

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR FONCIERE BONNEAU.

Le présent document reçoit l'approbation totale de FONCIERE BONNEAU

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)

02/09/2022

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 l'activité de marchand de biens immobiliers

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

L'Emetteur est exposé au risque lié à la commercialisation. En effet, le prix de vente projeté par l'opérateur au supérieur au prix de marché mais s'explique par la rareté de ce type de bien.

L'Emetteur est exposé au risque lié à l'endettement. En effet la structure portant l'emprunt obligataire est endettée, mais cette dette est compensée par les capitaux propres importants de la structure.

L'Emetteur est exposé au risque lié à la situation sanitaire et géopolitique actuelle. En effet, l'épidémie mondiale du coronavirus a mis à l'arrêt l'industrie du bâtiment, et la crise actuelle en Ukraine pourrait entraîner des conséquences similaires. 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 2 025 000€. 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

FONCIERE BONNEAU est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 30 rue Cambacérès, 75008 Paris et enregistrée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 879 093 029. Son site internet est le suivant : [FONCIERE BONNEAU](#)

2. Activité de l'Emetteur

FONCIERE BONNEAU est spécialisée dans l'activité de marchand de biens immobiliers. Elle a pour objet social :

- La participation à toute opération de marchand de biens ou d'entremise dans le secteur immobilier ;
- La prise de participation ou partenariat dans toute société ou entreprise sous quelque forme que ce soit et la gestion de ces participations
- L'acceptation et l'exercice en France et à l'étranger de tout mandat de représentation, gestion, administration, direction, ou de contrôle ;
- La Société pourra également accomplir toutes opérations commerciales, financières ou industrielles ainsi que tous transferts de propriété mobiliers ou immobiliers, qui directement ou indirectement favorisent la réalisation de son objet société ou s'y rapportant de manière directe ou indirecte.

3. Actionnariat

Actionnaires :

Romain Bonneau : 100%

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 : Romain Bonneau

Rémunération :

Le président pourra percevoir une rémunération si l'associé unique le décide.

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

Les personnes visées au 5° 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 3° ou 5° ou avec d'autres parties liées n'est à signaler.

8. Identité du commissaire

AAKA CONSEIL

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Comptes audités - Les comptes annuels pour les exercices au 31/12/2020 et 31/12/2021 sont repris en annexe.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

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

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 02/09/2022 ses capitaux propres s'élèvent à 5 365 285€

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 23 479 611€ réparti comme décrit ci-dessous :

- Dette bancaire : 9 376 954€
- Concours bancaire courant : 185 503€
- Emprunts et dettes financières diverses : 13 917 154€

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

C. Identité de l'offreur

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

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

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	2 700 000€
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	2 025 000€
Valeur nominale d'une Obligation	1€
Date d'ouverture de l'Offre	02/09/2022
Date de fermeture de l'Offre	15/09/2022
Date d'émission prévue des obligations	15/09/2022
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 2 700 000€. 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 18 mai 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 deux millions sept cent mille (2 700 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 15/09/2022 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 15/09/2022.

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 15/09/2022

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 portée par la SAS FONCIÈRE BONNEAU qui exerce une activité de Promoteur-Rénovateur, centrée sur l'acquisition d'immeubles à des fins de mise en valeur patrimoniale, principalement à Paris. Son président est Romain Bonneau, qui a toujours évolué dans l'immobilier, et qui réalise, via ses différentes sociétés, plus de 10 opérations immobilières d'envergure par an depuis plus de 5 ans.

L'opération est située au 154 rue de la Pompe, 75116 Paris, à proximité de la Place Victor Hugo et de la Porte-Dauphine.

Elle consiste dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 458 m², qui sera rénové puis revendu.

L'opérateur propose deux scénarios de revente.

- Vente à un utilisateur après travaux, qui viendrait occuper les locaux dans le cadre de son activité.
- Mise en location des surfaces après travaux, puis revente du bien à un investisseur.

Une particularité de cette opération est qu'aucun compromis n'a été signé par l'opérateur, lui et le vendeur passeront directement à l'acte de vente avec une date de signature prévue le 15 septembre 2022.

L'opérateur a déjà fait appel 21 fois au financement participatif. 12 opérations ont été remboursées pour un montant total de 16 170 000€ et 9 sont en cours pour un total de 9 100 000 €. L'une de ces opérations en cours est en report contractuel depuis juin 2022.

L'opérateur est financé par la SOCIETE GENERALE à hauteur de 5 500 000€ sur cette opération. Raizers viendra financer une partie des fonds propres demandés par la banque, à hauteur de 2 700 000€. Les garanties seront la caution personnelle notariée de Romain Bonneau et la Garantie à Première Demande de la société GROUPE BONNEAU.

Emplacement :

L'actif objet de l'opération est situé dans le 16ème arrondissement de Paris, il dispose d'une belle desserte de transports en commun avec les stations de métro Porte-Dauphine (ligne 2) à 450m, Victor Hugo (ligne 2) à 220m, Boissière (ligne 6) à 800m et avenue Foch (RER C) à 650m. Cette desserte de transports en commun variée permet de rejoindre la Place l'Étoile en 13 minutes, la gare Saint-Lazare en 22 minutes et la gare du Nord en 30 minutes. L'accessibilité routière est aussi très bonne avec la proximité du boulevard périphérique parisien.

L'environnement immédiat de l'actif se compose principalement d'immeubles d'habitation et de bureaux, et l'on retrouve aussi de nombreux commerces de pied d'immeubles dans les alentours, notamment le long de l'avenue Victor Hugo, située à 350 mètres.

Zoom sur le programme :

Lot n°	Niveau	Typologie	m ²	Prix/m ²	Prix de vente*
1	4 niveaux	Bureaux	458	21 834	10 000 000
TOTAL			458	21 834	10 000 000

* : Le prix de vente mentionné dans ce tableau correspond à l'hypothèse pessimiste présentée par l'opérateur. Ce dernier envisage aussi un bilan optimiste avec un prix de vente de 12 000 000€.

Travaux et prestataires :

Les travaux prévus dans le cadre de cette opération sont des travaux de rénovation. L'opérateur estime le budget travaux à 1 500 000€ TTC, soit 3 275€/m² TTC. Ce montant important permettra de réaliser des prestations de très grande qualité lors de la rénovation du bien.

La durée prévisionnelle des travaux a été fixée à 12 mois.

Les prestataires n'ont pas encore été choisis, mais l'opérateur est déjà en contact avec plusieurs sociétés pour la réalisation des travaux.

Prix de marché :

Marché du bureau à Paris :

Le bien objet du financement se situe dans un endroit stratégique de Paris, à proximité immédiate du Quartier Central des affaires de Paris (QCA) où les surfaces de bureaux sont très demandées, d'autant plus pour un hôtel particulier en pleine propriété. Le taux de vacances pour les surfaces de bureaux dans le QCA était ainsi inférieur à 3% fin 2021.

Le loyer prime des bureaux dans le QCA se situe autour de 850€/m²/an, et il se situe autour de 800€/m²/an pour les bureaux de première main dans le même secteur.

La demande est donc très forte dans ce quartier de Paris pour le moment.

Méthode par le rendement :

Le loyer prévisionnel de l'opérateur est de 400 000€ annuel, soit 873€/m²/an. Ce loyer peut paraître quelque peu optimiste par rapport aux comparables identifiés.

