

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATION PAR GROUPE WEISS HOLDING.**

**Le présent document reçoit l'approbation totale de GROUPE WEISS HOLDING**

**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)**

**03 Décembre 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.**

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

**A. Risques liés à l'émetteur**

L'Emetteur est une société spécialisée dans la prise de participations ou partenariat dans toute société ou entreprise, sous quelque forme que ce soit et la gestion de ces participations.

Certains risques et incertitudes que l'Emetteur estime importants, à la date de cette Note d'information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution du chiffre d'affaires et des bénéfices escomptés de l'Emetteur et en altérer la gestion, ce qui a terme pourrait affecter la capacité de l'Emetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

L'Emetteur est exposé au risque de commercialisation. Tout retrait d'un des futurs acquéreurs pourrait engendrer du retard d'encaissement venant dégrader le bilan du promoteur.

L'Emetteur est exposé à la situation sanitaire actuelle. En effet, l'épidémie mondiale du coronavirus a mis à l'arrêt l'industrie du bâtiment. Cela peut impliquer un retard des travaux et des difficultés de commercialisation.

**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**

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 600 000 euros. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

<b>Partie 2 – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement</b>
--

#### **A. L'identité de l'émetteur**

##### 1. Données concernant l'émetteur

GRUPE WEISS HOLDING est une SAS de droit français ayant établi son siège social à 28 Rue Paul Valéry 75116 Paris et enregistrée auprès du RCS de Paris sous le numéro 879 093 979. Son site internet est le suivant : <https://groupe-weiss.com/>

##### 2. Activité de l'Emetteur

GRUPE WEISS HOLDING est spécialisé dans la gestion de fonds. Elle a pour objet social :

- la prise de participations ou partenariat dans toute société ou entreprise, sous quelque forme que ce soit et la gestion de ces participations

##### 3. Actionnariats

#### Actionnaires :

- Julien WEISS : 100 % des parts

##### 4. Organe d'administration

#### Composition :

Président : Julien WEISS

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

##### 1. Comptes annuels

La société ayant été créée le 19 Novembre 2019, elle n'a pas de comptes arrêtés et arrêtera son premier exercice au 31/12/2020.

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

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

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

L'Emetteur n'ayant pas encore arrêté de bilans, il n'a pas encore de visibilité sur ses capitaux propres.

##### 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 commercial 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	800 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	600 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	04 Décembre 2020
Date de fermeture de l'Offre	15 Décembre 2020
Date d'émission prévue des obligations	15 Décembre 2020
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 800 000 €. 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

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre 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 de la Banque Séquestre.

La banque séquestre désignée est 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.

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre 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 10 Novembre 2020 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

#### 4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 15 Décembre 2020

#### 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

##### **A. Opération**

L'opération Opéra consiste en l'achat puis les travaux afin d'optimiser le rendement locatif suivis de la revente en bloc d'un immeuble [situé au cœur de Paris, dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement](#).

L'immeuble, bâtisse haussmannienne remarquable, est constitué d'un commerce en rez-de-chaussée et de bureaux dans les étages. Ce bâtiment offre une très belle surface commerciale, avec un linéaire de 15 mètres de façade, à 200 mètres du Boulevard Haussmann et de la place de l'Opéra. Le commerce est loué à une enseigne nationale. Les bureaux sont libres de tout occupant, excepté 260 m<sup>2</sup> dont l'éviction est en cours de négociation. L'opérateur a souhaité libérer l'ensemble des bureaux notamment afin de revaloriser les loyers, jusqu'alors en deçà des indicateurs du marché, et ainsi augmenter la valeur de l'immeuble. De plus, l'opérateur réalise des travaux de rénovation au sein des plateaux de bureaux, notamment le changement d'un ascenseur ainsi que le ravalement de la façade de l'immeuble.

L'opération est portée par le Groupe Weiss ([Site internet](#)). L'opérateur, qui affiche une belle expérience, s'est fait une spécialité des opérations d'achat d'immeuble tertiaires sous-valorisés en raison des loyers qui y sont pratiqués, en deçà du marché, et renégocie ces derniers à la hausse afin de revaloriser la valeur de l'immeuble pour une cible d'investisseurs qui recherche une rentabilité.

Opérateur-investisseur indépendant implanté à Paris depuis 2007, le groupe Weiss a été fondé par Julien Weiss qui a créé et développé les activités d'investissement et de promotion immobilière. Le montage, la réalisation et la gestion d'opérations immobilières, les projets à forte valeur ajoutée sont les atouts des sociétés du Groupe. L'autonomie de décision, la réactivité, le professionnalisme des partenaires, l'exigence, la maîtrise technique sont les pierres angulaires de la philosophie du Groupe, partagés par ses équipes.

L'immeuble, qui comprend 280 m<sup>2</sup> de commerce et 1 540 m<sup>2</sup> de bureaux, auxquels s'ajoutent des locaux techniques et des archives, affiche une surface totale de 2 040 m<sup>2</sup>. L'opérateur entend louer ces surfaces à un loyer total annuel, hors charges et hors taxes, de 1 327 104 €, soit 650 € / m<sup>2</sup> /an. Cette valeur locative permet à l'immeuble d'afficher un rendement annuel de 3 %, ce qui est cohérent compte tenu du produit et de l'emplacement.

La valeur affichée ici s'appuie sur l'expertise menée par [Expertises Galtier](#), cabinet d'expertise certifié RICS en exercice depuis 2007.

