

## **NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR FREE INVEST**

**Le présent document reçoit l'approbation totale de FREE INVEST**

**LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS (FSMA)**

**21/10/2022**

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.**

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

<p><b>Partie 1 – Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée</b></p>
---

### **A. Risques liés à l'émetteur**

L'Emetteur est une société spécialisée dans l'activité d'agences immobilières.

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 sortie de l'opération. L'actif refinancé n'est pas destiné à être vendu mais conservé à titre patrimonial. Le remboursement de l'emprunt est lié à la revente prochaine d'une société du groupe de l'Emetteur.

L'Emetteur est exposé au risque lié à la typologie de l'opération. L'objet du refinancement porte notamment sur le remboursement d'une autre dette déjà réalisée sur l'actif.

L'Emetteur est exposé à la situation géopolitique et sanitaire actuelle. En effet, la situation sanitaire et géopolitique peut impacter la commercialisation et les travaux.

### **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 1 250 000€. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

<b>Partie 2 – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement</b>
--

#### **A. L'identité de l'émetteur**

##### 1. Données concernant l'émetteur

Free Invest est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 63, Avenue des Champs-Élysées – 75008 Paris et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 450 853 957. Son site internet est le suivant : <http://www.desjouis.net/>

##### 2. Activité de l'Emetteur

Free Invest est spécialisée dans l'activité d'agences immobilières.

Elle a pour objet social : La gestion de tous sites industriels et commerciaux, la gestion de tous actifs immobiliers, le conseil en montage et le montage d'opérations en matière d'immobilier commercial, industriel et d'habitation, et généralement toutes opérations mobilières, immobilières et financières se rattachant directement ou indirectement à l'objet précité et à tous objets connexes ou similaires ou susceptibles de faciliter l'exploitation ou le développement de l'objet social de la société, le tout, tant pour elle-même que pour le compte de tiers ou en participation sous quelque que forme que ce soit, notamment par voie de création de sociétés, de commandites, de fusion ou d'absorption, de souscription, d'avance, d'achat ou de vente de titres et droits sociaux et cessions et locations de tout ou partie de ces biens, droits mobiliers ou immobiliers ou par tout autre mode.

Toutes opérations de marchand de biens, de lotissements, d'expertise immobilière et de conseil en immobilier, investissements, financements, techniques de construction ou autres, publicité, marketing, études de marché et Conseils en matière de biens agricoles, fonciers et forestiers.

L'aménagement de tous immeubles, maisons de rapport, hôtels ou maisons meublées, leur mise en valeur, leur location ou leur vente, l'aménagement de tous locaux ainsi que leur décoration, la réalisation d'appartements témoins, l'administration, la location et l'exploitation desdits biens meublés ou immeubles.

La réhabilitation et la rénovation de tous locaux, à usage d'habitation, de bureaux, commerces, industriel etc

La prospection, la négociation, l'achat et la vente de toutes terres agricoles.

L'aménagement, la gestion et l'entretien de tous espaces verts, soit pour son propre compte, soit à titre de prestataire de services.

L'initiation, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion d'affaires immobilières, soit pour son propre compte, soit à titre de prestataire de services, en toutes qualités, et notamment celles du maître d'ouvrage, de Maître d'ouvrage délégué et de Coordinateur.

### 3. Actionnariat

#### Actionnaires :

98% - M. Nicolas DESJOUIS

### 4. Opérations conclues par l'Emetteur

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

### 5. Organe d'administration

#### Composition :

Président : Nicolas DESJOUIS

#### 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 Free Invest.

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

### 1. Comptes annuels

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

### 2. Déclaration sur le fonds de roulement

L'Emetteur déclare que de son point de vue, son fonds de roulement net 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 21/10/2022 ses capitaux propres s'élèvent à 1 392 662.68€.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 3 641 723.74€ réparti comme décrit ci-dessous :

- 1 130 136.99€ de dette obligataire Homunity ;
- 2 511 586.75€ de dette MyPartnerBank.

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

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

### **C. Identité de l'offreur**

La société Raizers est une société par actions simplifiée de droit français, dont le siège social est situé au 16, rue Fourcroy, 75017 Paris, immatriculée auprès du 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](http://www.raizers.com)

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

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

#### 1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1 700 000€
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	1 250 000€
Valeur nominale d'une Obligation	1€
Date d'ouverture de l'Offre	21/10/2022
Date de fermeture de l'Offre	31/10/2022
Date d'émission prévue des obligations	31/10/2022
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 1 700 000€. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

#### 3. Modalités de souscription et de paiement

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués 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 26 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 »).

La souscription aux un million sept cent mille (1 700 000) 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 (la « Période de Souscription »).

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

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

chaque jour, comptabilisation des paiements 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 31/10/2022 (la « Date d'Emission »).

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

#### 4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 31/10/2022.

#### 5. Frais

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

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

#### 1. Description du projet immobilier

##### **Opération**

L'opération « Chemin de Nice » est située [19, Chemin forestier – 06300, Nice](#).

Elle est portée par M.Nicolas DESJOUIS via sa filiale d'investissement patrimoniale la SAS Free Invest. Il est Président du [groupe Desjouis](#) spécialisé dans la promotion immobilière et l'aménagement foncier que ce soit pour des installations commerciales (centre commerciaux) des opérations de promotion, ou encore dans le secteur des énergies renouvelables.

Le projet « *Chemin de Nice* » porte sur la **valorisation de deux villas**, implantées sur un terrain d'une superficie de 1 230m<sup>2</sup>, dans le quartier recherché du Mont Boron, qui ont été acquises en 2010 et 2020. Des travaux de valorisation, de rénovation et de modernisation sont en cours dans l'objectif de mettre en location les villas en mai 2023 pour un loyer minimal de 20 000€/mois. Les acquisitions et une partie des travaux ont été financés grâce à un prêt 2 870 000€ de la BPE de et une dette obligataire de 1m€ auprès de la plateforme de crowdfunding Homunity.

Raizers est sollicitée pour refinancer la ligne de dette obligataire d'Homunity ainsi que certains frais liés à l'opération à hauteur de 1,7 millions € incluant un an d'intérêts séquestrés dont 6 mois seront versés à la date d'émission (31 octobre 2022). L'emprunt sera garanti par une **caution personnelle notariée** de Monsieur DESJOUIS dont le patrimoine avoisine les 115m€ et une **fiducie-sureté** sur les parts de la SCI Chemin de Nice portant l'actif.

La dette sera remboursée à la suite de la vente des parts de M. DESJOUIS dans un actif dont il possède 50% des parts. Le produit de cession immédiat de l'opérateur permettra de couvrir le capital et les intérêts de la dette.

### Emplacement

[Nice](#) est une commune du littoral située dans les Alpes Maritime. C'est la deuxième plus importante agglomération de la région Provence Alpes Côte d'Azur après Marseille. On y compte près de 342 000 habitants à l'année. C'est une cité universitaire proposant également plusieurs quartiers d'affaires et de nombreux musées et espaces de loisirs.

La villa est située dans le quartier du Mont Boron au sud-est de la ville. Cette localisation est connue pour son très beau panorama, secteur convoité, calme et résidentiel.

### Zoom sur le programme

Lot n°	Niveau	Typologie	Année de construction	surface pondérée	Prix/m <sup>2</sup>	Valorisation	Précommercialisé (oui ou non)
Les Lierres	R+1	Villa	1952	113	17 000	1 921 000	non
Le Mas des Collines	R+2	Villa	2010	215	20 000	4 300 000	non
<b>TOTAL</b>				<b>328</b>	<b>18 966</b>	<b>6 221 000</b>	

Les deux villas se trouvent sur un terrain privatif de 1 295m<sup>2</sup>.

#### Villas « Les Lierres » - Maison Basse

- Rez-de-chaussée bas : une pièce avec une salle d'eau.
- Rez-de-chaussée haut : cuisine, séjour, salle à manger, dégagement, chambre avec placards à l'est, chambre avec placards au sud, chambre au sud, un WC et une salle de douche.

#### Villa « Le Mas des Collines » - Maison Haute

- Rez-de-chaussée bas : garage, piscine maçonnée de forme rectangulaire dont l'espace est sécurisé par barrière en verre.
- Rez-de-chaussée haut : hall d'entrée, salle à manger, cuisine ouverte équipée et aménagée, cellier, cave, séjour et salon, sanitaires invités avec lave-mains, placards, buanderie accès par l'extérieur.
- 1er étage : dégagement, chambre de maître avec placards, salle de douche ouverte sur la chambre, un WC, terrasse, salle de douche, WC, chambre avec terrasse au nord, chambre avec terrasse nord-ouest.
- 2ème étage : espace sous combles aménagé en chambre d'amis, salle de douche, WC, solarium

### Travaux et prestataires

Dans le cadre de cette opération les villas seront entièrement rénovées et remise au goût du jour.