Nous avons réalisé 2 hypothèses de loyer avec à chaque fois le prix de sortie calculé selon un taux de rendement allant de 2.70% (taux de rendement prime pour les bureaux dans le QCA) à 4% (taux très défensif au regard des transactions de bureau à Paris, d'autant plus pour un actif restructuré dans ce secteur).

Hypothèse opérateur (loyer annuel de 400 000€, soit 873€/m²/an) :

Taux de capitalisation	2,70%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%
Prix de sortie	14 814 815	12 307 692	11 428 571	10 666 667	10 000 000
Prix au m ²	32 347	26 873	24 953	23 290	21 834

Hypothèse plus défensive (loyer annuel de 320 600€, soit 700€/m²/an) :

Taux de capitalisation	2,70%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%
Prix de sortie	11 874 074	9 864 615	9 160 000	8 549 333	8 015 000
Prix au m ²	25 926	21 538	20 000	18 667	17 500

Au regard des prix au m² obtenus par la méthode de rendement, des comparables de bureaux identifiés, du caractère exceptionnel du bien financé et du montant de travaux injectés par l'opérateur, le prix de vente présenté par l'opérateur dans les deux scénarios semble conforme avec le marché actuel.

Stratégie de commercialisation :

La commercialisation sera externalisée et sera prise en charge par les partenaires récurrents de la FONCIÈRE BONNEAU. Au global, l'opérateur anticipe un coût de commercialisation de l'ordre de 3% du CA TTC. La commercialisation débutera à la fin des travaux de réhabilitation du bien.

Planning prévisionnel



Bilan de la promotion

Postes	Montants TTC Hypothèse pessimiste	Montants TTC hypothèse optimiste	Commentaires*
Chiffre d'affaires	10 000 000	12 000 000	21 834 €/m²
Coût d'acquisition	6 100 000	6 100 000	13 319 €/m ²
Frais notaires	167 750	167 750	
Honoraires négociation	350 000	350 000	
Frais levée hypothèque	33 837	33 837	
Travaux	1 500 000	1 500 000	3 275 €/m ²
Frais divers	46 267	46 267	
Frais financiers	239 400	239 400	
Coût de revient à l'acquisition	8 483 521	8 483 521	18 523 €/m²
Honoraires commercialisation	360 000	432 000	3% du CA TTC
Intérêts financiers	793 870	793 870	
Coût de revient total	9 637 391	9 709 391	21 042 €/m²

Marge nette	362 609	2 290 609	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	3,63%	19,09%	

* Les prix au m² mentionnés dans la colonne « Commentaires » sont basés sur l'hypothèse pessimiste du bilan de l'opération.

L'opérateur anticipe un prix de revente entre 10 et 12 millions d'euros. Nous avons donc réalisé un bilan d'opération défensif avec un chiffre d'affaires de 10 millions € et un bilan optimiste avec un chiffre d'affaires de 12 millions €.

L'opérateur n'a pas encore défini sa stratégie de sortie, vente à un utilisateur après travaux, ou mise en location des bureaux après travaux, puis revente à un investisseur. Dans notre analyse, nous avons privilégié le premier scénario, qui est plus défensif.

Dans le second cas de figure, l'opérateur anticipe un loyer de 400 000€ annuel, qui viendrait conforter sa marge. Ce loyer de 873€/m²/an est optimiste, mais reste cohérent avec les offres comparables identifiées à proximité.

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 (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	283 521 € 3%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	2 700 000 € 32%
		Crédit d'accompagnement Banque Société Générale :	5 500 000 € 65%
Total besoins	8 483 521 €	Total ressources	8 483 521 € 100%

Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Contrat obligataire repris en Annexe à la présente Note d'information, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	Euros (€)
Valeur nominale	1€
Date d'échéance	24 mois
Date de remboursement	15/09/2024
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%
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.

**FONCIERE BONNEAU – Immatriculée au RCS de Paris
n° 879 093 029 - SAS au capital de 5 233 000 €
30 rue Cambacérès, 75008 Paris**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 2 700 000 EUROS
COMPOSE DE 2 700 000 OBLIGATIONS
(le « Contrat »)**

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L.411-2-1 bis du Code monétaire et financier.

L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués dans l'accès restreint et progressif au site internet www.raizers.com ayant précédé l'accès au présent document.

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

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

1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS

La société FONCIERE BONNEAU, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 30 rue Cambacérès, 75008 Paris et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 879 093 029, 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 marchand de biens immobiliers et a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée dont le siège social est situé 16, rue Fourcroy 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux (l'« **Actif Immobilier** ») situé à Paris avant sa revente après travaux. L'opération est nommée « Rue de la Pompe », et est située au 154 rue de la Pompe, 75116 Paris, ci-après dénommée « **l'Opération** ».

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal deux millions sept cent mille euros (2 700 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par deux millions sept cent mille (2 700 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à la clause 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 18 mai 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 deux millions sept cent mille (2 700 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 15/09/2022 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 15/09/2022 (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) ; 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 13 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 13 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 14 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 / CAUTION PERSONNELLE NOTARIEE

GROUPE BONNEAU, société par actions simplifiée au capital de 15 000 euros, dont le siège social est situé au 30 rue Cambacérès, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 834 962 508, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

Romain BONNEAU, né le 8 novembre 1985, résidant au 67 Avenue Marceau, 75116 Paris, 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 l'offre signée de la banque
- Réception de la Garantie à Première Demande signée
- Réception de la caution personnelle notariée

13 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de neuf pour cent (9%) (le « **Taux d'Intérêt** ») l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mv = Mi \times Tx$$

Mv : Montant à verser

Mi : Montant toujours investi

Tx : Taux d'intérêt annuel

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

Les intérêts sont payables en une seule fois à la Date d'échéance telle que définie à l'Article 9 des présentes.

Les intérêts à échoir au premier anniversaire de la Date d'émission seront capitalisés.

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'Echéance.

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'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 quatre et demi-pourcent (4.5%) (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'Emetteur 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'Emetteur souhaite rembourser une 1^{ère} 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^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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^{ère} tranche : 5 000€
 - o Au titre de la 2^{ème} 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€ x 10% = 10 000€.

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 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 ;
- Vente de l'Actif Immobilier
- S'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de vingt (0) 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 :

- o 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) ;
- o 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 ;
- o 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'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.

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'Émetteur, 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 (Article 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 maître 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 :**

FONCIERE BONNEAU
30 rue Cambacérés
75008 Paris

- **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 des tribunaux compétents du ressort 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.

[Suite la page de signatures]

Signé électroniquement,

Signé par Romain Bonneau
Le 30/08/2022



Signé par Grégoire Linder
Le 30/08/2022



FONCIERE BONNEAU

Représentée par : Romain BONNEAU

Titre : Président

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 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.

