

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR FINANCE IMMO.

Le présent document reçoit l'approbation totale de FINANCE IMMO

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)

20/01/2023

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

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

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

A. Risques liés à l'émetteur

L'Emetteur est une société spécialisée dans les activités auxiliaires de services financiers, hors assurance et caisses de retraite.

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

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 prix de vente pratique par l'opérateur qui sont sur des niveaux hauts de marché.

B. Risques liés aux obligations

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

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

C. Risques liés à l'Offre

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 75% de la levée. 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

FINANCE IMMO, est une société par actions simplifiée à associé unique de droit française ayant établi son siège social au 8 rue Centrale à Nice (06300) et enregistrée auprès du Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 443 740 121.

2. Activité de l'Emetteur

FINANCE IMMO est spécialisé dans les activités auxiliaires de services financiers, hors assurance et caisses de retraite. Elle a pour objet social :

Le courtage en produits d'assurance de personnes et de biens pour les entreprises et les particuliers,
Le courtage en opérations de banque et services de paiement,
Le traitement de données,
Le conseil en investissement financier,
Toutes prestations de services et de conseils aux particuliers et aux entreprises,
L'activité de démarchage financier,
L'activité de loueur en meublé professionnel,
La gestion et la transaction,
L'activité de marchand de biens,

Le tout directement ou indirectement pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandité, de souscription, d'achat, de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement,

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet ou tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

La participation directe ou indirecte, de la Société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement, à l'objet social ou tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

3. Actionnariat

Actionnaires :

100% détenu par JLM HOLDING

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 : Jean-Luc MONCHANT

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 FINANCE IMMO.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Comptes audités - Les comptes annuels pour les exercices clôturant 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 19/12/2022 ses capitaux propres s'élèvent à 356 645€.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 200 989 €.

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 | 800 000€ |
| Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée | 600 000€ |
| Valeur nominale d'une Obligation | 1 € |
| Date d'ouverture de l'Offre | 20/01/2023 |
| Date de fermeture de l'Offre | 27/01/2023 |
| Date d'émission prévue des obligations | 27/01/2023 |
| Frais à charge des investisseurs | Frais de carte bancaire (0,8% du montant de la souscription) |

2. Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 600 000€. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

3. Modalités de souscription et de paiement

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués par les Porteurs auprès de la Banque Séquestre selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre. La Banque Séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg.

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par

l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 03/01/2023 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif à l'Emprunt Obligataire.

La souscription aux huit cent mille (800 000) Obligations est ouverte à compter de la date de signature du Contrat (incluse) jusqu'à la Date d'Emission (tel que ce terme est défini ci-dessous) (incluse) au plus tard.

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

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1^{er} arrivé, 1^{er} 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 27/01/2023.

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

4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 27/01/2023

5. Frais

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

B. Raisons de l'offre

1. Description du projet immobilier

Opération

L'opération est réalisée par FINANCE IMMO, structure détenue à 100% par Jean-Luc MONCHANT via sa Holding JLM. Jean-Luc MONCHANT cumule plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier à travers la réalisation d'opérations de marchand de biens à titre personnel via des SCI mais également à travers une activité dans le courtage de prêts immobiliers via la société [FINANCE IMMO CREDIT](#). Plus récemment, en 2020, il est entré au capital de la [SAGEM](#) dans le but de co développer des activités de promotion immobilière. Le suivi de l'opération et de la construction sera réalisé par son co-actionnaire, Hubert MACALUSO, qui dirige une entreprise spécialisée dans les activités d'économiste de la construction, la [SASU MAC](#) dont le cœur de métier est l'estimation des coûts de construction d'un projet immobilier.

L'opération est située au [19 boulevard Vimort sur la commune de Sainte-Maxime \(83\)](#). L'opérateur y a fait l'acquisition d'une villa existante en juin 2021 avec la SCI KERANE. Il souhaite la démolir dans l'optique de

construire une villa neuve de haut standing, équipée d'une piscine. La villa bénéficie d'un emplacement de choix, située sur la Côte d'Azur à 150 mètres de la plage. L'opérateur a bénéficié d'un accompagnement bancaire pour l'acquisition du foncier et dispose d'un permis de construire purgé de tous recours.

La SCI KERANE porte l'actif depuis près d'un an et demi, car M. MACALUSO et les prestataires de services avec qui les deux associés (M. MONCHANT et M. MACALUSO) collaborent habituellement sur les chantiers n'étaient pas disponibles au moment de l'acquisition pour la réalisation des travaux. Les deux associés souhaitent désormais démarrer véritablement les travaux en février 2023 et les finaliser en février 2024. À date, uniquement le terrassement et la Voirie et Réseaux Divers ont été effectués. Le bien sera commercialisé à l'achèvement des travaux afin d'optimiser le prix de vente.

L'opérateur sollicite Raizers pour **financer les travaux de construction de la villa**. Un compte centralisateur sera mis en place pour assurer le suivi des travaux à réaliser. L'emprunt est garanti par la caution personnelle notariée de Jean-Luc MONCHANT qui couvre largement l'emprunt et les garanties à première demande de la SASU MAC et de la SCI KERANE.

Emplacement

Sainte-Maxime (83) est une station balnéaire réputée de la Côte d'Azur, avec 11 km de plages, un golf, un port de plaisance, des tennis, un multiplexe, un théâtre, un casino et de nombreux événements. La commune offre un cadre de vie agréable.

L'autoroute A8 y est facile d'accès pour atteindre les principales destinations de la Riviera et pour rejoindre l'Aéroport de Nice Côte d'Azur. Les gares TGV de Saint-Raphaël-Valescure et des Arcs – Draguignan sont également facilement accessibles par la route. Par ailleurs, Sainte-Maxime bénéficie d'un réseau de navettes maritimes permettant de rejoindre Saint-Tropez et les autres villes du littoral.

