

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR QOKKA Invest.**

**Le présent document reçoit l'approbation totale de QOKKA 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)**

**10/01/2023**

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

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

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

**A. Risques liés à l'émetteur**

L'Emetteur est une société spécialisée dans les activités des marchands de biens immobiliers.

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

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

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

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

**B. Risques liés aux obligations**

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

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

### **C. Risques liés à l'Offre**

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de un million cent vingt-cinq mille (1 125 000) euros. 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**

QOKKA Invest est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 69, chemin du Moulin Carron, 69130 ECULLY et enregistrée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 898 793 435. La société ne dispose pas de site internet.

##### **2. Activité de l'Emetteur**

QOKKA Invest est spécialisée dans les activités de marchands de biens immobiliers. Elle a pour objet social tant en France qu'à l'étranger, directement ou indirectement :

- la réalisation de toutes opérations se rapportant à la qualité de marchand de biens ;
- l'acquisition de terrains, d'immeubles ou fractions d'immeubles, droits immobiliers quelle que soit leur destination, par voie d'achat, échange, apport ou toute autre opération juridique quelconque, la prise à bail avec ou sans promesse de vente, la construction, la location, l'administration et l'exploitation par bail ou autrement de terrains, immeubles ou fractions d'immeubles, ou droits immobiliers ainsi que l'aliénation au moyen de vente, échange, apport en société, etc... de ces immeubles, droits immobiliers et terrains ;
- la réalisation de toutes opérations de promotion immobilière, notamment l'achat, la vente de terrains, la construction sur lesdits terrains d'ensembles immobiliers, la division de ses ensembles immobiliers en appartements et locaux distincts, ou en lots de volumes et/ou de copropriété, la vente en totalité ou par lots des ensembles immobiliers construits, en l'état futur d'achèvement ou après achèvement ;
- la réalisation de toutes opérations d'aménageur et/ou de lotisseur ;
- l'administration, l'exploitation et la gestion, pour son propre compte, de parts de sociétés civiles immobilières ou de parts de sociétés civiles de placements immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'échange, d'apport ou autrement ;
- la propriété et la gestion, directe ou indirecte, pour son propre compte, de tout portefeuille de valeurs mobilières ainsi que toutes opérations financières quelconques pouvant s'y rattacher, incluant l'achat et la vente de tout support de placements financiers, tels que valeurs mobilières, parts d'OPCVM etc... et de toutes liquidités, en euros ou en toute monnaie étrangère;
- la prise de participation directe ou indirecte de la Société dans toutes Sociétés commerciales ou civiles, notamment par voie de création de Société, d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange de titres ou droits sociaux ou autrement tous emprunts, découverts bancaires, lignes de crédit nécessaires à la réalisation des objets spécifiés, avec ou sans garanties hypothécaires ou sûretés réelles, et accessoirement, le cautionnement personnel ou hypothécaire, simple ou solidaire, de tous emprunts, découverts bancaires, lignes de crédit consentis à ses filiales et nécessaires à la réalisation des objets spécifiés ;
- l'émission d'obligations ;

- toutes prestations de services notamment à ses filiales en matière notamment d'assistance commerciale, technique, comptable, financière, juridique, immobilière et administrative ; et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

### 3. Actionnariat

#### Actionnaires :

- Société par actions simplifiée MARX Invest (représentée par monsieur Thomas DOBENSKI, en qualité de Président) : 100% des parts.

### 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 :

- Thomas DOBENSKI, président.

#### Rémunération :

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

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

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

Les personnes visées au 3° n'ont fait l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

### 7. Conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts entre l'Emetteur et les personnes visées au 3° ou 5° ou avec d'autres parties liées n'est à signaler.

### 8. Identité du commissaire

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

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

### 1. Comptes annuels

Les comptes annuels relatifs aux exercices clos au 31/12/2021 (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 06/10/2022 ses capitaux propres s'élèvent à – 84 105 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 6 217 170 € réparti comme décrit ci-dessous :

- 2 888 625 € de découverts et concours bancaires
- 125 552 € de dettes associés
- 232 488 € de dettes fournisseurs et comptes rattachés
- 2 970 505 d'autres dettes (majoritairement composé de comptes courants associés)

### 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 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 RCS PARIS. Le site internet de l'Offreur est le suivant : [www.raizers.com](http://www.raizers.com)

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

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

#### 1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1 500 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	1 125 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	10/01/2023
Date de fermeture de l'Offre	20/01/2023
Date d'émission prévue des obligations	20/01/2023

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 1 500 000 €. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

## 3. Modalités de souscription et de paiement

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

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

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l’issue de la Période de Souscription (tel que ce terme est défini ci-dessous) et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l’Emetteur.

L’Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l’Emetteur correspondront au montant de l’Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l’Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date 27 Juillet 2022 conclu entre d’une part l’Emetteur et d’autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux un million cinq cents mille (1 500 000) Obligations est ouverte à compter de la date de signature du présent Contrat (incluse) jusqu’à la Date d’Emission (tel que ce terme est défini ci-dessous) (incluse) au plus tard.

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

Les souscriptions seront enregistrées jusqu’à complète souscription de l’Emprunt Obligataire selon la règle du « 1<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 20/01/2023.

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 20/01/2023.

## 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

Le projet est porté par la SAS QOKKA Invest, détenue par MARX Invest la holding du groupe, qui réalise des opérations immobilières dans les domaines du résidentiel (maison bourgeoise, manoir, immeuble), tertiaire (entrepôt logistique, locaux industriels) et commerces dans tout l'Hexagone depuis 10 ans. Le groupe est dirigé par Thomas Dobensky, 52 ans, expert-comptable diplômé et commissaire aux comptes, est président du groupe Marx Invest. Après plusieurs années passées dans les chiffres, il décide s'orienter vers le monde de l'immobilier pour se spécialiser dans l'activité de marchands de biens

L'opération est située au 99 chemin des Terres à LENTILLY. L'acquisition porte sur un ensemble immobilier composé d'une maison et de sa dépendance pour une surface totale d'environ 400 m<sup>2</sup>. L'opérateur réalise la rénovation et la division du bien en logements collectifs (type T1). La réitération de l'acte de vente est prévue pour la deuxième quinzaine de janvier 2023. Les travaux débiteront au plus tard en février 2023 et la livraison des lots est prévue au dernier trimestre 2023.

Raizers est sollicité pour financer l'acquisition du foncier et une partie des travaux prévus pour cette opération. L'emprunt sera garanti par une hypothèque de 1er rang sur le bien (avec une LTV de 57,9%), une Garantie à Première Demande de MARX Invest SAS et de KABLANSKY SAS, et d'une caution personnelle notariée du dirigeant (Thomas DOBENSKI) dont le patrimoine couvre largement la caution.

#### Emplacement

Le projet est situé à Lentilly, une petite commune comptant 5 390 habitants. Elle est située dans l'Ouest Lyonnais, à proximité de la grande métropole (30 minutes en voiture). Elle jouit d'un accès immédiat à l'A89 et à la N7. Elle est également à proximité d'une ligne TER (Gare de Lentilly Charpenay à 25 min de la gare Saint-Paul située dans le vieux Lyon) et à 45 min de l'aéroport Lyon Saint Exupéry. Tout en restant une ville de petite taille, celle-ci n'en est pas moins dynamique avec un centre attractif (commerces & marché) et plus de 200 entreprises sur son secteur.

Le lieu de l'opération est en périphérie de la ville, permettant une vie au calme tout en conservant un accès immédiat au centre-ville. La ville compte deux écoles maternelles, deux écoles primaires et un collège. Un lycée est également situé dans la commune voisine à L'Arbresle. Le projet est également situé à proximité de la commune d'Ecully (20 minutes en voiture) qui accueille des établissements universitaires de renom tels que l'Ecole Centrale, l'EM Lyon ou encore l'Institut Paul Bocuse.

