

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

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

**18/01/2023**

**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.**

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

### **A. Risques liés à l'émetteur**

L'Emetteur est une société spécialisée dans « Agences immobilières ».

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

L'Emetteur est exposé au risque de 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 75% de la levée, soit 637 500 €. 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

MV Invest, est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 4, rue Paul Baudasse, 34200 Sète et enregistrée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 812 894 640. La société ne dispose pas de site internet.

#### 2. Activité de l'Emetteur

MV Invest est spécialisé dans « agences immobilières ». Elle a pour objet social :

- L'acquisition, la souscription par voie d'apport ou autrement, la propriété, la cession ou l'échange, de valeurs mobilières, cotées ou non, ainsi que tous droits sociaux ou titres, la gestion de tous portefeuilles titres, directement ou pour le compte de sociétés dans lesquelles elle détient une participation directe ou indirecte.
- D'entreprendre et de réaliser toutes opérations pouvant se rapporter ou être utiles à l'objet social pour améliorer la valeur ou faciliter la réalisation de tous les droits, titres, etc..., propriété de la société ou les rendre profitables.
- d'une manière générale toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.
- En outre, la Société peut également participer par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet.

#### 3. Actionnariat

##### Actionnaires :

Société 100 % détenue par Monsieur Matthieu VALAIZE.

#### 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 :

Monsieur Matthieu VALAIZE (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 « MV Invest ».

### **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 16 octobre 2022 ses capitaux propres s'élèvent à 131 965,09 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 757 882,28 € réparti comme décrit ci-dessous :

- Emprunt obligataire (Raizers) pour 756 311,09 € ;
- Découvert/concours bancaire (Crédit Maritime) pour 1 571,19 €.

#### 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	850 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	637 500 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	18/01/2023
Date de fermeture de l'Offre	25/01/2023
Date d'émission prévue des obligations	25/01/2023
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 850 000 €. 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

#### 1 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.

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 13/01/2021 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif à l'Emprunt Obligataire.

## **2 DUREE DE LA SOUSCRIPTION**

La souscription aux huit cents cinquante mille (850000) Obligations est ouverte à compter de la date de signature du 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 25/01/2023.

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 25/01/2023

### **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**

#### **A. Opération**

L'opération est située [au 24 avenue du Maréchal Juin à Frontignan, une commune de bord de mer à proximité de Montpellier](#).

L'opérateur, Matthieu VALAIZE, est historiquement agent immobilier sur le secteur, il détient notamment les agences Stéphane Plaza de Sète. Il a réalisé, à travers sa société familiale, quelques opérations de promotion immobilière. En août 2015 il crée la SAS MV Invest, destinée aux opérations de marchand de biens sur laquelle il est plus autonome. La partie opérationnelle sera assurée via la SAS LES 3Z, qui est codétenue par Julien LOPEZ et Jacques PERISSE, tous les deux associés de Matthieu VALAIZE depuis plusieurs années. Après plus d'une quinzaine d'années passées en tant que chef d'entreprises dans la restauration et l'agroalimentaire, les deux

opérateurs se sont spécialisés dans l'immobilier. Depuis leurs débuts, ils ont co-réalisé 4 opérations de marchands de biens avec Matthieu VALAIZE.

L'opération porte sur **le rachat, la rénovation, la découpe et la revente en 4 lots** distincts d'un ensemble immobilier de plus de 659 m<sup>2</sup>, comportant 3 maisons (pour 330 m<sup>2</sup> habitables) et une parcelle de terrain constructible de 329 m<sup>2</sup>. Une promesse de vente a été signée par la société portant l'opération au 6 octobre 2022, la réitération de l'acte de vente est prévue à fin janvier 2023, les travaux débiteront également à la fin du mois de janvier 2023 et l'opérateur prévoit la livraison de l'opération à la fin du mois de juillet 2023.

Situé au cœur d'un quartier résidentiel aux abords du centre-ville de Frontignan, les biens de l'opération offrent un cadre de vie calme et néanmoins proche de Montpellier, la métropole du département (30 minutes en voiture), et est à proximité immédiate avec le bord de mer et la ville portuaire et touristique de Sète.

Raizers est sollicité pour **financer l'acquisition du foncier et les travaux de rénovation de l'opération**. L'emprunt sera garanti par une **hypothèque de 1<sup>er</sup> rang sur l'actif avec une LTV de 67,2%** et une **caution personnelle sous seing privé des 3 dirigeants**.

#### Emplacement

L'opération est située dans un quartier résidentiel aux abords du centre-ville de Frontignan, commune de 22 771 habitants limitrophe de Sète. L'emplacement du projet permettra notamment aux futurs acquéreurs de profiter d'un cadre de vie calme à proximité du bord de mer (moins de 10 minutes en voiture) et des commerces et restaurants de la ville de Frontignan. La ville dispose également d'un centre sportif, d'une piscine municipale ainsi que d'une offre culturelle variée (festivals et musées). La métropole de Montpellier est située à moins de 30 minutes en voiture du lieu de l'opération. Cette proximité permettra aux futurs acquéreurs de bénéficier de l'ensemble de ces commodités : centre-ville historique avec ses nombreux commerces, offre culturelle importante, lieux de vie nocturnes mais également de nombreux collèges, lycées et universités et aussi de grandes écoles de commerces et d'ingénieurs.

#### Zoom sur le programme

Lot n°	Typo.	m <sup>2</sup>	Annexes	Prix/m <sup>2</sup>	Prix de vente	Précom.	Etat de commercialisation	Conditions suspensives	Date de signature du contrat	Montant dépôt de garantie, si versé
1	Maison	90	Jardin (200 m <sup>2</sup> )	2 556	230 000	non	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2	Maison	130	Jardin (457 m <sup>2</sup> )	2 923	380 000	non	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3	Parcelle	329	n.a.	714	235 000	non	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

4	Maison	110	Jardin (414 m <sup>2</sup> )	3 818	420 000	non	Offre d'achat	- accord de financement - vente de leur appartement - mur de séparation réalisé & accès rue créé	04-juil-22	5 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>659</b>		<b>1 920</b>	<b>1 265 000</b>					

### Travaux et prestataires

#### Travaux :

Les travaux ont pour objectif un aménagement (séparation et poses de cloisons) et une réfection des peintures au sein des bâtis d'ores et déjà habitables et une rénovation complète du troisième bâti. Les opérateurs prévoient également un aménagement des parcelles, le terrassement et la mise en place des voiries, réseaux distributions. Il est également prévu une reprise de certaines façades et murs des bâtis existants. La majorité des travaux d'aménagements intérieurs seront donc effectués sur la bâtisse qui n'est pas encore habitable à date. Sont donc prévus les travaux suivants : électricité générale, menuiserie, plomberie, réfection des sols, poses de cloisons et plafonds, isolations et peintures. Les logements rénovés seront également équipés d'un système de climatisation et de nouvelles cuisines et salles de bains. Le coût global de ses travaux est estimé à environ 148 920 € TTC soit environ 205 €/m<sup>2</sup> HT.

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

Les travaux seront réalisés par l'entreprise [Structalia Building](#), basée à SETE (34200). Spécialiste des travaux de maçonnerie générale et du gros œuvre en bâtiment, ceux-ci interviennent souvent pour l'opérateur dans ses travaux de rénovation et d'aménagement de terrains. Etant donné que les travaux portent sur de la simple rénovation, ils ne nécessiteront pas d'architecte ni de maître d'œuvre.

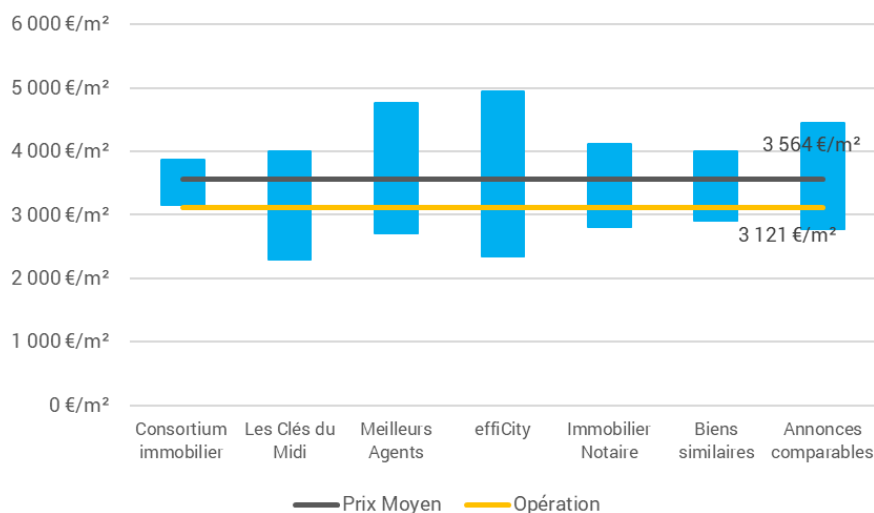
---

### Prix de marché

---

#### Prix de marché (maisons):

## Prix marché immobilier



Les prix de l'opérateur se situent dans la fourchette basse des prix/m<sup>2</sup> pratiqués sur le marché immobilier de Frontignan.

