

## **26 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE**

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès progressif du conseiller en investissement participatif de la société Raizers à l'issue duquel le présent document a été délivré.

## 27 INFORMATIQUE ET LIBERTE

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au Règlement Général sur la Protection des Données n° 2016/679.

Signé électroniquement,

Signé par Anaïs EL BAZE  
Le 29/07/2020

Signed with  
**universign**



---

PROJECT'IMMO

Représentée par : Anaïs EL BAZE

Titre : Président

Signé par Grégoire LINDER  
Le 29/07/2020

Signed with  
**universign**



---

**Raizers**

Représentée par : Grégoire LINDER

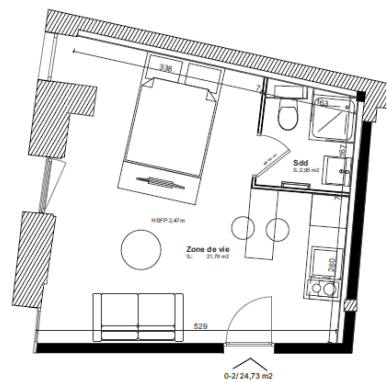
Titre : Président

Il est convenu entre l'Emetteur, chaque Porteur et Raizers que Raizers n'est partie au présent Contrat que pour les besoins des clauses 4 « Montant de l'Emprunt », 7 « Modalités de Souscription » et 15.2 « Remboursement Anticipé ».

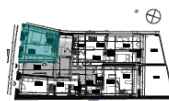
**La signature électronique du bulletin de souscription par le porteur de l'obligation vaut pour signature du Contrat.**

Annexe 1

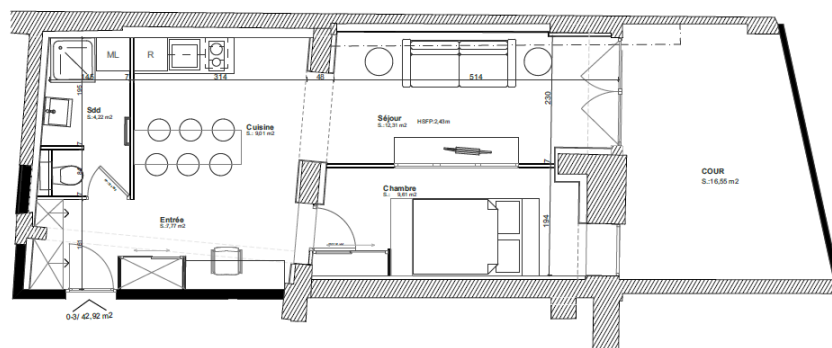
Plan du RDC



**SECRET 6**  
6, rue Paul Bert \_ 69003 LYON



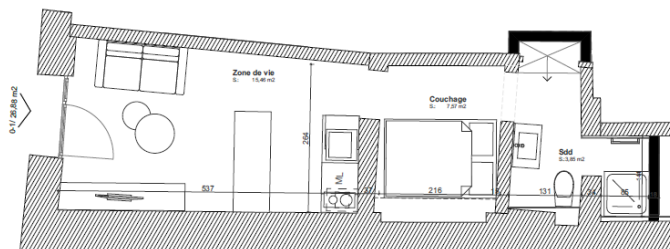
LOT N°0-2	T1	RDC
TABLEAU DES SURFACES		
Zone de vie	21.78 m <sup>2</sup>	
Wc/Salle de douche	2.95 m <sup>2</sup>	
<b>Total surface habitable</b>	<b>24.73 m<sup>2</sup></b>	



**SECRET 6**  
6, rue Paul Bert \_ 69003 LYON



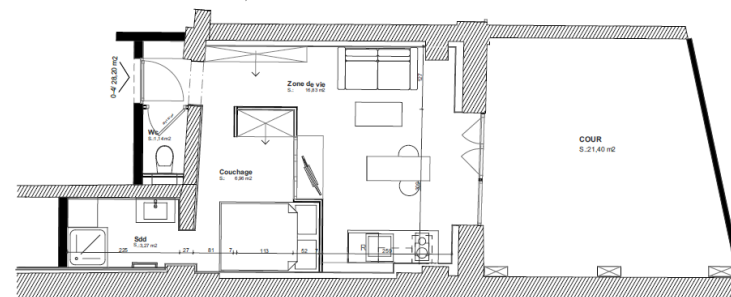
LOT N°0-3	T1	RDC
TABLEAU DES SURFACES		
Entrée	7.77 m <sup>2</sup>	
Cuisine	9.01 m <sup>2</sup>	
Séjour	12.31 m <sup>2</sup>	
Chambre	9.01 m <sup>2</sup>	
Wc/Salle de douche	4.22 m <sup>2</sup>	
<b>Total surface habitable</b>	<b>42.92 m<sup>2</sup></b>	
COUR		16.55 m <sup>2</sup>



**SECRET 6**  
6, rue Paul Bert \_ 69003 LYON



LOT N°0-1	T1	RDC
TABLEAU DES SURFACES		
Zone de vie	15.46 m <sup>2</sup>	
Couchage	7.57 m <sup>2</sup>	
Wc/Salle de douche	3.65 m <sup>2</sup>	
<b>Total surface habitable</b>	<b>26.68 m<sup>2</sup></b>	



**SECRET 6**  
6, rue Paul Bert \_ 69003 LYON

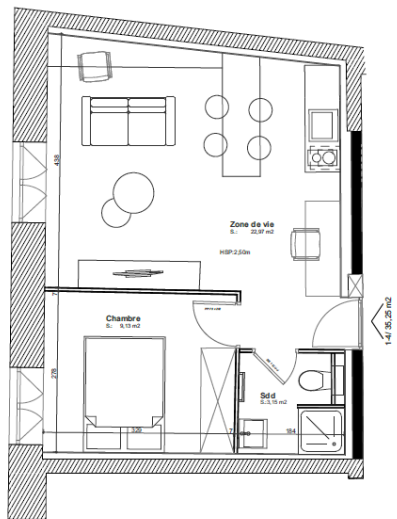


LOT N°0-4	T1	RDC
TABLEAU DES SURFACES		
Zone de vie	16.03 m <sup>2</sup>	
Couchage	6.90 m <sup>2</sup>	
Salle de douche	3.27 m <sup>2</sup>	
Vie	1.14 m <sup>2</sup>	
<b>Total surface habitable</b>	<b>28.20 m<sup>2</sup></b>	
COUR		11.40 m <sup>2</sup>



Annexe 1

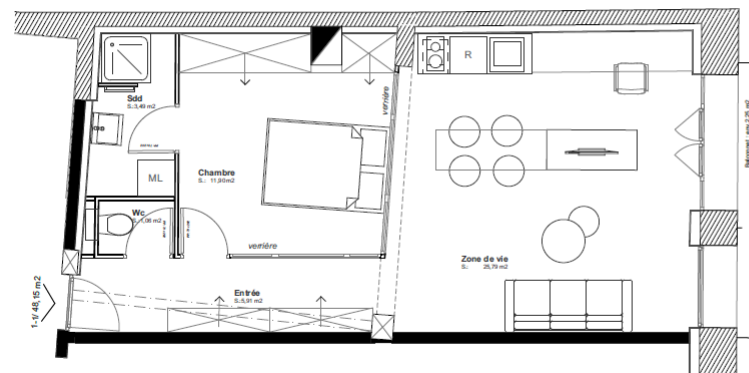
Plan du 1<sup>er</sup> étage



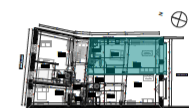
**SECRET 6**  
6, rue Paul Bert \_ 69003 LYON



