

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER.

Le présent document reçoit l'approbation totale de HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER

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)

23 SEPTEMBRE 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 la gestion de fonds.

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

L'Emetteur est exposé au risque de commercialisation. Tout retrait d'un des futurs acquéreurs pourrait engendrer du retard d'encaissement venant dégrader le bilan du promoteur.

L'Emetteur est exposé au risque lié aux travaux. Tout retard pourrait engendrer des pénalités venant dégrader le bilan du promoteur.

L'Emetteur est exposé à la situation sanitaire et géopolitique actuelle. En effet, l'épidémie mondiale du coronavirus et la crise géopolitique a mis à l'arrêt l'industrie du bâtiment. Cela peut impliquer un retard des travaux et des difficultés de commercialisation.

B. Risques liés aux obligations

Les Obligations sont des instruments de dette qui comportent certains risques. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs consentent un prêt à l'émetteur, qui s'engage à payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la Date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'émetteur, les investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

La liquidité limitée des titres émis par des sociétés non cotées ne permet pas toujours de céder ces instruments financiers au moment souhaité.

C. Risques liés à l'Offre

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 240 000 €. 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

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER, est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 20, Rue Jeanne d'Arc – 94160 Saint-Mandé et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 850 278 888.

2. Activité de l'Emetteur

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER est spécialisée dans la gestion de fonds. Elle a pour objet social : la prise de participations ou partenariat dans toutes sociétés ou entreprises sous quelque forme que ce soit et la gestion de ces participations.

3. Actionnariat

Actionnaires :

- Sindy LEVY : 99,9 %

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 :

- Présidente : Sindy LEVY

Rémunération :

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

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

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

Les personnes visées au 3° 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

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de [nom de la société].

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

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

2. Déclaration sur le fonds de roulement

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

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 23 septembre 2022 ses capitaux propres s'élèvent à 3 140 505 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 1 099 991 € réparti comme décrit ci-dessous :

- 662 991 € d'emprunts et dettes assimilées
- 59 473 de dettes fournisseurs
- 377 527 € d'autres dettes

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

C. Identité de l'offreur

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

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

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	320 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	240 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	23/09/2022
Date de fermeture de l'Offre	30/09/2022
Date d'émission prévue des obligations	30/09/2022
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 320 000 €. 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 par les Porteurs auprès de la banque séquestre selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre.

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

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la Période de Souscription (tel que ce terme est défini ci-dessous) 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 20 septembre 2022 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux trois cent vingt mille (320 000) Obligations est ouverte à compter de la date de signature du présent Contrat (incluse) jusqu'à la Date d'Emission (tel que ce terme est défini ci-dessous) (incluse) 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 par carte bancaire et virement bancaire ;
- à l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions seront classées de la plus ancienne à la plus récente ;

- lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, seront annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 30 septembre 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 30 septembre 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

JP TIMBAUD est une opération de marchand de biens située [à l'angle de la rue Jean-Pierre Timbaud et de la Cité d'Angoulême](#), au cœur du 11^{ème} arrondissement de Paris.

L'opération consiste en **l'achat d'un commerce en vue de sa revente après avoir changé de locataire en place**. Un protocole d'éviction a été signé avec l'actuel locataire des lieux, et un bail a été signé avec le futur locataire. Le bien sera loué par [P.R.O DISTRIBUTION](#), elle-même détenue par [IMANES](#), holding de la famille ZOUARI, qui détient notamment les surgelés Picard à 44 %. Le local sera le futur point de vente du groupe dans le 11^{ème} arrondissement, secteur sur lequel la chaîne est peu présente.

Le local était anciennement loué à un bar/restaurant. Le bail initial arrivait à son terme courant été 2022. Il a été tacitement reconduit, mais les opérateurs ont signé un protocole d'éviction avec le locataire afin de libérer les lieux dès la réitération de l'acte d'achat, qui a récemment eu lieu.

Le nouveau locataire, P.R.O DISTRIBUTION, regroupe près de 150 franchises Monoprix, Monop', Franprix et Picard et est détenu par un actionnaire de référence (44,55 %) du Groupe Picard Surgelés notamment. **Le nouveau bail a été conclu pour un période de 10 ans, dont 6 fermes**. Le bail prévoit une franchise de loyer de trois mois, et un loyer de 120 000 € HT HC / an.

L'opérateur fait appel à Raizers dans le cadre de cette opération afin de financer l'apport en fonds propres demandé par la banque qui finance l'acquisition du bien, à savoir la CEPAC, à hauteur de 970 000 €. L'opérateur, en période de développement, souhaite en effet alléger sa part de fonds propres dans ses opérations afin de multiplier les projets.

Pour garantir l'emprunt, l'opérateur propose sa **caution personnelle notariée**, qui permet de couvrir l'emprunt plus de 100 fois.

Il s'agit ici du 7^{ème} financement du groupe sur la plateforme RAIZERS, dont 4 ont été remboursés avec succès et par anticipation.

Emplacement

Le projet se situe en plein cœur de l'est parisien, dans le 11^{ème} arrondissement qui compte 145 208 habitants. Cet arrondissement, historiquement un quartier ouvrier, au centre de l'histoire révolutionnaire de Paris et des révoltes ouvrière du XIX^{ème} siècle, est en pleine transformation depuis quelques années.

A l'image du 11^{ème} arrondissement, le projet est implanté dans une rue en pleine mutation. On y retrouve de nombreux ateliers artistiques, restaurants, bars, discothèques... Dont plusieurs enseignes très connues comme Ober Mamma, Melt, BAM, Bouillon République, le Bataclan... Tous situés à moins de 500 mètres à pied du projet. L'ISEG – Ecole de communication, est située à 200 mètres du projet.

Le secteur est en pleine évolution et devient de plus en plus dynamique. Aussi, la gentrification du quartier est en parfaite adéquation avec l'enseigne devant s'implanter au sein de ce local, à savoir l'enseigne Picard. A noter que Picard est absent de cet arrondissement, et globalement n'a qu'une implantation limitée dans l'Est Parisien.

Le commerce affiche un beau linéaire, même si cela n'est pas forcément déterminant au vu de l'activité envisagé ici.

En plus du local principal, Picard souhaite louer le local situé en face dans la Cité d'Angoulême, au numéro 1 (le local principal étant situé à l'angle du 68 rue Jean-Pierre TIMBAUD et du 2 Cité d'Angoulême).

Zoom sur le programme

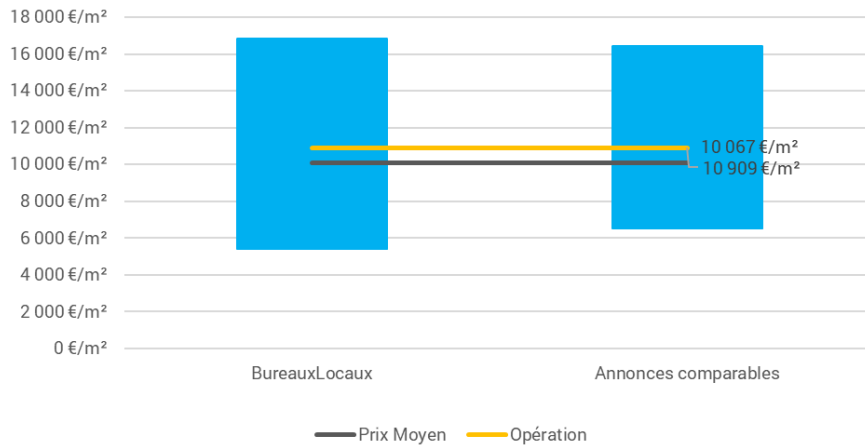
Lot n°	Niveau	Typologie	m ²	m ² pondérés	Prix/m ²	Prix de vente	Loyers / m ² / an	Loyer annuel HT	Renta	Bail
1	RDC	Réserve / commerce	42	13						Signé avec P.R.O DISTRIBUTION le 08/09/2022 10 ans, 6 fermes 3 mois de franchise de loyers
2	RDC	Commerce	262	262	10 909	3 000 000	436	120 000	4%	
TOTAL			305	275	10 909	3 000 000				

Travaux et prestataires

Aucuns travaux ne seront réalisés par l'opérateur sur cette opération, ces derniers étant à la charge du locataire.

Prix de marché

Prix marché immobilier



Références de biens similaires à louer :

Lien	Adresse	Type	Nb pièces	Surface	Loyer annuel	Loyer / m² / an
Annonce	République - Paris 10	Commerce	1	39 m²	27 480 €	705 €/m²
Annonce	Faubourg Saint-Martin - Paris 10	Commerce	1	74 m²	53 004 €	716 €/m²
Annonce	Bd Magenta - Paris 10	Commerce	1	70 m²	60 000 €	857 €/m²
Annonce	Rue D'enghien - Paris 10	Commerce	1	38 m²	24 960 €	657 €/m²
Annonce	Rue Bouchardon	Commerce	1	70 m²	37 200 €	531 €/m²
					PRIX MOYEN	693 €/m²

Références de biens similaires vendus :

Vendue en	Adresse	Type	Nb pièces	Surface	Prix	Prix en €/m²
octobre-21	72, Rue de Belleville - 75020 Paris	Commerce	1	72 m²	590 000 €	8 194 €/m²

juillet-21	107, Boulevard de Charonne - 75011 Paris	Commerce	1	63 m ²	410 000 €	6 508 €/m ²
avril-21	78, Rue Vanneau - 75007 Paris	Commerce	1	41 m ²	416 970 €	10 170 €/m ²
octobre-19	56 Boulevard Picpus 75012 Paris	Commerce	1	159 m ²	1 420 000 €	8 931 €/m ²
juin-19	103 Rue Saint Maur 75011 Paris	Commerce	1	73 m ²	650 000 €	8 904 €/m ²
décembre-18	220 Boulevard Voltaire 75011 Paris	Commerce	1	73 m ²	920 000 €	12 603 €/m ²
janvier-18	137 Rue du Faubourg Saint Antoine 75011 Paris	Commerce	1	67 m ²	1 100 000 €	16 418 €/m ²
PRIX MOYEN						10 247 €/m²

Ramené au prix/m², avec la pondérations des surfaces, le local commercial sort à un prix cohérent face aux annonces comparables.