Vendue en	Adresse	Type	Nb pièces	Surface	Prix	Prix en €/m <sup>2</sup>
février-22	19 IMP MATTHIVETS	Maison	5	110 m <sup>2</sup>	415 000 €	3 773 €/m <sup>2</sup>
août-21	25 IMP MAURICE SCHUMANN	Maison	4	75 m <sup>2</sup>	300 000 €	4 000 €/m <sup>2</sup>
février-21	5763F RUE DU LUXEMBOURG	Maison	4	108 m <sup>2</sup>	360 000 €	3 333 €/m <sup>2</sup>
janvier-19	9B RUE DE Belgique	Maison	4	103 m <sup>2</sup>	298 750 €	2 900 €/m <sup>2</sup>
					<b>PRIX MOYEN</b>	<b>3 502 €/m<sup>2</sup></b>

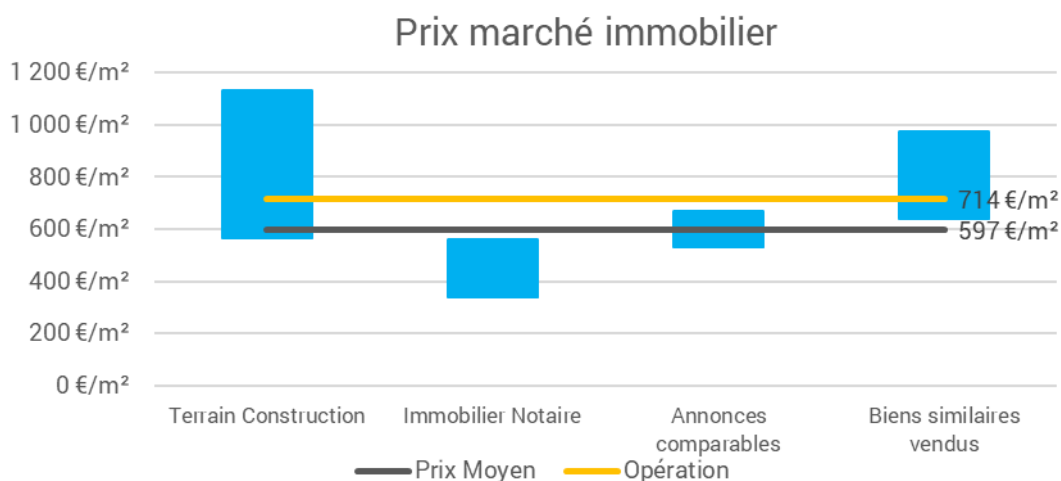
Biens à vendre à proximité (maisons) :

Description	
<a href="#">Maison 4 pièces avec jardin/cour</a>	<b>Type :</b> Maison
	<b>Nb pièces :</b> 4
	<b>Surface :</b> 106 m <sup>2</sup>
	<b>Prix :</b> 294 900 €
	<b>Prix en €/m<sup>2</sup> :</b> 2 782 €/m <sup>2</sup>



<a href="#">Maison 1 étage à vendre avec terrain</a>	Type : Maison
	Nb pièces : 3
	Surface : 116 m <sup>2</sup>
	Prix : 415 000 €
	Prix en €/m <sup>2</sup> : 3 578 €/m <sup>2</sup>
<a href="#">Maison 1 étage avec jardin</a>	Type : Maison
	Nb pièces : 4
	Surface : 108 m <sup>2</sup>
	Prix : 480 000 €
<b>PRIX MOYEN</b>	<b>Prix en €/m<sup>2</sup> : 4 444 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>3 601 €/m<sup>2</sup></b>

Prix de marché (terrains):



Les prix de l'opérateur se situent dans la fourchette haute des prix/m<sup>2</sup> pratiqués sur le marché immobilier de Frontignan. Cette différence entre les prix observés et les prix qui seront pratiqués par l'opérateur est néanmoins à nuancer au vue de la rareté de biens similaires sur le marché à date.

Vendue en	Adresse	Type	Nb pièce	Surface	Prix	Prix en €/m <sup>2</sup>
décembre-20	IMP DE LA COSTE	Terrain	n.a.	331 m <sup>2</sup>	322 710 €	975 €/m <sup>2</sup>
avril-20	IMP DE LA COSTE	Terrain	n.a.	331 m <sup>2</sup>	250 000 €	755 €/m <sup>2</sup>

octobre-19	SELHAC ET MATTHIVETS	Terrain	n.a.	576 m <sup>2</sup>	369 119 €	641 €/m <sup>2</sup>
					<b>PRIX MOYEN</b>	<b>790 €/m<sup>2</sup></b>

Biens à vendre à proximité (terrains) :

Description	
<a href="#">En fond d'impasse, hors lotissement, terrain à bâtir de 522m<sup>2</sup> avec possibilité de double accès. Viabilité en bordure.</a>	<b>Type :</b> Terrain
	<b>Surface :</b> 522 m <sup>2</sup>
	<b>Prix :</b> 348 150 €
	<b>Prix en €/m<sup>2</sup> :</b> 667 €/m <sup>2</sup>
<a href="#">Secteur privilégié, environnement calme et résidentiel. Nous vous proposons ce superbe terrain à bâtir de 515m<sup>2</sup> . Viabilisé.</a>	<b>Type :</b> Terrain
	<b>Surface :</b> 515 m <sup>2</sup>
	<b>Prix :</b> 302 000 €
	<b>Prix en €/m<sup>2</sup> :</b> 586 €/m <sup>2</sup>
<a href="#">Magnifique terrain à bâtir d'environ 554m<sup>2</sup> clôturé et arboré.</a>	<b>Type :</b> Terrain
	<b>Surface :</b> 554 m <sup>2</sup>
	<b>Prix :</b> 295 000 €
	<b>Prix en €/m<sup>2</sup> :</b> 532 €/m <sup>2</sup>
<b>PRIX MOYEN</b>	<b>595 €/m<sup>2</sup></b>

Stratégie de commercialisation

Un lot a reçu une offre d'achat mais aucun n'a réellement été précommercialisé à date. L'opérateur nous a indiqué sa volonté de commencer la commercialisation une fois les travaux achevés via l'agence Stéphane Plaza située à Frontignan qui percevra une commission de 5% sur les ventes. La volonté de l'opérateur à travers cette vente à terme étant de présenter des biens finis et clés en mains à des potentiels acheteurs, ce qui selon lui facilitera leur processus de vente.

## B. Planning prévisionnel



## C. Bilan de la promotion

Postes	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 265 000</b>	<b>1 920 €/m<sup>2</sup></b>
Coût d'acquisition	600 000	
Frais notaires	43 200	
Hypothèque	16 320	
Travaux	148 920	<b>205 €/m<sup>2</sup></b>
Divers	10 000	
Frais financiers et frais de gestion	61 200	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>879 640</b>	<b>1 335 €/m<sup>2</sup></b>
Intérêts financiers	127 500	
<b>Coût de revient total</b>	<b>1 007 140</b>	<b>1 528 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette</b>	<b>257 860</b>	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>20,4%</i>	

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

Besoins		Ressources	
<b>Prix de revient à l'acquisition TTC</b> (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	157 140 €      16%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	850 000 €      84%
<b>Total besoins</b>	<b>1 007 140 €</b>	<b>Total ressources</b>	<b>1 007 140 €      100%</b>

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

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

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	€
Valeur nominale	1
Date d'échéance	25/07/2023
Date de remboursement	25/07/2023
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 les exercices clos au 31/12/2021

**MV INVEST – Immatriculée au RCS de Montpellier  
n° 812 894 640 - SAS au capital de 5000 €  
4 Rue Paul Baudasse Res. La Croisette 2 - 34200 Sète**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE  
D'UN MONTANT DE 850 000 EUROS  
COMPOSE DE 850 000 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 MV INVEST, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 4 Rue Paul Baudasse Res. La Croisette 2 - 34200 Sète et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 812 894 640, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** »), a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

**2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS**

L'Emetteur a pour activité : « Agences immobilières » et a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 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 : Financement de l'acquisition et de la rénovation d'un ensemble immobilier pour découpe et revente en 4 lots (l'« **Actif** »). L'opération est nommée « La Calade », et est située au 24 avenue du Maréchal Juin, 34110 Frontignan, (l'« **Opération** »).

#### 4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal huit cent cinquante mille euros (850 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par huit cent cinquante mille (850 000) 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 13/01/2021 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif à l'Emprunt Obligataire (le « **Contrat-cadre de prestation de services** »).

## **8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION**

La souscription aux huit cents cinquante mille (850000) Obligations est ouverte à compter de la date de signature du 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 25/01/2023 (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 CAUTION PERSONNELLE**

Monsieur Matthieu VALAIZE, né le 12 septembre 1972, résidant au 211 chemin de l'équinoxe 34200 SETE, s'est engagé à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

ET

Monsieur Jacques PERISSE, né le 27 décembre 1980, résidant au 20 impasse des Peregaux 34200 SETE, s'est engagé à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

ET

Monsieur Julien LOPEZ, né le 24 mai 1983, résidant au 1012 boulevard de Verdun 34200 SETE, s'est engagé à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

## **12 GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Pour garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire (principal, intérêts, frais et accessoires), une hypothèque de premier rang sera inscrite sur l'Actif au profit du Représentant de la Masse par l'Emetteur ou par le propriétaire de l'Actif, filiale de l'Emetteur (la « **Garantie Hypothécaire** »).