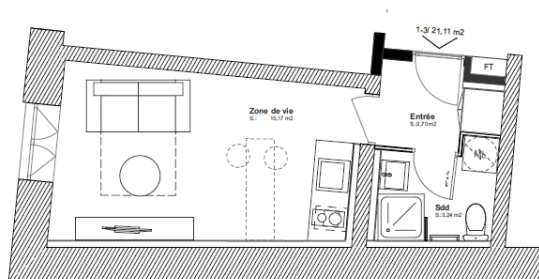
LOT N°1-4	T2	1er ETAGE
TABLEAU DES SURFACES		
Zone de vie		22,97 m <sup>2</sup>
Chambre		9,13 m <sup>2</sup>
Wc-Salle de douche		3,15 m <sup>2</sup>
<b>Total surface habitable</b>		<b>35,25 m<sup>2</sup></b>



**SECRET 6**  
6, rue Paul Bert \_ 69003 LYON



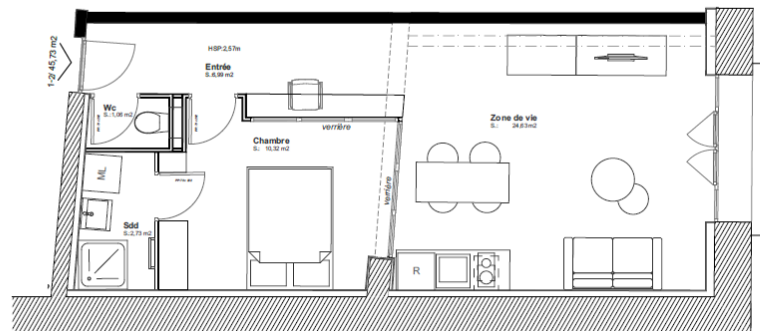
LOT N°1-1	T2	1er ETAGE
TABLEAU DES SURFACES		
Entrée		5,91 m <sup>2</sup>
Zone de vie		25,79 m <sup>2</sup>
Chambre		11,90 m <sup>2</sup>
Salle de douche		3,49 m <sup>2</sup>
Wc		1,06 m <sup>2</sup>
<b>Total surface habitable</b>		<b>48,15 m<sup>2</sup></b>



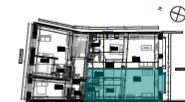
**SECRET 6**  
6, rue Paul Bert \_ 69003 LYON



LOT N°1-3	T2	1er ETAGE
TABLEAU DES SURFACES		
Entrée		2,70 m <sup>2</sup>
Zone de vie		15,17 m <sup>2</sup>
Wc-Salle de douche		3,24 m <sup>2</sup>
<b>Total surface habitable</b>		<b>21,11 m<sup>2</sup></b>



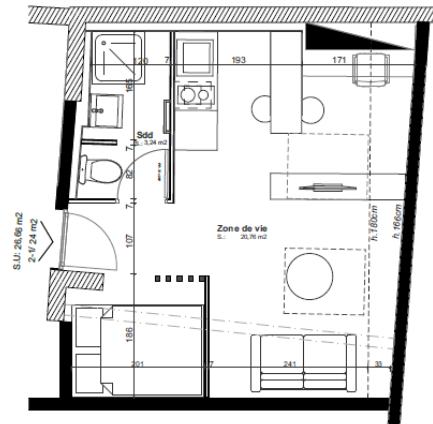
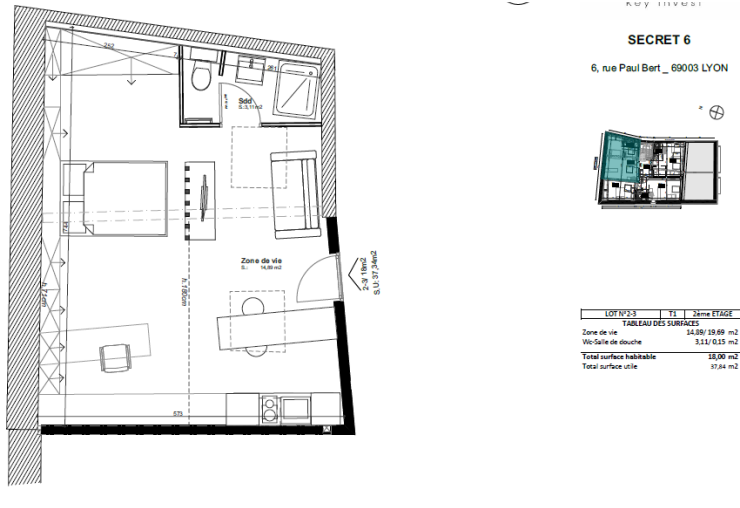
**SECRET 6**  
6, rue Paul Bert \_ 69003 LYON



LOT N°1-5	T2	1er ETAGE
TABLEAU DES SURFACES		
Entrée		6,99 m <sup>2</sup>
Zone de vie		24,63 m <sup>2</sup>
Chambre		10,32 m <sup>2</sup>
Salle de douche		2,73 m <sup>2</sup>
Wc		1,06 m <sup>2</sup>
<b>Total surface habitable</b>		<b>45,73 m<sup>2</sup></b>

Annexe 1

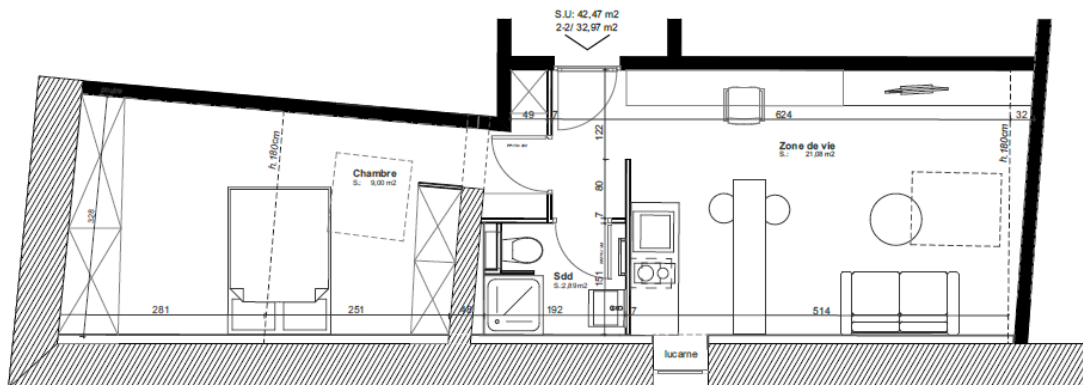
Plan du 2<sup>ème</sup> étage



**SECRET 6**  
6, rue Paul Bert\_ 69003 LYON



LOT N°2-1	T1	3ème ETAGE
TABLEAU DES SURFACES		
Zone de vie	20,76	2,66 m <sup>2</sup>
Wc-Salle de douche		3,24 m <sup>2</sup>
<b>Total surface habitable</b>	<b>24,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Total surface utile	26,66	m <sup>2</sup>



