NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR QUALID'HOME.

Le présent document reçoit l'approbation totale de QUALID'HOME

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)

04 avril 2023

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

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

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

A. Risques liés à l'émetteur

L'Emetteur est une société spécialisée dans l'achat et la revente, avec ou sans rénovation, de biens immobiliers.

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

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

D'autres risques liés à l'Emetteur sont présents :

- Risque lié à l'expérience de l'opérateur

Il s'agit de la première opération réalisée en propre par les opérateurs mais ils possèdent une belle expérience dans le domaine des travaux à travers leur société de bâtiment.

- Risque lié à la situation financière de l'émetteur

Actuellement, avant la levée de fonds, la société ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois.

- Risque lié à la crise sanitaire et géopolitique actuelle

La situation sanitaire et géopolitique actuelle pouvant impacter la 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 495 000 euros. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

Partie 2 – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

Qualid'Home est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 9 Les Pierrois 59152 Gruson et enregistrée auprès du registre du commerce et des sociétés de Lille sous le numéro 879 407 054. Son site internet est le suivant : https://www.qualidhome.fr/.

2. Activité de l'Emetteur

Qualid'Home est spécialisé dans l'achat et la revente, avec ou sans rénovation, de biens immobiliers. Elle a pour objet social : L'achat et la revente, avec ou sans rénovation, de biens immobiliers, d'actions ou parts de sociétés à prépondérance immobilières, de fonds de commerce, de terrains à bâtir et tout ce qui peut se rattacher aux activités de marchand de biens.

3. Actionnariat

Actionnaires :

- Fabienne Vercaigne épouse Dubus-Dano, détentrice de 70% du capital social
- Cédric Dubus-Dano, détenteur de 10% du capital social

4. Opérations conclues par l'Emetteur

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

5. Organe d'administration

Composition :

Présidente : Fabienne Vercaigne

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 Qualid'Home.

B. <u>Informations financières concernant l'émetteur</u>

1. Comptes annuels

Les comptes annuels relatifs aux exercices 2021 et 2022 (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 n'est pas 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 31 mars 2023 ses capitaux propres s'élèvent à - 938 287 euros.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 950 000 euros réparti comme décrit ci-dessous :

- 850 000 euros envers M. Jean DANO et Mme Christine LUISETTI
- 50 000 euros envers la SCI BRUN PAIN (405 206 657 R.C.S Lille)
- 50 000 euros envers la SCI Jules GUESDE

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. <u>Identité de l'offreur</u>

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

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	660 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	495 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	04/04/2023
Date de fermeture de l'Offre	14/04/2023
Date d'émission prévue des obligations	14/04/2023
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 660 000 €. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

3. Modalités de souscription et de paiement

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

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 01 mars 2023 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif à l'Emprunt Obligataire.

La souscription aux six cent soixante mille (660 000) Obligations pourra être 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 « 1er arrivé, 1er servi » :

- chaque jour, comptabilisation des paiements par carte bancaire et virement bancaire ;
- à l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions seront classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, seront annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 14/04/2023.

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 14 avril 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

Opération

Atelier 215 est une opération de promotion immobilière portée par Fabienne Vercaigne, Présidente de la SAS QUALID'HOME, et son mari, Cédric DUBUS-DANO. La SAS QUALID'HOME portera le projet ainsi que l'emprunt auprès de Raizers. Mme Vercaigne est une femme d'affaires, titulaire d'un diplôme de management, Fabienne Vercaigne s'occupe de la direction administrative de plusieurs sociétés depuis une vingtaine d'années. Cela fait désormais six ans que Mme Vercaigne s'est concentrée sur l'immobilier puisqu'elle gère à la fois une entreprise de location de biens ainsi qu'une entreprise de bâtiment spécialisé dans le second œuvre aux côtés de son époux.

Atelier 215 est une opération de promotion immobilière située au 215 Rue des Ogiers 59170 Croix. Cette commune, qui se situe à seulement 20 minutes de Lille, concentre une population active disposant de revenus confortables.

L'opération consiste à supprimer un atelier de menuiserie afin d'y construire 7 logements : 6 maisons mitoyenne T4 avec jardin attenant et balcon privatif et un appartement T4 avec son patio de 21 m². Ce programme prévoit

également 11 places de stationnement. La réalisation de cette opération nécessite une autorisation d'urbanisme que l'opératrice a obtenu le 20 avril 2022. Le permis de construire a bien été purgé de tout recours. A date, les travaux de construction sont achevés, seuls les jardins sont en train d'être aménagés ce qui devrait permettre très bientôt de déposer la déclaration d'achèvement des travaux. La commercialisation vient d'être confiée à plusieurs agences immobilières. Cette dernière ayant débutée récemment, à date, aucun lot n'a fait l'objet d'une offre.

Mme Vercaigne sollicite ce jour Raizers pour financer le solde des travaux à régler dans l'opération. Les garanties prises sont les suivantes : **Hypothèque de premier rang** sur les lots bâtis et une **caution personnelle notariée** de la présidente de la société qui couvre l'emprunt auprès de Raizers

Emplacement

Croix est une commune qui compte 20 881 habitants avec une moyenne d'âge de 39 ans. Cette ville bénéficie d'une population active disposant de revenus confortables et vivant majoritairement en famille. En fin d'année 2017, les 285 foyers croisiens assujettis à l'ISF déclaraient en moyenne 4,93 millions d'euros de patrimoine.

Cette ville séduit de par ses nombreuses infrastructures et sa position géographique. En effet, Croix est une ville très bien desservie grâce à ses lignes de bus, à son tramway et son métro qui la relie à Lille, Roubaix et Tourcoing en une vingtaine de minutes. Le programme se situe à seulement 3 minutes en voiture des premières écoles, 4 minutes des supermarchés, 9 minutes des premiers hôpitaux et à moins de 30 minutes de la Belgique ; ce qui en fait un emplacement de choix.

Le prix du marché immobilier croisien a énormément progressé depuis 2017 avec, notamment, une hausse de 12% en ce qui concerne les logements neufs.

Zoom sur le programme

Le programme Croix consiste à démolir un ancien atelier de menuiserie afin de créer un ensemble d'habitation comprenant 6 maisons mitoyennes de type 4 ainsi qu'un appartement de type 4 et son patio.

Lien vers le site internet du programme : Qualidhome / l'Atelier 215 - Promotion immobilière Croix-Centre.