La villa est située sur le Golfe de Saint-Tropez, dans le quartier très recherché de la Croisette, à 150 mètres de la plage et à 5 minutes à pied du port et du centre-ville. Elle bénéficie d'une vue mer sur le golfe de Saint-Tropez. Depuis la villa, un chemin piétonnier permet d'accéder directement à la plage.

Zoom sur le programme

| Typologie | Niveau | Typologie | m ² | Annexes | Prix/m ² | Prix de vente |
|--------------|--------|-----------|----------------|--|---------------------|------------------|
| Villa | R+1 | 5 pièces | 184 | Piscine + Garage et annexes 100m ² | 14 700 | 2 704 800 |
| TOTAL | | | 184 | 100 | 14 700 | 2 704 800 |

Travaux et prestataires

Le coût des travaux de l'opération est significatif à 3 800 € / m². Les travaux intègrent la démolition du bâti existant pour y construire une villa en R+1 avec garage en sous-sol enterré et agrémenté d'une piscine. La surface d'emprise au sol de la villa avec piscine est de 188 m².

Au total, 4 places de parking (2 en extérieur et 2 en sous-sols) seront préparées. L'architecture est méditerranéenne. Les menuiseries seront en aluminium, les toitures seront en tuiles rondes et la clôture sous forme de murs bahut en parements de pierres. À date, il n'y a que le terrassement et la VRD qui ont été effectués par l'opérateur. **Un compte centralisateur sera mis en place pour assurer le suivi des travaux à réaliser.**

La maîtrise d'œuvre et d'exécution sera assurée par [ATELIER Pierre et Martine RICHARD](#), architectes DPLG et urbanistes. L'étude de sol a été réalisée par l'entreprise [BEGT, MAC CONSTRUCTION](#) entreprise de construction basée à Sainte-Maxime sera en charge du gros œuvre. Les travaux de climatisation, plomberie, VMC seront assurés par [IBS Energie](#). Les menuiseries intérieures et extérieures seront respectivement réalisées par [VERISOL](#)

et [CIFFREO BONA](#). [MAC CONSTRUCTION](#) sera également l'entreprise locale qui sera en charge des travaux d'étanchéité ainsi que des cloisons. Enfin, l'entreprise [GPC](#) aura la charge de la peinture.

Prix de marché

Les prix pratiqués par l'opérateur sont sur des niveaux hauts de marché, ce qui s'explique notamment par le fait qu'il s'agisse d'une construction neuve d'un actif de haut standing situé en bord de mer, avec un projet intégrant la création d'une piscine. Il existe des villas à ce niveau de prix commercialisées dans la région ou en commercialisation actuellement.

Biens à vendre à proximité :

| Description | |
|---------------------------|--|
| Annonce 1 | Type : Villa |
| | Nb pièces : 4 |
| | Surface : 100 m ² |
| | Prix : 990 000 € |
| | Prix en €/m ² : 9 900 €/m ² |
| Annonce 2 | Type : Villa |
| | Nb pièces : 5 |
| | Surface : 165 m ² |
| | Prix : 2 950 000 € |
| | Prix en €/m ² : 17 879 €/m ² |
| Annonce 3 | Type : Villa |
| | Nb pièces : 4 |
| | Surface : 170 m ² |
| | Prix : 1 840 000 € |
| | Prix en €/m ² : 10 824 €/m ² |
| PRIX MOYEN | 12 867 €/m² |

Les villas commercialisées respectivement à 10 824 € du m² et 9 900€ du m² sont d'un standing moins élevé que la villa envisagée par l'opérateur.

Transactions historiques :

| Vendue en | Adresse | Prix | Surface | Type | Prix en €/m ² |
|------------|--|-------------|---------|-------|--------------------------|
| 27/11/2020 | 42 Bd Jean Moulin à Sainte Maxime (83) | 1 196 000 € | 180 | Villa | 6 644 €/m ² |

| | | | | | |
|------------|---|-------------|-----|-------------------|-------------------------------|
| 28/06/2019 | 31 Avenue de la Farigoulette à Sainte Maxime (83) | 1 315 200 € | 90 | Villa | 14 613 €/m ² |
| 17/04/2020 | 5 Bd des Messugues à Sainte Maxime (83) | 3 350 000 € | 270 | Villa | 12 407 €/m ² |
| | | | | PRIX MOYEN | 11 222 €/m² |

Stratégie de commercialisation

L'opérateur souhaite commercialiser le bien à l'achèvement des travaux pour optimiser le prix de vente. Il assurera la commercialisation en direct.

Planning prévisionnel



La SCI KERANE porte l'actif depuis près d'un an et demi, car M. MACALUSO et les prestataires de services avec qui les deux associés (M. MONCHANT et M. MACALUSO) collaborent habituellement sur les chantiers n'étaient pas disponibles au moment de l'acquisition pour la réalisation des travaux. Les deux associés souhaitent désormais démarrer véritablement les travaux en février 2023 et les finaliser en février 2024. À date, uniquement le terrassement et la VRD ont été effectués.

Bilan de la promotion

| Postes | Montants HT | TVA | Montants TTC | Commentaires |
|--|------------------|----------------|------------------|-------------------------------|
| Chiffre d'affaires | 2 254 000 | 450 800 | 2 704 800 | 14 700 €/m² |
| Coût d'acquisition | 640 000 | - | 640 000 | |
| Frais notaires | 16 000 | - | 16 000 | |
| Cautions notariées | 1 440 | - | 1 440 | |
| Travaux payés | 43 816 | 8 763 | 52 579 | |
| Travaux à payer | 538 836 | 107 767 | 646 603 | |
| Travaux | 582 652 | 116 530 | 699 182 | 3 800 €/m ² |
| Taxes | 11 745 | - | 11 745 | |
| Honoraires techniques | 65 591 | 13 118 | 78 709 | |
| Frais financiers et diverses | 50 819 | 10 164 | 60 983 | |
| Assurances | 13 765 | - | 13 765 | |
| Coût de revient à l'acquisition | 1 382 013 | 139 812 | 1 521 825 | 8 271 €/m² |
| Intérêts financiers | 160 000 | - | 160 000 | |
| Coût de revient total | 1 542 013 | 139 812 | 1 681 825 | 9 140 €/m² |
| Marge nette | 711 987 | 310 988 | 1 022 975 | |

| | | | |
|----------------------------|-----|--|--|
| En % du Chiffre d'affaires | 32% | | |
|----------------------------|-----|--|--|

