

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR MEDICIS INVEST

Le présent document reçoit l'approbation totale de Medicis Invest

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)

13 juin 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.

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

A. Risques liés à l'émetteur

L'Emetteur est une société spécialisée dans les fonds de placement et entités financières similaires.

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 lié à la situation sanitaire et géopolitique. La situation sanitaire et géopolitique actuelle peuvent impacter les travaux ainsi que la commercialisation

L'Emetteur est exposé au risque lié à la localisation de l'opération. L'opération est située à La Réunion, ce qui engendre un risque supplémentaire sur l'approvisionnement des matières premières.

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 300 000 €. 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

Médecis Invest, est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 34 boulevard Victor Hugo, 06000 Nice et immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 452 893 431.

2. Activité de l'Emetteur

Médecis Invest est spécialisée dans les fonds de placement et entités financières similaires. Elle a pour objet social :

- La prise de participation dans toute société ou entreprise industrielle, commerciale, financière, immobilière, la gestion de portefeuille de titres de placement ou de participation, la fourniture de prestations à caractère commercial, administratif, technique, financier ;
- L'achat et la vente de tous biens meubles et immeubles ;
- La gestion et l'exploitation de biens, meubles et immeubles, dont la société se sera rendue propriétaire, notamment en vue de les revendre ;
- La participation, directe ou indirecte de la société à toutes opérations ou entreprises pouvant se rattacher à l'objet social,
- Et plus généralement, toutes opérations contribuant à la réalisation de cet objet.

3. Actionnariat

Actionnaires :

La SAS VH34 détient 80 % de la société.
Philippe DIETRICH détient 10 % de la société.
Emmanuelle DEBUSSY détient 10 % de la société.

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 : Philippe DIETRICH
Directrice générale : Emmanuelle DEBUSSY

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

Commissaire aux comptes : Philippe BALLAND
Commissaire aux comptes suppléant : Patrick PARISI

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2020 et 2021 sont repris en annexes.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

L'Emetteur déclare que de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 13 juin 2022 ses capitaux propres s'élèvent à 847 850 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 1 256 269 réparti comme décrit ci-dessous :

- Dettes financières : 337 618 €
- Dettes d'exploitation : 918 651 €

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. Le site internet de l'Offreur est le suivant : www.raizers.com

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

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	400 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	300 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	13/06/2022
Date de fermeture de l'Offre	15/06/2022
Date d'émission prévue des obligations	15/06/2022

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 400 000 €. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

3. Modalités de souscription et de paiement

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

La banque séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg.

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l’issue de la période de collecte et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l’Emetteur.

L’Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l’Emetteur correspondront au montant de l’Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l’Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 25 avril 2022 conclu entre d’une part l’Emetteur et d’autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux quatre cent mille (400 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu’au 15/06/2022 au plus tard.

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

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

Chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;

À l’approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;

Lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 15/06/2022.

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 juin 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 réalisée par **Philippe DIETRICH** et son associée **Emmanuelle DEBUSSY BENHAYOUN**, à travers leur **groupe Médicis**. Les opérateurs ont créé le groupe Médicis au début des années 2000 et développent depuis les activités de promotion immobilière, de commercialisation, et de gestion. Le groupe réalise principalement des opérations d'EHPAD, clinique SSR (soins de suite et de réadaptation), résidence service senior, résidence étudiante en France métropolitaine et des opérations résidentielle à La Réunion. M. DIETRICH est en charge principalement de la partie promotion et Mme DEBUSSY NHAYOUN de la partie commercialisation et gestion.

Les opérateurs réalisent une **opération de promotion immobilière de 14 logements avec varangues et parkings**, située dans le quartier de Bellepierre (haut de Saint-Denis) [au 4 allée des Citrines](#) à La Réunion.

L'opération est commercialisée à hauteur de 83 % (contrats de réservation). La réitération (achat du terrain) aura lieu en juin 2022 et les travaux débuteront en septembre 2022, tout comme la réitération des ventes en l'état futur d'achèvement.