#### Zoom sur le programme

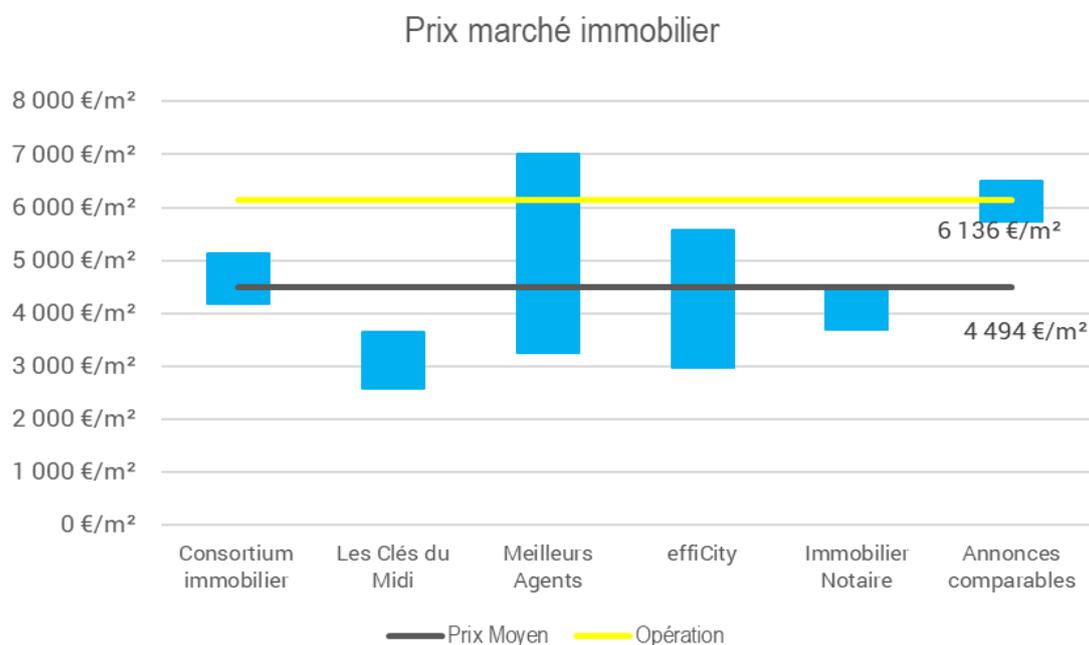
Lot n°	Niveau	Type	m²	Annexes	Prix/m²	Foncier	Comm.	Travaux	Prix de vente
1	RDC	T1	20		6 500	95 998	5 053	30 315	131 365
2	RDC	T1	22	Terrain (15m²)	6 799	109 488	5 763	32 625	147 875
3	RDC	T1	18	Terrain (15m²)	7 919	109 041	5 739	26 820	141 600
4	RDC	T1	23	Terrain (15m²)	6 258	105 222	5 538	34 920	145 680
5	RDC	T1	22		6 200	99 034	5 212	33 270	137 516
6	RDC	T1	20	Terrain (15m²)	6 825	101 175	5 325	30 000	136 500
7	RDC	T1	20		6 500	95 665	5 035	30 210	130 910
8	R+1	T1	20		6 700	97 071	5 109	29 475	131 655
9	R+1	T1	25	Terrasse (35m²)	5 799	101 132	5 323	37 140	143 595
10	R+1	T1	30	Terrasse (22m²)	4 719	92 169	4 851	45 210	142 230
11	R+1	T1	27		4 800	85 774	4 514	41 040	131 328
12	R+2	T1	19		7 000	97 969	5 156	28 125	131 250
13	R+2	T1	19		6 800	98 132	5 165	29 235	132 532
14	R+2	T1	19		6 800	97 679	5 141	29 100	131 920
15	R+2	T1	24		5 500	91 276	4 804	36 030	132 110
16	R+2	T1	34		4 200	87 800	4 621	51 345	143 766
17	annexe	T1	18	Terrasse (15m²)	7 141	85 947	4 524	41 145	131 615
18	annexe	T1	18	Terrasse (15m²)	7 141	85 947	4 524	41 145	131 615
<b>SOUS-TOTAL</b>			<b>400</b>		<b>6 136</b>				<b>2 455 062</b>
P1	n.a.	Parking							11 400
P2	n.a.	Parking							11 400
P3	n.a.	Parking							11 400
P4	n.a.	Parking							11 400
P5	n.a.	Parking							11 400
P6	n.a.	Parking							11 400
P7	n.a.	Parking							11 400
P8	n.a.	Parking							11 400
P9	n.a.	Parking							11 400
P10	n.a.	Parking							11 400
P11	n.a.	Parking							11 400
P12	n.a.	Parking							11 400
<b>TOTAL</b>			<b>400</b>		<b>6 480</b>				<b>2 591 862</b>

#### Travaux et prestataires

Des travaux de voiries, réseaux et distributions sont prévus pour la partie terrain de l'ensemble du foncier. Les travaux intérieurs portent sur la rénovation de la bâtisse et de la dépendance (construction de nouvelles cloisons et cuisines, salle de bain et toilettes, peintures et réfection des sols, remise à niveau de la plomberie et de l'installation électrique du bâtiment). L'opérateur a pour projet de **transformer les deux bâtis existants en 18 lots de type T1**. Conformément au devis présenté par la SAS Kablansky, **le montant des travaux s'élève à 835 000 € TTC soit 1740 €/m² HT**.

Les prestations d'architecte sont réalisées par [Idée2Plan Architecte](#) basé dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon. Les travaux seront réalisés par la SAS Kablansky, filiale du groupe Marx, qui est responsable de la maîtrise d'ouvrage

## Prix de marché



Les prix de l'opérateur se situent dans la fourchette haute des prix/m<sup>2</sup> pratiqués sur le marché immobilier de Lentilly, Néanmoins, ceux-ci sont réalistes au vue de la hausse (+39.4%) du prix de l'immobilier dans le département du Rhône depuis ces 5 dernières années (Source : Meilleurs Agents). Pour information, la valorisation a également été effectuée sur des logements sensiblement plus spacieux que ceux prévus dans la grille de vente, faute du nombre de comparables disponibles sur cette commune. A noter que les lots plus petits sont, dans la pratique, toujours vendus plus chers au m<sup>2</sup>.

### Références de biens similaires vendus à proximité :

Vendu en	Adresse	Type	Nb pièce	Surface	Prix	Prix en €/m <sup>2</sup>
Juin 2022	CHE DE LA RIVOIRE	Appartement	3	74 m <sup>2</sup>	120 000 €	1 622 €/m <sup>2</sup>
Septembre 2021	CHE DE LA RIVOIRE	Appartement	4	95 m <sup>2</sup>	332 680 €	3 502 €/m <sup>2</sup>
Mars 2020	RTE DE SAIN BEL	Appartement	3	54 m <sup>2</sup>	250 000 €	4 630 €/m <sup>2</sup>
					<b>RIX MOYEN</b>	<b>3 251 €/m<sup>2</sup></b>

### Références de biens similaires à vendre à proximité :

Description	
T2 de 43 m <sup>2</sup> proche du centre-ville. Composé d'une entrée avec placards, une belle chambre de 12 m <sup>2</sup> , une salle de bain toute équipé et WC séparés ainsi qu'une belle pièce de vie de 23 m <sup>2</sup> avec coin cuisine et prolongé d'un balcon sans vis à vis. <a href="#">Annonce</a>	<b>Type : Appartement</b>
	<b>Nb pièces : 2</b>
	<b>Surface : 43 m<sup>2</sup></b>
	<b>Prix : 266 000 €</b>
	<b>Prix en €/m<sup>2</sup> : 6 186 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>Type : Appartement</b>

Résidence à Lentilly, commune prisée de l'Ouest Lyonnais à proximité de l'A 89. Environnement de Qualité au Nord-Ouest de Lyon dans ce village authentique à l'environnement de qualité. <a href="#">Annonce</a>	<b>Nb pièces : 2</b>
	<b>Surface : 44 m<sup>2</sup></b>
	<b>Prix : 286 000 €</b>
	<b>Prix en €/m<sup>2</sup> : 6 500 €/m<sup>2</sup></b>
Dans un cadre de vie plein de charme à 30 minutes de Lyon, cette magnifique résidence accueille des appartements avec ses espaces verts en commun. <a href="#">Annonce</a>	<b>Type : Appartement</b>
	<b>Nb pièces : 2</b>
	<b>Surface : 45 m<sup>2</sup></b>
	<b>Prix : 258 000 €</b>
	<b>Prix en €/m<sup>2</sup> : 5 733 €/m<sup>2</sup></b>
<b>PRIX MOYEN</b>	<b>6 140 €/m<sup>2</sup></b>

### Stratégie de commercialisation

L'opérateur portera les travaux jusqu'à la commercialisation des premiers lots qui permettra ensuite de financer la fin des travaux. Les acquéreurs pourront bénéficier du régime du déficit foncier, s'ils le souhaitent.

