NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR FONCIERE SAM

Le présent document reçoit l'approbation totale de FONCIERE SAM

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)

11 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'activité des marchands de biens immobiliers.

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

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

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

L'Emetteur est exposé à la situation géopolitique actuelle. Cela peut impliquer difficultés de commercialisation.

B. Risques liés aux obligations

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

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

C. Risques liés à l'Offre

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 1 087 500€. 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

FONCIERE SAM est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social et enregistrée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 531817 468.

2. Activité de l'Emetteur

FONCIERE SAM est spécialisé dans l'activité des Marchands de biens immobiliers. Elle a pour objet social :

La société a pour objet social en France et éventuellement dans tous pays :

• L'acquisition, la disposition pour son propre compte de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis, de fond de commerce, de droits aux vaux, d'actions ou parts de sociétés commerciales, civiles, de biens meubles ou d'occasion ;

• La réalisation de travaux de démolition, d'aménagement, de construction, de rénovation, d'amélioration

• L'acquisition de terrains en vue de les revendre en bloc ou par lots après division ou lotissement, la construction d'immeubles en vue de leur revente ;

• L'activité de marchand de biens et tout ce qui s'y rattache ;

• la prise à bail par crédit-bail immobilier ou autrement, !'acquisition a titre onéreux y compris par voie d'échanges ou d'apports de tous biens en vue de leur revente ;

• La propriété, la disposition, !'administration, la gestion, la location, !'exploitation par bail ou autrement desdits biens et droits réels immobiliers dont la société sera propriétaire ;

• Toutes prestations de conseils, d'études et d'ingénierie liées a l'immobilier ;

• La création, l'achat, la vente, l'exploitation de tous sites internet ainsi que tout ce qui s'y rattache ;

• La prise de participations financières dans toutes sociétés de quelque nature que ce soit : la participation de la société par tous moyens directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location gérance de tous fonds de commerce ou d'établissement ;

• Et généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement a l'objet social, toutes opérations quelconques, contribuant ou accessoires a la réalisation de l'objet social et a taus objets similaires ou connexes.

• Extension d'objet : agence immobilière (transactions, achats, ventes, locations, gestion).

3. Actionnariat

Actionnaires :

Alexandre BIBAS : 75.5%
Georges BIBAS : 24.5%

4. Opérations conclues par l'Emetteur

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

5. Organe d'administration

Composition :

Président : Alexandre BIBAS

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 FONCIERE SAM.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices au 31/12/2020 et 31/12/2021 sont repris en annexe.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

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

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 11 avril 2023, ses capitaux propres s'élèvent à 68 202€ .

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 2 176 306€ réparti comme décrit ci-dessous :

- Dettes auprès d'établissement de crédit : 1 216 886€
- Dettes financières diverses : 617 783€
- Dettes fournisseurs : 106 680€
- Dettes fiscales et sociales : 230 579€
- Autres dettes : 4 378€

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

C. Identité de l'offreur

La société Raizers est une société par actions simplifiée de droit français, dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 RCS PARIS. Le site internet de l'Offreur est le suivant : www.raizers.com

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

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1 450 000€
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	1 087 500€
Valeur nominale d'une Obligation	1€
Date d'ouverture de l'Offre	11/04/2023
Date de fermeture de l'Offre	25/04/2023
Date d'émission prévue des obligations	25/04/2023

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 1 450 000€. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

3. Modalités de souscription et de paiement

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

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 8 février 2023 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif à l'Emprunt Obligataire (le « Contrat de prestation de services »).

La souscription aux un million quatre cent cinquante mille (1 450 000) 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 25/04/2023 (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.

4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 25 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

L'opération est réalisée par Alexandre Bibas, qui évolue dans le domaine de l'immobilier depuis bientôt 10 ans. Il réalise des opérations de valorisations foncières diverses via de nombreuses sociétés.

Il a acquis, via la société Foncière SAM, un immeuble à usage de bureau de 7 étages, situé 73 avenue du Campon au Cannet en 2013.

Il l'exploite depuis son acquisition et compte désormais le revendre à la découpe. Il a déjà vendu les R+6 et R+3 en 2017 et 2022. On note que le R+7 a été transformé en habitation.

L'opérateur souhaite aujourd'hui le refinancement de ce bien. A date, une grande partie des surfaces sont louées. La stratégie de l'opérateur est de revendre les surfaces aux locataires en place. Il prévoit tout de même dans son budget des indemnités d'éviction. Lors de son acquisition, l'actif avait été financé grâce à un emprunt bancaire. Il reste aujourd'hui 667 477€ à rembourser au titre de cet emprunt.

Un rapport de BPCE donne une valeur de l'actif en l'état de 4 052 000€ et une valeur supposée libre de 4 900 000€. **Comme indiqué précédemment, cette opération n'est pas une opération de marchand de biens. Aussi, nous n'afficherons pas de marge. Le montant de l'intervention Raizers a été calculé en se basant sur la valeur des lots donnée par BPCE.**

Raizers est sollicité pour le refinancement de l'actif. L'emprunt sera garanti par une **hypothèque de 2nd rang** sur l'actif. En se basant sur la valeur de BPCE en l'état, le taux de couverture de l'emprunt Raizers avec une hypothèque de second rang sur l'actif est de 52%.

Les intérêts des 6 premiers mois de l'opération seront séquestrés et versés aux investisseurs dans les 15 jours suivant la date d'émission. Le reste des intérêts sera payé in fine.

Emplacement :

Le Cannet est une commune d'environ 42 000 habitants située dans le département des Alpes-Maritimes. Cette commune est limitrophe de la ville de Cannes.

Plus précisément, le bien objet du refinancement se situe à 800 mètres au nord de Cannes, au sein d'une zone mixte avec quelques collectifs d'habitations, des commerces et services de pied d'immeuble et des hôtels.

L'accessibilité routière est bonne avec la proximité immédiate de la D6285, permettant de rejoindre Cannes au sud et l'autoroute A8 au nord. On retrouve de plus de nombreux arrêts de bus autour du bien.
On note toutefois que l'immeuble se situe à l'écart du centre-ville et des principaux pôles tertiaires environnants.

