

## **NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR PROPRIETE & PATRIMOINE**

**Le présent document reçoit l'approbation totale de PROPRIETE & PATRIMOINE**

**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)**

**30/06/2022**

**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 l'administration d'immeubles et autres 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 au risque de l'expérience. En effet, il s'agit de la première opération de l'opérateur à titre professionnel mais il dispose de 10 ans d'expérience dans les métiers liés au bâtiment.

L'Emetteur est exposé au risque de commercialisation. Les lots n'étant pour le moment pas précommercialisés et tout retrait d'un des futurs acquéreurs pourrait engendrer du retard d'encaissement venant dégrader le bilan du promoteur.

L'Emetteur est exposé à la situation sanitaire et géopolitique 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 442 500 euros. 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**

Propriété & Patrimoine, est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 5, Allées de Tourny – 33000, Bordeaux et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 848 220 109.

#### **2. Activité de l'Emetteur**

Propriété & Patrimoine est spécialisé dans l'administration d'immeubles et autres biens immobiliers. Elle a pour objet social :

- L'acquisition de tous droits ou biens immobiliers ;
- La gestion et l'exploitation par bail ou tous autres moyens desdits biens et droits immobiliers ;
- La réalisation de tous travaux dans lesdits biens ;
- La construction sur le ou les terrains acquis, de tous immeubles individuels ou collectifs, de toutes destinations et usages.
- La souscription de tous emprunts, notamment sous forme d'ouverture de crédit, auprès de toutes banques ou de tous établissements financiers, sans limitation, le consentement à toutes garanties hypothécaires sur le ou les biens acquis, la conclusion de toute garantie d'achèvement ;
- La vente en totalité ou par fractions, des immeubles de la société ;
- L'acquisition de parts de sociétés civiles immobilières ;
- Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :
  - la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
  - la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
  - la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet

#### **3. Actionnariat**

##### Actionnaires :

- 94.9% par David GARCIA
- 5.4% par Florencia CARRASCO

#### 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 : Viméo, elle-même présidée par Florencia CARRASCO

##### 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

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de Propriété & Patrimoine.

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

#### 1. Comptes annuels

Les comptes annuels relatifs aux exercices 2020 et 2021 (voir annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

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

L'Emetteur déclare que de son point de vue, son fonds de roulement net n'est pas suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois. La marge de l'opération en cours permettra de combler le report à nouveau négatif accablant la négativité des capitaux propres.

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 30/06/2022 ses capitaux propres s'élèvent à – 8 888€.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 0€.

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

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

### **C. Identité de l'offreur**

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

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

### **A. Description de l'offre**

#### 1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	590 000€
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	442 500€
Valeur nominale d'une Obligation	1€
Date d'ouverture de l'Offre	30/06/2022
Date de fermeture de l'Offre	15/07/2022
Date d'émission prévue des obligations	15/07/2022
Frais à charge des investisseurs	Frais de carte bancaire (0,8% du montant de la souscription)

#### 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 590 000€. 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 14/05/2022 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire (le « Contrat de prestation de services »).

La souscription aux cinq cent quatre-vingt-dix mille (590 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 15/07/2022 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 15/07/2022 (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 15/07/2022.

#### 5. Frais

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt obligataire sont à charge de l'Emetteur. Néanmoins, il est précisé que l'investisseur devra, en cas de paiement par carte bancaire sur la plateforme de Raizers, régler des frais de 0,8% du montant versé. Ces frais s'appliquent à chaque alimentation du portefeuille électronique (« wallet ») de l'investisseur réalisée par carte bancaire. A noter également que les frais de carte bancaire sont exonérés de TVA selon l'article 261 C du Code général des impôts français.

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

### 1. Description du projet immobilier

#### **Opération**

L'opération est située 26, 26bis, 28, 28 bis et 30 [Chemin de Patoche – 33240, Saint-André de Cubzac](#).

Elle est portée par **David GARCIA** qui après un BTS dans le bâtiment a travaillé toute sa carrière dans des secteurs liés à la promotion immobilière, en tant que responsable de la gestion de chantier de maisons individuelles ou encore dans la revente de matériaux de construction. Il a déjà réalisé plusieurs investissements immobiliers à titre patrimonial et forme depuis 2016 les particuliers et les professionnels aux métiers de l'immobilier via sa [société Viméo](#).

Le programme est une **opération de promotion immobilière de 5 maisons**. C'est la première opération de promotion de l'opérateur à titre professionnel, activité qu'il développe au travers de sa société **Propriété & Patrimoine** dont madame Florence CARRASCO, mère de l'opérateur, s'occupe de la gestion administrative. La commercialisation débutera lorsque les travaux auront atteint le stade des peintures. Actuellement le programme

est hors d'eau hors d'air. Le programme a jusqu'à présent été entièrement financé en fonds propres par l'opérateur.

Raizers est sollicité pour **financer la suite des travaux à hauteur de 590 000€**, somme qui sera remboursée dès deux ventes de maisons. L'emprunt est garanti par une **caution personnelle** de David GARCIA dont le patrimoine net couvre largement l'emprunt et une **hypothèque de 1er rang**.

### Emplacement

[Saint André de Cubzac](#) est une commune du Sud-Ouest située en région Nouvelle-Aquitaine côté rive droite de l'aire d'attraction de Bordeaux. On y compte près de 13 000 habitants.

C'est un lieu renommé pour son carrefour routier important et ses ponts (le pont routier de Cubzac, le pont ferroviaire de Cubzac et le pont autoroutier de Cubzac) qui permettent de traverser la Dordogne.

On y retrouve des axes routiers très importants à proximité du programme dont l'autoroute A 10.

Autour de l'opération se trouvent plusieurs commerces de proximité, des établissements scolaires dans un périmètre de 10min en voiture. Les centres de Bordeaux et de Libourne sont accessibles en 30min en voiture. La gare se trouve à 20min à pied.

### Zoom sur le programme

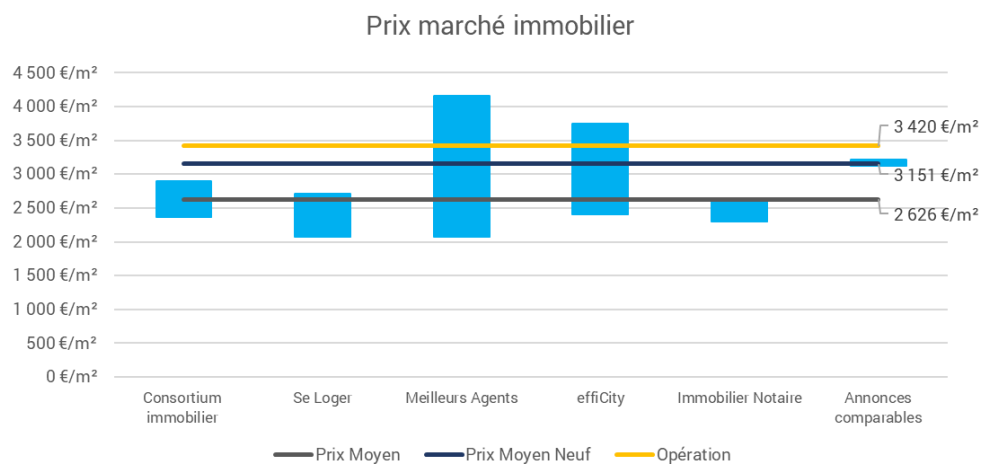
Lot n°	Niveau	Typologie	m <sup>2</sup>	Annexes	Jardin	Prix/m <sup>2</sup>	Prix de vente	Précommercialisé
1	R+1	Maison mitoyenne	90	Garage	265	3 278	295 000	Non
2	R+1	Maison mitoyenne	90	Garage	271	3 211	289 000	Non
3	R+1	Maison mitoyenne	90	Garage	270	3 256	293 000	Non
4	R+1	Maison individuelle	90	Garage	371	3 522	317 000	Non
5	R+1	Maison individuelle	90	Garage	1 045	3 833	345 000	Non
<b>TOTAL</b>			<b>450</b>		<b>2 222</b>	<b>3 420</b>	<b>1 539 000</b>	

