

## **NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR LA FONCIERE AIXELLE**

**Le présent document reçoit l'approbation totale de la Foncière Aixelle**

**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)**

**07/05/2021**

**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 les activités de marchand de biens immobiliers.

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 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 161 250€. 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

Foncière Aixelle, est une SAS de droit français ayant établi son siège social au 23, Avenue du Pigeonnier – 13105 Mimet et enregistrée auprès du Registre du commerce et des sociétés d'Aix en Provence sous le numéro 848 903 225.

#### 2. Activité de l'Emetteur

Foncière Aixelle est spécialisée dans l'activité des marchands de biens immobiliers. Elle a pour objet social l'achat, la vente et l'exploitation d'immeubles, la promotion immobilière, et l'administration et la gestion de tous biens et droits immobiliers.

#### 3. Actionnariat

##### Actionnaires :

50% par M. Alexandre Jarry et 50% par M. Christ Jard.

#### 4. Opérations conclues par l'Emetteur

Il n'existe aucune opération pouvant être qualifiée d'importante entre l'Emetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours.

#### 5. Organe d'administration

##### Composition :

Président : Alexandre Jarry

##### Rémunération :

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune rémunération pour les membres de l'organe légal d'administration.

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune sommes provisionnées ou constatées par l'Emetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

#### 6. Condamnation(s) visée(s) à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014

Les personnes visées au 4° n'ont fait l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

#### 7. Conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts entre l'Emetteur et les personnes visées au 4° ou 5° ou avec d'autres parties liées n'est à signaler.

## 8. Identité du commissaire

Cafigex  
1, Rue de Chazelles  
75017 Paris

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

#### 1. Comptes annuels

Les comptes annuels pour l'exercice 2020 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 sur les douze prochains mois.

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 06/05/2021 ses capitaux propres s'élèvent à 55 999 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 152 450 € réparti comme décrit ci-dessous :

- 152 450 € : comptes courant d'associés

#### 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 au 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	215 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	161 250 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	07/05/2021
Date de fermeture de l'Offre	21/05/2021
Date d'émission prévue des obligations	21/05/2021

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 215 000 €. 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 (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 19 Avril 2021 conclu entre d’une part l’Emetteur et d’autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux de deux cent quinze mille (215 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu’au 21/05/2021 au plus tard (la « Période de Souscription »).

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

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

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 21/05/2021 (la « Date d’Emission »).

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 21/05/2021.

## 5. Frais

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

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

#### 1. Description du projet immobilier

##### **A. Opération**

L'opération est située 13 Rue de l'Evêché et 15 Rue Baussenque à Marseille, dans le quartier du Panier au cœur de la ville. Il s'agit de la partie la plus ancienne de la ville, connue notamment pour avoir inspiré les décors de la série à succès Plus belle la Vie.

L'opération porte sur l'acquisition et la revente de 3 lots sans travaux. Deux des lots est déjà sous compromis et la commercialisation est en cours pour le troisième. Ce dernier sera vendu avec toutes les autorisations de la copropriété nécessaires pour créer un T4 en duplex à la place du T3 actuel.

L'opération est portée par Christ Jard et Alexandre Jarry, deux amis d'enfance qui ont évolué dans le secteur des télécom avant de se consacrer à l'immobilier. C'est la Foncière Aixelle, détenue à parts égales par les deux opérateurs qui portera l'opération. Cette société a déjà bouclé trois opérations de marchand de biens dans le même quartier.

##### Zoom sur le programme

Lot n°	Niveau	Typologie	m²	Prix/m²	Prix de vente	Etat de commercialisation	Loyer HC	Rendement
2	1	T3	57	2 762	158 000	Sous compromis		
3	2	T2	34	2 825	95 000	Sous compromis	280	3,5%
4-5-6	3	T3	59	2 784	164 000		420	3%
<b>TOTAL</b>			<b>150</b>	<b>2 785</b>	<b>417 000</b>			

Le lot n°3 est actuellement loué, cependant les locataires ont signé leur nouveau bail et doivent quitter les lieux la 1ère semaine de mai au plus tard.