Le programme développe des biens à usage d'habitation tels que suit :

Lot n°	Niveau	Typologie	m²	Annexes	Prix/m²	Prix de vente	Pré-commercialisé
1	1	Appartement T4	95,52	Patio de 21 m²	4 606	440 000	non
2	RDC	Maison mitoyenne T4	102,02	Jardin de 26,45 m²	4 852	495 000	non
3	RDC	Maison mitoyenne T4	101,05	Jardin de 28,94 m² et un balcon privatif	4 800	485 000	non
4	RDC	Maison mitoyenne T4	104,27	Jardin de 28,87 m²	4 699	490 000	non
5	RDC	Maison mitoyenne T4	102,81	Jardin de 28,87 m² et un balcon privatif	4 717	485 000	non
6	RDC	Maison mitoyenne T4	101,05	Jardin de 28,73 m² et un balcon privatif	4 800	485 000	non
7	RDC	Maison mitoyenne T4	102,02	Jardin de 118,23 m² et un balcon privatif	5 048	515 000	non
8	0	Place de parking extérieur n°4				13 000	non

9	0	Place de parking extérieur n°5				13 000	non
10	0	Place de parking (PMR) couverte n°2				17 000	non
11	0	Place de parking couverte n°1				15 000	non
TOTAL			**709**		**4 872**	**3 453 000**	

Travaux et prestataires

Les travaux s'élèvent à 1 583 238 € HT pour 709 m² habitables, soit 2 234 € HT/m² et prévoient :

- Démontage et démolition existant
- VRD
- Gros-œuvre
- Charpente
- Toiture
- Plomberie
- Menuiseries extérieures
- Serrurerie
- Electricité
- Menuiseries intérieures
- Cloisons
- Peinture
- Parquet
- Carrelage
- Façade

Les travaux consistaient à supprimer 1 235 m² sur 1 348 m² du bâti existant. Une partie du bâti a été conservée afin de créer un logement de type 4 ainsi que le hall commun à la résidence. Sur la surface supprimée, 625 m² sont destinés à recevoir des biens individuels à usage d'habitation. Les travaux portaient donc sur le gros œuvre et le second œuvre de 6 maisons de type 4 avec jardin attenant et balcon. L'opérateur a ouvert le chantier le 30/04/2021.

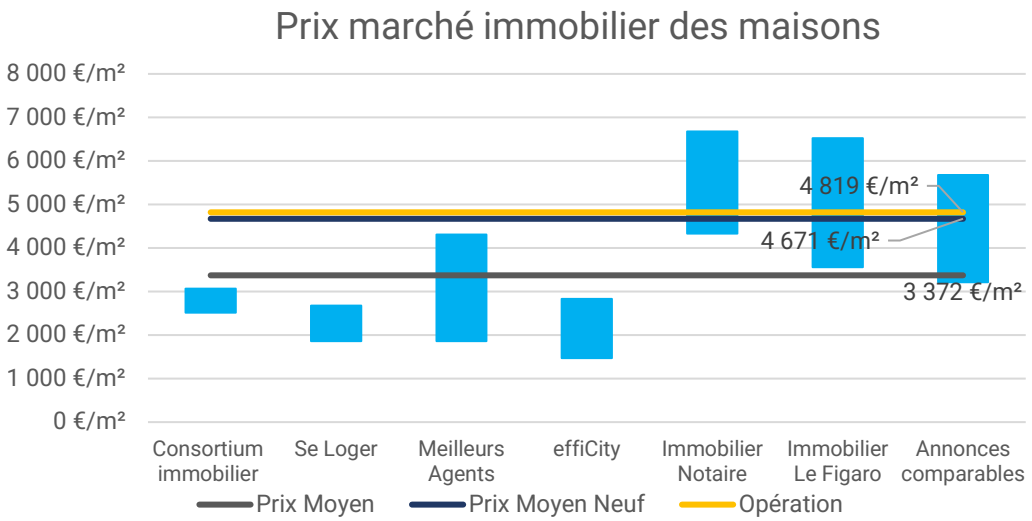
Le programme offre de belles prestations avec notamment des matériaux de qualité employés : cuisine équipée SCHMIDT, robinetterie Grohe, parquet hydrofuge premium, ballon thermodynamique, respect de la RT2012 (DPE : A) et poêle à pellets (6 kw). Le programme prévoit également 11 places de stationnement. A date les travaux sont pratiquement achevés puisqu'il reste seulement les jardins des maisons à paysager (la clôture étant déjà posée).

Pour réaliser ces travaux, notre opératrice a eu recours aux prestataires suivants :

- Pour la démolition : FERREIRA DEMOLITION
- Pour les VRD : EURO FLANDRES TP
- Pour la charpente : LAURENGE OSSATURE BOIS S.A.S
- Pour la couverture : NORD-TOITURES
- Pour le Gros œuvre : ENTREPRISE DUJARDIN
- Pour l'électricité : Un Coup de Phil
- Pour la peinture : SVB
- Pour le portail : LD ACCESS
- Pour le bardage : DAL FACADE
- Pour les serrureries : SMBI
- Pour la plomberie : Nord chauffage services
- Menuiseries intérieures : SARL LUISETTI BTP (il s'agit de la société de l'opératrice et de son mari)
- Menuiseries extérieures : ALNOR

L'architecte en charge de ce projet était M. Jean-Marc ESCUDIE, situé à Roubaix.

Prix de marché



Références des biens similaires vendus :

Vendue en	Adresse	Type	Nb pièce	Surface	Prix	Prix en €/m²
octobre-20	142 rue des ogiers	Appartement	3	90 m²	256 000 €	2 844 €/m²
septembre-21	113 rue de tourcoing	Appartement	4	100 m²	320 000 €	3 200 €/m²
juin-22	17 rue rouget de lisle	Maison avec jardin	4	92 m²	342 000 €	3 717 €/m²
février-21	66 rue du creusot	Maison avec jardin	3	56 m²	150 500 €	2 688 €/m²
septembre-20	64 rue du creusot	Maison avec jardin	5	62 m²	143 250 €	2 310 €/m²
décembre-20	213 rue des ogiers	Maison avec jardin	4	82 m²	273 000 €	3 329 €/m²
mars-22	207 rue des ogiers	Maison avec jardin	4	94 m²	190 000 €	2 021 €/m²
mai-22	221 rue des ogiers	Maison avec jardin	5	76 m²	190 000 €	2 500 €/m²
mai-21	223 rue des ogiers	Maison avec jardin	7 m²	142 m²	292 000 €	2 056 €/m²
					PRIX MOYEN	**2 741 €/m²**

Le prix de vente proposé par l'opérateur se trouve dans la fourchette supérieure du marché croisien.