Cependant, la valorisation des commerces est intrinsèquement liée aux loyers que ces derniers génèrent, ce type de bien étant principalement commercialisé pour le rendement du local.

Ici, l'opérateur fait ressortir un taux de rendement de 4 % par an.

Etude de marché Knight Franck – Marché Parisien :

Les emplacements exceptionnels :

- Ces emplacements parisiens sont très demandés. Les meilleurs emplacements peuvent se vendre à des rentabilités proches de 3%. Mais ces Biens sont des exceptions, car les loyers de ces secteurs sont aussi en forte croissance, même en cette période de crise.

Les emplacements Numéro 1 :

- Les emplacements N°1 sont généralement dans des angles de rues, proches des métros occupés par des enseignes, des grandes entreprises ou des restaurants. Les rentabilités sont comprises entre 4,5 et 5,5%.

Les emplacements numéro 1 bis :

- Ces emplacements sont généralement très bons, également avec des rentabilités comprises entre 5 et 6%.

Les emplacements stratégiques :

- Les emplacements stratégiques sont généralement bien placés et très visibles, mais moins bien fréquentés par les piétons.
- Ces emplacements se vendent à des rentabilités comprises entre 6 et 8%.

Les emplacements secondaires :

- Ces emplacements sont généralement déserts dans des rues peu fréquentées. Paris peut aussi être un piège pour eux. Ces boutiques peuvent facilement se louer, mais il ne faut pas négliger l'estimation locative, sinon la perte financière sera certaine.

- Les rentabilités sont comprises entre 8 et 11%

[Etude cabinet indépendant.](#)

[Etude MeilleurTauxPro.com](#)

- L'opération ici présentée ressort plutôt comme un emplacement stratégique, sur une zone en forte évolution. Le rendement attendu serait alors de l'ordre de 6 %.
- L'opérateur propose sur cette opération un taux de rendement inférieur au marché. Cependant, une vision dégradée du prix de vente à hauteur de 6 % de rentabilité, soit un prix de sortie à 2 000 000 €, permet à l'opérateur de conserver une marge tout à fait profitable.
- La qualité du locataire, à savoir la holding des enseignes Picard, constitue une plus-value certaine puisque le bail se veut alors très sécurisant, en plus de prévoir une durée de 9 ans, dont 6 ans fermes. Cela permet de justifier un prix de sortie supérieur au marché.

Stratégie de commercialisation

L'opérateur commercialise intégralement le local en interne, de la location du bien à la vente de ce dernier.

Le nouveau locataire est déjà identifié, le bail signé aux conditions évoquées ci-dessus. L'opérateur est en cours de commercialisation du local, qui suscite déjà plusieurs marques d'intérêts, sans qu'aucune promesse n'ait été signée à ce jour.

A. Planning prévisionnel



B. Bilan de la promotion

Bilan de la promotion

Postes	Montants TTC	Commentaires
Loyers sur 1 an	144 000	
Chiffre d'affaires	3 000 000	10 909 €/m ²
Coût d'acquisition	950 000	
Frais notaires	20 000	
Hypothèque	18 000	

Evictions	200 000	
Assurances	3 000	
Frais financiers, frais de gestion et frais divers	150 768	
Coût de revient à l'acquisition	1 341 768	4 403 €/m²
Intérêts financiers	45 600	
Coût de revient total	1 387 368	4 553 €/m²
Marge nette	1 756 632	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	59%	

Bilan dégradé de l'opération :

Postes	Montants TTC	Commentaires
Loyers sur 1 an	144 000	
Chiffre d'affaires	2 000 000	7 273 €/m²
Coût d'acquisition	950 000	
Frais notaires	20 000	
Hypothèque	18 000	
Evictions	200 000	
Assurances	3 000	
Frais financiers, frais de gestion et frais divers	150 768	
Coût de revient à l'acquisition	1 341 768	4 403 €/m²
Intérêts financiers	45 600	
Coût de revient total	1 387 368	4 553 €/m²
Marge nette	756 632	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	38%	

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 :	51 768 € 4%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	320 000 € 24%
		Crédit d'accompagnement Banque CEPAC :	970 000 € 72%
Total besoins	1 341 768 €	Total ressources	1 341 768 € 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	30/03/2024
Date de remboursement	30/03/2024
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	10 %
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 2021 & 2020

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER – Immatriculée au RCS de Créteil
n° 850 278 888 - SAS au capital de 3 094 743 € €
20 Rue Jeanne D'Arc - 94160 Saint-Mandé

CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 320 000 EUROS
COMPOSE DE 320 000 OBLIGATIONS
(le « Contrat »)

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une offre de titres financiers et d'instruments admis à des fins de financement participatif telle que définie à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier.

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

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

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

1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS

La société HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 20 Rue Jeanne D'Arc - 94160 Saint-Mandé et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 850 278 888, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS

L'Emetteur a pour activité : « La gestion de fonds » et a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 16, rue Fourcroy, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement et uniquement utilisés pour : Le refinancement des fonds propres liés à une opération de marchand de biens. L'opération est nommée « JP TIMBAUD », et est située au 1, Cité d'Angoulême - 68 Rue Jean-Pierre TIMBAUD - 75011 Paris (l'« **Opération** »).

L'Opération porte sur un local commercial situé à l'angle du 1 Cité d'Angoulême et du 68 rue Jean-Pierre TIMBAUD – Paris 11ème.

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de trois cent vingt mille euros (320 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par trois cent vingt mille (320 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'Article 13 du Contrat (les « **Obligations** »).

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

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription (tel que ce terme est défini ci-dessous) était inférieur à soixante-quinze pour cent (75%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, celui-ci sera annulé et les versements reçus par la Banque Séquestre (tel que ce terme est défini ci-dessous) 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 (tel que ce terme est défini ci-dessous) 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 (tel que ce terme est défini ci-dessous) 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 un montant minimum égal à mille euros (1 000 €).

7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués par les Porteurs 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 Souscription (tel que ce terme est défini ci-dessous) 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 20 septembre 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 trois cent vingt mille (320 000) Obligations est ouverte à compter de la date de signature du présent Contrat (inclusive) jusqu'à la Date d'Emission (tel que ce terme est défini ci-dessous) (inclusive) 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 par carte bancaire et virement bancaire ;
- à l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions seront classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, seront annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 30 septembre 2022 (la « **Date d'Emission** »).

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturé par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

9 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

9.1 Durée de l'Emprunt Obligataire

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

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

9.2 Option offerte à l'Emetteur

A la Date d'Echéance, il est entendu entre les Parties que l'Emetteur pourra, sous réserve d'en informer au préalable Raizers quarante-cinq (45) jours calendaires à l'avance par courriel avec accusé de réception, demander un décalage de la Date d'Echéance initialement prévue d'une durée maximum de six (6) mois ; renouvelable, sur demande écrite de l'Emetteur, pour une période de six (6) mois maximum.

Il est précisé que : (i) chacun des décalages doit être justifié par des raisons raisonnablement acceptables par Raizers (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 à l'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'Echéance initiale), le Taux d'Intérêt sera majoré d'une pénalité de retard de trois pourcents (3%), tel que prévu à l'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 CAUTION PERSONNELLE NOTARIEE

Madame Sindy LEVY, née le 10 février 1983, résidant au 20 Rue Jeanne d'Arc – 94160 Saint-Mandé, s'est engagée 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'acte de caution personnelle notariée de Madame Sindy LEVY.

13 INTÉRÊTS

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

$$Mv = Mi \times Tx$$

Où :

Mv : désigne le montant à verser.

Mi : désigne le montant toujours investi.

Tx : désigne le Taux d'intérêt annuel.

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

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

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

14 INTERETS DE RETARD

Nonobstant les dispositions de l'Article 9.2 ci-dessus, 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 trois pour cent (3%) supplémentaires et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable. Les intérêts de retard seront calculés sur la base du nombre de jours écoulés et d'une année de 365 jours (ou 366 pour les années bissextiles).

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, ne pourra pas valoir accord de délai de règlement.

15 REMBOURSEMENT

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

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

16 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

L'Émetteur pourra, à compter de toute date suivant la Date d'Émission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité ou d'une partie seulement des Obligations restant en circulation à tout moment avant leur Date d'Échéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant de Remboursement Volontaire (tel que ce terme est défini ci-dessous).

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

16.1 Remboursement anticipé total

En cas de remboursement de la totalité des Obligations avant la Date d'Échéance, 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.

Exemples illustratifs : pour un emprunt de 24 mois au taux de 10% annuel avec un taux d'intérêt minimum de 5%.

Exemple 1 (Remboursement anticipé 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 appliquerait dans cette hypothèse le taux d'intérêt minimum de 5%.

Exemple 2 (Remboursement anticipé 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 ferait bien sur la base d'un taux de 7,5%.

16.2 Remboursement anticipé partiel

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

Les Obligations remboursées ne pourront l'être qu'en totalité et seront donc annulées au prorata de la détention de chaque Porteur. Les autres Obligations n'ayant pas été remboursées portent intérêts dans les conditions décrites à l'Article 13 du Contrat.

Si l'Émetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'Échéance, l'Article 16.1 s'appliquera en cette hypothèse.

Exemple illustratif : pour un emprunt de 24 mois aux taux de 10% annuel avec un taux d'intérêt minimum de 5%.

Exemple (Remboursement anticipé partiel) : Pour un emprunt de 24 mois d'un montant de 300 000€ (300 000 obligations), au taux de 10% annuel avec un taux d'intérêt minimum de 5%. Le paiement des intérêts est annuel.

- **Si l'émetteur souhaite rembourser une 1^{ère} tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 3 mois :**
 - o L'émetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€) ; ces obligations seront annulées.
 - o Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 2,5% : $10\% \text{ d'intérêts} \times 3/12 \text{ mois} = 2,5\%$.
 - 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'émetteur souhaite rembourser une 2^{ème} tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 9 mois :**
 - o L'émetteur 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'émetteur 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'émetteur remboursera les 100 000 obligations restantes (100 000 €).
 - o L'Emetteur devra payer le montant d'intérêts suivant : 10 000 €. En effet : $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$.

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

17 REMBOURSEMENT AUTOMATIQUE D'OBLIGATIONS

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

cas de vente des lots se fera en fonction de l'ordre de priorité des créanciers ayant une sûreté sur l'actif immobilier défini en Article 3.