Les mois de juillet et août permettront la préparation du terrain. **La livraison de l'opération est prévue dans 14 mois soit en octobre 2023.**

Les opérateurs sont accompagnés par la banque SOFIDER (groupe BRED) pour le financement d'une partie du foncier et l'amorçage des travaux.

Raizers est sollicitée pour **financer une partie de la quote-part des fonds propres exigée par la banque et une quote-part d'amorçage des travaux.**

L'emprunt sera garanti par la **caution personnelle notariée** de Philippe DIETRICH, dont **le patrimoine couvre plus de cinq fois l'emprunt obligataire.**

Emplacement

L'opération est située dans le quartier de Bellepierre à Saint-Denis, chef-lieu de La Réunion.

Le quartier de Bellepierre est situé sur les hauteurs de Saint-Denis et offre une vue panoramique sur l'océan et sur la ville. Le quartier est résidentiel, les commodités se trouvent sur la route en descendant vers le centre-ville.

L'aéroport se trouve à 20 minutes en voiture et le centre-ville à 10 minutes.

Les plages de Saint-Gilles-les-Bains se trouvent à 40 minutes.

Zoom sur le programme

Les appartements présenteront les caractéristiques suivantes :

- ✓ Plancher en bois sur toute la surface des appartements
- ✓ Baies vitrées à galandage
- ✓ Corniche haute dans le couloir de distribution
- ✓ Carré de douche et doubles vasques
- ✓ Garde-corps en vitrerie pleine

Lot n°	Niveau	Typologie	m²	Varangue	Terrasse	Jardin	Parking	Prix/m²	Prix de vente	Etat de commercialisation
A01	RDC	T3 Duplex	64	14,3	2,5		1	4 560	300 000	RESERVE
A02	RDC	T3 Duplex	63	13,6	2,5		2	4 653	315 000	RESERVE
A03	RDC	T3	75	23,5	13,2	37,7	2	4 412	350 000	RESERVE
A04	RDC	T3	75	23,5	13,2	31,3	2	4 781	377 600	RESERVE
A05	RDC	T3	75	23,5	13,2	39,8	2	4 412	350 000	RESERVE
A06	RDC	T3	75	23,5	13,2	32,7	2	4 545	360 000	RESERVE
A07	RDC	T3	75	23,5	13,2	30,3	2	4 178	332 500	RESERVE
A08	RDC	T4	87	23,1	5,6	170,5	2	4 787	435 000	RESERVE
A09	R+1	T4 Duplex	120	19,3	23,3		2	4 170	520 000	-
A10	R+1	T4 Duplex	120	19,3	23,3		2	4 170	520 000	-
A11	R+1	T4 Duplex	120	19,3	23,3		2	4 170	520 000	RESERVE

A12	R+1	T4 Duplex	120	19,3	23,3		2	4 262	531 000	RESERVE
A13	R+1	T4 Duplex	120	19,3	23,3		2	4 262	531 000	RESERVE
A14	R+1	T5 Duplex	132	19,6	40,3		2	4 097	560 000	RESERVE
TOTAL			1 319	285	233	342	27	4 550	6 002 100	86%

