

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATION PAR SYMBIOSE.

Le présent document reçoit l'approbation totale de Symbiose

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)

14/10/2020

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.

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

A. Risques liés à l'émetteur

L'Emetteur est une société spécialisée dans la promotion immobilière de logement.

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 à 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 du futur acquéreur pourrait engendrer du retard d'encaissement venant dégrader le bilan du promoteur.

L'Emetteur est exposé au risque de rentabilité. Tout imprévu non prévisionné pourrait venir dégrader la marge de l'émetteur.

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.

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 75% de la levée. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

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

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

Symbiose, est une société anonyme simplifiée de droit Français ayant établi son siège social à 310 avenue du Maréchal Juin - Chez Uniti Pôle Santé Thau 5ème étage - 34200 Sète et enregistrée auprès du registre du commerces et des sociétés sous le numéro 851 973 594.

2. Activité de l'Emetteur

Symbiose est spécialisé dans la promotion immobilière de logement. Elle a pour objet social, tant en France qu'à l'étranger, la promotion immobilière de logements APE 4110A.

3. Actionnariats

Actionnaires :

Détenue à 100 % par la SA Uniti.

4. Organe d'administration

Composition :

Uniti SA : présidente

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels pour l'exercice clos le 31/12/2019 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 est 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 31/12/2019 ses capitaux propres s'élèvent à 100 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 0 € réparti comme décrit ci-dessous :

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

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	1 750 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	1 312 500 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 000 €
Date d'ouverture de l'Offre	16/10/2020
Date de fermeture de l'Offre	30/10/2020
Date d'émission prévue des obligations	30/10/2020
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 1 750 000 €. 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 14/10/2020 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

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^{er} arrivé, 1^{er} 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.

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturé 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.

4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 30/10/2020.

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

L'opération Saint-Alban est réalisée par le groupe Uniti, groupe coté en bourse dont la valorisation est de près de 21 millions d'euros. Le promoteur est spécialisé depuis plus de 8 ans dans la construction de logements intermédiaires et aidés : accession sociale, résidences étudiants et résidences services seniors et intervient sur l'ensemble du territoire national.

Le groupe a pour projet de construire une résidence de services seniors de 82 logements et 43 places de stationnement à Saint-Alban, commune située à 13 kms au nord de Toulouse.

La résidence est réservée à 100 % auprès du fonds Primonial et sera exploitée par Aquarelia, société d'exploitation de résidences services seniors.

L'acte de VEFA se signera au plus tard mi-décembre et les travaux débuteront en janvier 2021. La livraison est prévue en janvier 2023, avec une mise en exploitation à la suite (février 2023).

La SAS Symbiose porte l'opération et le groupe UNITI donne sa garantie à première demande afin de garantir l'emprunt obligataire.

Zoom sur le programme

Lot n°	Niveau	m ²	Annexes	Prix/m ²	Prix de vente TTC	Précommercialisé	Etat de commercialisation
1	En R+4	3 268	43	3 424	11 190 000	LOI signée ¹	Primonial
TOTAL		3 268		3 424	11 190 000		

Cette résidence de services seniors comporte 81 logements indépendants ainsi qu'un logement pour le gardien, élevée sur 5 niveaux (R+4) et est composée de :

- 31 T1 (dont le logement gardien), soit 33 % des logements
- 39 T2 soit 50 % des logements
- 12 T2 bis, soit 17 % du total des logements

Une salle de restaurant sera située au rez-de-chaussée et la résidence comprendra 43 places de parkings extérieurs.

¹ Une LOI (Letter Of interest) est un document précontractuel par lequel les parties à une négociation définissent les limites et le cadre de celle-ci et expriment leur intention de parvenir à la conclusion du projet.

Travaux :

Les appels d'offres sont en cours.

Le montant budgété est de 1 176 € HT / m², hors aménagement et VRD (Voirie et Réseaux Divers) qui cohérent avec les prix de marché et les économies d'échelles que peut réaliser le groupe.

Niveau de commercialisation :

Acquisition : 100 % des lots sont pré-commercialisés à Primonial dans le cadre du protocole de partenariat signé entre le groupe Uniti et Primonial en date du 10/07/2020. Ce protocole prévoit l'acquisition d'un portefeuille de 20 projets de résidences seniors à développer sur le territoire national.