Les lots 4,5 et 6 seront commercialisés ensemble avec toutes les autorisations nécessaires pour pouvoir les transformer en un T4 duplex. Le locataire, muté à Aix-en-Provence, devrait quitter les lieux d'ici août 2021.

##### Prix de marché

## Prix marché immobilier



Le prix de marché retenu inclut 750€/m<sup>2</sup> de travaux pour rénover les appartements. Ainsi, le prix proposé par l'opérateur est légèrement au-dessus des prix appliqués sur le marché ce qui peut s'expliquer par son emplacement attractif, les biens vendus étant destinés à des investisseurs souhaitant développer de la location meublée touristique.

### Stratégie de commercialisation

La commercialisation du lot 4 est en cours et sera vendu avec les transformations validées par la copropriété (changement de destination en meublé touristique/rachat des parties communes pour pouvoir créer un duplex). Le locataire actuel devrait quitter les lieux en août.

Le lot n°2 est vendu sous condition suspensive d'obtention de prêt de l'acquéreur et le lot n°3 a été vendu sans condition suspensive via des contacts des opérateurs.

### B. Planning prévisionnel



### C. Bilan de la promotion

Postes	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>417 000</b>	<b>2 785 €/m<sup>2</sup></b>
Coût d'acquisition	200 000	
Frais négociation	10 000	
Frais notaire	5 000	
Hypothèque	4 128	
Honoraires géomètre / Règlement Copro	5 000	
Frais financiers	15 480	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>239 608</b>	<b>1 600 €/m<sup>2</sup></b>
Honoraires commercialisation	18 000	
Intérêts financiers	19 350	
<b>Coût de revient total</b>	<b>276 958</b>	<b>1 850 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette</b>	<b>140 042</b>	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	34%	

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

Besoins		Ressources	
<b>Prix de revient</b> à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)	Apport en fonds propres opérateur :	24 608 €	10%
	Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	215 000 €	90%
<b>Total besoins</b>	<b>239 608 €</b>	<b>Total ressources</b>	<b>239 608 € 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	€
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	12 mois
Date de remboursement	21/05/2022
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 16 du Contrat

	obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 17 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	9% avec un taux d'intérêt minimum de 4%
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 14 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)).

## **Annexes**

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour l'exercice 2020

**Foncière Aixelle – Immatriculée au RCS d’Aix-en-Provence  
n° 848 903 225 - SAS au capital de 1 000 €  
23, Avenue du Pigeonnier - 13105 Mimet**

**CONTRAT D’EMISSION D’UN EMPRUNT OBLIGATAIRE  
D’UN MONTANT DE 215 000 EUROS  
COMPOSE DE 215 000 OBLIGATIONS  
(le « Contrat »)**

**AVERTISSEMENT**

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

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

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

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

**1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS**

La société Foncière Aixelle, SAS, dont le siège social est situé 23, Avenue du Pigeonnier - 13105 Mimet et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d’Aix-en-Provence sous le numéro 848 903 225, 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 : « Activités des marchand de biens immobiliers », et a souhaité procéder à une émission obligataire dont il 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 d’une opération de marchand de biens à Marseille. L’opération est nommée « Le Panier », et est située au 13, Rue de l’Evêché et 15, Rue Baussenque – 13002 Marseille (« **L’Opération** »). Celle-ci est composée de 3 lots définis ci-dessous :

<b>Lot n°</b>	<b>Prix de vente</b>
2	158 000
3	95 000
4-5-6	225 000

#### 4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de deux cent quinze mille euros (215 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par de deux cent quinze mille (215 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à la clause 14 du présent Contrat (les « **Obligations** »).

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

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

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

#### 5 FORME DES OBLIGATIONS

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

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

#### 6 PRIX D'EMISSION

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

#### 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 19 Avril 2021 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 deux cent quinze mille (215 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 21/05/2021 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 les jour, 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 21/05/2021 (la « **Date d Emission** »).

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.