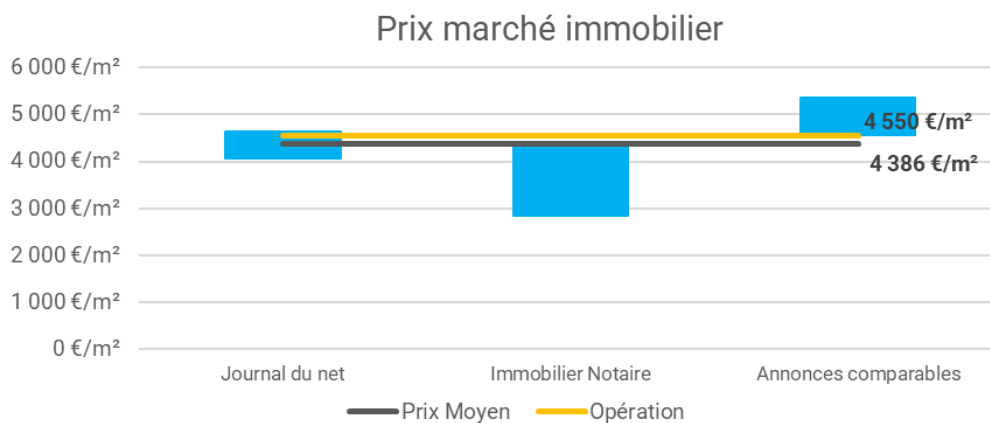
Travaux et prestataires

Les travaux seront réalisés par des intervenants locaux, avec qui l'opérateur a l'habitude de travailler. Le coût des travaux a été estimé par le maître d'œuvre Amilex à 1 574 € HT/m², soit un peu en deçà de ce que l'opérateur a prévu dans son bilan financier.

Le maître d'œuvre de l'opération est Jean-Claude PESSEL, via la société [Amilex](#) créée en 2003. Jean-Claude PESSEL accompagne l'opérateur sur tous ses projets à La Réunion.

L'architecte de l'opération est [Olivier Ehresmann](#) de la société OEA, avec lequel l'opérateur a déjà collaboré, notamment sur l'opération Bellepierre (située à 5 min de l'opération les Jardins d'Elya).



Prix de marché



Les prix de vente pratiqués par l'opérateur sont alignés sur les prix de marché.

Le fort taux de commercialisation valide également le prix de marché.

Biens à vendre à proximité :

Photo	Description	
	Annonce	<p>Type : Appartement neufs</p> <p>Nb pièces : T2 - T3 - T4</p> <p>Surface : 40 à 70 m²</p> <p>Prix : 220 à 425 000 €</p> <p>Prix en €/m² : 5 286 €/m²</p>
	Annonce	<p>Type : Appartements neufs</p> <p>Nb pièces : T1 à T4</p>

		Surface : 25 à 75 m ²
		Prix : de 155 à 395 000 €
		Prix en €/m² : 5 366 €/m ²
	Annonce Opération Marc Antoine - Bourbon Développement	Type : Appartements neufs
		Nb pièces : T2 - T3
		Surface : 44 à 87 m ²
		Prix : 240 à 400 000 €
		Prix en €/m² : 4 556 €/m ²
	PRIX MOYEN	5 069 €/m²

Stratégie de commercialisation

La commercialisation est internalisée, elle est réalisée par la société du groupe Médicis.

Niveau de commercialisation :

- 86 % des lots ;
- 83 % du chiffre d'affaires

Planning prévisionnel



Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	5 531 889	470 211	6 002 100	4 550 €/m²
Coût d'acquisition	900 000		900 000	
Frais notaires	33 640	2 859	36 500	
Voirie, réseaux distribution, démolition	171 889	14 611	186 500	
Travaux	2 183 287	185 579	2 368 867	1 603 €/m ² HT et 3,2 % d'aléas
Honoraires techniques	701 604	54 713	756 317	
Frais financiers, frais divers et assurances	357 032	23 335	380 367	
Coût de revient à l'acquisition	4 347 453	281 097	4 628 551	3 509 €/m²
Honoraires commercialisation	540 180	45 915	586 095	10% (société du groupe)
Intérêts financiers	76 000		76 000	9,5 % sur 24 mois
Coût de revient total	4 963 632	327 013	5 290 646	4 011 €/m²
Marge nette	568 257	143 198		
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>10%</i>			
Marge nette incl. Honoraires de gestion	898 257			
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>16%</i>			

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

Besoins		Ressources	
Prix de revient à l'acquisition TTC		Apport en fonds propres opérateur	180 000 € 4%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme	400 000 € 9%
		Crédit d'accompagnement Sofider	1 100 000 € 24%
		Appels de fonds VEFA	2 940 232 € 64%
Total besoins	4 620 232 €	Total ressources	4 620 232 € 100%

Les ventes réalisées permettent de couvrir à 100 % la quote-part VEFA.