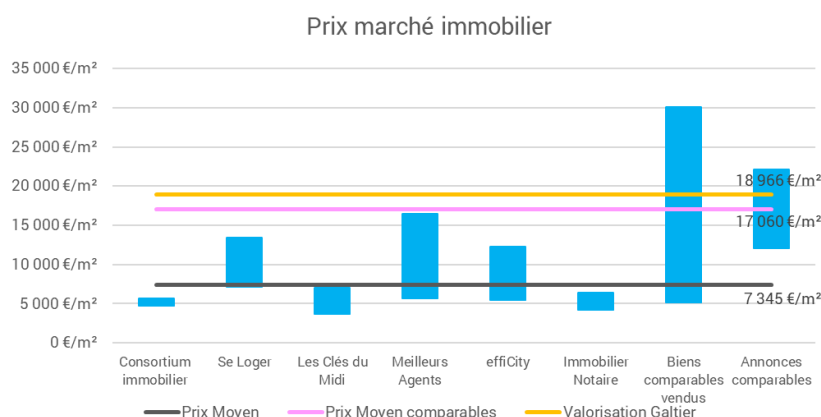
### Zoom sur les prestataires (archi, entreprise du BTP, etc.):

- Climatisation : [SAS Gentilini](#), 9 ans d'existence, 2 000€ de capital social, 697k€ de CA en 2017  
⇒ **10 367€ HT**
- Cuisine : Schmidt  
⇒ **22 113,52€**
- Ebéniste : [SAS Armando Arduin](#), 8 ans d'existence  
⇒ **9 200€**
- Electricité : [EGGE](#), 17 ans d'existence  
⇒ **9 665€ HT**
- Gros-œuvre : [Garino&Fils](#), 23 ans d'existence, 7 622,45€ de capital social ; 1,52m€ de CA 2018  
⇒ **171 490€ HT**
- Menuiserie : [ProdAlu](#), 28 ans d'existence, 200k€ de capital social, 2,4m€ de CA 2016  
⇒ **58 982,79€ HT**
- Peinture : [ELG](#), 4,5/5 avis Google (73 avis), [10 ans d'existence](#), 200k€ de capital social, 310k€ de CA 2020  
⇒ **36 068,83€ HT**
- Plomberie : [SAS Gentilini](#), 9 ans d'existence, 2 000€ de capital social, 697k€ de CA en 2017  
⇒ **17 401€ HT**
- Terrassement : [Hafid Abdelaali](#), 10 ans d'existence  
⇒ **4 860€ HT**

---

## Prix de marché






---



[Galtier Valuation](#) a valorisé les deux villas en mai 2021 pour un total de 6 221 000€ après rénovation. 17 000€/m<sup>2</sup> pour la villa « Le Lierres » et 20 000€/m<sup>2</sup> pour la villa « Le Mas des Collines ». Ce qui valorise l'ensemble à 18 966€/m<sup>2</sup>.

Le marché des villas de luxe est très volatile. On le remarque d'ailleurs avec les fourchettes de prix affichées pour les biens comparables vendus ou les biens actuellement sur le marché. Le prix de l'ensemble est dans la fourchette haute du marché ce qui est cohérent avec le caractère exceptionnel, la localisation très prisée, la vue mer et la rénovation réalisée sur le complexe immobilier « Chemin de Nice ».

Biens à vendre à proximité :

Photo	Description	
	<p>Nice Mont Boron, superbe villa de 1902 de 314 m<sup>2</sup>, beaucoup de charme, vue féérique la baie de Nice et la colline du Château, exposition sud-ouest, jardin entièrement complanté de 1 000m<sup>2</sup> avec piscine.</p> <p><a href="#">Annonce</a></p>	Type : Villa
		Nb pieces : 7
		Surface : 314 m <sup>2</sup>
		Prix : 3 800 000 €
		Prix en €/m <sup>2</sup> : 12 102 €/m <sup>2</sup>
	<p>Bastide Bourgeoise entre le Cap de Nice et Villefranche-sur-Mer Située dans un quartier privilégié de la côte d'azur, cette propriété de 1925 dispose d'une terrasse avec vue unique sur la presque-île de Saint-Jean-Cap-Ferrat et la rade de Villefranche-sur-Mer.</p> <p><a href="#">Annonce</a></p>	Type : Villa
		Nb pieces : 7
		Surface : 204 m <sup>2</sup>
		Prix : 4 500 000 €
		Prix en €/m <sup>2</sup> : 22 091 €/m <sup>2</sup>
	<p>Charmante villa offrant une vue mer panoramique à couper le souffle. A vendre via Savills Beaulieu-sur-Mer : emplacement d'exception sur la pointe du Cap de Nice pour cette Villa de 350m<sup>2</sup> sur 1400m<sup>2</sup> de terrain en grande partie plat.</p> <p><a href="#">Annonce</a></p>	Type : Villa
		Nb pieces : 6
		Surface : 350 m <sup>2</sup>
		Prix : 5 960 000 €
		Prix en €/m <sup>2</sup> : 17 029 €/m <sup>2</sup>
	<p>Dans un quartier résidentiel et l'un des plus prestigieux de la capitale Azurienne, qui apprécie sa position dominante et son accès facile à Villefranche sur Mer, Saint Jean Cap Ferrat et Monaco.</p> <p>Cette villa de 1925, calme et bien exposée de 205m<sup>2</sup> avec une terrasse de 315 m<sup>2</sup> offre une vue panoramique à couper le souffle.</p> <p><a href="#">Annonce</a></p>	Type : Villa
		Nb pieces : 6
		Surface : 205 m <sup>2</sup>
		Prix : 4 500 000 €
		Prix en €/m <sup>2</sup> : 21 951 €/m <sup>2</sup>
	<p>Au cœur du Mont Boron avec une vue imprenable sur la rade de Villefranche-sur-Mer et Cap Ferrat, cette villa de 160m<sup>2</sup> sur un terrain de 704m<sup>2</sup> avec piscine et sa pool-house.</p> <p><a href="#">Annonce</a></p>	Type : Villa
		Nb pieces : 7
		Surface : 160 m <sup>2</sup>
		Prix : 1 940 000 €
		Prix en €/m <sup>2</sup> : 12 125 €/m <sup>2</sup>
<b>PRIX MOYEN</b>		<b>17 060 €/m<sup>2</sup></b>



### Biens vendus à proximité :

Vendue en	Adresse	Type	Nb pièce	Surface	Prix	Prix en €/m <sup>2</sup>
octobre-21	AV JEAN LORRAIN	Villa	7	236 m <sup>2</sup>	7 100 000 €	30 085 €/m <sup>2</sup>
avril-21	AV CAP DE NICE	Villa	7	200 m <sup>2</sup>	3 880 000 €	19 400 €/m <sup>2</sup>
novembre-20	AV ERNESTINE	Villa	6	270 m <sup>2</sup>	1 385 750 €	5 132 €/m <sup>2</sup>
août-20	CHE FORESTIER	Villa	5	220 m <sup>2</sup>	2 250 000 €	10 227 €/m <sup>2</sup>
juillet-20	RTE FORESTIERE	Villa	4	260 m <sup>2</sup>	1 750 000 €	6 731 €/m <sup>2</sup>
juin-20	BD MAURICE MAETERLINCK	Villa	7	200 m <sup>2</sup>	2 100 000 €	10 500 €/m <sup>2</sup>
mai-20	BD PRINCESSE GRACE DE MONACO	Villa	4	140 m <sup>2</sup>	2 150 000 €	15 357 €/m <sup>2</sup>
juillet-19	AV JEAN LORRAIN	Villa	4	114 m <sup>2</sup>	1 550 000 €	13 596 €/m <sup>2</sup>
avril-19	AV JEAN LORRAIN	Villa	5	198 m <sup>2</sup>	1 091 040 €	5 510 €/m <sup>2</sup>
mars-19	RTE FORESTIERE	Villa	4	120 m <sup>2</sup>	1 300 000 €	10 833 €/m <sup>2</sup>
septembre-18	AV JEAN LORRAIN	Villa	4	160 m <sup>2</sup>	2 348 000 €	14 675 €/m <sup>2</sup>
juin-18	CHE FORESTIER	Villa	5	220 m <sup>2</sup>	2 050 000 €	9 318 €/m <sup>2</sup>
novembre-17	BD DU MONT BORON	Villa	7	299 m <sup>2</sup>	7 200 000 €	24 080 €/m <sup>2</sup>
juillet-17	AV ERNESTINE	Villa	4	95 m <sup>2</sup>	1 350 000 €	14 211 €/m <sup>2</sup>
					<b>PRIX MOYEN</b>	<b>13 547 €/m<sup>2</sup></b>

### Stratégie de commercialisation

Les villas sont destinées à être louées et conservées dans le patrimoine de la société.