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

| Besoins | | Ressources | | |
|--|--------------------|---|--------------------|-------------|
| Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation) | | Apport en fonds propres opérateur : | 145 825 € | 10% |
| | | Emprunt obligataire émis sur la plateforme : | 800 000 € | 53% |
| | | Crédit d'accompagnement Banque Palatine : | 576 000 € | 38% |
| Total besoins | 1 521 825 € | Total ressources | 1 521 825 € | 100% |

Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Contrat obligataire repris en Annexe à la présente Note d'information, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne 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 | 24 mois |
| Date de remboursement | 27/01/2025 |
| 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 | 10% |
| 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 2020 et 2021

**FINANCE IMMO – Immatriculée au RCS de Nice
n° 443 740 121 - SASU au capital de 200 000 €
8 RUE CENTRALE - 06300 NICE**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 800 000 EUROS
COMPOSE DE 800 000 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 FINANCE IMMO, société par actions simplifiée à associé unique, dont le siège social est situé 8, rue Centrale à Nice (06300) et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 443 740 121, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS

L'Emetteur a pour activité : « activités auxiliaires de services financiers, hors assurance et caisses de retraite » 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 : la construction d'une villa de haut standing avec vue mer et piscine à Sainte-Maxime (83) (l'« **Actif** »). L'opération est nommée « VILLA KERANE », et est située au 19, Boulevard de Vimort à Sainte-Maxime (83), (l'« **Opération** »).

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de huit cent mille euros (800 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par huit cent mille (800 000) 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** »).

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

6 PRIX D'EMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix d'un euro (1 €), payable en totalité à la souscription, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de mille (1 000) Obligations, soit un montant minimum égal à mille euros (1 000 €).

7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

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

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 03/01/2023 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 huit cent mille (800 000) Obligations est ouverte à compter de la date de signature du Contrat (inclusive) jusqu'à la Date d'Emission (tel que ce terme est défini ci-dessous) (inclusive) au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

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

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1^{er} arrivé, 1^{er} 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 27/01/2023 (la « **Date d'Emission** »).

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

9 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

9.1 Durée de l'Emprunt Obligataire

Les Obligations sont émises pour une durée de vingt-quatre (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 A PREMIERE DEMANDE ET CAUTION PERSONNELLE NOTARIEE

MAC, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 500 euros, dont le siège social est situé au 270, route du Plan de la Tour à Sainte-Maxime (83120), immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Fréjus sous le numéro 834 717 761, s'est engagée à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

KERANE, société civile immobilière au capital de 400 euros, dont le siège social est situé au 8, rue Centrale à Nice (06300), immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 879 874 915, s'est engagée à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

Monsieur MONCHANT Jean-Luc, né le 21/08/1976, résidant à la Villa Les Orangers située avenue René Maurice à Nice (06000), s'est engagé à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle notariée.

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 la caution personnelle notariée consentie par Jean-Luc MONCHANT en version originale signée ;
- Réception de la garantie à première demande de la société MAC mentionnée à l'Article 11 du Contrat en version originale signée
- Réception de la garantie à première demande de la société KERANE mentionnée à l'Article 11 du Contrat en version originale signée ;
- Mise en place d'un compte-centralisateur par l'Emetteur.

13 INTÉRÊTS

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

$$Mv = Mi \times Tx$$

Où :

Mv : désigne le montant à verser.

Mi : désigne le montant toujours investi.

Tx : désigne le Taux d'intérêt annuel.

Le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale inférieure).

Les intérêts sont payables annuellement à terme échu au jour et mois de la Date d'Emission de l'Obligation de chaque année ou au premier jour ouvré de paiement interbancaire subséquent.

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

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

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

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

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

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 *pro rata*) devrait être de 1,67%. En effet, le calcul du taux d'intérêt sur 2 mois est le suivant : $10\% \text{ d'intérêts} \times 2/12 \text{ mois} = 1,67\%$.

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

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

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

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 1^{ère} tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 3 mois :**
 - o L'émetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€) ; ces obligations seront annulées.
 - o Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 2,5% : $10\% \text{ d'intérêts} \times 3/12 \text{ mois} = 2,5\%$.
 - o Ce taux étant inférieur au taux d'intérêt minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt minimum qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 5 000 € : $5\% \times 100\ 000\text{€} = 5\ 000\text{€}$.
 - o Ces intérêts seront payés au 12^{ème} mois.
 - o Les 200 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.

- **Si l'émetteur souhaite rembourser une 2^{ème} tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 9 mois :**

- L'émetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€), ces obligations seront donc annulées.
 - Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 7,5% : $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$.
 - Ce taux étant supérieur au taux d'intérêt minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt de 7,5% qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 7 500 € : $7,5\% \times 100\,000\text{€} = 7\,500\text{€}$.
 - Ces intérêts seront payés au 12^{ème} mois.
 - Les 100 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Au bout de 12 mois, l'émetteur devra payer les montants d'intérêts suivants :**
- Au titre de la 1^{ère} tranche : 5 000€.
 - Au titre de la 2^{ème} tranche : 7 500€.
 - Au titre des 100 000 obligations restantes (non remboursées et non annulées à cette date) : 10 000€. En effet : $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$.

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

- **Au bout de 24 mois (date d'échéance de l'emprunt) :**
- L'émetteur remboursera les 100 000 obligations restantes (100 000 €).
 - L'Emetteur devra payer le montant d'intérêts suivant : 10 000 €. En effet : $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$.