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	Euro (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	24 mois
Date de remboursement	15/06/2024
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 15 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 16 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	9,5 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 13 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).

Annexes

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour les exercices 2020 et 2021

**MEDICIS INVEST – Immatriculée au RCS de Nice
n° 452 893 431 - SAS au capital de 600 000 €
34 boulevard Victor Hugo - 06000 Nice**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 400 000 EUROS
COMPOSE DE 400 000 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 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 MEDICIS INVEST, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 34 boulevard Victor Hugo - 06000 Nice et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 452 893 431, 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 : « Fonds de placement et entités financières similaires », 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 le financement d'une opération de promotion immobilière de 14 lots à Saint-Denis-de-la-Réunion (l'« **l'Opération** »). L'Opération, nommée « Les jardins d'Elya », est située au 4 allée des citrines, 97400 Saint-Denis et cadastrée EN55. L'Opération est portée par la société Citrines, société par actions simplifiée à associé unique dont le siège social est situé 34 boulevard Victor Hugo, 06000 Nice et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 904 140 613.

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de quatre cent mille euros (400 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par quatre cent mille (400 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'article 13 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 25 avril 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 quatre cent mille (400 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 15/06/2022 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^{er} arrivé, 1^{er} servi » :

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 15/06/2022 (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 vingt-quatre (24) mois à compter de la Date d'Emission.

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

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 CAUTION PERSONNELLE NOTARIEE

Monsieur Philippe DIETRICH, né le 26 mai 1959 à Madingou (République du Congo), résidant au 26 rue du Maréchal Joffre - 06000 Nice, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle notariée.

12 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 la caution personnelle notariée ;
- Réception de l'attestation de non-recours du transfert du permis de construire.

13 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de neuf et demie pour cent (9,5 %) (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.

14 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.

15 REMBOURSEMENT

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

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

16 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'Échéance (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 quatre pourcent soixante-quinze (4,75 %) (le « **Taux d'Intérêt Minimum** »).

16.1 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%.

16.2 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 13 du Contrat.

Si l'Émetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'échéance, l'article 16.1 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'Émetteur souhaite rembourser une 1^{ère} tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 3 mois :**
 - o L'Émetteur 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% : $10\% \text{ d'intérêts} \times 3/12 \text{ mois} = 2,5\%$.

- 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 € : $5\% \times 100\,000\text{€} = 5\,000\text{€}$.
 - Ces intérêts seront payés au 12^{ème} mois.
 - Les 200 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Si l'Emetteur souhaite rembourser une 2^{ème} tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 9 mois :**
- L'Emetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€), ces obligations seront donc annulées.
 - Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 7,5% : $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$.
 - 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 € : $7,5\% \times 100\,000\text{€} = 7\,500\text{€}$.
 - Ces intérêts seront payés au 12^{ème} mois.
 - 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 :**
- Au titre de la 1^{ère} tranche : 5 000€
 - Au titre de la 2^{ème} tranche : 7 500€
 - 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) :**
- L'Emetteur remboursera les 100 000 obligations restantes (100 000 €).
 - 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€.

17 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 16 :

- 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.

18 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’Emetteur (et de ses éventuels garants),
- ii) de mise en œuvre d’une procédure contentieuse de recouvrement par Raizers à l’encontre de l’Emetteur.

19 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 20 (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.

20 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.

21 AUTORISATION DE L’EMISSION PAR L’EMETTEUR

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

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

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

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

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

22 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.

22.1 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.

22.2 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.

22.3 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).
- Aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 13 et 14).

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.

22.4 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.

22.5 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.

22.6 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.

22.7 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.

22.8 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.

22.9 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.

22.10 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.

23 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.

24 DECLARATIONS ET GARANTIES

24.1 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.