FONCIERE BONNEAU

Exercice clos le 31/12/2020

BILAN COMPTABLE

Sommaire

Bilan actif	3
Bilan passif	4
Compte de résultat	5
Détail actif	7
Détail passif	8
Détail compte de résultat	9

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 7	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						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles						
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
Immobilisations financières (2)							
Participations mises en équivalence							
Autres participations	1 688 735		1 688 735	3 833 000	2 144 265	55,94	
Créances rattachées à des participations	5 988 493		5 988 493		5 988 493		
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières							
Total II	7 677 228		7 677 228	3 833 000	3 844 228	100,29	
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	18 721 573		18 721 573		18 721 573	
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	412 740		412 740		412 740	
	Autres créances	947 702		947 702	64 029	883 674	NS
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	1 322 161		1 322 161		1 322 161		
Charges constatées d'avance (3)	80 763		80 763		80 763		
Total III	21 484 939		21 484 939	64 029	21 420 911	NS	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	29 162 168		29 162 168	3 897 029	25 265 139	648,32	

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

5 988 493

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
		31/12/2020 12	31/12/2019 7	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 5 233 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	5 233 000	3 833 000	1 400 000	36.52
	Réserves				
	Réserve légale	46 403		46 403	
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à nouveau				
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 434 876	46 403	1 481 278	NS
	Subventions d'investissement Provisions réglementées				
	Total I	3 844 527	3 879 403	34 876	0.90
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges				
	Total III				
DETTES (I)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants	15 308 095		15 308 095	
	Emprunts et dettes financières diverses	9 737 346		9 737 346	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	183 623	1 155	182 468	NS
	Dettes fiscales et sociales	87 306	16 471	70 835	430.06
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	1 271		1 271		
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (I)				
	Total IV	25 317 641	17 626	25 300 015	NS
	Ecart de conversion passif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		29 162 168	3 897 029	25 265 139	648.32

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

16 097 641

17 626

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 7	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises	375 000		375 000		375 000	
Production vendue de biens						
Production vendue de services	343 950		343 950		343 950	
Chiffre d'affaires NET	718 950		718 950		718 950	
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			1 196		1 196	
Autres produits			205 764		205 764	
Total des Produits d'exploitation (I)			925 910		925 910	
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises			17 584 201		17 584 201	
Variation de stock (marchandises)			18 721 573		18 721 573	
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			2 133 309	963	2 132 346	NS
Impôts, taxes et versements assimilés			187 075		187 075	
Salaires et traitements			61 479		61 479	
Charges sociales			22 742		22 742	
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements						
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			8 403		8 403	
Total des Charges d'exploitation (II)			1 275 636	963	1 274 674	NS
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			349 726	963	348 764	NS
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 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 7	Ecart N / N-1	
			Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)	3 633 898	63 836	3 570 062	NS
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	10 970		10 970	
Autres intérêts et produits assimilés (3)	1 148		1 148	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	3 646 016	63 836	3 582 180	NS
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)	898 165		898 165	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	898 165		898 165	
2. Résultat financier (V-VI)	2 747 851	63 836	2 684 015	NS
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	2 398 124	62 874	2 335 251	NS
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				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	3 833 000		3 833 000	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII	3 833 000		3 833 000	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	3 833 000		3 833 000	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)		16 471	16 471	100.00
Total des produits (I+III+V+VII)	4 571 926	63 836	4 508 090	NS
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	6 006 801	17 434	5 989 368	NS
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 434 876	46 403	1 481 278	NS

* 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

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 7	Ecart N / N-1	
			Euros	%
AUTRES PARTICIPATIONS	1 688 735	3 833 000	2 144 265	55.94
26110000 SNC MARIVAUX		3 833 000	3 833 000	100.00
26113000 TITRES DE PARTICIATION	1 335		1 335	
26120000 TITRES MATIMO INVESTISSEMENTS	287 300		287 300	
26130000 TITRES SCI 67 MARCEAU	100		100	
26140000 BW GROUPE	1 400 000		1 400 000	
CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	5 988 493		5 988 493	
26700000 CR RATT/ PARIS GESTION	300 000		300 000	
26710000 CR RATT/ SCI 67 MARCEAU	1 193 866		1 193 866	
26720000 CR RATT/ SNC MARIVAUX	57 734		57 734	
26730000 CR RATT/ SNC CHEVAL BLANC	795 180		795 180	
26740000 CR RATT/ SNC 7 DEBARCADERE	810 900		810 900	
26750000 CR RATT/ SNC 7 TESSON	1 209 019		1 209 019	
26760000 CR RATT/ SNC 34 LONDRES	1 621 796		1 621 796	
Total II	7 677 228	3 833 000	3 844 228	100.29
MARCHANDISES	18 721 573		18 721 573	
37100000 10 RUE JB DUMAS	18 721 573		18 721 573	
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	412 740		412 740	
41100000 Client	412 740		412 740	
AUTRES CREANCES	947 702	64 029	883 674	NS
40110000 FOURNISSEURS	3 550		3 550	
42100000 REMUNERATIONS DUES	4		4	
44400000 ETAT IS	16 472		16 472	
44566300 TVA DEDUCTIBLE	96 730	193	96 538	NS
44586000 TVA FNP	5 400		5 400	
45151000 GROUPE BONNEAU	517 203		517 203	
45510000 CC ROMAIN BONNEAU	7 957		7 957	
45520000 CCT SNC MARIVAUX		63 836	63 836	100.00
46730000 OPERATION 69 GUY MOQUET	15 495		15 495	
46740000 OPER 163 RUE AMELOT/6BIS PASS	281 680		281 680	
46790000 3 RUE DOLOMIEU PARIS 5	3 210		3 210	
DISPONIBILITES	1 322 161		1 322 161	
51210000 BANQUE PRINCIPALE	1 322 161		1 322 161	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	80 763		80 763	
48600000 CCA	80 763		80 763	
Total III	21 484 939	64 029	21 420 911	NS
TOTAL GENERAL	29 162 168	3 897 029	25 265 139	648.32

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 7	Ecart N / N-1	
			Euros	%
CAPITAL	5 233 000	3 833 000	1 400 000	36.52
10130000 CAPITAL	5 233 000	3 833 000	1 400 000	36.52
RESERVE LEGALE	46 403		46 403	
10610000 RESERVES LEGALES	46 403		46 403	
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	1 434 876	46 403	1 481 278	NS
Total I	3 844 527	3 879 403	34 876	0.90
CONCOURS BANCAIRES COURANTS	15 308 095		15 308 095	
51220000 BANQUE SECONDAIRE	15 229 446		15 229 446	
51860000 AGIOS/ FRAIS FINANCIER A PAYER	78 648		78 648	
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	9 737 346		9 737 346	
16510020 DEPOT DE GARANTIE 10 JB DUMAS	12 507		12 507	
16811000 EMPRUNT CLUBFUNDING 10 JB DUMA	3 920 000		3 920 000	
16813000 EMPRUNT CLUBFUNDING RUE DE LO	1 900 000		1 900 000	
16814000 EMPR CLUBFUNDING PASS DU CHEVA	1 300 000		1 300 000	
16815000 EMPR CLUBFUNDING L'HOTEL PARTI	800 000		800 000	
16845000 EMPR CLUBFUNFING 7 RUE TESSON	1 300 000		1 300 000	
16845800 ICNE / EMP CLUBFUNDING	4 225		4 225	
45152000 BW GROUPE	500 615		500 615	
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	183 623	1 155	182 468	NS
40110000 FOURNISSEURS	151 223	1 155	150 068	NS
40810000 FNP	32 400		32 400	
DETTES FISCALES ET SOCIALES	87 306	16 471	70 835	430.06
42820000 DETTES PROVISIONNEES CP	4 118		4 118	
43100000 SECURITE SOCIALE	4 871		4 871	
43730000 KLESIA	334		334	
43732000 MALAKOFF MEDERIC	439		439	
43860000 ORGANISMES SOCIAUX CHARGES A P	2 609		2 609	
44210000 TP PAS IR	1 236		1 236	
44400000 ETAT IS		16 471	16 471	100.00
44571000 TVA Collectée	68 790		68 790	
44860000 ETAT CH A PAYER	4 909		4 909	
AUTRES DETTES	1 271		1 271	
46750000 SAS MARCEAU DE BAUDUS JB DUMAS	1 271		1 271	
Total IV	25 317 641	17 626	25 300 015	NS
TOTAL GENERAL	29 162 168	3 897 029	25 265 139	648.32