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

Les Obligations sont émises pour une durée de 12 mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, une année 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 ciaprès, 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 CAUTIONS PERSONNELLES**

Monsieur Christ Jard, né le 11 Mai 1977, résidant au 181, Chemin des Jérômes – 13105 Mimet, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

ET

Monsieur Alexandre Jarry, né le 30 Juillet 1977, résidant au 2, Traverse de la Verrière - 13850 Gréasque, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

## 12 GARANTIE HYPOTECAIRE

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

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

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

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

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

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

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

## 13 CONDITIONS SUSPENSIVES

La validité du Contrat est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes (ci-après les « **Conditions Suspensives** »). Le versement des fonds ne pourra donc avoir lieu que lorsque les Conditions Suspensives ci-dessous seront réalisées :

- Réception des cautions personnelles de M. Jarry et M. Jard en versions originales
- Réception de l'acte d'affectation hypothécaire

## 14 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.

## **15 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.

## **16 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.

## **17 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR**

L'Émetteur pourra, à compter à toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité (et non une partie seulement) des Obligations restant en circulation à tout moment avant leur Date d'Echéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant de Remboursement Volontaire (tel que défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions et légales réglementaires applicables.

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 du montant des intérêts courus à la Date de Remboursement Volontaire au taux forfaitaire de 4%.

**Exemple 1** : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'Émetteur au bout de 2 mois, le taux d'intérêts (calculé au *pro rata*) devrait être de 1,5%.

En effet, le calcul du taux d'intérêts sur 2 mois est le suivant :  $(9\% \text{ d'intérêts} / 12 \text{ mois}) \times 2 = 1,5\%$ .

**Ce taux d'intérêts étant inférieur à 4%, celui-ci ne trouvera donc pas à s'appliquer. Raizers appliquera dans cette hypothèse un taux forfaitaire de 4%.**

**Exemple 2** : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'Emetteur au bout de 6 mois, le taux d'intérêts est de 4,5%. En effet,  $(9\% \text{ d'intérêts}/12) \times 6 = 4,5\%$ .

**Ce taux n'étant pas inférieur au taux forfaitaire de 4%, le calcul du montant des intérêts exigibles au bout de 6 mois se fera bien sur la base d'un taux de 4,5%.**

## **18 REMBOURSEMENT AUTOMATIQUE D'OBLIGATIONS**

Le remboursement des Obligations s'effectuera automatiquement au fur et à mesure de la vente des lots mentionnés en article 3 du Contrat. A chaque vente d'un lot, l'Emetteur devra rembourser le montant des Obligations correspondant au prix de vente reçu lors de la vente dudit lot et ce dans la limite du montant de l'Emprunt Obligataire, de ses intérêts et frais annexes.

En cas de vente d'un des lots, l'Emetteur s'engage à notifier par courriel au Représentant de la Masse, les conditions prévues de cette dernière dans un délai de dix (10) jours calendaires préalablement à la date de réitération de la vente.

La vente de chaque lot enclenchera un remboursement automatique anticipé partiel ou total de l' Emprunt Obligataire correspondant au montant de la vente arrondi à l'euro près inférieur jusqu'au remboursement complet du capital et des intérêts dus. Il est précisé que le montant des intérêts ne peut être inférieur à l'équivalent du montant des intérêts courus à la date de survenance de la vente au taux forfaitaire de 4%.

Les modalités de calcul du taux et du montant des intérêts en cas de vente d'un des lots sont identiques à celles énoncées en article 17.

## **19 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 du montant des intérêts courus à la Date de Remboursement anticipé au taux forfaitaire de 4%. Les modalités de calcul du taux et du montant des intérêts en cas d'exigibilité anticipée sont identiques à celles énoncées en article 17.

- 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 ;
- vente de deux des 3 lots 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 :
  - 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.

## **20 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.

En cas de mise en œuvre d'une procédure de recouvrement par le Représentant, les frais liés à cette procédure (notamment les frais de conseil) seront avancés par le Représentant et facturés à l'Emetteur. En outre, si le montant recouvert à l'issue de la procédure ne couvre pas la totalité du montant exigible à cette date (capital, intérêts, et frais de procédure avancés par le Représentant), il est prévu que les frais avancés par le Représentant seront déduits du montant recouvert au profit des Porteurs.

## **21 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 (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.

## **22 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.

## **23 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR**

L'émission de l'Emprunt Obligataire par l'Emetteur peut être conditionnée par une décision de la collectivité des associés ou actionnaires de la société émettrice, ou par une décision de l'associé unique de ladite société.