Zoom sur le programme :

Etat locatif :

Etat locatif	Niveau	Typologie	m²	Parkings	Prise d'effet	Date de risque	Date fin	Loyer net	Loyer net /m²/an
Loué	RDC / R+1 / R+2	Bureaux	683	12	01/10/2021	30/09/2024	30/09/2030	95 000	139
Loué	R+4	Bureaux	60	1	15/10/2021	14/10/2024	14/10/2030	8 400	140
Loué	R+4	Bureaux	70		01/12/2021	31/05/2023	31/05/2023	14 400	206
Vacant	R+4	Bureaux	134						
Loué	R+5	Bureaux	269	7	01/04/2022	31/03/2025	31/03/2031	47 360	176
Vacant	R+7	Appartement	130	Terrasse 120m²					
Vacant	Sous-sol	Parkings		12					
TOTAL			**1 346***	**32**				**165 160**	**153**

Tableau des lots :

Niveau	Typologie	m²	Parkings	Prix /m² BPCE	Valeur BPCE à date*	Précommercialisé
RDC	Bureaux	139	4	2 633	365 750	non
R+1	Bureaux	270	4	2 633	709 907	non
R+2	Bureaux	274	4	2 633	722 468	non
R+4	Bureaux	265	1	2 734	723 390	non
R+5	Bureaux	269	7	2 669	717 241	non
R+7	Appartement	130		4 900	637 000	non
Sous-sol	Parkings vacants		12		176 597	non
TOTAL		**1 346**		**3 010**	**4 052 352**	**-**

Le R+3 a été vendu le 16 juin 2022 : vente de 254.81m² de surface de bureaux + 8 emplacements de parking au prix de 950 000€, soit 3 728€/m².

Le R+6 a été vendu le 20 janvier 2017 : vente de 255.2m² de surfaces de bureaux + 4 emplacements de parkings au prix de 605 000€, soit 2 370.7€/m².

<u>Travaux et prestataires :</u>
D'après l'opérateur, des travaux ont été réalisés récemment sur le RDC, R+1 et R+2 pour environ 200 000€.
D'après le rapport BPCE, des travaux ont été effectués aux 6 et 7ème étages (notamment la transformation du bureau en appartement) pour un montant de 300 000€.
L'opérateur ne souhaite pas réaliser de travaux sur les lots avant leur vente.
Par ailleurs, nous avons eu confirmation du service d'urbanisme de la ville que le R+7 avait bien été transformé en lot à usage d'appartement.

<u>Prix de marché :</u>

Bureau

Les loyer moyens par m² pour des bureaux anciens oscillent généralement entre 130 et 190€ HT dans la commune du Cannet.

Concernant les taux de rendement, on observe des taux entre 6.5 et 8% pour des actifs de seconde main à usage de bureaux dans le secteur de Nice-Sophia-Antipolis.

Les prix au m² observés sur des bureaux en état d'usage au Cannet sont situés autour de 2 000€/m². Pour des bureaux restructurés, ou avec un bon emplacement, ce prix peut monter à plus de 3 000€/m².

L'opérateur a fait réaliser un rapport d'expertise de l'ensemble immobilier en l'état, et supposé vide, par BPCE. Le prix au m² des bureaux en l'état mentionné dans le rapport est de 2 808€/m², et le prix des bureaux supposés vides est de 3 519€/m².

Appartement :

Le rapport BPCE valorise l'appartement à 637 000€ soit 4 900€/m². Ce prix de vente nous semble cohérent avec les prix affichés au Cannet, qui se situent autour de 4 400€/m², selon les sites spécialisés.

Le fait que le prix de vente de l'appartement soit plus élevé que le prix moyen s'explique par l'importante terrasse qui accompagne le bien, ainsi que par la vue qu'il offre sur les environs.

Stratégie de commercialisation :
La commercialisation n'a pas débuté à date. Elle sera assurée par l'agence LOCAUX PRO. Le coût est de 3% HT du prix de vente. La durée de commercialisation envisagée est de 18 mois. La stratégie est une vente à la découpe en privilégiant une acquisition par les locataires.
D'après les informations transmises, la stratégie privilégiée est une revente des lots aux locataires actuels des surfaces.
Une somme de 250 000€ a tout de même été prévue en cas d'éviction par l'opérateur.

Planning prévisionnel

Bilan de la promotion

Au regard de la typologie particulière de l'opération, à savoir le refinancement d'une opération en cours, nous n'avons pas inclus de bilan d'opération. Les éléments financiers sont à retrouver au paragraphe suivant avec une structure de financement détaillée de l'opération.

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

	BPCE (hypothèse en l'état)	BPCE (hypothèse vide)
Valorisation	4 052 000 €	4 900 000 €
Emprunt bancaire	666 447 €	666 447 €
Emprunt Raizers	1 450 000 €	1 450 000 €
Taux de couverture (LTV)	52%	43%

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	25/04/2025
Date de remboursement	25/04/2025
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 15 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 16 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	9%
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 13 du Contrat obligataire

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

A. Droit applicable

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

B. Litige

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

C. Information aux obligataires

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

Annexes

1. Contrat obligataire

2. Comptes annuels pour les exercices aux 31/12/2021

FONCIERE SAM – Immatriculée au RCS de Nanterre n° 531 817 468 - société par actions simplifiée à associé unique au capital de 300 000 €
173 rue de Verdun - 92150 Suresnes

CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 1 450 000 EUROS
COMPOSE DE 1 450 000 OBLIGATIONS
(le « **Contrat** »)

AVERTISSEMENT

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

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

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

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

1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS

La société FONCIERE SAM, société par actions simplifiée à associé unique, dont le siège social est situé 173 rue de Verdun, 92150 Suresnes et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 531 817 468, 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 : « 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 : Refinancement d'un immeuble de bureau et habitation au Cannet (06110) (l'« **Actif** »). L'opération est nommée « Le Cannet », et est située au 73 avenue du Campon au Cannet (06110), (l'« **l'Opération** »).

Les lots de l'Actif sont décrits comme suit :

Lot 1 : 139m² situés en rez-de-chaussée à usage de bureaux

Lot 2 : 270m² situés en R+1 à usage de bureaux

Lot 3 : 274m² situés en R+2 à usage de bureaux

Lot 4 : 265m² situés en R+4 à usage de bureaux

Lot 5 : 269m² situés en R+5 à usage de bureaux

Lot 6 : 130m² situés en R+7 à usage d'appartement.

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal un million quatre cent cinquante mille euros (1 450 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par un million quatre cent cinquante mille (1 450 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'Article 13 du Contrat (les « **Obligations** »).

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

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription (tel que ce terme est défini ci-dessous) était inférieur à soixante-quinze pour cent (75%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, celui-ci sera annulé et les versements reçus par la Banque Séquestre (tel que ce terme est défini ci-dessous) restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à compter la clôture de la Période de Souscription.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription (tel que ce terme est défini ci-dessous) était égal ou inférieur à cent pour cent (100%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, mais supérieur à soixante-quinze pour cent (75%) de celui-ci, l'Emetteur pourra limiter le montant de l'Emprunt au montant des souscriptions reçues avec l'accord du Représentant de la Masse (tel que ce terme est défini ci-dessous) et émettre les Obligations correspondantes sur la base de la même valeur nominale.

5 FORME DES OBLIGATIONS

Les Obligations seront émises sous la forme nominative. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier (chaque propriétaire d'Obligations étant un « **Porteur** »).

<u>Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations</u>.

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 8 février 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 un million quatre cent cinquante mille (1 450 000) 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 25/04/2023 (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 24 mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, deux années après la Date d'Emission (la « **Date d'Echéance** »), chaque Obligation aura été remboursée.