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

17 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée (tel que défini ci-dessous), le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent du montant des intérêts courus à la Date de Remboursement anticipé au Taux d'Intérêt Minimum. Les modalités de calcul du taux et du montant des intérêts en cas d'exigibilité anticipée sont identiques à celles énoncées en Article 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 ;
- livraison de l'Opération définie en Article 3;
- non-constitution, à la date de versement des fonds, de l'une quelconque des sûretés prévues aux Articles 11 (« **Garantie à première demande / Caution personnelle notariée** »), du Contrat ou de l'illégalité, l'invalidité, l'inopposabilité, la nullité ou la caducité de l'une quelconque de ces sûretés ;
- un des manquements décrits ci-dessous :

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

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

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 levés au titre de toute autre opération ayant l’effet économique d’un emprunt.

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

18 PROCEDURE DE RECOUVREMENT

Le Représentant de la Masse (tel que ce terme est défini ci-dessous) agissant pour le compte de la Masse (tel que ce terme est défini ci-dessous), de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, en cas de défaillance de l’Emetteur dans l’exécution des paiements des intérêts et du principal, procéder à une mise en demeure. En cas de non-exécution suivant la réception de la mise en demeure, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse pourra réitérer cette mise en demeure puis introduire une action en justice devant les tribunaux compétents en application des pouvoirs conférés au Représentant de la Masse à l’Article 22.3.

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.

19 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 20 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.

20 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.

21 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR

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

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

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

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

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

22 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.

22.1 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.

22.2 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.

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

22.4 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.

22.5 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.

22.6 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.

22.7 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.

22.8 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.

22.9 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 11,17 et 18 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.

22.10 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.

23 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.

24 DECLARATIONS ET GARANTIES

24.1 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.

24.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur

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

- l'Emetteur est dûment immatriculé et existe valablement au regard des lois françaises, et a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses actifs. Les statuts de l'Emetteur ne contiennent pas de stipulation dérogeant aux stipulations figurant généralement dans les statuts de sociétés ayant des objets et des activités similaires. Les représentants légaux de l'Emetteur ont été valablement désignés par les organes sociaux compétents et disposent de tous les pouvoirs nécessaires à la conduite actuelle des activités de l'Emetteur ;
- l'Emetteur a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre du Contrat. Sa signature et son exécution sont conformes à son objet social et ont été régulièrement autorisées par les organes sociaux et autorités compétentes de l'Emetteur et ne requièrent aucune autre autorisation de leur part ;
- la signature et l'exécution du Contrat ne contreviennent à aucune disposition légale, réglementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord, présent ou futur, (en ce compris les pactes d'actionnaires) (les « **Engagements de l'Emetteur** ») auquel l'Emetteur est partie.

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

- ne sont pas respectés par l'Emetteur (étant entendu que Raizers décline toute responsabilité auprès des tiers, n'ayant pas connaissance de tels Engagements de l'Emetteur), et/ou
- sont amenés à évoluer en contrevenant aux dispositions du Contrat,
ceci constituera un Cas d'Exigibilité Anticipée au sens de l'Article 17 (« **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 à première demande et Caution personnelle notariée** ») 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 17 (« **Exigibilité anticipée** »). L'Emetteur s'engage à notifier le Représentant de la Masse, immédiatement dès qu'il en a connaissance, de la survenance de tout fait, événement ou circonstance constituant un Cas d'Exigibilité Anticipée avéré ou potentiel, et relater au Représentant de la Masse tous les faits se rapportant à l'un ou l'autre de ces événements (en ce compris les démarches mises en œuvre pour y remédier) ;
- l'Emetteur déclare et garantit que les informations contenues dans la documentation qu'il a transmise dans le cadre de l'audit de l'Opération au Représentant de la Masse sont exactes, précises, et non trompeuses. L'Emetteur s'engage, de manière générale, à fournir des informations exactes, précises, et non trompeuses au Représentant de la Masse pendant toute la durée du Contrat ;
- l'Emetteur, ainsi que ses Affiliées, ne sont engagés et ne s'engageront dans aucun procédé de fusion, fusion-acquisition, scission ou tout autre procédé similaire, sauf avec l'accord écrit préalable du Représentant de la Masse.

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

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

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

25 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 :**

FINANCE IMMO
8, rue Centrale à Nice (06300)
Courriel : jlm@financeimmo.com

- **Pour Raizers :**

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

26 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.

27 NON DIFFUSION

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

28 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.

29 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 FINANCE IMMO société par actions simplifiée à associée unique, dont le siège social est situé au 8, rue Centrale à Nice (06300), et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 443 740 121 (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 19) ;
- négocier, conclure, exécuter, mettre en œuvre les garanties prévues à l'Article 11 du Contrat (les « **Garanties** ») par tout moyen et notamment par voie judiciaire en ce compris toute saisine et tout recours devant un organisme, un auxiliaire de justice, une autorité (administrative ou non), une entité (disposant la personnalité juridique ou non), ou une juridiction et le cas échéant, me remettre tout document (avenant, éléments de procédure amiable ou judiciaire) relatif à la mise en œuvre desdites Garanties ; et
- plus généralement, négocier, conclure, signer et remettre tout autre acte, accord, contrat ou autre document que le Représentant de la Masse jugera, à son entière discrétion, nécessaire ou souhaitable afin de faciliter la réalisation des deux paragraphes susvisés dans l'intérêt commun des Porteurs.