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

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

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

18 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance de l'un des événements prévus ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent du montant des intérêts courus à la Date de Remboursement anticipé au Taux d'Intérêt Minimum. Les modalités de calcul du taux et du montant des intérêts en cas d'exigibilité anticipée sont identiques à celles énoncées en Article 16 :

- défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur depuis plus de vingt (20) jours ouvrés à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- En cas de vente de la totalité des lots ;
- s'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :
 - modification(s) de l'Opération décrite en Article 3 (exemple : l'Emetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Emetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse par écrit et que ce dernier a consenti à une/de telle(s) modification(s) ;
 - non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
 - inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;
 - refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
 - changement de contrôle immédiat ou futur de l'Emetteur et/ou modification de son/ses ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s).

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

- 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 ;

- 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 ou ses Affiliées au titre de l'un quelconque des contrats relatifs à d'autres financements conclus par l'Emetteur ou ses Affiliées 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.

Le terme « **Affiliées** » désigne i) toute entité qui, directement ou indirectement, contrôle, est contrôlée ou est soumise à un contrôle conjoint au même titre que l'Emetteur et qui existe au jour de la conclusion de ce Contrat ou qui pourrait exister dans le futur (ceci couvre les sociétés mères, les filiales et les filiales apparentées), et ii) toute entité ayant un actionnaire personne physique majoritaire (à plus de 80%) qui est également un actionnaire majoritaire personne physique (à plus de 80%) de l'Emetteur.

Pour les besoins des présentes, « **jour ouvré** » désigne tout jour autre qu'un samedi, dimanche et/ou un jour férié en France.

19 PROCEDURE DE RECOUVREMENT

Le Représentant de la Masse (tel que ce terme est défini ci-dessous) agissant pour le compte de la Masse (tel que ce terme est défini ci-dessous), 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 de la Masse agissant pour le compte de la Masse pourra réitérer cette mise en demeure puis introduire une action en justice devant les tribunaux compétents en application des pouvoirs conférés au Représentant de la Masse à l'Article 23.3.

En cas de mise en œuvre d'une procédure de recouvrement par le Représentant de la Masse, les frais liés à cette procédure (notamment les frais de conseil) seront avancés par le Représentant de la Masse et facturés à l'Emetteur.

20 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 21 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.

21 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.

22 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 l'Émetteur, ou le cas échéant par une décision de l'associé unique de l'Émetteur.

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.

23 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.

23.1 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.

23.2 Représentant de la Masse

La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité. Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- l’Emetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- les entités garantes de tout ou partie des engagements de l’Emetteur ; et
- les personnes auxquelles l’exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce. Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l’assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d’un *quorum* de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération au titre de l’exercice de ses fonctions.

23.3 Pouvoirs du Représentant de la Masse

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 :

- à la durée de la souscription (Article 8) ;
- à la durée de l’Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- aux garanties (Articles 10)
- 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 (la « **Procuration** »).

En complément des stipulations ci-dessus, chacun des Porteurs reconnaît et accepte de déléguer, par les présentes et conformément aux dispositions de la Procuration, au Représentant de la Masse tout pouvoir aux fins de mettre en œuvre les garanties visées aux Articles 10 à 12 du présent Contrat et plus généralement aux fins de défendre les intérêts communs des Porteurs et pourra par conséquent et uniquement dans ce cadre procéder à toute action en justice au nom et pour le compte des Porteurs. Dans le cadre de la présente Opération uniquement.

L’Emetteur reconnaît, après avoir pris connaissance des termes de la Procuration figurant en **Annexe 1**, que cette dernière a été consentie eu égard à la spécificité de l’Opération et le nombre important de Porteurs. Dès lors, l’Emetteur par la signature du présent Contrat accepte l’ensemble des termes et modalités de la Procuration en ce compris l’approbation préalable d’agir en justice consentie au Représentant de la Masse aux fins de défendre les intérêts communs des Porteurs. Par conséquent, l’Emetteur renonce sans réserve à se prévaloir de toute irrégularité et tout vice de fond ou de forme eu égard aux dispositions des articles L.228-54 et suivants du Code de commerce (ou équivalent suite à une modification des dispositions légales) et, par conséquent, à effectuer toute réclamation ou engager toute action à ce titre et approuve par conséquent sans réserve les termes de la Procuration figurant en **Annexe 1** eu égard aux dispositions légales applicables.

23.4 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.

23.5 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 de la Masse 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.

23.6 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.

23.7 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.

23.8 Reporting

L'Emetteur s'engage à transmettre automatiquement aux Porteurs et à Raizers dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la fin de chaque trimestre au minimum les informations suivantes :

- **Avancée des travaux**
 - Photos intérieur/extérieur ;
 - Si VEFA : dernière attestation du maitre d'œuvre ;

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

En cas de défaut de communication par l'Emetteur de ces reporting trimestriels, Raizers sera en droit d'exiger de l'Emetteur le paiement d'une indemnité d'un montant correspondant au préjudice subi par les Porteurs du fait de cette absence de communication. Le montant de cette indemnité est fixé en Annexe 2 du Contrat de prestation de services.

23.9 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 qui pourraient le cas échéant être avancés par le Représentant de la Masse.

En l'absence de remboursement par l'Emetteur des frais avancés par le Représentant de la Masse conformément au paragraphe ci-dessus, chacun des Porteurs reconnaît et accepte tout ou partie desdits frais (tel que les dépens, frais d'huissier, frais d'expertise, frais de déplacement et d'hébergement, honoraires d'avocat, frais de procédure divers, etc.) pourra :

- être imputée sur décision du Représentant de la Masse sur les versements devant être réalisés par l'Emetteur aux Porteurs dans le cadre de l'Opération ; ou
- en l'absence de versement volontaire par l'Emetteur, sur toute somme devant être perçue par le Représentant de la Masse (au nom et pour le compte des Porteurs) ou par chacun des Porteurs, dans le cadre d'une procédure judiciaire ou non relative à l'Opération.

La déduction (au prorata de la souscription du Porteur à l'Emprunt Obligataire) des frais engagés par le Représentant de la Masse au titre de la mise en œuvre des Articles 11 et/ou 19 et 20 sera effectuée préalablement avant tout versement à chacun des Porteurs du solde dû ; ce que chacun des Porteurs accepte par la signature du présent Contrat.

Le Représentant de la Masse s'engage à transmettre sur première demande du Porteur la documentation permettant de justifier les frais engagés au titre de l'Opération.

Chacun des Porteurs accepte sans condition les dispositions susvisées et par conséquent renonce sans réserve à intenter une action en responsabilité à l'encontre de Raizers (en ce compris ses affiliés, dirigeants, représentants légaux et/ou salariés) en sa qualité de Représentant de la Masse en application des présentes.

23.10 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 de la Masse 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.

24 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.

25 DECLARATIONS ET GARANTIES

25.1 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.

25.2 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 ne fait ni n'a fait l'objet d'une procédure visée au Livre VI du Code de commerce ;
- 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.

26 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'Émetteur :**

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER
20 Rue Jeanne d'Arc
94160 Saint-Mandé

- **Pour Raizers :**

Raizers
16, rue Fourcroy
75017 Paris
A l'attention de : NOM DU DIRIGEANT DE RAIZERS
Courriels : contact@raizers.com

27 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Obligations sont régies par le droit français. Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations et au plus généralement au présent Contrat sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal de commerce de Paris et de la Cour d'Appel de Paris.

28 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.

29 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.

30 SIGNATURE ELECTRONIQUE

Chacun des signataires des présentes ont accepté de signer le Contrat (en ce compris l'Annexe qui en fait partie intégrante) et le bulletin de souscription (ensemble avec le Contrat, la « **Documentation** ») par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil par le biais d'Universign et déclarent en conséquence que la version électronique de la Documentation constitue l'original et est parfaitement valable entre eux.

Les signataires déclarent que la Documentation sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposée. Chacun des signataires reconnaît que la solution de signature électronique offerte par Universign correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et la Documentation.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante de la Documentation signée sous forme électronique.

La signature électronique du bulletin de souscription par le Porteur vaut pour signature du Contrat et de la Procuration figurant en Annexe 1 des présentes ce que le Porteur reconnaît et accepte sans réserves.

[signatures en dernière page]

ANNEXE 1

PROCURATION DONNEE PAR LE PORTEUR AU REPRESENTANT DE LA MASSE

Référence est faite :

- au contrat d'émission conclu ce jour entre HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 20, Rue Jeanne d'Arc 94100 Saint-Mandé, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 850 278 888 (l'« **Emetteur** »), Raizers, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 16, rue Fourcroy, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** » ou le « **Représentant de la Masse** ») et chacun des propriétaires des Obligations via le bulletin de souscription (les « **Porteurs** ») dans le cadre de l'Opération ; et
- aux dispositions des articles L.228-54 et suivants du Code de commerce (ou équivalent suite à une modification des dispositions légales) (les « **Dispositions Légales** »).

Le Contrat et les Dispositions Légales sont ci-après désignés ensemble les « **Informations** ».

Les termes non définis à la présente procuration auront le sens qui leur est donné dans le Contrat.

En ma qualité de Porteur des Obligations émises dans le cadre de l'Opération, je déclare donner procuration à :

- **RAIZERS**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 16, rue Fourcroy, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901, en sa qualité de Représentant de la Masse,

à l'effet de, en mon nom et pour mon compte dans le cadre de l'Opération, agir dans l'intérêt commun des Porteurs (en ce compris dans mon intérêt), pour permettre la bonne réalisation de l'Opération et plus précisément :

- négocier, conclure, exécuter et le cas échéant, me remettre tout avenant du Contrat portant notamment sur le montant de l'Emission (Article 4), la durée de la souscription (Article 8), la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) et/ou le paiement du principal et des intérêts (Article 20) ;
- négocier, conclure, exécuter, mettre en œuvre les garanties prévues aux Articles 10 à 11 du Contrat (les « **Garanties** ») par tout moyen et notamment par voie judiciaire en ce compris toute saisine et tout recours devant un organisme, un auxiliaire de justice, une autorité (administrative ou non), une entité (disposant la personnalité juridique ou non), ou une juridiction et le cas échéant, me remettre tout document (avenant, éléments de procédure amiable ou judiciaire) relatif à la mise en œuvre desdites Garanties ; et
- plus généralement, négocier, conclure, signer et remettre tout autre acte, accord, contrat ou autre document que le Représentant de la Masse jugera, à son entière discrétion, nécessaire ou souhaitable afin de faciliter la réalisation des deux paragraphes susvisés dans l'intérêt commun des Porteurs.