9.2 Option offerte à l'Emetteur

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

Il est précisé que : (i) chacun des décalages doit être justifié par des raisons raisonnablement acceptables par Raizers (retard de travaux, non-obtention d'autorisations administratives, retard de commercialisation, etc.) et (ii) l'Emetteur doit obtenir l'accord écrit préalable de Raizers pour que la prolongation de l'Emprunt Obligataire soit effective. Sans cet accord écrit de Raizers, il est entendu que la prolongation de l'Emprunt Obligataire demandée par l'Emetteur ne pourra pas avoir lieu.

Par ailleurs, si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt Obligataire de six (6) mois, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 13

augmenté d'un pourcent (1%). Si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt de six (6) mois supplémentaires, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu à l'Article 13 augmenté de deux pourcents (2%).

En cas de défaut de remboursement à la nouvelle date d'échéance (soit six (6) ou douze (12) mois après la Date d'Echéance initiale), le Taux d'Intérêt sera majoré d'une pénalité de retard de trois pourcents (3%), tel que prévu à l'Article 14 du Contrat.

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

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

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

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

11 GARANTIE HYPOTHECAIRE

Pour garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire (principal, intérêts, frais et accessoires), une hypothèque de second 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 CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- Réception de l'acte de Garantie Hypothécaire signé ;
- Réception de la preuve de la cession de la participation de l'Emetteur dans la société CLV (439 795 436 RCS PARIS) (0.06%) au profit d'Alexandre BIBAS.

L'Emetteur (ou son représentant légal) a communiqué à Raizers l'échéancier des sommes restant dues à la banque auprès de laquelle un prêt a été contracté pour financer l'Actif objet de l'Opération, sur lequel une hypothèque de premier rang a été précédemment inscrite. Il a également transmis à Raizers un justificatif de règlement des sommes dues au Trésor public au titre d'une hypothèque légale précédemment inscrite sur l'Actif. Si au moment de l'inscription de la Garantie Hypothécaire (ci-après définie), les inscriptions hypothécaires déjà inscrites ne correspondent pas aux informations susmentionnées fournies par l'Emetteur (ou son représentant légal) à Raizers, alors il est entendu entre les Parties que l'une des Conditions Suspensives ne sera pas réalisée et le versement des fonds ne pourra pas avoir lieu.

13 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de neuf pour cent pour cent (9%) (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).

Il est entendu entre les Parties que les intérêts échus et exigibles les six (6) premiers mois au titre de l'Emprunt Obligataire, soit au 25/10/2023, seront séquestrés auprès de la Banque Séquestre et versés aux Porteurs dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la Date d'Emission.

Le reste des intérêts est payable en une seule fois à la Date d'Echéance telle que définie à l'Article 9 du Contrat..

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

14 INTERETS DE RETARD

Nonobstant les dispositions de l'Article 9.2 ci-dessus, toute somme en principal, intérêts, frais et accessoires exigibles en vertu des stipulations 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.

15 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.

16 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 quatre et demi pourcent (4.5%) (le « **Taux d'Intérêt Minimum** »).

16.1 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%.

16.2 Remboursement anticipé partiel

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

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

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

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

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

- **Si l'émetteur souhaite rembourser une 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€.

17 REMBOURSEMENT AUTOMATIQUE D'OBLIGATIONS

Le remboursement des Obligations s'effectuera automatiquement au fur et à mesure de la vente des lots mentionnés en Article 3 du Contrat. A chaque vente d'un lot, l'Emetteur devra rembourser le montant des Obligations correspondant au prix de vente reçu lors de la vente dudit lot et ce dans la limite du montant de l'Emprunt Obligataire, de ses intérêts et frais annexes. Il est précisé que ce remboursement des Obligations en cas de vente des lots se fera en fonction de l'ordre de priorité des créanciers ayant une sûreté sur l'actif immobilier défini en Article 3.

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

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

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

18 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance 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 16.

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 ;
- Vente de l'Actif objet de l'Opération ;
- non-constitution, à la date de versement des fonds, de la Garantie Hypothécaire prévue à l'Article 11 (« **Garantie Hypothécaire** ») du Contrat ou de l'illégalité, l'invalidité, l'inopposabilité, la nullité ou la caducité dela Garantie Hypothécaire ;
- un des manquements décrits ci-dessous :

- 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.

19 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 23.3.

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

20 PAIEMENT

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

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

21 REGIME FISCAL

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

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

22 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR

L'émission de l'Emprunt Obligataire par l'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.

23 MASSE DES OBLIGATAIRES

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

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

23.1 Personnalité morale

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

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

23.2 Représentant de la Masse

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

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

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

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

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

23.3 Pouvoirs du Représentant de la Masse

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

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

- à la durée de la souscription (Article 8) ;
- à la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- aux garanties (Article 11) ; et/ou
- aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 13 et 14).

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

Dans ce cadre, chacun des Porteurs signera, au moment de la souscription, une procuration autorisant et donnant tous pouvoirs au Représentant de la Masse pour réaliser les modifications du Contrat visées ci-dessus. Cette procuration est attachée en Annexe 1 au 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.

23.4 Assemblées générales des Porteurs

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

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

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

23.5 Pouvoirs des assemblées générales

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

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

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

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

23.6 Consultation écrite

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

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

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

23.7 Information des Porteurs

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

23.8 *Reporting*

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

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

- **Commercialisation**
  - Grille de commercialisation à jour ;
  - Si VEFA : contrats de réservation et acte de VEFA signés sur le trimestre ;
  - Si marchands : offres, compromis/promesses, contrats de réservation, actes définitifs signés sur le trimestre, et tout document permettant de réserver ou d'acter une vente. S'il

n'y a eu aucuns travaux, ni aucune vente, l'Emetteur devra fournir à Raizers une explication à ce sujet et détailler la stratégie qu'il souhaite mettre en place dans ce cadre.