LOT N°2-2	T2	3ème ETAGE
TABLEAU DES SURFACES		
Zone de vie	21,08	0,74 m <sup>2</sup>
Chambre	9	0,76 m <sup>2</sup>
Wc-Salle de douche		2,89 m <sup>2</sup>
<b>Total surface habitable</b>	<b>32,97</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Total surface utile	42,47	m <sup>2</sup>

Annexe 2  
Comptes annuels pour les exercices 2019 et 2018

***SAS PROJECT'IMMO***

*30 avenue Maréchal Foch*

*69006 LYON*

***Dossier financier de l'exercice en Euros***

***Période du 01/01/2019 au 31/12/2019***

## **BILAN AU 31 DECEMBRE 2019**

Pages

### **COMPTES ANNUELS**

- Bilan actif-passif	1 et 2
- Compte de résultat	3 et 4
- Annexe	5 et 6
- Détail des comptes bilan actif passif	7 et 8
- Détail Compte de résultat	9 et 10

### **DOSSIER DE GESTION**

- Soldes intermédiaires de gestion	11
- Détail Soldes intermédiaires de gestion	12 et 13

### **DOSSIER FISCAL**

- Liasses 2033-A à 2033-F	14 à 20
- Liasse 2065	21 et 22
- Annexes fiscales	23



SAS PROJECT'IMMO

30 avenue Maréchal Foch

69006 LYON

## COMPTES ANNUELS







**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2019 12			Exercice N-1 31/12/2018 12		Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
	Capital souscrit non appelé (I)							
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>							
	Frais d'établissement							
	Frais de développement							
	Concessions, brevets et droits similaires							
	Fonds commercial (1)							
	Autres immobilisations incorporelles							
	Avances et acomptes							
	<b>Immobilisations corporelles</b>							
	Terrains							
	Constructions							
	Installations techniques, matériel et outillage							
	Autres immobilisations corporelles							
	Immobilisations en cours							
Avances et acomptes								
<b>Immobilisations financières (2)</b>								
Participations mises en équivalence								
Autres participations								
Créances rattachées à des participations								
Autres titres immobilisés								
Prêts								
Autres immobilisations financières								
	<b>Total II</b>							
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>							
	Matières premières, approvisionnements							
	En-cours de production de biens							
	En-cours de production de services							
	Produits intermédiaires et finis				353 703	353 703	100.00	
	Marchandises							
	Avances et acomptes versés sur commandes							
	<b>Créances (3)</b>							
	Clients et comptes rattachés							
	Autres créances	96 814		96 814	9 869	86 945	880.97	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement								
Disponibilités	59 677		59 677	50 416	9 262	18.37		
Charges constatées d'avance (3)								
	<b>Total III</b>	156 492		156 492	413 988	257 497	62.20	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)							
	Primes de remboursement des obligations (V)							
	Ecart de conversion actif (VI)							
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	156 492		156 492	413 988	257 497	62.20	

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

**BILAN PASSIF**

<b>PASSIF</b>		<b>Exercice N</b>		<b>Exercice N-1</b>		<b>Ecart N / N-1</b>	
		31/12/2019	12	31/12/2018	12	<b>Euros</b>	<b>%</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital (Dont versé : 1 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	1 000		1 000			
	<b>Réserves</b>						
	Réserve légale	100		100			
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées						
	Autres réserves	13 635		9 331		4 304	46.12
	Report à nouveau						
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	42 501		4 304		38 197	887.55
Subventions d'investissement Provisions réglementées							
<b>Total I</b>	57 236		14 735		42 501	288.43	
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées						
	<b>Total II</b>						
<b>PROVISIONS</b>	Provisions pour risques Provisions pour charges						
	<b>Total III</b>						
<b>DETTES (1)</b>	<b>Dettes financières</b>						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts auprès d'établissements de crédit			300 000		300 000	100.00
	Concours bancaires courants			29		29	100.00
	Emprunts et dettes financières diverses	71 823		88 289		16 466	18.65
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
<b>Dettes d'exploitation</b>							
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 348		6 936		8 412	121.28	
Dettes fiscales et sociales	9 678		2 423		7 255	299.42	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	2 406		1 576		830	52.67	
<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (1)						
	<b>Total IV</b>	99 256		399 253		299 998	75.14
	Ecart de conversion passif (V)						
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>		156 492		413 988		257 497	62.20

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

99 256

99 253



**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N 31/12/2019 12			Exercice N-1 31/12/2018 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
<b>Produits d'exploitation (1)</b>							
Ventes de marchandises	478 328		478 328	335 000		143 328	42.78
Production vendue de biens							
Production vendue de services							
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	478 328		478 328	335 000		143 328	42.78
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges							
Autres produits							
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			478 328	335 000		143 328	42.78
<b>Charges d'exploitation (2)</b>							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			371 184	295 615		75 569	25.56
Autres achats et charges externes *			52 812	32 959		19 854	60.24
Impôts, taxes et versements assimilés			2 170	3 880		1 710	44.07
Salaires et traitements							
Charges sociales							
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements							
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges				0		0	100.00
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			426 167	332 454		93 713	28.19
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			52 161	2 546		49 615	NS
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2019	12	31/12/2018	12	Euros	%
<b>Produits financiers</b>						
Produits financiers de participations (3)						
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total V</b>						
<b>Charges financières</b>						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)				2 188	2 188	100.00
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total VI</b>				2 188	2 188	100.00
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>				2 188	2 188	100.00
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>		52 161		358	51 803	NS
<b>Produits exceptionnels</b>						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		101		6 996	6 895	98.56
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
<b>Total VII</b>		101		6 996	6 895	98.56
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		83		2 291	2 208	96.38
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
<b>Total VIII</b>		83		2 291	2 208	96.38
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>		18		4 705	4 687	99.62
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)		9 678		759	8 919	NS
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>		478 429		341 996	136 433	39.89
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>		435 928		337 692	98 236	29.09
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>		42 501		4 304	38 197	887.55

\* 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



## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

### **- REGLES ET METHODES COMPTABLES -**

(PCG Art. 831-1/1)

#### **Principes et conventions générales**

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

#### **Permanence des méthodes**

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

### **- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

**Etat des échéances des créances et des dettes**

<b>Etat des créances</b>	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Débiteurs divers	96 814	96 814	
<b>TOTAL</b>	96 814	96 814	

<b>Etat des dettes</b>	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	15 348	15 348		
Impôts sur les bénéfices	9 678	9 678		
Groupe et associés	71 823	71 823		
Autres dettes	2 406	2 406		
<b>TOTAL</b>	99 256	99 256		
Emprunts remboursés en cours d'exercice	300 000			
Montant emprunts et dettes contractés aup.ass.pers.phys.	71 823			

**Composition du capital social**

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
ANAIS ELBAZE	1.0000	1 000			1 000

**Evaluation des matières et marchandises**

(PCG Art. 831-2)

Les matières et marchandises ont été évaluées à leur coût d'acquisition. s'agissant d'un marchand de bien, les travaux sont comptabilisés en stock et lors de la vente, une variation de stock est opérée.