### Travaux et prestataires

Un permis de construire obtenu le 01/07/2019 prévoit la construction de 5 maisons. Les terrains sont aménagés avec accès vers les garages des maisons dont 3 construites mitoyennes et 2 individuelles. Elles seront livrées avec les travaux de second œuvre entièrement réalisés. Les maisons sont actuellement hors d'eau et hors d'air. Les prestataires sont les suivants :



- Gros-œuvre, second-œuvre et terrassement : [Maisons MCA](#), société de construction au capital social de 500k€, 35 ans d'existence et un chiffre d'affaires 2020 de 37M€
- BET Fluides : [Bati Soft](#), constructeur de maisons au capital social de 50k€, 17 ans d'existence et un chiffre d'affaires 2020 de 10.3M€

## Prix de marché



Les maisons sont commercialisées au-dessus du prix de marché. Cependant, le prix moyen neuf se base sur des maisons comparables affichées à un prix minimum « à partir de ». Nous avons donc peu d'informations de marché sur les transactions dans le neuf sur la région. Les maisons de l'opération sont vendues dans la fourchette haute des prix de marché.

Biens à vendre à proximité :

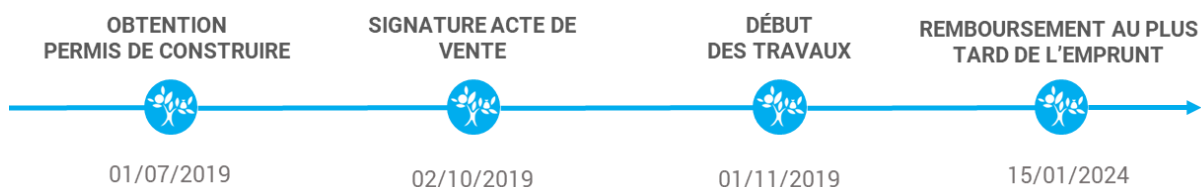
Photo	Description	
	Projet terrain de 450m <sup>2</sup> et maison de 90m <sup>2</sup> avec 3 chambres	Type : Maison Nb pièces : 4 Surface : 90 m <sup>2</sup> Prix : 280 500 € Prix en €/m <sup>2</sup> : 3 117 €/m <sup>2</sup>
	Projet terrain de 300m <sup>2</sup> et maison de 72m <sup>2</sup> avec 2 chambres	Type : Maison Nb pièces : 3 Surface : 72 m <sup>2</sup> Prix : 225 000 € Prix en €/m <sup>2</sup> : 3 125 €/m <sup>2</sup>
	Projet terrain de 400m <sup>2</sup> et maison de 81m <sup>2</sup> avec 2 chambres	Type : Maison Nb pièces : 3 Surface : 81 m <sup>2</sup> Prix : 260 000 € Prix en €/m <sup>2</sup> : 3 210 €/m <sup>2</sup>
	<b>PRIX MOYEN</b>	<b>3 151 €/m<sup>2</sup></b>

## Stratégie de commercialisation

La commercialisation ne débutera qu'au moment des finitions du programme afin que les potentiels acquéreurs puissent se projeter. Les travaux de second-œuvre devraient commencer dans un délai de 4 mois.

L'opérateur commencera la commercialisation grâce à son réseau puis via des agences locales dans un second temps.

### Planning prévisionnel



*Il s'agit d'un remboursement au plus tard, mais la livraison des maisons devrait intervenir dans les 6 prochains mois.*

*Le constructeur a subi des délais rallongés à la suite de la crise Covid et des retards de liquidités.*

### Bilan de la promotion

Postes	Scénario pessimiste HT*	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 083 171</b>	<b>1 282 500</b>	<b>256 500</b>	<b>1 539 000</b>	<b>3 420 €/m<sup>2</sup></b>
Coût d'acquisition	200 000	200 000		200 000	
Frais d'apporteur	16 667	16 667	3 333	20 000	
Frais notaires	16 000	16 000		16 000	8%
Travaux	115 833	115 833	23 167	139 000	HT - 1 261€/m <sup>2</sup>
<i>Construction - Mise hors d'eau hors d'air</i>	105 000	105 000	21 000	126 000	
<i>VRD</i>	10 833	10 833	2 167	13 000	
Honoraires techniques	35 417	35 417	4 583	40 000	
<i>Bornage</i>	4 167	4 167	833	5 000	
<i>Pose compteur et PRE</i>	18 750	18 750	3 750	22 500	
<i>Taxe d'aménagement</i>	12 500	12 500		12 500	
<b>Coûts payés à date</b>	<b>383 917</b>	<b>383 917</b>	<b>31 083</b>	<b>415 000</b>	<b>922 €/m<sup>2</sup></b>
Hypothèque	8 064	8 064		8 064	
Travaux	451 667	451 667	90 333	542 000	
<i>Construction</i>	376 667	376 667	75 333	452 000	
<i>second œuvre</i>	45 833	45 833	9 167	55 000	



	<i>Cloture</i>	29 167	29 167	5 833	35 000	
Frais financiers		41 300	41 300	8 260	49 560	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>		<b>884 947</b>	<b>884 947</b>	<b>129 677</b>	<b>1 014 624</b>	<b>2 255 €/m<sup>2</sup></b>
Honoraires commercialisation		51 300	51 300	10 260	61 560	4%
Intérêts financiers		88 500	88 500		88 500	
<b>Coût de revient total</b>		<b>1 024 747</b>	<b>1 024 747</b>	<b>139 937</b>	<b>1 164 684</b>	<b>2 588 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette</b>		<b>58 424</b>	<b>257 753</b>			
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>		5%	20%			

\*Le scénario pessimiste est basé sur un prix de vente au m<sup>2</sup> correspondant à la moyenne du prix de marché de l'ancien et du prix de marché du neuf soit 2 888€/m<sup>2</sup>.

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

### Structure de financement

Besoins		Ressources	
<b>Prix de revient à l'acquisition TTC</b> (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	424 624 € 42%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	590 000 € 58%
<b>Total besoins</b>	<b>1 014 624 €</b>	<b>Total ressources</b>	<b>1 014 624 € 100%</b>

Hypothèque de 1<sup>er</sup> rang :

- Loan to Value (Emprunt / Chiffre d'Affaires) : 38%
- Loan to Cost (Emprunt / Coût de Revient) : 51%
- Loan to Acquisition (Emprunt / Coûts payés à date) : 142%

## 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	18 mois
Date de remboursement	15/01/2024
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	10%
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 les exercices 2020 et 2021

Propriété & Patrimoine – Immatriculée au RCS de Bordeaux  
n° 848 220 109 - SAS au capital de 10 000 €  
5, Allée de Tourny - 33000, Bordeaux

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE  
D'UN MONTANT DE 590 000 EUROS  
COMPOSE DE 590 000 OBLIGATIONS  
(le « Contrat »)**

**AVERTISSEMENT**

*La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une offre de titres financiers et d'instruments admis à des fins de financement participatif telle que définie à l'article L.411-2 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.621-8-2 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 Propriété & Patrimoine, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 5, Allée de Tourny - 33000, Bordeaux et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 848 220 109, 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 : « Administration d'immeubles et autres 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 au 16, rue Fourcroy, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

**3 UTILISATION DES FONDS**

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour financer une partie des travaux pour la construction de 5 maisons d'habitation vendues une fois finies. L'opération est nommée « Saint André de Cubzac », et est située au Chemin de Patoche - 33240, Saint André de Cubzac, (l'« **Opération** »).