Le Porteur déclare que les Informations lui ont été communiqués préalablement à la signature des présentes et par conséquent déclare avoir eu l'ensemble des informations suffisantes pour donner la présente Procuration de façon indépendante et éclairée. Le Porteur reconnaît que la présente procuration vaut autorisation préalable donnée par le Porteur au bénéfice du Représentant de la Masse d'agir au nom et pour le compte de la défense des intérêts communs des Porteurs et notamment d'intenter toute action en justice conformément aux dispositions des articles L.228-54 et suivants du Code de commerce (ou équivalent suite à une modification des dispositions légales).

Par conséquent, le Porteur renonce sans réserve à se prévaloir à l'encontre de Raizers, ses affiliés, dirigeants, représentants légaux et/ou salariés, de toute irrégularité des présentes ou d'informations ou autre au titre des présentes et, par conséquent, à effectuer toute réclamation ou engager toute actions à ce titre et approuve par conséquent sans réserve les conditions de la présente procuration eu égard aux dispositions légales applicables.

La présente procuration entrera en vigueur à compter de la Date d'Emission et jusqu'à la dernière des deux dates suivantes :

- (i) en l'absence de difficultés de remboursement jusqu'à la Date d'Echéance : la date à laquelle le montant du capital et des intérêts liés aux Obligations émises dans le cadre de l'Opération conformément au Contrat auront été intégralement remboursés ;
- (ii) en cas de difficultés de remboursement de l'Emetteur à tout moment : (a) lorsqu'un accord transactionnel aura été conclu entre l'Emetteur et le Représentant de la Masse, la date à laquelle ledit accord a été signé ou (b) dans l'hypothèse d'un différend entre l'Emetteur et le Représentant de la Masse ne pouvant être résolu de manière amiable, la date à laquelle une décision de justice exécutoire non susceptible de recours aura été rendue sur ledit différend.

Le Porteur reconnaît que la présente procuration est une **obligation de moyens** et que par conséquent, le Porteur ne pourra pas engager la responsabilité de Raizers en sa qualité de Représentant de la Masse en application de la présente procuration sauf à démontrer que Raizers n'a pas mis en œuvre tous les moyens légaux à sa disposition pour protéger les intérêts communs des Porteurs.

La présente procuration est régie par le droit français et tout litige pouvant survenir relativement à sa validité, son interprétation ou son exécution sera soumis aux juridictions compétentes du ressort de la Cour d'appel de Paris.

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Signé électroniquement conformément aux stipulations de l'Article 30.

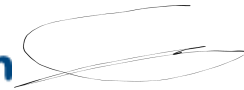
Signé par Sindy Levy
Le 20/09/2022

Signed with
universign



Signé par Grégoire Linder
Le 20/09/2022

Signed with
universign



NOM DE LA SOCIETE

Représentée par : SINDY MANAGEMENT

Titre : Président

Elle-même représentée par Madame SINDY LEVY en tant que Présidente.

RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Directeur Général

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER

20 RUE JEANNE D ARC
94160 SAINT-MANDE

Sommaire

Bilan	2
ACTIF	2
<i>Actif immobilisé</i>	<i>2</i>
<i>Actif circulant</i>	<i>2</i>
PASSIF	3
<i>Capitaux Propres</i>	<i>3</i>
<i>Provisions pour risques et charges</i>	<i>3</i>
<i>Emprunts et dettes</i>	<i>3</i>
Compte de résultat	5
Bilan détaillé	8
ACTIF	8
<i>Actif immobilisé</i>	<i>8</i>
<i>Actif circulant</i>	<i>8</i>
PASSIF	9
<i>Capitaux Propres</i>	<i>9</i>
<i>Provisions pour risques et charges</i>	<i>9</i>
<i>Emprunts et dettes</i>	<i>9</i>
Compte de résultat détaillé	11
Balance	13
Liasse 22 IS RS	16

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER

Bilan

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	12 134	542	11 592		11 592
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	3 309 963		3 309 963	3 094 743	215 220
Créances rattachées à des participations	590 575		590 575		590 575
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	3 200		3 200		3 200
TOTAL (I)	3 915 872	542	3 915 331	3 094 743	820 588
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices	1 574		1 574		1 574
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	26 219		26 219	1 025	25 194
. Autres	297 372		297 372	499 648	- 202 276
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités				88	- 88
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	325 165		325 165	500 761	- 175 596
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	4 241 038	542	4 240 496	3 595 504	644 992

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 3 094 743)	3 094 743	3 094 743	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-8 039	-817	- 7 222
Résultat de l'exercice	53 801	-7 222	61 023
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	3 140 505	3 086 704	53 801
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires		350 000	- 350 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	650 000	150 000	500 000
. Découverts, concours bancaires	12 991		12 991
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés		200	- 200
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	59 473	2 100	57 373
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires			
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	377 527	6 500	371 027
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	1 099 991	508 800	591 191
Écart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	4 240 496	3 595 504	644 992

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER

Compte de résultat

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)		Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	36 000		36 000		36 000	N/S
Chiffres d'affaires Nets	36 000		36 000		36 000	N/S
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges						
Autres produits			0			
Total des produits d'exploitation (I)			36 000		36 000	N/S
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			194 381	6 705	187 676	N/S
Impôts, taxes et versements assimilés			399	517	- 118	-22,82
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations			542		542	N/S
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			0			
Total des charges d'exploitation (II)			195 323	7 222	188 101	N/S
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-159 323	-7 222	- 152 101	N/S
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations			211 550		211 550	N/S
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)			211 550		211 550	N/S
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées						
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières (VI)						
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			211 550		211 550	N/S
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			52 227	-7 222	59 449	823,17

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)				
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	-1 574		- 1 574	N/S
Total des Produits (I+III+V+VII)	247 550		247 550	N/S
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	193 749	7 222	186 527	N/S
RESULTAT NET	53 801	-7 222	61 023	844,96
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER

Bilan détaillé

Bilan détaillé

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Actif immobilisé					
Autres immobilisations corporelles	12 134	542	11 592		11 592
218200 MATERIEL DE TRANSPORT	9 334		9 334		9 334
218400 MOBILIER	2 800		2 800		2 800
281820 AMORT.MATERIEL DE TRANSPORT		493	-493		- 493
281840 AMORT. MOBILIER		49	-49		- 49
Autres participations	3 309 963		3 309 963	3 094 743	215 220
261000 TITRES DE PARTICIPATION	3 306 123		3 306 123	3 094 743	211 380
261020 Titres FONCIERE ROQUETTE	500		500		500
261030 Titres FONCIERE CHAMPIONNET	340		340		340
261040 Titres Foncière HAUTEVILLE	500		500		500
261050 Titres FONCIERE LEIBNIZ	500		500		500
261060 titres FONCIERES POISSONNIERE	500		500		500
261070 Titres Foncière FRIENDLAND	500		500		500
261080 Titres FONCIERE ROUTE DE LA REINE	500		500		500
261090 Titres FONCIERES DE DAMES	500		500		500
Créances rattachées à des participations	590 575		590 575		590 575
267001 FONCIERE CHAMPIONNET	300		300		300
267002 SCI POPINCOURT	209 575		209 575		209 575
267004 SCI TOLBIAC	350 000		350 000		350 000
267005 Foncière HAUTEVILLE	200		200		200
267006 Foncière LEIBNIZ	200		200		200
267007 Foncière POISSONNIERE	300		300		300
267008 SCI L OLIVER	30 000		30 000		30 000
Autres immobilisations financières	3 200		3 200		3 200
275000 DEPOTS & CAUTIONNEMENTS VERSES	3 200		3 200		3 200
TOTAL (I)	3 915 872	542	3 915 331	3 094 743	820 588
Actif circulant					
. Etat, impôts sur les bénéficiaires	1 574		1 574		1 574
444000 ETAT IMPOTS S/BENEFICES	1 574		1 574		1 574
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	26 219		26 219	1 025	25 194
445660 ETAT TVA SUR AUTRES BIENS ET SERVICES	26 219		26 219	1 025	25 194
. Autres	297 372		297 372	499 648	- 202 276
467000 DEB ET CRED DIVERS - AUTRES SL	178 126		178 126		178 126
467400 SCI TOLBIAC				350 000	- 350 000
467600 Foncière de l'immobilier				102 283	- 102 283
467610 SAS SIMHA	3 600		3 600	1 000	2 600
467620 RETAIL PARTNER	500		500	1 000	- 500
467650 FONCIERE DU LOUVRE	15 080		15 080		15 080
467800 FONCIERE MESDEMOISELLE	4 000		4 000		4 000
467880 SCI SAADA				45 365	- 45 365
467900 FONCIERE DE SHERY	71 066		71 066		71 066
467920 SCI MADRID	2 000		2 000		2 000
467950 SCI 49 VERSAILLE	23 000		23 000		23 000
Disponibilités				88	- 88
512040 BANQUE PALATINE				88	- 88
TOTAL (II)	325 165		325 165	500 761	- 175 596
TOTAL ACTIF (0 à V)	4 241 038	542	4 240 496	3 595 504	644 992

Bilan détaillé (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 3 094 743) 101300 CAPITAL SOUSCRIT APPELE VERSE	3 094 743 3 094 743	3 094 743 3 094 743	
Report à nouveau 119000 REPORT A NOUVEAU SOLDE DEBITEUR	-8 039 -8 039	-817 -817	- 7 222 - 7 222
Résultat de l'exercice	53 801	-7 222	61 023
TOTAL (I)	3 140 505	3 086 704	53 801
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Autres Emprunts obligataires 163000 AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES		350 000 350 000	- 350 000 - 350 000
. Emprunts 164120 pret CALITH 164130 PRET CIT	650 000 150 000 500 000	150 000 150 000	500 000 500 000
. Découverts, concours bancaires 512040 BANQUE PALATINE 512300 CIC	12 991 1 783 11 208		12 991 1 783 11 208
Associés 455000 SINDY LEVY		200 200	- 200 - 200
Dettes fournisseurs et comptes rattachés 401000 FOURNISSEURS	59 473 59 473	2 100 2 100	57 373 57 373
Autres dettes 467350 FONCIERE DU RETAIL 467600 Fonciere de l'immobilier 467700 SCI POLDA 467750 MD DIFFUSION 467800 FONCIERE MESDEMOISELLE 467880 SCI SAADA 467990 Foncière LEFEBVRE 467992 YVETTE SAURA	377 527 198 575 67 317 6 000 2 000 68 635 15 000 20 000	6 500 6 000 500	371 027 198 575 67 317 2 000 - 500 68 635 15 000 20 000
TOTAL (IV)	1 099 991	508 800	591 191
TOTAL PASSIF (I à V)	4 240 496	3 595 504	644 992