La location devrait démarrer à la fin des travaux soit en mai 2023, le loyer mensuel estimé par Christie's serait de 20 000€/mois (estimation réalisée en mai 2021).

La stratégie de remboursement de l'opérateur est liée à la vente d'un autre actif du groupe.

### Planning prévisionnel



### Bilan de la promotion

Postes	Montants TTC	Commentaires	Bilan au marché	Commentaires
<b>Valorisation</b>	<b>6 221 000</b>	<b>18 966 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5 595 550</b>	<b>17 060 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Loyer</b>	<b>240 000</b>	<b>Sur une année</b>	<b>240 000</b>	<b>Sur une année</b>
Coût d'acquisition	3 600 000		3 600 000	
Villa les Lierres	1 350 000	11 947 €/m <sup>2</sup>	1 350 000	11 947 €/m <sup>2</sup>
Villa Le Mas des Collines	2 250 000	9 073 €/m <sup>2</sup>	2 250 000	9 073 €/m <sup>2</sup>
Frais notaires	199 365	6%	199 365	6%
Travaux	408 178	1 037 €/HT/m <sup>2</sup>	408 178	1 037 €/HT/m <sup>2</sup>
Assurances	10 000		10 000	
Frais financiers, frais de gestion et frais divers (dont intérêts séquestrés)	834 684		834 684	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>5 052 227</b>	<b>15 403 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5 052 227</b>	<b>15 403 €/m<sup>2</sup></b>
Intérêts financiers	85 000		85 000	6 mois restant
<b>Coût de revient total</b>	<b>5 137 227</b>	<b>15 662 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5 137 227</b>	<b>15 662 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette</b>	<b>1 323 773</b>		<b>698 323</b>	
En % du Chiffre d'affaires	21%		12%	

Fiducie-Sureté sur les parts (un an d'intérêts séquestrés inclus) :

Base valorisation Galtier

- Loan to Value (Emprunt / Chiffre d'Affaires) : 73%
- Loan to Cost (Emprunt / Coût de Revient) : 89%
- Loan to Acquisition (Emprunt / Coût d'acquisition) : 127%

Base valeur de marché

- Loan to Value (Emprunt / Chiffre d'Affaires) : 82%

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

Besoins		Ressources		
<b>Prix de revient à l'acquisition TTC</b> (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	482 227 €	10%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	1 700 000 €	34%
		Crédit d'accompagnement Banque BPE :	2 870 000 €	57%
<b>Total besoins</b>	<b>5 052 227 €</b>	<b>Total ressources</b>	<b>5 052 227 €</b>	<b>100%</b>

#### **Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts**

##### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	€
Valeur nominale	1€
Date d'échéance	31/10/2022
Date de remboursement	30/04/2024
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 17 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 18 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10%
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 14 du Contrat obligataire

#### **Partie 5 – Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés**

##### A. Droit applicable

Les obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit français.

##### B. Litige

Tout litige relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Emetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux français.

##### C. Information aux obligataires

Les informations relatives au suivi des activités de l'Emetteur seront disponibles sur le site de Raizers ([www.raizers.com](http://www.raizers.com)).

## **Annexes**

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

Free Invest – Immatriculée au RCS de Paris  
n° 450 853 957 - SAS au capital de 300 000 €  
63, Avenue des Champs-Élysées - 75008 Paris

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE  
D'UN MONTANT DE 1 700 000 EUROS  
COMPOSE DE 1 700 000 OBLIGATIONS  
(le « Contrat »)**

**AVERTISSEMENT**

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

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

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

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

**1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS**

La société Free Invest, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 63, Avenue des Champs-Élysées - 75008 Paris et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 450 853 957, 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 : « Agences immobilières » 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 auprès du 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 refinancer un actif situé au 19, Chemin forestier - 06300Nice (« **Actif** »). L'opération est nommée « Chemin de Nice » (l'« **Opération** »).

L'Actif est décrit ci-dessous :

Lot n°	Niveau	Typologie	Année de construction	surface pondérée	Référence cadastrale
Les Lierres	R+1	Villa	1952	113	KH 37 (5a62ca)
Le Mas des Collines	R+2	Villa	2010	215	KH 36 (5a67ca)
<b>TOTAL</b>				<b>328</b>	

#### 4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal d'un million sept cent mille euros (1 700 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par un million sept cent mille (1 700 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'Article 14 du Contrat (les « **Obligations** »).

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

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription (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 26 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 un million sept cent mille (1 700 000) 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 (la « **Période de Souscription** »).

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

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

- chaque jour, comptabilisation des paiements 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 31/10/2022 (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 14 augmenté d'un pourcent (1%). Si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt de six (6) mois supplémentaires, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu à l'Article 14 augmenté de deux pourcents (2%).

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

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

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

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

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

## **11 CAUTION PERSONNELLE NOTARIEE**

Monsieur Nicolas DESJOUIS, né le 3 mai 1980, résidant au 14Ter, Rue Anna Jacquin - 92100 Boulogne-Billancourt, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle notariée.

## **12 FIDUCIE A TITRE DE GARANTIE**

Cet Emprunt Obligataire se réalisera sous la condition suspensive de signature d'un contrat de fiducie à titre de garantie dont les Parties attestent avoir connaissance et portant sur les parts de la société SCI Chemin de Nice dont le siège social est situé au 128, Rue la Boétie – 75008, Paris et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 521 433 771. En cas de survenance d'un cas d'exigibilité anticipé, tel que décrit à l'Article 19 du Contrat ou, plus généralement, en cas de défaut de paiement de l'Emetteur à la Date d'Echéance, le Représentant de la Masse pourra notamment demander l'attribution ou la cession des parts à son bénéfice, dans les conditions prévues au contrat de fiducie signé entre l'Emetteur et Raizers.

En outre, il est entendu entre les Parties que le défaut de paiement des frais de gestion prévus dans le contrat de fiducie constitue un cas d'exigibilité anticipée, au sens de l'Article 19 du Contrat.

## **13 CONDITIONS SUSPENSIVES**

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



- Réception du contrat de fiducie signé ;
- Réception de l'acte de caution personnelle notariée signé en original ;
- Réception de l'échéancier lié à la dette homunity de 1m€ liée à l'opération Chemin de Nice

## 14 INTÉRÊTS

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

$$Mv = Mi \times Tx$$

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.

Il est entendu entre les Parties que les intérêts échus et exigibles la première année, soit au 31/10/2023 seront séquestrés auprès de la Banque Séquestre.

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

## 15 INTERETS DE RETARD

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.

## 16 CONDITION PARTICULIERE

Le remboursement de l'Emprunt Obligataire est lié à la revente des actions (60% de détention) détenues par l'Emetteur dans la société Trinquet Village, société par actions simplifiée au capital de 10 000€, immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 843 581 778 et dont le siège social est situé au 128, rue de la Boétie – 75008 Paris.

En cas de cession des actions détenues par l'Emetteur dans la société Trinquet Village avant la Date d'Echéance de l'Emprunt Obligataire, l'Emetteur s'engage, de manière expresse et inconditionnelle, à verser à

Raizers le produit de cette vente au plus tard dans les 10 jours ouvrés suivant la cession et cela afin de rembourser l'Emprunt Obligataire (intérêts et capital).

En outre, il est entendu entre les Parties que le non-respect par l'Emetteur de l'Article 16 du Contrat constitue un cas d'exigibilité anticipée au sens de l'Article 19 du Contrat.

## 17 REMBOURSEMENT

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

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

## 18 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

L'Émetteur pourra, à compter de toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité ou d'une partie seulement des Obligations restant en circulation à tout moment avant leur Date d'Échéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant de Remboursement Volontaire (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** »).

### 18.1 Remboursement anticipé total

En cas de remboursement de la totalité des Obligations avant la Date d'Echéance, 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%.**

### 18.2 Remboursement anticipé partiel

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

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

Si l'Emetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'Echéance, l'Article 17.1 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<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> mois.
  - o Les 100 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
  
- **Au bout de 12 mois, l'émetteur devra payer les montants d'intérêts suivants :**
  - o Au titre de la 1<sup>ère</sup> tranche : 5 000€.
  - o Au titre de la 2<sup>ème</sup> tranche : 7 500€.
  - o Au titre des 100 000 obligations restantes (non remboursées et non annulées à cette date) : 10 000€. En effet :  $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$ .

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

- **Au bout de 24 mois (date d'échéance de l'emprunt) :**
  - o L'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€.**

## 19 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance de l'un des événements prévus ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification

écrite, sans mise en demeure préalable, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent du montant des intérêts courus à la Date de Remboursement anticipé au Taux d'Intérêt Minimum. Les modalités de calcul du taux et du montant des intérêts en cas d'exigibilité anticipée sont identiques à celles énoncées en Article 17 :

- défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû 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 :
  - Cession de la SAS Trinquet Village ;
  - modification(s) de l'Opération décrite en Article 3 (exemple : l'Emetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Emetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse par écrit et que ce dernier a consenti à une/de telle(s) modification(s) ;
  - non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
  - inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;
  - refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
  - changement de contrôle immédiat ou futur de l'Emetteur et/ou modification de son/ses ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s).