**Charges à payer**

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	808
Total	808



## ANNEXE

### SOMMAIRE

	page
<b>- REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	
Principes et conventions générales	5
Permanence ou changement de méthodes	5
<b>- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN</b>	
Etat des échéances des créances et des dettes	6
Composition du capital social	6
Evaluation des matières et marchandises	6
Charges à payer	6



**DETAIL BILAN ACTIF**

<b>ACTIF</b>	<b>Exercice N</b> 31/12/2019 12	<b>Exercice N-1</b> 31/12/2018 12	<b>Ecart N / N-1</b>	
			<b>Euros</b>	<b>%</b>
<b>Total II</b>				
PRODUITS INTERMEDIAIRES ET FINIS		353 703	353 703	100.00
35530000 STOCK 16 RUE NEY LYON 6		353 703	353 703	100.00
AUTRES CREANCES	96 814	9 869	86 945	880.97
46710001 DEPOT GARANTIE ACQ MAISON BLAN	85 000		85 000	
46720000 NOTAIRE ACQ 97 COURS TOLSTOI	4 992	4 992		
46720001 VENTE TOLSTOI - PORTIER	1 049	1 049		
46730000 NOTAIRE BUGEAUD ACQ JOURDAN DE	1 214	1 214		
46740000 SCP SYLVESTRE VENTE PHILIBERT		1 814	1 814	100.00
46743000 SCP SYLVESTRE VENTE BRESSON	800		800	
46780000 NOTAIRES TRANSFERT DE COMPTE	3 759	800	2 959	369.88
DISPONIBILITES	59 677	50 416	9 262	18.37
51201000 MM 71329201013	59 677	15 080	44 598	295.74
51203000 MARTIN MAUREL COMPTE 1030		35 336	35 336	100.00
<b>Total III</b>	156 492	413 988	257 497	62.20
<b>TOTAL GENERAL</b>	156 492	413 988	257 497	62.20

**DETAIL BILAN PASSIF**

<b>PASSIF</b>	<b>Exercice N</b>	<b>Exercice N-1</b>	<b>Ecart N / N-1</b>	
	31/12/2019 12	31/12/2018 12	<b>Euros</b>	<b>%</b>
CAPITAL	1 000	1 000		
10130000 CAPITAL SOUSCRIT,APPELE,VERSE.	1 000	1 000		
RESERVE LEGALE	100	100		
10610000 RESERVE LEGALE	100	100		
AUTRES RESERVES	13 635	9 331	4 304	46.12
10680000 AUTRES RESERVES	13 635	9 331	4 304	46.12
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	42 501	4 304	38 197	887.55
<b>Total I</b>	57 236	14 735	42 501	288.43
EMPRUNTS AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT		300 000	300 000	100.00
16423000 EMPRUNT 300K		300 000	300 000	100.00
CONCOURS BANCAIRES COURANTS		29	29	100.00
51860000 INTERETS COURUS A PAYER		29	29	100.00
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	71 823	88 289	16 466	18.65
45510000 C/C AVAGLIANO ANAIS	71 823	88 289	16 466	18.65
DETTE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	15 348	6 936	8 412	121.28
40100000 COLLECTIF FOURNISSEURS	14 540	6 216	8 324	133.91
40810000 FRS - FACTURES NON PARVENUES	808	720	88	12.23
DETTE FISCALES ET SOCIALES	9 678	2 423	7 255	299.42
44400000 ETAT - IMPOTS / LES BENEFICES	9 678	2 423	7 255	299.42
AUTRES DETTES	2 406	1 576	830	52.67
46790000 KEY INVEST	2 406	1 576	830	52.67
<b>Total IV</b>	99 256	399 253	299 998	75.14
<b>TOTAL GENERAL</b>	156 492	413 988	257 497	62.20

**DETAIL COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2019	12	31/12/2018	12	Euros	%
<b>VENTES DE MARCHANDISES</b>	478 328		335 000		143 328	42.78
70720001 VENTE TOLSTOI - PORTIER			180 000		180 000	100.00
70720002 VENTE TOLSTOI PHILBERT			155 000		155 000	100.00
70720003 VENTE VOST IMMOBILIER	137 000				137 000	
70720004 VENTE DEPRES HUBERT	179 328				179 328	
70720005 VENTE BRESSON	162 000				162 000	
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	478 328		335 000		143 328	42.78
<b>Total des Produits d'exploitation</b>	478 328		335 000		143 328	42.78
<b>VARIATION DE STOCK (MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEM.)</b>	371 184		295 615		75 569	25.56
60355200 SORITE DE STOCK TOLSTOI			295 615		295 615	100.00
60355300 SORTIE DE STOCK 16 RUE NEY	371 184				371 184	
<b>AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES</b>	52 812		32 959		19 854	60.24
61320000 LOC. 30 AVENUE FOCH	2 880		2 880			
61400000 CHAGRES LOCATIVES	6 538				6 538	
61520000 ENTRETIEN			420		420	100.00
61600000 VIREMENTS SANS FACTURES A JUST			56		56	100.00
62261000 HONORAIRES COMPTABLES	2 001		1 944		58	2.97
62261110 HONORAIRES COMPTABLES SOLDE 17			381		381	100.00
62262000 AUTRES HONORAIRES DIAG	5 400		80		5 320	NS
62262100 HONORAIRES NOTAIRES ACQ			5 230		5 230	100.00
62262300 HONORAIRES NOTAIRES VENTES			711		711	100.00
62262400 HONORAIRE AGENCE SUR VENTE	20 828		14 000		6 828	48.77
62263000 HONORAIRES JURIDIQUES	12 762		940		11 822	NS
62264000 HONORAIRES GEOMETRES	1 000		1 524		524	34.38
62270000 FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEU	155		630		475	75.41
62600000 LIGNE TELEPHONIQUE	830		821		9	1.10
62710000 COMM.BANCAIRES	418		342		77	22.46
62750000 FRAIS EMPRUNTS			3 000		3 000	100.00
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES</b>	2 170		3 880		1 710	44.07
63511000 CFE	767		164		603	367.68
63512000 TAXE FONCIERE	1 403				1 403	
63540000 DROITS D'ENREGISTREMENT			3 716		3 716	100.00
<b>AUTRES CHARGES</b>			0		0	100.00
65800000 CHARGES DIVERSES DE GESTION			0		0	100.00
<b>Total des Charges d'exploitation</b>	426 167		332 454		93 713	28.19
<b>Résultat d'exploitation</b>	52 161		2 546		49 615	NS
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>			2 188		2 188	100.00
66120000 INTERETS D'EMPRUNTS 170 000€			1 436		1 436	100.00
66160000 INTERETS BANCAIRES /DECOUVERTS			752		752	100.00
<b>Total des Charges financières</b>			2 188		2 188	100.00
<b>Résultat financier</b>			2 188		2 188	100.00