L'expertise conclue que ce type de bien, à la vue de son emplacement, de sa qualité architecturale et de sa typologie, répond mieux à une clientèle d'investisseurs. L'évaluation par capitalisation est donc l'évaluation privilégiée en l'espèce.

Le rapport conclue également que la valeur locative des bureaux est de 750 € / m<sup>2</sup> / an, quand ils étaient loués aux alentours des 405 € / m<sup>2</sup> / an.

##### Emplacement :

L'immeuble se situe à Paris, dans le 9<sup>e</sup> arrondissement, qui jouit d'un large bassin d'emploi essentiellement tertiaire et d'une bonne attractivité économique et culturelle. Le bien est situé à 200 mètres des grands magasins implantés au sein du Boulevard Haussmann, ce qui fait de cet arrondissement l'un des plus fréquentés de la

capitale compte tenu de l'offre commerciale importante. De plus, le quartier abrite l'Opéra Garnier, qui accueille notamment le prestigieux Opéra National de Paris.

Le bien s'inscrit donc dans le quartier de l'Opéra, qui fait partie du réputé Quartier Central des Affaires (QCA), accueillant de nombreuses entreprises et sièges sociaux. Le quartier profite à la fois d'attraits touristiques et économiques ainsi que d'un flux de piétons important, idéal pour cette typologie de biens.

Du fait de son emplacement, de nombreux en communs, notamment le RER (ligne A et E), le métro (lignes 3, 7, 9, 12, 14) ainsi que de nombreuses lignes de bus se trouvent à proximité. De plus, la proximité directe de la gare Saint-Lazare vient s'ajouter à cette desserte de transport confortable.

Bien qu'il ne soit pas directement situé sur le Boulevard Haussmann, l'immeuble reste pour autant idéalement situé et sa localisation est un emplacement de premier choix pour cette typologie de bien.

A noter que, l'immeuble n'ayant pas encore été acquis par l'opérateur, ce dernier souhaite rester discret sur l'adresse exacte de l'opération.

#### Synthèse du rapport d'expertise :

Caractéristiques principales de l'immeuble	
<b>Superficie de terrain</b>	<b>274 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface bâtie totale (hors archives / locaux techniques)</b>	<b>1 858 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface pondérée considérée</b>	<b>1 697 m<sup>2</sup></b>

A la vue du bien considéré, l'évaluation par capitalisation est ici retenue, et permet de valoriser le bien, après travaux à 42 330 000 €. Cette valorisation prend en compte le loyer actuel du commerce, même si ce dernier se situe également en dessous du prix du marché. Concernant les bureaux, à la vue de l'emplacement et de la qualité du bien considéré, l'expertise fait état d'un prix moyen à la location de 750 € / m<sup>2</sup> / an HT HC. De plus, pour le secteur de Paris QCA (Quartier Centrale des Affaires) et plus précisément dans le quartier privilégié de l'Opéra qui s'inscrit comme l'un des quartiers « Prime » de la capitale, le marché affiche un taux de rendement moyen des locations tertiaires de 3%. On retrouve ce taux de 3% de rendement sur de récentes opérations qui ont eu lieu sur des biens similaires et aux emplacements comparables, notamment avant la période sanitaire actuelle.

Vendue en	Adresse	Type	Surface	Prix	Prix en €/m <sup>2</sup>	Taux de rendement
2020	Bd des italiens	Mixte	1 484 m <sup>2</sup>	37 000 000 €	24 933 €/m <sup>2</sup>	2,71%
2020	Rue Blanche	Bureaux	3 340 m <sup>2</sup>	NC		2,65%
Septembre-20	19 Rue de Calais	Bureaux	1 600 m <sup>2</sup>	35 000 000 €	21 875 €/m <sup>2</sup>	2,85%
Septembre-20	17 Rue Saint-Georges	Bureaux	1 049 m <sup>2</sup>	19 000 000 €	18 112 €/m <sup>2</sup>	
Octobre-19	28 Rue de Mogador	Mixte	3 750 m <sup>2</sup>	70 000 000 €	18 667 €/m <sup>2</sup>	2,99%
Janvier-20	58 Rue de Prony	Mixte	3 470 m <sup>2</sup>	50 000 000 €	14 409 €/m <sup>2</sup>	
Février-20	48 Rue de la Bruyère	Bureaux	1 600 m <sup>2</sup>	24 935 000 €	15 584 €/m <sup>2</sup>	
Janvier-20	6 Rue d'Amsterdam	Mixte	1 500 m <sup>2</sup>	24 850 000 €	16 567 €/m <sup>2</sup>	
Janvier-20	44-48 rue Saint-Lazare	Bureaux	5 500 m <sup>2</sup>	NC		3,00%

## B. Planning prévisionnel



Par prudence vis-à-vis de la situation actuelle, l'opérateur a souhaité conserver un délai confortable de 24 mois pour la commercialisation du bien.