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 7	Ecart N / N-1	
			Euros	%
VENTES DE MARCHANDISES	375 000		375 000	
70700000 VENTE DE MARCHANDISES	375 000		375 000	
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	343 950		343 950	
70610000 Prestations de services	343 950		343 950	
Chiffre d'affaires NET	718 950		718 950	
REPRISES SUR DEPRECIATIONS, PROV. (ET AMORT.), TRANSF.DE CHARGES	1 196		1 196	
79100000 TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOI	1 196		1 196	
AUTRES PRODUITS	205 764		205 764	
75110020 LOYERS 10 RUE JB DUMAS	185 548		185 548	
75120020 CHARGES 10 RUE JB DUMAS	20 216		20 216	
Total des Produits d'exploitation	925 910		925 910	
ACHATS DE MARCHANDISES	17 584 201		17 584 201	
60710000 ACQ 22 RUE DE LA TOUR	310 200		310 200	
60710010 ACQ 10 RUE JB DUMAS	16 500 000		16 500 000	
60720020 TRAVAUX 10 R JB DUMAS	45 980		45 980	
60730020 INDEMNITE EVICTION 10 R JB DUM	728 021		728 021	
VARIATION DE STOCK (MARCHANDISES)	18 721 573		18 721 573	
60370000 VARIATION DE STOCK	18 721 573		18 721 573	
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	2 133 309	963	2 132 346	NS
60400000 ACHAT D'ETUDE ET PRESTATIONS	3 100		3 100	
60610010 ENGIE 22 RUE DE LA TOUR	96		96	
60610020 ELECTRICITE/EAU/GAZ 10 JB DUMA	15 052		15 052	
60631000 EQUIPEMENT TELEPHONE/MOBILE	570		570	
61100000 SOUS TRAITANCE	700		700	
61320000 LOCATIONS IMMOBILIERES	6 532		6 532	
61400010 CHARGES LOCATIVES ET COPRO 22	1 553		1 553	
61520010 ENTRET/REPAR 22 RUE DE LA TOUR	1 667		1 667	
61520020 ENTRET/REPAR 10 R JB DUMAS	25 036		25 036	
61560000 ENTRETIEN/ MAINTENANCE INFOR	1 187		1 187	
61610010 ASSURANCE 22 RUE DE LA TOUR	110		110	
61610020 ASSURANCE JB DUMAS	2 474		2 474	
61830000 DOCUMENTATION TECHNIQUE	298		298	
62261000 HONO COMPTA/AUDIT/JURIDIQUE	9 186		9 186	
62261100 HONO AVOCATS	3 000		3 000	
62262020 HONO EXPERTISE/DIAG JB DUMAS	7 592		7 592	
62263010 DIAGNOSTICS 22 RUE DE LA TOUR	150		150	
62263020 HONO ARCHITECTE GEOMETRE 10 JB	21 416		21 416	
62264000 HONO INTERMEDIAIRES	422 600		422 600	
62264010 COMM D'AGENCE 22 RUE DE LA TOU	19 800		19 800	
62264020 COMMISSIONS 10 JB DUMAS	1 014 799		1 014 799	
62265000 HONO APPORTEUR D'AFFAIRES	30 000		30 000	
62265020 HONO SELECT 10 JB DUMAS	10 266		10 266	
62266020 HONO / EVICTION JB DUMAS	74 024		74 024	
62270000 FRAIS D'ACTES	450		450	
62270010 FRAIS D'ACTES 22 RUE DE LA TOU	4 977		4 977	
62270020 FRAIS D'ACTES 10 RUE JB DUMAS	257 804		257 804	
62340000 CADEAUX	444		444	

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2020 12	31/12/2019 7	Euros	%
62360000 PUBLICITE CATALOGUES IMPRIMES	483	963	480	49.82
62610000 TELEPHONE	1 149		1 149	
62700000 SERVICES FRAIS BANCAIRES	172 542		172 542	
62810000 COTISATIONS	751		751	
62820000 PRESTATIONS DE SERVICES	23 500		23 500	
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	187 075		187 075	
63310000 FORMATION	693		693	
63320000 TAXE APPRENTISSAGE	337		337	
63511000 CVAE	270		270	
63512010 TF 22 RUE DE LA TOUR	357		357	
63512020 TF 10 R JB DUMAS	16 598		16 598	
63540000 DROITS ENREGISTREMENT	8 102		8 102	
63540010 DROITS ENREGISTREMENT 22 RUE D	2 528		2 528	
63540020 CROITS ENREGISTREMENT JB DUMAS	153 552		153 552	
63580000 CRL	4 639		4 639	
SALAIRES ET TRAITEMENTS	61 479		61 479	
64110000 SALAIRES	59 537		59 537	
64120000 CP	4 118		4 118	
64151000 ACTIVITE PARTIELLE	2 175		2 175	
CHARGES SOCIALES	22 742		22 742	
64510000 URSSAF	15 317		15 317	
64520000 MUTUELLE	1 650		1 650	
64521000 PREVOYANCE	893		893	
64530000 RETRAITES	3 441		3 441	
64580000 CHARGES SOCIALES	1 441		1 441	
AUTRES CHARGES	8 403		8 403	
65110000 REDEVANCES P/ CONCESSIONS LIC	661		661	
65160000 DROITS D'AUTEUR ET DE REPRODUC	7 740		7 740	
65800000 AUTRES CHARGES DE GESTIONS	3		3	
Total des Charges d'exploitation	1 275 636	963	1 274 674	NS
Résultat d'exploitation	349 726	963	348 764	NS
PRODUITS FINANCIERS DE PARTICIPATIONS	3 633 898	63 836	3 570 062	NS
76110000 QP DE RESULTAT DE SNC	3 633 898	63 836	3 570 062	NS
PRODUITS AUTRES VALEURS MOBILIERES ET CREANCES ACTIF IMMOBILISE	10 970		10 970	
76260000 INTERET/ PRETS	10 970		10 970	
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	1 148		1 148	
76380000 INTERETS /CR DIV	1 148		1 148	
Total des Produits financiers	3 646 016	63 836	3 582 180	NS
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	898 165		898 165	
66110000 INTERET/ EMPRUNT CLUBFUNDING	446 327		446 327	
66110020 INTERET EMPR CE 10 JB DUMAS	194 474		194 474	
66150000 INTERETS SU C/C	615		615	
66400000 PERTES / PARTICIPATIONS	256 749		256 749	

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 7	Ecart N / N-1	
			Euros	%
Total des Charges financières	898 165		898 165	
Résultat financier	2 747 851	63 836	2 684 015	NS
Résultat courant avant impôts	2 398 124	62 874	2 335 251	NS
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS EN CAPITAL	3 833 000		3 833 000	
67560000 VALEURS COMPTABLES ELTS ACTIFS	3 833 000		3 833 000	
Total des Charges exceptionnelles	3 833 000		3 833 000	
Résultat exceptionnel	3 833 000		3 833 000	
IMPOTS SUR LES BENEFICES		16 471	16 471	100.00
69510000 IS		16 471	16 471	100.00
Total des produits	4 571 926	63 836	4 508 090	NS
Total des charges	6 006 801	17 434	5 989 368	NS
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	1 434 876	46 403	1 481 278	NS