L'Opération est composée des lots suivants :

Lot n°	Niveau	Typologie	m <sup>2</sup>	Annexes
1	R+1	Maison mitoyenne	90	Garage
2	R+1	Maison mitoyenne	90	Garage
3	R+1	Maison mitoyenne	90	Garage
4	R+1	Maison individuelle	90	Garage
5	R+1	Maison individuelle	90	Garage
<b>TOTAL</b>			<b>450</b>	

#### 4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de cinq cent quatre-vingt-dix mille euros (590 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par cinq cent quatre-vingt-dix mille (590 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'article 14 du 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 14/05/2022 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire (le « **Contrat de prestation de services** »).

## **8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION**

La souscription aux cinq cent quatre-vingt-dix mille (590 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 15/07/2022 au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

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

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

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 15/07/2022 (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**

### **9.1 Durée de l'Emprunt Obligataire**

Les Obligations sont émises pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, un an et demi, après la Date d'Emission (la « **Date d'échéance** »), chaque Obligation aura été remboursée.

### **9.2 Option offerte à l'Emetteur**

A la Date d'échéance, il est entendu entre les Parties que l'Emetteur pourra, sous réserve d'en informer au préalable Raizers quarante-cinq (45) jours à l'avance par courriel avec accusé de réception, demander un décalage de la Date d'échéance initialement prévue de six (6) mois ; ces six (6) mois pouvant être prolongés à nouveau de six (6) mois maximum.

Il est précisé que : i) chacun des décalages doit être justifié par de bonnes raisons (retard de travaux, non-obtention d'autorisations administratives, retard de commercialisation, etc.) et ii) l'Emetteur doit obtenir l'accord écrit préalable de Raizers pour que la prolongation de l'Emprunt Obligataire soit effective. Sans cet accord écrit de Raizers, il est entendu que la prolongation de l'Emprunt Obligataire demandée par l'Emetteur ne pourra pas avoir lieu.

Par ailleurs, si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt Obligataire de six (6) mois, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 14 augmenté d'un pourcent (1%). Si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt de six (6) mois supplémentaires, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 14 augmenté de deux pourcents (2%).

En cas de défaut de remboursement à la nouvelle date d'échéance (soit six (6) ou douze (12) mois après la Date d'échéance initiale), le Taux d'Intérêt sera majoré d'une pénalité de retard de trois pourcents (3%), tel que prévu en Article 15 du Contrat.

Enfin, il est indiqué que l'exercice de cette option offerte à l'Emetteur ne nécessite pas la conclusion d'un avenant par écrit et qu'un tel décalage ne sera pas assimilé à un retard de remboursement.

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

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

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

## **11 GARANTIE A PREMIERE DEMANDE ET CAUTION PERSONNELLE**

Viméo, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé au 5, Allée de Tourny - 33000, Bordeaux, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 828 216 051, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

Monsieur David GARCIA, né le 17/08/1977, résidant au 38C, Route de la Barade - 33450, Saint Suplice et Cameyrac, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

## **12 GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Pour garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire (principal, intérêts, frais et accessoires), une hypothèque de premier rang sera inscrite sur l'actif immobilier décrit en article 3 par le Représentant de la Masse le jour de l'acquisition dudit actif immobilier par l'Emetteur, ci-après dénommée la « **Garantie Hypothécaire** ».

Pour garantir aux Porteurs l'utilisation des fonds visée à l'article 3 ci-dessus et la prise de la 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 de l'acte d'affectation hypothécaire ;
- Réception de l'acte de caution personnelle signé ;
- Réception de l'acte de garantie à première demande signé.

### 14 INTÉRÊTS

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

$$Mv = Mi \times Tx$$

Mv : Montant à verser

Mi : Montant toujours investi

Tx : Taux d'intérêt annuel

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

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

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

### 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 de toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité ou d'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.

En toutes hypothèses, le taux d'intérêt applicable en cas de remboursement anticipé (total ou partiel), sera au minimum de cinq pourcent (5%) (le « **Taux d'Intérêt Minimum** »).

### 17.1 Remboursement anticipé total

En cas de remboursement de la totalité des Obligations, le « **Montant de Remboursement Volontaire** » sera égal, pour chaque Obligation, à cent pour cent (100%) de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus.

*Pour un emprunt de 24 mois au taux de 10% annuel avec un Taux d'Intérêt Minimum de 5%.*

**Exemple 1 (Remboursement Total) :** En cas de remboursement anticipé volontaire de l'Émetteur au bout de 2 mois, le taux d'intérêt (calculé au *pro rata*) devrait être de 1,67%. En effet, le calcul du taux d'intérêt sur 2 mois est le suivant :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 2/12 \text{ mois} = 1,67\%$ .

**Ce taux d'intérêt étant inférieur à 5%, celui-ci ne s'appliquera pas. Raizers appliquera dans cette hypothèse le Taux d'Intérêt Minimum de 5%.**

**Exemple 2 (Remboursement Total) :** En cas de remboursement anticipé volontaire de l'Émetteur au bout de 9 mois, le taux d'intérêt est de 7,5%. En effet :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$ .

**Ce taux étant supérieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, le calcul du montant des intérêts exigibles au bout de 9 mois se fera bien sur la base d'un taux de 7,5%.**

### 17.2 Remboursement anticipé partiel

En cas de remboursement d'une partie seulement des Obligations, le « **Montant de Remboursement Volontaire** » sera égal à un multiple en nombre entier du montant minimum de souscription.

Les Obligations remboursées ne pourront l'être qu'en totalité et seront donc annulées au prorata de la détention de chaque Porteur. Les autres Obligations n'ayant pas été remboursées portent intérêts dans les conditions décrites à l'article 14 du Contrat.

Si l'Émetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'échéance, l'article 17.1 s'appliquera en cette hypothèse.

**Exemple 3 (Remboursement Partiel) :** Pour un emprunt de 24 mois d'un montant de 300 000€ (300 000 obligations), au taux de 10% annuel avec un Taux d'Intérêt Minimum de 5%. Le paiement des intérêts est annuel.

- **Si l'Emetteur souhaite rembourser une 1<sup>ère</sup> tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 3 mois :**
  - o L'Emetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€) ; ces obligations seront annulées.
  - o Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 2,5% :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 3/12 \text{ mois} = 2,5\%$ .
  - o Ce taux étant inférieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, c'est le Taux d'Intérêt Minimum qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 5 000 € :  $5\% \times 100\,000\text{€} = 5\,000\text{€}$ .
  - o Ces intérêts seront payés au 12<sup>ème</sup> mois.
  - o Les 200 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
  
- **Si l'Emetteur souhaite rembourser une 2<sup>ème</sup> tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 9 mois :**
  - o L'Emetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€), ces obligations seront donc annulées.
  - o Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 7,5% :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$ .
  - o Ce taux étant supérieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt de 7,5% qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 7 500 € :  $7,5\% \times 100\,000\text{€} = 7\,500\text{€}$ .
  - o Ces intérêts seront payés au 12<sup>ème</sup> mois.
  - o Les 100 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
  
- **Au bout de 12 mois, l'Emetteur devra payer les montants d'intérêts suivants :**
  - o Au titre de la 1<sup>ère</sup> tranche : 5 000€
  - o Au titre de la 2<sup>ème</sup> tranche : 7 500€
  - o Au titre des 100 000 obligations restantes (non remboursées et non annulées à cette date) : 10 000€. En effet :  $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$ .