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

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

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

23.9 Frais

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

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

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

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

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

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

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

23.10 Gestion extinctive

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

24 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

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

25 DECLARATIONS ET GARANTIES

25.1 Déclarations du Porteur

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

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

25.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur

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

- l'Emetteur est dûment immatriculé et existe valablement au regard des lois françaises, et a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses actifs. Les statuts de l'Emetteur ne contiennent pas de stipulation dérogeant aux stipulations figurant généralement dans les statuts de sociétés ayant des objets et des activités similaires. Les représentants légaux de l'Emetteur ont été valablement désignés par les organes sociaux compétents et disposent de tous les pouvoirs nécessaires à la conduite actuelle des activités de l'Emetteur ;
- l'Emetteur a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre du Contrat. Sa signature et son exécution sont conformes à son objet social et ont été régulièrement autorisées par les organes sociaux et autorités compétentes de l'Emetteur et ne requièrent aucune autre autorisation de leur part ;
- la signature et l'exécution du Contrat ne contreviennent à aucune disposition légale, 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 18 (« **Exigibilité Anticipée** ») ;
- l'Emetteur est à jour de toutes ses obligations fiscales et de celles relatives aux cotisations de sécurité sociale et aucune action, démarche ou procédure quelconque, fiscale ou judiciaire, n'a été entreprise ou, à la connaissance de l'Emetteur, n'est sur le point de l'être et qui serait de nature à remettre en cause sa capacité à faire face à leurs obligations au titre du Contrat ;
- l'Emetteur n'utilisera pas les fonds issus de l'Emprunt Obligataire à des fins qui violeraient les lois relatives à la lutte anti-corruption et anti-blanchiment d'argent contenues aux articles L561-1 et suivants du Code monétaire et financier, ou tout autre législation similaire applicable dans d'autres juridictions (les « **Lois Anti-Corruption et Anti-Blanchiment** ») ;
- l'Emetteur doit se conformer, et s'assurer que ses Affiliées se conforment, à toutes les lois et réglementations auxquelles il peut être soumis, ou ses Affiliées, notamment aux Lois Anti-Corruption et Anti-Blanchiment ;

- l'Emetteur ne fait ni n'a fait l'objet d'une procédure visée au Livre VI du Code de commerce ;
- l'Emetteur n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction française ou étrangère, ou commis de faits susceptibles d'une peine privative de liberté en particulier pour des faits de corruption, de blanchiment de capitaux, ni de financement du terrorisme ;
- l'Emetteur et ses Affiliées n'ont fait et ne font actuellement l'objet d'aucune procédure judiciaire, pénale, administrative ou arbitrale. L'Emetteur s'engage à avertir le Représentant de la Masse, dans les meilleurs délais et dès qu'il en a connaissance, par écrit, de toute procédure judiciaire, pénale, administrative ou arbitrale, engagée à l'encontre de l'Emetteur ou de l'une de ses Affiliées ;
- l'Emetteur n'a consenti aucune sûreté réelle sur l'actif immobilier décrit en Article 3 du Contrat, autre que celle décrite en Article 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 18 (« **Exigibilité anticipée** »). L'Emetteur s'engage à notifier le Représentant de la Masse, immédiatement dès qu'il en a connaissance, de la survenance de tout fait, événement ou circonstance constituant un Cas d'Exigibilité Anticipée avéré ou potentiel, et relater au Représentant de la Masse tous les faits se rapportant à l'un ou l'autre de ces événements (en ce compris les démarches mises en œuvre pour y remédier) ;
- l'Emetteur déclare et garantit que les informations contenues dans la documentation qu'il a transmise dans le cadre de l'audit de l'Opération au Représentant de la Masse sont exactes, précises, et non trompeuses. L'Emetteur s'engage, de manière générale, à fournir des informations exactes, précises, et non trompeuses au Représentant de la Masse pendant toute la durée du Contrat ;
- l'Emetteur, ainsi que ses Affiliées, ne sont engagés et ne s'engageront dans aucun procédé de fusion, fusion-acquisition, scission ou tout autre procédé similaire, sauf avec l'accord écrit préalable du Représentant de la Masse.

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

Si l'Emetteur contrôle directement ou indirectement d'autres sociétés au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, l'Emetteur déclare et garantit mutatis mutandis pour l'ensemble de ces sociétés.

Les déclarations et garanties ci-dessus seront réputées exactes jusqu'à complet remboursement des Obligations et paiement par l'Emetteur de toutes sommes dues au titre des Obligations en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires, étant précisé que l'Emetteur sera tenu d'informer le Représentant de la Masse de la survenance de tout évènement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'il aura connaissance de la survenance d'un tel évènement.

26 NOTIFICATION

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

  FONCIERE SAM
  173, rue de Verdun
  92150 Suresnes

- **Pour Raizers** :

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

27 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

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

28 NON DIFFUSION

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

29 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

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

30 SIGNATURE ELECTRONIQUE

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

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

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

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

[signatures en dernière page]

ANNEXE 1

PROCURATION DONNEE PAR LE PORTEUR AU REPRESENTANT DE LA MASSE

Référence est faite :

- au contrat d'émission conclu ce jour entre FONCIERE SAM, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 173, rue de Verdun - 92150 Suresnes, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 531 817 468 (l'« **Emetteur** »), Raizers, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** » ou le « **Représentant de la Masse** ») et chacun des propriétaires des Obligations via le bulletin de souscription (les « **Porteurs** ») dans le cadre de l'Opération ; et

- aux dispositions des articles L.228-54 et suivants du Code de commerce (ou équivalent suite à une modification des dispositions légales) (les « **Dispositions Légales** »).

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

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

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

- **RAIZERS**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901, en sa qualité de Représentant de la Masse,

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

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

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

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

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

Par conséquent, le Porteur renonce sans réserve à se prévaloir à l'encontre de Raizers, ses affiliés, dirigeants, représentants légaux et/ou salariés, de toute irrégularité des présentes ou d'informations ou autre au titre

des présentes et, par conséquent, à effectuer toute réclamation ou engager toute actions à ce titre et approuve par conséquent sans réserve les conditions de la présente procuration eu égard aux dispositions légales applicables.

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

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

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

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

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

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Signé électroniquement conformément aux stipulations de l'Article 30.

Signé par Alexandre Bibas
Le 06/04/2023

Signed with universign

_____

FONCIERE SAM

Représentée par : Alexandre BIBAS

Titre : Président

Signé par Grégoire Linder
Le 06/04/2023

Signed with universign

_____

RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Directeur Général

SAS FONCIERE SAM

173 RUE DE VERDUN

92150 SURESNES

COMPTES ANNUELS

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

CABINET LSC

1bis rue Edmond Nocard

94410 Saint Maurice

Téléphone 01 43 78 34 96 Télécopie

Numéro SIRET 82477972200027

Bilan Actif

Etat exprimé en euros		31/12/2021 Brut	31/12/2021 Amort. et Dépréc.	31/12/2021 Net	31/12/2020 Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISE	**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	328 477		328 477	328 477
	Constructions	1 634 263	73 484	1 560 779	1 593 465
	Installations techniques,mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	115 121	11 984	103 137	18 352
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
	Participations évaluées selon mise en équival.				
	Autres participations	302		302	302
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
	TOTAL (II)	**2 078 163**	**85 468**	**1 992 695**	**1 940 596**
ACTIF CIRCULANT	**STOCKS ET EN-COURS**				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	197 523	25 109	172 414	54 597
	Autres créances	166 046		166 046	44 416
	Capital souscrit appelé, non versé				
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	DISPONIBILITES	7 986		7 986	5 202
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance				
	TOTAL (III)	**371 556**	**25 109**	**346 446**	**104 214**
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL ACTIF (I à VI)	**2 449 719**	**110 577**	**2 339 142**	**2 044 810**

(1) dont droit au bail
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an
(3) dont créances à plus d'un an