FONCIERE BONNEAU

Exercice clos le 31/12/2021

BILAN COMPTABLE

Sommaire

Bilan actif	3
Bilan passif	4
Compte de résultat	5
Détail actif	7
Détail passif	9
Détail compte de résultat	11

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 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							
	Constructions							
	Installations techniques, matériel et outillage							
	Autres immobilisations corporelles	340 585	15 689	324 896		324 896		
	Immobilisations en cours							
Avances et acomptes								
Immobilisations financières (2)								
Participations mises en équivalence								
Autres participations	2 143 766		2 143 766	1 688 735	455 031	26.95		
Créances rattachées à des participations	11 259 898		11 259 898	5 988 493	5 271 404	88.03		
Autres titres immobilisés								
Prêts	40 000		40 000		40 000			
Autres immobilisations financières	1 029		1 029		1 029			
Total II	13 785 278	15 689	13 769 589	7 677 228	6 092 360	79.36		
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	12 306 985		12 306 985	18 721 573	6 414 588	34.26	
	Avances et acomptes versés sur commandes							
	Créances (3)							
	Clients et comptes rattachés	808 800		808 800	412 740	396 060	95.96	
	Autres créances	2 299 887		2 299 887	947 702	1 352 185	142.68	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement								
Disponibilités	178 560		178 560	1 322 161	1 143 602	86.49		
Charges constatées d'avance (3)	33 265		33 265	80 763	47 497	58.81		
Total III	15 627 497		15 627 497	21 484 939	5 857 442	27.26		
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)							
	Primes de remboursement des obligations (V)							
	Ecarts de conversion actif (VI)							
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	29 412 775	15 689	29 397 086	29 162 168	234 918	0.81		

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

11 300 927

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
		31/12/2021	12	31/12/2020	12	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 5 233 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	5 233 000		5 233 000			
	Réserves						
	Réserve légale	46 403		46 403			
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées						
	Autres réserves						
	Report à nouveau	1 434 876				1 434 876	
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 520 758		1 434 876		2 955 634	205.99
Subventions d'investissement Provisions réglementées							
Total I	5 365 285		3 844 527		1 520 758	39.56	
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	80 000				80 000	
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	9 376 954				9 376 954	
	Concours bancaires courants	185 503		15 308 095		15 122 591	98.79
	Emprunts et dettes financières diverses	13 917 154		9 737 346		4 179 808	42.93
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
	Dettes d'exploitation						
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	237 744		183 623		54 122	29.47	
Dettes fiscales et sociales	234 445		87 306		147 139	168.53	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes				1 271	1 271	100.00	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)						
	Total IV	24 031 801		25 317 641		1 285 840	5.08
	Ecart de conversion passif (V)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		29 397 086		29 162 168		234 918	0.81

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

6 772 961 16 097 641

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises	24 875 000		24 875 000	375 000		24 500 000	NS
Production vendue de biens							
Production vendue de services	674 000		674 000	343 950		330 050	95.96
Chiffre d'affaires NET	25 549 000		25 549 000	718 950		24 830 050	NS
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			75 473	1 196		74 277	NS
Autres produits			164 708	205 764		41 056	19.95
Total des Produits d'exploitation (I)			25 789 181	925 910		24 863 271	NS
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises			13 531 808	17 584 201		4 052 393	23.05
Variation de stock (marchandises)			6 414 588	18 721 573		25 136 161	134.26
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			2 164 259	2 133 309		30 951	1.45
Impôts, taxes et versements assimilés			173 708	187 075		13 367	7.15
Salaires et traitements			103 348	61 479		41 869	68.10
Charges sociales			40 758	22 742		18 016	79.22
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			15 689			15 689	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			79 367	8 403		70 963	844.46
Total des Charges d'exploitation (II)			22 523 526	1 275 636		21 247 890	NS
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			3 265 655	349 726		3 615 381	NS
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 affectées à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2021	12	31/12/2020	12	Euros	%
Produits financiers						
Produits financiers de participations (3)			3 633 898		3 633 898	100.00
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			10 970		10 970	100.00
Autres intérêts et produits assimilés (3)	16 977		1 148		15 829	NS
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	26 110				26 110	
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total V	43 087		3 646 016		3 602 929	98.82
Charges financières						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)	1 766 981		898 165		868 816	96.73
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total VI	1 766 981		898 165		868 816	96.73
2. Résultat financier (V-VI)	1 723 894		2 747 851		4 471 745	162.74
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	1 541 761		2 398 124		856 363	35.71
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		305			305	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			3 833 000		3 833 000	100.00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Total VIII		305	3 833 000		3 832 695	99.99
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)		305	3 833 000		3 832 695	99.99
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)		20 698			20 698	
Total des produits (I+III+V+VII)	25 832 268		4 571 926		21 260 342	465.02
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	24 311 510		6 006 801		18 304 709	304.73
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 520 758		1 434 876		2 955 634	205.99

* 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

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	324 896		324 896	
21811000 OEUVRES D'ART	23 275		23 275	
21820000 MATERIEL DE TRANSPORT	309 000		309 000	
21830000 MATERIEL INFORMATIQUE	1 198		1 198	
21840000 MOBILIER	7 112		7 112	
28182000 AMORT MATERIEL DE TRANSPORT	15 577		15 577	
28183000 AMORT MAT DE BUREAU ET INFO	13		13	
28184000 AMORT MOBILIER	99		99	
AUTRES PARTICIPATIONS	2 143 766	1 688 735	455 031	26.95
26113000 TITRES DE PARTICIATION	2 235	1 335	900	67.42
26120000 TITRES MATIMO INVESTISSEMENTS	287 300	287 300		
26130000 TITRES SCI 67 MARCEAU	100	100		
26140000 BW GROUPE	1 400 000	1 400 000		
26150000 TITRES SCI CAMBACERES	453 181		453 181	
26160000 TITRES SCI TROPEZIENNE	950		950	
CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	11 259 898	5 988 493	5 271 404	88.03
26700000 CR RATT/ PARIS GESTION	600 398	300 000	300 398	100.13
26710000 CR RATT/ SCI 67 MARCEAU	1 598 901	1 193 866	405 035	33.93
26711000 CREANCES RATT SNC 126 REINE	1 203 732		1 203 732	
26712000 CR RATT SCI 30 CAMBACERES	493 685		493 685	
26720000 CR RATT/ SNC MARIVAUX		57 734	57 734	100.00
26730000 CR RATT/ SNC CHEVAL BLANC	823 562	795 180	28 382	3.57
26740000 CR RATT/ SNC 7 DEBARCADERE	848 431	810 900	37 531	4.63
26750000 CR RATT/ SNC 7 TESSON	1 188 533	1 209 019	20 485	1.69
26760000 CR RATT/ SNC 34 LONDRES	1 629 914	1 621 796	8 118	0.50
26761000 CR RATT SNC 69 GUY MOQUET	1 724 695		1 724 695	
26762000 CR RATT SCI TROPEZIENNE	1 148 047		1 148 047	
PRETS	40 000		40 000	
27410000 PRET PERSONNEL	40 000		40 000	
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 029		1 029	
27510004 FDR RENAISSANCE	1 029		1 029	
Total II	13 769 589	7 677 228	6 092 360	79.36
MARCHANDISES	12 306 985	18 721 573	6 414 588	34.26
37100000 10 RUE JB DUMAS		18 721 573	18 721 573	100.00
37110000 3 RUE DOLOMIEU	4 664 379		4 664 379	
37120000 3 RUE DE LA RENAISSANCE	2 193 456		2 193 456	
37130000 6 BIS PASSAGE FLOURENS	3 290 525		3 290 525	
37140000 1 RUE DUMONT D'URVILLE LA GARE	2 158 625		2 158 625	
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	808 800	412 740	396 060	95.96
41100000 Client		412 740	412 740	100.00
41810000 FAE	808 800		808 800	
AUTRES CREANCES	2 299 887	947 702	1 352 185	142.68
40110000 FOURNISSEURS	151 165	3 550	147 615	NS
42100000 REMUNERATIONS DUES		4	4	100.00
44400000 ETAT IS		16 472	16 472	100.00
44562000 TVA SUR IMMO 20%	240		240	
44566300 TVA DEDUCTIBLE	26 503	96 730	70 228	72.60