Cependant, cela se justifie par plusieurs points : des logements neufs vendus clés en main, jouissant d'un extérieur et avec un réel effort du côté de la consommation énergétique de ces logements. On constate, quand on compare le prix moyen de l'opération aux prix moyens neufs, que les prix proposés par l'opérateur sont cohérents avec la réalité du marché.

De plus, les logements sont bien situés puisqu'ils se trouvent à 3km de la zone pavillonnaire Beaumont (l'un des quartier les plus riches de France hors quartiers d'Ile de France) et à 3km de l'autoroute A22 qui mène à la frontière belge. Sans oublier que l'opératrice propose des maisons bénéficiant de matériaux de qualité.

L'opératrice a fait le choix de se concentrer sur la gestion des travaux, des prestataires et des coûts lors du lancement de son programme de promotion, raison pour laquelle la commercialisation n'a pas été lancée plus tôt.

Désormais, elle a choisi de confier la commercialisation à des professionnels du métier déjà présents sur le marché croisien. Ainsi, depuis mi-mars 2023, Mme Vercaigne a confié plusieurs mandats à diverses agences immobilières parmi lesquelles figurent : WELMO, LA MONDAINE (Mandats en cours de rédaction), EFFICITY, IMMOTRAM (Mandats en cours de rédaction), Immobilière de Lille et MATA Immobilier (Mandats en cours de rédaction).

L'enveloppe consacrée aux honoraires de commercialisation est de 155.000 euros, soit 5% TTC du CA.

A date, certains lots ont fait l'objet de contre-visites mais aucune offre n'a été formulée. Ils sont donc toujours en cours de commercialisation comme le témoigne les liens suivants :

Croix-immobilier :

- À vendre - T4, 4 pièces situé à Croix (59170) (croix-immobilier.fr)
- À vendre - Maison mitoyenne 2 côtés, 4 pièces située à Croix (59170) (croix-immobilier.fr)
- À vendre - Maison mitoyenne 1 côté, 4 pièces située à Croix (59170) (croix-immobilier.fr)

WELMO :

- A vendre - Maison - 4 pièces - 102 m² - Croix 59170 à 507 000 € (welmo.fr)
- A vendre - Maison - 4 pièces - 103 m² - Croix 59170 à 492 000 € (welmo.fr)
- A vendre - Maison - 4 pièces - 104 m² - Croix 59170 à 485 000 € (welmo.fr)
- A vendre - Maison - 4 pièces - 101 m² - Croix 59170 à 485 000 € (welmo.fr)
- A vendre - Maison - 4 pièces - 101 m² - Croix 59170 à 482 000 € (welmo.fr)
- A vendre - Maison - 4 pièces - 102 m² - Croix 59170 à 485 000 € (welmo.fr)

Immobilière de Lille :

- Appartement à vendre à Croix réf. VA20312-GF - Immobilière de Lille (immobiliere-de-lille.fr)
- Maison à vendre à Croix réf. VM33690-GF - Immobilière de Lille (immobiliere-de-lille.fr)
- Maison à vendre à Croix réf. VM33640-GF - Immobilière de Lille (immobiliere-de-lille.fr)
- Maison à vendre à Croix réf. VM32963-GF - Immobilière de Lille (immobiliere-de-lille.fr)

Planning prévisionnel

Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	**2 877 500**	**575 500**	**3 453 000**	**4 872 €/m²**
Coût d'acquisition	320 000		320 000	
Frais d'acquisition	13 710		13 710	
Travaux	1 583 238	316 648	1 899 886	**2 234 €/m²**
Aléas travaux	25 468	5 094	30 561	**36 € / m²**
Honoraires techniques	121 815	24 363	146 178	
Assurances	26 837	5 367	32 204	
Frais financiers, frais de gestion et frais divers	257 553	51 511	339 064	
Coût de revient à l'acquisition	**2 348 621**	**402 982**	**2 781 603**	**3 925 €/m²**
Honoraires commercialisation	155 000	31 000	186 000	
Intérêts financiers	153 000		153 000	
Coût de revient total	**2 656 621**	**433 982**	**3 120 603**	**4 403 €/m²**
Marge nette	**220 880**	**141 518**	**332 397**	
En % du Chiffre d'affaires	*8%*	*25%*	*10%*	
Marge nette inclus Honoraires de gestion	**360 880**	**169 518**	**500 397**	
En % du Chiffre d'affaires	*13%*	*29%*	*14%*	

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

Besoins		Ressources		
Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	1 171 603 €	*42%*
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	660 000 €	*24%*
		Crédit familial d'accompagnement :	950 000 €	*34%*
Total besoins	**2 781 603 €**	**Total ressources**	**2 781 603 €**	***100%***

Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives

Devise	euro (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	14/04/2025
Date de remboursement	14/04/2025
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).

Annexes

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour les exercices 2021 et 2022

QUALID'HOME – Immatriculée au RCS de Lille n° 879407054 - société par actions simplifiée au capital de 10 000 €
9 les Pierrois - 59152 Gruson

CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 660000 EUROS
COMPOSE DE 660000 OBLIGATIONS
(le « **Contrat** »)

AVERTISSEMENT

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

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

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

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

1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS

La société QUALID'HOME, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 9 les Pierrois - 59152 Gruson et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Lille sous le numéro 879 407 054, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS

L'Emetteur a pour activité : « Activités des marchands de biens immobiliers » et a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement et uniquement utilisés pour le refinancement des fonds propres injectés dans une opération de promotion immobilière consistant à supprimer un ancien atelier de menuiserie pour y construire sept biens à usage d'habitation (l'« **Actif** »). L'opération est nommée « L'Atelier 215 » et est située au 215 rue des Ogiers - 59170 Croix (cadastré comme suit : 000AN51) (l'« **l'Opération** »).