**Soit une échéance d'intérêts totale de 22 500€ : 5 000€ + 7 500€ + 10 000€ = 22 500€.**

- **Au bout de 24 mois (date d'échéance de l'emprunt) :**
  - o L'Emetteur remboursera les 100 000 obligations restantes (100 000 €).
  - o L'Emetteur devra payer le montant d'intérêts suivant : 10 000 €. En effet :  $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$ .

**Soit un montant total de 110 000€ : 100 000€ + 10 000€ = 110 000€.**

## **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. Il est précisé que ce remboursement des Obligations en cas de vente des lots se fera en fonction de l'ordre de priorité des créanciers ayant une sûreté sur l'actif immobilier défini en Article 3.

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 d'Intérêt Minimum.

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 d'Intérêt Minimum. 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 vingt (20) jours ouvrés à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- livraison de l'Opération définie en article 3 ;
- S'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :
  - Modification(s) de l'Opération décrite en article 3 (exemple : l'Emetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Emetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse par écrit et que ce dernier a consenti à une/de telle(s) modification(s) ;
  - 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 immédiat ou futur de l'Emetteur et/ou modification de son/ses ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s).

Plus particulièrement, il est entendu que les événements suivants sont des cas de défaut en ce qu'ils peuvent conduire à une modification significative du contrôle effectif de l'Emetteur :

- le transfert de plus de 33% du capital social et/ou des droits de vote de l'Emetteur à un tiers (actionnaire/associé déjà existant de l'Emetteur ou nouvel actionnaire/associé) ;
- Tout événement ayant pour effet d'entraîner une modification du contrôle de l'Emetteur au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce ;
- L'apport en fiducie-sûreté de la totalité ou d'une partie seulement du capital social de l'Emetteur (ou d'une société affiliée à l'Emetteur) ayant pour conséquence de modifier le(s) ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s) de l'Emetteur.

La notion d'« **ultimes bénéficiaires économiques** » renvoie aux « bénéficiaires effectifs » de l'Emetteur tel que ce terme est défini par les articles L 561-2-2 et R 561-1 du Code monétaire et financier,

- 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 dix (10) jours ouvrés à la suite de la constatation du défaut de l'Emetteur, procéder à une mise en demeure. En cas de non-exécution dans les dix (10) jours ouvrés suivant la réception de la mise en demeure, le Représentant agissant pour le compte de la Masse pourra réitérer cette mise en demeure puis 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. Le Contrat de

prestation de services contient une clause pénale qui précise la pénalité qui pourra être exigée par Raizers en cas :

- i) d'envoi d'une ou de plusieurs mises en demeure à l'encontre de l'Émetteur (et de ses éventuels garants),
- ii) de mise en œuvre d'une procédure contentieuse de recouvrement par Raizers à l'encontre de l'Émetteur.

## **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 22 (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'Émetteur 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'Émetteur 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'Émetteur 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'Émetteur 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.

Sauf avis contraire des Porteurs, il est entendu que le Représentant de la Masse pourra décider à tout moment à compter de la date de signature du Contrat, et avec l'accord préalable de l'Emetteur, de modifier certaines dispositions dudit Contrat et notamment celles relatives :

- A la durée de la souscription (Article 8) ;
- A la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- Aux garanties (Articles 11 et 12).
- Aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 14 et 15).

Le Représentant de la Masse pourra également décider de modifier les dispositions relatives au montant de l'émission (Article 4) mais cela uniquement jusqu'à la Date d'Emission au plus tard et en conformité avec le montant minimum global de souscription défini en Article 4 (75% du montant total de l'Emprunt Obligataire).

Dans ce cadre, chacun des Porteurs signera, au moment de la souscription, une procuration autorisant et donnant tous pouvoirs au Représentant de la Masse pour réaliser les modifications du Contrat visées ci-dessus. Cette procuration est attachée en Annexe 1 au présent Contrat.

### **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 Consultation écrite**

Les décisions collectives visées à l'Article 24.5 peuvent être prises, au choix de Raizers, en assemblée générale ou bien faire l'objet d'une consultation écrite.

Dans le cadre d'une consultation écrite, Raizers adresse à chaque Porteur, par courriel, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des Porteurs. Les Porteurs disposent d'un délai de sept (7) jours calendaires à compter de la réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à Raizers par courriel.

Tout Porteur n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

#### **24.7 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.

## **24.8 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 :

- **Avancée des travaux**
  - Photos intérieur/extérieur ;
  - Si VEFA : dernière attestation du maitre d'œuvre ;
  - Si marchands : détail explicite des travaux déjà réalisés et pourcentage d'avancement des travaux.
- **Commercialisation**
  - Grille de commercialisation à jour ;
  - Si VEFA : contrats de réservation et acte de VEFA signés sur le trimestre ;
  - Si marchands : offres, compromis/promesses, contrats de réservation, actes définitifs signés sur le trimestre, et tout document permettant de réserver ou d'acter une vente. S'il n'y a eu aucuns travaux, ni aucune vente, l'Emetteur devra fournir à Raizers une explication à ce sujet et détailler la stratégie qu'il souhaite mettre en place dans ce cadre.
- **Financiers**
  - Comptes annuels de la société projet, de l'Emetteur et de la société holding, le cas échéant, dès leur production.
- **De manière générale, tout élément ayant un effet significatif sur l'Opération et/ou l'Emetteur.**

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 indemnité d'un montant correspondant au préjudice subi par les Porteurs du fait de cette absence de communication. Le montant de cette indemnité est fixé en Annexe 2 du Contrat de prestation de services.

## **24.9 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.

## **24.10 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 des opérations en cours du Représentant 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 aux adresses suivantes :

- **Pour l'Emetteur :**

Propriété & Patrimoine  
5, Allée de Tourny  
33000, Bordeaux

- **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 du Tribunal de commerce de Paris et 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.

*[Suite la page de signatures]*

Signé électroniquement,

---

**Propriété & Patrimoine**

Représentée par : Florencia CARRASCO

Titre : Présidente de Viméo, elle-même Présidente

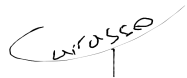
---

**RAIZERS**

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

Signé par Florencia CARRASCO  
Le 28/06/2022

A handwritten signature in black ink that reads 'CARRASCO'.

Signé par Grégoire LINDER  
Le 28/06/2022

A handwritten signature in black ink that reads 'LINDER'.

**La signature électronique du bulletin de souscription par le Porteur de l'Obligation vaut pour signature du Contrat et de la procuration visée en Annexe 1.**

## **Annexe 1 : A L'ATTENTION DES INVESTISSEURS**

### **PROCURATION**

Dans le cadre de la représentation des intérêts des Porteurs d'Obligations, une procuration est donnée à Raizers SAS, en sa qualité de Représentant de la Masse, pour faciliter une phase éventuelle de prolongation ou de recouvrement de l'Emprunt Obligataire.