## C. Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires - Commerces</b>	<b>4 834 300</b>		<b>4 834 300</b>	<b>17 204 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Chiffre d'affaires - Bureaux</b>	<b>37 526 190</b>		<b>37 526 190</b>	<b>24 383 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Loyers sur 3 ans</b>	<b>435 087</b>	<b>87 017</b>	<b>522 104</b>	
Charge foncière	30 630 625	186 125	30 816 750	
Frais courtier / Banque	83 333	16 667	100 000	
<b>Travaux</b>	<b>1 234 382</b>	<b>246 876</b>	<b>1 481 258</b>	<b>605 €/m<sup>2</sup></b>
<i>Parties privatives</i>	788 050	157 610	945 660	
<i>Ravalement</i>	125 000	25 000	150 000	
<i>Cage d'escalier</i>	196 332	39 266	235 598	
<i>Ascenseur</i>	125 000	25 000	150 000	
Honoraires techniques	161 007	32 201	193 208	
Frais financiers	1 048 000	209 600	1 257 600	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>33 157 347</b>	<b>691 469</b>	<b>33 848 816</b>	<b>16 601 €/m<sup>2</sup></b>
Intérêts financiers	240 000		240 000	
<b>Coût de revient total</b>	<b>33 397 347</b>	<b>691 469</b>	<b>34 088 816</b>	<b>16 718 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette</b>	<b>9 398 230</b>	<b>691 469</b>	<b>8 793 778</b>	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>22%</i>		<i>21%</i>	

Le bilan affiche une marge confortable, ce qui laisse éventuellement à l'opérateur le soin de venir abaisser son chiffre d'affaire pour accélérer la vente. Cette marge permet également à l'opérateur de réduire la valeur locative des bureaux, ce qui vient mécaniquement abaisser la valeur du bien (pour rappel, la valeur du bien dépend directement de la valeur locative de ses unités le composant, et notamment les bureaux, à ce jour vacants). Les loyers pris en compte dans le chiffre d'affaires correspondent aux loyers du commerce en rez-de-chaussée, qui continuera à courir pendant la durée de l'opération. Aucun loyer complémentaire concernant les bureaux n'a été pris en compte, alors que la vente aura lieu une fois que les locaux seront occupés, et donc après que l'opérateur aura perçu des premiers loyers.

Le point d'équilibre est trouvé à 34 088 816 € de chiffre d'affaires, ce qui correspondrait, pour un rendement attendu de 3%, à un loyer annuel de 1 022 664 €, soit plus de 30 % de baisse par rapport aux loyers projetés et aux loyers marchés.

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

### Financement de l'opération

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 :	9 530 211 €	28%
	Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	800 000 €	2%

		Crédit d'accompagnement		
		- Objet : Acquisition et accompagnement travaux		
		- Maturité : 36 mois		
		- Taux : 2,8 %	23 518 605 €	69%
		Garanties		
		- IPPD à hauteur de 21 800 000 € +10 % d'accessoires ; Hypothèque de 2nd rang derrière l'IPPD		
<b>Total besoins</b>	<b>33 848 816 €</b>	<b>Total ressources</b>	<b>33 848 816 €</b>	<b>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
Devise	Euros (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	36 mois
Date de remboursement	15 Décembre 2023
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	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 9 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 2018 et 2019 de Groupe WEISS, qui se porte Garantie à Première Demande pour Groupe WEISS Holding.

**GROUPE WEISS HOLDING – Immatriculée au RCS de Paris  
n° 879 093 979 - SAS au capital de 4 733 000 €  
28 Rue Paul Valéry - 75116 Paris**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE  
D'UN MONTANT DE 800 000 EUROS  
COMPOSE DE 800 000 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.411-2-1 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 GROUPE WEISS HOLDING, SAS, dont le siège social est situé 28 Rue Paul Valéry - 75116 Paris et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 879 093 979, 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 prise de participations ou partenariat dans toute société ou entreprise, sous quelque forme que ce soit, et la gestion de ces participations 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 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 : Financement de l'acquisition d'un bien immobilier mixte commerce / bureaux, nommée Opéra, située au Quartier Opéra, ci-après dénommée « **L'Opération** ».

#### 4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de huit cent mille euros (800 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par de huit cent mille (800 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal un euros (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à la clause 12 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 (1000) Obligations, soit mille euros (1000 €).

#### 7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre 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 de la Banque Séquestre.

La banque séquestre désignée est 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** »).

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre 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 10 Novembre 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 de huit cent mille (800 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent contrat jusqu'au 15/12/2020 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 15/12/2020 (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 36 mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, trois 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 ou (ii) 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, sans en faire bénéficier pari-passu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.

## 11 GARANTIE A PREMIERE DEMANDE / CAUTION

Groupe Weiss, SAS au capital de 15000 euros, dont le siège social est situé au 62 Avenue de New-York - 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 834 986 457, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

Monsieur Julien WEISS, né le 14 Avril 1985, résidant au 62 Avenue de New York - 75016 Paris, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

## 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 en une seule fois à la Date d'échéance telle que définie à l'Article 9 des présentes.

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 initialement prévu majoré d'une pénalité de 3% supplémentaires 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

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 VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

### 15.1 Remboursement anticipé volontaire de l'Émetteur de la totalité des obligations

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).

## **16 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE**

En cas de survenance de l'un des événements 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 ;
- livraison de l'opération définie en article 3 ;
- 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 :
  - conditions particulières de remboursement anticipé à ajouter ici ;
  - 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 événement 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. En cas de non-exécution dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la mise en demeure, le Représentant agissant pour le compte de la Masse pourra introduire une action en justice devant les tribunaux compétents.