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
44586000 TVA FNP	10 168	5 400	4 768	88.29
45151000 GROUPE BONNEAU	1 764 022	517 203	1 246 818	241.07
45510000 CC ROMAIN BONNEAU	21 116	7 957	13 159	165.38
46701000 DEBITEURS DIVERS	20 000		20 000	
46710003 COMPTE SEQUESTRE FLOURENS SOCF	39 756		39 756	
46713000 CLUBFUNDING PROV COLOMBES ST U	49 400		49 400	
46722000 RUE DUMONT D'URVILLE- LA GAREN	20 205		20 205	
46730000 OPERATION 69 GUY MOQUET		15 495	15 495	100.00
46740000 OPER 163 RUE AMELOT/6BIS PASS	2 328	281 680	279 352	99.17
46741000 COMPTE D'ATTENTE	1 000		1 000	
46750000 SAS MARCEAU DE BAUDUS JB DUMAS	50 000		50 000	
46780000 SELECT IMMOBILIER	2 348		2 348	
46790000 3 RUE DOLOMIEU PARIS 5	26 059	3 210	22 849	711.81
46870000 PRODUITS A RECEVOIR	115 578		115 578	
DISPONIBILITES	178 560	1 322 161	1 143 602	86.49
51210000 BANQUE PRINCIPALE	168 856	1 322 161	1 153 306	87.23
51240000 CAIXA	9 704		9 704	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	33 265	80 763	47 497	58.81
48600000 CCA	33 265	80 763	47 497	58.81
Total III	15 627 497	21 484 939	5 857 442	27.26
TOTAL GENERAL	29 397 086	29 162 168	234 918	0.81

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
CAPITAL	5 233 000	5 233 000		
10130000 CAPITAL	5 233 000	5 233 000		
RESERVE LEGALE	46 403	46 403		
10610000 RESERVES LEGALES	46 403	46 403		
REPORT A NOUVEAU	1 434 876		1 434 876	
11900000 RAN SOLDE DEBITEUR	1 434 876		1 434 876	
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	1 520 758	1 434 876	2 955 634	205.99
Total I	5 365 285	3 844 527	1 520 758	39.56
EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES	80 000		80 000	
16881000 INTER COURUS/EMPR CLUBFUNDING	80 000		80 000	
EMPRUNTS AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT	9 376 954		9 376 954	
16422000 EMPRUNT SOCFIM	2 430 000		2 430 000	
16422100 EMPRUNT SOCFIM TRAVAUX	71 741		71 741	
16423000 EMPRUNT CAIXA	3 775 213		3 775 213	
16424000 EMPRUNT CEIDF RENAISSANCE	1 400 000		1 400 000	
16425000 EMPRUNT CEIDF LA GARENNE	1 700 000		1 700 000	
CONCOURS BANCAIRES COURANTS	185 503	15 308 095	15 122 591	98.79
51220000 BANQUE SECONDAIRE		15 229 446	15 229 446	100.00
51250000 CAIXA ACCOMPAGNEMENT	54 983		54 983	
51260000 CE IDF RENAISSANCE	107 277		107 277	
51270000 CE IDF LA GARENNE COLOMBES	11 259		11 259	
51860000 AGIOS/ FRAIS FINANCIER A PAYER	11 984	78 648	66 665	84.76
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	13 917 154	9 737 346	4 179 808	42.93
16510020 DEPOT DE GARANTIE 10 JB DUMAS		12 507	12 507	100.00
16510030 DP PASS PLOURENS	3 195		3 195	
16510050 DP DOLOMIEU	10 167		10 167	
16811000 EMPRUNT CLUBFUNDING 10 JB DUMA		3 920 000	3 920 000	100.00
16813000 EMPRUNT CLUBFUNDING RUE DE LO	1 900 000	1 900 000		
16814000 EMPR CLUBFUNDING PASS DU CHEVA	1 300 000	1 300 000		
16815000 EMPR CLUBFUNDING L'HOTEL PARTI	800 000	800 000		
16816000 EMPRUNT CLUBFUNDING PASS FLOUR	630 000		630 000	
16817000 EMPRUNT CLUBFUNDING CLUB IDEA	400 000		400 000	
16818000 FCA CAPITAL FRANCE	231 886		231 886	
16818100 EMPRUNT CLUBFUNDING RENAISSANC	1 200 000		1 200 000	
16820000 EMPRUNT CLUBFUNDING BOULOGNE	1 200 000		1 200 000	
16821000 EMPR CLUBFUNDING COLOMBE ST UR	520 000		520 000	
16822000 EMPRUNT BONNEAU PATRIMOINE	800 000		800 000	
16822100 EMPR CLUBFUNDING ST TROPEZ	1 100 000		1 100 000	
16823000 EMPR CLUBFUNDING 69 GUY MOQUET	1 800 000		1 800 000	
16845000 EMPR CLUBFUNFING 7 RUE TESSON	1 300 000	1 300 000		
16845800 ICNE / EMP CLUBFUNDING		4 225	4 225	100.00
16882000 INTER COURUS/ EMPRUNT	12 723		12 723	
16882100 INTER COURUS/EMP AUPRES ETTS D	68 976		68 976	
45152000 BW GROUPE	640 207	500 615	139 592	27.88

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	237 744	183 623	54 122	29.47
40110000 FOURNISSEURS	88 283	151 223	62 940	41.62
40810000 FNP	149 461	32 400	117 061	361.30
DETTES FISCALES ET SOCIALES	234 445	87 306	147 139	168.53
42820000 DETTES PROVISIONNEES CP	4 807	4 118	689	16.73
43100000 SECURITE SOCIALE	4 614	4 871	257	5.28
43730000 KLESIA	331	334	3	0.87
43731000 LA MUTUELLE VERTE	273		273	
43732000 MALAKOFF MEDERIC	2 249	439	1 810	412.23
43860000 ORGANISMES SOCIAUX CHARGES A P	2 380	2 609	229	8.77
44210000 TP PAS IR	863	1 236	373	30.18
44400000 ETAT IS	16 756		16 756	
44551000 TVA A DECAISSER	15 359		15 359	
44571000 TVA Collectée	1 057	68 790	67 733	98.46
44584000 TVA sur FAE	134 800		134 800	
44860000 ETAT CH A PAYER	50 956	4 909	46 047	938.01
AUTRES DETTES		1 271	1 271	100.00
46750000 SAS MARCEAU DE BAUDUS JB DUMAS		1 271	1 271	100.00
Total IV	24 031 801	25 317 641	1 285 840	5.08
TOTAL GENERAL	29 397 086	29 162 168	234 918	0.81