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

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

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

- en cas de décès, état de cessation de paiement ou de surendettement, de redressement judiciaire civil ou commercial, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou de déconfiture du représentant légal de l'Emetteur et ce dans les limites permises par la loi ;
- en cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au présent Contrat et en particulier aux déclarations et garanties de l'Emetteur ;

- en cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés, ouverture d'une procédure d'alerte, de règlement amiable, d'une procédure collective ou de toute autre procédure similaire ;
- en cas de cessation de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;
- en cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;
- en cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur 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.

## **20 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.

## **21 PAIEMENT**

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera coordonné par la société Raizers et se fera par l'intermédiaire de la Banque Séquestre. Le paiement sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur le compte MangoPay (solution Leetchi Corp. S.A.) du Porteur libellé en euros, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 22 ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libèreront l'Émetteur, le cas échéant, de toutes obligations relatives à ces paiements. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

## **22 REGIME FISCAL**

Il est rappelé que la perception des intérêts d'obligations constitue une valeur mobilière de placement au regard de l'administration fiscale. A ce titre, elle est soumise à prélèvements sociaux ainsi qu'au barème de l'imposition sur le revenu. La gestion de ces flux fiscaux est assumée par Raizers en ce qui concerne les retenus à la source.

La documentation relative au traitement fiscal des valeurs mobilières de placement par l'administration fiscale française est disponible en version libre d'accès sur la Plateforme Raizers.

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

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

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

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

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

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

## **24 MASSE DES OBLIGATAIRES**

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la « **Masse** ») pour la défense de leurs intérêts communs.

La Masse sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, sous réserve des stipulations ci-après.

### **24.1 Personnalité morale**

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d'une part par l'intermédiaire d'un représentant (le « **Représentant de la Masse** ») et d'autre part par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Porteurs.

La Masse seule, à l'exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations.

### **24.2 Représentant de la Masse**

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

- l'Emetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Emetteur ; et

- les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

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

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

### **24.3 Pouvoirs du Représentant 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 11 et 12) ; et/ou
- aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 14 et 15).

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

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

### **24.4 Assemblées générales des Porteurs**

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Emetteur ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale ; si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'assemblée.

Une convocation indiquant la date, l'heure, le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressé par le Représentant de la Masse au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée.

Chaque Porteur a le droit de participer à l'assemblée en personne ou par mandataire. Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

#### **24.5 Pouvoirs des assemblées générales**

L'assemblée générale est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant 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.

#### **24.6 Consultation écrite**

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

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

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

#### **24.7 Information des Porteurs**

Chaque Porteur ou son représentant aura le droit, pendant la période de quinze (15) jours calendaires précédant la tenue de chaque assemblée générale, de consulter ou prendre copie des résolutions proposées et des rapports présentés à ladite assemblée. Ces documents pourront être consultés au siège de l'Emetteur et en tout autre lieu indiqué dans la convocation de ladite assemblée.



## 24.8 Reporting

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

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

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

## 24.9 Frais

L'Emetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'assemblée générale 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 12 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.

#### **24.10 Gestion extinctive**

En cas de cessation de son activité, le Représentant de la Masse a mis en place un contrat de gestion extinctive avec un tiers ayant les compétences requises pour gérer la poursuite des opérations en cours du Représentant 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.

### **25 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS**

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Porteurs, le Représentant de la Masse pourra organiser l'information et la participation des Porteurs à l'activité quotidienne de l'Emetteur. A cet effet, l'Emetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

### **26 DECLARATIONS ET GARANTIES**

#### **26.1 Déclarations du Porteur**

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

- qu'il dispose de la capacité juridique et des pouvoirs nécessaires à la conclusion du présent Contrat ;
- que le Contrat lie et sera exécutoire à son encontre ; et
- qu'il a effectivement pris connaissance et compris les informations relatives à l'Emetteur, à la destination des fonds et aux risques encourus au titre du Contrat qui figurent sur la Plateforme Raizers.

#### **26.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur**

L'Emetteur déclare et garantit au Porteur ce qui suit :

- l'Emetteur est dûment immatriculée et existe valablement au regard des lois françaises, et a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses actifs. Les statuts de l'Emetteur ne contiennent pas de stipulation dérogeant aux stipulations figurant généralement dans les statuts de sociétés ayant des objets et des activités similaires. Les représentants légaux de l'Emetteur ont été valablement désignés par les organes sociaux compétents et disposent de tous les pouvoirs nécessaires à la conduite actuelle des activités de l'Emetteur ;
- l'Emetteur a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre du présent contrat. Sa signature et exécution sont conformes à son objet social et ont été régulièrement autorisées par les organes sociaux et autorités compétentes de l'Emetteur et ne requièrent aucune autre autorisation de leur part ;
- la signature et l'exécution du Contrat ne contreviennent à aucune disposition légale, réglementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord auquel l'Emetteur est partie ;
- l'Emetteur est à jour de toutes ses obligations fiscales et de celles relatives aux cotisations de sécurité sociale et aucune action, démarche ou procédure quelconque, fiscale ou judiciaire, n'a été entreprise ou, à la connaissance de l'Emetteur, n'est sur le point de l'être et qui serait de nature à remettre en cause sa capacité à faire face à leurs obligations au titre du Contrat ;

- l’Emetteur 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.

## **27 NOTIFICATION**

Tout avis, communication ou notification en rapport avec le présent Contrat devra être remis ou notifié par écrit et remis en mains propres ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel aux adresses suivantes :

- **Pour l’Emetteur :**  
Free Invest  
63, Avenue des Champs-Élysées  
75008 Paris
- **Pour Raizers :**  
Raizers  
16, rue Fourcroy  
75017 Paris  
A l’attention de : Grégoire LINDER  
Courriels : [contact@raizers.com](mailto:contact@raizers.com)

## **28 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS**

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

## **29 NON DIFFUSION**

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l’objet d’une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent document doivent s’informer des éventuelles restrictions locales et s’y conformer.

## **30 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE**

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d’accès du site d’accès progressif du conseiller en investissement participatif de la société Raizers à l’issue duquel le présent document a été délivré.

### **31 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 Free Invest, société par actions simplifiées dont le siège social est situé 63, Rue des Champs-Élysées – 75008, Paris, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 450 853 957 (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 21) ;
- négocier, conclure, exécuter, mettre en œuvre les garanties prévues aux Articles 11 à 12 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 31.

---

**Free Invest**

Représentée par : Nicolas DESJOUIS

Titre : Président

---

**RAIZERS**

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Directeur Général

Signé par Nicolas DESJOUIS  
Le 19/10/2022

Signed with  
**universign**



Signé par Grégoire LINDER  
Le 19/10/2022

Signed with  
**universign**



# Présentation des comptes annuels

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

**FREE INVEST**

128 Rue La Boétie  
75008 PARIS  
0158562828



## Sommaire

Le bilan actif

Le bilan passif

Le compte de résultat (premiere partie)

Le compte de résultat (seconde partie)

# Bilan et Compte de résultat

# Bilan Actif

Période du 01/01/21 au 31/12/21

FREE INVEST

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	1 345	800	545	545
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>1 345</b>	<b>800</b>	<b>545</b>	<b>545</b>
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	1 453 400		1 453 400	1 453 400
Constructions	2 180 100	60 789	2 119 311	2 149 706
Installations techniques, matériel et outillage industriel	50 502	46 521	3 981	2 766
Autres immobilisations corporelles	267 383	209 692	57 691	31 085
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>3 951 384</b>	<b>317 002</b>	<b>3 634 382</b>	<b>3 636 956</b>
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	159 710	80	159 630	69 031
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	8 470		8 470	8 470
Autres immobilisations financières	800		800	800
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>168 981</b>	<b>80</b>	<b>168 901</b>	<b>78 302</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>4 121 710</b>	<b>317 882</b>	<b>3 803 828</b>	<b>3 715 803</b>
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	4 000		4 000	4 000
Créances clients et comptes rattachés	1 785 976		1 785 976	535 196
Autres créances	1 648 687	257 675	1 391 012	1 849 056
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>3 438 664</b>	<b>257 675</b>	<b>3 180 989</b>	<b>2 388 251</b>
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	44 548		44 548	260 623
Charges constatées d'avance	2 131		2 131	1 074
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>46 679</b>		<b>46 679</b>	<b>261 697</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>3 485 343</b>	<b>257 675</b>	<b>3 227 668</b>	<b>2 649 948</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 607 052</b>	<b>575 557</b>	<b>7 031 496</b>	<b>6 365 751</b>