#### A. Planning prévisionnel



#### B. Bilan de la promotion

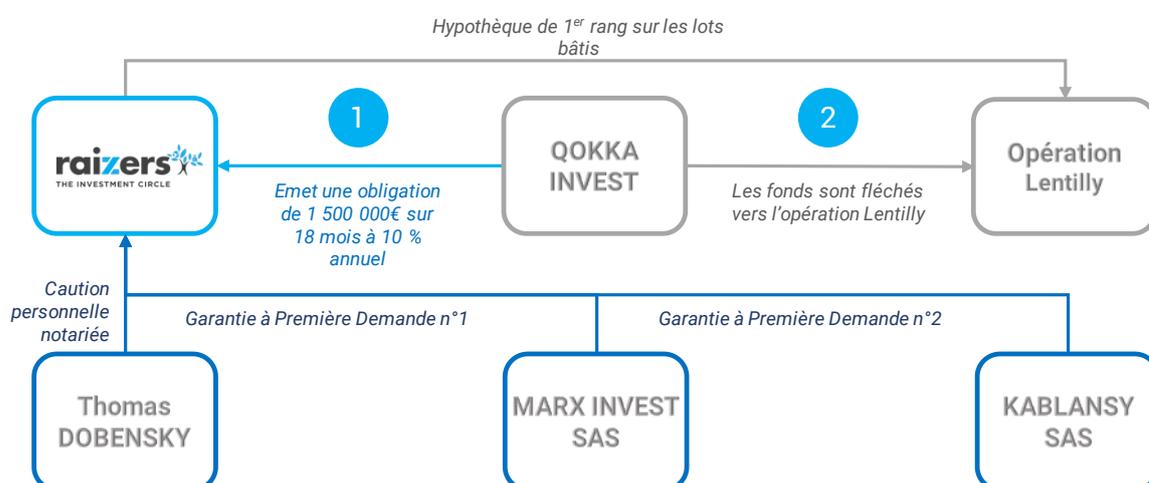
Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 591 862</b>		<b>2 591 862</b>	<b>6 480 €/m<sup>2</sup></b>
Coût d'acquisition	710 000		710 000	
Frais notaires	17 750		17 750	
Hypothèque	28 800		28 800	
Travaux	695 833	139 167	835 000	<b>1 740 €/m<sup>2</sup></b>
Aléas travaux	59 167	11 833	71 000	8,50%
Frais financiers, frais de gestion et frais divers	67 500	13 500	95 600	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>1 579 050</b>		<b>1 758 150</b>	<b>4 395 €/m<sup>2</sup></b>
Honoraires commercialisation	174 667	34 933	209 600	
Intérêts financiers	225 000		225 000	
<b>Coût de revient total</b>	<b>1 978 717</b>		<b>2 192 750</b>	<b>5 482 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette</b>	<b>613 145</b>		<b>399 112</b>	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>23,70%</i>		<i>15,40%</i>	

### C. Structure de financement

Besoins		Ressources	
Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	71 000 € 4%
		Appels de fonds :	187 150 € 11%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	1 500 000 € 85%
<b>Total besoins</b>	<b>1 758 150 €</b>	<b>Total ressources</b>	<b>1 758 150 € 100%</b>

- Loan to Value (Emprunt / CA) : 57,9%
- Loan to Cost (Emprunt / Coût de Revient) 68,4%
- Loan to Acquisition (Emprunt / Coût d'Acquisition) 211,3%

### D. Montage juridique



L'opération est réalisée par QOKKA Invest SAS au capital de 1000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 898 793 435, le 26/04/2021.

Afin de satisfaire aux dispositions réglementaires en matière d'emprunt obligataire, la SAS MARX INVEST, détenue par Thomas DOBENSKY et la SAS KABLANSY détenue par Thomas DOBENSKY et Eddy ANAV apporteront leurs Garanties A Première Demande.

L'emprunt obligataire sera émis par la SAS QOKKA Invest à un taux annuel de 10% par an, pour une durée de 18 mois\* avec pour date d'émission le 20/01/2023. L'emprunt obligataire sera amorti et remboursé in fine les intérêts sont payés annuellement mais garantis pour une période minimum de 6 mois.

Afin de fournir des garanties supplémentaires, le remboursement de l'emprunt obligataire est garanti par :

- [Une hypothèque de 1<sup>er</sup> rang](#) au profit de Raizers représentant la masse des obligataires
- [Caution personnelle notariée](#) de Thomas DOBENSKY
- [Garanties À Première Demande](#) de la SAS Marx Invest et SAS KABLANSKY

Le contrat obligataire prévoit un remboursement anticipé si :

- Vente de l'ensemble des lots

### E. Présentation des actionnaires



Thomas Dobensky, diplômé du Diplôme d'Expertise Comptable, est aujourd'hui président du groupe MARX INVEST. Après plusieurs années au sein de l'administration fiscale et après avoir exercé dans le privé dans le domaine de la comptabilité (notamment en qualité de commissaire aux comptes), celui-ci a décidé de s'orienter vers le monde de l'immobilier pour se spécialiser dans l'activité de marchand de biens.

Actuellement, l'opérateur gère plus de 16 projets financés via différentes plateformes de crowdfunding immobilier. Marx Invest a déjà remboursé 3 projets via ce type de financement. Engagé dans de nombreux projets d'investissements immobiliers en parallèle, l'opérateur dispose d'un patrimoine net très confortable de plus de 14 millions d'euros qui permet de cautionner son emprunt sur notre plateforme à hauteur de 975%.

## F. Eléments financiers

### Eléments financiers

Zoom sur les éléments financiers de la société portant l'emprunt obligataire,  
la [SAS QOKKA Invest](#)

#### Bilan SAS QOKKA Invest

En €	Au 31/12/2021
En cours de production de biens	5 689 921
Avances et acomptes versés	155 646
Autres créances	285 574
Trésorerie	1 924
<b>Total Actif</b>	<b>6 133 065</b>
<i>Capital social</i>	1 000
<i>Résultat</i>	(85 105)
Capitaux propres	(84 105)
Dettes auprès des établissements de crédit	2 888 625
Comptes courant d'associés	125 552
Dettes fournisseurs	232 488
Autres dettes	2 970 505
<b>Total Passif</b>	<b>6 133 065</b>

## Compte de résultat QOKKA Invest

En €	Au 31/12/2021
Production stockée	5 689 943
Charges	5 754 236
Impôts et taxes	(480)
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(63 813)</b>
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	-1%
Résultat financier	(21 292)
Résultat exceptionnel	0
Impôts sur les sociétés	0
<b>Résultat net</b>	<b>(85 105)</b>
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	-1%

Zoom sur les éléments financiers de la société donnant sa Garantie à Première Demande, la [SAS](#)

[MARX Invest](#)

## Bilan MARX Invest

En €	Au 31/12/2022	Au 31/12/2020
Immobilisations corporelles	37 878	31 284
Immobilisations financières	1 186 610	1 171 084
Marchandises	786 796	0
Créances client	119 611	97 801
Autres créances	6 403 113	2 671 136
Disponibilités	797 749	614 418
<b>Total Actif</b>	<b>9 331 757</b>	<b>4 585 722</b>
<i>Capital social</i>	1 160 000	1 160 000
<i>Réserve légale</i>	2 391	2 114
<i>Autres réserves</i>	45 426	40 166
<i>Résultat</i>	543 655	5 537
Capitaux propres	1 751 472	1 207 817
Emprunts obligataires	6 078 000	3 148 000
Dettes bancaires	78 129	95 865
Comptes courants d'associés	1 210 836	80 565
Dettes fournisseurs	183 374	15 648
Dettes fiscales et sociales et autres dettes	29 945	37 827
<b>Total Passif</b>	<b>9 331 757</b>	<b>4 585 722</b>

## Compte de résultat MARX Invest

En €	Au 31/12/2022	Au 31/01/2021
Chiffre d'affaires	182 037	82 808
Charges	(328 626)	(80 823)
Salaires et charges sociales	(45 828)	(10 659)
Impôts et taxes	(1 091)	0
Dotations	(6 852)	(1 211)
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(200 360)</b>	<b>(9 885)</b>
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	(1)	-12%
Bénéfice attribué	183 056	0
Résultat financier	611 469	(34 532)
Résultat exceptionnel	(50 510)	49 955
Impôts sur les sociétés	-	
<b>Résultat net</b>	<b>543 655</b>	<b>5 537</b>
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	299%	6,7%

Zoom sur les éléments financiers de la société donnant sa Garantie à Première Demande, la [SAS](#)

[KABLANSKY](#)

### Bilan KABLANSKY

En €	Au 31/12/2021	Au 31/01/2020
Immobilisations corporelles	0	0
Immobilisations financières	400	0
Avances et acomptes versés	124 427	0
Créances client	1 200 263	0
Autres créances	254 564	100
Disponibilités	116 995	33 567
<b>Total Actif</b>	<b>1 696 649</b>	<b>33 667</b>
<i>Capital social</i>	1 000	1 000
<i>Report à nouveau</i>	(2 933)	0
<i>Résultat</i>	71 264	(2 933)
Capitaux propres	69 331	(1 933)
Comptes courants d'associés	169 072	2 000
Dettes fournisseurs	140 393	33 600
Autres dettes	1 099 058	0
Produits constatés d'avance	218 795	0
<b>Total Passif</b>	<b>1 696 649</b>	<b>33 667</b>

## Compte de résultat KABLANSKY

En €	Au 31/12/2021	Au 31/01/2020
Chiffre d'affaires	1 771 016	0
Charges	(1 661 119)	(2 933)
Salaires et charges sociales	(16 848)	0
Impôts et taxes	(205)	0
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>92 844</b>	<b>(2 933)</b>
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	5%	n.a.
Bénéfice attribué	0	0
Résultat financier	(1 850)	0
Résultat exceptionnel	0	0
Impôts sur les sociétés	19 730	0
<b>Résultat net</b>	<b>71 264</b>	<b>(2 933)</b>
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	4%	n.a.