Par les présentes, et en ma qualité de Porteur d'Obligations, je donne tous pouvoirs au Représentant de la Masse Raizers SAS, pour moi et en mon nom de négociateur, accepter et faire toutes modifications du Contrat relatives aux sujets suivants :

- Durée de la souscription ;
- Durée de l'Emprunt Obligataire ;
- Garanties ;
- Paiement des intérêts, modalités d'amortissement et taux, sans toutefois ne jamais baisser le taux de l'Emprunt Obligataire initialement convenu ;
- Montant de l'émission.

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire tous documents utiles et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire dans ce cadre.

Il est précisé que cette procuration est valable à compter de sa date de signature et jusqu'au remboursement complet du capital et des intérêts des Obligations relatives au présent Contrat. Elle peut être révoquée à tout moment par le Porteur considéré.

# Dossier des comptes annuels

**Pour l'exercice  
du 01/01/2021 au 31/12/2021**

-0-0-0-

## **PROPRIETE & PATRIMOINE**

5 Allées de Tourny  
33000 BORDEAUX

-0-0-0-

**SIRET : 84822010900021**  
**APE : 6832A**

**Présenté par :**

Benoit BRUNEAU



En notre qualité d'Expert-Comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission en date du 25 février 2019, nous avons effectué une mission de **PRESENTATION** des comptes annuels de :

**PROPRIETE & PATRIMOINE**

5 Allées de Tourny  
33000 BORDEAUX

Les comptes annuels ci-joints relatifs à l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 se caractérisent par les données suivantes :

▶ Total du bilan.....	<b>804 037</b> Euros
▶ Chiffre d'affaires .....	<b>0</b> Euros
▶ Résultat net comptable.....	<b>-8 072</b> Euros

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle du Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de Présentation de comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Nous formulons une observation sur le point suivant susceptible d'affecter la cohérence et la vraisemblance des comptes :

- Détenion d'un portefeuille de cryptomonnaies, acquis pour 322 400 € présentant un fort degré de volatilité et dont la valorisation au 31 décembre 2021 n'a pas pu nous être fournie.

Sur la base de nos travaux, et sous réserve de l'incidence de l'observation décrite dans le paragraphe ci-dessus, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à BLANQUEFORT,

Le 9 juin 2022

**Pour la COMPAGNIE FIDUCIAIRE**

*Jérôme NAKACHE*

**Jérôme NAKACHE**  
Expert-Comptable Associé

# Sommaire

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>1</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT DETAILLE</b>	<b>3</b>
<i>Détail Des Comptes De Produits</i>	3
<i>Détail Des Comptes De Charges</i>	4
<b>BILAN ACTIF</b>	<b>5</b>
<b>BILAN PASSIF</b>	<b>6</b>
<b>BILAN DETAILLE</b>	<b>7</b>
<i>Détail des Comptes d'Actif</i>	7
<i>Détail des Comptes de Passif</i>	8
<b>NOTE D'INFORMATION</b>	<b>9</b>
<b>DOSSIER FISCAL</b>	<b>10</b>



**Compte de résultat**



**Bilan**



**Annexes**



**Amortissement**



**Analyse Financière**



**Dossier Fiscal**



**COMPTE DE RESULTAT**
*Présenté en Euros*

RUBRIQUES	France	Export	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (12 mois)
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services				
<b>Chiffres d'affaires Nets</b>				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges				
Autres produits				4
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				<b>4</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			432 843	
Variation de stock (marchandises)			-432 843	
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements				
Autres achats et charges externes			6 271	3 708
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				
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>6 271</b>	<b>3 708</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>			<b>-6 271</b>	<b>-3 704</b>
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				
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>				
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			1 801	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>			<b>1 801</b>	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-1 801</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>			<b>-8 072</b>	<b>-3 704</b>

**COMPTE DE RESULTAT (suite)**

*Présenté en Euros*

RUBRIQUES	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (12 mois)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>R E S U L T A T E X C E P T I O N N E L</b>		
Participation des salariés Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>4</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8 072</b>	<b>3 708</b>
<b>R E S U L T A T N E T</b>	<b>-8 072</b>	<b>-3 704</b>
Dont Crédit-bail mobilier Dont Crédit-bail immobilier		

**COMPTE DE RESULTAT DETAILLE**

*Présenté en Euros*

<b>Détail Des Comptes De Produits</b>	<b>31/12/2021 (12 mois)</b>	<b>31/12/2020 (12 mois)</b>	<b>Variation</b>	<b>%</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>		<b>4</b>	<b>- 4</b>	<b>-100.00</b>
758000 PRODUITS DIVERS DE GESTION COURANTE		4	- 4	-100.00
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>4</b>	<b>- 4</b>	<b>-100.00</b>

**COMPTE DE RESULTAT DETAILLE (suite)**
*Présenté en Euros*

<b>Détail Des Comptes De Charges</b>	<b>31/12/2021 (12 mois)</b>	<b>31/12/2020 (12 mois)</b>	<b>Variation</b>	<b>%</b>
<b>ACHATS DE MARCHANDISES (Y COMPRIS DROITS DE D</b>	<b>432 843</b>		<b>432 843</b>	
607000 ACHAT DE MARCHANDISES	432 843		432 843	
<b>VARIATION DE STOCK (marchandises)</b>	<b>-432 843</b>		<b>- 432 843</b>	
603700 VARIATION STOCK DE MARCHANDISES	-432 843		- 432 843	
<b>AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES</b>	<b>6 271</b>	<b>3 708</b>	<b>2 563</b>	<b>69.12</b>
606100 FLUIDES : EAU,ÉLECTRICITÉ,GAZ	949		949	
606200 CARBURANT	306	74	232	313.51
606300 PETIT MATÉRIEL - FOURNITURES D'ENTRETIEN	459		459	
606400 FOURNITURES ADMINISTRATIVES	197		197	
613210 DOMICILIATION	287	462	- 175	-37.88
622610 HONORAIRES COMPTABLES	998	1 197	- 199	-16.62
622620 HONORAIRES JURIDIQUES	788	630	158	25.08
622640 HONORAIRES DIVERS	740		740	
622700 FRAIS D'ACTES ET CONTENTIEUX	147	246	- 99	-40.24
623100 ANNONCES ET INSERTIONS		49	- 49	-100.00
623400 CADEAUX À LA CLIENTÈLE	277		277	
623600 CATALOGUES ET IMPRIMÉS		540	- 540	-100.00
624100 TRANSPORT SUR ACHATS	50		50	
625700 RÉCEPTIONS	335		335	
627800 FRAIS BANCAIRES	739	510	229	44.90
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>6 271</b>	<b>3 708</b>	<b>2 563</b>	<b>69.12</b>
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>	<b>1 801</b>		<b>1 801</b>	
661510 INTÉRÊTS DE COMPTE COURANT	1 801		1 801	
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>	<b>1 801</b>		<b>1 801</b>	



**Compte de résultat**



**Bilan**



**Annexes**



**Amortissement**



**Analyse Financière**



**Dossier Fiscal**

**BILAN ACTIF**
*Présenté en Euros*

	31/12/2021 (12 mois)			31/12/2020 (12 mois)
	Brut	Amort.Déprect°.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Avances & acomptes sur immo. Incorpor.				
Terrains				224 136
Constructions				
Installations tech., matériel et outillage indus.				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances & acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participat° évaluées selon mise en équival.				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				<b>224 136</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	432 843		432 843	
Avances & acomptes versés sur commandes				3 808
<b>CREANCES</b>				
Clients et comptes rattachés				
Fournisseurs débiteurs				
Personnel				
Organismes sociaux				
Etat, impôts sur les bénéfices				
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	39 675		39 675	
Autres				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments financiers à terme et jetons détenus	322 400		322 400	
Disponibilités	9 119		9 119	574
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance				
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>804 037</b>		<b>804 037</b>	<b>4 382</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>804 037</b>		<b>804 037</b>	<b>228 518</b>