# Bilan Passif

Période du 01/01/21 au 31/12/21

FREE INVEST

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé 300 000	300 000	300 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		30 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		465 606
Report à nouveau	(248 194)	46 521
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 719 648</b>	<b>(790 322)</b>
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>1 771 454</b>	<b>51 806</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 771 454</b>	<b>51 806</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1 130 137	1 035 137
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 511 587	2 505 833
Emprunts et dettes financières divers	941 738	1 843 644
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>4 583 462</b>	<b>5 384 614</b>
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		380 500
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	248 028	281 436
Dettes fiscales et sociales	404 566	244 789
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	23 987	22 607
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>676 580</b>	<b>548 831</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
<b>DETTES</b>	<b>5 260 042</b>	<b>6 313 945</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 031 496</b>	<b>6 365 751</b>

# Compte de Résultat (Première Partie)

FREE INVEST

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
Ventes de marchandises				487 458
Production vendue de biens				
Production vendue de services	2 580 331		2 580 331	725 210
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>2 580 331</b>		<b>2 580 331</b>	<b>1 212 668</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			658	
Autres produits			7	4
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>2 580 995</b>	<b>1 212 672</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
Achats de marchandises [et droits de douane]				166 852
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			359 730	449 936
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>359 730</b>	<b>616 789</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			4 736	32 149
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements			128 170	54 029
Charges sociales			51 063	17 955
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>179 234</b>	<b>71 984</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			41 479	41 385
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				257 675
Dotations aux provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>41 479</b>	<b>299 060</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			8	12
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>585 187</b>	<b>1 019 993</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>1 995 808</b>	<b>192 679</b>

# Compte de Résultat (Seconde Partie)

FREE INVEST

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 995 808</b>	<b>192 679</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée		69 750
Perte supportée ou bénéfice transféré	200 332	1 009 139
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	16 240	12 037
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		240
Autres intérêts et produits assimilés	5	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>16 245</b>	<b>12 277</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions		80
Intérêts et charges assimilées	214 213	78 122
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>214 213</b>	<b>78 202</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(197 968)</b>	<b>(65 925)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>1 597 508</b>	<b>(812 636)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	124 000	3 571
Produits exceptionnels sur opérations en capital		10 000
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<b>124 000</b>	<b>13 571</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 860	4 487
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<b>1 860</b>	<b>4 487</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>122 140</b>	<b>9 084</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		(13 230)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 721 240</b>	<b>1 308 269</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 001 592</b>	<b>2 098 591</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>1 719 648</b>	<b>(790 322)</b>

## Index

Le bilan actif.....	4
Le bilan passif.....	5
Le compte de résultat (premiere partie).....	6
Le compte de résultat (seconde partie).....	7

**FREE INVEST**

128 Rue La Boétie

75008 PARIS

0158562828



# Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2020





# Détail des Comptes

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 08/07/21

Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 14.10

Bilan Actif (2050)						
	Brut	Amortissements	Net 31/12/2020	Net N-1 31/12/2019	Variation En valeur	Variation En %
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>						
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Concessions, brevets et droits similaires	1 345,00	800,00	545,00	545,00	0,00	
205000 Concessions et droits similaires	1 345,00		1 345,00	1 345,00		
280500 Amort. Concessions et droits ...		800,00	-800,00	-800,00		
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains	1 453 400,00		1 453 400,00		1 453 400,00	
211500 Terrains bâtis	1 453 400,00		1 453 400,00		1 453 400,00	
Constructions	2 180 100,00	30 394,47	2 149 705,53		2 149 705,53	
213100 Bâtiments	1 308 060,00		1 308 060,00		1 308 060,00	
213500 Installations générales	872 040,00		872 040,00		872 040,00	
281310 Amort. batiments		9 788,05	-9 788,05		-9 788,05	
281350 Amortis.agencements construct		20 606,42	-20 606,42		-20 606,42	
Inst. tech., matériel et out. industriels	45 672,52	42 906,58	2 765,94	6 380,12	-3 614,18	-56,65
215400 Matériel industriel	32 916,30		32 916,30	32 916,30		
215500 Outillage industriel	12 756,22		12 756,22	12 756,22		
281540 Amortissement matériel industr		30 150,36	-30 150,36	-26 536,18	-3 614,18	-13,62
281550 Amortissement outillage industr		12 756,22	-12 756,22	-12 756,22		
Autres immobilisations corporelles	233 306,23	202 221,57	31 084,66	19 687,10	11 397,56	57,89
218100 Installations générales	53 281,39		53 281,39	53 281,39		
218200 Matériel de transport	127 444,49		127 444,49	130 589,22	-3 144,73	-2,41
218300 Matériel de bureau & informatique	11 994,59		11 994,59	11 018,98	975,61	8,85
218310 Matériel informatique	4 236,66		4 236,66	4 236,66		
218400 Mobilier	36 349,10		36 349,10	19 849,10	16 500,00	83,13
281810 Amort. Installations générales		50 440,72	-50 440,72	-48 573,05	-1 867,67	-3,85
281820 Amort. Matériel de transport		118 002,49	-118 002,49	-119 628,41	1 625,92	1,36
281830 Amort. Matériel de bureau & inf		13 409,40	-13 409,40	-11 509,69	-1 899,71	-16,51
281840 Amort. Mobilier		20 368,96	-20 368,96	-19 577,10	-791,86	-4,04
<b>Immobilisations financières</b>						
Autres participations	69 111,27	80,00	69 031,27	69 012,27	19,00	0,03
261000 Titres de participations	69 111,27		69 111,27	69 012,27	99,00	0,14
296100 Dépré. Titres de participation		80,00	-80,00		-80,00	
Prêts	8 470,49		8 470,49	8 470,49	0,00	
274100 Prêts participatifs	8 470,49		8 470,49	8 470,49		
Autres immobilisations financières	800,00		800,00		800,00	
275000 Dépôts et cautionnements vers	800,00		800,00		800,00	
<b>TOTAL (II)</b>	<b>3 992 205,51</b>	<b>276 402,62</b>	<b>3 715 802,89</b>	<b>104 094,98</b>	<b>3 611 707,91</b>	<b>3469,63</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>						
<b>Stocks</b>						
Avances et acptes versés sur cdes	4 000,00		4 000,00	288,00	3 712,00	1288,89
409100 Fournisseurs - avances et aco	4 000,00		4 000,00	288,00	3 712,00	1288,89
<b>Créances</b>						
Clients et comptes rattachés	535 195,55		535 195,55	61 032,08	474 163,47	776,91
411000 Clients	154 795,55		154 795,55	28 632,08	126 163,47	440,64
418000 Clients - Prod. non facturés	380 400,00		380 400,00	32 400,00	348 000,00	1074,07
Autres créances	2 106 730,80	257 674,99	1 849 055,81	2 161 638,40	-312 582,59	-14,46
421000 Personnel - Rémunérations du				1 800,00	-1 800,00	-100,00
438700 Organismes - Prod. à recevoir	792,90		792,90		792,90	
444000 Etat impôts sur les bénéfices	30 365,00		30 365,00		30 365,00	
445622 Tva déd. sur immo à 20%	2 796,67		2 796,67	4 982,40	-2 185,73	-43,87
445660 TVA ded. Import (achats exoné	27 419,75		27 419,75	53 395,20	-25 975,45	-48,65

# Détail des Comptes

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 08/07/21

Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 14.10

Bilan Actif (2050)						
	Brut	Amortissements	Net 31/12/2020	Net N-1 31/12/2019	Variation En valeur	Variation En %
445860 TVA sur factures non parvenues	14,65		14,65	5 245,12	-5 230,47	-99,72
451000 Groupe	1 914 510,25		1 914 510,25	1 687 129,08	227 381,17	13,48
451900 Groupe profits en instance d'aff	69 750,00		69 750,00		69 750,00	
462000 Créances/cession d'immobil.				55 000,00	-55 000,00	-100,00
467000 Autres comptes débiteurs/crédi	61 081,58		61 081,58	354 086,60	-293 005,02	-82,75
495100 PROV DEPRECIATION C/C G		257 674,99	-257 674,99		-257 674,99	
<b>Divers</b>						
Disponibilités	260 622,65		260 622,65	29 275,31	231 347,34	790,25
511200 Chèques à l'encaissement				-1 613,41	1 613,41	100,00
512110 BESV	14 080,94		14 080,94		14 080,94	
512200 CIC N°20139001	240 569,61		240 569,61	30 888,72	209 680,89	678,83
580000 Mouvements de fonds	5 972,10		5 972,10		5 972,10	
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>						
Charges constatées d'avances	1 074,00		1 074,00	369,33	704,67	190,80
486000 Charges constatées d'avance	1 074,00		1 074,00	369,33	704,67	190,80
<b>TOTAL (III)</b>	<b>2 907 623,00</b>	<b>257 674,99</b>	<b>2 649 948,01</b>	<b>2 252 603,12</b>	<b>397 344,89</b>	<b>17,64</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)</b>	<b>6 899 828,51</b>	<b>534 077,61</b>	<b>6 365 750,90</b>	<b>2 356 698,10</b>	<b>4 009 052,80</b>	<b>170,11</b>