Il est entendu entre les Parties que l'Emetteur est seul responsable :

- Du bon respect des conditions de forme applicables au procès-verbal afférent à une telle décision ;
- De l'archivage du procès-verbal via les supports matériels admis par la loi.

Il est rappelé à l'Emetteur que l'ensemble des conditions de formes et d'archivage relatives au procès-verbal ainsi que leurs sanctions sont prévues dans le Code de commerce.

En tout état de cause, Raizers ne pourra à aucun moment voir sa responsabilité engagée en cas de procès-verbal non conforme aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière. Ainsi, l'Emetteur sera toujours tenu de rembourser l'Emprunt Obligataire selon les termes du présent Contrat.

## **24 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.

### **24.1 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.

### **24.2 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.

### **24.3 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.

### **24.4 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.

### **24.5 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.

### **24.6 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.

### **24.7 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 trimestre écoulé contenant les éléments significatifs de l'activité ;
- et les éléments financiers ayant un impact sur l'Opération et/ou l'Emetteur de manière générale.

En cas de défaut de communication par l'Emetteur de ces reporting trimestriels, Raizers sera en droit d'exiger de l'Emetteur le paiement d'une pénalité pour inexécution d'un montant correspondant au préjudice subi par les Porteurs du fait de cette absence de communication.

### **24.8 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.

### **24.9 Gestion extinctive**

En cas de cessation de son activité, le Représentant de la Masse a mis en place un contrat de gestion extinctive avec un tiers ayant les compétences requises pour gérer la poursuite de ses opérations en cours et veiller à ce que celles-ci arrivent à échéance. Un contrat de gestion extinctive a en effet été signé par Raizers le 12 janvier 2021.

## **25 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.

## **26 DECLARATIONS ET GARANTIES**

### **26.1 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.

## 26.2 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.

## 27 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 :**

Foncière Aixelle  
23, Avenue du Pigeonnier  
13105 Mimet

- **Pour Raizers :**

- Raizers  
16, rue Fourcroy  
75017 Paris

A l'attention de : Grégoire LINDER  
Courriels : contact@raizers.com

## **28 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.

## **29 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.

## **30 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.

## **31 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 Alexandre Jarry  
Le 06/05/2021

Signed with  
**universign**



**Foncière Aixelle**

Représentée par : Alexandre Jarry

Titre : Président

Signé par Grégoire Linder  
Le 06/05/2021

Signed with  
**universign**



**RAIZERS**

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

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

**FONCIERE AIXELLE**  
Société par Actions Simplifiée

**RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Exercice clos le 31 décembre 2020**

**CAFIGEX**  
1 Rue de Chazelles  
75017 PARIS  
Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

**FONCIERE AIXELLE**  
Société par Actions Simplifiée

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice clos le 31 décembre 2020**

**CAFIGEX**  
1 Rue de Chazelles  
75017 PARIS  
Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice clos le 31 décembre 2020**

**FONCIERE AIXELLE**  
23 Avenue du Pigeonnier  
13105 Mimet

Aux actionnaires,

## **Opinion**

En réponse à votre demande, nous avons effectué un audit des « comptes » de la société FONCIERE AIXELLE relatifs à la période du 01 mars 2019 au 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

A notre avis, les « comptes » présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs et au regard des règles et principes comptables français, le patrimoine et la situation financière de la société au 31 décembre 2020, ainsi que le résultat de ses opérations pour l'exercice écoulé.

## **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

## *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> mars 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de « comptes » ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des « comptes », il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces « comptes », le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les « comptes » ont été arrêtés par la Président.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des « comptes »**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les « comptes ». Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les « comptes » pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Notre mission d'audit des « comptes » ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les « comptes » ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des « comptes » et évalue si les « comptes » reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 4 mai 2021

**CAFIGEX**

Le commissaire aux comptes



Cédric ABEHSÉRA, Associé.