24.2 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.

25 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 :**

MEDICIS INVEST
34 boulevard Victor Hugo
06000 Nice
- **Pour Raizers :**

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

26 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.

27 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.

28 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.

29 INFORMATIQUE ET LIBERTE

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

Signé électroniquement,

Signé par Philippe DIETRICH
Le 07/06/2022

Signed with
 universign

MEDICIS INVEST

Représentée par : Philippe DIETRICH

Titre : Président

Signé par Grégoire LINDER
Le 07/06/2022

Signed with
 universign

RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

La signature électronique du bulletin de souscription par le Porteur de l'Obligation vaut pour signature du Contrat 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 négociant, 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.



SAS MEDICIS INVEST

34 bd Victor Hugo
c/o SAS MEDICIS
06000 NICE

Exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021

COMPTES ANNUELS du 01/10/2020 au 30/09/2021

- Attestation des comptes

COMPTES ANNUELS

- Bilan actif-passif
- Compte de résultat
- Détail des comptes bilan actif passif
- Détail Compte de résultat

DOSSIER FISCAL

- Liasse 2065
- Liasses 2050 à 2059-F

RUFF ET ASSOCIES

4 RUE DU DOCTEUR BARETY

06000 NICE

04 93 87 01 08

ATTESTATION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

En notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise

SAS MEDICIS INVEST
34 bd Victor Hugo
c/o SAS MEDICIS
06000 NICE

relatifs à l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021.

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, 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.

Les comptes annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan,	2 104 118 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	228 446 Euros
- Résultat net comptable,	252 456 Euros

Fait à NICE
Le 14/02/2022

Kevin KHESSOUMA
Expert-Comptable



SAS MEDICIS INVEST
34 bd Victor Hugo
c/o SAS MEDICIS
06000 NICE

COMPTES ANNUELS

RUFF ET ASSOCIÉS
4 RUE DU DOCTEUR BARETY

06000 NICE

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 30/09/2021 12			Exercice N-1 30/09/2020 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains				19 167	19 167-	100.00-
	Constructions				106 261	106 261-	100.00-
	Installations techniques, matériel et outillage	20 000	20 000				
	Autres immobilisations corporelles				2 337	2 337-	100.00-
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
Immobilisations financières (2)							
Participations mises en équivalence							
Autres participations	82 460	43 060	39 400	40 400	1 000-	2.48-	
Créances rattachées à des participations	1 500 387	474 145	1 026 242	985 130	41 113	4.17	
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières							
	Total II	1 602 847	537 205	1 065 642	1 153 294	87 652-	7.60-
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises	419 747		419 747	419 747		
	Avances et acomptes versés sur commandes	72 700		72 700	41 200	31 500	76.46
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	28 337	11 400	16 937	5 563	11 374	204.47
	Autres créances	286 836		286 836	97 212	189 624	195.06
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	242 256		242 256	77 059	165 197	214.38	
Charges constatées d'avance (3)				98	98-	100.00-	
	Total III	1 049 876	11 400	1 038 476	640 878	397 598	62.04
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V + VI)	2 652 723	548 605	2 104 118	1 794 172	309 946	17.28

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

1 500 387

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 30/09/2021 12	Exercice N-1 30/09/2020 12	Ecart N / N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 600 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	600 000	600 000		
	Réserves				
	Réserve légale	13 538	13 538		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	201 300	201 300		
	Report à nouveau	219 444-	58 565-	160 879-	274. 70-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	252 456	160 879-	413 334	256. 92
Subventions d'investissement Provisions réglementées					
Total I	847 850	595 394	252 456	42. 40	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges				
	Total III				
DETTES (1)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		1 356	1 356-	100. 00-
	Concours bancaires courants		196	196-	100. 00-
	Emprunts et dettes financières diverses	337 618	420 453	82 835-	19. 70-
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	390 872	302 080	88 792	29. 39	
Dettes fiscales et sociales	50 106	3 911	46 195	NS	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	410 700	410 700			
Autres dettes	66 973	60 082	6 891	11. 47	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	1 256 269	1 198 778	57 491	4. 80
	Ecart de conversion passif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)		2 104 118	1 794 172	309 946	17. 28