**DETAIL COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N 31/12/2019 12	Exercice N-1 31/12/2018 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
<b>Résultat courant avant impôts</b>	52 161	358	51 803	NS
PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPERATIONS DE GESTION	101	6 996	6 895	98.56
77180000 PRODUITS EXCEPTIONNELS	101	6 996	6 895	98.56
<b>Total des Produits exceptionnels</b>	101	6 996	6 895	98.56
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION	83	2 291	2 208	96.38
67120000 PENALITES	83		83	
67180000 CHARGES EXCEPTIONNELLES		2 291	2 291	100.00
<b>Total des Charges exceptionnelles</b>	83	2 291	2 208	96.38
<b>Résultat exceptionnel</b>	18	4 705	4 687	99.62
IMPOTS SUR LES BENEFICES	9 678	759	8 919	NS
69500000 IMPOTS SUR LES BENEFICES	9 678	759	8 919	NS
<b>Total des produits</b>	478 429	341 996	136 433	39.89
<b>Total des charges</b>	435 928	337 692	98 236	29.09
<b>Bénéfice ou perte (Produits - Charges)</b>	42 501	4 304	38 197	887.55

SAS PROJECT'IMMO

30 avenue Maréchal Foch

69006 LYON

**DOSSIER DE GESTION**





**SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION**

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2019	12	31/12/2018	12	Euros	%
<b>Ventes marchandises + Production</b>	478 328	100.00	335 000	100.00	143 328	42.78
+ Ventes de marchandises	478 328	100.00	335 000	100.00	143 328	42.78
- Coût d'achat des marchandises vendues						
<b>Marge commerciale</b>	478 328	100.00	335 000	100.00	143 328	42.78
+ Production vendue						
+ Production stockée ou déstockage						
+ Production immobilisée						
<b>Production de l'exercice</b>						
- Matières premières, approvisionnements consommés	371 184		295 615		75 569	25.56
- Sous traitance directe						
<b>Marge brute de production</b>	371 184		295 615		75 569	25.56
<b>Marge brute globale</b>	107 144	22.40	39 385	11.76	67 759	172.04
- Autres achats + charges externes	52 812	11.04	32 959	9.84	19 854	60.24
<b>Valeur ajoutée</b>	54 331	11.36	6 426	1.92	47 905	745.47
+ Subventions d'exploitation						
- Impôts, taxes et versements assimilés	2 170	0.45	3 880	1.16	1 710	44.07
- Salaires du personnel						
- Charges sociales du personnel						
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	52 161	10.90	2 547	0.76	49 615	NS
+ Autres produits de gestion courante						
- Autres charges de gestion courante			0		0	100.00
+ Reprises amortissements provisions, transferts de charges						
- Dotations aux amortissements						
- Dotations aux provisions						
<b>Résultat d'exploitation</b>	52 161	10.90	2 546	0.76	49 615	NS
+ Quotes parts de résultat sur opérations en commun						
+ Produits financiers						
- Charges financières			2 188	0.65	2 188	100.00
<b>Résultat courant</b>	52 161	10.90	358	0.11	51 803	NS
+ Produits exceptionnels	101	0.02	6 996	2.09	6 895	98.56
- Charges exceptionnelles	83	0.02	2 291	0.68	2 208	96.38
<b>Résultat exceptionnel</b>	18		4 705	1.40	4 687	99.62
- Impôt sur les bénéfices	9 678	2.02	759	0.23	8 919	NS
- Participation des salariés						
<b>Résultat NET</b>	42 501	8.89	4 304	1.28	38 197	887.55

**DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION**

	Exercice N 31/12/2019 12	% CA	Exercice N-1 31/12/2018 12	% CA	Ecart N / N-1	
					Euros	%
<b>VENTES DE MARCHANDISES + PRODUCTION</b>	478 328	100.00	335 000	100.00	143 328	42.78
VENTES DE MARCHANDISES	478 328	100.00	335 000	100.00	143 328	42.78
70720001 VENTE TOLSTOI - PORTIER			180 000	53.73	180 000	100.00
70720002 VENTE TOLSTOI PHILBERT			155 000	46.27	155 000	100.00
70720003 VENTE VOST IMMOBILIER	137 000	28.64			137 000	
70720004 VENTE DEPRES HUBERT	179 328	37.49			179 328	
70720005 VENTE BRESSON	162 000	33.87			162 000	
<b>MARGE COMMERCIALE</b>	478 328	100.00	335 000	100.00	143 328	42.78
MATIERES PREMIERES, APPROVISIONNEMENTS CONSOMMES	371 184		295 615		75 569	25.56
60355200 SORITE DE STOCK TOLSTOI			295 615		295 615	100.00
60355300 SORTIE DE STOCK 16 RUE NEY	371 184				371 184	
<b>MARGE BRUTE DE PRODUCTION</b>	371 184		295 615		75 569	25.56
<b>MARGE BRUTE GLOBALE</b>	107 144	22.40	39 385	11.76	67 759	172.04
AUTRES ACHATS + CHARGES EXTERNES	52 812	11.04	32 959	9.84	19 854	60.24
61320000 LOC. 30 AVENUE FOCH	2 880	0.60	2 880	0.86		
61400000 CHAGRES LOCATIVES	6 538	1.37			6 538	
61520000 ENTRETIEN			420	0.13	420	100.00
61600000 VIREMENTS SANS FACTURES A JUST			56	0.02	56	100.00
62261000 HONORAIRES COMPTABLES	2 001	0.42	1 944	0.58	58	2.97
62261110 HONORAIRES COMPTABLES SOLDE 17			381	0.11	381	100.00
62262000 AUTRES HONORAIRES DIAG	5 400	1.13	80	0.02	5 320	NS
62262100 HONORAIRES NOTAIRES ACQ			5 230	1.56	5 230	100.00
62262300 HONORAIRES NOTAIRES VENTES			711	0.21	711	100.00
62262400 HONORAIRE AGENCE SUR VENTE	20 828	4.35	14 000	4.18	6 828	48.77
62263000 HONORAIRES JURIDIQUES	12 762	2.67	940	0.28	11 822	NS
62264000 HONORAIRES GEOMETRES	1 000	0.21	1 524	0.45	524	34.38
62270000 FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEU	155	0.03	630	0.19	475	75.41
62600000 LIGNE TELEPHONIQUE	830	0.17	821	0.25	9	1.10
62710000 COMM.BANCAIRES	418	0.09	342	0.10	77	22.46
62750000 FRAIS EMPRUNTS			3 000	0.90	3 000	100.00
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	54 331	11.36	6 426	1.92	47 905	745.47
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	2 170	0.45	3 880	1.16	1 710	44.07
63511000 CFE	767	0.16	164	0.05	603	367.68
63512000 TAXE FONCIERE	1 403	0.29			1 403	
63540000 DROITS D'ENREGISTREMENT			3 716	1.11	3 716	100.00
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	52 161	10.90	2 547	0.76	49 615	NS
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE			0		0	100.00
65800000 CHARGES DIVERSES DE GESTION			0	0.00	0	100.00
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	52 161	10.90	2 546	0.76	49 615	NS

**DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION**

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2019	12	31/12/2018	12	Euros	%
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			2 188	0.65	2 188	100.00
66120000 INTERETS D'EMPRUNTS 170 000€			1 436	0.43	1 436	100.00
66160000 INTERETS BANCAIRES /DECOUVERTS			752	0.22	752	100.00
<b>RESULTAT COURANT</b>	52 161	10.90	358	0.11	51 803	NS
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	101	0.02	6 996	2.09	6 895	98.56
77180000 PRODUITS EXCEPTIONNELS	101	0.02	6 996	2.09	6 895	98.56
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	83	0.02	2 291	0.68	2 208	96.38
67120000 PENALITES	83	0.02			83	
67180000 CHARGES EXCEPTIONNELLES			2 291	0.68	2 291	100.00
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	18		4 705	1.40	4 687	99.62
<b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b>	9 678	2.02	759	0.23	8 919	NS
69500000 IMPOTS SUR LES BENEFICES	9 678	2.02	759	0.23	8 919	NS
<b>RESULTAT NET</b>	42 501	8.89	4 304	1.28	38 197	887.55



SAS PROJECT'IMMO

30 avenue Maréchal Foch

69006 LYON

**DOSSIER FISCAL**



Désignation de l'entreprise		SAS PROJECT'IMMO			Néant <input type="checkbox"/> *			
Adresse de l'entreprise		30 avenue Maréchal Foch			69006 LYON			
Numéro SIRET *		8 2 7 5 6 9 6 3 3 0 0 0 1 5						
Durée de l'exercice en nombre de mois *		1 2		Durée de l'exercice précédent * 1 2				
				Exercice N clos le		Exercice N-1 clos le		
				3 1 1 2 2 0 1 9		3 1 1 2 2 0 1 8		
ACTIF		Brut 1		Amortissements - Provisions 2		Net 3	Net 4	
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles	010		012				
	Fonds commercial *							
	Autres *	014		016				
	Immobilisations corporelles *	028		030				
	Immobilisations financières * (1)	040		042				
Total I (5)		044		048				
STOCKS	Matières premières, approvisionnements, en cours de production *	050		052			353 703	
	Marchandises *	060		062				
ACTIF CIRULANT	Avances et acomptes versés sur commandes	064		066				
	Créances (2)	Clients et comptes rattachés*	068		070			
		Autres * (3)	072		074		96 814	9 869
	Valeurs mobilières de placement	080		082				
	Disponibilités	084		086		59 677	50 416	
Charges constatées d'avance *	092		094					
Total II		096		098		156 492	413 988	
Total général (I+II)		110		112		156 492	413 988	
PASSIF				Exercice N NET 1		Exercice N-1 NET 2		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel *	120		1 000		1 000		
	Ecarts de réévaluation	124						
	Réserve légale	126		100		100		
	Réserves réglementées*	130						
	Autres réserves (dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants *)	131		13 635		9 331		
	Report à nouveau	134						
	Résultat de l'exercice	136		42 501		4 304		
	Provisions réglementées	140						
	Total I		142		57 236		14 735	
	Provisions pour risques et charges		Total II		154			
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées	156				300 029		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	164						
	Fournisseurs et comptes rattachés *	166		15 348		6 936		
	Autres dettes (dont comptes courants d'associés de l'exercice N : .....)	169		71 823		92 288		
	Produits constatés d'avance	174						
Total III		176		99 256		399 253		
Total général (I + II + III)		180		156 492		413 988		
RENOUVOIS	(1) Dont immobilisations financières à moins d'un an	193		(4) Dont dettes à plus d'un an		195		
	(2) Dont créances à plus d'un an	197		(5) Coût de revient des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice *		182		
	(3) Dont comptes courants d'associés débiteurs	199		Prix de vente hors TVA des immobilisations cédées au cours de l'exercice *		184		

\* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT.

Main table with columns for description, exercise N-1, and exercise N. Rows include: A - RÉSULTAT COMPTABLE, PRODUITS D'EXPLOITATION, CHARGES D'EXPLOITATION, 1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II), PRODUITS ET CHARGES DIVERS, 2 - BÉNÉFICE OU PERTE : Produits (I+III+IV) - Charges (II+V+VI+VII), B - RÉSULTAT FISCAL, Réintégrations, Déductions, RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS, Défisits, RÉSULTAT FISCAL APRES IMPUTATION DES DÉFICITS.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT



**ANNEXE DÉCLARATION 2033-B**

Désignation de l'entreprise : SAS PROJECT' IMMO

31/12/2019

**EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT**

<b>Détail des réintégrations diverses</b>		
PENALITES		83
<b>Total des réintégrations diverses</b>	<b>330</b>	<b>83</b>

<b>Détail des déductions diverses</b>		
<b>Total des déductions diverses</b>		

Formulaire obligatoire (article 302 Septies  
A bis du Code Général des Impôts)

Désignation de l'entreprise : SAS PROJECT ' IMMO

Néant  \*

I		IMMOBILISATIONS	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale *	
ACTIF IMMOBILISÉ											Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice	
Immobilisations incorporelles	Fonds commercial	400		402		404		406				
	Autres	410		412		414		416				
Immobilisations corporelles	Terrains	420		422		424		426				
	Constructions	430		432		434		436				
	Installations techniques matériel et outillage industriels	440		442		444		446				
	Installations générales agencements divers	450		452		454		456				
	Matériel de transport	460		462		464		466				
	Autres immobilisations corporelles	470		472		474		476				
Immobilisations financières		480		482		484		486				
<b>TOTAL</b>		<b>490</b>		<b>492</b>		<b>494</b>		<b>496</b>				
II		AMORTISSEMENTS	Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES												
Immobilisations incorporelles		500		502		504		506				
Immobilisations corporelles	Terrains	510		512		514		516				
	Constructions	520		522		524		526				
	Installations techniques matériel et outillage industriels	530		532		534		536				
	Installations générales, agencements, aménagements divers	540		542		544		546				
	Matériel de transport	550		552		554		556				
	Autres immobilisations corporelles	560		562		564		566				
<b>TOTAL</b>		<b>570</b>		<b>572</b>		<b>574</b>		<b>576</b>				
III		PLUS-VALUES, MOINS-VALUES		(19%, 15% et 0% pour les entreprises à l'IS, 16% pour les entreprises à l'IR) (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)								
Nature des immobilisations cédées virées de poste à poste, mises hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé y compris les produits de la propriété industrielle.		1	2	3	4	5						
		6	7	8	9	10						
Immobilisations	Valeur d'actif *	Amortissements *	Valeur résiduelle	Prix de cession *	Plus ou moins-values							
	①	②	③	④	Court terme * ⑤	Long terme						
						19 % ⑥	15 % ou 12,8 % ⑦	0 % ⑧				
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
<b>TOTAL</b>	<b>578</b>	<b>580</b>	<b>582</b>	<b>584</b>	<b>586</b>	<b>581</b>	<b>587</b>	<b>589</b>	<b>583</b>	<b>594</b>	<b>595</b>	
Plus-values taxables à 19 % (1)			579		Régularisations	590		583		594		595
Résultat net de la concession et de la sous-concession de licences d'exploitation de droits de la propriété industrielle bénéficiant du régime des plus-values à long terme (CGI art 39 terdecies)										591		
<b>TOTAL</b>						<b>596</b>		<b>585</b>		<b>597</b>		<b>599</b>

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2033-NOT.