L'Opération porte sur 7 lots décrits ci-dessous :

- Un appartement T4 au 1er étage d'une surface de 95,52 m² avec son patio de 21 m² et une place de stationnement, (**Lot 1**)
- Une maison mitoyenne T4 d'une surface de 102,02 m² avec un jardin de 26,45 m² et une place de stationnement, (**Lot 2**)

- Une maison mitoyenne T4 d'une surface de 101,05 m² avec un jardin de 28,94 m², un balcon privatif et une place de stationnement, (**Lot 3**)
- Une maison mitoyenne T4 d'une surface de 104,27 m² avec un jardin de 28,87 m² et une place de stationnement, (**Lot 4**)
- Une maison mitoyenne T4 d'une surface de 102,81 m² avec un jardin de 28,87 m², un balcon privatif et une place de stationnement, (**Lot 5**)
- Une maison mitoyenne T4 d'une surface de 101,05 m² avec un jardin de 28,73 m², un balcon privatif et une place de stationnement, (**Lot 6**)
- Une maison mitoyenne T4 d'une surface de 102,02 m² avec un jardin de 118,23 m², un balcon privatif et une place de stationnement, (**Lot 7**)
- Une place de stationnement numérotée 4, (**lot 8**)
- Une place de stationnement numérotée 5, (**Lot 9**)
- Un parking (PMR) numéroté 2, (**Lot 10**)
- Un parking numéroté 1, (**Lot 11**)

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de six cent soixante mille euros (660 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par six cent soixante mille (660 000) 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 01 mars 2023 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif à l'Emprunt Obligataire (le « **Contrat de prestation de services** »).

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux six cent soixante mille (660 000) Obligations pourra être 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 « 1er arrivé, 1er servi » :

- chaque jour, comptabilisation des paiements par carte bancaire et virement bancaire ;
- à l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions seront classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, seront annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 14/04/2023 (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 vingt-quatre (24) mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, deux 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 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 (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 des autorisations d'urbanismes obtenues ou en cours d'obtention relatives 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 desdites autorisations 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.

12 CAUTION PERSONNELLE NOTARIEE

Madame Fabienne VERCAIGNE épouse DUBUS-DANO, né le 04 novembre 1974, résidant au 9 Les Pierrois 59152 GRUSON, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle notariée.

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 caution personnelle notariée signée ;
- Réception de l'acte de la Garantie Hypothécaire signé.

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 Contrant, 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'Échéance (la « **Date de Remboursement Volontaire »)** au Montant de Remboursement Volontaire (tel que ce terme est défini ci-dessous).

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

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 *prorata*) devrait être de 1,67%. En effet, le calcul du taux d'intérêt sur 2 mois est le suivant : 10% d'intérêts x 2/12 mois = 1,67%.

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

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

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

17.2 Remboursement anticipé partiel

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

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

Si l'Emetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'Echéance, l'Article 17.1 s'appliquera en cette hypothèse.

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

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

- **Si l'émetteur souhaite rembourser une 1ère 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% d'intérêts x 3/12 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% x 100 000€ = 5 000€.
    - Ces intérêts seront payés au 12ème mois.
    - Les 200 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Si l'émetteur souhaite rembourser une 2ème 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% d'intérêts x 9/12 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% x 100 000€ = 7 500 €.
    - Ces intérêts seront payés au 12ème 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 1ère tranche : 5 000€.
    - Au titre de la 2ème tranche : 7 500€.
    - Au titre des 100 000 obligations restantes (non remboursées et non annulées à cette date) : 10 000€. En effet : 100 000€ x 10% = 10 000€.

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'Emetteur devra payer le montant d'intérêts suivant : 10 000 €. En effet : 100 000€ x 10% = 10 000€.

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

18 REMBOURSEMENT AUTOMATIQUE D'OBLIGATIONS

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

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

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

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

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

19 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 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 évènements suivants :

- défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur à compter de la date d'exigibilité de ce paiement au titre du Contrat ;

– non-constitution, à la date de versement des fonds, de l'une quelconque des sûretés prévues aux Articles 11 (« **Garantie hypothécaire** ») et 12 (« **Caution personnelle notariée** ») 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 :

  – Vente de l'intégralité des lots ;

  – modification(s) de l'Opération décrite en Article 3 (exemple : l'Emetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Emetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse par écrit et que ce dernier a consenti à une/de telle(s) modification(s) ;

  – non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affection des fonds ;

  – inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;

  – refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;

  – changement de contrôle immédiat ou futur de l'Emetteur et/ou modification de son/ses Ultime(s) Bénéficiaire(s) Économique(s) (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'Emetteur :

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

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 fausse 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 échu 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 levées 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.

20 PROCEDURE DE RECOUVREMENT

Le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse pourra, notamment en cas de défaillance de l'Emetteur dans l'exécution du paiement des intérêts et/ou du principal, envoyer à l'Emetteur une mise en demeure pour défaut de paiement. Si le défaut persiste après l'envoi de la mise en demeure, le Représentant de la Masse pourra réitérer cette mise en demeure et agir en justice au noms des Porteurs. Plus généralement, le Représentant de la Masse pourra procéder à toutes démarches nécessaires à la défense de l'intérêt et des droits des Porteurs au titre de l'Emprunt Obligataire, en application des pouvoirs qui lui sont conférés en application de l'Article 24.3.

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

21 PAIEMENT

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

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

22 REGIME FISCAL

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

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

23 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR

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

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

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

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

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

24 MASSE DES OBLIGATAIRES

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

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

24.1 Personnalité morale

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

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

24.2 Représentant de la Masse

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

– l'Emetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;

– les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Emetteur ; et

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

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

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

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

24.3 Pouvoirs du Représentant de la Masse

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

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

- à la durée de la souscription (Article 8) ;
- à la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- aux garanties (Articles 11 et 12) ; et/ou
- aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 14 et 15).

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

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

24.4 Assemblées générales des Porteurs

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

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

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

24.5 Pouvoirs des assemblées générales

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

L'assemblée générale peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification 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.

24.6 Consultation écrite

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

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

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

24.7 Information des Porteurs

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

24.8 *Reporting*

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

- **Avancée des travaux**
  - Photos intérieur/extérieur ;
  - Si VEFA : dernière attestation du maitre d'œuvre ;
  - Si marchands : détail explicite des travaux déjà réalisés et pourcentage d'avancement des travaux.

- **Commercialisation**
  - Grille de commercialisation à jour ;
  - Si VEFA : contrats de réservation et acte de VEFA signés sur le trimestre ;
  - Si marchands : offres, compromis/promesses, contrats de réservation, actes définitifs signés sur le trimestre, et tout document permettant de réserver ou d'acter une vente. S'il n'y a eu aucuns travaux, ni aucune vente, l'Emetteur devra fournir à Raizers une explication à ce sujet et détailler la stratégie qu'il souhaite mettre en place dans ce cadre.