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

#### Financement de l'opération

Besoins		Ressources		
<b>Prix de revient</b> à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	71 000 €	4%
		Appels de fonds	187 150 €	11%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	1 500 000 €	85%
<b>Total besoins</b>	<b>1 758 150 €</b>	<b>Total ressources</b>	<b>1 758 150 €</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	Euros (€)
Valeur nominale	1
Date d'échéance	06/07/2024
Date de remboursement	06/07/2024
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 16 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 17 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10%
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 14 du Contrat obligataire

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

A. Droit applicable

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

B. Litige

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

C. Information aux obligataires

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

## **Annexes**

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour l'exercice clos au 31/12/2021

**QOKKA INVEST – Immatriculée au RCS de Lyon  
n° 898 793 435 - société par actions simplifiée au capital de 1  
000 €  
69, chemin de Moulin Carron - 69130 Ecully**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE  
D'UN MONTANT DE 1 500 000 EUROS  
COMPOSE DE 1 500 000 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 QOKKA INVEST, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 69, chemin de Moulin Carron - 69130 Ecully et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 898 793 435, 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 : « activités des marchands de biens immobiliers » et a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

**3 UTILISATION DES FONDS**

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement et uniquement utilisés pour : Acquisition d'un ensemble immobilier pour rénovation et revente à Lentilly. L'opération est nommée « Lentilly », et est située au 99 rue des Terres, 69120 LENTILLY, (l'« **Opération** »).

#### 4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal un million cinq cents mille euros (1 500 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par un million cinq cents mille (1 500 000) 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 27/07/2022 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 cinq cents mille (1500000) 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 20/01/2023 (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 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 GARANTIES A PREMIERE DEMANDE / CAUTION PERSONNELLE**

MARX Invest, société par actions simplifiée au capital de 1000 euros, dont le siège social est situé au 69, chemin de Moulin Carron - 69130 Ecully, immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 848 146 551, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

KABLANSKY, société par actions simplifiée au capital de 1000 euros, dont le siège social est situé au 19, rue Littre - 69009 Lyon, immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 884 742 479, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

Monsieur Thomas DOBENSKY, né le 08 mars 1970, résidant au 69, chemin de Moulin Carron - 69130 Ecully, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

## **12 GARANTIE HYPOTHECAIRE**

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

Pour garantir aux Porteurs l'utilisation des fonds visée à l'Article 3 ci-dessus et la prise de la Garantie Hypothécaire visée au présent Article 12, l'Emetteur affecte à titre de gage au profit du Représentant de la Masse, qui accepte, la somme représentant le montant de l'Emprunt Obligataire (déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers ainsi qu'il est dit à l'Article 7 ci-dessus) qui sera versée au notaire représentant Raizers pour la prise de garantie hypothécaire susvisée (le « **Notaire Séquestre** »).

Pour assurer la validité du gage, cette somme sera versée au Notaire Séquestre, qui en sera constitué dépositaire et séquestre.

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée au Notaire Séquestre de son obligation de conservation de la somme susvisée et de lui donner instruction de verser ladite somme au notaire représentant l'Emetteur pour l'utilisation des fonds visée à l'Article 3 ci-dessus et la prise de garantie hypothécaire susvisée.

Par dérogation à l'article 1960 du Code civil, l'Emetteur autorise d'ores et déjà et de manière irrévocable le Notaire Séquestre à libérer le montant séquestré à la seule demande de Raizers.

Ce versement sur instruction de Raizers vaudra au Notaire Séquestre pleine et entière décharge de sa mission.

L'encaissement des fonds par le Notaire Séquestre vaudra acceptation de la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes.

### 13 CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- Réception de la Garantie Hypothécaire signée ;
- Réception de la caution notariée signée mentionnée à l'Article 11 du Contrat ;
- Réception des garanties à première demande mentionnées à l'Article 11 du Contrat signées en version originale.

### 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.

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 du Contrat 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).

Les intérêts exigibles en vertu du Contrat, qui ne seraient pas payés à la bonne date, seront également capitalisés, c'est-à-dire qu'ils porteront eux-mêmes intérêts.

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

## 16 REMBOURSEMENT

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

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

## 17 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

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

### 17.1 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% d'intérêts x 2/12 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% d'intérêts x 9/12 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%.**

### 17.2 Remboursement anticipé partiel

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

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

Si l'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) :**

- L'émetteur remboursera les 100 000 obligations restantes (100 000 €).
- L'Émetteur 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€ :  $100\,000\text{€} + 10\,000\text{€} = 110\,000\text{€}$ .**

## **18 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE**

En cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée (tel que défini 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.

Le terme « **Cas d'Exigibilité Anticipée** » désigne l'un des événements suivants :

- défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Émetteur à compter de la date d'exigibilité de ce paiement au titre du Contrat ;
- en cas de vente de la totalité des lots ;
- non-constitution, à la date de versement des fonds, de l'une quelconque des sûretés prévues aux Articles 11 (« **Garantie à première demande / Caution personnelle** ») et 12 (« **Garantie hypothécaire** ») du Contrat ou de l'illégalité, l'invalidité, l'opposabilité, la nullité ou la caducité de l'une quelconque de ces sûretés ;
- un des manquements décrits ci-dessous :
  - modification(s) de l'Opération décrite en Article 3 (exemple : l'Émetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Émetteur 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'Émetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
  - inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Émetteur ;
  - refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Émetteur ;
  - changement de contrôle immédiat ou futur de l'Émetteur et/ou modification de son/ses Ultime(s) Bénéficiaire(s) Économique(s) (tel(s) que défini(s) ci-dessous).

Plus particulièrement, il est entendu que les événements suivants sont des Cas d'Exigibilité Anticipée, en ce qu'ils peuvent conduire à une modification significative du contrôle effectif de l'Émetteur :

- le transfert de plus de 33% du capital social et/ou des droits de vote de l'Émetteur à un tiers (actionnaire/associé déjà existant de l'Émetteur ou nouvel actionnaire/associé) ;
- tout événement ayant pour effet d'entraîner une modification du contrôle de l'Émetteur au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce ;

- l'apport en fiducie-sûreté de la totalité ou d'une partie seulement du capital social de l'Emetteur (ou d'une société affiliée à l'Emetteur) ayant pour conséquence de modifier le(s) Ultime(s) Bénéficiaire(s) Économique(s) de l'Emetteur.

Le terme d'« **Ultime(s) Bénéficiaire(s) Économique(s)** » 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, d'état de cessation des paiements ou de surendettement du représentant légal de l'Emetteur ;
- en cas d'état de cessation des paiements ou de surendettement, d'ouverture d'une procédure d'alerte, de règlement amiable, de sauvegarde, de redressement, de liquidation judiciaires ou de toute autre procédure similaire ouverte à l'encontre de l'Emetteur ;
- en cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au Contrat et en particulier si une déclaration ou garantie de l'Emetteur au titre du Contrat se révèle fautive ou inexacte à la date à laquelle elle a été faite ou réitérée ;
- en cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés de l'Emetteur;
- 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 de non-respect par l'Emetteur d'un Engagement de l'Emetteur (tel que défini ci-après), présent ou futur, pouvant affecter l'Opération dans son bon déroulé et/ou mettre en péril le Contrat ;
- en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur ou par l'une de ses Affiliées au titre d'un Endettement ; étant précisé que l'Emprunt Obligataire devient immédiatement échû et exigible à compter de la survenance de ce défaut.

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 50%) qui est également un actionnaire majoritaire personne physique (à plus de 50%) de l'Emetteur.

Le terme « **Endettement** » désigne tout endettement de l'Emetteur ou de l'une de ses Affiliées relatif à i) un contrat de prêt, ii) une émission d'obligations, de bons de caisse ou de tout instrument similaire, et iii) des fonds levés au titre de toute autre opération ayant l'effet économique d'un emprunt.

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

## **19 PROCEDURE DE RECOUVREMENT**

Le Représentant de la Masse (tel que ce terme est défini ci-dessous) agissant pour le compte de la Masse (tel que ce terme est défini ci-dessous), de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, en cas de défaillance de l'Emetteur dans l'exécution des paiements des intérêts et du principal, procéder à une mise

en demeure. En cas de non-exécution 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'Émetteur.

## **20 PAIEMENT**

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera coordonné par la société Raizers et se fera par l'intermédiaire de la Banque Séquestre. Le paiement sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur le compte MangoPay (solution Leetchi Corp. S.A.) du Porteur libellé en euros, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 21 ci-après.