Dans le cas où la Garantie Hypothécaire devrait être mise en œuvre par le Représentant de la Masse, l'Emetteur ou le propriétaire de l'Actif devra faire effectuer, à ses frais, le transfert du permis relatif à l'Actif au profit du Représentant de la Masse, si ce dernier le demande. Les Parties conviennent que ce transfert ne pourra être que total. Le Représentant de la Masse pourra également exiger de l'Emetteur l'annulation dudit permis dans les conditions décrites dans 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 signé en version originale ;
- Réception des cautions personnelles mentionnées à l'Article 11 du Contrat signées en version originale ;
- Réception de la preuve des fonds propres disponibles sur les comptes de l'Emetteur pour un montant à hauteur de 157 140 €.

### **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 :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 2/12 \text{ mois} = 1,67\%$ .

**Ce taux d'intérêt étant inférieur à 5%, celui-ci ne s'appliquera pas. Raizers appliquerait dans cette hypothèse le taux d'intérêt minimum de 5%.**

**Exemple 2 (Remboursement anticipé total) :** En cas de remboursement anticipé volontaire de l'émetteur au bout de 9 mois, le taux d'intérêt est de 7,5%. En effet :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$ .

**Ce taux étant supérieur au taux d'intérêt minimum de 5%, le calcul du montant des intérêts exigibles au bout de 9 mois se ferait bien sur la base d'un taux de 7,5%.**

### 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 :**
  - L'émetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€) ; ces obligations seront annulées.
  - Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 2,5% :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 3/12 \text{ mois} = 2,5\%$ .
  - Ce taux étant inférieur au taux d'intérêt minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt minimum qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 5 000 € :  $5\% \times 100\,000\text{€} = 5\,000\text{€}$ .
  - Ces intérêts seront payés au 12<sup>ème</sup> mois.
  - 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 :**
  - L'émetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€), ces obligations seront donc annulées.
  - Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 7,5% :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$ .
  - Ce taux étant supérieur au taux d'intérêt minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt de 7,5% qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 7 500 € :  $7,5\% \times 100\,000\text{€} = 7\,500\text{€}$ .
  - Ces intérêts seront payés au 12<sup>ème</sup> mois.
  - 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 :**
  - Au titre de la 1<sup>ère</sup> tranche : 5 000€.
  - Au titre de la 2<sup>ème</sup> tranche : 7 500€.
  - Au titre des 100 000 obligations restantes (non remboursées et non annulées à cette date) : 10 000€. En effet :  $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$ .

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

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

- L'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 (« **Caution personnelle** ») et 12 (« **Garantie hypothécaire** ») du Contrat ou de l'illégalité, l'invalidité, l'inopposabilité, 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'« **Ultimes Bénéficiaires Économiques** » renvoie aux « bénéficiaires effectifs » de l'Emetteur tel que ce terme est défini par les articles L 561-2-2 et R 561-1 du Code monétaire et financier,

- en cas de décès, 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 destruction ou de dommages affectant tout ou partie de l'Actif ;
- en cas de cessation totale ou majoritaire 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'Émetteur 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.

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 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 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 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'Émetteur 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'Émetteur par la signature du 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'Émetteur 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'Émetteur 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'Émetteur 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 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 :

- o 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
  - o 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 n'utilisera pas les fonds issus de l'Emprunt Obligataire à des fins qui violeraient les lois relatives à la lutte anti-corruption et anti-blanchiment d'argent contenues aux articles L561-1 et suivants du Code monétaire et financier, ou tout autre législation similaire applicable dans d'autres juridictions (les « **Lois Anti-Corruption et Anti-Blanchiment** ») ;
- l'Emetteur doit se conformer, et s'assurer que ses Affiliées se conforment, à toutes les lois et réglementations auxquelles il peut être soumis, ou ses Affiliées, notamment aux Lois Anti-Corruption et Anti-Blanchiment ;
- 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 ;
- l'Emetteur, ainsi que ses Affiliées, ne sont engagés et ne s'engageront dans aucun procédé de fusion, fusion-acquisition, scission ou tout autre procédé similaire, sauf avec l'accord écrit préalable du Représentant de la Masse.

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 événement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'il aura connaissance de la survenance d'un tel événement.

## 26 NOTIFICATION

Tout avis, communication ou notification en rapport avec le 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 :**

MV INVEST  
4 Rue Paul Baudasse Res. La Croisette 2  
34200 Sète

- **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 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 MV Invest, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 4 Rue Paul Baudasse Res. La Croisette 2 - 34200 Sète, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 812 894 640 (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.

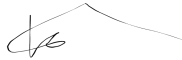
Pour servir et faire valoir ce que de droit.



Signé électroniquement conformément aux stipulations de l'Article 30.

Signé par Matthieu VALAIZE  
Le 16/01/2023

Signed with  
**universign**



Signé par Grégoire LINDER  
Le 16/01/2023

Signed with  
**universign**



---

**MV INVEST**

Représentée par : VALAIZE Matthieu

Titre : Président

---

**RAIZERS**

Représentée par : Grégoire LINDER

**COMPTES ANNUELS**

**2021**

**Période du 01/01/2021 au 31/12/2021**

4 rue Paul Baudasse  
34200 SETE  
**SAS MV INVEST**



**Michel ARNAUD**

Société d'Expertise Comptable et de Commissariats aux Comptes  
inscrite au tableau de l'ordre de Montpellier

**16 rue Voltaire**

**34 200 SETE**

Tél. 04.67.74.10.43

Fax. 04.67.74.96.83

Courriel. [michelarnaudec@hotmail.com](mailto:michelarnaudec@hotmail.com)

 **Sommaire**

<b>1. Etats de synthèse</b>	<b>1</b>
Attestation d'Expert Comptable	2
Bilan	3
Compte de résultat	5
Soldes intermédiaires de gestion	6
Bilan détaillé	7
Compte de résultat détaillé	10
Soldes intermédiaires de gestion détaillé	12
<b>2. Annexes</b>	<b>14</b>
Règles et méthodes comptables	15
Notes sur le bilan	17
Autres informations	20
<b>3. Autres informations</b>	<b>21</b>
Liste simplifiée des immobilisations	22
<b>4. Liasse fiscale</b>	<b>23</b>

**COMPTES ANNUELS**

**2021**

**Période du 01/01/2021 au 31/12/2021**

Etats de synthèse

## Attestation d'Expert Comptable

### MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Conformément aux termes de notre lettre de mission en date du 01/01/1900, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de la société SAS MV INVEST relatifs à l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 12 pages, se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en euros
Total bilan	1 038 309
Chiffre d'affaires	39 099
<b>Résultat net comptable (Bénéfice)</b>	<b>68 787</b>

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

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à SETE  
Le 01/01/1900

ARNAUD MICHEL  
EXPERT COMPTABLE

## Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
<b>ACTIF</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Autres immobilisations corporelles	14 910	10 313	4 597	8 383
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	1 100		1 100	600
Autres titres immobilisés	12 500		12 500	12 500
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>28 510</b>	<b>10 313</b>	<b>18 197</b>	<b>21 483</b>
<b>Stocks</b>				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	25 868		25 868	550
Fournisseurs débiteurs	1 577		1 577	
Personnel	22		22	22
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires				318
Autres créances	991 136		991 136	177 137
<b>Divers</b>				
Disponibilités	1 509		1 509	1 593
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>1 020 112</b>		<b>1 020 112</b>	<b>179 620</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 048 622</b>	<b>10 313</b>	<b>1 038 309</b>	<b>201 103</b>

## Bilan

	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
<b>PASSIF</b>		
Capital social ou individuel	5 000	5 000
Réserve légale	450	450
Autres réserves	44 147	44 147
Report à nouveau	13 582	
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>68 787</b>	<b>13 582</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>131 965</b>	<b>63 179</b>
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<i>Emprunts</i>	756 311	9 525
<i>Découverts et concours bancaires</i>	1 571	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	757 882	9 525
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	45 005	41 954
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 219	43 672
<i>Personnel</i>	837	
<i>Organismes sociaux</i>	2 006	247
<i>Etat, Impôts sur les bénéfiques</i>	18 836	2 397
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	4 054	10 884
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	35	1 131
Dettes fiscales et sociales	25 769	14 659
Autres dettes	59 469	28 114
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>906 344</b>	<b>137 924</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 038 309</b>	<b>201 103</b>

## Compte de résultat

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
<b>PRODUITS</b>						
Production vendue	39 099	100,00	45 137	100,00	-6 038	-13,38
Autres produits	4 530	11,59	3 696	8,19	833	22,54
<b>Total</b>	<b>43 628</b>	<b>111,59</b>	<b>48 833</b>	<b>108,19</b>	<b>-5 204</b>	<b>-10,66</b>
<b>CONSOMMATION M/SES &amp; MAT</b>						
Autres achats & charges externes	35 578	91,00	27 723	61,42	7 856	28,34
<b>Total</b>	<b>35 578</b>	<b>91,00</b>	<b>27 723</b>	<b>61,42</b>	<b>7 856</b>	<b>28,34</b>
<b>MARGE SUR M/SES &amp; MAT</b>	<b>8 050</b>	<b>20,59</b>	<b>21 110</b>	<b>46,77</b>	<b>-13 060</b>	<b>-61,87</b>
<b>CHARGES</b>						
Impôts, taxes et vers. assim.	-25	-0,06	550	1,22	-575	-104,49
Salaires et Traitements	2 760	7,06			2 760	
Charges sociales	1 246	3,19	94	0,21	1 152	NS
Amortissements et provisions	3 786	9,68	3 786	8,39		
Autres charges	120	0,31	440	0,97	-320	-72,71
<b>Total</b>	<b>7 888</b>	<b>20,17</b>	<b>4 870</b>	<b>10,79</b>	<b>3 018</b>	<b>61,98</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>163</b>	<b>0,42</b>	<b>16 241</b>	<b>35,98</b>	<b>-16 078</b>	<b>-99,00</b>
Produits financiers	89 972	230,11			89 972	
Charges financières	275	0,70	275	0,61		
<b>Résultat financier</b>	<b>89 697</b>	<b>229,41</b>	<b>-275</b>	<b>-0,61</b>	<b>89 972</b>	<b>NS</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>89 860</b>	<b>229,83</b>	<b>15 966</b>	<b>35,37</b>	<b>73 894</b>	<b>462,84</b>
Produits exceptionnels			14	0,03	-14	-100,00
Charges exceptionnelles	2 237	5,72			2 237	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-2 237</b>	<b>-5,72</b>	<b>14</b>	<b>0,03</b>	<b>-2 251</b>	<b>NS</b>
Impôts sur les bénéfices	18 836	48,18	2 397	5,31	16 439	685,82
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>68 787</b>	<b>175,93</b>	<b>13 582</b>	<b>30,09</b>	<b>55 204</b>	<b>406,45</b>