# **FONCIERE AIXELLE**

23 AVENUE DU PIGEONNIER  
13105 MIMET

COMPTES ANNUELS

du 01/03/2019 au 31/12/2020

# FONCIERE AIXELLE

## Etats financiers

## Etats financiers

FONCIERE AIXELLE

## BILAN ACTIF

Période du 01/03/2019 au 31/12/2020

Présenté en Euros

ACTIF	du 01/03/2019 au 31/12/2020 (22 mois)		du Néant	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)				
<b>Actif Immobilisé</b>				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel & outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	3 799	253	3 546	1,00
Immobilisations en cours				
Avances & acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres Participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>3 799</b>	<b>253</b>	<b>3 546</b>	<b>1,00</b>
<b>Actif circulant</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	103 665		103 665	29,12
Avances & acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	8 374		8 374	2,35
. Autres				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	240 352		240 352	67,53
Charges constatées d'avance				
<b>TOTAL (II)</b>	<b>352 391</b>		<b>352 391</b>	<b>99,00</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)				
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>356 190</b>	<b>253</b>	<b>355 937</b>	<b>100,00</b>

## FONCIERE AIXELLE

## BILAN PASSIF

Période du 01/03/2019 au 31/12/2020

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2020 (22 mois)	Exercice précédent Néant
<b>Capitaux propres</b>		
Capital social ou individuel ( dont versé : 1 000 )	1 000	0,28
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>54 999</b>	15,46
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>55 999</b>	15,73
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL (II)</b>		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL (III)</b>		
<b>Emprunts et dettes</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		
. Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers		
. Associés	152 450	42,83
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	68 277	19,18
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices	9 706	2,73
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	68 072	19,12
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés	257	0,07
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 176	0,33
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>299 938</b>	84,27
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)		
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>355 937</b>	100,00

## FONCIERE AIXELLE

## COMPTES DE RÉSULTAT

Période du 01/03/2019 au 31/12/2020

Présenté en Euros

COMPTES DE RÉSULTAT	du 01/03/2019 au 31/12/2020		du Néant		Variation	%		
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises Production vendue biens Production vendue services	845 563		845 563	100,00			845 563	N/S
<b>Chiffres d'Affaires Nets</b>	<b>845 563</b>		<b>845 563</b>	<b>100,00</b>			<b>845 563</b>	<b>N/S</b>
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges Autres produits			9 287	1,10			9 287	N/S
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>854 850</b>	<b>101,10</b>			<b>854 850</b>	<b>N/S</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane) Variation de stock (marchandises)			784 994	92,84			784 994	N/S
Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock (matières premières et autres approv.)			-103 665	-12,25			-103 665	N/S
Autres achats et charges externes			101 276	11,98			101 276	N/S
Impôts, taxes et versements assimilés			1 944	0,23			1 944	N/S
Salaires et traitements Charges sociales			253	0,03			253	N/S
Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			2 087	0,25			2 087	N/S
Autres charges								
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>786 889</b>	<b>93,06</b>			<b>786 889</b>	<b>N/S</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>67 961</b>	<b>8,04</b>			<b>67 961</b>	<b>N/S</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>								
Bénéfice attribué ou perte transférée (III) Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)								
Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur provisions et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
<b>Total des produits financiers (V)</b>								
Dotations financières aux amortissements et provisions Intérêts et charges assimilés Différences négatives de change Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements			3 256	0,39			3 256	N/S
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>3 256</b>	<b>0,39</b>			<b>3 256</b>	<b>N/S</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-3 256</b>	<b>-0,38</b>			<b>-3 256</b>	<b>N/S</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>64 705</b>	<b>7,65</b>			<b>64 705</b>	<b>N/S</b>

## FONCIERE AIXELLE

## COMPTES DE RÉSULTAT

Période du 01/03/2019 au 31/12/2020

Présenté en Euros

COMPTES DE RÉSULTAT ( suite )	du 01/03/2019 au 31/12/2020		du Néant	Variation	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions et transferts de charges  <b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>					
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions  <b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b> <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>					
Participation des salariés (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	9 706	1,15		9 706	N/S
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>854 850</b>	101,10		<b>854 850</b>	N/S
<b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>799 851</b>	94,59		<b>799 851</b>	N/S
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>54 999</b>	6,50		<b>54 999</b>	N/S
	<i>Bénéfice</i>				
Dont Crédit-bail mobilier Dont Crédit-bail immobilier					