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

## **21 REGIME FISCAL**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **23 MASSE DES OBLIGATAIRES**

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

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

### **23.1 Personnalité morale**

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

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

### **23.2 Représentant de la Masse**

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

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

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

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

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

### **23.3 Pouvoirs du Représentant de la Masse**

Sauf résolution contraire de l'assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d'accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs devront, pour être recevables, l'être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant de la Masse. Le Représentant de la Masse ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Emetteur.

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

- à la durée de la souscription (Article 8) ;
- à la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- aux garanties (Articles 11 à 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 Procuration, au Représentant de la Masse tout pouvoir aux fins de mettre en œuvre les garanties visées aux Articles 10 à 12 du présent Contrat et plus généralement aux fins de défendre les intérêts communs des Porteurs et pourra par conséquent et uniquement dans ce cadre procéder à toute action en justice au nom et pour le compte des Porteurs. Dans le cadre de la présente Opération uniquement.

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

### **23.4 Assemblées générales des Porteurs**

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

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

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

### **23.5 Pouvoirs des assemblées générales**

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

L'assemblée générale peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification du Contrat, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

Il est cependant précisé que l'assemblée générale ne peut pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés détiennent au moins un cinquième (1/5e) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun *quorum* ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. A l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant.

### **23.6 Consultation écrite**

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

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

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

### **23.7 Information des Porteurs**

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

### **23.8 Reporting**

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

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

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

### **23.9 Frais**

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

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

- être imputée sur décision du Représentant de la Masse sur les versements devant être réalisés par l'Emetteur aux Porteurs dans le cadre de l'Opération ; ou

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

La déduction (au prorata de la souscription du Porteur à l'Emprunt Obligataire) des frais engagés par le Représentant de la Masse au titre de la mise en œuvre des Articles 11 à 12 et/ou 18 et 19 sera effectuée préalablement avant tout versement à chacun des Porteurs du solde dû ; ce que chacun des Porteurs accepte par la signature du présent Contrat.

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

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

### **23.10 Gestion extinctive**

En cas de cessation de son activité, le Représentant de la Masse a mis en place un contrat de gestion extinctive avec un tiers ayant les compétences requises pour gérer la poursuite des opérations en cours du Représentant de la Masse et veiller à ce que celles-ci arrivent à échéance. Un contrat de gestion extinctive a en effet été signé par Raizers le 12 janvier 2021.

## **24 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS**

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

## **25 DECLARATIONS ET GARANTIES**

### **25.1 Déclarations du Porteur**

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

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

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

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

- l'Emetteur est dûment immatriculé 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 Contrat. Sa signature et son 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, présent ou futur, (en ce compris les pactes d'actionnaires) (les « **Engagements de l'Emetteur** ») auquel l'Emetteur est partie.

Il est précisé que, si les Engagements de l'Emetteur :

- ne sont pas respectés par l'Emetteur (étant entendu que Raizers décline toute responsabilité auprès des tiers, n'ayant pas connaissance de tels Engagements de l'Emetteur), et/ou
- sont amenés à évoluer en contrevenant aux dispositions du Contrat,

ceci constituera un Cas d'Exigibilité Anticipée au sens de l'Article 18 (« **Exigibilité Anticipée** ») ;

- 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 ;
- l'Emetteur et ses Affiliées n'ont fait et ne font actuellement l'objet d'aucune procédure judiciaire, pénale, administrative ou arbitrale. L'Emetteur s'engage à avertir le Représentant de la Masse, dans les meilleurs délais et dès qu'il en a connaissance, par écrit, de toute procédure judiciaire, pénale, administrative ou arbitrale, engagée à l'encontre de l'Emetteur ou de l'une de ses Affiliées ;
- l'Emetteur n'a consenti aucune sûreté réelle sur l'actif immobilier décrit en Article 3 du Contrat, autre que celle décrite en Article 12 (« **Garantie Hypothécaire** ») du Contrat. L'Emetteur s'engage à ne pas consentir, et à faire en sorte qu'aucune de ses Affiliées ne consente, tant comme débiteur principal, que comme caution ou garant, de sûreté réelle sur l'actif immobilier décrit en Article 3 du Contrat ;
- à la connaissance de l'Emetteur, il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée et il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée potentiel qui n'ait été porté à la connaissance du Représentant de la Masse, conformément aux stipulations de l'Article 18 (« **Exigibilité anticipée** »). L'Emetteur s'engage à notifier le Représentant de la Masse, immédiatement dès qu'il en a connaissance, de la survenance de tout fait, événement ou circonstance constituant un Cas d'Exigibilité Anticipée avéré ou potentiel, et relater au Représentant de la Masse tous les faits se rapportant à l'un ou l'autre de ces événements (en ce compris les démarches mises en œuvre pour y remédier) ;
- l'Emetteur déclare et garantit que les informations contenues dans la documentation qu'il a transmise dans le cadre de l'audit de l'Opération au Représentant de la Masse sont exactes, précises, et non trompeuses. L'Emetteur s'engage, de manière générale, à fournir des informations exactes, précises, et non trompeuses au Représentant de la Masse pendant toute la durée du Contrat.

Le représentant légal personne physique de l'Emetteur, ainsi que les autres personnes physiques faisant partie des organes de gestion, direction et d'administration de l'Emetteur, et tout actionnaire ou associé personne physique détenant 5% du capital social de l'Emetteur déclarent i) avoir un casier judiciaire vierge, ii) n'avoir fait, ni ne faire actuellement l'objet à titre personnel d'aucune interdiction de diriger, gérer ou administrer une personne morale.

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 tenu d'informer le Représentant de la Masse de la survenance de tout évènement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'il aura connaissance de la survenance d'un tel évènement.

## **26 NOTIFICATION**

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

- **Pour l'Emetteur :**

QOKKA INVEST  
69, chemin de Moulin Carron  
69130 Ecully

- **Pour Raizers :**

Raizers  
130, rue de Courcelles  
75017 Paris  
A l'attention de : Grégoire LINDER  
Courriels : [contact@raizers.com](mailto:contact@raizers.com)

## **27 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS**

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

## **28 NON DIFFUSION**

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

## **29 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE**

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

## **30 SIGNATURE ELECTRONIQUE**

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

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

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

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

*[signatures en dernière page]*

## ANNEXE 1

### PROCURATION DONNEE PAR LE PORTEUR AU REPRESENTANT DE LA MASSE

Référence est faite :

- au contrat d'émission conclu ce jour entre QOKKA Invest, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 69 chemin de Moulin Carron 69130 Ecully, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 898 793 435 (l'« **Emetteur** »), Raizers, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 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 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901, en sa qualité de Représentant de la Masse,

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

- négocier, conclure, exécuter et le cas échéant, me remettre tout avenant du Contrat portant notamment sur le montant de l'Emission (Article 4), la durée de la souscription (Article 8), la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) et/ou le paiement du principal et des intérêts (Article 20) ;
- négocier, conclure, exécuter, mettre en œuvre les garanties prévues aux Articles 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 30.

Signé par Thomas DOBENSKY  
Le 06/01/2023

Signed with  
**universign**



Signé par Grégoire LINDER  
Le 06/01/2023

Signed with  
**universign**



---

**QOKKA INVEST**

Représentée par : Thomas DOBENSKY

Titre : Président

---

**RAIZERS**

Représentée par : 1004 Cap, Directeur général,  
représentée par son Président, Grégoire LINDER



**CABINET HR ASSOCIES**

## **QOKKA INVEST**

69 chemin du moulin carron  
69130 ECULLY

Numéro SIRET : 89879343500014

### **DOSSIER COMPTABLE ET FISCAL ANNUEL**

Exercice du 01/04/2021 au 31/12/2021

# Sommaire

<b>Attestation de Présentation</b>	<b>2</b>
<b>Bilan</b>	<b>4</b>
<b>ACTIF</b>	<b>4</b>
<i>Actif immobilisé</i>	<i>4</i>
<i>Actif circulant</i>	<i>4</i>
<b>PASSIF</b>	<b>5</b>
<i>Capitaux Propres</i>	<i>5</i>
<i>Provisions pour risques et charges</i>	<i>5</i>
<i>Emprunts et dettes</i>	<i>5</i>
<b>Compte de résultat</b>	<b>7</b>
<b>Bilan détaillé</b>	<b>10</b>
<b>ACTIF</b>	<b>10</b>
<i>Actif immobilisé</i>	<i>10</i>
<i>Actif circulant</i>	<i>10</i>
<b>PASSIF</b>	<b>11</b>
<i>Capitaux Propres</i>	<i>11</i>
<i>Provisions pour risques et charges</i>	<i>11</i>
<i>Emprunts et dettes</i>	<i>11</i>
<b>Compte de résultat détaillé</b>	<b>13</b>
<b>Liasse 22 IS RS</b>	<b>15</b>