# Détail des Comptes

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 08/07/21

Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 14.10

## Bilan Passif (2051)

	Net	Net N-1	Variation	
	31/12/2020	31/12/2019	En valeur	En %
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
Capital social ou individuel	300 000,00	300 000,00	0,00	
101300 Capital souscrit appelé, versé	300 000,00	300 000,00		
Réserve légale	30 000,00	30 000,00	0,00	
106100 Réserve légale	30 000,00	30 000,00		
Autres réserves	465 605,81	465 605,81	0,00	
106800 Autres réserves	465 605,81	465 605,81		
Report à nouveau	46 521,45		46 521,45	
110000 Report à nouveau (crédeur)	46 521,45		46 521,45	
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>-790 321,74</b>	<b>46 521,45</b>	<b>-836 843,19</b>	<b>-1798,83</b>
<b>TOTAL (I)</b>	<b>51 805,52</b>	<b>842 127,26</b>	<b>-790 321,74</b>	<b>-93,85</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>				
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>				
Autres emprunts obligataires	1 035 136,99		1 035 136,99	
163000 Autres emprunts obligataires	1 000 000,00		1 000 000,00	
168830 Int courus sur autres emprunts obli	35 136,99		35 136,99	
Emprunts et dettes auprès étab. de crédits	2 505 833,33		2 505 833,33	
164000 Emprunts auprès étab. crédit	2 500 000,00		2 500 000,00	
168840 Intérêts courus sur emprunts bancai	5 833,33		5 833,33	
Emprunts et dettes financières divers	1 843 643,62	954 124,28	889 519,34	93,23
168100 Autres emprunts	300 000,00	300 000,00		
168880 Intérêts courus sur autres emprunts	60 000,00	45 000,00	15 000,00	33,33
451800 Groupe-pertes en instance d'affecta	1 009 139,26	54 410,68	954 728,58	1754,67
455100 Associés comptes courants crédeur	474 504,36	554 713,60	-80 209,24	-14,46
Avances et acomptes reçus sur cdes en cours	380 500,00	31 555,06	348 944,94	1105,83
419100 Clients - avances et acomptes	380 500,00	31 555,06	348 944,94	1105,83
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	281 436,20	254 867,69	26 568,51	10,42
401000 Fournisseurs	279 150,84	198 146,35	81 004,49	40,88
408100 Fournisseurs FNP	2 285,36	56 721,34	-54 435,98	-95,97
Dettes fiscales et sociales	244 788,63	248 867,94	-4 079,31	-1,64
421000 Personnel - Rémunérations dues		5 935,57	-5 935,57	-100,00
428000 PERSONNEL NOTES DE FRAIS	826,62	1 821,42	-994,80	-54,62
428200 Dettes prov. congés payés	8 506,32	9 133,91	-627,59	-6,87
431000 Sécurité sociale	1 338,32	2 540,27	-1 201,95	-47,32
437200 PREVOYANCE MUTUELLE	284,57	384,95	-100,38	-26,08
437300 Caisse de retraite	350,23	605,57	-255,34	-42,17
437800 Autres organismes sociaux		449,35	-449,35	-100,00
438200 Charges sur congés à payer	2 751,85	2 557,44	194,41	7,60
438600 Organismes - Autres charges à payer	693,97		693,97	
442000 Etat-Impôts recouvrables sur tiers		435,23	-435,23	-100,00
444000 Etat impôts sur les bénéfices		27 530,00	-27 530,00	-100,00
445510 TVA à décaisser	140 726,00		140 726,00	
445710 TVA COLLECTEE	25 648,75	191 708,15	-166 059,40	-86,62
445870 TVA sur factures à établir	63 400,00	5 400,00	58 000,00	1074,07
448600 Etat - Autres charges à payer	262,00		262,00	
448633 Formation continue-CAP		366,08	-366,08	-100,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		6 400,00	-6 400,00	-100,00
404000 Fournisseurs d'immobilisations		6 400,00	-6 400,00	-100,00
Autres dettes	22 606,61	18 755,87	3 850,74	20,53
467100 Crédeurs divers	22 606,61	18 755,87	3 850,74	20,53
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>6 313 945,38</b>	<b>1 514 570,84</b>	<b>4 799 374,54</b>	<b>316,88</b>

# Détail des Comptes

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 08/07/21

Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 14.10

Bilan Passif (2051)				
	Net	Net N-1	Variation	
	31/12/2020	31/12/2019	En valeur	En %
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à V)</b>	<b>6 365 750,90</b>	<b>2 356 698,10</b>	<b>4 009 052,80</b>	<b>170,11</b>

# Détail des Comptes

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 08/07/21

Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 14.10

Compte de Résultat (2052)				
	Net	Net N-1	Variation	
	31/12/2020	31/12/2019	En valeur	En %
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Ventes de marchandises	487 458,06		487 458,06	
707002 Ventes marchandises à 20%	487 458,06		487 458,06	
Production vendue de services	725 209,73	508 400,00	216 809,73	42,65
706000 Prestations de services	705 709,73	508 400,00	197 309,73	38,81
708001 Produits activités annexes NS	19 500,00		19 500,00	
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>1 212 667,79</b>	<b>508 400,00</b>	<b>704 267,79</b>	<b>138,53</b>
Reprises sur amort. et prov., transf. de ch		1 030,41	-1 030,41	-100,00
791000 Transferts de charges exploitation		1 030,41	-1 030,41	-100,00
Autres produits	4,09	1,59	2,50	157,23
758000 Produits divers de gestion courante	4,09	1,59	2,50	157,23
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>	<b>1 212 671,88</b>	<b>509 432,00</b>	<b>703 239,88</b>	<b>138,04</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Achats de marchandises (y compris droits douane)	166 852,39		166 852,39	
607100 Achat de marchandises	166 852,39		166 852,39	
Autres achats et charges externes	449 936,25	232 617,86	217 318,39	93,42
604000 Achats Etudes/prestations services	153 153,19	14 714,50	138 438,69	940,83
606100 Fournitures non stockables	20 449,58	24 741,12	-4 291,54	-17,35
606300 Fournitures Entretien, petit équip.	10 225,41	7 029,25	3 196,16	45,47
606400 Fournitures administratives	300,00		300,00	
606800 Autres matières et fournitures	10 791,80	12 686,30	-1 894,50	-14,93
612200 Redevance crédit-bail mobilier	16 445,12	35 332,25	-18 887,13	-53,46
613000 Locations	17 650,00	15 600,00	2 050,00	13,14
613200 DOMICILIATION	288,00	540,00	-252,00	-46,67
613510 Location matériel technique	2 954,45	16 740,00	-13 785,55	-82,35
615000 Entretien et réparations	11 488,44	1 524,27	9 964,17	653,70
615510 Entretien matériel de transport	8 781,63	8 682,81	98,82	1,14
616100 Assurances	1 969,05	5 235,41	-3 266,36	-62,39
622600 Honoraires		70 982,55	-70 982,55	-100,00
622610 HONORAIRES GESTION COURANTE	104 677,03	1 150,00	103 527,03	9002,35
622620 HONORAIRES AVOCATS	9 130,00	8 912,00	218,00	2,45
622700 FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX	55 271,03	214,10	55 056,93	25715,52
623000 Publicité, publications, relations	58,33	624,48	-566,15	-90,66
625120 FRAIS DEPLACEMENTS DIVERS	253,05	512,39	-259,34	-50,61
625700 Réceptions	349,82	3 849,33	-3 499,51	-90,91
626000 Frais postaux et télécom.	30,00	115,00	-85,00	-73,91
626200 Téléphone	399,29	740,80	-341,51	-46,10
627000 Services bancaires et assimilés	25 271,03	2 691,30	22 579,73	838,99
Impôts, taxes et versements assimilés	32 148,50	2 169,08	29 979,42	1382,13
631000 Admin. Impôts (impôts, taxes ...)	374,13		374,13	
633000 Autres organismes (impôts, taxes ..)	362,84	860,68	-497,84	-57,84
635000 Admin. Impôts (autres impôts,...)	29 738,00		29 738,00	
635120 Taxe foncière	390,47		390,47	
635160 COTISATION FONCIERE DES ENTREPRISES	928,00	407,00	521,00	128,01
635200 TVA NON RECUPERABLE	355,06	448,07	-93,01	-20,76
637000 Autres organ. (autres impôts ...)		453,33	-453,33	-100,00
Salaires et traitements	54 028,94	51 433,26	2 595,68	5,05
641100 Salaires appointements	43 596,27	42 884,06	712,21	1,66
641200 Congés payés	2 781,63	3 539,25	-757,62	-21,41
641300 Primes et gratifications	4 216,21	5 009,95	-793,74	-15,84
641400 Indemnités avantages divers	3 434,83		3 434,83	
Charges sociales	17 954,84	14 126,02	3 828,82	27,10
645100 Cotisations URSSAF	13 073,55	8 019,99	5 053,56	63,01
645200 Cot. mutuelles	1 115,17	944,81	170,36	18,03
645300 Cot. caisse retraite employés	3 372,91	2 286,88	1 086,03	47,49
645400 Cotisations ASSEDIC		2 030,13	-2 030,13	-100,00
645810 PROV CP	194,41	568,41	-374,00	-65,80
647500 MEDECINE DU TRAVAIL	3,80	275,80	-272,00	-98,62
648000 Autres charges de personnel	195,00		195,00	