## Soldes intermédiaires de gestion

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
<b>MARGE COMMERCIALE</b>						
Production vendue	39 099	100,00	45 137	100,00	-6 038	-13,38
Cie de matières et sous-traitance	6 393	16,35	9 304	20,61	-2 911	-31,29
<b>MARGE DE PRODUCTION</b>	<b>32 706</b>	<b>83,65</b>	<b>35 833</b>	<b>79,39</b>	<b>-3 127</b>	<b>-8,73</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES H.T</b>	<b>39 099</b>	<b>100,00</b>	<b>45 137</b>	<b>100,00</b>	<b>-6 038</b>	<b>-13,38</b>
<b>MARGE BRUTE GLOBALE</b>	<b>32 706</b>	<b>83,65</b>	<b>35 833</b>	<b>79,39</b>	<b>-3 127</b>	<b>-8,73</b>
Autres achats et charges externes	29 186	74,65	18 419	40,81	10 767	58,45
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>3 520</b>	<b>9,00</b>	<b>17 414</b>	<b>38,58</b>	<b>-13 893</b>	<b>-79,78</b>
Impôts, taxes et verst assimilés	-25	-0,06	550	1,22	-575	-104,49
Charges de personnel	4 006	10,25	94	0,21	3 912	NS
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>-461</b>	<b>-1,18</b>	<b>16 770</b>	<b>37,15</b>	<b>-17 231</b>	<b>-102,75</b>
Reprises s/ charges et Transferts	4 530	11,59			4 530	
Autres produits			3 696	8,19	-3 696	-100,00
Dot. amortissements et provisions	3 786	9,68	3 786	8,39		
Autres charges	120	0,31	440	0,97	-320	-72,71
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>163</b>	<b>0,42</b>	<b>16 241</b>	<b>35,98</b>	<b>-16 078</b>	<b>-99,00</b>
Produits financiers	89 972	230,11			89 972	
Charges financières	275	0,70	275	0,61		
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>89 860</b>	<b>229,83</b>	<b>15 966</b>	<b>35,37</b>	<b>73 894</b>	<b>462,84</b>
Produits exceptionnels			14	0,03	-14	-100,00
Charges exceptionnelles	2 237	5,72			2 237	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-2 237</b>	<b>-5,72</b>	<b>14</b>	<b>0,03</b>	<b>-2 251</b>	<b>NS</b>
Impôts sur les bénéfices	18 836	48,18	2 397	5,31	16 439	685,82
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>68 787</b>	<b>175,93</b>	<b>13 582</b>	<b>30,09</b>	<b>55 204</b>	<b>406,45</b>

## Bilan détaillé

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
<b>ACTIF</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Autres immobilisations corporelles				
218200 - Matériel de transport	14 210,00		14 210,00	14 210,00
218400 - Mobilier	700,00		700,00	700,00
281820 - Amortis. matériel de transport		9 660,83	-9 660,83	-6 107,83
281840 - Amortis. mobilier		652,03	-652,03	-419,20
	14 910,00	10 312,86	4 597,14	8 382,97
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées				
261000 - Titres de participation	1 100,00		1 100,00	600,00
	1 100,00		1 100,00	600,00
Autres titres immobilisés				
271000 - Titres immobilisés (droit propriété)	12 500,00		12 500,00	12 500,00
	12 500,00		12 500,00	12 500,00
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>28 510,00</b>	<b>10 312,86</b>	<b>18 197,14</b>	<b>21 482,97</b>
<b>Stocks</b>				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés				
411000 - Clients	25 867,91		25 867,91	550,00
	25 867,91		25 867,91	550,00
Fournisseurs débiteurs				
401000 - Fournisseurs	1 576,81		1 576,81	
	1 576,81		1 576,81	
Personnel				
437500 - THAU SANTE TRAVAIL	21,76		21,76	21,76
	21,76		21,76	21,76
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires				
445660 - TVA déductible s/aut.biens et sces				318,21
				318,21
Autres créances				
451000 - Groupe	84 221,00		84 221,00	
451010 - GROUPE MMF IMMO				9 550,00
451020 - GROUPE CLS	38 400,26		38 400,26	57 250,26
451040 - GROUPE AV	28 653,00		28 653,00	28 653,00
451050 - GROUPE FINANCIERE MG	53 000,00		53 000,00	41 100,00
451060 - GROUPE SNC MAT	750 958,00		750 958,00	
455040 - ASSOCIE MATHIEU VALAIZE				1 679,13
467000 - Autres comptes débiteurs/créditeurs	28 590,32		28 590,32	28 590,32
467500 - pour ordre	7 313,86		7 313,86	7 313,86
471000 - Compte général d'attente				3 000,00
	991 136,44		991 136,44	177 136,57
<b>Divers</b>				
Disponibilités				
512200 - SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDI	1 508,98		1 508,98	1 593,24
	1 508,98		1 508,98	1 593,24
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>1 020 111,90</b>		<b>1 020 111,90</b>	<b>179 619,78</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 048 621,90</b>	<b>10 312,86</b>	<b>1 038 309,04</b>	<b>201 102,75</b>

## Bilan détaillé

	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
<b>PASSIF</b>		
Capital social ou individuel		
101300 - Capital souscrit-appelé, versé	5 000,00	5 000,00
	5 000,00	5 000,00
Réserve légale		
106100 - Réserve légale	450,00	450,00
	450,00	450,00
Autres réserves		
106800 - Autres réserves	44 146,53	44 146,53
	44 146,53	44 146,53
Report à nouveau		
119000 - Report à nouveau (solde débiteur)	13 582,06	
	13 582,06	
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>68 786,50</b>	<b>13 582,06</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>131 965,09</b>	<b>63 178,59</b>
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<i>Emprunts</i>		
164000 - Emprunts auprès étab. de crédit	756 311,09	9 524,91
	756 311,09	9 524,91
<i>Découverts et concours bancaires</i>		
512000 - CREDIT MARITIME	1 571,19	
	1 571,19	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	757 882,28	9 524,91
Emprunts et dettes financières diverses - Associés		
451010 - GROUPE MMF IMMO	25 999,00	
451030 - GROUPE CANAL ROYAL		18 225,18
455020 - ASSOCIE FINANCIERE SULPICE	15 778,84	23 728,84
455040 - ASSOCIE MATHIEU VALAIZE	3 226,97	
	45 004,81	41 954,02
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
401000 - Fournisseurs	18 218,55	43 671,58
	18 218,55	43 671,58
<i>Personnel</i>		
421000 - Personnel - rémunérations dues	614,14	
428200 - Dettes provis. pr congés à payer	222,82	
	836,96	
<i>Organismes sociaux</i>		
431000 - Sécurité sociale	1 292,61	
437200 - Caisse de retraite salariés	406,56	
437800 - Autres caisses	262,74	247,36
438600 - Charges sociales - charges à payer	44,56	
	2 006,47	247,36
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>		
444000 - Etat - impôts sur les bénéfices	18 836,00	2 397,00
	18 836,00	2 397,00
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>		
445510 - TVA à décaisser	4 054,30	10 883,55
445710 - TVA collectée		0,31
	4 054,30	10 883,86
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>		
442100 - Prélèvements à la source (IR)	35,10	
448600 - Etat - autres charges à payer		1 131,00

## Bilan détaillé

	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
	35,10	1 131,00
Dettes fiscales et sociales	25 768,83	14 659,22
Autres dettes		
411000 - Clients	56 519,48	24 047,53
467000 - Autres comptes débiteurs/créditeurs	450,00	4 066,90
467100 - Autres comptes débiteurs/créditeurs	2 500,00	
	59 469,48	28 114,43
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>906 343,95</b>	<b>137 924,16</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 038 309,04</b>	<b>201 102,75</b>