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

1 256 269 1 198 778

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 30/09/2021 12			Exercice N-1 30/09/2020 12	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	228 446		228 446	7 630	220 816	NS
Chiffre d'affaires NET	228 446		228 446	7 630	220 816	NS
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			61 968	315	61 653	NS
Autres produits			35		35	
Total des Produits d'exploitation (I)			290 449	7 945	282 504	NS
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			123 509	30 065	93 444	310. 81
Impôts, taxes et versements assimilés			5 555	4 606	949	20. 60
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			534	6 955	6 421-	92. 33-
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			11 400		11 400	
Dotations aux provisions						
Autres charges			369	214	155	72. 73
Total des Charges d'exploitation (II)			141 366	41 839	99 527	237. 88
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			149 082	33 894-	182 977	539. 85
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 30/09/2021	12	Exercice N-1 30/09/2020	12	Ecart N / N-1	
					Euros	%
Produits financiers						
Produits financiers de participations (3)						
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)		6			6	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		4 959			4 959	
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total V		4 965			4 965	
Charges financières						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				119 350	119 350-	100.00-
Intérêts et charges assimilées (4)		31 161		1 634	29 527	NS
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total VI		31 161		120 984	89 823-	74. 24-
2. Résultat financier (V-VI)		26 196-		120 984-	94 788	78. 35
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		122 887		154 879-	277 765	179. 34
Produits exceptionnels						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		851			851	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		260 000			260 000	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Total VII		260 851			260 851	
Charges exceptionnelles						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		3 200		6 000	2 800-	46. 67-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		128 082			128 082	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Total VIII		131 282		6 000	125 282	NS
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)		129 569		6 000-	135 569	NS
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des produits (I + III + V + VII)		556 264		7 945	548 320	NS
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		303 809		168 823	134 985	79. 96
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)		252 456		160 879-	413 334	256. 92

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

Mission de présentation - Voir l'attestation d'Expert Comptable

RUFF ET ASSOCIES



RUFF & ASSOCIÉS

AVEC VOUS

SAS MEDICIS INVEST

34 bd Victor Hugo
c/o SAS MEDICIS
06000 NICE

Exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020

COMPTES ANNUELS du 01/10/2019 au 30/09/2020

- Rapport de présentation

COMPTES ANNUELS

- Bilan actif-passif
- Compte de résultat
- Détail des comptes bilan actif passif
- Détail Compte de résultat
- Annexe

DOSSIER FISCAL

- Liasse 2065
- Liasses 2050 à 2059-G
- Annexe à la liasse fiscale

RUFF ET ASSOCIES
4 RUE DU DOCTEUR BARETY

06000 NICE
04 93 87 01 08

RAPPORT DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

En notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise

SAS MEDICIS INVEST
34 bd Victor Hugo
c/o SAS MEDICIS
06000 NICE

relatifs à l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020.

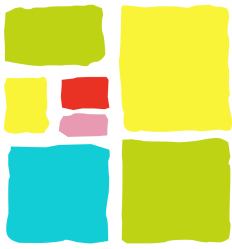
Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Les comptes annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan,	1 794 172 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	7 630 Euros
- Résultat net comptable,	(160 879) Euros