## **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 libèreront 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 (1/30e) 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 trimestre 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 :**  
  
GROUPE WEISS HOLDING  
28 Rue Paul Valéry - 75116 Paris
- **Pour Raizers :**

Raizers  
16, rue Fourcroy  
75017 Paris  
A l'attention de : Grégoire LINDER  
Courriels : 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 Julien WEISS  
Le 03/12/2020

Signed with  
**universign**



**GROUPE WEISS HOLDING**

Représentée par : Julien WEISS

Titre : Président

Signé par Grégoire LINDER  
Le 03/12/2020

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 » et 7 « Modalités de Souscription »

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

# **SASU GROUPE WEISS**

**COMPTES ANNUELS**

**au**

**31 décembre 2018**



9 Rue Moncey, 75009 PARIS  
Téléphone : 0153322090  
SIRET 83498645700010 - APE 7022Z

# SOMMAIRE



---

## COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF.....	5
BILAN PASSIF.....	5
COMPTE DE RESULTAT.....	6

## Annexe

Faits caracteristiques.....	8
Règles et Méthodes.....	9
Immobilisations.....	11
Provisions.....	12
Créances et Dettes.....	13

## TABLEAUX DE GESTION

SIG.....	18
Ratios.....	19

---

---

# COMPTES ANNUELS

1 janvier 2018 au 31 décembre 2018

LACEF  
9 Rue Moncey, 75009 PARIS - Téléphone : 0153322090

**BILAN ACTIF**

	Exercice clos le 31/12/2018			Exercice clos le 31/12/17
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/12/18	
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Immobilisations incorporelles				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	356 100		356 100	
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)</b>	<b>356 100</b>		<b>356 100</b>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Stocks et en-cours				
Marchandises				
Avances et acomptes versés				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	549 500		549 500	
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	175		175	
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>549 675</b>		<b>549 675</b>	
<b>CHARGES CONSTATÉS D'AVANCE (III)</b>				
<b>TOTAL ACTIF (I + II + III)</b>	<b>905 775</b>		<b>905 775</b>	

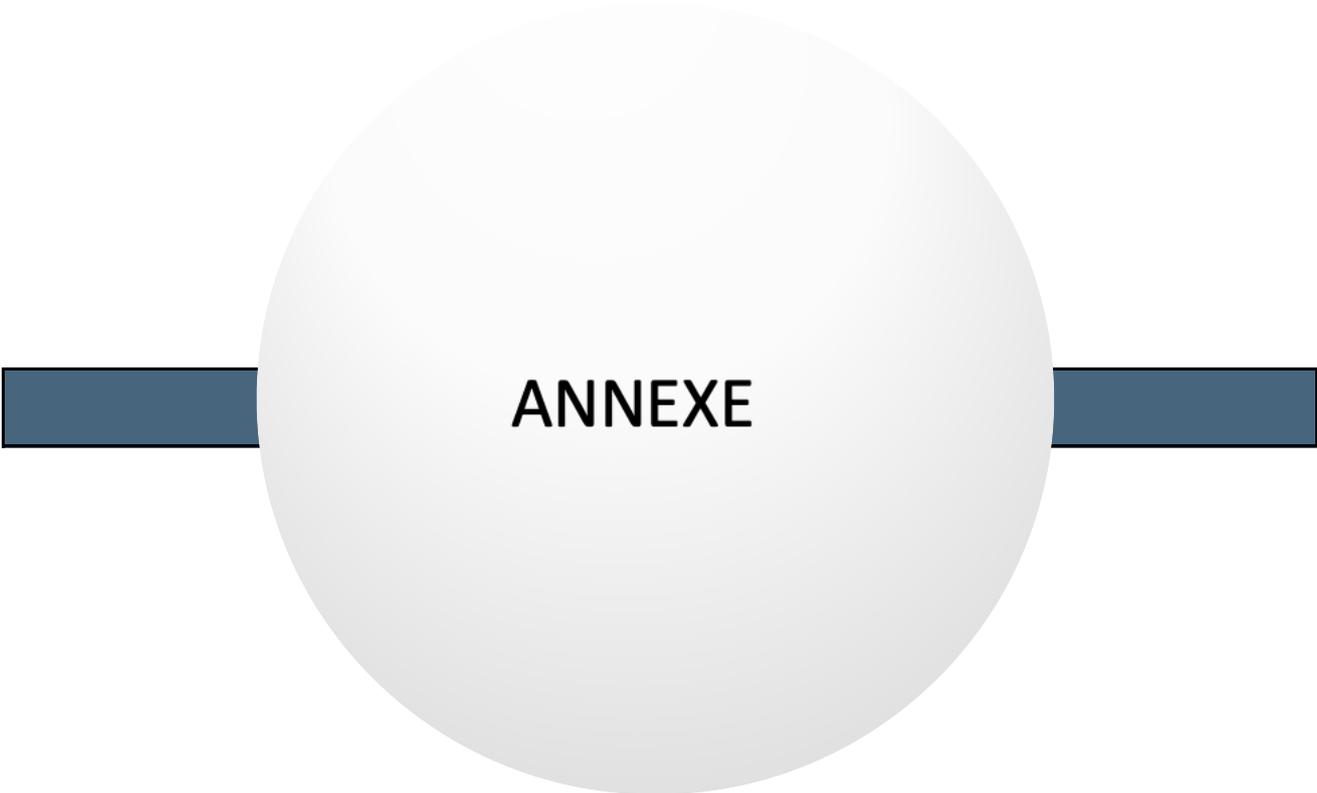
**BILAN PASSIF**

	Exercice clos le 31/12/18	Exercice clos le 31/12/17
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	10 004	
Écarts de réévaluation		
Réserves		
Réserve légale		
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	258 245	
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>268 250</b>	
<b>PROVISIONS (II)</b>		
<b>DETTES</b>		
Emprunts et dettes assimilées		
Avances et acomptes reçus		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Autres	637 525	
<b>TOTAL DETTES (III)</b>	<b>637 525</b>	
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE (IV)</b>		
<b>TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)</b>	<b>905 775</b>	