Le planning prévisionnel d'appels de fonds prévu dans le cadre de la LOI émise par Primonial est le suivant :

PLANNING PRÉVISIONNEL SAINT ALBAN		%	% Cumul
M0	À la signature du Contrat de réservation	5%	5%
M+2	À la signature de la VEFA	20%	25%
M+5	À l'achèvement des fondations	10%	35%
M+7	À l'achèvement du plancher bas RDC	10%	45%
M+9	À l'achèvement du plancher bas du R+1	10%	55%
M+11	À la mise hors d'eau	15%	70%
M+13	À la mise hors d'air	5%	75%
M+17	À l'achèvement du cloisonnement	10%	85%
M+23	Au dépôt de la DAACT	5%	90%
M+24	À l'Achèvement et à la Livraison et remise des clés	4%	94%
M+25	À la remise de la documentation exigible à la Livraison	1%	95%
M+26	À la levée des réserves	2%	97%
M+27	À l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité	2%	99%
M+36	À la fin de la GPA	1%	100%
TOTAL		100%	

Exploitation :

Dans le cadre du protocole signé entre Uniti et Primonial, l'exploitation des résidences de services seniors est confiée à [Aquarelia](#), société d'exploitation détenue par la holding de Stéphane Oria. La société exploite actuellement 4 résidences et 10 autres sont en cours de construction.

Le Bail en l'Etat de Futur d'Achèvement est conclu pour une ferme de 8 ans, pour un loyer annuel de 422 000 € HT, HC.

Les loyers proposés par Aquarelia aux futurs résidents sont les suivants :

	Mensuel	Annuel	Nombre d'unité	Chiffre d'affaires annuel type
T1	1 495	17 940	30	538 200
T2	1 698	20 376	39	794 664
T2 bis	2 565	30 780	12	369 360
TOTAUX	5 758	69 096	81	1 702 224

Le loyer inclut les charges suivantes : eau, électricité, chauffage, restauration (déjeuner et dîner), animations, coordination médicale et paramédicale, assistance sécurité 24h/24 et 7jours/7.

Marché :

L'environnement de marché constitué autour de Saint Alban est propice à l'implantation d'une Résidence Services Séniors pour plusieurs raisons :

- La part des personnes âgées de plus de 75 ans au sein de la population de Saint Alban est de 5 % soit 6 350 personnes aujourd'hui
- Le taux de progression du nombre de séniors dans la tranche d'âge 75-84 ans sur la zone de Saint Alban sera de 86 % en 2030 soit 11 800 personnes, avec l'entrée des papy-boomers, classe de population de plus de 75 ans, coeur de cible des résidences services seniors, qui intensifiera le taux de croissance de la population des séniors au moins jusqu'en 2030 sur le secteur,
- L'offre d'hébergement en résidence de services seniors est faible sur la zone de St Alban : seule une résidence est exploitée sur Aucamville (3,9 kms de Saint Alban),

Emplacement :

Saint-Alban est une commune de l'Aire Urbaine de Toulouse qui compte 452 communes pour une population de 1 345 343 habitants. L'Aire Urbaine de Toulouse est classée 4^{ème} aire la plus peuplée de France, juste derrière Paris, Lyon et Marseille. Elle inclut la Métropole de Toulouse. Saint Alban est situé à 13 kms au nord de Toulouse. La ville est limitrophe de 6 communes en proche couronne de Toulouse.

La résidence est située à 1 km du centre-ville de Saint Alban et est reliée par la ligne de bus 60. La ligne de bus 60 permet également de rejoindre la station de métro « La Vache » (ligne B), permettant de rejoindre Toulouse directement.

Un supermarché, boulangerie et pharmacie sont situés à 4 min à pied.

Planning :



Bilan de l'opération :

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	9 325 000	1 865 000	11 190 000	3 424 €/m²
Coût d'acquisition	1 500 000		1 500 000	459 €/m ²
Frais notaires	30 000		30 000	2%
Apport d'affaires	50 000		50 000	
Taxes et frais liés au foncier	214 289	39 520	253 809	
Honoraires techniques	163 877	32 775	196 652	
Frais financiers	87 500	17 500	105 000	

Coût de revient à l'acquisition	2 045 666	89 795	2 135 461	
Taxes et frais liés au foncier	386 756		386 756	
Frais divers	1 078 400	156 000	1 234 400	
Honoraires de gestion	559 500	111 900	671 400	
Honoraires techniques	327 753	65 551	393 304	
Aménagements et VRD	487 000	97 400	584 400	
Travaux	3 842 064	768 413	4 610 477	1 176 €/m ² HT
Imprévus	57 631	11 526	69 157	2%
Assurances	169 244		169 244	
Intérêts financiers	315 000		315 000	9 % sur 24 mois
Coût de revient total	9 269 014	1 300 585	10 569 599	3 234 € TTC/m²
Marge nette	55 986	564 415	620 401	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>1%</i>	<i>30%</i>	<i>6%</i>	
Marge nette incl. Honoraires de gestion	615 486	676 315	1 291 801	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>7%</i>	<i>36%</i>	<i>12%</i>	

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

Financement de l'opération

Besoins		Ressources	
Prix de revient à l'acquisition TTC		Apport en fonds propres opérateur	385 461 € 18%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme	1 750 000 € 82%
Total besoins	2 135 461 €	Total ressources	2 135 461 € 100%

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	1 000 €
Date d'échéance	24 mois
Date de remboursement	30/10/2022
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	9 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée 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).