## Compte de résultat détaillé

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
<b>PRODUITS</b>						
Production vendue						
704000 - Travaux	3 869,09	9,90	30 099,87	66,69	-26 230,78	-87,15
708000 - Produits des activités annexes	3 628,05	9,28			3 628,05	
708150 - AUTRES PRESTATIONS 20%			1 900,00	4,21	-1 900,00	-100,00
708200 - MMF IMMO 20%	9 185,03	23,49	13 136,66	29,10	-3 951,63	-30,08
708220 - RETROCESSION VEHICULE TOUR	3 166,66	8,10			3 166,66	
708300 - Locations	19 250,00	49,23			19 250,00	
	<b>39 098,83</b>	<b>100,00</b>	<b>45 136,53</b>	<b>100,00</b>	<b>-6 037,70</b>	<b>-13,38</b>
Autres produits						
758000 - Produits divers gestion courante			3 696,45	8,19	-3 696,45	-100,00
791000 - Transfert de charges d'exploitation	4 529,66	11,59			4 529,66	
	<b>4 529,66</b>	<b>11,59</b>	<b>3 696,45</b>	<b>8,19</b>	<b>833,21</b>	<b>22,54</b>
<b>Total</b>	<b>43 628,49</b>	<b>111,59</b>	<b>48 832,98</b>	<b>108,19</b>	<b>-5 204,49</b>	<b>-10,66</b>
<b>CONSOMMATION M/SES &amp; MAT</b>						
Autres achats & charges externes						
604000 - Achats d'études et prestations	6 392,80	16,35	9 303,78	20,61	-2 910,98	-31,29
606110 - Fournitures électricité	906,00	2,32			906,00	
606300 - Achats de petit équipement			72,52	0,16	-72,52	-100,00
612200 - Redevances crédit-bail mobilier			169,97	0,38	-169,97	-100,00
612220 - Redevances crédit-bail mat. transp.	14 884,13	38,07	4 595,18	10,18	10 288,95	223,91
613200 - Locations immobilières	3 250,00	8,31	6 250,00	13,85	-3 000,00	-48,00
613522 - LDD VIAXEL PEUGEOT MTC 400			1 103,96	2,45	-1 103,96	-100,00
615000 - Entretien et réparations	26,67	0,07			26,67	
616000 - Primes d'assurance	1 960,74	5,01	272,48	0,60	1 688,26	619,59
616100 - Assurances multirisques			139,14	0,31	-139,14	-100,00
622600 - Honoraires	4 829,36	12,35	1 590,32	3,52	3 239,04	203,67
622610 - AUTRES HONORAIRES			1 800,00	3,99	-1 800,00	-100,00
622700 - Frais d'actes et contentieux	71,83	0,18			71,83	
623100 - Annonces et insertions	14,65	0,04			14,65	
625100 - Voyages et déplacements	1 289,27	3,30			1 289,27	
625700 - Réceptions			40,19	0,09	-40,19	-100,00
626100 - Frais de télécommunication	374,15	0,96	720,42	1,60	-346,27	-48,07
627800 - Prestations de services bancaires	1 578,84	4,04	1 664,95	3,69	-86,11	-5,17
	<b>35 578,44</b>	<b>91,00</b>	<b>27 722,91</b>	<b>61,42</b>	<b>7 855,53</b>	<b>28,34</b>
<b>Total</b>	<b>35 578,44</b>	<b>91,00</b>	<b>27 722,91</b>	<b>61,42</b>	<b>7 855,53</b>	<b>28,34</b>
<b>MARGE SUR M/SES &amp; MAT</b>	<b>8 050,05</b>	<b>20,59</b>	<b>21 110,07</b>	<b>46,77</b>	<b>-13 060,02</b>	<b>-61,87</b>
<b>CHARGES</b>						
Impôts, taxes et vers. assim.						
635110 - Contribut <sup>n</sup> économique territoriale			550,00	1,22	-550,00	-100,00
637800 - Taxes diverses	-24,70	-0,06			-24,70	
	<b>-24,70</b>	<b>-0,06</b>	<b>550,00</b>	<b>1,22</b>	<b>-574,70</b>	<b>-104,49</b>
Salaires et Traitements						
641100 - Salaires appointements	2 437,57	6,23			2 437,57	
641200 - Congés payés	222,82	0,57			222,82	
641400 - Indemnités et avantages divers	100,00	0,26			100,00	
	<b>2 760,39</b>	<b>7,06</b>			<b>2 760,39</b>	

## Compte de résultat détaillé

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
Charges sociales						
645100 - Cotisations à l'URSSAF	909,99	2,33			909,99	
645300 - Cotisations aux caisses de retraite	281,28	0,72			281,28	
645600 - CHARGES SUR CONGES A PAYER	44,56	0,11			44,56	
645800 - Cotisations autres organism. socx	10,20	0,03			10,20	
647500 - Médecine du travail et pharmacie			94,00	0,21	-94,00	-100,00
	1 246,03	3,19	94,00	0,21	1 152,03	NS
Amortissements et provisions						
681120 - Dot. amort. s/immobil. corporel.	3 785,83	9,68	3 785,83	8,39		
	3 785,83	9,68	3 785,83	8,39		
Autres charges						
658000 - Charges diverses gestion courante	120,00	0,31	439,73	0,97	-319,73	-72,71
	120,00	0,31	439,73	0,97	-319,73	-72,71
<b>Total</b>	<b>7 887,55</b>	<b>20,17</b>	<b>4 869,56</b>	<b>10,79</b>	<b>3 017,99</b>	<b>61,98</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>162,50</b>	<b>0,42</b>	<b>16 240,51</b>	<b>35,98</b>	<b>-16 078,01</b>	<b>-99,00</b>
Produits financiers						
761000 - Produits de participations	84 221,00	215,41			84 221,00	
762700 - Revenus des créances immobilisées	5 751,00	14,71			5 751,00	
	89 972,00	230,11			89 972,00	
Charges financières						
661100 - Intérêts des emprunts et dettes	275,00	0,70	275,00	0,61		
	275,00	0,70	275,00	0,61		
<b>Résultat financier</b>	<b>89 697,00</b>	<b>229,41</b>	<b>-275,00</b>	<b>-0,61</b>	<b>89 972,00</b>	<b>NS</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>89 859,50</b>	<b>229,83</b>	<b>15 965,51</b>	<b>35,37</b>	<b>73 893,99</b>	<b>462,84</b>
Produits exceptionnels						
772000 - Produits des exercices antérieurs			13,55	0,03	-13,55	-100,00
			13,55	0,03	-13,55	-100,00
Charges exceptionnelles						
671200 - Pénalités et amendes	86,30	0,22			86,30	
678800 - Charges exceptionnelles diverses	2 150,70	5,50			2 150,70	
	2 237,00	5,72			2 237,00	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-2 237,00</b>	<b>-5,72</b>	<b>13,55</b>	<b>0,03</b>	<b>-2 250,55</b>	<b>NS</b>
Impôts sur les bénéfices						
695000 - Impôts sur les bénéfices	18 836,00	48,18	2 397,00	5,31	16 439,00	685,82
	18 836,00	48,18	2 397,00	5,31	16 439,00	685,82
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>68 786,50</b>	<b>175,93</b>	<b>13 582,06</b>	<b>30,09</b>	<b>55 204,44</b>	<b>406,45</b>

## Soldes intermédiaires de gestion détaillé

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
<b>MARGE COMMERCIALE</b>						
Production vendue						
704000 - Travaux	3 869,09	9,90	30 099,87	66,69	-26 230,78	-87,15
708000 - Produits des activités annexes	3 628,05	9,28			3 628,05	
708150 - AUTRES PRESTATIONS 20%			1 900,00	4,21	-1 900,00	-100,00
708200 - MMF IMMO 20%	9 185,03	23,49	13 136,66	29,10	-3 951,63	-30,08
708220 - RETROCESSION VEHICULE TOUR	3 166,66	8,10			3 166,66	
708300 - Locations	19 250,00	49,23			19 250,00	
	<b>39 098,83</b>	<b>100,00</b>	<b>45 136,53</b>	<b>100,00</b>	<b>-6 037,70</b>	<b>-13,38</b>
Cie de matières et sous-traitance						
604000 - Achats d'études et prestations	6 392,80	16,35	9 303,78	20,61	-2 910,98	-31,29
	<b>6 392,80</b>	<b>16,35</b>	<b>9 303,78</b>	<b>20,61</b>	<b>-2 910,98</b>	<b>-31,29</b>
<b>MARGE DE PRODUCTION</b>	<b>32 706,03</b>	<b>83,65</b>	<b>35 832,75</b>	<b>79,39</b>	<b>-3 126,72</b>	<b>-8,73</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES H.T</b>	<b>39 098,83</b>	<b>100,00</b>	<b>45 136,53</b>	<b>100,00</b>	<b>-6 037,70</b>	<b>-13,38</b>
<b>MARGE BRUTE GLOBALE</b>	<b>32 706,03</b>	<b>83,65</b>	<b>35 832,75</b>	<b>79,39</b>	<b>-3 126,72</b>	<b>-8,73</b>
Autres achats et charges externes						
606110 - Fournitures électricité	906,00	2,32			906,00	
606300 - Achats de petit équipement			72,52	0,16	-72,52	-100,00
612200 - Redevances crédit-bail mobilier			169,97	0,38	-169,97	-100,00
612220 - Redevances crédit-bail mat. transp.	14 884,13	38,07	4 595,18	10,18	10 288,95	223,91
613200 - Locations immobilières	3 250,00	8,31	6 250,00	13,85	-3 000,00	-48,00
613522 - LDD VIAXEL PEUGEOT MTC 400			1 103,96	2,45	-1 103,96	-100,00
615000 - Entretien et réparations	26,67	0,07			26,67	
616000 - Primes d'assurance	1 960,74	5,01	272,48	0,60	1 688,26	619,59
616100 - Assurances multirisques			139,14	0,31	-139,14	-100,00
622600 - Honoraires	4 829,36	12,35	1 590,32	3,52	3 239,04	203,67
622610 - AUTRES HONORAIRES			1 800,00	3,99	-1 800,00	-100,00
622700 - Frais d'actes et contentieux	71,83	0,18			71,83	
623100 - Annonces et insertions	14,65	0,04			14,65	
625100 - Voyages et déplacements	1 289,27	3,30			1 289,27	
625700 - Réceptions			40,19	0,09	-40,19	-100,00
626100 - Frais de télécommunication	374,15	0,96	720,42	1,60	-346,27	-48,07
627800 - Prestations de services bancaires	1 578,84	4,04	1 664,95	3,69	-86,11	-5,17
	<b>29 185,64</b>	<b>74,65</b>	<b>18 419,13</b>	<b>40,81</b>	<b>10 766,51</b>	<b>58,45</b>
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>3 520,39</b>	<b>9,00</b>	<b>17 413,62</b>	<b>38,58</b>	<b>-13 893,23</b>	<b>-79,78</b>
Impôts, taxes et verst assimilés						
635110 - Contribut <sup>e</sup> économique territoriale			550,00	1,22	-550,00	-100,00
637800 - Taxes diverses	-24,70	-0,06			-24,70	
	<b>-24,70</b>	<b>-0,06</b>	<b>550,00</b>	<b>1,22</b>	<b>-574,70</b>	<b>-104,49</b>
Charges de personnel						
641100 - Salaires appointements	2 437,57	6,23			2 437,57	
641200 - Congés payés	222,82	0,57			222,82	
641400 - Indemnités et avantages divers	100,00	0,26			100,00	
645100 - Cotisations à l'URSSAF	909,99	2,33			909,99	
645300 - Cotisations aux caisses de retraite	281,28	0,72			281,28	