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
VENTES DE MARCHANDISES	24 875 000	375 000	24 500 000	NS
70700000 VENTE DE MARCHANDISES	23 400 000	375 000	23 025 000	NS
70700050 VENTES 3 RUE DOLOMIEU	1 475 000		1 475 000	
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	674 000	343 950	330 050	95.96
70610000 Prestations de services	574 000	343 950	230 050	66.88
70840000 Refacturation	100 000		100 000	
Chiffre d'affaires NET	25 549 000	718 950	24 830 050	NS
REPRISES SUR DEPRECIATIONS, PROV. (ET AMORT.), TRANSF. DE CHARGES	75 473	1 196	74 277	NS
79100000 TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOI	75 473	1 196	74 277	NS
AUTRES PRODUITS	164 708	205 764	41 056	19.95
75110010 LOYERS 22 RUE DE LA TOUR	9 399		9 399	
75110020 LOYERS 10 RUE JB DUMAS	43 050	185 548	142 498	76.80
75110030 LOYERS FLOURENS	26 273		26 273	
75110050 LOYERS DOLOMIEU	54 914		54 914	
75111050 LOYERS SOUMIS TVA DOLOMIEU	15 873		15 873	
75120020 CHARGES 10 RUE JB DUMAS	9 395	20 216	10 820	53.52
75120030 CHARGES FLOURENS	2 800		2 800	
75120050 CHARGES 3 RUE DOLOMIEU	3 003		3 003	
75800000 PRODUITS DIVERS DE GESTION	1		1	
Total des Produits d'exploitation	25 789 181	925 910	24 863 271	NS
ACHATS DE MARCHANDISES	13 531 808	17 584 201	4 052 393	23.05
60710000 ACQ 22 RUE DE LA TOUR		310 200	310 200	100.00
60710010 ACQ 10 RUE JB DUMAS		16 500 000	16 500 000	100.00
60710030 ACQ PASSAGE FLOURENS	3 050 000		3 050 000	
60710040 ACQ 3 RUE DE LA RENAISSANCE	1 582 524		1 582 524	
60710050 ACQ 3 RUE DOLOMIEU	5 745 000		5 745 000	
60710060 ACQ LA GARENNE COLOMBES	2 000 000		2 000 000	
60720020 TRAVAUX 10 R JB DUMAS		45 980	45 980	100.00
60720030 TRAVAUX 6BIS PASSAGE FLOURENS	77 514		77 514	
60720040 TRAVAUX 3 RUE DE LA RENAISSAN	531 016		531 016	
60730020 INDEMNITE EVICTION 10 R JB DUM	488 454	728 021	239 567	32.91
60730030 IDEMNITE EVICTION PASS FLOUREN	25 300		25 300	
60730050 INDEMNITE EVICTIONN DOLOMIEU	32 000		32 000	
VARIATION DE STOCK (MARCHANDISES)	6 414 588	18 721 573	25 136 161	134.26
60370000 VARIATION DE STOCK	6 414 588	18 721 573	25 136 161	134.26
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	2 164 259	2 133 309	30 951	1.45
60400000 ACHAT D'ETUDE ET PRESTATIONS		3 100	3 100	100.00
60610010 ENGIE 22 RUE DE LA TOUR		96	96	100.00
60610020 ELECTRICITE/EAU/GAZ 10 JB DUMA	13 410	15 052	1 642	10.91
60610030 EAU/ ELECTRICITE/ GAZ PASS FLO	915		915	
60610040 EAU/ENERGIE 3 RUE DE LA RENAISS	426		426	
60630000 FOURNITURE ENTRETIEN ET PET EQ	775		775	
60631000 EQUIPEMENT TELEPHONE/MOBILE		570	570	100.00
60640000 FOURNITURES ADMINISTRATIVES	298		298	
61100000 SOUS TRAITANCE	2 131	700	1 431	204.45
61320000 LOCATIONS IMMOBILIERES	30 000	6 532	23 468	359.26
61400010 CHARGES LOCATIVES ET COPRO 22		1 553	1 553	100.00

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
61400400 CHARGES COPRO RENAISSANCE	559		559	
61400500 CHARGES LOCATIVES 3 RUE DOLOMI	10 157		10 157	
61500300 ENTRETIEN PASSAGE FLOURENS	10 090		10 090	
61500500 ENTRETIEN PASSAGE FLOURENS	2 705		2 705	
61520010 ENTRET/REPAR 22 RUE DE LA TOUR		1 667	1 667	100.00
61520020 ENTRET/REPAR 10 R JB DUMAS	21 386	25 036	3 651	14.58
61560000 ENTRETIEN/ MAINTENANCE INFOR	300	1 187	887	74.73
61600000 PRIMES D'ASSURANCES	28 095		28 095	
61610010 ASSURANCE 22 RUE DE LA TOUR		110	110	100.00
61610020 ASSURANCE JB DUMAS	1 927	2 474	547	22.12
61610030 ASSURANCE PASS FLOURENS	1 023		1 023	
61610040 ASSURANCE 3 RENAISSANCE	224		224	
61610050 ASSURANCE LA GARENNE	793		793	
61610060 ASSURANCE LA GARENNE	303		303	
61830000 DOCUMENTATION TECHNIQUE	3 520	298	3 222	NS
62260300 HONO EXPERTISE/DIAG FLOURENS	7 180		7 180	
62260500 HONO ARCHI/GEOM/TECH DOLOMIEU	3 910		3 910	
62260600 HONO EXPERT/ DIAG LA GARENNE	4 600		4 600	
62261000 HONO COMPTA/AUDIT/JURIDIQUE	5 378	9 186	3 809	41.46
62261100 HONO AVOCATS	23 016	3 000	20 016	667.19
62261200 HONOR ARCHITECTE	2 300		2 300	
62262020 HONO EXPERTISE/DIAG JB DUMAS	1 100	7 592	6 492	85.51
62263010 DIAGNOSTICS 22 RUE DE LA TOUR		150	150	100.00
62263020 HONO ARCHITECTE GEOMETRE 10 JB	6 643	21 416	14 773	68.98
62263040 HONO ARCHI/GEOM/EXP TECH RENAI	2 830		2 830	
62264000 HONO INTERMEDIAIRES	358 800	422 600	63 800	15.10
62264010 COMM D'AGENCE 22 RUE DE LA TOU		19 800	19 800	100.00
62264020 COMMISSIONS 10 JB DUMAS	50 000	1 014 799	964 799	95.07
62264030 HONO INTERMEDIAIRE FLOURENS	108 360		108 360	
62264040 HONO INTERMEDIAIRE RENAISSANCE	62 476		62 476	
62264050 HONO INTERMEDIAIRE DOLOMIEU	72 000		72 000	
62264060 HONO INTER LA GARENNE COLOMBES	120 000		120 000	
62265000 HONO APPORTEUR D'AFFAIRES	100 000	30 000	70 000	233.33
62265020 HONO SELECT 10 JB DUMAS	3 147	10 266	7 119	69.35
62265030 HONO SELECT FLOURENS	1 597		1 597	
62265050 HONO GERANCE 3 RUE DOLOMIEU	7 990		7 990	
62266020 HONO / EVICTION JB DUMAS	77 176	74 024	3 151	4.26
62267000 HONO ASSISTANCE	373 000		373 000	
62270000 FRAIS D'ACTES	3 526	450	3 076	683.65
62270010 FRAIS D'ACTES 22 RUE DE LA TOU		4 977	4 977	100.00
62270020 FRAIS D'ACTES 10 RUE JB DUMAS	14 111	257 804	243 694	94.53
62270030 FRAIS D'ACTE FLOURENS	54 603		54 603	
62270040 FRAIS D'ACTES RENAISSANCE	24 954		24 954	
62270050 FRAIS D'ACTES 3 RUE DOLOMIEU	102 156		102 156	
62270060 FR ACTES 1 RUE DUMONT D'URVILL	32 633		32 633	
62340000 CADEAUX	8 926	444	8 483	NS
62350000 MAILING	61 895		61 895	
62360000 PUBLICITE CATALOGUES IMPRIMES	36 940	483	36 457	NS
62380000 DIVERS	5 552		5 552	
62500000 DEPLACEMENTS MISSIONS RECEPTIO	123 000		123 000	
62610000 TELEPHONE	142	1 149	1 007	87.64
62610020 TELEPHONE 10 JBD	473		473	
62620000 AFFRANCHISSEMENT	259		259	
62700000 SERVICES FRAIS BANCAIRES	28 005	172 542	144 536	83.77
62700020 FR BANCAIRES 10 RUE JB DUMAS	33 658		33 658	