- **Financiers**
  - Comptes annuels de la société projet, de l'Emetteur et de la société holding, le cas échéant, dès leur production.

- **De manière générale, tout élément ayant un effet significatif sur l'Opération et/ou l'Emetteur.**

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

24.9 Frais

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

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

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

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

La déduction (au prorata de la souscription du Porteur à l'Emprunt Obligataire) des frais engagés par le Représentant de la Masse au titre de la mise en œuvre des Articles 11 à 12 et/ou 19 et 20 sera effectuée préalablement avant tout versement à chacun des Porteurs du solde dû ; ce que chacun des Porteurs accepte par la signature du Contrat.

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

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

24.10 Gestion extinctive

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

25 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

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

26 DECLARATIONS ET GARANTIES

26.1 Déclarations du Porteur

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

- qu'il dispose de la capacité juridique et des pouvoirs nécessaires à la conclusion du 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.

26.2 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, règlementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord, présent ou futur, (en ce compris les pactes d'actionnaires) (les « **Engagements de l'Emetteur** ») auquel l'Emetteur est partie.

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

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

  ceci constituera un Cas d'Exigibilité Anticipée au sens de l'Article 19 (« **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 11 (« **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 19 (« **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 évènement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'il aura connaissance de la survenance d'un tel évènement.

27 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** :

  QUALID'HOME
  9 les Pierrois
  59152 Gruson

- **Pour Raizers** :

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

28 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

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

29 NON DIFFUSION

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

30 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

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

31 SIGNATURE ELECTRONIQUE

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

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

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

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

[signatures en dernière page]

ANNEXE 1

PROCURATION DONNEE PAR LE PORTEUR AU REPRESENTANT DE LA MASSE

Référence est faite :

- au contrat d'émission conclu ce jour entre Qualid'Home, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 9 Les Pierrois 59152 GRUSON, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille sous le numéro 879 407 054 (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 21) ;

- négocier, conclure, exécuter, mettre en œuvre les garanties prévues aux Articles 11 et 12 du Contrat (les « **Garanties** ») par tout moyen et notamment par voie judiciaire en ce compris toute saisine et tout recours devant un organisme, un auxiliaire de justice, une autorité (administrative ou non), une entité (disposant la personnalité juridique ou non), ou une juridiction et le cas échéant, me remettre tout document (avenant, éléments de procédure amiable ou judiciaire) relatif à la mise en œuvre desdites Garanties ; et

- plus généralement, négocier, conclure, signer et remettre tout autre acte, accord, contrat ou autre document que le Représentant de la Masse jugera, à son entière discrétion, nécessaire ou souhaitable afin de faciliter la réalisation des deux paragraphes susvisés dans l'intérêt commun des Porteurs.

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

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

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

(i) en l'absence de difficultés de remboursement jusqu'à la Date d'Echéance : la date à laquelle le montant du capital et des intérêts liés aux Obligations émises dans le cadre de l'Opération conformément au Contrat auront été intégralement remboursés ;

(ii) en cas de difficultés de remboursement de l'Emetteur à tout moment : (a) lorsqu'un accord transactionnel aura été conclu entre l'Emetteur et le Représentant de la Masse, la date à laquelle ledit accord a été signé ou (b) dans l'hypothèse d'un différend entre l'Emetteur et le Représentant de la Masse ne pouvant être résolu de manière amiable, la date à laquelle une décision de justice exécutoire non susceptible de recours aura été rendue sur ledit différend.

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

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

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Signé électroniquement conformément aux stipulations de l'Article 31.

Signé par Fabienne Vercaigne
Le 30/03/2023

Signed with universign

Signé par Grégoire Linder
Le 30/03/2023

Signed with universign

QUALID'HOME

Représentée par : Fabienne VERCAIGNE

Titre : Présidente

RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Directeur Général

QUALID'HOME

9 LES PIERROIS, 59152 GRUSON

SIREN : 879.407.054

Statut juridique : Société par actions simplifiée

N° TVA : FR 42 879407054

Projet de comptes annuels

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

STRATTT

40 PL. DU THEATRE

Siège social : 40 PL. DU THEATRE, 59510 HEM

https://strattt.com/

Sommaire

Bilan	**3**
Compte de résultat	**6**
Détails des comptes	**9**
Bilan détaillé — Actif	**10**
Bilan détaillé — Passif	**11**
Compte de résultat détaillé	**12**

Projet

Bilan

Projet

Bilan actif

		31/12/2022			31/12/2021
		Brut	Amort. Prov.	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**				
	Frais d'établissement				
	Frais de recherche et de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, matériel et outillage industriels				
	Autres immobilisations corporelles	682,50	515,03	167,47	394,97
	Immobilisations corporelles en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)	682,50	515,03	167,47	394,97
ACTIF CIRCULANT	**STOCKS ET EN-COURS**				
	Matières premières et autres approvisionnements				
	En-cours de production (biens et services)				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises	813 400,84		813 400,84	409 656,23
	Avances et acomptes versés sur commandes	117 075,00		117 075,00	
	CRÉANCES				
	Créances clients et comptes rattachés (ventes ou prestations de services)				
	Autres créances	123 386,53		123 386,53	85 369,09
	Capital souscrit appelé non versé				
	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
	Actions propres				
	Autres titres				
	INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE				
	DISPONIBILITÉS	14 799,93		14 799,93	29 728,98
	CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	1 182,65		1 182,65	
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)	1 069 844,95		1 069 844,95	524 754,30
	Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Écarts de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)		**1 070 527,45**	**515,03**	**1 070 012,42**	**525 149,27**

Projet

Bilan passif

		31/12/2022	31/12/2021
		Net	Net
CAPITAUX PROPRES	Capital	10 000,00	10 000,00
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Écarts de réévaluation		
	Écarts d'équivalence		
	RÉSERVES		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Réserves indisponibles		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-414 205,31	-4 702,84
	Résultat de l'exercice	-534 082,30	-409 502,47
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	-938 287,61	-404 205,31
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)		
PROV.	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	950 000,00	55,29
	Emprunts et dettes financières divers		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	124 530,65	124 049,29
	Dettes fiscales et sociales	13 519,38	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	920 250,00	805 250,00
	Produits constatés d'avance		
	TOTAL DETTES (III)	2 008 300,03	929 354,58
	Écarts de conversion passif (IV)		
TOTAL PASSIF (I+I BIS+II+III+IV)		**1 070 012,42**	**525 149,27**