## Soldes intermédiaires de gestion détaillé

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
645600 - CHARGES SUR CONGES A PAYER	44,56	0,11			44,56	
645800 - Cotisations autres organism. socx	10,20	0,03			10,20	
647500 - Médecine du travail et pharmacie			94,00	0,21	-94,00	-100,00
	4 006,42	10,25	94,00	0,21	3 912,42	NS
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>-461,33</b>	<b>-1,18</b>	<b>16 769,62</b>	<b>37,15</b>	<b>-17 230,95</b>	<b>-102,75</b>
Reprises s/ charges et Transferts						
791000 - Transfert de charges d'exploitation	4 529,66	11,59			4 529,66	
	4 529,66	11,59			4 529,66	
Autres produits						
758000 - Produits divers gestion courante			3 696,45	8,19	-3 696,45	-100,00
			3 696,45	8,19	-3 696,45	-100,00
Dot. amortissements et provisions						
681120 - Dot. amort. s/immobil. corporel.	3 785,83	9,68	3 785,83	8,39		
	3 785,83	9,68	3 785,83	8,39		
Autres charges						
658000 - Charges diverses gestion courante	120,00	0,31	439,73	0,97	-319,73	-72,71
	120,00	0,31	439,73	0,97	-319,73	-72,71
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>162,50</b>	<b>0,42</b>	<b>16 240,51</b>	<b>35,98</b>	<b>-16 078,01</b>	<b>-99,00</b>
Produits financiers						
761000 - Produits de participations	84 221,00	215,41			84 221,00	
762700 - Revenus des créances immobilisées	5 751,00	14,71			5 751,00	
	89 972,00	230,11			89 972,00	
Charges financières						
661100 - Intérêts des emprunts et dettes	275,00	0,70	275,00	0,61		
	275,00	0,70	275,00	0,61		
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>89 859,50</b>	<b>229,83</b>	<b>15 965,51</b>	<b>35,37</b>	<b>73 893,99</b>	<b>462,84</b>
Produits exceptionnels						
772000 - Produits des exercices antérieurs			13,55	0,03	-13,55	-100,00
			13,55	0,03	-13,55	-100,00
Charges exceptionnelles						
671200 - Pénalités et amendes	86,30	0,22			86,30	
678800 - Charges exceptionnelles diverses	2 150,70	5,50			2 150,70	
	2 237,00	5,72			2 237,00	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-2 237,00</b>	<b>-5,72</b>	<b>13,55</b>	<b>0,03</b>	<b>-2 250,55</b>	<b>NS</b>
Impôts sur les bénéfices						
695000 - Impôts sur les bénéfices	18 836,00	48,18	2 397,00	5,31	16 439,00	685,82
	18 836,00	48,18	2 397,00	5,31	16 439,00	685,82
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>68 786,50</b>	<b>175,93</b>	<b>13 582,06</b>	<b>30,09</b>	<b>55 204,44</b>	<b>406,45</b>



**COMPTES ANNUELS**

**2021**

**Période du 01/01/2021 au 31/12/2021**

Annexes

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS MV INVEST

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021, dont le total est de 1 038 309 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 68 787 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 02/05/2022 par les dirigeants de l'entreprise.

### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2021 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

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

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

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

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

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

### Immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

#### Amortissements

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

- \* Matériel de transport : 4 à 5 ans
- \* Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- \* Matériel informatique : 3 ans
- \* Mobilier : 10 ans

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

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

## Règles et méthodes comptables

### Créances

---

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

### Frais d'émission des emprunts

---

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

### Produits et charges exceptionnels

---

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

### Crédit d'impôt compétitivité et emploi

---

### Conséquences de l'événement Covid-19

---

L'événement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière. Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'événement Covid-19 sur ses comptes.

#### Methodologie suivie

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'événement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'événement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

L'événement Covid-19 étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

## Notes sur le bilan

### Actif immobilisé

#### Tableau des immobilisations

	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
<b>Valeurs brutes</b>				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	14 910			14 910
Immobilisations financières	13 100			13 600
<b>Total</b>	<b>28 010</b>			<b>28 510</b>
<b>Amortissements &amp; provisions :</b>				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	6 527	3 786		10 313
Immobilisations financières				
<b>Total</b>	<b>6 527</b>	<b>3 786</b>		<b>10 313</b>
<b>ACTIF NET</b>				<b>18 197</b>

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 018 603 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	25 868	25 868	
Autres	992 735	992 735	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
<b>Total</b>	<b>1 018 603</b>	<b>1 018 603</b>	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 5 000,00 euros décomposé en 5 000 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

## Notes sur le bilan

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 906 344 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	1 571	1 571		
- à plus de 1 an à l'origine	756 311			756 311
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 219	18 219		
Dettes fiscales et sociales	25 769	25 769		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	104 474	104 474		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>906 344</b>	<b>150 033</b>		<b>756 311</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	-746 786			
(**) Dont envers les associés	19 006			

#### Charges à payer

	Montant
Dettes provis. pr congés à payer	223
Charges sociales - charges à payer	45
<b>Total</b>	<b>267</b>

## Autres informations

### Crédit d'impôt compétitivité et emploi

---

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises à travers notamment des efforts en matière de reconstitution du fonds de roulement.

**COMPTES ANNUELS**

**2021**

**Période du 01/01/2021 au 31/12/2021**

Autres informations



## Liste simplifiée des immobilisations

Code	Désignation	Date acq.M	T	Valeur achat	Cumul antérieur	Dot. exercice	Cumul	VNC
<b>218200 Matériel de transport</b>								
0000000005	auto 26	12/04/19	L 25,00	14 210,00	6 108,33	3 552,50	9 660,83	4 549,17
<b>Total du compte 218200</b>				<b>14 210,00</b>	<b>6 108,33</b>	<b>3 552,50</b>	<b>9 660,83</b>	<b>4 549,17</b>
<b>218400 Mobilier</b>								
0000000004	FOURNISSEURS DIVERS	15/03/19	L 33,33	700,00	418,70	233,33	652,03	47,97
<b>Total du compte 218400</b>				<b>700,00</b>	<b>418,70</b>	<b>233,33</b>	<b>652,03</b>	<b>47,97</b>
<b>261000 Titres de participation</b>								
0000000002	TITRES PART CANAL ROYAL	20/07/16	N	600,00				600,00
<b>Total du compte 261000</b>				<b>600,00</b>				<b>600,00</b>
<b>271000 Titres immobilisés (droit propriété)</b>								
0000000001	400 ACTIONS CL	20/08/16	N	12 500,00				12 500,00
<b>Total du compte 271000</b>				<b>12 500,00</b>				<b>12 500,00</b>
<b>Total de la liste simplifiée</b>				<b>28 010,00</b>	<b>6 527,03</b>	<b>3 785,83</b>	<b>10 312,86</b>	<b>17 697,14</b>
Répartition des dotations économiques						3 785,83	linéaire dégressif variable	

**COMPTES ANNUELS**

**2021**

**Période du 01/01/2021 au 31/12/2021**

Liasse fiscale

# IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

**N° 2065-SD  
2022**

Exercice ouvert le	01/01/2021	et clos le	31/12/2021	Régime simplifié d'imposition	<input checked="" type="checkbox"/>
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime Réel normal	
Si PME innovantes, cocher la case <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"/>					

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE					
Désignation de la société:			Adresse du siège social :		
SAS MV INVEST			4 rue Paul Baudasse Résidence la croisette		
SIRET		8 1 2 8 9 4 6 4 0 0 0 0 1 8	34200 SETE		
Adresse du principal établissement:			Ancienne adresse en cas de changement:		
4 rue Paul Baudasse Résidence la croisette 34200 SETE					