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER

Compte de résultat détaillé

Compte de résultat détaillé

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total	
Production vendue services	36 000		36 000		N/S
706000 PRESTATIONS DE SERVICES	36 000		36 000	36 000	N/S
Chiffre d'affaires Net	36 000		36 000	36 000	N/S

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)	Variation absolue	%
Total des produits d'exploitation (I)	36 000		36 000	N/S
Autres achats et charges externes	194 381	6 705	187 676	N/S
604000 ACHATS ETUDES PRESTATIONS SERVICE	31 600	950	30 650	N/S
605000 ACHATS MATERIEL ET TRAVAUX	43 000		43 000	N/S
606100 ACHATS FOURN.NON STOCK.(ENERGIE EAU)	37		37	N/S
606400 ACHATS FOURNIT.ADMINISTRATIVES		948	- 948	-100
613200 LOCATIONS IMMOBILIERES	35 402		35 402	N/S
613500 LOCATIONS MOBILIERES	1 068		1 068	N/S
614000 CHARGES LOCATIVES ET COPROPRIETE	1 200		1 200	N/S
616100 ASSUR MULTIRISQUES	3 032		3 032	N/S
622600 HONORAIRES	68 989	3 000	65 989	N/S
622700 FRAIS ACTES & CONTENTIEUX	870	920	- 50	-5,43
623800 POURBOIRES DONS COURANTS	3 500		3 500	N/S
625700 RECEPTIONS	3 410		3 410	N/S
626000 FRAIS POSTAUX & TELECOMMUNICATIONS	360		360	N/S
627000 SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES	1 913		1 913	N/S
627500 FRAIS SUR EFFETS		887	- 887	-100
Impôts, taxes et versements assimilés	399	517	- 118	-22,82
635120 IMPOTS TAXES FONCIERES	155	517	- 362	-70,02
635410 IMPOTS DROITS DE MUTATION	245		245	N/S
Dotations aux amortissements sur immobilisations	542		542	N/S
681120 DOT.AMORT.IMMO.CORPORELLES	542		542	N/S
Total des charges d'exploitation (II)	195 323	7 222	188 101	N/S
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-159 323	-7 222	- 152 101	N/S
Produits financiers de participations	211 550		211 550	N/S
761100 REVENUS TITRES DE PARTICIPATION	211 550		211 550	N/S
Total des produits financiers (V)	211 550		211 550	N/S
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	211 550		211 550	N/S
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	52 227	-7 222	59 449	823,17
Impôts sur les bénéfices (X)	-1 574		- 1 574	N/S
695000 IMPOTS S/LES BENEFICES	526		526	N/S
699000 PROD. REPORT ARRIERE DES DEFICITS	-2 100		- 2 100	N/S
Total des Produits (I+III+V+VII)	247 550		247 550	N/S
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	193 749	7 222	186 527	N/S
RESULTAT NET	53 801	-7 222	61 023	844,96

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER

Balance

Balance

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER
BALANCE GENERALE

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présentée en Euros

Compte	Libellé	Débit	Crédit	Solde débit	Solde crédit
101300	CAPITAL SOUSCRIT APPELE VERSE *		3 094 743,00		3 094 743,00
119000	REPORT A NOUVEAU SOLDE DEBITEUR *	8 038,95		8 038,95	
129000	RESULTAT DE L'EXERCICE PERTE *	7 222,40	7 222,40		
163000	AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES *	350 000,00	350 000,00		
164120	pret CALITH *		150 000,00		150 000,00
164130	PRET CIT		500 000,00		500 000,00
	Total 1	365 261,35	4 101 965,40	8 038,95	3 744 743,00
218200	MATERIEL DE TRANSPORT	9 334,24		9 334,24	
218400	MOBILIER	2 800,00		2 800,00	
261000	TITRES DE PARTICIPATION *	3 306 293,00	170,00	3 306 123,00	
261020	Titres FONCIERE ROQUETTE	500,00		500,00	
261030	Titres FONCIERE CHAMPIONNET	340,00		340,00	
261040	Titres Foncière HAUTEVILLE	500,00		500,00	
261050	Titres FONCIERE LEIBNIZ	500,00		500,00	
261060	titres FONCIERES POISSONNIERE	500,00		500,00	
261070	Titres Foncière FRIENDLAND	500,00		500,00	
261080	Titres FONCIERE ROUTE DE LA REINE	500,00		500,00	
261090	Titres FONCIERES DE DAMES	500,00		500,00	
267001	FONCIERE CHAMPIONNET	300,00		300,00	
267002	SCI POPINCOURT	209 575,19		209 575,19	
267004	SCI TOLBIAC	350 000,00		350 000,00	
267005	Foncière HAUTEVILLE	3 300,00	3 100,00	200,00	
267006	Foncière LEIBNIZ	2 150,00	1 950,00	200,00	
267007	Foncière POISSONNIERE	3 800,00	3 500,00	300,00	
267008	SCI L OLIVER	30 000,00		30 000,00	
275000	DEPOTS & CAUTIONNEMENTS VERSES	3 200,00		3 200,00	
281820	AMORT.MATERIEL DE TRANSPORT		492,64		492,64
281840	AMORT. MOBILIER		49,26		49,26
	Total 2	3 924 592,43	9 261,90	3 915 872,43	541,90
401000	FOURNISSEURS *	114 404,30	173 876,85		59 472,55
411000	CLIENTS	36 000,00	36 000,00		
444000	ETAT IMPOTS S/BENEFICES	2 100,00	526,00	1 574,00	
445660	ETAT TVA SUR AUTRES BIENS ET SERVIC	26 219,45		26 219,45	
455000	SINDY LEVY *	273 585,02	273 585,02		
467000	DEB ET CRED DIVERS - AUTRES SL	178 126,02		178 126,02	
467350	FONCIERE DU RETAIL	3 000,00	201 575,19		198 575,19
467400	SCI TOLBIAC *	350 000,00	350 000,00		
467600	Fonciere de l'immobilier *	287 683,00	355 000,00		67 317,00
467610	SAS SIMHA *	4 600,00	1 000,00	3 600,00	
467620	RETAIL PARTNER *	14 500,00	14 000,00	500,00	
467650	FONCIERE DU LOUVRE	15 080,00		15 080,00	
467700	SCI POLDA *		6 000,00		6 000,00
467750	MD DIFFUSION	418 000,00	420 000,00		2 000,00
467800	FONCIERE MESDEMOISELLE *	72 050,00	68 050,00	4 000,00	
467880	SCI SAADA *	45 365,00	114 000,00		68 635,00
467900	FONCIERE DE SHERY	149 066,00	78 000,00	71 066,00	
467920	SCI MADRID	2 000,00		2 000,00	
467930	FONCIERE DES DAMES	600,00	600,00		
467950	SCI 49 VERSAILLE	23 000,00		23 000,00	
467960	LA FONCIERE DU RETAIL PARTNERS	400,00	400,00		
467990	Foncière LEFEBVRE		15 000,00		15 000,00
467992	YVETTE SAURA		20 000,00		20 000,00
	Total 4	2 015 778,79	2 127 613,06	325 165,47	436 999,74
512040	BANQUE PALATINE *	938 523,12	940 306,03		1 782,91
512300	CIC	600 000,00	611 208,00		11 208,00
580000	VIREMENTS INTERNES	27 000,00	27 000,00		

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER
BALANCE GENERALE

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présentée en Euros

Compte	Libellé	Débit	Crédit	Solde débit	Solde crédit
	Total 5	1 565 523,12	1 578 514,03		12 990,91
604000	ACHATS ETUDES PRESTATIONS SERVICE	31 600,00		31 600,00	
605000	ACHATS MATERIEL ET TRAVAUX	43 000,00		43 000,00	
606100	ACHATS FOURN.NON STOCK.(ENERGIE EA	37,35		37,35	
613200	LOCATIONS IMMOBILIERES	35 401,82		35 401,82	
613500	LOCATIONS MOBILIERES	1 067,91		1 067,91	
614000	CHARGES LOCATIVES ET COPROPRIETE	1 200,00		1 200,00	
616100	ASSUR MULTIRISQUES	3 032,23		3 032,23	
622600	HONORAIRES	68 989,00		68 989,00	
622700	FRAIS ACTES & CONTENTIEUX	869,64		869,64	
623800	POURBOIRES DONS COURANTS	3 500,00		3 500,00	
625700	RECEPTIONS	3 410,37		3 410,37	
626000	FRAIS POSTAUX & TELECOMMUNICATION	360,00		360,00	
627000	SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES	1 912,78		1 912,78	
635120	IMPOTS TAXES FONCIERES	154,55		154,55	
635410	IMPOTS DROITS DE MUTATION	244,76		244,76	
658000	CHARGES DIV.GESTION COURANTE	0,40		0,40	
681120	DOT.AMORT.IMMO.CORPORELLES	541,90		541,90	
695000	IMPOTS S/LES BENEFICES	526,00		526,00	
699000	PROD. REPORT ARRIERE DES DEFICITS		2 100,00		2 100,00
	Total 6	195 848,71	2 100,00	195 848,71	2 100,00
706000	PRESTATIONS DE SERVICES		36 000,00		36 000,00
758000	PRODUITS DIV.GESTION COURANTE		0,01		0,01
761100	REVENUS TITRES DE PARTICIPATION		211 550,00		211 550,00
	Total 7		247 550,01		247 550,01
	Total Général	8 067 004,40	8 067 004,40	4 444 925,56	4 444 925,56

Résultat au 31/12/2021 : Bénéfice de 53 801,30 Euros

* Avec A Nouveaux.