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

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

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

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

- (i) en l'absence de difficultés de remboursement jusqu'à la Date d'Echéance : la date à laquelle le montant du capital et des intérêts liés aux Obligations émises dans le cadre de l'Opération conformément au Contrat auront été intégralement remboursés ;
- (ii) en cas de difficultés de remboursement de l'Emetteur à tout moment : (a) lorsqu'un accord transactionnel aura été conclu entre l'Emetteur et le Représentant de la Masse, la date à laquelle ledit accord a été signé ou (b) dans l'hypothèse d'un différend entre l'Emetteur et le Représentant de la Masse ne pouvant être résolu de manière amiable, la date à laquelle une décision de justice exécutoire non susceptible de recours aura été rendue sur ledit différend.

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

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

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Signé électroniquement conformément aux stipulations de l'Article 29.

FINANCE IMMO

Représentée par : Jean-Luc MONCHANT, son
Président

RAIZERS

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

Signed by JEAN-LUC MONCHANT
01/17/2023

 Signed with
universign



Signed by GREGOIRE LINDER
01/17/2023

 Signed with
universign



BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

SARL FINANCE IMMO HOLDING

8 Rue Centrale

06300 NICE

Exercice clos le : 31 décembre 2021

APE : 6619B

SIRET : 44374012100035

BILAN ACTIF

| ACTIF | Valeurs au 31/12/21 | | | Valeurs au 31/12/20 |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| | Val. Brutes | Amort. & dépréc. | Val. Nettes | |
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| ACTIF IMMOBILISE | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | 13 185,78 | 13 185,78 | | |
| Fonds commercial (1) | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 1 029,10 | 269,10 | 760,00 | 760,00 |
| Immobilisations incorporelles en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations tech., matériel et outillages industriels | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | 55 233,32 | 43 921,63 | 11 311,69 | 15 876,95 |
| Immobilisations corporelles en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations financières (2) | | | | |
| Participations | 45 700,00 | 45 300,00 | 400,00 | 400,00 |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | 100,00 | | 100,00 | 100,00 |
| TOTAL (I) | 115 248,20 | 102 676,51 | 12 571,69 | 17 136,95 |
| ACTIF CIRCULANT | | | | |
| Stocks et en-cours | | | | |
| Matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| En-cours de production (biens et services) | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| Créances | | | | |
| Créances Clients et Comptes rattachés (3) | 107 498,97 | 4 592,64 | 102 906,33 | 216 331,00 |
| Personnel et comptes rattachés (3) | 4 400,00 | | 4 400,00 | 4 400,00 |
| Créances fiscales et sociales (3) | 5 706,02 | | 5 706,02 | 5 035,32 |
| Autres créances (3) | 1 127 334,16 | 659 977,64 | 467 356,52 | 391 099,12 |
| Débiteurs divers (3) | 23 277,24 | | 23 277,24 | 23 363,47 |
| Capital souscrit - appelé non versé | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Actions propres | | | | |
| Autres titres | | | | |
| Instrument de trésorerie | | | | |
| Disponibilités | | | | 107 725,72 |
| Charges constatées d'avance (3) | 2 031,63 | | 2 031,63 | 3 827,95 |
| TOTAL (II) | 1 270 248,02 | 664 570,28 | 605 677,74 | 751 782,58 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | | | | |
| Primes de remboursement des emprunts (IV) | | | | |
| Écarts de conversion actif (V) | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL(I + II + III + IV + V) | 1 385 496,22 | 767 246,79 | 618 249,43 | 768 919,53 |
| (1) Dont droit au bail | | | | |
| (2) Dont à moins d'un an (brut) | | | | |
| (3) Dont à plus d'un an (brut) | | | | |

BILAN PASSIF

| PASSIF | Valeurs au 31/12/21 | Valeurs au 31/12/20 |
|---|------------------------|------------------------|
| CAPITAUX PROPRES | | |
| Capital (dont versé : 200 000,00) | 200 000,00 | 200 000,00 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Écarts de réévaluation | | |
| Écart d'équivalence | | |
| Réserves | | |
| Réserve légale | 20 000,00 | 20 000,00 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau | 100 872,74 | 66 337,52 |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) | 35 771,62 | 34 535,22 |
| SITUATION NETTE | 356 644,36 | 320 872,74 |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| TOTAL (I) | 356 644,36 | 320 872,74 |
| AUTRES FONDS PROPRES | | |
| Produit des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| TOTAL (I) Bis | | |
| PROVISIONS | | |
| Provisions pour risques | | 150 000,00 |
| Provisions pour charges | | |
| TOTAL (II) | | 150 000,00 |
| DETTES (1) | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2) | 200 398,09 | 191 500,00 |
| Emprunts et dettes financières diverses (3) | 591,31 | 5 616,69 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés | 39 464,47 | 39 843,96 |
| Dettes fiscales et sociales | 21 151,20 | 61 086,14 |
| Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | |
| Instruments de trésorerie | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| TOTAL (III) | 261 605,07 | 298 046,79 |
| Écarts de conversion passif (IV) | | |
| TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV) | 618 249,43 | 768 919,53 |
| <i>(1) Dont à plus d'un an</i> | | <i>162 775,00</i> |
| <i>(1) Dont à moins d'un an</i> | <i>261 605,07</i> | <i>135 271,79</i> |
| <i>(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques</i> | <i>8 898,09</i> | |
| <i>(3) Dont emprunts participatifs</i> | | |