**BILAN PASSIF**
*Présenté en Euros*

	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (12 mois)
Capital social ou individuel	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-10 816	-7 112
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-8 072</b>	<b>-3 704</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-8 888</b>	<b>-816</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
Associés	599 220	185 605
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	121 768	1 876
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, impôts sur les bénéfices		
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		
Etat, obligations cautionnées		
Autres impôts, taxes et assimilés		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	91 938	41 853
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>812 925</b>	<b>229 334</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>804 037</b>	<b>228 518</b>

**BILAN DETAILLE**

*Présenté en Euros*

<b>Détail des Comptes d'Actif</b>	<b>31/12/2021 (12 mois)</b>	<b>31/12/2020 (12 mois)</b>	<b>Variation</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>224 136</b>	<b>- 224 136</b>
<b>TERRAINS</b>		<b>224 136</b>	<b>- 224 136</b>
211000 Terrains		224 136	- 224 136
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>804 037</b>	<b>4 382</b>	<b>799 655</b>
<b>MARCHANDISES</b>	<b>432 843</b>		<b>432 843</b>
370000 Stock de marchandises	432 843		432 843
<b>AVANCES &amp; ACOMPTES VERSES SUR COMMANDES</b>		<b>3 808</b>	<b>- 3 808</b>
409100 Fournisseurs avances/acomptes versés		3 808	- 3 808
<b>ETAT, TAXES SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>39 675</b>		<b>39 675</b>
445660 TVA déductible sur autres biens/services	20 131		20 131
445670 Crédit de TVA	19 544		19 544
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME ET JETONS DETENUS</b>	<b>322 400</b>		<b>322 400</b>
<b>DISPONIBILITES</b>	<b>9 119</b>	<b>574</b>	<b>8 545</b>
512100 Compte bpaca	9 119	574	8 545



**BILAN DETAILLE (suite)**
*Présenté en Euros*

<b>Détail des Comptes de Passif</b>	<b>31/12/2021 (12 mois)</b>	<b>31/12/2020 (12 mois)</b>	<b>Variation</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-8 888</b>	<b>-816</b>	<b>- 8 072</b>
<b>CAPITAL SOCIAL OU INDIVIDUEL</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	
101000 Capital	10 000	10 000	
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	<b>-10 816</b>	<b>-7 112</b>	<b>- 3 704</b>
119000 Report à nouveau débiteur	-10 816	-7 112	- 3 704
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-8 072</b>	<b>-3 704</b>	<b>- 4 368</b>
<b>EMPRUNTS ET DETTES</b>	<b>812 925</b>	<b>229 334</b>	<b>583 591</b>
<b>ASSOCIES</b>	<b>599 220</b>	<b>185 605</b>	<b>413 615</b>
455100 Compte courant david garcia	75 145	185 605	- 110 460
455300 Compte courant devila capital	524 075		524 075
<b>DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>121 768</b>	<b>1 876</b>	<b>119 892</b>
401000 Fournisseurs	121 768	1 876	119 892
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>91 938</b>	<b>41 853</b>	<b>50 085</b>
455200 Compte courant vimeo	91 938	41 853	50 085



**Compte de résultat**



**Bilan**



**Annexes**



**Amortissement**



**Analyse Financière**



**Dossier Fiscal**

## **NOTE D'INFORMATION**

L'exercice a une durée de 12 mois.

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

### **I - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

L'exercice ne s'est caractérisé par aucun évènement significatif.

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



**Compte de résultat**



**Bilan**



**Annexes**



**Amortissement**



**Analyse Financière**



**Dossier Fiscal**

**IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS**

Exercice ouvert le	01012021	et clos le	31122021	Régime simplifié d'imposition	<input checked="" type="checkbox"/>
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe			Régime réel normal		
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre <input type="checkbox"/>					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case <input type="checkbox"/>					

<b>A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE</b>					
Désignation de la société:			Adresse du siège social:		
PROPRIETE & PATRIMOINE 5 Allées de Tourny 33000 BORDEAUX					
SIRET	8	4	8	2	2
	0	1	0	9	0
	0	0	0	2	1
Mél: davidgarcia33000@gmail.com			Ancienne adresse en cas de changement:		
Adresse du principal établissement:					

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

<b>B ACTIVITÉ</b>					
Activités exercées	Administration d'immeubles et autres biens immobiliers			Si vous avez changé d'activité, cochez la case <input type="checkbox"/>	

<b>C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION</b> (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)					
<b>1 Résultat fiscal</b>	Bénéfice imposable au taux normal		Déficit	8 072	
	Bénéfice imposable à 15 %		Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %		
<b>2 Plus-values</b>					
PV à long terme imposables à 15%					
PV à long terme imposables à 19%		Autres PV imposables à 19%		PV à long terme imposables à 0%	
				PV exonérées (art. 238 quindecies)	
<b>3 Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches</b>					
Entreprise nouvelle, art. 44 sexies	<input type="checkbox"/>	Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A	<input type="checkbox"/>		
Entreprise nouvelle, art. 44 septies	<input type="checkbox"/>	Zone franche d'activité, art. 44 quaterdecies	<input type="checkbox"/>	Zone de restructuration de la défense, art. 44 terdecies <input type="checkbox"/>	
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art.44 sexdecies	<input type="checkbox"/>	Zone franche Urbaine – Territoire entrepreneur, art. 44 octies A	<input type="checkbox"/>	Autres dispositifs <input type="checkbox"/>	
Zone de développement prioritaire, art. 44 septdecies	<input type="checkbox"/>				
Société d'investissement immobilier cotée	<input type="checkbox"/>	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)		Plus-values exonérées relevant du taux de 15%	
<b>4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer :</b> dans le secteur productif, art. 244 quater W <input type="checkbox"/>					

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

<b>E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS</b> (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)					
Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5%					

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

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

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

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:			Nom et adresse du conseil:		
COMPAGNIE FIDUCIAIRE 58 rue Jean Duvert Immeuble Le Fiducia 33290 BLANQUEFORT Tél: 05.56.57.16.16					
OGA/OMGA	Viseur conventionné	(Cocher la case correspondante)	Identité du déclarant:		
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur conventionné:			Date:	07062022	Lieu: BORDEAUX
N° d'agrément du CGA/OMGA/viseur conventionné			Qualité et nom du signataire: Président VIMEO		
			Signature:		
Examen de conformité fiscale (ECF) <input type="checkbox"/> prestataire :					