REGIME FISCAL DES GROUPES					
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 ACTIVITE			
Activités exercées	Activités des sociétés holding	Si vous avez changé d'activité, cochez la case	<input type="checkbox"/>

C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf.notice de la déclaration n°2065)					
<b>1 Résultat fiscal</b>	Bénéfice imposable au taux normal	49 503		Déficit	0
	Bénéfice imposable à 15 %	38 120	Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession, des brevets et droits de propriété industrielle assimilés au taux de 10%		

2 Plus-values					
PV à long terme imposables à 19%		Autres PV imposables à 19%		PV à long terme imposables à 15 %	
				PV à long terme imposables à 0%	
				PV exonérées art. 238quindecies	

3 Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches					
Entreprises nouvelles art. 44 <i>sexies</i>	<input type="checkbox"/>	Jeunes entreprises innovantes	<input type="checkbox"/>	Zones franches urbaines Territoire entrepreneur, art. 44 <i>octies</i> A	<input type="checkbox"/>
Entreprises nouvelles art. 44 <i>septies</i>	<input type="checkbox"/>	Bassins urbains à dynamiser (BUD), art. 44 <i>sexdecies</i>	<input type="checkbox"/>	Zones franches d'activités art. 44 <i>quaterdecies</i>	<input type="checkbox"/>
Sociétés d'investissements immobiliers cotées	<input type="checkbox"/>	Zone de développement prioritaire, art. 44 <i>sepdecies</i>	<input type="checkbox"/>	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	<input type="checkbox"/>
				Plus-values exonérées relevant du taux à 15 %	<input type="checkbox"/>

4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer : Dans le secteur productif, art. 244 quater W	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------

D IMPUTATIONS (cf.notice de la déclaration n°2065)	
1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt	
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.	

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf.notice de la déclaration n°2065)	
Recettes nettes soumises à la contribution 2,5%	

F ENTREPRISES SOUMISES OU DESIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4	
1 - Si entreprise soumise au dépôt de la déclaration pays par pays n°2258-SD (art. 223-I-1 <i>quinquies</i> C), cocher la case <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 :	
3 - Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n°2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 <i>quinquies</i> C-I-2), cocher la case <input type="checkbox"/> dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe :	

G COMPTABILITE INFORMATISEE	
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI	Si oui, indication du logiciel utilisé : Cegid Expert Comptabilité

Nom et coordonnées	ECF <input type="checkbox"/>	Viseur conventionné <input type="checkbox"/>	Visa : CGA <input type="checkbox"/>
- du prestataire : .....			
- du comptable : M. Michel ARNAUD			
16 rue Voltaire 34 200 SETE			Tél : 04.67.74.10.43
- du conseil : .....			
			Tél : .....
- du CGA ou du viseur conventionné : .....			
			Tél : .....
- N° d'agrément : .....			

<b>H RÉPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILÉS DISTRIBUÉS</b>			
Montant global brut des distributions <sup>(1)</sup>	Payées par la société elle-même	a	Payées par un établissement chargé du service des titres
			b
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire (s) <sup>(2)</sup>	(c)		
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées	(d)		
Montant des distributions	(e)		
autres que celles visées en (a),	(f)		
(b), (c) et (d) ci-dessus <sup>(3)</sup>	(g)		
			(h)
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI <sup>(4)</sup>			(i)
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI			(j)
Montant des revenus répartis <sup>(5)</sup>			<b>Total (a à h)</b>

<b>I RÉMUNÉRATIONS NETTES VERSÉES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIÉTÉS</b>							
( si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)							
Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-1 à 6 ann. III au CGI) : – SARL – tous les associés ; – SCA – associés gérants ; – SNC ou SCS – associés en nom ou commandités ; – SEP et sté de copropriétaires de navires – associés, gérants ou coparticipants.	Pour les S.A.R.L.	Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col. 1 à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.					
	Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit	Année au cours de laquelle le versement a été effectué	Montant des sommes versées :				
			à titre de traitements émoluments et indemnités proprement dits	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6	
1	2	3	4	Indemnités forfaitaires	Remboursements	Indemnités forfaitaires	Remboursements
				5	6	7	8

<b>J</b>	<b>DIVERS</b>
* NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)	
* ADRESSES DES AUTRES ÉTABLISSEMENTS (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)	

<b>K CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACÉES SOUS LE RÉGIME SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION</b>			
RÉMUNÉRATIONS	Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DADS et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés <sup>(a)</sup>		2 437
	Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages <sup>(b)</sup>		
MVLT imposées	à 0 %	à 15 %	à 19 %
MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice			
MVLT imputée sur les PVL de l'exercice			
MVLT réalisée au cours de l'exercice			
MVLT restant à reporter			

<b>L CADRE NE CONCERNANT QUE LES ORGANISMES BÉNÉFICIAIRES DE DONS</b>	
Montant cumulé des dons et versements mentionnés sur les reçus, attestations ou tous autres documents et perçus au titre de l'exercice	
Nombre de reçus, attestations ou tous autres documents délivrés au titre de l'exercice	

Désignation de l'entreprise <u>SAS MV INVEST</u>			Néant <input type="checkbox"/> *																
Adresse de l'entreprise <u>4 rue Paul Baudasse 34200 SETE</u>																			
Numéro SIRET* <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td>8</td><td>1</td><td>2</td><td>8</td><td>9</td><td>4</td><td>6</td><td>4</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>8</td></tr></table>						8	1	2	8	9	4	6	4	0	0	0	0	1	8
8	1	2	8	9	4	6	4	0	0	0	0	1	8						
Durée de l'exercice en nombre de mois* <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td>12</td></tr></table>			12	Durée de l'exercice précédent* <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td>12</td></tr></table>			12	Exercice N clos le <u>31/12/2021</u>											
12																			
12																			
<b>ACTIF</b>			Brut 1		Amortissements-Provisions 2	Net 3													
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles	Fonds commercial*	010		012														
		Autres*	014		016														
	Immobilisations corporelles*		028	14 910	030	10 312	4 597												
	Immobilisations financières* (1)		040	13 600	042		13 600												
	Total I (5)		044	28 510	048	10 312	18 197												
ACTIF CIRCULANT	STOCKS	Matières premières, approvisionnements, en cours de production*	050		052														
		Marchandises *	060		062														
	Avances et acomptes versés sur commandes		064		066														
	Créances (2)	Clients et comptes rattachés*	068	25 867	070		25 867												
		Autres* (3)	072	992 735	074		992 735												
	Valeurs mobilières de placement		080		082														
	Disponibilités		084	1 508	086		1 508												
	Charges constatées d'avance *		092		094														
Total II		096	1 020 111	098		1 020 111													
Total général (I + II)		110	1 048 621	112	10 312	1 038 309													
<b>PASSIF</b>					Exercice N NET	1													
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel*		120			5 000													
	Écarts de réévaluation		124																
	Réserve légale		126			450													
	Réserves réglementées*		130																
	Autres réserves (dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants*		131		)	132	44 146												
	Report à nouveau		134			136	13 582												
	Résultat de l'exercice		136			140	68 786												
	Provisions réglementées		140			142													
Total I		142			154	131 965													
Provisions pour risques et charges		154			156														
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées		156			757 882													
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		164																
	Fournisseurs et comptes rattachés*		166			172	18 218												
	Autres dettes (dont comptes courants d'associés de l'exercice N :.....		169		19 005	174	130 243												
	Produits constatés d'avance		174			176													
Total III		176			180	906 343													
Total général (I + II + III)		180				1 038 309													
RENVIS	(1) Dont immobilisations financières à moins d'un an	193		(4) Dont dettes à plus d'un an	195	756 311													
	(2) Dont créances à plus d'un an	197		(5) Coût de revient des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice*	182	500													
	(3) Dont comptes courants d'associés débiteurs	199		Prix de vente hors T.V.A. des immobilisations cédées au cours de l'exercice*	184														