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER

Liasse 22 IS RS

Liasse 22 IS RS

Formulaire obligatoire (article 302 septies
A bis du Code général des impôts)

①

BILAN SIMPLIFIÉ

DGFiP N° 2033-A-SD 2022

Désignation de l'entreprise <u>HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER</u>			Néant <input type="checkbox"/> *					
Adresse de l'entreprise <u>20 RUE JEANNE D ARC 94160 SAINT-MANDE</u>								
SIRET <u>8 5 0 2 7 8 8 8 8 0 0 0 1 9</u>								
Durée de l'exercice en nombre de mois * <u>1 2</u>			Durée de l'exercice précédent * <u>1 2</u>					
				Exercice N clos le <u>31/12/2021</u>				
ACTIF				Brut 1	Amortissements-Provisions 2	Net 3		
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles	Fonds commercial *	010	012				
		Autres *	014	016				
	Immobilisations corporelles *		028	12 134	030	542	11 592	
	Immobilisations financières * (1)		040	3 903 738	042		3 903 738	
Total I (5)			044	3 915 872	048	542	3 915 331	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS	Matières premières, approvisionnements, en cours de production *	050		052			
		Marchandises *	060		062			
	Avances et acomptes versés sur commandes		064		066			
	Créances (2)	Clients et comptes rattachés *	068		070			
		Autres * (3)	072	325 165	074		325 165	
	Valeurs mobilières de placement		080		082			
	Disponibilités		084		086			
Charges constatées d'avance *		092		094				
Total II			096	325 165	098		325 165	
Total général (I + II)				110	4 241 038	112	542	4 240 496
PASSIF						Exercice N 1	NET	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel *				120		3 094 743	
	Écarts de réévaluation				124			
	Réserve légale				126			
	Réserves réglementées *				130			
	Autres réserves (dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants *)			131			132	
	Report à nouveau				134		(8 039)	
	Résultat de l'exercice				136		53 801	
	Provisions réglementées				140			
Total I					142		3 140 505	
Provisions pour risques et charges					Total II	154		
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées				156		662 991	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				164			
	Fournisseurs et comptes rattachés *				166		59 473	
	Autres dettes (dont comptes courants d'associés de l'exercice N :)			169			172	377 527
	Produits constatés d'avance				174			
Total III					176		1 099 991	
Total général (I + II + III)						180		4 240 496
REMOIS	(1)	Dont immobilisations financières à moins d'un an	193		(4)	Dont dettes à plus d'un an	195	
	(2)	Dont créances à plus d'un an	197		(5)	Coût de revient des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice *	182	821 129
	(3)	Dont compte courant d'associés débiteurs	199			Prix de vente hors TVA des immobilisations cédées au cours de l'exercice *	184	

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

② **COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE (en liste)**

DGFIP N° 2033-B-SD 2022

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)		Désignation de l'entreprise		HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER		Néant <input type="checkbox"/>	
A – RÉSULTAT COMPTABLE		Formulaire déposé au titre de l'IR		018		Exercice N clos le	
						3 1 1 1 2 0 2 1	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *			209		210	
	Production vendue	Biens	dont export et livraisons intracommunautaires	215		214	
				217		218	36 000
	Production stockée *	(Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)				222	
	Production immobilisée *					224	
	Subventions d'exploitations reçues					226	
	Autres produits					230	
Total des produits d'exploitation hors TVA (I)						232	36 000
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)					234	
	Variation de stocks (marchandises) *					236	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)					238	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *					240	
	Autres charges externes * :	(dont crédit bail : - mobilier : - immobilier :)				242	194 381
	Impôts, taxes et versements assimilés	(dont taxe professionnelle CFE et CVAE *)		243		244	399
	Rémunérations du personnel *					250	
	Charges sociales (cf. renvoi 380)					252	
	Dotations aux amortissements *					254	542
	Dotations aux provisions					256	
Autres charges	dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger *	dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles	259		262		
			260				
Total des charges d'exploitation (II)						264	195 323
1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)						270	(159 323)
Produits financiers (III)		280	211 550	Charges financières (V)		294	
Produits exceptionnels (IV)						290	
Charges exceptionnelles (VI)	dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	dont amortissements exceptionnels de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	347		300		
			348				
Impôt sur les bénéfices * (VII)						306	(1 574)
2 – BÉNÉFICES OU PERTES : Produits (I + III + IV) – Charges (II + V + VI + VII)						310	53 801
B – RÉSULTAT FISCAL		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2		312	53 801	314	
Régularisations	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *			316			
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 CGI) et autres amortissements non déductibles			318			
	Provisions non déductibles *			322			
	Impôts et taxes non déductibles * (cf page 7 de la notice 2033-NOT-SD)			324	526		
	Divers *, dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés	247	écarts de valeurs liquidatives sur OPC	248	330	3 500	
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option	(Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D))		249	251		
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				998		
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime						999	
Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime						997	
Dédutions	Entreprises nouvelles (44. sexies)	986	ZFU-TE (44. octies A)	987		342	
	Reprise d'entreprises en difficulté (44. septies)	981	JEI (44. sexies A)	989			
	ZRD (44. terdecies)	127	ZRR (44. quindécies)	138			
	Bassins d'emploi à redynamiser (art. 44 duodécies)	991					
	ZFANG 44. quaterdecies	345	Investissements outre-mer	344			
	Bassins urbains à dynamiser – BUD (art. 44 sexdecies)	992	Zone de développement prioritaire (44. septies bis)	993			
	Créance due au report en arrière du déficit				2 100		350 54 323
	Dédution exceptionnelle (Art 39 decties)	655	Dédution exceptionnelle (Art 39 decties A)	643			
	Dédution exceptionnelle (Art 39 decties B)	645	Dédution exceptionnelle (Art 39 decties C)	647			
	Dédution exceptionnelle (Art 39 decties D)	648	Dédution exceptionnelle simulateur de conduite (art 39 decties E)	641			
Dédution exceptionnelle (Art 39 decties F)	990	Dédution exceptionnelle (Art 39 decties G)	649				
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS						Bénéfices col. 1	Déficit col. 2
						352	3 504
Déficit de l'exercice reporté en arrière *						356	
Déficits antérieurs reportables *						8 039	dont imputés sur le résultat :
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS						Bénéfices col. 1	Déficit col. 2
						370	3 504

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

SAGE Experts-comptables - janvier 2022 : Etat préparatoire.

REINTEGRATIONS ET DEDUCTIONS DIVERSES

DGFIP N°2033-B-SD 2022

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER

Extension

Détail des réintégrations diverses (total reporté en zone 330)	Montant
DONS	3 500
Détail des déductions diverses (total reporté en zone 350)	Montant
Déficit SCI POPINCOURT	52 223
CI MECENAT	2 100

SAGE Experts-comptables janvier 2022 : Etat préparatoire.

③

IMMOBILISATIONS - AMORTISSEMENTS - PLUS-VALUES - MOINS-VALUES

DGFIP N° 2033-C-SD 2022

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)		Désignation de l'entreprise : <u>HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER</u>							Néant <input type="checkbox"/> *		
I	IMMOBILISATIONS	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale *	
ACTIF IMMOBILISÉ										Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice	
Immobilisations incorporelles	Fonds commercial	400		402		404		406			
	Autres	410		412		414		416			
Immobilisations corporelles	Terrains	420		422		424		426			
	Constructions	430		432		434		436			
	Installations techniques matériel et outillage industriels	440		442		444		446			
	Installations générales agencements divers	450		452		454		456			
	Matériel de transport	460		462	9 334	464		466	9 334		
	Autres immobilisations corporelles	470		472	2 800	474		476	2 800		
Immobilisations financières		480	3 094 743	482	808 995	484		486	3 903 738		
TOTAL		490	3 094 743	492	821 129	494		496	3 915 872		
II	AMORTISSEMENTS	Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES											
Fonds commercial		495		497		498		499			
Autres immobilisations incorporelles		500		502		504		506			
Immobilisations corporelles	Terrains	510		512		514		516			
	Constructions	520		522		524		526			
	Installations techniques matériel et outillage industriels	530		532		534		536			
	Installations générales, agencements, aménagements divers	540		542		544		546			
	Matériel de transport	550		552	493	554		556	493		
	Autres immobilisations corporelles	560		562	49	564		566	49		
TOTAL		570		572		574		576	542		
III	PLUS-VALUES, MOINS-VALUES	(19 %, 15 % et 0 % pour les entreprises à l'IS, 12,8 % pour les entreprises à l'IR) (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)									
Nature des immobilisations cédées virées de poste à poste, mises hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé y compris les produits de la propriété industrielle.		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Immobilisations	Valeur d'actif *	Amortissements *	Valeur résiduelle	Prix de cession *	Plus ou moins-values						
	①				②	③	④	Court terme * ⑤	Long terme		
19 % ⑥		15 % ou 12,8 % ⑦	0 % ⑧								
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
TOTAL	578	580	582	584	586	581	587	589			
	Plus-values taxables à 19 % (1)		579	Régularisations	590	583	594	595			
TOTAL					596	585	597	599			

SAGE Experts-comptables - janvier 2022 : Etat préparatoire.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2033-NOT-SD
 (1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 210F et 208C du CGI. Joindre un état établi selon le même modèle, indiquant les modalités de calcul de ces plus-values.