Projet

Compte de résultat

Projet

Compte de résultat (1/2)

		31/12/2022 (12 mois)	31/12/2021 (12 mois)
		Net	Net
PRODUITS D'EXPLOITATION	Vente de marchandises		
	Production vendue (biens et services)		
	MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES		
	Production stockée		
	Production immobilisée		
	Subventions d'exploitation		
	Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges		
	Autres produits	1,66	1,92
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1,66	1,92
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises	813 400,84	409 656,23
	Variation des stocks	-403 744,61	-71 942,39
	Achats de matière première et autres approvisionnements		
	Variation des stocks		
	Autres achats et charges externes	110 014,33	64 711,15
	Impôts, taxes, et versements assimilés	14 183,00	6 850,00
	Salaires et traitements		
	Charges sociales		
	Dotations aux amortissements et aux provisions	227,50	227,50
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
	Sur actif circulant : dotation aux provisions		
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		
	Autres charges	2,90	1,90
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	534 083,96	409 504,39
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		**-534 082,30**	**-409 502,47**
QUOTES-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN			
	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
PRODUITS FINANCIERS	De participations		
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
	Autres intérêts et produits assimilés		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)		
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations aux amortissements et aux provisions		
	Intérêts et charges assimilées		
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)		
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)			

Projet

Compte de résultat (2/2)

		31/12/2022 (12 mois)	31/12/2021 (12 mois)
		Net	Net
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)	-534 082,30	-409 502,47
PRODUITS EXCEPTION.	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		
CHARGES EXCEPTION.	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		
	Dotations aux amortissements et aux provisions		
	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)			
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
	TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	1,66	1,92
	TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	534 083,96	409 504,39
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		**-534 082,30**	**-409 502,47**

Projet

Détails des comptes

Projet

Bilan détaillé — Actif

	31/12/2022 (12 mois)	31/12/2021 (12 mois)	Variation	
	Solde net	Solde net	En valeur (€)	Relative (%)
Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Autres immobilisations corporelles	167,47	394,97	-227,50	-58%
2183000000 - Matériel de bureau et matériel informatique	682,50	682,50		
2818300000 - Amort. Matériel de bureau & info.	-515,03	-287,53	-227,50	-80%
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	167,47	394,97	-227,50	-58%
ACTIF CIRCULANT				
STOCKS ET EN-COURS				
Marchandises	813 400,84	409 656,23	403 744,61	+99%
3700000000 - Stocks de marchandises	813 400,84	409 656,23	403 744,61	+99%
Avances et acomptes versés sur commandes	117 075,00		117 075,00	
4091000000 - Fournisseurs - Avances et acomptes versés sur commandes	117 075,00		117 075,00	
CRÉANCES				
Autres créances	123 386,53	85 369,09	38 017,44	+45%
4010000000 - Fournisseurs	95 562,00		95 562,00	
4456400000 - TVA déductible sur encaissements	285,53		285,53	
4456600000 - TVA déductible sur autres biens et services		14 658,09	-14 658,09	-100%
4456700000 - Crédit de TVA à reporter	12 539,00	70 711,00	-58 172,00	-83%
4458600000 - Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures non parvenues	15 000,00		15 000,00	
DISPONIBILITÉS				
Disponibilités	14 799,93	29 728,98	-14 929,05	-51%
5121001000 - CIC - Compte Courant Professionnel EUR Qualid'Home	14 020,41	29 728,98	-15 708,57	-53%
5121002000 - BTP Banque - BTP Banque	779,52		779,52	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE				
Charges constatées d'avance	1 182,65		1 182,65	
4860000000 - Charges constatées d'avance	1 182,65		1 182,65	
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	1 069 844,95	524 754,30	545 090,65	+104%
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Écarts de conversion Actif (V)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V)	**1 070 012,42**	**525 149,27**	**544 863,15**	**+104%**

Projet

Bilan détaillé — Passif

	31/12/2022 (12 mois)	31/12/2021 (12 mois)	Variation	
	Solde net	Solde net	En valeur (€)	Relative (%)
CAPITAUX PROPRES				
Capital	10 000,00	10 000,00		
1013000000 - Capital souscrit - appelé, versé	-10 000,00	-10 000,00		
REPORT À NOUVEAU				
Report à nouveau	-414 205,31	-4 702,84	-409 502,47	-8708%
1190000000 - Report à nouveau - solde débiteur	414 205,31	4 702,84	409 502,47	+8708%
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-534 082,30	-409 502,47	-124 579,83	-31%
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	-938 287,61	-404 205,31	-534 082,30	-133%
AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)				
PROVISIONS (II)				
DETTES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	950 000,00	55,29	949 944,71	+1718114%
1640000000 - Emprunts auprès des établissements de crédit	-850 000,00		-850 000,00	
1640100000 - Prêt 50 K Sci Jules Guesde	-50 000,00		-50 000,00	
1640200000 - Prêt 50 K SCI Du Brun Pain	-50 000,00		-50 000,00	
5121002000 - BTP Banque - BTP Banque		-55,29	55,29	+100%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	124 530,65	124 049,29	481,36	+1%
4010000000 - Fournisseurs	-34 530,65	-124 049,29	89 518,64	+73%
4081000000 - Fournisseurs Factures non parvenues	-90 000,00		-90 000,00	
Dettes fiscales et sociales	13 519,38		13 519,38	
4458000000 - Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente	-13 519,38		-13 519,38	
Autres dettes	920 250,00	805 250,00	115 000,00	+15%
4551000000 - C.C. VERCAIGNE Fabienne	-870 250,00	-780 250,00	-90 000,00	-12%
4551100000 - C.C. Charles GRUSON	-5 000,00	-5 000,00		
4551200000 - C.C. Faustine GRUSON	-10 000,00	-10 000,00		
4551300000 - C.C. Antonin GRUSON	-10 000,00	-10 000,00		
4551600000 - C.C CEDRIC DUBUS	-25 000,00		-25 000,00	
TOTAL DETTES (III)	2 008 300,03	929 354,58	1 078 945,45	+117%
Écarts de conversion passif (IV)				
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	**1 070 012,42**	**525 149,27**	**544 863,15**	**+104%**