Désignation de l'entreprise <u>PROPRIETE &amp; PATRIMOINE</u>								Néant <input type="checkbox"/> *															
Adresse de l'entreprise <u>5 Allées de Tourny 33000 BORDEAUX</u>																							
SIRET <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr><td>8</td><td>4</td><td>8</td><td>2</td><td>2</td><td>0</td><td>1</td><td>0</td><td>9</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td><td>1</td></tr> </table>								8	4	8	2	2	0	1	0	9	0	0	0	2	1		
8	4	8	2	2	0	1	0	9	0	0	0	2	1										
Durée de l'exercice en nombre de mois * <u>1 2</u>								Durée de l'exercice précédent * <u>1 2</u>															
								Exercice N clos le <u>3 1 1 2 2 0 2 1</u>															
<b>ACTIF</b>								Brut 1	Amortissements-Provisions 2	Net 3													
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles	Fonds commercial *		010		012																	
		Autres *		014		016																	
	Immobilisations corporelles *			028		030																	
	Immobilisations financières * (1)			040		042																	
	Total I (5)			044		048																	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS	Matières premières, approvisionnements, en cours de production *			050		052																
		Marchandises *			060	432 843	062	432 843															
	Avances et acomptes versés sur commandes			064		066																	
	Créances (2)	Clients et comptes rattachés *		068		070																	
		Autres * (3)		072	39 675	074	39 675																
	Valeurs mobilières de placement			080	322 400	082	322 400																
	Disponibilités			084	9 119	086	9 119																
	Charges constatées d'avance *			092		094																	
Total II			096	804 037	098	804 037																	
Total général (I + II)			110	804 037	112	804 037																	
<b>PASSIF</b>								Exercice N 1	NET														
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel *							120	10 000														
	Écarts de réévaluation							124															
	Réserve légale							126															
	Réserves réglementées *							130															
	Autres réserves (dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants *						131		132														
	Report à nouveau							134	(10 816)														
	Résultat de l'exercice							136	(8 072)														
	Provisions réglementées							140															
Total I							142	(8 888)															
Provisions pour risques et charges							Total II	154															
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées							156															
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours							164															
	Fournisseurs et comptes rattachés *							166	121 768														
	Autres dettes (dont comptes courants d'associés de l'exercice N : .....						169	691 157	172														
	Produits constatés d'avance							174															
Total III							176	812 925															
Total général (I + II + III)							180	804 037															
RENOIS	(1)	Dont immobilisations financières à moins d'un an	193	(4)	Dont dettes à plus d'un an		195																
	(2)	Dont créances à plus d'un an	197	(5)	Coût de revient des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice *		182																
	(3)	Dont compte courant d'associés débiteurs	199		Prix de vente hors TVA des immobilisations cédées au cours de l'exercice *		184																

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

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)		Désignation de l'entreprise PROPRIETE & PATRIMOINE		Néant <input type="checkbox"/> *	
<b>A – RÉSULTAT COMPTABLE</b>		Formulaire déposé au titre de l'IR		018	Exercice N clos le 13/11/2021
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *			209	210
	Production vendue	Biens	dont export et livraisons intracommunautaires	215	214
				Services *	217
	Production stockée *	(Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)			222
	Production immobilisée *				224
	Subventions d'exploitations reçues				226
	Autres produits				230
Total des produits d'exploitation hors TVA (I)					232
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)				234
	Variation de stocks (marchandises) *				236
	Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)				238
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *				240
	Autres charges externes * :	(dont crédit bail : - mobilier : ..... - immobilier : .....)			242
	Impôts, taxes et versements assimilés	(dont taxe professionnelle CFE et CVAE *)		243	244
	Rémunérations du personnel *				250
	Charges sociales (cf. renvoi 380)				252
	Dotations aux amortissements *				254
	Dotations aux provisions				256
	Autres charges	(dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger *)		259	262
	(dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles)		260		
Total des charges d'exploitation (II)					264
<b>1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)</b>					270
Produits financiers (III)	280	Charges financières (V)		294	
Produits exceptionnels (IV)				290	
Charges exceptionnelles (VI)	des PME innovantes (art. 217 octies)		347	300	
	dont amortissements exceptionnels de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)		348		
Impôt sur les bénéfices * (VII)				306	
<b>2 – BÉNÉFICES OU PERTES : Produits (I + III + IV) – Charges (II + V + VI + VII)</b>					310
<b>B – RÉSULTAT FISCAL</b>		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2		312	314
Réintégrations	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *			316	
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 CGI) et autres amortissements non déductibles			318	
	Provisions non déductibles *			322	
	Impôts et taxes non déductibles * (cf page 7 de la notice 2033-NOT-SD)			324	
	Divers *, dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés	247	écarts de valeurs liquidatives sur OPC	248	330
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option	(Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D))		249	251
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime			998	
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime			999	
Déductions	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime			997	
	Entreprises nouvelles (44. sexies)	986	ZFU-TE (44. octies A)	987	
	Reprise d'entreprises en difficulté (44. septies)	981	JEI (44. sexies A)	989	
	ZRD (44. terdecies)	127	ZRR (44. quindecies)	138	
	Bassins d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)	991			
	ZFANG 44. quaterdecies	345	Investissements outre-mer	344	
	Bassins urbains à dynamiser – BUD (art. 44 sexdecies)	992	Zone de développement prioritaire (44. septdecies)	993	
	Créance due au report en arrière du déficit			346	
	Déduction exceptionnelle (Art 39 decies A)	655	Déduction exceptionnelle (Art 39 decies A)	643	
	Déduction exceptionnelle (Art 39 decies B)	645	Déduction exceptionnelle (Art 39 decies C)	647	
	Déduction exceptionnelle (Art 39 decies D)	648	Déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art.39 decies E)	641	
Déduction exceptionnelle (Art 39 decies F)	990	Déduction exceptionnelle (Art 39 decies G)	649		
<b>RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS</b>					
Bénéfices col. 1 Déficit col. 2		352		354	
Déficit de l'exercice reporté en arrière *			356		
Déficits antérieurs reportables * 10 816 dont imputés sur le résultat :				360	
<b>RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS</b>					
Bénéfices col. 1 Déficit col. 2		370		372	

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

I		IMMOBILISATIONS		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale *			
ACTIF IMMOBILISÉ												Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice			
Immobilisations incorporelles	Fonds commercial	400		402		404		406							
	Autres	410		412		414		416							
Immobilisations corporelles	Terrains	420	224 136	422		424	224 136	426							
	Constructions	430		432		434		436							
	Installations techniques matériel et outillage industriels	440		442		444		446							
	Installations générales agencements divers	450		452		454		456							
	Matériel de transport	460		462		464		466							
	Autres immobilisations corporelles	470		472		474		476							
Immobilisations financières		480		482		484		486							
TOTAL		490	224 136	492		494	224 136	496							
II		AMORTISSEMENTS		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES															
Fonds commercial		495		497		498		499							
Autres immobilisations incorporelles		500		502		504		506							
Immobilisations corporelles	Terrains	510		512		514		516							
	Constructions	520		522		524		526							
	Installations techniques matériel et outillage industriels	530		532		534		536							
	Installations générales, agencements, aménagements divers	540		542		544		546							
	Matériel de transport	550		552		554		556							
	Autres immobilisations corporelles	560		562		564		566							
TOTAL		570		572		574		576							
III		PLUS-VALUES, MOINS-VALUES		(19 %, 15 % et 0 % pour les entreprises à l'IS, 12,8 % pour les entreprises à l'IR) (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)											
Nature des immobilisations cédées virées de poste à poste, mises hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé y compris les produits de la propriété industrielle.	1		2		3		4		5						
	6		7		8		9		10						
Immobilisations	Valeur d'actif *		Amortissements *		Valeur résiduelle		Prix de cession *		Plus ou moins-values						
	①	②	③	④	Court terme *		Long terme			⑤	19 % ⑥	15 % ou 12,8 % ⑦	0 % ⑧		
1															
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
TOTAL	578		580		582		584		586		581		587		589
	Plus-values taxables à 19 % <sup>(1)</sup>			579			Régularisations	590		583		594		595	
TOTAL									596		585		597		599