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)

④

RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES - DÉFICITS REPORTABLES - DIVERS

Désignation de l'entreprise : <u>HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER</u>		Néant <input type="checkbox"/> *	
I RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES			
A NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600	606
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	601	607
	Autres provisions réglementées *	610	616
Provisions pour risques et charges		620	626
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630	636
	Sur stocks et en cours	640	646
	Sur clients et comptes rattachés	650	656
	Autres provisions pour dépréciation	660	666
TOTAL		680	686
B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES		C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES À PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT (Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)	
	Dotations	Reprises	
Fonds commercial	681	683	
Autres immobilisations incorporelles	700	705	
Terrains	710	715	
Constructions	720	725	
Inst. techniques mat. et outillage	730	735	
Inst. générales, agencements amén. div.	740	745	
Matériel de transport	750	755	
Autres immobilisations corporelles	760	765	
TOTAL		770	775
		TOTAL à reporter ligne 322 du tableau n° 2033-B-SD 780	
II DÉFICITS REPORTABLES			
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)		982	8 039
Déficits transférés de plein droit (article 209-II-2 du CGI)		982 bis	
Nombres d'opérations sur l'exercice		982 ter	
Déficits imputés		983	
Déficits reportables		984	8 039
Déficits de l'exercice		960	
Total des déficits restant à reporter		970	8 039
III DIVERS			
Primes et cotisations complémentaires facultatives		381	
dont montant déductible des cotisations facultatives versées en application du I de l'article 154 bis du CGI dont cotisations facultatives Madelin		325	
dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite		327	
Cotisations personnelles obligatoires de l'exploitant *		380	
dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS		326	
N° du centre de gestion agréé		388	
Montant de la TVA collectée		374	
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)		378	
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant		399	
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice		398	
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI		397	

SAGE Experts-comptables Janvier 2022 - Etat Préfaisable

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

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

Formulaire obligatoire (article 53 A du code général des impôts)

⑤

DETERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTEE

DGFIP N° 2033-E-SD 2022

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

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes 121 à 148 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne 143, portées en ligne 128.
* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD § Répartition des salariés et dans la notice n° 2033-NOT-SD au § déclaration des effectifs.

SAGE Experts-comptables, janvier 2022 - Etat préparatoire.

6

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

DGFIP N°2033-F-SD 2022

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

N° de dépôt



(1) Néant *

Exercice clos le

31122021

SIREN

8 5 0 2 7 8 8 8 8

Dénomination de l'entreprise

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER

Adresse (voie)

20 RUE JEANNE D ARC

Code postal

94160

Ville

SAINT-MANDE

NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE	901		NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	902	
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE	903	2	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	904	3094743

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) MME Nom patronymique LE GALL Prénom(s) SINDY

Nom marital LEVY % de détention 99,99 Nb de parts ou actions 3094543

Naissance: Date 10/02/1983 N° Département 94 Commune VITRY-SUR-SEINE Pays FRANCE

Adresse : N° 20 Voie Rue Jeanne D'Arc

Code Postal 94160 Commune SAINT-MANDE Pays FRANCE

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)

Nom marital % de détention Nb de parts ou actions

Naissance: Date N° Département Commune Pays

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

SAGE Experts-comptables, janvier 2022 : Etat préparatoire.

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame.

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

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

7

FILIALES ET PARTICIPATIONS

DGFIP N° 2033-G-SD 2022

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

(1) Néant *

N° de dépôt

Exercice clos le

SIREN

Dénomination de l'entreprise

Adresse (voie)

Code postal Ville


I - NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE :

Forme juridique <input type="text"/>	Dénomination <input type="text"/>	N° SIREN (si société établie en France) <input type="text"/>	% de détention <input type="text"/>
Adresse : N° <input type="text"/> Voie <input type="text"/>		Code Postal <input type="text"/>	Commune <input type="text"/> Pays <input type="text"/>
Forme juridique <input type="text"/>	Dénomination <input type="text"/>	N° SIREN (si société établie en France) <input type="text"/>	% de détention <input type="text"/>
Adresse : N° <input type="text"/> Voie <input type="text"/>		Code Postal <input type="text"/>	Commune <input type="text"/> Pays <input type="text"/>
Forme juridique <input type="text"/>	Dénomination <input type="text"/>	N° SIREN (si société établie en France) <input type="text"/>	% de détention <input type="text"/>
Adresse : N° <input type="text"/> Voie <input type="text"/>		Code Postal <input type="text"/>	Commune <input type="text"/> Pays <input type="text"/>
Forme juridique <input type="text"/>	Dénomination <input type="text"/>	N° SIREN (si société établie en France) <input type="text"/>	% de détention <input type="text"/>
Adresse : N° <input type="text"/> Voie <input type="text"/>		Code Postal <input type="text"/>	Commune <input type="text"/> Pays <input type="text"/>
Forme juridique <input type="text"/>	Dénomination <input type="text"/>	N° SIREN (si société établie en France) <input type="text"/>	% de détention <input type="text"/>
Adresse : N° <input type="text"/> Voie <input type="text"/>		Code Postal <input type="text"/>	Commune <input type="text"/> Pays <input type="text"/>
Forme juridique <input type="text"/>	Dénomination <input type="text"/>	N° SIREN (si société établie en France) <input type="text"/>	% de détention <input type="text"/>
Adresse : N° <input type="text"/> Voie <input type="text"/>		Code Postal <input type="text"/>	Commune <input type="text"/> Pays <input type="text"/>
Forme juridique <input type="text"/>	Dénomination <input type="text"/>	N° SIREN (si société établie en France) <input type="text"/>	% de détention <input type="text"/>
Adresse : N° <input type="text"/> Voie <input type="text"/>		Code Postal <input type="text"/>	Commune <input type="text"/> Pays <input type="text"/>

SAGE Experts-comptables Janvier 2022: Etat préparatoire.

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

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

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE <small>Liberté Égalité Fraternité</small>		N° 2065-SD 2022	
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS		<small>Formulaire obligatoire (art 223 du Code général des impôts) Tombé à date du service</small>	
Exercice ouvert le	01012021	et clos le	31122021
Régime simplifié d'imposition		<input checked="" type="checkbox"/>	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe		Régime réel normal	
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre			
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case			
A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE			
Désignation de la société:		Adresse du siège social:	
HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER 20 RUE JEANNE D ARC 94160 SAINT-MANDE			
SIRET	8 5 0 2 7 8 8 8 8 0 0 0 1 9	MéI :	
Adresse du principal établissement:		Ancienne adresse en cas de changement:	
RÉGIME FISCAL DES GROUPES			
<small>Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)</small>			
Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante			
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:			
		SIRET	
B ACTIVITÉ			
Activités exercées	Gestion de fonds	Si vous avez changé d'activité, cochez la case	
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)			
1 Résultat fiscal	Bénéfice imposable au taux normal	Déficit	
	Bénéfice imposable à 15 %	3 504	Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %
2 Plus-values	PV à long terme imposables à 15 %		
	PV à long terme imposables à 19 %	Autres PV imposables à 19 %	PV à long terme imposables à 0 %
			PV exonérées (art. 238 quindecies)
3 Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches			
Entreprise nouvelle, art. 44 <i>sexies</i>	<input type="checkbox"/>	Jeunes entreprises innovantes, art. 44 <i>sexies</i> -0 A	<input type="checkbox"/>
Entreprise nouvelle, art. 44 <i>septies</i>	<input type="checkbox"/>	Zone franche d'activité, art. 44 <i>quaterdecies</i>	<input type="checkbox"/>
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art. 44 <i>sexdecies</i>	<input type="checkbox"/>	Zone franche Urbaine - Territoire entrepreneur, art. 44 <i>octies</i> A	<input type="checkbox"/>
Zone de développement prioritaire, art. 44 <i>septdecies</i>	<input type="checkbox"/>	Autres dispositifs	<input type="checkbox"/>
Société d'investissement immobilier cotée	<input type="checkbox"/>	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	Plus-values exonérées relevant du taux de 15 %
4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer : dans le secteur productif, art. 244 <i>quater</i> W			
D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)			
1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédits d'impôt			
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un État étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet état, territoire ou collectivité.			
E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)			
Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5%			
F ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4 (cf. notice du formulaire n° 2065-SD)			
1- Si vous êtes l'entreprise, tête de groupe, soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 <i>quinquies</i> C-1-1), cocher la case ci-contre			
2- Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour soucrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée		Nom / Adresse	
		N°	
3- Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 <i>quinquies</i> C-1-2), cocher la case ci-contre			
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe		Nom / Adresse	
		N°	
G COMPTABILITÉ INFORMATISÉE			
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?		OUI <input checked="" type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>
		Si oui, indication du logiciel utilisé	
		Coala	
Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr. S'agissant des notices des liasses fiscales, elles sont accessibles uniquement sur le site www.impots.gouv.fr.			
Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:		Nom et adresse du conseil:	
EXPERTS CONSULTING GROUP 123 rue De Longchamp 75016 PARIS			
Tél:		Tél:	
OGA/OMGA	Viseur conventionné	(Cocher la case correspondante)	
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur conventionné:		Date:	Lieu:
		27052022	SAINT-MANDE
N° d'agrément du CGA/OMGA/viseur conventionné		Qualité et nom du signataire: Président MME LE GALL	
		Signature:	
Examen de conformité fiscale (ECF) <input type="checkbox"/> prestataire :			



Formulaire obligatoire (article 54 quater
du Code général des impôts)

DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
N° 2067
(2022)

RELEVÉ DE FRAIS GÉNÉRAUX

ANNÉE 2021 ou exercice

Désignation de l'entreprise HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER

du _____

Adresse 20 RUE JEANNE D ARC 94160 SAINT-MANDE

au _____

A - FRAIS ALLOUÉS DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT AUX PERSONNES LES MIEUX RÉMUNÉRÉES : v. notice 1								
NOM, PRÉNOM ET EMPLOI OCCUPÉ					ADRESSE COMPLÈTE			
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
RÉMUNÉRATIONS DIRECTES OU INDIRECTES (dans l'ordre du tableau ci-dessus)					Frais de voyages et de déplacements (v. notice 6)	DÉPENSES ET CHARGES AFFÉRENTES		TOTAL DES COLONNES 5 à 8
Montant des rémunérations de toute nature (v. notice 2)	Montant des indemnités et allocations diverses (v. notice 3)	Valeur des avantages en nature (v. notice 4)	Montant des remboursements de dépenses à caractère personnel (v. notice 5)	TOTAL DES COLONNES 1 à 4		aux véhicules et autres biens (v. notice 7)	aux immeubles non affectés à l'exploitation (v. notice 8)	
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
**								

**TOTAUX

B - AUTRES FRAIS		10
Cadeaux de toute nature, à l'exception des objets conçus spécialement pour la publicité, et dont la valeur unitaire ne dépasse pas 73 € par bénéficiaire (toutes taxes comprises)		
Frais de réception, y compris les frais de restaurant et de spectacles, qui se rattachent à la gestion de l'entreprise et dont la charge lui incombe normalement		3 410
Total		3 410

C - ÉLÉMENTS DE RÉFÉRENCE (v. notice 1) :			
Total des dépenses		Bénéfices imposables 9	
- de l'exercice . 2021 . . . (total col.9 + total col.10) 10	3 410	- de l'exercice . 2021 . . 10	3 504
- de l'exercice précédent 10		- de l'exercice précédent 10	
Nom et qualité du signataire		À <u>SAINT-MANDE</u> , le <u>27 05 2022</u>	
		Signature,	

Les montants sont arrondis à l'unité la plus proche.