COMPTES DE RESULTAT

| | Du 01/01/21 Au 31/12/21 | % CA | Du 01/01/20 Au 31/12/20 | % CA | Variation | |
|--|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|-----------------|----------------|
| | | | | | en valeur | en % |
| Produits d'exploitation (1) | | | | | | |
| Ventes de marchandises <i>dont à l'exportation :</i> | | | | | | |
| Production vendue (biens et services) <i>dont à l'exportation :</i> | 397 441 | 100,00 | 529 809 | 100,00 | -132 368 | -24,98 |
| Montant net du chiffre d'affaires | 397 441 | 100,00 | 529 809 | 100,00 | -132 368 | -24,98 |
| Production stockée | | | | | | |
| Production immobilisée | | | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | 1 250 | 0,24 | -1 250 | -100,00 |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges | 22 559 | 5,68 | 12 477 | 2,35 | 10 082 | 80,81 |
| Autres produits | 117 | 0,03 | 3 | | 114 | |
| TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I) | 420 116 | 105,71 | 543 539 | 102,59 | -123 422 | -22,71 |
| Charges d'exploitation (2) | | | | | | |
| Achats de marchandises | | | | | | |
| Variation de stocks | | | | | | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements | | | | | | |
| Variation de stocks | | | | | | |
| Autres achats et charges externes | 273 987 | 68,94 | 341 466 | 64,45 | -67 479 | -19,76 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 34 925 | 8,79 | 40 280 | 7,60 | -5 355 | -13,29 |
| Salaires et traitements | 151 119 | 38,02 | 159 255 | 30,06 | -8 137 | -5,11 |
| Charges sociales | 46 075 | 11,59 | 45 677 | 8,62 | 398 | 0,87 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations | | | | | | |
| Sur immobilisations : dot. aux amortissements | 4 565 | 1,15 | 4 322 | 0,82 | 243 | 5,63 |
| Sur immobilisations : dot. aux dépréciations | | | | | | |
| Sur actif circulant : dot. aux dépréciations | 10 454 | 2,63 | 868 | 0,16 | 9 586 | |
| Dotations aux provisions | | | | | | |
| Autres charges | 167 | 0,04 | 8 | | 159 | |
| TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II) | 521 292 | 131,16 | 591 876 | 111,71 | -70 584 | -11,93 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II) | -101 176 | -25,46 | -48 337 | -9,12 | -52 839 | -109,31 |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | | | | | | |
| Bénéfice ou perte transférée (III) | | | | | | |
| Perte ou bénéfice transféré (IV) | | | | | | |

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTES DE RESULTAT

| | Du 01/01/21 Au 31/12/21 | % du CA | Du 01/01/20 Au 31/12/20 | % du CA | Variation | |
|---|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|----------------|----------------|
| | | | | | en valeur | en % |
| Produits financiers | | | | | | |
| De participation (3) | | | | | | |
| Autres valeurs mobilières et créances d'actif immo(3) | | | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés (3) | 3 882 | 0,98 | 3 493 | 0,66 | 388 | 11,12 |
| Reprises sur prov. et dépréciations, transf. charges | | | | | | |
| Différences positives de change | | | | | | |
| Produits nets sur cessions de val.mob. de placement | | | | | | |
| TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V) | 3 882 | 0,98 | 3 493 | 0,66 | 388 | 11,12 |
| Charges financières | | | | | | |
| Dot. amortissements, dépréciations, provisions | | | | | | |
| Intérêts et charges assimilées (4) | 2 282 | 0,57 | | | 2 282 | |
| Différences négatives de change | | | | | | |
| Charges sur cessions de valeurs mob. de placement | | | | | | |
| TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI) | 2 282 | 0,57 | | | 2 282 | |
| RÉSULTAT FINANCIER (V - VI) | 1 599 | 0,40 | 3 493 | 0,66 | -1 894 | -54,21 |
| RÉSULTAT COURANT avt impôts (I-II+III-IV+V-VI) | -99 576 | -25,05 | -44 844 | -8,46 | -54 732 | -122,05 |
| Produits exceptionnels | | | | | | |
| Sur opérations de gestion | | | 3 000 | 0,57 | -3 000 | -100,00 |
| Sur opérations en capital | | | | | | |
| Reprises sur prov., dépréc., transferts de charges | 150 000 | 37,74 | 81 661 | 15,41 | 68 339 | 83,69 |
| TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII) | 150 000 | 37,74 | 84 661 | 15,98 | 65 339 | 77,18 |
| Charges exceptionnelles | | | | | | |
| Sur opérations de gestion | 6 889 | 1,73 | 236 | 0,04 | 6 653 | |
| Sur opérations en capital | | | | | | |
| Dot. amortissements, dépréc., provisions | | | | | | |
| TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII) | 6 889 | 1,73 | 236 | 0,04 | 6 653 | |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | 143 111 | 36,01 | 84 425 | 15,94 | 58 686 | 69,51 |
| Participation des salariés aux résultats (IX) | | | | | | |
| Impôt sur les bénéfices (X) | 7 763 | 1,95 | 5 046 | 0,95 | 2 717 | 53,84 |
| TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII) | 573 998 | 144,42 | 631 693 | 119,23 | -57 695 | -9,13 |
| TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 538 226 | 135,42 | 597 158 | 112,71 | -58 932 | -9,87 |
| Bénéfice ou Perte | 35 772 | 9,00 | 34 535 | 6,52 | 1 236 | 3,58 |