Bilan Passif

Etat exprimé en **euros**

		31/12/2021	31/12/2020
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	300 000	1 000
	Primes d' émission, de fusion, d' apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	(145 231)	(96 214)
	Résultat de l'exercice	**(86 567)**	**(49 017)**
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	**68 202**	**(144 231)**
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES (1)	**DETTES FINANCIERES**		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 216 886	1 314 850
	Emprunts et dettes financières divers (3)	617 783	595 518
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	106 680	46 010
	Dettes fiscales et sociales	230 579	227 615
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	4 378	5 048
	Produits constatés d'avance (1)	94 634	
	Total des dettes	**2 270 940**	**2 189 041**
	Ecarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	**2 339 142**	**2 044 810**

	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(86 567,33)	(49 017,15)
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	729 714	556 761
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		
(3)	Dont emprunts participatifs		

Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en **euros**

		France	Exportation	12 mois (31/12/2021)	12 mois (31/12/2020)
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	222 500		222 500	292 083
	Montant net du chiffre d'affaires	**222 500**		**222 500**	**292 083**
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			1 875	3 850
	Autres produits			6 749	555
	Total des produits d'exploitation (1)			**231 124**	**296 489**
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			165 115	226 026
	Impôts, taxes et versements assimilés			37 446	40 903
	Salaires et traitements			22 663	27 507
	Charges sociales du personnel			4 639	8 535
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations			38 552	37 316
	- charges d'exploitation à répartir				
	Dotations aux dépréciations :				
	- sur immobilisations				
	- sur actif circulant			3 209	1 875
	Dotations aux provisions				
	Autres charges			2 544	505
	Total des charges d'exploitation (2)			**274 168**	**342 666**
	RESULTAT D'EXPLOITATION			**(43 044)**	**(46 178)**

Compte de Résultat 2/2

		Etat exprimé en euros	31/12/2021	31/12/2020
		RESULTAT D'EXPLOITATION	**(43 044)**	**(46 178)**
Opéra. comm.		Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
		Total des produits financiers		
CHARGES FINANCIERES		Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	45 538	6 385
		Total des charges financières	**45 538**	**6 385**
		RESULTAT FINANCIER	**(45 538)**	**(6 385)**
		RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	**(88 581)**	**(52 563)**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	2 067	7 829
		Total des produits exceptionnels	**2 067**	**7 829**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	53	4 283
		Total des charges exceptionnelles	**53**	**4 283**
		RESULTAT EXCEPTIONNEL	**2 014**	**3 545**
		PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		
		TOTAL DES PRODUITS **TOTAL DES CHARGES**	**233 191** **319 758**	**304 317** **353 334**
		RESULTAT DE L'EXERCICE	**(86 567)**	**(49 017)**

(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs (2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs (3) dont produits concernant les entreprises liées (4) dont intérêts concernant les entreprises liées		

Détail de l'Actif

Etat exprimé en **euros**	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	Variations	%
Capital souscrit non appelé						
TOTAL II - Actif Immobilisé NET	**1 992 695**	***85,19***	**1 940 596**	***94,90***	**52 099**	***2,68***
Terrains	**328 477**	***14,04***	**328 477**	***16,06***		
TERRAIN RUE CAMPON	328 477	*14,04*	328 477	*16,06*		
Constructions	**1 560 779**	***66,72***	**1 593 465**	***77,93***	**(32 685)**	***-2,05***
IMMEUBLE RUE CAMPON	1 313 907	*56,17*	1 313 907	*64,26*		
AGENCEMENTS 7EME ETAGE	320 356	*13,70*	320 356	*15,67*		
AMORT IMMEUBLE	(52 661)	*-2,25*	(26 382)	*-1,29*	(26 278)	*-99,60*
AMORT TRAVAUX 7EME ETAGE	(20 823)	*-0,89*	(14 416)	*-0,71*	(6 407)	*-44,44*
Autres immobilisations corporelles	**103 137**	***4,41***	**18 352**	***0,90***	**84 785**	***461,98***
INSTAL. GENER. AGENC. DIV.	61 608	*2,63*	8 507	*0,42*	53 101	*624,21*
RENOVATION BUREAUX - REFLET	37 550	*1,61*			37 550	
MAT.BUREAUX ET INFORMATIQUES	713	*0,03*	713	*0,03*		
MOBILIER	15 250	*0,65*	15 250	*0,75*		
AMORT AGENCEMENTS	(4 409)	*-0,19*	(1 740)	*-0,09*	(2 669)	*-153,40*
AMORT. MAT BUREAU ET INFO	(713)	*-0,03*	(565)	*-0,03*	(148)	*-26,11*
AMORT MOBILIER	(6 863)	*-0,29*	(3 813)	*-0,19*	(3 050)	*-80,00*
Autres participations	**302**	***0,01***	**302**	***0,01***		
TITRES DE PARTICIPATION SAS SAM 1	300	*0,01*	300	*0,01*		
TITRES PARTICIPATIONS CLV 128163 ACTIONS	1		1			
TITRES DE PARTICIPATION STAR SHOES	1		1			
TOTAL III - Actif Circulant NET	**346 446**	***14,81***	**104 214**	***5,10***	**242 232**	***232,44***
Créances clients et comptes rattachés	**172 414**	***7,37***	**54 597**	***2,67***	**117 817**	***215,79***
Collectif clients débiteurs	181 785	*7,77*	62 634	*3,06*	119 150	*190,23*
CLIENTS DOUTEUX AMBAY	15 739	*0,67*	15 739	*0,77*		
PROV. CLIENTS DOUTEUX	(25 109)	*-1,07*	(23 776)	*-1,16*	(1 334)	*-5,61*
Autres créances	**166 046**	***7,10***	**44 416**	***2,17***	**121 631**	***273,85***
Collectif fournisseurs débiteurs	17 592	*0,75*	6 832	*0,33*	10 760	*157,49*
FOURN. AVOIR A RECEVOIR			7 664	*0,37*	(7 664)	*-100,00*
IMPOTS SUR LES BENEFICES			648	*0,03*	(648)	*-100,00*
TVA/AUTR.BIENS SERV. DED.	7 052	*0,30*	1 970	*0,10*	5 082	*257,92*
CREDIT DE TVA A REPORTE	6 973	*0,30*			6 973	
CC CLV	108 979	*4,66*			108 979	
GARDIER J.PIERRE			1 850	*0,09*	(1 850)	*-100,00*
DEBITEUR CREDIT ALMA TROCADERO	25 451	*1,09*	25 451	*1,24*		
Disponibilités	**7 986**	***0,34***	**5 202**	***0,25***	**2 784**	***53,53***
CAISSE EPARGNE	5 860	*0,25*	4 357	*0,21*	1 503	*34,49*
BANQUE BPE	31		408	*0,02*	(377)	*-92,38*
BANQUE BNP	2 095	*0,09*	436	*0,02*	1 659	*380,27*
TOTAL DU BILAN ACTIF	**2 339 142**	***100,00***	**2 044 810**	***100,00***	**294 331**	***14,39***