2022	Détermination et suivi des charges financières nettes non admises en déduction et des capacités de déduction inemployées en report en application de l'article 212 bis du CGI	2464		
<i>(À souscrire par les sociétés indépendantes non membres d'un groupe fiscal et par les sociétés membres d'un groupe fiscal pour la détermination de leur résultat comme si elles étaient imposées séparément)</i>				
I – Montant de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice				
A- Règles de droit commun				
Charges financières nettes de l'exercice	a			
EBITDA fiscal de l'exercice	b			
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice (montant le plus faible entre a - 30 %*b et a - 3 000 000 €)	(c-1)			
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice, après application du complément de déduction de 75 % (régime spécial applicable aux entreprises autonomes): (c-1) – 75 % x (c-1)	(c-2)			
B- Clause de sauvegarde en faveur des entreprises membres d'un groupe consolidé				
Ratio fonds propres/actifs de l'entreprise en %	d			
Ratio fonds propres/actifs du groupe consolidé en %	e			
Si (d) est supérieur ou égal à (e) : Complément de déduction des charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice = 75 % x (c-1)	f			
C- Règles applicables aux situations de sous-capitalisation				
Fraction de charges financières nettes de l'exercice non admises en déduction au titre du premier plafond de sous-capitalisation, afférent aux dettes contractées auprès d'entreprises non liées ou auprès d'entreprises liées pour la part n'excédant pas une fois et demie les fonds propres	g			
Fraction de charges financières nettes de l'exercice non admises en déduction au titre du second plafond de sous-capitalisation, afférent à la part des dettes contractées auprès d'entreprises liées excédant une fois et demie les fonds propres	h			
II – Suivi des charges financières nettes non admises en déduction et des capacités de déduction inemployées en report				
A- Suivi des charges financières nettes en report				
Stock de charges financières nettes restant à imputer à l'ouverture de l'exercice (y compris le solde de la fraction d'intérêt mentionné au 6ème alinéa de l'article 212 du CGI, non imputé à la clôture du dernier exercice ouvert avant le 1er janvier 2019)	i			
Montant des charges financières nettes en report transférées	(i bis)			
Dont montant des charges financières nettes transférées de plein droit (art.209-II-2 du CGI)	(i ter)			
Nombre d'opérations sur l'exercice concernées par le transfert de plein droit (2)	(i quater)			
Montant de charges financières nettes en report imputé au titre de l'exercice	j			
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice et reportables : (c-1) – (f) ou (g) + 1/3 x (h)	k			
Stock de charges financières nettes restant à imputer à la clôture de l'exercice (i) - (j) + (k)	l			
B- Suivi des capacités de déduction inemployées en report				
	Stock à l'ouverture de l'exercice	Capacités de déduction inemployées transférées de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)	Capacités de déduction employées au titre de l'exercice (1)	Stock à la clôture de l'exercice
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-5	m			
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-4	n			
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-3	o			
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-2	p			
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-1	q			
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N	r			
(1) Cette colonne peut être servie si (a) est supérieur à (c-1) – (f)				
(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits, charges et/ou capacités de déduction et le montant				

2022	Détermination du résultat net de cession, de concession ou de sous-concession de brevets et d'actifs incorporels assimilés imposable à taux réduit						2468
<i>(A soucrire par les entreprises non membres d'un groupe fiscal au sens de l'article 223 A du CGI)</i>							
1. Modalités de calcul du résultat net imposable au taux réduit de 10 %							
1	2	3	4	5	6	7	
Actif, bien ou service, famille de biens ou services	Dénomination	Date de premier exercice de l'option	Résultat net déficitaire restant à reporter au titre de l'exercice précédent	Résultat net de l'exercice	Rapport d'assujettissement au taux réduit de l'exercice	Résultat net imposable à taux réduit imputé sur le déficit de l'exercice 7a imposé à 10 % 7b	
Total							
2. Résultat net imposable à taux réduit issu des inventions brevetables non brevetées certifiées par l'INPI							
	Type d'invention brevetable non brevetée certifiée par l'INPI					Résultat net imposable à taux réduit issu de l'invention	
Total							
3. Résultat net imposable à taux réduit calculé en faisant usage du rapport de remplacement							
	Date de l'agrément	Résultat net imposable à taux réduit sous agrément					
Total							

SAGE Experts-comptables Janvier 2022 : Etat préparatoire.

2022	REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS DE L'EXERCICE		2069RCI
Exercice du 01 / 01		au 31 / 12	ou au titre de l'année N
		Néant	
		PME au sens communautaire	<input checked="" type="checkbox"/>
Régime de l'intégration fiscale (article 223 A du CGI) : la société mère du groupe doit souscrire le formulaire n° 2069-RCI pour chacune des sociétés du groupe y compris sa propre déclaration (article 49 septies Q de l'annexe III au CGI)			
		Si vous êtes la société mère, cocher la case ci-contre	<input checked="" type="checkbox"/>
Dans ce cas, indiquer la dénomination, adresse et SIREN de la société du groupe pour laquelle les réductions et crédits d'impôt sont déclarés (y compris pour les crédits et réductions d'impôt de la société mère)			
HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER 20 RUE JEANNE D ARC 94160 SAINT-MANDE 850278888			
I - REDUCTIONS ET CREDITS D IMPOT DISPENSES DE DECLARATION SPECIALE			
Crédit d'impôt		Montant	
MEC		2 100	
Réduction d'impôt en faveur du mécénat - montant des dons et versements consentis à des organismes dont le siège est situé au sein de l'UE ou de l'EEE		3 500	
dont montant des dons au profit de la reconstruction de Notre-Dame de Paris			
Dont montants versés aux fédérations ou unions d'organismes ayant pour objet exclusif de fédérer, d'organiser, de présenter et de promouvoir les organismes agréés en vue du financement des PME			
Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (complément)			
		Dont montant préfinancé	
Montant total des rémunérations versées n'excédant pas 2,5 SMIC et ouvrant droit à crédit d'impôt versées à des salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte			
Montant des rémunérations éligibles à la majoration pour les salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte, des professions pour lesquelles le paiement des congés et des charges sur les indemnités de congés est mutualisé entre les employeurs affiliés obligatoirement aux caisses de compensation prévue à l'article L.3141-30 du code du travail			
Quote-part de crédit d'impôt résultant de la participation de l'entreprise dans des sociétés de personnes ou groupements assimilés			
II - CREDITS D IMPOT AVEC DEPOT OBLIGATOIRE D UNE DECLARATION SPECIALE			
Crédit d'impôt		Montant	
Crédit d'impôt en faveur de la recherche - dont montant du crédit d'impôt pour les dépenses situées dans les DOM			
PRECISIONS SUR L'UTILISATION DES CREDITS D'IMPOTS (Utilisation de la valeur AUT « Autres crédits d'impôts)			
III - CAS PARTICULIERS			
CI déposé en cas de cessation au titre de l'année N		Montant	
CI déposé au titre de l'année civile N-2, N-1 en cas d'exercice de plus de 12 mois		Montant	

Taux réduit d'impôt sur les sociétés
Détermination des bénéfices soumis au taux réduit
(art 219 I b du CGI, article 46 quater -0ZZ bis A de l'annexe III)

CALC219BF4 (2022)

Identification de la société

Désignation de la société et adresse de son principal établissement

Numéro SIRET du principal établissement

Code APE

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER 20 RUE JEANNE D ARC 94160 SAINT-MANDE
85027888800019
6630Z

Adresse du siège social si différente

I. Résultats de l'exercice

A. Résultats imposables dans les conditions de droit commun		
a	Bénéfice net de l'exercice avant imputation des déficits antérieurs	3 504
b	Dont plus-value nette à court terme	
c	Déficits ou amortissements réputés différés imputés au titre de l'exercice	
B. Résultats relevant du régime des plus-values à long terme		
d	Plus-value nette à long terme de l'exercice	
e	Dont résultat net de la concession de licences d'exploitation CGI art 39 terdecies -1	
f	Dont moins-values à long terme ou déficits imputés au titre de l'exercice	

II. Bénéfices soumis au taux réduit

g	Montant maximum exigible au taux réduit : 38120 € x durée de l'exercice en mois /12	38 120
h	Dont plus-value nette à court terme imposable	
i	Dont résultat net imposable dans les conditions de droit commun autre que la plus-value nette à court terme de l'exercice	3 504
j	Dont résultat net imposable de la concession de licences d'exploitation CGI art 39 terdecies -1	
k	Dont plus-value nette à long terme autre que le résultat net imposable de la concession de licences d'exploitation CGI art 39 terdecies -1	
Total lignes h à k		3 504

l **III. Bénéfices soumis au taux normal** (a-c-h-i)m **IV. Plus-value nette à long terme soumise au taux de 19%** (d-j-k)

**Taux réduit d'impôt sur les sociétés - Répartition du capital
(art 219 I b du CGI, article 46 quater -0ZZ bis A de l'annexe III)**LTENG219B4 (2022)
PAGE 1/3**Identification de la société**

Désignation de la société et adresse de son principal établissement

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER

Numéro SIRET du principal établissement

85027888800019

Code APE

6630Z

Adresse du siège social si différente

PARTICIPATIONS DÉTENUES PAR D'AUTRES SOCIÉTÉS A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

(a)	(b)	(c)	(d)
Désignation de la société participante et adresse de son siège social	% de participation	Nom et adresse des personnes physiques participant au capital de la société (a)	% de participation détenu dans la société (a)

**Taux réduit d'impôt sur les sociétés - Répartition du capital
(art 219 I b du CGI, article 46 quater -0ZZ bis A de l'annexe III)**

LTENG219B4 (2022)
PAGE 3/3

HOLDING FONCIERE DE L'IMMOBILIER

MODIFICATIONS INTERVENUES DANS LA COMPOSITION DU CAPITAL AU COURS DE L'EXERCICE

Nature de l'opération	Nom et adresse de l'acheteur/souscripteur	Nom et adresse du vendeur	% de participation concerné par l'opération

SAGE Experts-comptables Janvier 2022 - Etat préparatoire.