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2021 12	31/12/2020 12	Euros	%
62700030 FR BANCAIREX SOCFIM	28 465		28 465	
62700040 FR BANCAIRES RENAISSANCE	7 500		7 500	
62700050 FR BANCAIRES DOLOMIEU	32 266		32 266	
62700060 FR BANCAIRES LA GARENNE	11 059		11 059	
62810000 COTISATIONS	901	751	150	20.00
62820000 PRESTATIONS DE SERVICES	32 700	23 500	9 200	39.15
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	173 708	187 075	13 367	7.15
63310000 FORMATION	693	693	0	0.02
63320000 TAXE APPRENTISSAGE	607	337	271	80.40
63511000 CVAE	21 987	270	21 717	NS
63512010 TF 22 RUE DE LA TOUR		357	357	100.00
63512020 TF 10 R JB DUMAS	12 890	16 598	3 708	22.34
63512030 TF FLOURENS	3 616		3 616	
63512040 TF RENAISSANCE	1 108		1 108	
63512050 TF DOLOMIEU	4 365		4 365	
63512060 TF LA GARENNE COLOMBES	1 179		1 179	
63514000 TVS	2 071		2 071	
63540000 DROITS ENREGISTREMENT	45	8 102	8 057	99.44
63540010 DROITS ENREGISTREMENT 22 RUE D		2 528	2 528	100.00
63540020 CROITS ENREGISTREMENT JB DUMAS		153 552	153 552	100.00
63540030 DTS ENREGISTREMENT FLOURENS	24 857		24 857	
63540040 DTS ENREGISTREMENT RENAISSANCE	14 656		14 656	
63540050 DTS ENREGISTREMENT DOLOMIEU	61 444		61 444	
63540060 DTS ENREGISTREMENT LA GARENNE	20 992		20 992	
63580000 CRL		4 639	4 639	100.00
63581000 TP TAXES DIVERSES	3 198		3 198	
SALAIRES ET TRAITEMENTS	103 348	61 479	41 869	68.10
64110000 SALAIRES	102 659	59 537	43 122	72.43
64120000 CP	689	4 118	3 429	83.27
64151000 ACTIVITE PARTIELLE		2 175	2 175	100.00
CHARGES SOCIALES	40 758	22 742	18 016	79.22
64510000 URSSAF	29 051	15 317	13 734	89.67
64520000 MUTUELLE	1 786	1 650	135	8.20
64521000 PREVOYANCE	1 294	893	401	44.91
64530000 RETRAITES	8 386	3 441	4 945	143.74
64580000 CHARGES SOCIALES	241	1 441	1 200	83.28
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	15 689		15 689	
68112000 DOTATIONS AMORT IMMO CORPORELL	15 689		15 689	
AUTRES CHARGES	79 367	8 403	70 963	844.46
65110000 REDEVANCES P/ CONCESSIONS LIC		661	661	100.00
65160000 DROITS D'AUTEUR ET DE REPRODUC	630	7 740	7 110	91.86
65800000 AUTRES CHARGES DE GESTIONS	74 865	3	74 862	NS
65800050 CHARGES DIVERSES DOLOMIEU	3 872		3 872	
Total des Charges d'exploitation	22 523 526	1 275 636	21 247 890	NS
Résultat d'exploitation	3 265 655	349 726	3 615 381	NS

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
PRODUITS FINANCIERS DE PARTICIPATIONS		3 633 898	3 633 898	100.00
76110000 QP DE RESULTAT DE SNC		3 633 898	3 633 898	100.00
PRODUITS AUTRES VALEURS MOBILIERES ET CREANCES ACTIF IMMOBILISE		10 970	10 970	100.00
76260000 INTERET/ PRETS		10 970	10 970	100.00
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	16 977	1 148	15 829	NS
76380000 INTERETS /CR DIV	16 977	1 148	15 829	NS
REPRISES SUR DEPRECIATIONS ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGES	26 110		26 110	
79600000 TRANSFERT DE CHARGES FINANCIER	26 110		26 110	
Total des Produits financiers	43 087	3 646 016	3 602 929	98.82
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	1 766 981	898 165	868 816	96.73
66110000 INTERET/ EMPRUNT CLUBFUNDING	983 611	446 327	537 283	120.38
66110020 INTERET EMPR CE 10 JB DUMAS	158 770	194 474	35 704	18.36
66110030 INTERETS EMPRUNT SOCFIM	47 462		47 462	
66110040 INTERETS EMPRUNT CEIDF RENAISS	26 870		26 870	
66110050 INTER CAIXA RUE DOLOMIEU	98 323		98 323	
66110060 INTER CE IDF LA GARENNE COLOMB	10 467		10 467	
66120000 INTERETS EMPRUNT FCA	2 715		2 715	
66130000 INTE/EMPRUNT BONNEAU PATRIMOIN	12 723		12 723	
66150000 INTERETS SU C/C	16 718	615	16 103	NS
66400000 PERTES / PARTICIPATIONS	409 322	256 749	152 573	59.43
Total des Charges financières	1 766 981	898 165	868 816	96.73
Résultat financier	1 723 894	2 747 851	4 471 745	162.74
Résultat courant avant impôts	1 541 761	2 398 124	856 363	35.71
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION	305		305	
67120000 PENALITES AMENDES	305		305	
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS EN CAPITAL		3 833 000	3 833 000	100.00
67560000 VALEURS COMPTABLES ELTS ACTIFS		3 833 000	3 833 000	100.00
Total des Charges exceptionnelles	305	3 833 000	3 832 695	99.99
Résultat exceptionnel	305	3 833 000	3 832 695	99.99
IMPOTS SUR LES BENEFICES	20 698		20 698	
69510000 IS	20 698		20 698	
Total des produits	25 832 268	4 571 926	21 260 342	465.02
Total des charges	24 311 510	6 006 801	18 304 709	304.73
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	1 520 758	1 434 876	2 955 634	205.99