# RÉSULTAT DE L'EXERCICE



	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017	Variation
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	285 202		285 202
Production stockée			
Production immobilisée			
Subvention d'exploitation			
Autres produits	0		0
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>285 202</b>		<b>285 202</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Achats de marchandises			
Variation de stock			
Achat d'approvisionnements			
Variation de stock d'approvisionnements			
Autres achats et charges externes	26 957		26 957
Impôts, taxes et versements assimilés			
Rémunérations du personnel			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements			
Dotations aux provisions			
Autres charges			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>26 957</b>		<b>26 957</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>258 245</b>		<b>258 245</b>
Produits financiers (III)			
Charges financières (IV)			
Produits exceptionnels (V)			
Charges exceptionnelles (VI)			
Impôts sur les bénéfices (VII)			
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>258 245</b>		<b>258 245</b>



# ANNEXE

## FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE



### Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

Néant

### Circonstances qui empêchent la comparabilité d'un exercice à l'autre

Néant

### Autres éléments significatifs

Néant

# RÈGLES ET MÉTHODES



## 1. Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31 décembre 2018 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par arrêté ministériel du 22/06/1999, la loi n° 83-353 du 30/04/1983 et le décret 83-1020 du 29/11/1983, et conformément aux dispositions des règlements comptables 2000-06 et 2003-07 sur les passifs, 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs et 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et évaluation des actifs.

la comptabilisation et évaluation des actifs.

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.

et 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.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

## 2. Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Le coût d'une immobilisation produite par l'entreprise pour elle-même est déterminé en utilisant les mêmes principes que pour une immobilisation acquise. Ce coût de production inclut le prix d'achat des matières consommées, des coûts attribuables à la préparation en vue de l'utilisation envisagée après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement. Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire et/ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Construction	20 à 30 ans
Agencement, aménagement, installation technique	5 à 10 ans
Matériel et outillage industriel	3 à 10 ans
Matériel de bureau et mobilier	10 ans
Matériel informatique	3 ans

L'entreprise pratique l'amortissement dérogatoire pour bénéficier de la déduction fiscale des amortissements en ce qui concerne les immobilisations dont la durée d'utilisation comptable est plus longue que la durée d'usage fiscale.

### **3. Frais d'établissement**

Les frais de constitution, de transformation et de premier établissement ont été inscrits à l'actif en frais d'établissement.

### **4. Stocks**

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, les droits de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis. Les rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production comprenant les consommations, les charges directes et indirectes de production, les amortissements des biens concourant à la production. Le coût de la sous-activité est exclu de la valeur des stocks. Les intérêts sont exclus pour la valorisation des stocks.

Les stocks sont évalués suivant la méthode du premier entré, premier sorti. Pour des raisons pratiques et sauf écart significatif, le dernier prix d'achat connu a été retenu.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

### **5. Créances**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### **6. Produits et charges exceptionnels**

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

### **7. Opérations en devises**

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération.

Les dettes, créances, disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur au cours de fin d'exercice.

La différence résultant de l'actualisation des dettes et créances en devises à ce dernier cours est portée au bilan en écart de conversion.

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques, en totalité suivant les modalités réglementaires

## ETAT DES IMMOBILISATIONS



	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)</b>				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales agencements divers				
Matériel de transport				
Autres immobilisations corporelles				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)</b>				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)</b>		356 100		356 100
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>		356 100		356 100

## AMORTISSEMENTS



	Durée	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)</b>					
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriel					
Installations générales agencements divers					
Matériel de transport					
Autres immobilisations corporelles					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)</b>					
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II)</b>					

## PROVISIONS



	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
Immobilisations				
Stocks et en cours				
Clients et comptes rattachés				
Autres actifs				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				

## PROVISIONS

	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
Amortissements dérogatoires				
Autres provisions réglementées				
Provisions pour risques				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				

## CREANCES ET DETTES



Créances	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Créances de l'actif circulant	549 500	549 500	
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL CRÉANCES</b>	<b>549 500</b>	<b>549 500</b>	

Dettes	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et 5 ans au plus	Échéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes assimilées				
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres dettes	637 525	637 525		
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>637 525</b>	<b>637 525</b>		

# TABLEAUX DE GESTION

1 janvier 2018 au 31 décembre 2018

*LACEF*

*9 Rue Moncey, 75009 PARIS - Téléphone : 0153322090*

## SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION



	Exercice clos le 31/12/2018		Exercice clos le 31/12/2017		Variation	
	Montants	%	Montants	%	Montants	%
Ventes de marchandises						
Achats nets de marchandises						
<b>Marge commerciale</b>						
Production vendue	285 202	100%			285 202	
Production stockée						
Production immobilisée						
Production totale de l'exercice	285 202	100%			285 202	
Matières premières, approv. consommés						
<b>Marge brute de production</b>	<b>285 202</b>	<b>100%</b>			<b>285 202</b>	
<b>MARGE BRUTE TOTALE</b>	<b>285 202</b>	<b>100%</b>			<b>285 202</b>	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>285 202</b>	<b>100%</b>			<b>285 202</b>	
Autres achats et charges externes	26 957	9%			26 957	
<b>VALEUR AJOUTÉE</b>	<b>258 245</b>	<b>91%</b>			<b>258 245</b>	
Subventions d'exploitation						
Impôts, taxes et versements assimilés						
Salaires et charges sociales						
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>258 245</b>	<b>91%</b>			<b>258 245</b>	
Autres produits	0	0%			0	
Dotations aux amortissements						
Dotations aux provisions						
Autres charges						
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>258 245</b>	<b>91%</b>			<b>258 245</b>	
Produits financiers						
Charges financières						
Produits exceptionnels						
Charges exceptionnelles						
Impôts sur les bénéfices						
<b>RÉSULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>258 245</b>	<b>91%</b>			<b>258 245</b>	