**QOKKA INVEST**

# Attestation de présentation

## Attestation de Présentation

### ATTESTATION d'expert comptable

#### MISSION DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

*Dans le cadre de la mission de Présentation des comptes annuels de l'entreprise QOKKA INVEST pour l'exercice du 01/04/2021 au 31/12/2021 et conformément à nos accords, j'ai effectué les diligences prévues par la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation de comptes.*

A la date de mes travaux qui ne constituent ni un examen limité, ni un audit et à l'issue de ceux-ci, je n'ai pas relevé d'élément remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 26 pages, se caractérisent par les données suivantes :

total du bilan	6 133 064,92	Euros
chiffre d'affaires		Euros
résultat net comptable	-85 105,09	Euros

Fait à PARIS  
Le 19/05/2022

CABINET HR ASSOCIES

# QOKKA INVEST

## Bilan

## Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	du 01/04/2021 au 31/12/2021 (09 mois)			Néant	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
<b>Actif immobilisé</b>					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
<b>TOTAL (I)</b>					
<b>Actif circulant</b>					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens	5 689 921		5 689 921		5 689 921
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes	155 646		155 646		155 646
Clients et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires					
. Autres	285 574		285 574		285 574
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	1 924		1 924		1 924
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance					
<b>TOTAL (II)</b>	<b>6 133 065</b>		<b>6 133 065</b>		<b>6 133 065</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>6 133 065</b>		<b>6 133 065</b>		<b>6 133 065</b>

**Bilan (suite)**

Présenté en Euros

<b>PASSIF</b>	du 01/04/2021 au 31/12/2021 (09 mois)	Néant	Variation
<b>Capitaux Propres</b>			
Capital social ou individuel (dont versé : 1 000)	1 000		1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice	-85 105		- 85 105
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
<b>TOTAL (I)</b>	<b>-84 105</b>		<b>- 84 105</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>TOTAL (II)</b>			
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
<b>TOTAL (III)</b>			
<b>Emprunts et dettes</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts			
. Découverts, concours bancaires	2 888 625		2 888 625
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés	125 552		125 552
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
	232 488		232 488
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires			
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
	2 970 505		2 970 505
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>6 217 170</b>		<b>6 217 170</b>
Écart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>6 133 065</b>		<b>6 133 065</b>

# QOKKA INVEST

## Compte de résultat

## Compte de résultat

Présenté en Euros

	du 01/04/2021 au 31/12/2021 (09 mois)			Néant	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services						
<b>Chiffres d'affaires Nets</b>						
Production stockée			5 689 921		5 689 921	N/S
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges						
Autres produits			22		22	N/S
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>5 689 943</b>		<b>5 689 943</b>	<b>N/S</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			5 754 236		5 754 236	N/S
Impôts, taxes et versements assimilés			-480		- 480	N/S
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges						
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>5 753 756</b>		<b>5 753 756</b>	<b>N/S</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>-63 813</b>		<b>- 63 813</b>	<b>N/S</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
<b>Total des produits financiers (V)</b>						
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			21 292		21 292	N/S
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>21 292</b>		<b>21 292</b>	<b>N/S</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-21 292</b>		<b>- 21 292</b>	<b>N/S</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-85 105</b>		<b>- 85 105</b>	<b>N/S</b>

**Compte de résultat (suite)**

Présenté en Euros

	du 01/04/2021 au 31/12/2021 (09 mois)	Néant	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>				
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>				
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>5 689 943</b>		<b>5 689 943</b>	<b>N/S</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)</b>	<b>5 775 048</b>		<b>5 775 048</b>	<b>N/S</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-85 105</b>		<b>- 85 105</b>	<b>N/S</b>
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

# QOKKA INVEST

## Bilan détaillé

## Bilan détaillé

Présenté en Euros

ACTIF	du 01/04/2021 au 31/12/2021 (09 mois)			Néant	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
<b>Actif immobilisé</b>					
<b>TOTAL (I)</b>					
<b>Actif circulant</b>					
En-cours de production de biens	<b>5 689 921</b>		<b>5 689 921</b>		<b>5 689 921</b>
3311000 STOCK CHAMPAGNE	1 656 156		1 656 156		1 656 156
3312000 STOCK LA TOUR 2	1 331 528		1 331 528		1 331 528
3313000 STOCK LIMONEST	1 401 418		1 401 418		1 401 418
3314000 STOCK FONTIAES	2 800		2 800		2 800
3315000 STOCK TASSIN	20 744		20 744		20 744
3340000 STOCK ST DIDIER	1 277 275		1 277 275		1 277 275
Avances & acomptes versés sur commandes	<b>155 646</b>		<b>155 646</b>		<b>155 646</b>
4091000 Fournis. avanc. & acompt. sur cdes	155 646		155 646		155 646
. Autres	<b>285 574</b>		<b>285 574</b>		<b>285 574</b>
4589000 SEP ST GERMAIN	100 780		100 780		100 780
4676000 LEVRAULT 00219819 - ST DIDIER	3 316		3 316		3 316
4676600 NOTAIRES LIMONEST MONTEE ROCHES	105 400		105 400		105 400
4677000 LEVRAULT - TOUR DE SALVAGNY	5 677		5 677		5 677
4678000 BUGEAUT FONTAINES	40 000		40 000		40 000
4678200 BUGEAUT CALIURE	30 400		30 400		30 400
Disponibilités	<b>1 924</b>		<b>1 924</b>		<b>1 924</b>
5120500 QONTO	1 924		1 924		1 924
<b>TOTAL (II)</b>	<b>6 133 065</b>		<b>6 133 065</b>		<b>6 133 065</b>
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>6 133 065</b>		<b>6 133 065</b>		<b>6 133 065</b>

**Bilan détaillé (suite)**

Présenté en Euros

<b>PASSIF</b>	du 01/04/2021 au 31/12/2021 (09 mois)	Néant	Variation
<b>Capitaux Propres</b>			
Capital social ou individuel (dont versé : 1 000) 1013000 Capital souscrit appelé versé	1 000 1 000		1 000 1 000
Résultat de l'exercice	-85 105		- 85 105
<b>TOTAL (I)</b>	<b>-84 105</b>		<b>- 84 105</b>
<b>TOTAL (II)</b>			
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
<b>TOTAL (III)</b>			
<b>Emprunts et dettes</b>			
. Découverts, concours bancaires	<b>2 888 625</b>		<b>2 888 625</b>
5121000 CE LA TOUR SALVAGNY	1 032 510		1 032 510
5121500 CAISSE D EPARGNE LIMONEST	1 056 866		1 056 866
5122000 CAISSE EPARGNE ST DIDIER	799 249		799 249
Associés	<b>125 552</b>		<b>125 552</b>
4580000 Assoc. operat. en commun et en gie	311		311
4588000 Interets courus	125 241		125 241
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	<b>232 488</b>		<b>232 488</b>
4010000 Fournisseurs divers	209 278		209 278
4081000 Fournisseurs	23 210		23 210
Autres dettes	<b>2 970 505</b>		<b>2 970 505</b>
4672000 MARX INVEST	1 947 020		1 947 020
4672200 LEVISAC INVEST	615 031		615 031
4672500 KABLANSKY	144 457		144 457
4673000 ZARATHOUSTRA	32 119		32 119
4673500 RT INTERNATIONAL	225 400		225 400
4674000 BLUM	6 477		6 477
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>6 217 170</b>		<b>6 217 170</b>
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>6 133 065</b>		<b>6 133 065</b>

# QOKKA INVEST

## Compte de résultat détaillé

## Compte de résultat détaillé

Présenté en Euros

	du 01/04/2021 au 31/12/2021 (09 mois)	Néant	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total