(1) Les plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 210 E et 208 C du CGI. Joindre un état établi selon le même modèle, indiquant les modalités de calcul de ces plus-values.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

4

**RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES - DÉFICITS REPORTABLES - CRÉDITS D'IMPÔTS**

Formulaire obligatoire (article 302 Septies  
A bis du Code Général des Impôts)

Désignation de l'entreprise : SAS PROJECT ' IMMO

Néant  \*

I RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

A		Montant au début de l'exercice		AUGMENTATIONS : dotations de l'exercice		DIMINUTIONS : reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice	
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600	602	604	606				
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	601	603	605	607				
	Autres provisions réglementées	610	612	614	616				
Provisions pour risques et charges		620	622	624	626				
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630	632	634	636				
	Sur stocks et en cours	640	642	644	646				
	Sur clients et comptes rattachés	650	652	654	656				
	Autres provisions pour dépréciation	660	662	664	666				
TOTAL		680	682	684	686				

**B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES**

	Dotations		Reprises	
Immob. incorporelles	700	705		
Terrains	710	715		
Constructions	720	725		
Inst. techniques matériel et outillage	730	735		
Inst. générales agenc. am. divers	740	745		
Matériel de transport	750	755		
Autres immobilisations corporelles	760	765		
TOTAL	770	775		

**C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES A PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPOT (Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)**

1	Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
Total à reporter ligne 322 du tableau n° 2033 B		780

II DÉFICITS REPORTABLES		III DÉFICITS PROVENANTS DE L'APPLICATION DU 209C	
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (Montant porté lignes 870 du tableau 2033D déposé au titre de l'exercice précédent)	982	Résultat déficitaire relevant de l'article 209C du CGI	995
Déficits imputés	983	Déficits étrangers des PME antérieurement déduits (art. 209C du CGI)	996
Déficits reportables	984		
Déficits de l'exercice	860		
Total des déficits restant à reporter	870		

**IV DIVERS**

Primes et cotisations complémentaires facultatives	381
- dont montant de la cotisation facultative Madelin	325
- dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	327
Cotisations personnelles obligatoire de l'exploitant (Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT)	380
- dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS	326
N° du centre de gestion agréé	388
Montant de la TVA collectée	374
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)	378
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant	399
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice	398
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI	397

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cesig Group

5

Formulaire obligatoire (art. 53 A  
du Code Général des Impôts)

Désignation de l'entreprise : SAS PROJECT ' IMMO				Néant <input type="checkbox"/> *		
Exercice ouvert le : 01/01/2019		et clos le : 31/12/2019		Durée en nombre de mois		
				1	2	
<b>DECLARATION DES EFFECTIFS</b>						
Effectif moyen du personnel * :				376		
dont apprentis				657		
dont handicapés				651		
Effectifs affectés à l'activité artisanale				861		
<b>CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE</b>						
<b>I- Chiffre d'affaires de référence CVAE</b>						
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises				108	478 328	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées				118		
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante				119		
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges				105		
<b>TOTAL 1</b>				106	478 328	
<b>II- Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée</b>						
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)				115		
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation				143		
Subventions d'exploitation reçues				113		
Variation positive des stocks				111		
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée				116		
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation				153		
<b>TOTAL 2</b>				144		
<b>III- Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée (1)</b>						
Achats				121		
Variation négative des stocks				145	371 184	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances				125	49 932	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois				146		
Taxes déductibles de la valeur ajoutée				133		
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)				148		
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée				128		
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois				135		
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante				150		
<b>TOTAL 3</b>				152	421 117	
<b>IV- Valeur ajoutée produite</b>						
Calcul de la valeur ajoutée				(total 1 + total 2 - total 3)	137	57 211
<b>V- Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises</b>						
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires n°s 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaire n°s 1329-AC et 1329-DEF).				117	57 211	
<b>Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE</b>						
<b>Si vous êtes assujettis à la CVAE et mono-établissement au sens de la CVAE (cf. la notice du formulaire n° 1330-CVAE-SD), veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case 117, vous serez alors dispensés du dépôt du formulaire n° 1330-CVAE-SD</b>						
Mono établissement au sens de la CVAE, cocher la case		020	x			
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne 106, le cas échéant ajusté à 12 mois)		022	478 328	Effectifs au sens de la CVAE *		
				023	0	
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)				026		
Période de référence		024	01/01/2019	160	31/12/2019	
Date de cessation				186		

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes 121 à 148 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne 143, portées en ligne 128.

\* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD § Répartition des salariés et dans la notice n° 2033-NOT-SD § Cotisation foncière des entreprises : qualification des effectifs.

Formulaire obligatoire (art. 38 de l'annexe III du C.G.I.)

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

1 1 (1) Néant \*

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE 3 1 1 2 2 0 1 9

N° SIRET 8 2 7 5 6 9 6 3 3 0 0 0 1 5

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE SAS PROJECT ' IMMO

ADRESSE (voie) 30 avenue Maréchal Foch

CODE POSTAL 69006 VILLE LYON

Table with 5 columns: NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE (901), NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES (902), NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE (903), NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES (904). Values: 1, 1 000.

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique, Dénomination, N° SIREN, % de détention, Nb de parts ou actions, Adresse (N°, Voie, Code postal, Commune, Pays).

Forme juridique, Dénomination, N° SIREN, % de détention, Nb de parts ou actions, Adresse (N°, Voie, Code postal, Commune, Pays).

Forme juridique, Dénomination, N° SIREN, % de détention, Nb de parts ou actions, Adresse (N°, Voie, Code postal, Commune, Pays).

Forme juridique, Dénomination, N° SIREN, % de détention, Nb de parts ou actions, Adresse (N°, Voie, Code postal, Commune, Pays).

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2), Nom patronymique (AVAGLIANO), Prénom(s) (Anais), Nom marital (ELBAZE), % de détention (100.00), Nb de parts ou actions (1 000), Naissance (Date: 100785, N° Département: 69, Commune: LYON), Adresse (N°: 81, Voie: Quai Joseph Gillet, Code postal: 69004, Commune: LYON, Pays).

Titre (2), Nom patronymique, Prénom(s), Nom marital, % de détention, Nb de parts ou actions, Naissance (Date, N° Département, Commune, Pays), Adresse (N°, Voie, Code postal, Commune, Pays).