## RATIOS



		Au 31/12/2018		Au 31/12/2017		Var.
		Montant	Ratio	Montant	Ratio	
<b>RATIOS DE STRUCTURE</b>						
Ratio d'état de l'outil de production	Immobilisations nettes	356 100	100%			
	Immobilisations brutes	356 100				
Ratio d'immobilisation de l'actif	Immobilisations corporelles					
	Total actif	905 775				
Ratio de liquidité de l'actif	Actif circulant	549 675	61%			+61%
	Total actif	905 775				
<b>LES RATIOS DE SOLVABILITÉ</b>						
Ratio d'autonomie financière	Endettement net	(175)				
	Capitaux propres	268 250				
Ratio d'indépendance financière	Capitaux propres	268 250	100%			
	Capitaux permanents	268 250				
Ratio de liquidité	Actif circulant	549 675	86%			
	Passif circulant	637 525				
<b>DURÉES DE CRÉDITS ET ROTATION DES STOCKS</b>						
Délai moyen de règlement clients (jours)	Créances clients		0 j		0 j	
	Chiffre d'affaires	285 202				
Délai moyen de règlement fournisseurs (jours)	Dettes fournisseurs		0 j		0 j	
	Achats					
Ratio de rotation des stocks de marchandise (jours)	Valeur du stock de marchandises		0 j		0 j	
	Prix d'achat des dites marchandises					
<b>RATIOS DE RENTABILITÉ</b>						
Taux de marge brute d'exploitation	Excédent brut d'exploitation	258 245	91%			+91%
	Chiffre d'affaires	285 202				
Rentabilité commerciale nette	Résultat net comptable	258 245	91%			+91%
	Chiffre d'affaires	285 202				
Ratio de productivité par salarié	Valeur ajoutée	258 245				
	Nombre de salarié					



# **SASU GROUPE WEISS**

**COMPTES ANNUELS**

**au**

**31 décembre 2019**



---

9 Rue Moncey, 75009 PARIS  
Téléphone : 0153322090  
SIRET 83498645700010 - APE 7022Z

# SOMMAIRE



---

## COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF.....	5
BILAN PASSIF.....	5
COMPTE DE RESULTAT.....	6

## Annexe

Faits caracteristiques.....	8
Règles et Méthodes.....	9
Immobilisations.....	11
Provisions.....	12
Créances et Dettes.....	13

## TABLEAUX DE GESTION

SIG.....	18
Ratios.....	19

---

---

# COMPTES ANNUELS

1 janvier 2019 au 31 décembre 2019

LACEF  
9 Rue Moncey, 75009 PARIS - Téléphone : 0153322090

**BILAN ACTIF**

	Exercice clos le 31/12/2019			Exercice clos le 31/12/18
	Brut	Amortissement et dépréciation	Net au 31/12/19	
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Immobilisations incorporelles				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	1 063 764		1 063 764	356 100
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)</b>	<b>1 063 764</b>		<b>1 063 764</b>	<b>356 100</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Stocks et en-cours				
Marchandises				
Avances et acomptes versés				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	1 220 156		1 220 156	554 496
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	6 122		6 122	175
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>1 226 278</b>		<b>1 226 278</b>	<b>554 670</b>
<b>CHARGES CONSTATÉS D'AVANCE (III)</b>				
<b>TOTAL ACTIF (I + II + III)</b>	<b>2 290 043</b>		<b>2 290 043</b>	<b>910 770</b>