Annexe

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour l'exercice clos le 31/12/2019

**SYMBIOSE – Immatriculée au RCS de Montpellier
n° 851 973 594 - SASU au capital de 100 €
310 avenue du Maréchal Juin - Chez Uniti Pôle Santé Thau 5ème
étage - 34200 Sète**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 1 750 000 EUROS
COMPOSE DE 1 750 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 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 SYMBIOSE, SASU, dont le siège social est situé 310 avenue du Maréchal Juin - Chez Uniti Pôle Santé Thau 5ème étage - 34200 Sète et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 851 973 594, 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 promotion immobilière de logements 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 : le financement de la promotion d'une résidence services seniors de 82 logements situés à Saint-Alban, cadastrée AR 129, AR 134, AR 180, nommée Résidence Services Seniors Saint Alban, située au 2 bis rue Léon Blum 31140 Saint-Alban, ci-après dénommé « **L'Opération** ».

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal d'un million sept-cent cinquante mille euros (1 750 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par mille sept cent cinquante (1 750) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal de mille euros (1 000 €) 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 de mille euros (1 000 €), payable en totalité à la souscription, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur d'une (1) Obligation, soit mille euros (1 000 €).

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 14/10/2020 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 mille sept cent cinquante (1 750) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent contrat jusqu'au 30/10/2020 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^{er} arrivé, 1^{er} 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 30/10/2020 (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 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 pari-passu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.

11 GARANTIE A PREMIERE DEMANDE

UNITI, SA au capital de 1 240 129 euros, dont le siège social est situé au 73 boulevard Haussmann 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 789 821 535, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

12 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de neuf pour cent (9%) (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

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties à leur valeur nominale, annuellement à terme échu le jour et le mois de la Date d'Emission de chaque année ou au premier jour ouvré de paiement interbancaire subséquent.

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

15 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'Échéance (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 : au versement de l'appel de fonds correspondant « A l'achèvement et à la livraison et remise des clés »
- 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 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, 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 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 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 événement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'elle aura connaissance de la survenance d'un tel événement.

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 :**
SYMBIOSE
310 avenue du Maréchal Juin
Chez Uniti Pôle Santé Thau 5ème étage
34200 Sète
- **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 Stéphane Oria
Le 14/10/2020

Signed with
universign



SYMBIOSE

Représentée par : SA Uniti, présidente ;

Elle-même représentée par Stéphane ORIA,
Président Directeur Général

Signé par Grégoire Linder
Le 14/10/2020

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 »

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

**Dossier
des comptes annuels**

**Pour l'exercice
du 01 juin 2019 au 31 décembre 2019**

- 0 - 0 - 0 -

Symbiose

310 Avenue du Maréchal Juin
Chez Uniti Pôle Santé Thau 5ème étage
34200 SETE

- 0 - 0 - 0 -

**SIRET : 85197359400019
APE : 4110A**

**Présenté par :
Yann BENCHORA**

COMPTE RENDU DE TRAVAUX

En notre qualité d'Expert-Comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission en date du trois octobre deux mille dix-sept, nous avons effectué une mission de **PRESENTATION** des comptes annuels de :

Symbiose

310 Avenue du Maréchal Juin
Chez Uniti Pôle Santé Thau 5ème étage
34200 SETE

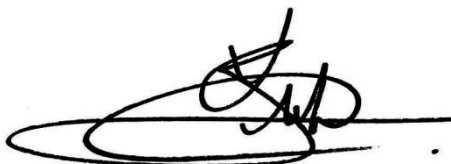
Les comptes annuels ci-joints relatifs à l'exercice du 01/06/2019 au 31/12/2019 se caractérisent par les données suivantes :

▶ Total du bilan.....	398 183,99 Euros
▶ Résultat net comptable	-0,06 Euros

Nous avons effectué les diligences prévues par la norme professionnelle de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de Présentation de comptes

Fait à RAMONVILLE-SAINT-AGNE,
Le 8 juin 2020

Pour la COMPAGNIE FIDUCIAIRE



Yann BENCHORA
Expert-comptable Associé



Sommaire

COMPTE DE RESULTAT	1
BILAN ACTIF	3
BILAN PASSIF	4
<i>Détail des Comptes d'Actif</i>	5
<i>Détail des Comptes de Passif</i>	5
NOTE D'INFORMATION	6