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case. (2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame, MLE pour Mademoiselle. \* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT



# IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice ouvert le	01012019	et clos le	31122019	Régime simplifié d'imposition	x
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre <input type="checkbox"/>					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case <input type="checkbox"/>					

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE					
Désignation de la société:			Adresse du siège social:		
SAS PROJECT ' IMMO			30 avenue Maréchal Foch		
SIRET	8	2	7	5	6
	9	6	3	3	0
	0	0	0	1	5
Adresse du principal établissement:			Ancienne adresse en cas de changement:		

REGIME FISCAL DES GROUPES					
Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)					
Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante					
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° identification de la société mère:					
SIRET					

B ACTIVITE		
Activités exercées	Marchand de biens	Si vous avez changé d'activité, cochez la case <input type="checkbox"/>

C RECAPITULATION DES ELEMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065)					
<b>1 Résultat fiscal</b>	Bénéfice imposable à 33 1/3% ou à 31%	0	Bénéfice imposable à 28%	14 142	Déficit
Bénéfice imposable à 15%	38 120	Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %			
<b>2 Plus-values</b>	PV à long terme imposables à 15%		PV à long terme imposables à 19%		
	Autres PV imposables à 19%		PV à long terme imposables à 0%		PV exonérées (art. 238 quinquies)
<b>3 Abattements et exonérations notamment en faveur des entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches</b>					
Entreprises nouvelles, art 44 sexies	<input type="checkbox"/>	Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A	<input type="checkbox"/>	Pôle de compétitivité, art. 44 undecies	<input type="checkbox"/>
Entreprises nouvelles, art 44 septies	<input type="checkbox"/>	Zone franche d'activité, art. 44 quaterdecies	<input type="checkbox"/>	Zone de restructuration de la défense art. 44 terdecies	<input type="checkbox"/>
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art.44 sexdecies	<input type="checkbox"/>	Zones franches urbaines - Territoire entrepreneur, art 44 octies A	<input type="checkbox"/>	Autres dispositifs	<input type="checkbox"/>
Société d'investissement immobilier cotée	<input type="checkbox"/>	Zone de développement prioritaire, art. 44 septdecies	<input type="checkbox"/>		
	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)			Plus-values exonérées relevant du taux de 15 %	
<b>4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer :</b> dans le secteur productif, art. 244 quater W <input type="checkbox"/>					

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n°2065)	
1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt	
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.	

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065)	
Recettes nettes soumises à la contribution 2,50%	

F ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4 (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)	
1-Si vous êtes l'entreprise, tête de groupe, soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 quinquies C-I-1), cocher la case ci-contre	<input type="checkbox"/>
2-Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée	Nom NIF
3-Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C-I-2), cocher la case ci-contre	<input type="checkbox"/>
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe	Nom NIF

G COMPTABILITÉ INFORMATISÉE			
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?	OUI	<input checked="" type="checkbox"/>	NON
Si oui, indication du logiciel utilisé	CEGID		

**Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr). Les notices des liasses fiscales sont désormais uniquement accessibles sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).**

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:		Nom et adresse du conseil:	
NOVANCES 13 rue Claude Chappe Parc de Crécy 69370 ST-DIDIER AU MONT D'OR Tél: 04 72 82 22 00			
OGA/OMGA	Viseur conventionné	(Cocher la case correspondante)	
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur conventionné:		Date:	30/04/2020
		Lieu:	LYON
		Qualité et nom du signataire:	
N° d'agrément du CGA/OMGA/viseur conventionné		Signature	OELBAZE Kevin

\* Pour les entreprises avec un exercice ouvert à compter du 1er janvier 2019 et ayant cessé en 2019, préciser le taux d'impôt sur les sociétés appliqué et la ventilation éventuelle entre les deux taux en annexe libre de la liasse fiscale (cf. les précisions portées sur la notice du formulaire n° 2065-SD, à la rubrique « NOUVEAUTES »).

ANNEXE À LA DECLARATION N° 2065

**H REPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILES DISTRIBUES**

Montant global brut des distributions (1)	payées par la société elle-même	a	payées par un établissement chargé du service des titres	b	
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire(s) (2)					c
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées					d
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus (3)					e
					f
					g
					h
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI (4)					i
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI					j
Montant des revenus répartis (5)					Total (a à h)

**I REMUNERATIONS NETTES VERSEES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIETES**

Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-3 à 6 ann. III au CGI) * SARL, tous les associés ; * SCA, associés gérants ; * SNC ou SCS, associés en nom ou commandités ; * SEP et sté de copropriétaires de navires, associés, gérants ou coparticipants	Pour les S.A.R.L.	Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col. 1 à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.					
		Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit	Année au cours de laquelle le versement a été effectué.	Montant des sommes versées :			
				à titre de traitements émoluments et indemnités proprement dits.	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement.	à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les	
1	2	3	Indemnités forfaitaires.	Remboursements.	Indemnités forfaitaires.	Remboursements.	
			4	5	6	7	8

**J DIVERS**

* NOM ET ADRESSE DU PROPRIETAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)
* ADRESSES DES AUTRES ETABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

**K CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACEES SOUS LE REGIME SIMPLIFIE D'IMPOSITION**

REMUNERATIONS	MOINS-VALUES A LONG TERME IMPOSEES A 15%
Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DADS et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés (a)	MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice
	MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice
Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages (b)	MVLT réalisée au cours de l'exercice
	MVLT restant à reporter

**Identification de la société**

Désignation de la société et adresse de son principal établissement	SAS PROJECT' IMMO
Numéro SIRET du principal établissement	82756963300015
Code APE	6810Z
Adresse du siège social si différente	

**I. Résultats de l'exercice**

<b>A. Résultats imposables dans les conditions de droit commun</b>		
a	Bénéfice net de l'exercice avant imputation des déficits antérieurs	52 262
b	Dont plus-value nette à court terme	
c	Déficits ou amortissements réputés différés imputés au titre de l'exercice	
<b>B. Résultats relevant du régime des plus-values à long terme</b>		
d	Plus-value nette à long terme de l'exercice	
e	Dont résultat net de la concession de licences d'exploitation CGI art 39 terdecies -1	
f	Dont moins-values à long terme ou déficits imputés au titre de l'exercice	

**II Bénéfices soumis au taux réduit**

g	Montant maximum exigible au taux réduit : 38120 E x durée de l'exercice en mois /12	38 120
h	Dont plus-value nette à court terme imposable	
i	Dont résultat net imposable dans les conditions de droit commun autre que la plus-value nette à court terme de l'exercice	38 120
j	Dont résultat net imposable de la concession de licences d'exploitation CGI art 39 terdecies -	
k	Dont plus-value nette à long terme autre que le résultat net imposable de la concession de licences d'exploitation CGI art 39 terdecies -1	
	Total lignes h à k	38 120

l	<b>III Bénéfices soumis au taux normal</b> (a-c-h-i)	14 142
m	<b>IV Plus-value nette à long terme soumise au taux de 19%</b> ( d-j-k)	