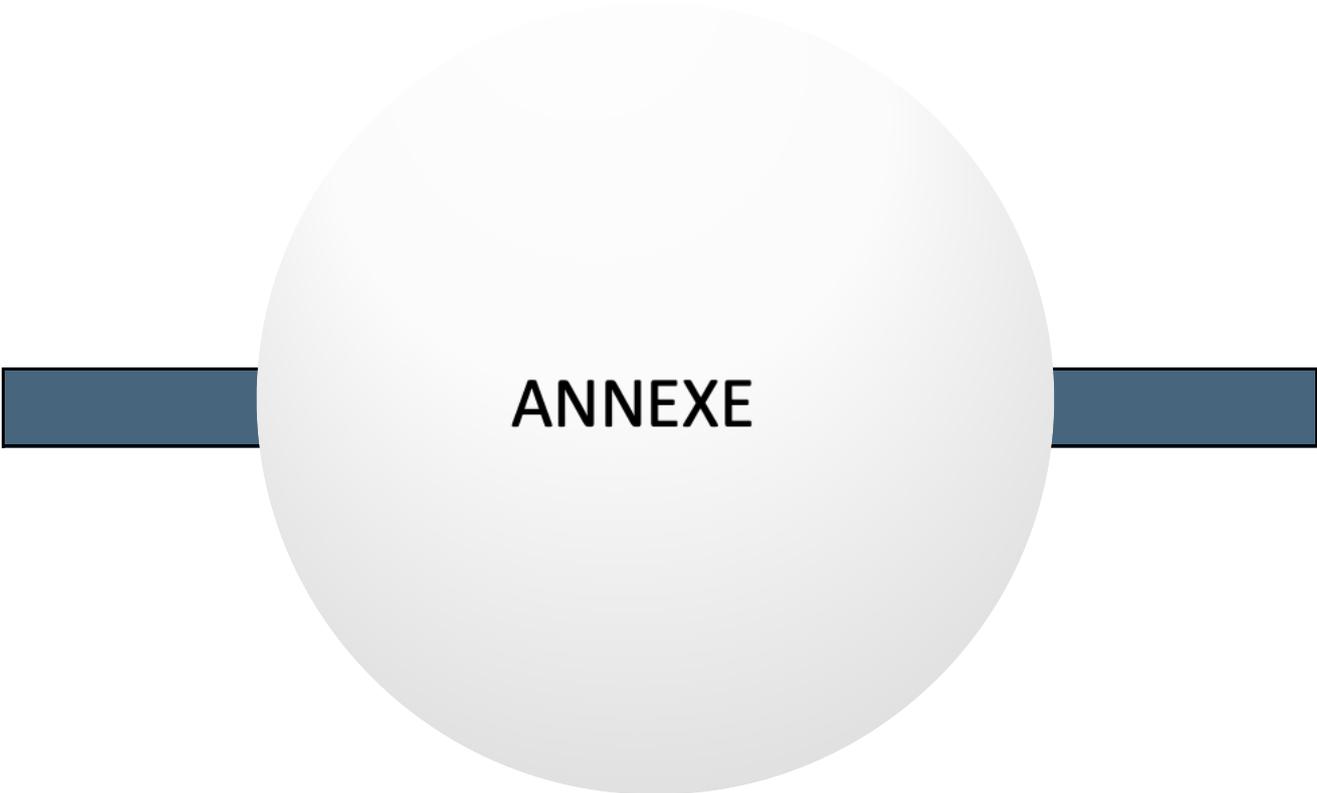
**BILAN PASSIF**

	Exercice clos le 31/12/19	Exercice clos le 31/12/18
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	15 000	15 000
Écarts de réévaluation		
Réserves		
Réserve légale	1 500	
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	263 684	258 245
Provisions règlementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>280 184</b>	<b>273 245</b>
<b>PROVISIONS (II)</b>		
<b>DETTES</b>		
Emprunts et dettes assimilées	18	
Avances et acomptes reçus		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Autres	2 009 841	637 525
<b>TOTAL DETTES (III)</b>	<b>2 009 859</b>	<b>637 525</b>
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE (IV)</b>		
<b>TOTAL PASSIF (I + II + III + IV)</b>	<b>2 290 043</b>	<b>910 770</b>

# RÉSULTAT DE L'EXERCICE



	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018	Variation	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	391 250	285 202	106 048	37%
Production stockée				
Production immobilisée				
Subvention d'exploitation				
Autres produits		0	(0)	-100%
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>391250</b>	<b>285202</b>	<b>106048</b>	<b>37%</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achat d'approvisionnements				
Variation de stock d'approvisionnements				
Autres achats et charges externes	111 836	26 957	84 880	315%
Impôts, taxes et versements assimilés				
Rémunérations du personnel				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements				
Dotations aux provisions				
Autres charges				
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>111836</b>	<b>26957</b>	<b>84880</b>	<b>315%</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>279414</b>	<b>258245</b>	<b>21168</b>	<b>8%</b>
Produits financiers (III)				
Charges financières (IV)				
Produits exceptionnels (V)	15 729		15 729	
Charges exceptionnelles (VI)				
Impôts sur les bénéfices (VII)				
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>295143</b>	<b>258245</b>	<b>36898</b>	<b>14%</b>



# ANNEXE

## FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE



### Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

Néant

### Circonstances qui empêchent la comparabilité d'un exercice à l'autre

Néant

### Autres éléments significatifs

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. Les activités ont commencé à être affectées par le COVID-19 au premier trimestre 2020 et la société s'attend à un impact sur ses états financiers en 2020. La société, compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. A la date d'arrêt des comptes par *le Président*, des états financiers 2019, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. »

# RÈGLES ET MÉTHODES



## 1. Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31 décembre 2019 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par arrêté ministériel du 22/06/1999, la loi n° 83-353 du 30/04/1983 et le décret 83-1020 du 29/11/1983, et conformément aux dispositions des règlements comptables 2000-06 et 2003-07 sur les passifs, 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs et 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et évaluation des actifs.

la comptabilisation et évaluation des actifs.

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.

et 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.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

## 2. Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Le coût d'une immobilisation produite par l'entreprise pour elle-même est déterminé en utilisant les mêmes principes que pour une immobilisation acquise. Ce coût de production inclut le prix d'achat des matières consommées, des coûts attribuables à la préparation en vue de l'utilisation envisagée après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement. Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire et/ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Construction	20 à 30 ans
Agencement, aménagement, installation technique	5 à 10 ans
Matériel et outillage industriel	3 à 10 ans
Matériel de bureau et mobilier	10 ans
Matériel informatique	3 ans

L'entreprise pratique l'amortissement dérogatoire pour bénéficier de la déduction fiscale des amortissements en ce qui concerne les immobilisations dont la durée d'utilisation comptable est plus longue que la durée d'usage fiscale.

### **3. Frais d'établissement**

Les frais de constitution, de transformation et de premier établissement ont été inscrits à l'actif en frais d'établissement.

### **4. Stocks**

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, les droits de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis. Les rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production comprenant les consommations, les charges directes et indirectes de production, les amortissements des biens concourant à la production. Le coût de la sous-activité est exclu de la valeur des stocks. Les intérêts sont exclus pour la valorisation des stocks.

Les stocks sont évalués suivant la méthode du premier entré, premier sorti. Pour des raisons pratiques et sauf écart significatif, le dernier prix d'achat connu a été retenu.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

### **5. Créances**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### **6. Produits et charges exceptionnels**

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

### **7. Opérations en devises**

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération.

Les dettes, créances, disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur au cours de fin d'exercice.