COMPTE DE RÉSULTAT



COMPTE DE RESULTAT

Présenté en Euros

RUBRIQUES	France	Export	au 31/12/2019 (07 mois)	au 31/05/2019 (mois)
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services				
Chiffres d'affaires Nets				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges				
Autres produits				
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements				
Autres achats et charges externes				
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			0	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			0	
RESULTAT EXPLOITATION			-0	
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS				
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER				
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT			-0	



Présenté en Euros

RUBRIQUES	au 31/12/2019 (07 mois)	au 31/05/2019 (mois)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
R E S U L T A T E X C E P T I O N N E L		
Participation des salariés Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS		
TOTAL DES CHARGES	0	
R E S U L T A T N E T	-0	
Dont Crédit-bail mobilier Dont Crédit-bail immobilier		



BILAN



BILAN ACTIF

Présenté en Euros

	au 31/12/2019 (07 mois)			au 31/05/2019 (mois)
	Brut	Amort.Déprect°.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Avances & acomptes sur immo. Incorpor.				
Terrains				
Constructions				
Installations tech., matériel et outillage indus.				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances & acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participat° évaluées selon mise en équival.				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE				
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	331 741		331 741	
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances & acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Clients et comptes rattachés				
Fournisseurs débiteurs				
Personnel				
Organismes sociaux				
Etat, impôts sur les bénéfices				
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	66 321		66 321	
Autres				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	122		122	
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	398 184		398 184	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	398 184		398 184	



BILAN PASSIF

Présenté en Euros

	au 31/12/2019 (07 mois)	au 31/05/2019 (mois)
Capital social ou individuel	100	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE	-0	
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	100	
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Découverts, concours bancaires	118	
Emprunts et dettes financières diverses		
Associés	31 798	
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	366 169	
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, impôts sur les bénéfices		
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		
Etat, obligations cautionnées		
Autres impôts, taxes et assimilés		
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	398 084	
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	398 184	



BILAN DETAILLE

Présenté en Euros

Détail des Comptes d'Actif	au 31/12/2019 (07 mois)	au 31/05/2019 (mois)	Variation
ACTIF CIRCULANT	398 184		398 184
EN-COURS DE PRODUCTION DE BIENS	331 741		331 741
ARCHITECTE	19 931		19 931
BET DIVERS	6 300		6 300
FRAIS DE GESTION BANCAIRE	161		161
HONORAIRES DE GESTION UNITI	304 604		304 604
COMMUNICATION/PUBLICITÉ/GREFFE	296		296
CM AUDIT	450		450
ETAT, TAXES SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES	66 321		66 321
TVA DEDUCTIBLE 20%	60 936		60 936
CREDIT DE TVA A REPORTER	5 295		5 295
TVA SUR FACTURES NON PARVENUES	90		90
DISPONIBILITES	122		122
BANQUE MP CC	122		122

Présenté en Euros

Détail des Comptes de Passif	au 31/12/2019 (07 mois)	au 31/05/2019 (mois)	Variation
CAPITAUX PROPRES	100		100
CAPITAL SOCIAL OU INDIVIDUEL	100		100
CAPITAL SOUSCRIT-APPELÉ, VERSÉ	100		100

Présenté en Euros

	au 31/12/2019 (07 mois)	au 31/05/2019 (mois)	Variation
EMPRUNTS ET DETTES	398 084		398 084
DECOUVERTS, CONCOURS BANCAIRES	118		118
BANQUE - INTERETS COURUS A PAYER	118		118
ASSOCIES	31 798		31 798
UNITI	31 798		31 798
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	366 169		366 169
FOURNISSEURS	365 629		365 629
FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	540		540



ANNEXE



NOTE D'INFORMATION

L'exercice a une durée de 7 mois.

Conformément à l'article L123-16-1, aucune annexe n'est établie.

La note d'information a été établie en application du règlement de l'ANC n°2015-06 (homologué par arrêté du 4 décembre 2015) applicable au 1^{er} janvier 2016.

I - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'activité de la société a débuté en juin 2019, entraînant un exercice d'une durée exceptionnelle de 7 mois.

II - REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels ont été établis en application des règles générales comptables et dans le respect du principe de prudence et conformément aux dispositions du Code de Commerce.

Les conventions suivantes ont notamment été respectées :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance de l'exercice.

La société a opté pour la comptabilisation du chiffre d'affaires selon la méthode de l'achèvement.

2. METHODE ET EVALUATION

Les en-cours sont valorisés à leur coût de production incluant les charges directes et indirectes de production.