# Détail des Comptes

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 08/07/21

Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 14.10

Compte de Résultat (2052)				
	Net	Net N-1	Variation	
	31/12/2020	31/12/2019	En valeur	En %
<b>Dotation d'exploitation</b>				
Sur immobilisations - dot. aux amort.	41 385,20	12 260,97	29 124,23	237,54
681120 Dot/amort. immob. corporelles	41 385,20	12 260,97	29 124,23	237,54
Sur actif circulant : dot aux prov.	257 674,99		257 674,99	
681740 Dot. aux dépréciations des créances	257 674,99		257 674,99	
Autres charges	12,05	10,73	1,32	12,30
658000 Charges de gestion courante	12,05	10,73	1,32	12,30
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>	<b>1 019 993,16</b>	<b>312 617,92</b>	<b>707 375,24</b>	<b>226,27</b>
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>192 678,72</b>	<b>196 814,08</b>	<b>-4 135,36</b>	<b>-2,10</b>
<b>Opérations en commun</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	69 750,00		69 750,00	
755000 Quotes part résultat opé communs	69 750,00		69 750,00	
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	1 009 139,26	115 008,40	894 130,86	777,45
655000 Quote-parts résultat	1 009 139,26	115 008,40	894 130,86	777,45
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations	12 036,83	19 224,76	-7 187,93	-37,39
761000 Produits de participations		19 224,76	-19 224,76	-100,00
761500 INTERETS C/C	12 036,83		12 036,83	
Produits des autres VM et créances...	239,68		239,68	
762000 Produits autres immo financières	239,68		239,68	
<b>Total des produits financiers (V)</b>	<b>12 276,51</b>	<b>19 224,76</b>	<b>-6 948,25</b>	<b>-36,14</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations financières aux amort. et prov.	80,00		80,00	
686620 DAP DEPRECIATION IMMO FINANCIÉ	80,00		80,00	
Intérêts et charges assimilées	78 121,91	15 000,00	63 121,91	420,81
661000 Charges d'intérêts	15 033,53	15 000,00	33,53	0,22
661600 Intérêts bancaires (escompte...)	63 088,38		63 088,38	
<b>Total des charges financières (VI)</b>	<b>78 201,91</b>	<b>15 000,00</b>	<b>63 201,91</b>	<b>421,35</b>
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>-65 925,40</b>	<b>4 224,76</b>	<b>-70 150,16</b>	<b>-1660,45</b>
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS (1-2+3-4+5-6)</b>	<b>-812 635,94</b>	<b>86 030,44</b>	<b>-898 666,38</b>	<b>-1044,59</b>

# Détail des Comptes

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 08/07/21

Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 14.10

Compte de Résultat (2053)				
	Net	Net N-1	Variation	
	31/12/2020	31/12/2019	En valeur	En %
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Produits except. sur opérations de gestion	3 570,86	3 446,55	124,31	3,61
772000 Produits /exo antérieurs	3 570,86	3 446,55	124,31	3,61
Produits except. sur opérations en capital	10 000,00		10 000,00	
775000 Produits de cession d'élé. d'actif	10 000,00		10 000,00	
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>	<b>13 570,86</b>	<b>3 446,55</b>	<b>10 124,31</b>	<b>293,75</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges except. sur opérations de gestion	4 486,66	5 205,54	-718,88	-13,81
671000 Charges excep. /opération gestion	951,86	432,14	519,72	120,27
671200 PENALITES ET AMENDES	1 677,00	745,00	932,00	125,10
672000 Charges /exercices antérieurs	1 857,80	4 028,40	-2 170,60	-53,88
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>4 486,66</b>	<b>5 205,54</b>	<b>-718,88</b>	<b>-13,81</b>
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>9 084,20</b>	<b>-1 758,99</b>	<b>10 843,19</b>	<b>616,44</b>
Impôts sur les bénéfices * (X)	-13 230,00	37 750,00	-50 980,00	-135,05
695000 Impôts sur les bénéfices	-13 230,00	37 750,00	-50 980,00	-135,05
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>1 308 269,25</b>	<b>532 103,31</b>	<b>776 165,94</b>	<b>145,87</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>2 098 590,99</b>	<b>485 581,86</b>	<b>1 613 009,13</b>	<b>332,18</b>
<b>5 - BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>-790 321,74</b>	<b>46 521,45</b>	<b>-836 843,19</b>	<b>-1798,83</b>

# Détail des Comptes

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 08/07/21

Devise d'édition EURO

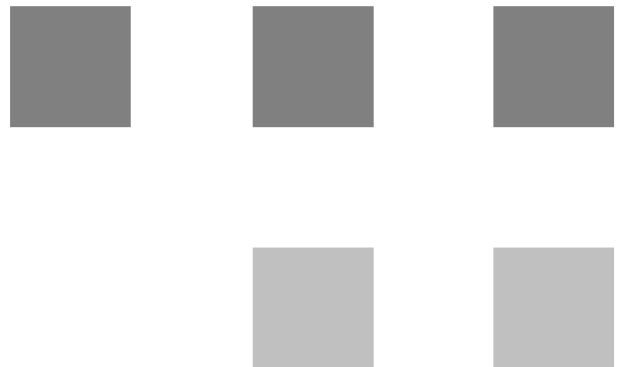
© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 14.10

## Répartition du Chiffre d'Affaires

	Montant 31/12/2020	Ratio En %
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>1 212 667,79</b>	
Ventes de marchandises	487 458,06	40,20
707002 Ventes marchandises à 20%	487 458,06	40,20
Production vendue de services	725 209,73	59,80
706000 Prestations de services	705 709,73	58,19
708001 Produits activités annexes NS	19 500,00	1,61



# Annexe



## Annexes légales

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat s'élève à 6 365 750.90 euros au 31 décembre 2020, le résultat net 2020 avant affectation est une perte de <790 321.74> euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

## Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2020 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en EURO.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### **IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES**

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

### **AMORTISSEMENTS**

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

- Agencements des constructions : 10 à 20 ans
- Installations techniques : 5 à 10 ans
- Matériel et outillage industriels : 5 à 10 ans
- Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- Matériel de transport : 4 à 5 ans
- Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Mobilier : 10 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

### **IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

La valeur brute des titres de participations est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

### **CREANCES ET DETTES**

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### **PROVISIONS POUR RISQUES, CHARGES ET DEPRECIATION D'ACTIFS**

Les provisions pour dépréciation d'actif sont constituées pour tenir compte des risques d'exploitation existant à la date de clôture des comptes.

Les provisions pour risques couvrent les risques inhérents aux contentieux en cours devant les tribunaux.

### **Notes relatives aux postes du compte de résultat**

Le résultat 2020 inclut notamment :

- une dotation aux provisions pour dépréciation des créances clients pour 257 674.99€

### **Faits significatifs**

La société a procédé à sa transformation en Société par Actions Simplifiées par décision des associés en date du 3 Septembre 2020.

De plus, la société FREE INVEST a réalisé l'acquisition d'un bien immobilier situé à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine) moyennant un prix de trois millions et six cent cinquante mille euros (3.650.000,00) hors droits et hors taxe, qu'elle a mis en location.

Enfin, la société FREE INVEST a effectué l'acquisition de 99% du capital de la société SNC Chemin de Nice.

### **Evénements postérieurs à la clôture**

Néant.