(3) Dont produits concernant les entités liées

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

BILAN ACTIF DETAILLE

| ACTIF | Valeurs au 31/12/21 | | | Valeurs au 31/12/20 |
|---|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| | Val. Brutes | Amort. & dépréc. | Val. Nettes | |
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| ACTIF IMMOBILISE | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | 13 185,78 | 13 185,78 | | |
| <i>CONCESS.BREVETS LOGICIELS</i> | 13 185,78 | | 13 185,78 | 13 185,78 |
| <i>AMORT.CONC.BREVETS LOGIC.</i> | | 13 185,78 | -13 185,78 | -13 185,78 |
| Fonds commercial (1) | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 1 029,10 | 269,10 | 760,00 | 760,00 |
| <i>AUTRES IMMOS.INCORPOREL.</i> | 1 029,10 | | 1 029,10 | 1 029,10 |
| <i>AMORT.AUTRES IMMO.INCORP.</i> | | 269,10 | -269,10 | -269,10 |
| Immobilisations incorporelles en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations tech., matériel et outillages industriels | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | 55 233,32 | 43 921,63 | 11 311,69 | 15 876,95 |
| <i>INSTAL.AGENC.DIVERS</i> | 16 311,65 | | 16 311,65 | 16 311,65 |
| <i>MATERIEL DE TRANSPORT</i> | 6 750,00 | | 6 750,00 | 6 750,00 |
| <i>MATERIEL INFORMATIQUE</i> | 22 054,11 | | 22 054,11 | 22 054,11 |
| <i>MOBILIER</i> | 10 117,56 | | 10 117,56 | 10 117,56 |
| <i>AMORT.AG.CONS.DIVERSES</i> | | 10 881,41 | -10 881,41 | -8 951,77 |
| <i>AMORT.MATERIEL DE TRANSP.</i> | | 6 750,00 | -6 750,00 | -6 750,00 |
| <i>AMORT. IMMO. CORP.</i> | | 20 105,08 | -20 105,08 | -18 498,69 |
| <i>AMORT. MOBILIER</i> | | 6 185,14 | -6 185,14 | -5 155,91 |
| Immobilisations corporelles en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations financières (2) | | | | |
| Participations | 45 700,00 | 45 300,00 | 400,00 | 400,00 |
| <i>DEVIS NICE</i> | 9 900,00 | | 9 900,00 | 9 900,00 |
| <i>DEVIS CANNES</i> | 9 900,00 | | 9 900,00 | 9 900,00 |
| <i>FI PARIS</i> | 25 500,00 | | 25 500,00 | 25 500,00 |
| <i>TITRES SCICV ST FRANCOIS</i> | 400,00 | | 400,00 | 400,00 |
| <i>PROV DEPREC TITRES DEVIS NICE</i> | | 9 900,00 | -9 900,00 | -9 900,00 |
| <i>PROV DEPREC TITRES DEVI CANNES</i> | | 9 900,00 | -9 900,00 | -9 900,00 |
| <i>PROV.DEPREC TITRES FI PARIS</i> | | 25 500,00 | -25 500,00 | -25 500,00 |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | 100,00 | | 100,00 | 100,00 |
| <i>DEPOTS & CAUTIONNEMENTS</i> | 100,00 | | 100,00 | 100,00 |
| TOTAL (I) | 115 248,20 | 102 676,51 | 12 571,69 | 17 136,95 |
| ACTIF CIRCULANT | | | | |
| Stocks et en-cours | | | | |
| Matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| En-cours de production (biens et services) | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |

BILAN ACTIF DETAILLE

| ACTIF | Valeurs au 31/12/21 | | | Valeurs au 31/12/20 |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| | Val. Brutes | Amort. & dépréc. | Val. Nettes | |
| Créances | | | | |
| Créances Clients et Comptes rattachés (3) | 107 498,97 | 4 592,64 | 102 906,33 | 216 331,00 |
| Personnel et comptes rattachés (3) | 4 400,00 | | 4 400,00 | 4 400,00 |
| <i>AVANCE ACPTÉ AU PERSONNEL</i> | <i>4 400,00</i> | | <i>4 400,00</i> | <i>4 400,00</i> |
| Créances fiscales et sociales (3) | 5 706,02 | | 5 706,02 | 5 035,32 |
| <i>TVA DED ABS</i> | <i>3 669,44</i> | | <i>3 669,44</i> | <i>2 558,81</i> |
| <i>CREDIT DE TVA A REPORTER</i> | <i>198,00</i> | | <i>198,00</i> | |
| <i>TVA SUR FACT.NON PARVENUES</i> | <i>1 838,58</i> | | <i>1 838,58</i> | <i>2 476,51</i> |
| Autres créances (3) | 1 127 334,16 | 659 977,64 | 467 356,52 | 391 099,12 |
| Débiteurs divers (3) | 23 277,24 | | 23 277,24 | 23 363,47 |
| <i>CREANCE LCP</i> | | | | <i>6 826,31</i> |
| <i>TF FIO 2020 REMBOURSEMENT</i> | | | | <i>1 389,00</i> |
| <i>SCI FONTMURANO</i> | <i>300,00</i> | | <i>300,00</i> | |
| <i>FI LES ORANGERS</i> | <i>1 361,00</i> | | <i>1 361,00</i> | |
| <i>JLG LA CENTRALE</i> | <i>21 616,24</i> | | <i>21 616,24</i> | <i>21 974,47</i> |
| <i>DEPRECIATION CREANCE LCP</i> | | | | <i>-6 826,31</i> |
| Capital souscrit - appelé non versé | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Actions propres | | | | |
| Autres titres | | | | |
| Instruments de trésorerie | | | | |
| Disponibilités | | | | 107 725,72 |
| <i>CREDIT AGRICOLE</i> | | | | <i>107 725,72</i> |
| Charges constatées d'avance (3) | 2 031,63 | | 2 031,63 | 3 827,95 |
| <i>CHARGES CONSTAT.D'AVANCE</i> | <i>2 031,63</i> | | <i>2 031,63</i> | <i>3 827,95</i> |
| TOTAL (II) | 1 270 248,02 | 664 570,28 | 605 677,74 | 751 782,58 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | | | | |
| Primes de remboursement des emprunts (IV) | | | | |
| Écarts de conversion actif (V) | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL(I + II + III + IV + V) | 1 385 496,22 | 767 246,79 | 618 249,43 | 768 919,53 |
| (1) Dont droit au bail | | | | |
| (2) Dont à moins d'un an (brut) | | | | |
| (3) Dont à plus d'un an (brut) | | | | |