Fait à NICE
Le 15/01/2021

Kevin KHESSOUMA
Expert-Comptable



RUFF & ASSOCIÉS
AVEC VOUS

SAS MEDICIS INVEST
34 bd Victor Hugo
c/o SAS MEDICIS
06000 NICE

COMPTES ANNUELS

RUFF ET ASSOCIÉS
4 RUE DU DOCTEUR BARETY

06000 NICE

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 30/09/2020 12			Exercice N-1 30/09/2019 15	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains	19 167		19 167	19 167		
	Constructions	176 573	70 312	106 261	110 952	4 691-	4. 23-
	Installations techniques, matériel et outillage	20 000	20 000				
	Autres immobilisations corporelles	29 922	27 585	2 337	4 601	2 264-	49. 20-
	Immobilisations en cours						
Avances et acomptes							
Immobilisations financières (2)							
Participations mises en équivalence							
Autres participations	83 460	43 060	40 400	75 460	35 060-	46. 46-	
Créances rattachées à des participations	1 464 233	479 104	985 130	1 021 713	36 583-	3. 58-	
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières							
	Total II	1 793 355	640 061	1 153 294	1 231 892	78 598-	6. 38-
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises	419 747		419 747	387 572	32 175	8. 30
	Avances et acomptes versés sur commandes	41 200		41 200	41 200		
Créances (3)							
Clients et comptes rattachés	5 563		5 563	15 081	9 518-	63. 11-	
Autres créances	97 212		97 212	108 470	11 258-	10. 38-	
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	77 059		77 059	28 118	48 940	174. 05	
Charges constatées d'avance (3)	98		98	1 412	1 314-	93. 07-	
	Total III	640 878		640 878	581 853	59 025	10. 14
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V + VI)	2 434 233	640 061	1 794 172	1 813 745	19 573-	1. 08-

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

1 464 233

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 30/09/2020 12	Exercice N-1 30/09/2019 15	Ecart N / N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 600 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	600 000	600 000		
	Réserves				
	Réserve légale	13 538	13 538		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	201 300	153 580	47 720	31.07
	Report à nouveau	58 565-	47 720	106 285-	222.73-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	160 879-	58 565-	102 314-	174.70-
	Subventions d'investissement Provisions réglementées				
	Total I	595 394	756 273	160 879-	21.27-
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges				
	Total III				
DETTES (1)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	1 356	17 286	15 931-	92.16-
	Concours bancaires courants	196	535	339-	63.32-
	Emprunts et dettes financières diverses	420 453	236 321	184 132	77.92
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	302 080	334 638	32 559-	9.73-	
Dettes fiscales et sociales	3 911	19 584	15 673-	80.03-	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	410 700	410 700			
Autres dettes	60 082	38 407	21 675	56.43	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	1 198 778	1 057 472	141 306	13.36
	Ecart de conversion passif (V)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	1 794 172	1 813 745	19 573-	1.08-

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

1 198 778

991 698

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 30/09/2020 12			Exercice N-1 30/09/2019 15	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	7 630		7 630	62 595	54 965-	87.81-
Chiffre d'affaires NET	7 630		7 630	62 595	54 965-	87.81-
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			315		315	
Autres produits				29	29-	100.00-
Total des Produits d'exploitation (I)			7 945	62 624	54 679-	87.31-
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			30 065	89 818	59 754-	66.53-
Impôts, taxes et versements assimilés			4 606	5 543	937-	16.90-
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			6 955	7 592	637-	8.39-
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			214	9 902	9 689-	97.84-
Total des Charges d'exploitation (II)			41 839	112 856	71 017-	62.93-
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			33 894-	50 232-	16 338	32.52
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 30/09/2020 12	Exercice N-1 30/09/2019 15	Ecart N / N-1	
			Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)		9	9-	100.00-
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V		9	9-	100.00-
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	119 350	5 644	113 706	NS
Intérêts et charges assimilées (4)	1 634	2 698	1 064-	39.43-
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	120 984	8 342	112 642	NS
2. Résultat financier (V-VI)	120 984-	8 333-	112 651-	NS
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	154 879-	58 565-	96 314-	164.46-
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII				
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6 000		6 000	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII	6 000		6 000	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	6 000-		6 000-	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	7 945	62 633	54 688-	87.32-
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	168 823	121 198	47 626	39.30
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	160 879-	58 565-	102 314-	174.70-

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

Mission de présentation - Voir le rapport d'Expert Comptable