Présenté en Euros

	du 01/04/2021 au 31/12/2021 (09 mois)	Néant	Variation absolue	%
Production stockée	<b>5 689 921</b>		<b>5 689 921</b>	<b>N/S</b>
7133000 LA TOUR 2	1 331 528		1 331 528	N/S
7133100 CHAMPAGNE	1 656 156		1 656 156	N/S
7133500 LIMONEST	1 401 418		1 401 418	N/S
7133600 STOCK FONTAINES	2 800		2 800	N/S
7133700 STOCK TASSIN	20 744		20 744	N/S
7134000 ST DIDIER	1 277 275		1 277 275	N/S
Autres produits	<b>22</b>		<b>22</b>	<b>N/S</b>
7580000 Produits divers gestion courante	22		22	N/S
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>	<b>5 689 943</b>		<b>5 689 943</b>	<b>N/S</b>
Autres achats et charges externes	<b>5 754 236</b>		<b>5 754 236</b>	<b>N/S</b>
6052000 CHAMPAGNE	1 656 156		1 656 156	N/S
6053000 LA TOUR 2	1 331 528		1 331 528	N/S
6054000 SAINT DIDIER	1 277 275		1 277 275	N/S
6055000 LIMONEST	1 401 418		1 401 418	N/S
6056000 FONTAINES	2 800		2 800	N/S
6059000 TASSIN	20 744		20 744	N/S
6061000 Fournitures non stock. eau, énergie	123		123	N/S
6061100 Edf Entreprises 10139568103	215		215	N/S
6130000 Locations	-1 110		- 1 110	N/S
6156000 Maintenance	36		36	N/S
6160000 Primes d'assurance	910		910	N/S
6220000 Remunerat. d'interm. et honoraires	1 301		1 301	N/S
6226000 Honoraires	2 316		2 316	N/S
6260000 Frais postaux et de télécomm.	1 620		1 620	N/S
6270000 Services bancaires et assim.	58 903		58 903	N/S
Impôts, taxes et versements assimilés	<b>-480</b>		<b>- 480</b>	<b>N/S</b>
6350000 Autres impôts taxes & vers. ass.	-480		- 480	N/S
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>	<b>5 753 756</b>		<b>5 753 756</b>	<b>N/S</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>-63 813</b>		<b>- 63 813</b>	<b>N/S</b>
Intérêts et charges assimilées	<b>21 292</b>		<b>21 292</b>	<b>N/S</b>
6610000 Charges d'interets	15 520		15 520	N/S
6615000 Interets cptes cour. & dep. credit	5 772		5 772	N/S
<b>Total des charges financières (VI)</b>	<b>21 292</b>		<b>21 292</b>	<b>N/S</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>-21 292</b>		<b>- 21 292</b>	<b>N/S</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>-85 105</b>		<b>- 85 105</b>	<b>N/S</b>
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>5 689 943</b>		<b>5 689 943</b>	<b>N/S</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>5 775 048</b>		<b>5 775 048</b>	<b>N/S</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-85 105</b>		<b>- 85 105</b>	<b>N/S</b>

**QOKKA INVEST**

**Liasse 22 IS RS**

## Liasse 22 IS RS

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

①

BILAN SIMPLIFIÉ

DGFiP N° 2033-A-SD 2022

Désignation de l'entreprise			QOKKA INVEST			Néant <input type="checkbox"/> *					
Adresse de l'entreprise			69 chemin du moulin carron 69130 ECULLY								
SIRET			8 9 8 7 9 3 4 3 5 0 0 0 1 4								
Durée de l'exercice en nombre de mois *			0 9			Durée de l'exercice précédent * <input type="text"/>					
						Exercice N clos le					
						31/12/2021					
<b>ACTIF</b>						Brut 1		Amortissements-Provisions 2		Net 3	
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles	Fonds commercial *	010		012						
		Autres *	014		016						
	Immobilisations corporelles *		028		030						
	Immobilisations financières * (1)		040		042						
	Total I (5)			044		048					
ACTIF CIRCULANT	STOCKS	Matières premières, approvisionnements, en cours de production *		050	5 689 921	052			5 689 921		
		Marchandises *		060		062					
	Avances et acomptes versés sur commandes		064	155 646	066				155 646		
	Créances (2)	Clients et comptes rattachés *		068		070					
		Autres * (3)		072	285 574	074				285 574	
	Valeurs mobilières de placement		080		082						
	Disponibilités		084	1 924	086				1 924		
Charges constatées d'avance *		092		094							
Total II			096	6 133 065	098			6 133 065			
Total général (I + II)			110	6 133 065	112			6 133 065			
<b>PASSIF</b>								Exercice N		NET	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel *							120		1 000	
	Écarts de réévaluation								124		
	Réserve légale								126		
	Réserves réglementées *								130		
	Autres réserves (dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants *)				131				132		
	Report à nouveau								134		
	Résultat de l'exercice								136		(85 105)
	Provisions réglementées								140		
	Total I								142		(84 105)
Provisions pour risques et charges								Total II	154		
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées							156		2 888 625	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours								164		
	Fournisseurs et comptes rattachés *								166		232 488
	Autres dettes (dont comptes courants d'associés de l'exercice N) : .....				169				172		3 096 057
	Produits constatés d'avance								174		
Total III								176		6 217 170	
Total général (I + II + III)								180		6 133 065	
RENVIS	(1)	Dont immobilisations financières à moins d'un an	193		(4)	Dont dettes à plus d'un an	195				
	(2)	Dont créances à plus d'un an	197		(5)	Coût de revient des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice *	182				
	(3)	Dont compte courant d'associés débiteurs	199	1 000 780		Prix de vente hors TVA des immobilisations cédées au cours de l'exercice *	184				

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

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

DGFiP N° 2033-B-SD 2022

Formulaire obligatoire (article 502 annexé à loi du Code général des impôts)		Designation de l'entreprise		QOKKA INVEST		Néant <input type="checkbox"/>	
A - RÉSULTAT COMPTABLE		Formulaire déposé au titre de l'IR		018		Exercice N clos le	
						13/11/2021	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *			209		210	
	Production vendue	Biens	dont export et livraisons intracommunautaires	215		214	
				217		218	
	Production stockée *	(Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)				222	5 689 921
	Production immobilisée *					224	
	Subventions d'exploitations reçues					226	
Autres produits					230	22	
Total des produits d'exploitation hors TVA (I)						232	5 689 943
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)					234	
	Variation de stocks (marchandises) *					236	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)					238	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *					240	
	Autres charges externes * :	(dont crédit bail : - mobilier : - immobilier :)				242	5 754 236
	Impôts, taxes et versements assimilés	(dont taxe professionnelle CPE et CVAE *)		243		244	(480)
	Rémunérations du personnel *					250	
	Charges sociales (cf. renvoi 380)					252	
	Dotations aux amortissements *					254	
	Dotations aux provisions					256	
Autres charges	(dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger * dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles)		259		262		
Total des charges d'exploitation (II)						264	5 753 756
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>						270	(63 813)
Produits financiers (III)	280			Charges financières (V)	294	21 292	
Produits exceptionnels (IV)					290		
Charges exceptionnelles (VI)	(dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies) dont amortissements exceptionnels de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D))		347		300		
Impôt sur les bénéfices *					306		
<b>2 - BÉNÉFICES OU PERTES : Produits (I + III + IV) - Charges (II + V + VI + VII)</b>						310	(85 105)
<b>B - RÉSULTAT FISCAL</b>		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2 :		312		314	85 105
Régularisations	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *			316			
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 CGI) et autres amortissements non déductibles			318			
	Provisions non déductibles *			322			
	Impôts et taxes non déductibles * (cf page 7 de la notice 2033-NOT-SD)			324			
	Divers *, dont intérêts excédentaires des cpi-cets d'associés	247		écarts de valeurs liquidatives sur OPC	248	330	
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option			(Part des loyers dispensée de réintégration (art. 332 septies D))	249	251	
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					998	
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					999		
Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					997		
Déductions	Entreprises nouvelles (44. sexes)	986	ZFU-TE (44. octies A)	987		342	
	Reprise d'entreprises en difficulté (44. septies)	981	JEI (44. sexes A)	989			
	ZRD (44. septies)	127	ZRR (44. quinquies)	138			
	Bassins d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)	991					
	ZPANG 44. quaterdecies	345	Investissements outre-mer	344			
	Bassins urbains à dynamiser - BUD (art. 44 sexies)	992	Zone de développement prioritaire (44. septies)	993			
	Créance due au report en arrière du déficit					346	
Droit divers	Déduction exceptionnelle (Art 39 alinéa A)	635	Déduction exceptionnelle (Art 39 alinéa A)	643			
	Déduction exceptionnelle (Art 39 alinéa B)	645	Déduction exceptionnelle (Art 39 alinéa C)	647			
	Déduction exceptionnelle (Art 39 alinéa D)	648	Déduction exceptionnelle simulatrice de conduite (art.39 desies E)	641			
	Déduction exceptionnelle (Art 39 alinéa F)	990	Déduction exceptionnelle (Art 39 alinéa G)	649			
						350	
<b>RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTERIEURS</b>				Bénéfices col. 1	Déficit col. 2	352	354
Déficit de l'exercice reporté en arrière *						356	
Déficits antérieurs reportables *				(dont imputés sur le résultat :			360
<b>RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS</b>				Bénéfices col. 1	Déficit col. 2	370	372

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

③

## IMMOBILISATIONS - AMORTISSEMENTS - PLUS-VALUES - MOINS-VALUES

DGFIP N° 2033-C-SD 2022

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

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2033-NCOT-SD

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

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

④

RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES -  
DÉFICITS REPORTABLES - DIVERS