Détail du Passif

Etat exprimé en **euros**	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	Variations	%
TOTAL I - Capitaux propres	**68 202**	*2,92*	**(144 231)**	*-7,05*	**212 433**	*147,29*
Capital Social ou individuel	**300 000**	*12,83*	**1 000**	*0,05*	**299 000**	*N/S*
CAP.SOUSCR. APPELE VERSE	300 000	*12,83*	1 000	*0,05*	299 000	*N/S*
Report à nouveau	**(145 231)**	*-6,21*	**(96 214)**	*-4,71*	**(49 017)**	*-50,95*
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR	(145 231)	*-6,21*	(96 214)	*-4,71*	(49 017)	*-50,95*
Résultat de l'exercice	**(86 567)**	*-3,70*	**(49 017)**	*-2,40*	**(37 550)**	*-76,61*
TOTAL II - Autres fonds propres						
TOTAL III - Total des Provisions						
TOTAL IV - Total des dettes	**2 270 940**	*97,08*	**2 189 041**	*107,05*	**81 899**	*3,74*
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	**1 216 886**	*52,02*	**1 314 850**	*64,30*	**(97 965)**	*-7,45*
AXA EMPRUNT 14040 1050k€	855 174	*36,56*	926 637	*45,32*	(71 463)	*-7,71*
EMPRUNT AXA 14043.01 300K€	271 790	*11,62*	291 313	*14,25*	(19 523)	*-6,70*
PRET TRAVAUX AXA N°001459701 100K€	89 921	*3,84*	96 900	*4,74*	(6 979)	*-7,20*
Emprunts et dettes financières divers	**617 783**	*26,41*	**595 518**	*29,12*	**22 265**	*3,74*
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS RECUS	115 548	*4,94*	84 923	*4,15*	30 625	*36,06*
EMPRUNT 300 000 €	300 000	*12,83*	300 000	*14,67*		
EMPRUNT 114 680 €	114 680	*4,90*	114 680	*5,61*		
C.C BIBAS ALEXANDRE	87 555	*3,74*	78 010	*3,82*	9 546	*12,24*
CC CLV			17 905	*0,88*	(17 905)	*-100,00*
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	**106 680**	*4,56*	**46 010**	*2,25*	**60 670**	*131,86*
Collectif fournisseurs créditeurs	106 680	*4,56*	46 010	*2,25*	60 670	*131,86*
Dettes fiscales et sociales	**230 579**	*9,86*	**227 615**	*11,13*	**2 964**	*1,30*
LEROY SANDRA	1 688	*0,07*	1 551	*0,08*	137	*8,86*
CONGES PAYES	4 300	*0,18*	8 150	*0,40*	(3 850)	*-47,24*
URSSAF	1 792	*0,08*	1 535	*0,08*	257	*16,75*
HUMANIS	1 318	*0,06*	1 479	*0,07*	(160)	*-10,83*
KLESIA PREVOYANCE	1 968	*0,08*	1 978	*0,10*	(10)	*-0,51*
COTISATIONS SOCIALES			2 933	*0,14*	(2 933)	*-100,00*
PROV CHARGES CONGES PAYES	1 700	*0,07*	3 300	*0,16*	(1 600)	*-48,48*
PAS			14		(14)	*-100,00*
TVA COLLECTEE	57 383	*2,45*	43 344	*2,12*	14 039	*32,39*
TVA A REGULARISER	28 053	*1,20*	28 053	*1,37*		
TVA S/FACT NON PARVENUE			1 277	*0,06*	(1 277)	*-100,00*
ETAT AUTRES CHARGES A PAYER	80 990	*3,46*	134 001	*6,55*	(53 011)	*-39,56*
TAXE FONCIERE 2020 A PAYER	22 461	*0,96*			22 461	
TAXE FONCIERE 2021	28 926	*1,24*			28 926	
Autres dettes	**4 378**	*0,19*	**5 048**	*0,25*	**(671)**	*-13,28*
Collectif clients créditeurs			1 990	*0,10*	(1 990)	*-100,00*
DEBIT&CREDIT HUISSSIERS LEROY			3 058	*0,15*	(3 058)	*-100,00*
67 CROISETTE	4 378	*0,19*			4 378	
KZ			1		(1)	*-100,00*
Produits constatés d'avance	**94 634**	*4,05*			**94 634**	
PRODUITS CONST. D'AVANCE	94 634	*4,05*			94 634	
TOTAL DU BILAN PASSIF	**2 339 142**	*100,00*	**2 044 810**	*100,00*	**294 331**	*14,39*

Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en **euros**	01/01/2021 31/12/2021 12 mois		01/01/2020 31/12/2020 12 mois		Variations	%
Total des produits d'exploitation	**231 124**	*103,88*	**296 489**	*101,51*	**(65 364)**	*-22,05*
Ventes de marchandises						
Production vendue Biens						
Production vendue Services + Travaux	**222 500**	*100,00*	**292 083**	*100,00*	**(69 583)**	*-23,82*
Production vendue Services FRANCE	**222 500**	*100,00*	**292 083**	*100,00*	**(69 583)**	*-23,82*
LOYER SOUMIS A TVA 20%	79 992	*35,95*	90 701	*31,05*	(10 709)	*-11,81*
CHARGES LOCATIVES SOUMISES A TVA 20%	15 420	*6,93*	20 796	*7,12*	(5 376)	*-25,85*
REFACT. CHARGES NON TAXABLES	470	*0,21*	10 581	*3,62*	(10 111)	*-95,56*
PRESTATIONS DE SERVICES 20%	94 750	*42,58*	145 833	*49,93*	(51 083)	*-35,03*
LOYER HABITATION NON SOUMIS A TVA	20 400	*9,17*	18 900	*6,47*	1 500	*7,94*
LOYER SOUMIS A TVA 20%			2 900	*0,99*	(2 900)	*-100,00*
REFACTURATION DIVERSES TVA 20	11 468	*5,15*	2 371	*0,81*	9 096	*383,58*
Montant net du chiffre d'affaires	**222 500**	*100,00*	**292 083**	*100,00*	**(69 583)**	*-23,82*
Reprises sur provisions, transferts de charges	**1 875**	*0,84*	**3 850**	*1,32*	**(1 975)**	*-51,30*
REPRISE PROV. CREANCE DOUTEUSE	1 875	*0,84*	3 850	*1,32*	(1 975)	*-51,30*
Autres produits d'exploitation	**6 749**	*3,03*	**555**	*0,19*	**6 194**	*N/S*
PROD.DIVERS DE GEST.COUR.	6 749	*3,03*	555	*0,19*	6 194	*N/S*
Total des charges d'exploitation	**274 168**	*123,22*	**342 666**	*117,32*	**(68 498)**	*-19,99*
Autres achats et charges externes	**165 115**	*74,21*	**226 026**	*77,38*	**(60 911)**	*-26,95*
FOURN. ELEC. EAU.	1 422	*0,64*	1 641	*0,56*	(219)	*-13,33*
PETITS EQUIPEMENT	2 373	*1,07*	6 641	*2,27*	(4 269)	*-64,27*
FOURNITURE BUREAU	889	*0,40*	410	*0,14*	480	*117,05*
LOCATIONS IMMOBILIERES			365	*0,12*	(365)	*-100,00*
LOCATIONS DIVERSES	2 876	*1,29*	5 954	*2,04*	(3 078)	*-51,70*
CHARGES LOCATIVES	73 170	*32,89*	56 495	*19,34*	16 675	*29,52*
ENTRETIEN ET REPARATIONS			2 288	*0,78*	(2 288)	*-100,00*
ENTRETIEN IMMOBILIER	17 183	*7,72*	1 471	*0,50*	15 712	*N/S*
ASSURANCES RCE	2 310	*1,04*	1 618	*0,55*	692	*42,75*
HONORAIRES	47 093	*21,17*	127 312	*43,59*	(80 219)	*-63,01*
FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX	3 699	*1,66*	2 026	*0,69*	1 673	*82,58*
ANNONCES ET INSERTIONS	351	*0,16*	3 869	*1,32*	(3 518)	*-90,94*
TRANSPORTS DE BIENS ET PERSON.			150	*0,05*	(150)	*-100,00*
DEPLAC. MISSIONS RECEPTIONS	4 074	*1,83*	9 246	*3,17*	(5 172)	*-55,94*
MISSIONS RECEPTIONS	4 318	*1,94*	748	*0,26*	3 570	*477,37*
FRAIS POSTAUX ET TELECOM.	1 775	*0,80*	3 775	*1,29*	(2 000)	*-52,99*
SERVICES BANCAIRES ET ASS	3 582	*1,61*	2 017	*0,69*	1 565	*77,56*
Impôts, taxes et versements assimilés	**37 446**	*16,83*	**40 903**	*14,00*	**(3 457)**	*-8,45*
OPCO	275	*0,12*			275	
COTIS.FONCIERE ENTREPRISE	447	*0,20*	453	*0,16*	(6)	*-1,32*
TAXE FONCIERE	36 724	*16,51*	40 000	*13,69*	(3 276)	*-8,19*
AUTRES DROITS			450	*0,15*	(450)	*-100,00*
Salaires et traitements	**22 663**	*10,19*	**27 507**	*9,42*	**(4 844)**	*-17,61*
SALAIRES BRUTS	24 813	*11,15*	18 499	*6,33*	6 315	*34,13*
CONGES PAYES	(2 150)	*-0,97*	6 823	*2,34*	(8 973)	*-131,51*
INDEMNITE ACTIVITE PARTIELLE			2 186	*0,75*	(2 186)	*-100,00*

Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	Variations	%
Charges sociales du personnel	**4 639**	*2,09*	**8 535**	*2,92*	**(3 895)**	*-45,64*
COTIS PATRON. URSSAF	6 164	*2,77*	4 251	*1,46*	1 913	*45,01*
COTIS KLESIA PREVOYANCE	344	*0,15*	263	*0,09*	82	*31,00*
COTIS HUMANIS RETRAITE	1 431	*0,64*	995	*0,34*	436	*43,82*
PROV CHGES CONGES PAYES	(3 300)	*-1,48*	3 026	*1,04*	(6 326)	*-209,06*
Dotation aux amortissements sur immobilisations	**38 552**	*17,33*	**37 316**	*12,78*	**1 236**	*3,31*
DOT.AMORT.IMMO.CORPORELL.	38 552	*17,33*	37 316	*12,78*	1 236	*3,31*
Dotations aux provisions sur actif circulant	**3 209**	*1,44*	**1 875**	*0,64*	**1 334**	*71,13*
PROV. DEPRECIATION CLIENT	3 209	*1,44*	1 875	*0,64*	1 334	*71,13*
Autres charges de gestion courante	**2 544**	*1,14*	**505**	*0,17*	**2 039**	*404,03*
CHARGES DIV.GEST.COURANTE	2 544	*1,14*	505	*0,17*	2 039	*404,03*
Résultat d'exploitation	**(43 044)**	*-19,35*	**(46 178)**	*-15,81*	**3 134**	*6,79*
Total des produits financiers						
Total des charges financières	**45 538**	*20,47*	**6 385**	*2,19*	**39 153**	*613,20*
Intérêts et charges assimilées	**45 538**	*20,47*	**6 385**	*2,19*	**39 153**	*613,20*
INTERETS EMPRUNT			4 476	*1,53*	(4 476)	*-100,00*
INTERETS PRETS AXA	45 538	*20,47*	1 909	*0,65*	43 629	*N/S*
Résultat financier	**(45 538)**	*-20,47*	**(6 385)**	*-2,19*	**(39 153)**	*-613,20*
Résultat courant avant impôts	**(88 581)**	*-39,81*	**(52 563)**	*-18,00*	**(36 019)**	*-68,53*
Total des produits exceptionnels	**2 067**	*0,93*	**7 829**	*2,68*	**(5 762)**	*-73,60*
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	**2 067**	*0,93*	**7 829**	*2,68*	**(5 762)**	*-73,60*
PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 067	*0,93*			2 067	
PRODUITS SUR EX ANTERIEURS			7 829	*2,68*	(7 829)	*-100,00*
Total des charges exceptionnelles	**53**	*0,02*	**4 283**	*1,47*	**(4 231)**	*-98,77*
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	**53**	*0,02*	**4 283**	*1,47*	**(4 231)**	*-98,77*
PENALITES AMENDES	53	*0,02*	1 931	*0,66*	(1 878)	*-97,27*
CHARGES EXCEPT./OPE.GESTION			2 352	*0,81*	(2 352)	*-100,00*
Résultat exceptionnel	**2 014**	*0,91*	**3 545**	*1,21*	**(1 531)**	*-43,19*
Résultat de l'exercice	**(86 567)**	*-38,91*	**(49 017)**	*-16,78*	**(37 550)**	*-76,61*