Projet

Compte de résultat détaillé

	31/12/2022 (12 mois)	31/12/2021 (12 mois)	Variation	
	Solde net	Solde net	En valeur (€)	Relative (%)
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Autres produits	1,66	1,92	-0,26	-14%
7580000000 - Produits divers de gestion courante	-1,66		-1,66	
7589000000 - Difference de reglement		-1,92	1,92	+100%
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1,66	1,92	-0,26	-14%
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats de marchandises	813 400,84	409 656,23	403 744,61	+99%
6071001000 - Achat Immeuble 2015 rue des Ogiers	813 400,84	409 656,23	403 744,61	+99%
Variation des stocks	-403 744,61	-71 942,39	-331 802,22	-462%
6037000000 - Variation des stocks de marchandises	-403 744,61	-71 942,39	-331 802,22	-462%
Autres achats et charges externes	110 014,33	64 711,15	45 303,18	+71%
6063000000 - Fournitures d'entretien et de petit équipement		1 293,99	-1 293,99	-100%
6064000000 - Fournitures administratives		511,98	-511,98	-100%
6161000000 - Multirisques	4 583,45	4 534,40	49,05	+2%
6161100000 - Assurance immeuble	2 733,94	2 006,42	727,52	+37%
6162000000 - Assurance obligatoire dommage construction	26 837,46		26 837,46	
6181100000 - Documentation technique	184,13	164,54	19,59	+12%
6226000000 - Honoraires	60 000,00	50 650,00	9 350,00	+19%
6226010000 - Honoraires Comptabilité	1 985,27		1 985,27	
6226020000 - Honoraires Juridique	718,70		718,70	
6227000000 - Frais d'actes et de contentieux	5 749,74	323,01	5 426,73	+1681%
6231000000 - Frais publicite	3 105,48	2 965,32	140,16	+5%
6236000000 - Catalogues et imprimés		119,75	-119,75	-100%
6257000000 - Réceptions	3 338,26		3 338,26	
6261000000 - Frais postaux	5,75		5,75	
6262000000 - Téléphone et internet	374,06	1 990,32	-1 616,26	-82%
6270000000 - Services bancaires et assimilés	398,09	151,42	246,67	+163%
Impôts, taxes, et versements assimilés	14 183,00	6 850,00	7 333,00	+108%
6350000000 - Autres impôts, taxes et versements assimilés (administrations des impôts)	7 122,00		7 122,00	
6351200000 - Taxes foncières	7 061,00	6 850,00	211,00	+4%
Dotations aux amortissements et aux provisions	227,50	227,50		
6811200000 - Immobilisations corporelles	227,50	227,50		
Autres charges	2,90	1,90	1,00	+53%
6580000000 - Charges diverses de gestion courante	2,90		2,90	
6589000000 - Différence de reglement		1,90	-1,90	-100%
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	534 083,96	409 504,39	124 579,57	+31%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**-534 082,30**	**-409 502,47**	**-124 579,83**	**-31%**
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)				
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)				
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)				
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)	-534 082,30	-409 502,47	-124 579,83	-31%
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)				
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)				
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	1,66	1,92	-0,26	-14%
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	534 083,96	409 504,39	124 579,57	+31%
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**-534 082,30**	**-409 502,47**	**-124 579,83**	**-31%**

Projet

QUALID'HOME
9 LES PIERROIS
59152 GRUSON

Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2021

Téléphone :

Bilan Simplifié

QUALID'HOME

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 11/05/22

ACTIF	Montant brut	Dépréciation	Montant net	Exercice précédent
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	683	288	395	622
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	**683**	**288**	**395**	**622**
Stocks de mat. premières et approv.				
Stocks de marchandises	409 656		409 656	337 714
Avances et acompt. versés sur comm.				2 790
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	85 369		85 369	4 109
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilité	29 729		29 729	724
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	**524 754**		**524 754**	**345 336**
TOTAL GÉNÉRAL	**525 437**	**288**	**525 149**	**345 959**

PASSIF	Montant net	Exercice précédent
Capital social ou individuel	10 000	10 000
Écarts de réevaluation		
Réserve légale		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	(4 703)	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	(409 502)	(4 703)
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	**(404 205)**	**5 297**
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts et dettes assimilées	55	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	124 049	412
Autres dettes	805 250	340 250
Produits constatés d'avance		
DETTES	**929 355**	**340 662**
TOTAL GÉNÉRAL	**525 149**	**345 959**

Compte de Résultat Simplifié

QUALID'HOME

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 11/05/22

RÉSULTAT COMPTABLE	Export	Montant	Exercice précédent
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services			
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation reçues			
Autres produits		2	1
PRODUIT D'EXPLOITATION		**2**	**1**
Achat de marchandises [y compris droits de douane]		409 656	337 714
Variation de stock de marchandises		(71 942)	(337 714)
Achats de matières premières et approvisionnements			
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]			
Autres charges externes		64 711	4 643
Impôts, taxes et versements assimilés		6 850	
Rémunérations du personnel			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements		228	60
Dotations aux provisions			
Autres charges		2	0
CHARGES D'EXPLOITATION		**409 504**	**4 704**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**(409 502)**	**(4 703)**
Produits financiers			
Produits exceptionnels			
Charges financières			
Charges exceptionnelles			
Impôts sur les bénéfices			
BÉNÉFICE OU PERTE		**(409 502)**	**(4 703)**

RÉSULTAT FISCAL	Réintégrations	Déductions
Rémunérations et avantages personnels non déductibles		
Amortissements excédentaires et autres amortissements non déductibles		
Provisions non déductibles		
Impôts et taxes non déductibles		
Réintégrations diverses		
Abattement sur le bénéfice		
Déductions diverses		
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS		**(409 502)**
Déficit de l'exercice reporté en arrière		
Déficit antérieurs reportables		
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS		**(409 502)**

Détail des comptes

Bilan Simplifié (2033A)