La différence résultant de l'actualisation des dettes et créances en devises à ce dernier cours est portée au bilan en écart de conversion.

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques, en totalité suivant les modalités réglementaires

## ETAT DES IMMOBILISATIONS



	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)</b>				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales agencements divers				
Matériel de transport				
Autres immobilisations corporelles				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)</b>				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)</b>	356100	707664		1063764
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>	356100	707664		1063764

## AMORTISSEMENTS



	Durée	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)</b>					
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriel					
Installations générales agencements divers					
Matériel de transport					
Autres immobilisations corporelles					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)</b>					
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II)</b>					

## PROVISIONS



	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
Immobilisations				
Stocks et en cours				
Clients et comptes rattachés				
Autres actifs				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				

## PROVISIONS

	Montant cumulé à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant cumulé à la clôture de l'exercice
Amortissements dérogatoires				
Autres provisions réglementées				
Provisions pour risques				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				

## CREANCES ET DETTES



Créances	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Créances de l'actif circulant	1 220 156	1 220 156	
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL CRÉANCES</b>	<b>1 220 156</b>	<b>1 220 156</b>	

Dettes	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et 5 ans au plus	Échéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes assimilées	18	18		
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres dettes	2 009 841	2 009 841		
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>2 009 859</b>	<b>2 009 859</b>		

# TABLEAUX DE GESTION

1 janvier 2019 au 31 décembre 2019

*LACEF*

*9 Rue Moncey, 75009 PARIS - Téléphone : 0153322090*

# SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION



	Exercice clos le 31/12/2019		Exercice clos le 31/12/2018		Variation	
	Montants	%	Montants	%	Montants	%
Ventes de marchandises						
Achats nets de marchandises						
<b>Marge commerciale</b>						
Production vendue	391 250	100%	285 202	100%	106 048	37%
Production stockée						
Production immobilisée						
Production totale de l'exercice	391 250	100%	285 202	100%	106 048	37%
Matières premières, approv. consommés						
<b>Marge brute de production</b>	<b>391250</b>	<b>100%</b>	<b>285202</b>	<b>100%</b>	<b>106048</b>	<b>37%</b>
<b>MARGE BRUTE TOTALE</b>	<b>391250</b>	<b>100%</b>	<b>285202</b>	<b>100%</b>	<b>106048</b>	<b>37%</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>391250</b>	<b>100%</b>	<b>285202</b>	<b>100%</b>	<b>106048</b>	<b>37%</b>
Autres achats et charges externes	111 836	29%	26 957	9%	84 880	315%
<b>VALEUR AJOUTÉE</b>	<b>279414</b>	<b>71%</b>	<b>258245</b>	<b>91%</b>	<b>21169</b>	<b>8%</b>
Subventions d'exploitation						
Impôts, taxes et versements assimilés						
Salaires et charges sociales						
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>279414</b>	<b>71%</b>	<b>258245</b>	<b>91%</b>	<b>21169</b>	<b>8%</b>
Autres produits			0	0%	(0)	-100%
Dotations aux amortissements						
Dotations aux provisions						
Autres charges						
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>279414</b>	<b>71%</b>	<b>258245</b>	<b>91%</b>	<b>21168</b>	<b>8%</b>
Produits financiers						
Charges financières	15 729	4%			15 729	
Produits exceptionnels						
Charges exceptionnelles						
Impôts sur les bénéfices						
<b>RÉSULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>263684</b>	<b>67%</b>	<b>258245</b>	<b>91%</b>	<b>5439</b>	<b>2%</b>

## RATIOS



		Au 31/12/2019		Au 31/12/2018		Var.
		Montant	Ratio	Montant	Ratio	
<b>RATIOS DE STRUCTURE</b>						
Ratio d'état de l'outil de production	Immobilisations nettes	1 063 764	100%			
	Immobilisations brutes	1 063 764				
Ratio d'immobilisation de l'actif	Immobilisations corporelles					
	Total actif	2 290 043		910 770		
Ratio de liquidité de l'actif	Actif circulant	1 226 278	54%	554 670	61%	-7%
	Total actif	2 290 043		910 770		
<b>LES RATIOS DE SOLVABILITÉ</b>						
Ratio d'autonomie financière	Endettement net	(6 104)		(175)		
	Capitaux propres	280 184		273 245		
Ratio d'indépendance financière	Capitaux propres	280 184	100%	273 245		
	Capitaux permanents	280 202		273 245		
Ratio de liquidité	Actif circulant	1 226 278	61%	554 670		
	Passif circulant	2 009 841		637 525		
<b>DURÉES DE CRÉDITS ET ROTATION DES STOCKS</b>						
Délai moyen de règlement clients (jours)	Créances clients		0 j		0 j	0 j
	Chiffre d'affaires	391 250		285 202		
Délai moyen de règlement fournisseurs (jours)	Dettes fournisseurs		0 j		0 j	
	Achats					
Ratio de rotation des stocks de marchandise (jours)	Valeur du stock de marchandises		0 j		0 j	
	Prix d'achat des dites marchandises					
<b>RATIOS DE RENTABILITÉ</b>						
Taux de marge brute d'exploitation	Excédent brut d'exploitation	279 414	71%	258 245	91%	-19%
	Chiffre d'affaires	391 250		285 202		
Rentabilité commerciale nette	Résultat net comptable	295 143	75%	258 245	91%	-15%
	Chiffre d'affaires	391 250		285 202		
Ratio de productivité par salarié	Valeur ajoutée	279 414		258 245		
	Nombre de salarié					