Soldes Intermédiaires de Gestion

Etat exprimé en euros	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	Ecarts	%
CHIFFRE D'AFFAIRES	**222 500**	*100,00*	**292 083**	*100,00*	**(69 583)**	*-23,82*
Ventes de marchandises						
- Achats de marchandises						
- Variation stocks de marchandises						
MARGE COMMERCIALE						
Production vendue : Biens						
+ Production vendue : Travaux						
+ Production vendue : Services	222 500	*100,00*	292 083	*100,00*	(69 583)	*-23,82*
+ Variation production stockée						
+ Production immobilisée						
PRODUCTION DE L'EXERCICE	**222 500**	*100,00*	**292 083**	*100,00*	**(69 583)**	*-23,82*
PRODUCTION + MARGE COMMERCIALE	**222 500**	*100,00*	**292 083**	*100,00*	**(69 583)**	*-23,82*
- Achats stockés approvisionnement						
- Variation des stocks et approvisionnement						
- Achats de sous-traitance						
- Achats non stockés	4 684	*2,11*	8 692	*2,98*	(4 008)	*-46,11*
- Autres charges externes	160 430	*72,10*	217 334	*74,41*	(56 904)	*-26,18*
CONSOMMATION DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS	**165 115**	*74,21*	**226 026**	*77,38*	**(60 911)**	*-26,95*
VALEUR AJOUTÉE PRODUITE	**57 386**	*25,79*	**66 057**	*22,62*	**(8 672)**	*-13,13*
+ Subventions d'exploitation						
- Impôts, taxes sur rémunérations	275	*0,12*			275	
- Autres impôts et taxes	37 171	*16,71*	40 903	*14,00*	(3 732)	*-9,12*
- Salaires et traitements	22 663	*10,19*	27 507	*9,42*	(4 844)	*-17,61*
- Charges sociales	4 639	*2,09*	8 535	*2,92*	(3 895)	*-45,64*
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	**(7 363)**	*-3,31*	**(10 887)**	*-3,73*	**3 524**	*32,37*
+ Reprises sur amortissements et provisions	1 875	*0,84*	3 850	*1,32*	(1 975)	*-51,30*
+ Autres produits d'exploitation	6 749	*3,03*	555	*0,19*	6 194	*N/S*
+ Transfert de charges d'exploitation						
- Dotations aux amort.,dépréciations et provisions	41 761	*18,77*	39 191	*13,42*	2 570	*6,56*
- Autres charges de gestion courante	2 544	*1,14*	505	*0,17*	2 039	*404,03*
RÉSULTAT EXPLOITATION	**(43 044)**	*-19,35*	**(46 178)**	*-15,81*	**3 134**	*6,79*
+ Quote-part sur opérations en commun						
+ Produits financiers						
- Quote-part sur opérations en commun						
- Charges financières	45 538	*20,47*	6 385	*2,19*	39 153	*613,20*
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**(88 581)**	*-39,81*	**(52 563)**	*-18,00*	**(36 019)**	*-68,53*
Produits exceptionnels	2 067	*0,93*	7 829	*2,68*	(5 762)	*-73,60*
- Charges exceptionnelles	53	*0,02*	4 283	*1,47*	(4 231)	*-98,77*
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**2 014**	*0,91*	**3 545**	*1,21*	**(1 531)**	*-43,19*
- Participation des salariés						
- Impôts sur les bénéfices						
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**(86 567)**	*-38,91*	**(49 017)**	*-16,78*	**(37 550)**	*-76,61*

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en **euros**

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **2 339 142** euros**.**

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **233 191** euros et un total **charges** de **319 758** euros,dégageant ainsi un **résultat** de **-86 567** euros.

L'exercice considéré débute le **01/01/2021** et finit le **31/12/2021.**
Il a une durée de **12** mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

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

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

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en **euros**

Stocks et en cours

Les matières et marchandises ont été évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les produits en cours de production ont été évalués à leur coût de production.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.
Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.
Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Achats

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.

Immobilisations

	Etat exprimé en **euros**	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2021
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres						
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES	Terrains	328 477					328 477
	Constructions sur sol propre	1 313 907					1 313 907
	sur sol d'autrui						
	instal. agenct aménagement	320 356					320 356
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers	8 507		90 651			99 158
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	15 963					15 963
	Emballages récupérables et divers						
	Immobilisations corporelles en cours						
	Avances et acomptes						
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**1 987 210**		**90 651**			**2 077 861**
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations	302					302
	Autres titres immobilisés						
	Prêts et autres immobilisations financières						
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	**302**					**302**
	TOTAL	**1 987 512**		**90 651**			**2 078 163**

Amortissements

Etat exprimé en **euros**

		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2021
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre	26 382	26 278		52 661
	sur sol d'autrui				
	instal. agencement aménagement	14 416	6 407		20 823
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers	1 740	2 669		4 409
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier	4 378	3 198		7 575
	Emballages récupérables et divers				
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**46 916**	**38 552**		**85 468**
	TOTAL	**46 916**	**38 552**		**85 468**

	Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						
	Dotations			Reprises			Mouvement net des amortissement à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
sur sol d'autrui							
instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agenct aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Provisions

	Etat exprimé en **euros**	Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2021
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres				
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles, corporelles, des titres mis en équivalence, titres de participation, autres immo. financières }				
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients	23 776	3 209	1 875	25 109
	Autres				
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	**23 776**	**3 209**	**1 875**	**25 109**
	TOTAL GENERAL	**23 776**	**3 209**	**1 875**	**25 109**

Dont dotations et reprises { - d'exploitation, - financières, - exceptionnelles }	3 209	1 875	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.			

Créances et Dettes

	Etat exprimé en **euros**	31/12/2021	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts			
	Autres immobilisations financières			
	Clients douteux ou litigieux	15 739	15 739	
	Autres créances clients	181 785	181 785	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	14 025	14 025	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés	108 979	108 979	
	Débiteurs divers	43 043	43 043	
	Charges constatées d'avances			
	TOTAL DES CREANCES	**363 570**	**363 570**	
	Prêts accordés en cours d'exercice			
	Remboursements obtenus en cours d'exercice			
	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			

		31/12/2021	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine				
	Emprunts dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine	1 216 886	90 340	379 077	747 469
	Emprunts et dettes financières divers	530 228	115 548	414 680	
	Fournisseurs et comptes rattachés	106 680	106 680		
	Personnel et comptes rattachés	5 988	5 988		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	6 779	6 779		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	85 436	85 436		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	132 377	132 377		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés	87 555	87 555		
	Autres dettes	4 378	4 378		
	Dette représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance	94 634	94 634		
	TOTAL DES DETTES	**2 270 940**	**729 714**	**793 757**	**747 469**
	Emprunts souscrits en cours d'exercice				
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	97 097			
	Emprunts dettes associés (personnes physiques)	87 555			

Charges à payer

Etat exprimé en **euros**

		31/12/2021
Total des Charges à payer		**138 377**
Dettes fiscales et sociales		**138 377**
CONGES PAYES	*4 300*	
PROV CHARGES CONGES PAYES	*1 700*	
ETAT AUTRES CHARGES A PAYER	*80 990*	
TAXE FONCIERE 2020 A PAYER	*22 461*	
TAXE FONCIERE 2021	*28 926*	

Produits constatés d'avance

Etat exprimé en **euros**	Période	Montants	**31/12/2021**
Produits constatés d'avance - EXPLOITATION			**94 634**
DIVERS EXPLOITATION	01/01/2022 31/12/2022	94 634	
Produits constatés d'avance - FINANCIERS			
Produits constatés d'avance - EXCEPTIONNELS			
TOTAL			**94 634**