	Net 31/12/2021	Net N-1 31/12/2020	Variation En valeur	Variation En %
ACTIF				
Actif Immobilisé				
Immobilisations corporelles	394,97	622,47	-227,50	-36,55
21830000 Matériel de bureau & informatique	682,50	682,50		
28183000 Amort. Matériel de bureau & info.	-287,53	-60,03	-227,50	-378,98
Total I	***394,97***	***622,47***	***-227,50***	***-36,55***
Actif Circulant				
Stocks de marchandises	409 656,23	337 713,84	71 942,39	21,30
37000000 Stocks de marchandises	409 656,23	337 713,84	71 942,39	21,30
Av. et acptes versé sur commandes		2 790,00	-2 790,00	-100,00
40910000 Fournisseurs - avances et acomptes		2 790,00	-2 790,00	-100,00
Autres créances	85 369,09	4 108,69	81 260,40	1977,77
40100000 Fournisseurs		938,80	-938,80	-100,00
44566120 TVA déductible sur B.S. 20,00 %	14 658,09	851,89	13 806,20	1620,66
44567000 Crédit de TVA à reporter	70 711,00	2 318,00	68 393,00	2950,52
Disponibilités	29 728,98	723,76	29 005,22	4007,57
51211000 Banque CIC Nord Ouest	29 728,98	723,76	29 005,22	4007,57
Total II	***524 754,30***	***345 336,29***	***179 418,01***	***51,95***
Total général (I + II)	***525 149,27***	***345 958,76***	***179 190,51***	***51,80***
PASSIF				
Capitaux Propres				
Capital social ou individuel	10 000,00	10 000,00	0,00	
10130000 Capital souscrit appellé, versé	10 000,00	10 000,00		
Report à nouveau	-4 702,84		-4 702,84	
11900000 Report à nouveau (débiteur)	-4 702,84		-4 702,84	
Résultat de l'exercice	*-409 502,47*	*-4 702,84*	*-404 799,63*	*-8607,56*
TOTAL I	***-404 205,31***	***5 297,16***	***-409 502,47***	***-7730,60***
Dettes				
Emprunts et dettes assimilées	55,29		55,29	
51212000 BTP Banque	55,29		55,29	
Fournisseurs et comptes rattachés	124 049,29	411,60	123 637,69	30038,31
40100000 Fournisseurs	122 152,27	411,60	121 740,67	29577,42
40170000 Fournisseurs retenue de garantie	1 897,02		1 897,02	
Autres dettes	805 250,00	340 250,00	465 000,00	136,66
45510000 C.C. VERCAIGNE Fabienne	780 250,00	340 250,00	440 000,00	129,32
45511000 C.C. Charles GRUSON	5 000,00		5 000,00	
45512000 C.C. Faustine GRUSON	10 000,00		10 000,00	
45513000 C.C. Antonin GRUSON	10 000,00		10 000,00	
TOTAL III	***929 354,58***	***340 661,60***	***588 692,98***	***172,81***
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	***525 149,27***	***345 958,76***	***179 190,51***	***51,80***

Compte Résultat Simplifié (2033B)

	Net 31/12/2021	Net N-1 31/12/2020	Variation En valeur	Variation En %
A - RÉSULTAT COMPTABLE				
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Autres produits	1,92	0,80	1,12	140,00
75890000 Difference de reglement	1,92	0,80	1,12	140,00
Total des pdts. d'expl. hors TVA (I)	***1,92***	***0,80***	***1,12***	***140,00***
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats de marchandises	409 656,23	337 713,84	71 942,39	21,30
60710010 Achat Immeuble 2015 rue des Ogiers	409 656,23	337 713,84	71 942,39	21,30
Variation de stock (marchandises)	-71 942,39	-337 713,84	265 771,45	78,70
60370000 Variation stocks marchandises	-71 942,39	-337 713,84	265 771,45	78,70
Autres charges externes	64 711,15	4 643,17	60 067,98	1293,68
60630000 Fournitures Entretien, petit équip.	1 293,99	698,41	595,58	85,28
60640000 Fournitures administratives	511,98		511,98	
61610000 Multirisque responabilite civile	4 534,40	1 133,60	3 400,80	300,00
61611000 Assurance immeuble	2 006,42		2 006,42	
61810000 Documentation generale		95,98	-95,98	-100,00
61811000 Documentation technique	164,54		164,54	
62260000 Honoraires	50 650,00	1 200,00	49 450,00	4120,83
62270000 Frais actes et contentieux	323,01	291,20	31,81	10,92
62310000 Frais publicite	2 965,32		2 965,32	
62360000 Frais de marketing	119,75		119,75	
62361000 Frais de marketing		645,00	-645,00	-100,00
62511000 Frais de repas		345,50	-345,50	-100,00
62620000 Téléphone	1 990,32		1 990,32	
62700000 Services bancaires et assimilés	151,42	233,48	-82,06	-35,15
Impôts, taxes et versements assimilés	6 850,00		6 850,00	
63512000 Taxes Foncières	6 850,00		6 850,00	
Dotations aux amortissements	227,50	60,03	167,47	278,98
68112000 Dot/amort. immob. corporelles	227,50	60,03	167,47	278,98
Autres charges	1,90	0,44	1,46	331,82
65890000 Différence de reglement	1,90	0,44	1,46	331,82
Total des charges d'exploitation (II)	***409 504,39***	***4 703,64***	***404 800,75***	***8606,12***
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	***-409 502,47***	***-4 702,84***	***-404 799,63***	***-8607,56***
PRODUITS ET CHARGES DIVERSES				
2 - BÉNÉFICE ou PERTE	***-409 502,47***	***-4 702,84***	***-404 799,63***	***-8607,56***
B - RESULTAT FISCAL				
Réintégrations				
Déductions				
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANT				
Bénéfice col. 1 Déficit col. 2	***0,00***	***409 502,47***	***-409 502,47***	***-100,00***
Déficits				
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS				
Bénéfice col. 1 Déficit col. 2	***0,00***	***409 502,47***	***-409 502,47***	***-100,00***

Annexe

Immobilisations - Amortissements

QUALID'HOME

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 11/05/22

IMMOBILISATIONS	Montant début exercice	Augmentations acquisitions	Diminutions cessions	Montant fin exercice
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Inst. techniques et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Autres immobilisations corporelles	683			683
Immobilisations financières				
TOTAL GÉNÉRAL	**683**			**683**

AMORTISSEMENTS	Montant début exercice	Augmentations acquisitions	Diminutions cessions	Montant fin exercice
Immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Inst. techniques et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Autres immobilisations corporelles	60	227		288
TOTAL GÉNÉRAL	**60**	**227**		**288**

Relevé des Provisions - Amortissements dérogatoires

QUALID'HOME

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 11/05/22

RUBRIQUES	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Amortissements dérogatoires				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES				
Prov. pour dépréciation sur immo.				
Prov. pour dépréc./stocks et en cours				
Prov. pour dépréciation sur clients et comptes rattachés				
Autres provisions pour dépréciation				
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION				
TOTAL GÉNÉRAL				