# Tableau d'affectation du résultat

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 08/07/21  
Devise d'édition EURO

ORIGINES	
Report à nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	46 521
Prélèvements sur les réserves	
<b>TOTAL DES ORIGINES</b>	<b>46 521</b>

AFFECTATIONS	
Affectations aux réserves	
Réserve légale	
Réserve spéciale des plus-values à long terme	
Autres réserves	
Dividendes	
Autres répartitions	
Report à nouveau	46 521
<b>TOTAL DES AFFECTATIONS</b>	<b>46 521</b>

# Tableau de variation des capitaux propres

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 08/07/21  
Devise d'édition EURO

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	300 000			300 000
Primes liées au capital social				
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	30 000			30 000
Réserves indisponibles				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	465 606			465 606
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau	46 521			46 521
Résultat de l'exercice	(46 521)	46 521	790 322	(790 322)
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
<b>TOTAL</b>	<b>795 606</b>	<b>46 521</b>	<b>790 322</b>	<b>51 806</b>

# Provisions Inscrites au Bilan

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 08/07/21  
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>				

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges				
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>				

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation		80		80
		257 675		257 675
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>		<b>257 755</b>		<b>257 755</b>

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>257 755</b>		<b>257 755</b>
----------------------	--	----------------	--	----------------

# Immobilisations

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 08/07/21  
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	1 345		
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>1 345</b>		
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains			1 453 400
Constructions sur sol propre			1 308 060
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			872 040
Installations techniques et outillage industriel	45 673		
Installations générales, agencements et divers	53 281		
Matériel de transport	130 589		1 299
Matériel de bureau, informatique et mobilier	35 105		17 476
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>264 648</b>		<b>3 652 274</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	69 012		99
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	8 470		800
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>77 483</b>		<b>899</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>343 476</b>		<b>3 653 173</b>

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			1 345	
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			<b>1 345</b>	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains			1 453 400	
Constructions sur sol propre			1 308 060	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales			872 040	
Install. techn., matériel et out. industriels			45 673	
Inst. générales, agencements et divers			53 281	
Matériel de transport		4 443	127 444	
Mat. de bureau, informatique et mobil.			52 580	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>		<b>4 443</b>	<b>3 912 479</b>	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations mises en équivalence				
Autres participations			69 111	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			9 270	
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>			<b>78 382</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>4 443</b>	<b>3 992 206</b>	



# Amortissements

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 08/07/21  
Devise d'édition EURO

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	800			800
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>800</b>			<b>800</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre		9 788		9 788
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales		20 606		20 606
Installations techn. et outillage industriel	39 292	3 614		42 907
Inst. générales, agencements et divers	48 573	1 868		50 441
Matériel de transport	119 628	2 817	4 443	118 002
Mat. de bureau, informatique et mobil.	31 087	2 692		33 778
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>238 581</b>	<b>41 385</b>	<b>4 443</b>	<b>275 523</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>239 381</b>	<b>41 385</b>	<b>4 443</b>	<b>276 323</b>

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>			
Frais d'acquisition de titres de participations			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			

# État des Échéances des Créances et Dettes

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 08/07/21  
Devise d'édition EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	8 470	8 470	
Autres immobilisations financières	800		800
<b>TOTAL de l'actif immobilisé :</b>	<b>9 270</b>	<b>8 470</b>	<b>800</b>
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	535 196	535 196	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	793	793	
État - Impôts sur les bénéfices	30 365	30 365	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	30 231	30 231	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	1 984 260	1 984 260	
Débiteurs divers	61 082	61 082	
<b>TOTAL de l'actif circulant :</b>	<b>2 641 926</b>	<b>2 641 926</b>	
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	1 074	1 074	

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 652 271</b>	<b>2 651 471</b>	<b>800</b>
----------------------	------------------	------------------	------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	1 035 137		1 035 137	
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine	5 833	5 833		
- à plus d' 1 an à l'origine	2 500 000		2 500 000	
Emprunts et dettes financières divers	360 000	360 000		
Fournisseurs et comptes rattachés	281 436	281 436		
Personnel et comptes rattachés	9 333	9 333		
Sécurité sociale et autres organismes	5 419	5 419		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	229 775	229 775		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	262	262		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	1 483 644	1 483 644		
Autres dettes	22 607	22 607		
Dettes représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 933 445</b>	<b>2 398 308</b>	<b>3 535 137</b>	
----------------------	------------------	------------------	------------------	--

(Articles R123-196 à R123-198 du Code de commerce)

**Eléments concernant les entreprises liées et les participations**

POSTES	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec laquelle la société a un lien de participation
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Participations	69 111	
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
<b>TOTAL des immobilisations</b>	<b>69 111</b>	
Avances, acomptes versés sur commandes		
CRÉANCES		
Créances clients et comptes rattachés	12 000	
Autres créances	1 914 510	
Capital souscrit et appelé, non versé		
<b>TOTAL des créances</b>	<b>1 926 510</b>	
DISPONIBILITÉS		
<b>TOTAL des disponibilités</b>		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	1 483 644	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>TOTAL des dettes</b>	<b>1 483 644</b>	
CHIFFRE D'AFFAIRES		

RUBRIQUES	Terrains	Constructions	Installations matériel outillage	Autres	Total
Valeur d'origine			142 033		142 033
Amortissements : - cumuls exercices antérieurs - dotations de l'exercice					
<b>TOTAL</b>			<b>142 033</b>		<b>142 033</b>

REDEVANCES PAYÉES : - cumuls exercices antérieurs - dotations de l'exercice			86 367 16 445		86 367 16 445
<b>TOTAL</b>			<b>102 812</b>		<b>102 812</b>

REDEV. RESTANT À PAYER : - à un an au plus - à plus d'un an et cinq ans au plus - à plus de cinq ans			17 110 31 933		17 110 31 933
<b>TOTAL</b>			<b>49 043</b>		<b>49 043</b>

VALEUR RÉSIDUELLE - à un an au plus - à plus d'un an et cinq ans au plus - à plus de cinq ans			15 981		15 981
<b>TOTAL</b>			<b>15 981</b>		<b>15 981</b>

Mont. pris en charge dans l'exercice					
--------------------------------------	--	--	--	--	--

Rappel : Redevance de crédit bail					16 445
-----------------------------------	--	--	--	--	--------

# Composition du Capital Social

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 08/07/21  
Devise d'édition EURO

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	100	3000
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	100	3000

<b>Filiales et participations</b>	<b>Capital social</b>	<b>Primes, réserves et report à nouveau</b>	<b>Quote-part du capital détenu en %</b>	<b>Valeur brute des titres détenus</b>	<b>Valeur nette des titres détenus</b>	<b>Prêts et avances consenties par la Sté</b>	<b>Cautions et avals donnés par la Sté</b>	<b>C.A. H.T. du dernier exercice clos</b>	<b>Résultat du dernier exercice clos</b>	<b>Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex</b>
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SCI HARAS DES NOES	800		100%	2 562	2 562	422 501		0	-21 532	
SNC MONT BORON	100		99%	99	99	1 045		0	-1 287	
SCI LA VERRERIE	100		99%	75	75	1 060 524		24 000	-16 938	
SCI CHEMIN DE NICE	100		99%	99	99	108 760		18 300	-956 643	
SARL LE HARAS DEL SOL	100		80%	80		289 850		NC	NC	
SARL TAAF	5 000		50%	2 500	2 500			NC	NC	
SAS LE HAMO	42 784		50%	20 000	20 000			NC	NC	
SCI HARAS DE LA GRANDE CHAIZE	100		49%	49	49	169 340		0	26 426	
SCEA LES FORGES	77 760		50%	42 756	42 756			NC	NC	
<b>B – Renseignements concernant les autres sociétés (moins de 10% du capital détenu)</b>										
<b>Filiales et participations</b>	<b>Capital social</b>	<b>Primes, réserves et report à nouveau</b>	<b>Quote-part du capital détenu en %</b>	<b>Valeur brute des titres détenus</b>	<b>Valeur nette des titres détenus</b>	<b>Prêts et avances consenties par la Sté</b>	<b>Cautions et avals donnés par la Sté</b>	<b>C.A. H.T. du dernier exercice clos</b>	<b>Résultat du dernier exercice clos</b>	<b>Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex</b>
<b>TOTAUX</b>				<b>69 111</b>	<b>69 031</b>	<b>2 052 020</b>				

NC : Données non communiquées

# Charges et Produits Constatés d'Avance

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 08/07/21  
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	1 074	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>1 074</b>	

# Charges à Payer

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 08/07/21  
Devise d'édition EURO

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	35 137
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 833
Emprunts et dettes financières divers	60 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 285
Dettes fiscales et sociales	75 614
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	1 009 139
<b>TOTAL</b>	<b>1 188 009</b>



# Produits à Recevoir

FREE INVEST

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 08/07/21  
Devise d'édition EURO

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
<b>Immobilisations financières</b>	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
<b>Créances</b>	
Créances clients et comptes rattachés	380 400
Personnel	
Organismes sociaux	793
État	15
Divers, produits à recevoir	
Autres créances	69 750
<b>Valeurs Mobilières de Placement</b>	
<b>Disponibilités</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>450 958</b>