Désignation de l'entreprise : QOKKA INVEST		Néant <input type="checkbox"/> *	
<b>I RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES</b>			
<b>A NATURE DES PROVISIONS</b>		Montant au début de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600	606
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	601	607
	Autres provisions réglementées *	610	616
Provisions pour risques et charges		620	626
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630	636
	Sur stocks et en cours	640	646
	Sur clients et comptes rattachés	650	656
	Autres provisions pour dépréciation	660	666
TOTAL		680	686
<b>B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES</b>		<b>C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES À PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT</b> (Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)	
	Dotations	Reprises	
Fonds commercial	681	683	
Autres immobilisations incorporelles	700	705	
Terrains	710	715	
Constructions	720	725	
Inst. techniques mat. et outillage	730	735	
Inst. générales, agencements amén. div.	740	745	
Matériel de transport	750	755	
Autres immobilisations corporelles	760	765	
TOTAL		770	775
		TOTAL à reporter ligne 322 du tableau n° 2033-B-SD 780	
<b>II DÉFICITS REPORTABLES</b>			
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)		982	
Déficits transférés de plein droit (article 209-II-2 du CGI)		982 bis	
Nombres d'opérations sur l'exercice		982 ter	
Déficits imputés		983	
Déficits reportables		984	
Déficits de l'exercice		960	85 105
Total des déficits restant à reporter		970	85 105
<b>III DIVERS</b>			
Primes et cotisations complémentaires facultatives		381	
dont montant déductible des cotisations facultatives versées en application du I de l'article 154 bis du CGI dont cotisations facultatives Madelin		325	
dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite		327	
Cotisations personnelles obligatoires de l'exploitant *		380	
dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS		326	
N° du centre de gestion agréé		388	
Montant de la TVA collectée		374	
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)		378	
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant		399	
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice		398	
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI		397	

BADE Experts-comptables Janvier 2022

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

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



6

## COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

DGFIP N°2033-F-SD 2022

Formulaire obligatoire  
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait  
détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

N° de dépôt

(1) Néant  \*

Exercice clos le

31122021

SIREN

8 9 8 7 9 3 4 3 5

Dénomination de l'entreprise

QOKKA INVEST

Adresse (voie)

69 chemin du moulin carron

Code postal

69130

Ville

ECULLY

NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE	901	2	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	902	100
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE	903		NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	904	

## I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique  Dénomination   
 N° SIREN (si société établie en France)  % de détention  Nb de parts ou actions   
 Adresse : N°  Voie   
 Code Postal  Commune  Pays

Forme juridique  Dénomination   
 N° SIREN (si société établie en France)  % de détention  Nb de parts ou actions   
 Adresse : N°  Voie   
 Code Postal  Commune  Pays

Forme juridique  Dénomination   
 N° SIREN (si société établie en France)  % de détention  Nb de parts ou actions   
 Adresse : N°  Voie   
 Code Postal  Commune  Pays

Forme juridique  Dénomination   
 N° SIREN (si société établie en France)  % de détention  Nb de parts ou actions   
 Adresse : N°  Voie   
 Code Postal  Commune  Pays

## II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2)  Nom patronymique  Prénom(s)   
 Nom marital  % de détention  Nb de parts ou actions   
 Naissance: Date  N° Département  Commune  Pays   
 Adresse : N°  Voie   
 Code Postal  Commune  Pays

Titre (2)  Nom patronymique  Prénom(s)   
 Nom marital  % de détention  Nb de parts ou actions   
 Naissance: Date  N° Département  Commune  Pays   
 Adresse : N°  Voie   
 Code Postal  Commune  Pays

SAGE Experts-comptables janvier 2022

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

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

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



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE		N° 2065-SD 2022	
Liberté Égalité Fraternité		Formulaire obligatoire (art 223 du Code général des impôts) <i>Fiches à date de service</i>	
<b>IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS</b>			
Exercice ouvert le	01042021	et clos le	31122021
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe		Régime simplifié d'imposition	<input checked="" type="checkbox"/>
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre		Régime réel normal	<input type="checkbox"/>
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case <input type="checkbox"/>			
<b>A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE</b>			
Désignation de la société:		Adresse du siège social:	
QOKKA INVEST 69 chemin du moulin carron 69130 ECULLY			
SIRET	8 9 8 7 9 3 4 3 5 0 0 0 1 4	Mét :	
Adresse du principal établissement:		Ancienne adresse en cas de changement:	
<b>RÉGIME FISCAL DES GROUPES</b>			
Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)			
Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante			
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:			
SIRET			
<b>B ACTIVITÉ</b>			
Activités exercées	Activités des marchands de biens immobiliers	Si vous avez changé d'activité, cochez la case <input type="checkbox"/>	
<b>C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION</b> (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)			
<b>1 Résultat fiscal</b>	Bénéfice imposable au taux normal	Déficit	85 195
	Bénéfice imposable à 15 %	Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %	
<b>2 Plus-values</b>	PV à long terme imposables à 15 %		
	PV à long terme imposables à 19 %	Autres PV imposables à 19 %	PV à long terme imposables à 0 %
			PV exonérées (art. 238 quinquies)
<b>3 Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches</b>			
Entreprise nouvelle, art. 44 sexies	<input type="checkbox"/>	Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A	<input type="checkbox"/>
Entreprise nouvelle, art. 44 septies	<input type="checkbox"/>	Zone franche d'activité, art. 44 quaterdecies	<input type="checkbox"/>
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art.44 sexdecies	<input type="checkbox"/>	Zone franche Urbaine – Territoire entrepreneur, art. 44 octies A	<input type="checkbox"/>
Zone de développement prioritaire, art. 44 septdecies	<input type="checkbox"/>	Autres dispositifs	<input type="checkbox"/>
Société d'investissement immobilier cotée	<input type="checkbox"/>	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	Plus-values exonérées relevant du taux de 15 %
<b>4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer :</b> dans le secteur productif, art. 244 quater W <input type="checkbox"/>			
<b>D IMPUTATIONS</b> (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)			
1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédits d'impôt			
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un État étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet état, territoire ou collectivité			
<b>E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS</b> (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)			
Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5%			
<b>F ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4</b> (cf. notice du formulaire n° 2065-SD)			
1- Si vous êtes l'entreprise, tête de groupe, soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 quinquies C-1-1), cocher la case ci-contre <input type="checkbox"/>			
2- Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée			
		Nom / Adresse	
		N°	
3- Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C-1-2), cocher la case ci-contre <input type="checkbox"/>			
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe		Nom / Adresse	
		N°	
<b>G COMPTABILITÉ INFORMATISÉE</b>			
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Si oui, Indication du logiciel utilisé GENERATION EXPERT			
Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site <a href="http://www.impots.gouv.fr">www.impots.gouv.fr</a> . S'agissant des notices des liasses fiscales, elles sont accessibles uniquement sur le site <a href="http://www.impots.gouv.fr">www.impots.gouv.fr</a> .			
Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:		Nom et adresse du conseil:	
HR ASSOCIES 74 ALLEE DARIUS MILHAUD 75019 PARIS			
Tél: 0140375015		Tél:	
OGA/OMGA	Viseur conventionné (Cocher la case correspondante)	Identité du déclarant:	
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur conventionné:		Date: 18052022	Lieu: ECULLY
N° d'agrément du CGA/OMGA/viseur conventionné		Qualité et nom du signataire:	
		Signature:	
Examen de conformité fiscale (ECF) <input type="checkbox"/> prestataire :			





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

## RELEVÉ DE FRAIS GÉNÉRAUX

DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
N° 2067  
(2022)

ANNÉE \_\_\_\_\_ ou exercice

Désignation de l'entreprise QOKKA INVESTdu 01/04/2021Adresse 69 chemin du moulin carron 69130 ECULLYau 31/12/2021**A - FRAIS ALLOUÉS DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT AUX PERSONNES LES MIEUX RÉMUNÉRÉES : v. notice 1**

NOM, PRÉNOM ET EMPLOI OCCUPÉ		ADRESSE COMPLÈTE	
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

RÉMUNÉRATIONS DIRECTES OU INDIRECTES (dans l'ordre du tableau ci-dessus)					Frais de voyages et de déplacements (v. notice 6)	DÉPENSES ET CHARGES AFFÉRENTES		TOTAL DES COLONNES 5 à 8
Montant des rémunérations de toute nature (v. notice 2)	Montant des indemnités et allocations diverses (v. notice 3)	Valeur des avantages en nature (v. notice 4)	Montant des remboursements de dépenses à caractère personnel (v. notice 5)	TOTAL DES COLONNES 1 à 4		aux véhicules et autres biens (v. notice 7)	aux immeubles non affectés à l'exploitation (v. notice 8)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
**								

\*\* TOTAUX

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

<b>C - ÉLÉMENTS DE RÉFÉRENCE (v. notice 1) :</b>			
Total des dépenses		Bénéfices imposables 9	
- de l'exercice . 2021 . . (total col.9 + total col.10) 10		- de l'exercice . 2021 . . 10	
- de l'exercice précédent 10		- de l'exercice précédent 10	
Nom et qualité du signataire	THOMAS DOBENSKY PRESIDENT	À ECULLY	le 18052022
		Signature,	

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

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