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

Formulaire obligatoire (article 302 septies A-bis du Code général des impôts)		Désignation de l'entreprise SAS MV INVEST		Néant <input type="checkbox"/> *			
<b>A - RÉSULTAT COMPTABLE</b>				Exercice N clos le 31/12/2021			
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*		dont export	209	210		
	Production vendue	{	biens	215	214		
			services*	217	218		
			intracommunautaires		39 098		
	Production stockée*	(Variation du stock en produits intermédiaires,)			222		
	Production immobilisée*	produits finis et en cours de production			224		
Subventions d'exploitation reçues				226			
Autres produits				230	4 529		
Total des produits d'exploitation hors T.V.A. (I)				232	43 628		
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 stocks (matières premières et approvisionnements)*				240		
	Autres charges externes* :	(dont crédit bail : 14 884 - immobilier : ..... - mobilier : .....)			242	35 578	
	Impôts, taxes et versements assimilés	(dont taxe professionnelle CFE et CVAE * 243)			244	( 24)	
	Rémunérations du personnel*				250	2 760	
	Charges sociales (cf. renvoi 380)				252	1 246	
	Dotations aux amortissements*				254	3 785	
	Dotations aux provisions				256		
Autres charges	{	dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger*	259		262	120	
		dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles	260				
Total des charges d'exploitation (II)				264	43 465		
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>				270	162		
PRODUITS ET CHARGES DIVERS	Produits financiers	(III)		280	89 972		
	Produits exceptionnels	(IV)		290			
	Charges financières	(V)		294	275		
	Charges exceptionnelles	{	dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art 217 octies)	347		300	2 237
			dont amortissements exceptionnels de 25% des constructions nouvelles (art 39 quinquies D)	348			
Impôts sur les bénéfices*	(VII)		306	18 836			
<b>2 - BÉNÉFICE OU PERTE : Produits (I + III + IV) - Charges (II + V + VI + VII)</b>				310	68 786		
<b>B - RÉSULTAT FISCAL</b>		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2		312	68 786	314	
Réintégrations	Rémunérations et avantages personnels non déductibles*			316			
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 C.G.I.) et autres amortissements non déductibles			318			
	Provisions non déductibles*			322			
	Impôts et taxes non déductibles* (cf page 7 de la notice 2033.not)			324	18 836		
	Divers* dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés	247		Ecart de valeurs liquidatives sur OPC	248	330	
Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit bail immobilier et levée d'option	(	Part des loyers dispensée de réintégration (art.239 sexies D)	249		251		
Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime			998				
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime			999				
Déductions	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				997		
	Entreprises nouvelles (44. sexies)	986	ZFU (44. octies A)	987	342		
	Reprise d'entreprises en difficulté (44. septies)	981	JEI (44. sexies A)	989			
	ZRD (44. terdecies)	127	ZRR (44. quindécies)	138			
	Bassins d'emploi à redynamiser (art 44 duodecies)	991	Investissements outre-mer	344			
	ZFANG (44 quaterdecies)	345	Zone de développement prioritaire (44 sepdecies)	993			
	Bassins urbains à dynamiser - BUD (art. 44. sexdecies)	992					
	Dont divers	Créance due au report en arrière du déficit	346	Dont déduction exceptionnelle (art 39 decies C)	647	350	
		Déduction exceptionnelle (art 39 decies)	655	Dont déduction exceptionnelle (art 39 decies D)	648		
		Dont déduction exceptionnelle (art 39 decies A)	643	Dont déduction exceptionnelle (art 39 decies F)	990		
Dont déduction exceptionnelle (art 39 decies B)		645	Dont déduction exceptionnelle (art 39 decies G)	649			
			Déduct° exception. simulateur de conduite (art 39 decies E)	641			
<b>RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS</b> Bénéfice col. 1 Déficit col. 2				352	87 622	354	
Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arrière :			356			
	Déficits antérieurs reportables : * ..... dont imputés sur le résultat :				360		
<b>RÉSULTAT FISCAL APRES IMPUTATION DES DÉFICITS</b> Bénéfice col. 1 Déficit col. 2				370	87 622	372	

**ETAT ANNEXE à : 2 - COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE  
DE L'EXERCICE (en liste)**

SAS MV INVEST  
4 rue Paul Baudasse  
Résidence la croisette  
34200 SETE

**B - RESULTAT FISCAL**

Divers à réintégrer

Libellé	Montant
CHARGES EXCEPTIONNELLES NON DEDUCTIBLES	
AMENDE ET PENALITE	





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	14 210	462		464		466	14 210				
	Autres immobilisations corporelles	470	700	472		474		476	700				
	Immobilisations financières	480	13 100	482	500	484		486	13 600				
<b>TOTAL</b>		<b>490</b>	<b>28 010</b>	<b>492</b>	<b>500</b>	<b>494</b>		<b>496</b>	<b>28 510</b>				
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	6 107	552	3 552	554		556	9 660				
	Autres immobilisations corporelles	560	419	562	233	564		566	652				
<b>TOTAL</b>		<b>570</b>	<b>6 527</b>	<b>572</b>	<b>3 785</b>	<b>574</b>		<b>576</b>	<b>10 312</b>				
III		PLUS-VALUES, MOINS-VALUES		(19%, 15 % et 0% pour les entreprises à l'IS, 12,8 % pour les entreprises à l'IR) (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)									
Nature des immobilisations cédées virées de poste à poste, mises hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé y compris les produits de la propriété industrielle.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Immobilisations	Valeur d'actif *	Amortissements *	Valeur résiduelle	Prix de cession *	Plus ou moins-values								
					Court terme *	Long terme							
	①	②	③	④	⑤	19 % ⑥	15 % ou 12,8 % ⑦	0 % ⑧					
1													
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
<b>TOTAL</b>	578	580	582	584	586	581	587	589					
	Plus-values taxables à 19 % <sup>(1)</sup>		579	Régularisations	590	583	594	595					
<b>TOTAL</b>					<b>596</b>	<b>585</b>	<b>597</b>	<b>599</b>					

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

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

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

Désignation de l'entreprise : SAS MV INVEST

Néant \*

I RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES									
A NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice	
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600		602		604		606	
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	601		603		605		607	
	Autres provisions réglementées	610		612		614		616	
Provisions pour risques et charges		620		622		624		626	
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630		632		634		636	
	Sur stocks et en cours	640		642		644		646	
	Sur clients et comptes rattachés	650		652		654		656	
	Autres provisions pour dépréciation	660		662		664		666	
<b>TOTAL</b>		<b>680</b>		<b>682</b>		<b>684</b>		<b>686</b>	
<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 ce cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)				
		<b>Dotations</b>		<b>Reprises</b>					
Fonds commercial	681		683			1	Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes		
Autres mmob. incorporelles	700		705			2			
Terrains	710		715			3			
Constructions	720		725			4			
Inst. techniques mat. et outillage	730		735			5			
Inst. générales, agencements amén. div.	740		745			6			
Matériel de transport	750		755			7			
Autres immobilisations corporelles	760		765						
<b>TOTAL</b>		<b>770</b>		<b>775</b>		Total à reporter ligne 322 du tableau n° 2033-B		<b>780</b>	
<b>II DÉFICITS REPORTABLES</b>									
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent <sup>(1)</sup>		982							
Déficits transférés de plein droit (article 209-II-2 du CGI)		982 bis							
Nombre d'opérations sur l'exercice		982 ter							
Déficits imputés		983							
Déficits reportables		984							
Déficits de l'exercice		860							
Total des déficits restant à reporter		870							
<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					325				
dont cotisations facultatives Madelin									
dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite					327				
Cotisations personnelles obligatoire de l'exploitant*							380		
dont montant déductible des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS					326				
N° du centre de gestion agréé							388		
Montant de la TVA collectée							374	7	820
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)							378	3	766
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		

(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

Désignation de l'entreprise : SAS MV INVEST												Néant <input type="checkbox"/> *			
Exercice ouvert le : 01/01/2021 et clos le : 31/12/2021												Durée en nombre de mois		12	
<b>DECLARATION DES EFFECTIFS</b>															
Effectifs moyens du personnel												376		1	
Dont apprentis												657			
Dont handicapés												651			
Effectifs affectés à l'activité artisanale												861			
<b>CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE</b>															
<b>I Chiffre d'affaires de référence CVAE</b>															
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises												108			
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés												118			
Plus-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante												119			
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges												105			
TOTAL 1												106			
<b>II Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée</b>															
Autres produits de gestion courante (hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun)												115			
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation												143			
Subventions d'exploitation reçues												113			
Variation positive des stocks												111			
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée												116			
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation												153			
TOTAL 2												144			
<b>III Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée</b>															
Achats												121			
Variation négative des stocks												145			
Services extérieurs, à l'exception des loyers et redevances												125			
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois.												146			
Taxes déductibles de la valeur ajoutée												133			
Autres charges de gestion courante (hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun)												148			
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée												128			
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois												135			
Moins-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles si attachées à une activité normale et courante												150			
TOTAL 3												152			
<b>IV Valeur ajoutée produite</b>															
Calcul de la Valeur Ajoutée												TOTAL 1 + TOTAL 2 - TOTAL 3		137	
<b>V Cotisation sur la valeur ajoutée des Entreprises</b>															
Valeur Ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires n°s 1330-CVAE-SD pour les multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF).												117			
<b>Cadre réservé au-mono établissement au sens de la CVAE</b>															
Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre. Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono-établissement au sens de la CVAE, veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case 117, vous serez alors dispensé du dépôt de la déclaration n° 1330-CVAE.															
MONO ÉTABLISSEMENT au sens de la CVAE												020			
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne 106, le cas échéant ajusté à 12 mois)												022			
Effectifs au sens de la CVAE												023			
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)												026			
Période de référence												024		/ /	
Date de cessation												186		/ /	

Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes 121 à 148 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne 143, portées en ligne 128.

\* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD

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

N° de dépôt

[Empty box for deposit number]

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

1 / 1

(1)

Néant [ ]\*

EXERCICE CLOS LE 31/12/2021

N° SIRET 8 1 2 8 9 4 6 4 0 0 0 0 1 8

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE SAS MV INVEST

ADRESSE (voie) 4 rue Paul Baudasse

CODE POSTAL 34200 VILLE SETE

NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE	901	2	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D' ACTIONS CORRESPONDANTES	902	300
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE	903	2	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D' ACTIONS CORRESPONDANTES	904	4 700

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 VALAIZE Prénom(s) MATHIEU  
 Nom marital [ ] % de détention 91.00 Nb de parts ou actions 4 550  
 Naissance : Date 12091972 N° Département 34 Commune BEZIERS Pays FRANCE  
 Adresse : N° 217 Voie Montée DES PIERRES BLANCHES  
 Code Postal 34200 Commune SETE Pays FRANCE

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

(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 ou MLE pour Mademoiselle.  
 \* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032-NOT.