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2033-NOT-SD

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



4

**RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES - DÉFICITS REPORTABLES - DIVERS**

Désignation de l'entreprise : \_\_\_\_\_ PROPRIETE & PATRIMOINE Néant \*

**I RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES**

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

B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES				C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES À PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT (Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)	
	Dotations		Reprises		
Fonds commercial	681	683			1 Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes
Autres immobilisations incorporelles	700	705			2
Terrains	710	715			3
Constructions	720	725			4
Inst. techniques mat. et outillage	730	735			5
Inst. générales, agencements amén. div.	740	745			6
Matériel de transport	750	755			7
Autres immobilisations corporelles	760	765			
TOTAL	770	775			TOTAL à reporter ligne 322 du tableau n° 2033-B-SD
					780

**II DÉFICITS REPORTABLES**

Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)	982	10 816
Déficits transférés de plein droit (article 209-II-2 du CGI)	982 bis	
Nombres d'opérations sur l'exercice	982 ter	
Déficits imputés	983	
Déficits reportables	984	10 816
Déficits de l'exercice	960	8 072
Total des déficits restant à reporter	970	18 888

**III DIVERS**

Primes et cotisations complémentaires facultatives	381	
dont montant déductible des cotisations facultatives versées en application du I de l'article 154 bis du CGI dont cotisations facultatives Madelin	325	
dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	327	
Cotisations personnelles obligatoires de l'exploitant *	380	
dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS	326	
N° du centre de gestion agréé	388	
Montant de la TVA collectée	374	
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)	378	19 544
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant	399	
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice	398	
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI	397	

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne 870 du tableau 2033D déposé au titre de l'exercice précédent.

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

SAGE Experts-comptables Janvier 2022

Désignation de l'entreprise: ..... PROPRIETE & PATRIMOINE.....										Néant <input checked="" type="checkbox"/> *			
Exercice ouvert le: ..01./01./2021.. et clos le: .....31./12./2021						Données en nombre de mois		1	2				
<b>DÉCLARATION DES EFFECTIFS</b>													
Effectif moyen du personnel * :										376			
Dont apprentis										657			
Dont handicapés										651			
Effectifs affectés à l'activité artisanale										861			
<b>CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE</b>													
<b>I - Chiffre d'affaires de référence CVAE</b>													
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises										108			
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées										118			
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante										119			
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges										105			
<b>TOTAL 1</b>										106			
<b>II - Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée</b>													
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)										115			
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation										143			
Subventions d'exploitation reçues										113			
Variation positive des stocks										111			
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée										116			
Retrèvements sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation										153			
<b>TOTAL 2</b>										144			
<b>III - Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée <sup>(1)</sup></b>													
Achats										121			
Variation négative des stocks										145			
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances										125			
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois										146			
Taxes déductibles de la valeur ajoutée										133			
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)										148			
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée										128			
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois										135			
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante										150			
<b>TOTAL 3</b>										152			
<b>IV - Valeur ajoutée produite</b>													
Calcul de la valeur ajoutée										(total 1 + total 2 - total 3)		137	
<b>V - Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises</b>													
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires n°s 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF).										117			
<b>Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE</b>													
<b>Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre. Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono-établissement au sens de la CVAE, veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case 117, vous serez alors dispensé du dépôt du formulaire n° 1330 CVAE</b>													
Mono établissement au sens de la CVAE, cocher la case										020			
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne 106, le cas échéant ajusté à 12 mois)						022	Effectifs au sens de la CVAE *			023			
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)										026			
Période de référence				024	/	/	160	/	/				
Date de cessation					/	/							

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

\* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD § Répartition des salariés et dans la notice n° 2033-NOT-SD au § déclaration des effectifs.

(À souscrire par les sociétés indépendantes non membres d'un groupe fiscal et par les sociétés membres d'un groupe fiscal pour la détermination de leur résultat comme si elles étaient imposées séparément)

**I – Montant de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice**
**A- Règles de droit commun**

Charges financières nettes de l'exercice	a	
EBITDA fiscal de l'exercice	b	
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice (montant le plus faible entre a - 30 %*b et a - 3 000 000 €)	(c-1)	
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice, après application du complément de déduction de 75 % (régime spécial applicable aux entreprises autonomes): (c-1) – 75 % x (c-1)	(c-2)	
<b>B- Clause de sauvegarde en faveur des entreprises membres d'un groupe consolidé</b>		
Ratio fonds propres/actifs de l'entreprise en %	d	
Ratio fonds propres/actifs du groupe consolidé en %	e	
Si (d) est supérieur ou égal à (e) : Complément de déduction des charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice = 75 % x (c-1)	f	
<b>C- Règles applicables aux situations de sous-capitalisation</b>		
Fraction de charges financières nettes de l'exercice non admises en déduction au titre du premier plafond de sous-capitalisation, afférent aux dettes contractées auprès d'entreprises non liées ou auprès d'entreprises liées pour la part n'excédant pas une fois et demie les fonds propres	g	
Fraction de charges financières nettes de l'exercice non admises en déduction au titre du second plafond de sous-capitalisation, afférent à la part des dettes contractées auprès d'entreprises liées excédant une fois et demie les fonds propres	h	

**II – Suivi des charges financières nettes non admises en déduction et des capacités de déduction inemployées en report**
**A- Suivi des charges financières nettes en report**

Stock de charges financières nettes restant à imputer à l'ouverture de l'exercice (y compris le solde de la fraction d'intérêt mentionné au 6ème alinéa de l'article 212 du CGI, non imputé à la clôture du dernier exercice ouvert avant le 1er janvier 2019)	i	
Montant des charges financières nettes en report transférées	(i bis)	
Dont montant des charges financières nettes transférées de plein droit (art.209-II-2 du CGI)	(i ter)	
Nombre d'opérations sur l'exercice concernées par le transfert de plein droit (2)	(i quater)	
Montant de charges financières nettes en report imputé au titre de l'exercice	j	
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice et reportables : (c-1) – (f) ou (g) + 1/3 x (h)	k	
Stock de charges financières nettes restant à imputer à la clôture de l'exercice (i) - (j) + (k)	l	

**B- Suivi des capacités de déduction inemployées en report**

		Stock à l'ouverture de l'exercice	Capacités de déduction inemployées transférées de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)	Capacités de déduction employées au titre de l'exercice (1)	Stock à la clôture de l'exercice
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-5	m				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-4	n				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-3	o				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-2	p				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-1	q				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N	r				

(1) Cette colonne peut être servie si (a) est supérieur à (c-1) – (f)

(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits, charges et/ou capacités de déduction et le montant

2022	<b>Détermination du résultat net de cession, de concession ou de sous-concession de brevets et d'actifs incorporels assimilés imposable à taux réduit</b>	2468
------	---	------

(À souscrire par les entreprises non membres d'un groupe fiscal au sens de l'article 223 A du CGI)

**1. Modalités de calcul du résultat net imposable au taux réduit de 10 %**

1	2	3	4	5	6	7	
Actif, bien ou service, famille de biens ou services	Dénomination	Date de premier exercice de l'option	Résultat net déficitaire restant à reporter au titre de l'exercice précédent	Résultat net de l'exercice	Rapport d'assujettissement au taux réduit de l'exercice	Résultat net imposable à taux réduit	
						imputé sur le déficit de l'exercice 7a	imposé à 10 % 7b
<b>Total</b>							

**2. Résultat net imposable à taux réduit issu des inventions brevetables non brevetées certifiées par l'INPI**

	Type d'invention brevetable non brevetée certifiée par l'INPI	Résultat net imposable à taux réduit issu de l'invention
<b>Total</b>		

**3. Résultat net imposable à taux réduit calculé en faisant usage du rapport de remplacement**

	Date de l'agrément	Résultat net imposable à taux réduit sous agrément
<b>Total</b>		