BILAN PASSIF DETAILLE

| PASSIF | Valeurs au 31/12/21 | Valeurs au 31/12/20 |
|---|------------------------|------------------------|
| CAPITAUX PROPRES | | |
| Capital (dont versé : 200 000,00) | 200 000,00 | 200 000,00 |
| <i>CAPITAL APPELE VERSE</i> | <i>200 000,00</i> | <i>200 000,00</i> |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Écarts de réévaluation | | |
| Écart d'équivalence | | |
| Réserves | | |
| Réserve légale | 20 000,00 | 20 000,00 |
| <i>RESERVE LEGALE PROP.DITE</i> | <i>20 000,00</i> | <i>20 000,00</i> |
| Réerves statutaires ou contractuelles | | |
| Réerves réglementées | | |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau | 100 872,74 | 66 337,52 |
| <i>REPORT A NOUVEAU</i> | <i>100 872,74</i> | <i>66 337,52</i> |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) | 35 771,62 | 34 535,22 |
| SITUATION NETTE | 356 644,36 | 320 872,74 |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| TOTAL (I) | 356 644,36 | 320 872,74 |
| AUTRES FONDS PROPRES | | |
| Produit des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| TOTAL (I) Bis | | |
| PROVISIONS | | |
| Provisions pour risques | | 150 000,00 |
| <i>PROV POUR RISQUES ET CHARGES</i> | | <i>150 000,00</i> |
| Provisions pour charges | | |
| TOTAL (II) | | 150 000,00 |
| DETTES (1) | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2) | 200 398,09 | 191 500,00 |
| <i>EMPRUNTS AUPRES DES ETABLISS.</i> | <i>191 500,00</i> | <i>191 500,00</i> |
| <i>CREDIT AGRICOLE</i> | <i>8 898,09</i> | |
| Emprunts et dettes financières diverses (3) | 591,31 | 5 616,69 |
| <i>ASSOCIES JLM</i> | <i>591,31</i> | <i>5 616,69</i> |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés | 39 464,47 | 39 843,96 |
| Dettes fiscales et sociales | 21 151,20 | 61 086,14 |
| Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés | | |
| Instruments de trésorerie | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| TOTAL (III) | 261 605,07 | 298 046,79 |
| Écarts de conversion passif (IV) | | |
| TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV) | 618 249,43 | 768 919,53 |

BILAN PASSIF DETAILLE

| PASSIF | Valeurs au 31/12/21 | Valeurs au 31/12/20 |
|---|------------------------|------------------------|
| <i>(1) Dont à plus d'un an</i> | | 162 775,00 |
| <i>(1) Dont à moins d'un an</i> | 261 605,07 | 135 271,79 |
| <i>(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques</i> | 8 898,09 | |
| <i>(3) Dont emprunts participatifs</i> | | |

COMPTES DE RESULTAT DETAILLE

| | Du 01/01/21 Au 31/12/21 | % CA | Du 01/01/20 Au 31/12/20 | % CA | Variation | |
|--|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | | | | | en valeur | en % |
| Produits d'exploitation (1) | | | | | | |
| Production vendue (biens et services) | 397 440,56 | 100,00 | 529 808,88 | 100,00 | -132 368,32 | -24,98 |
| COM & COURTAG PRET IMMO | 238 735,75 | 60,07 | 411 590,27 | 77,69 | -172 854,52 | -42,00 |
| COM & COURTAG ASSURANCE | 18 968,56 | 4,77 | 23 746,23 | 4,48 | -4 777,67 | -20,12 |
| PRODUIT DES ACTIVITES ANNEXES | 134 382,25 | 33,81 | 94 472,38 | 17,83 | 39 909,87 | 42,25 |
| PRODUIT ACTIVITES ANNEXES EXO | 5 354,00 | 1,35 | | | 5 354,00 | |
| Montant net du chiffre d'affaires | 397 440,56 | 100,00 | 529 808,88 | 100,00 | -132 368,32 | -24,98 |
| Subventions d'exploitation | | | 1 250,00 | 0,24 | -1 250,00 | -100,00 |
| SUBVENTIONS D EXPLOITATION | | | 1 250,00 | 0,24 | -1 250,00 | -100,00 |
| Reprises sur provisions (amorts), transferts charges | 22 559,08 | 5,68 | 12 476,93 | 2,35 | 10 082,15 | 80,81 |
| REP.DEPRECIATIONS DES CREANCES | 6 826,31 | 1,72 | | | 6 826,31 | |
| TRANSFERTS DE CHARGES EXPLOIT. | 15 732,77 | 3,96 | 12 476,93 | 2,35 | 3 255,84 | 26,09 |
| Autres produits | 116,57 | 0,03 | 2,81 | | 113,76 | |
| PRODUITS DIV.GESTION COUR | 116,57 | 0,03 | 2,81 | | 113,76 | |
| TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (1) | 420 116,21 | 105,71 | 543 538,62 | 102,59 | -123 422,41 | -22,71 |
| Charges d'exploitation (2) | | | | | | |
| Autres achats et charges externes | 273 987,04 | 68,94 | 341 466,02 | 64,45 | -67 478,98 | -19,76 |
| AC FICHES CONTACTS INTERNET | 7 264,47 | 1,83 | 5 569,60 | 1,05 | 1 694,87 | 30,43 |
| FOURNITURES ELECTRICITE | 3 345,95 | 0,84 | 4 085,59 | 0,77 | -739,64 | -18,10 |
| ACHATS CARBURANT | 1 812,99 | 0,46 | 1 527,13 | 0,29 | 285,86 | 18,72 |
| FOURN.ENTRET.&PETIT EQUIP | 7 192,97 | 1,81 | 9 228,00 | 1,74 | -2 035,03 | -22,05 |
| FOURNIT.ADMINISTRATIVES | 3 656,31 | 0,92 | 3 979,00 | 0,75 | -322,69 | -8,11 |
| LOCATION RUE BLACAS NICE | | | 4 200,00 | 0,79 | -4 200,00 | -100,00 |
| LOCATION 8 RUE CENTRALE NICE | 45 000,00 | 11,32 | 26 250,00 | 4,95 | 18 750,00 | 71,43 |
| LOCATION PLACE PARKING | 1 066,64 | 0,27 | 1 599,96 | 0,30 | -533,32 | -33,33 |
| LOCATIONS MOBILIERES | | | 1 245,05 | 0,23 | -1 245,05 | -100,00 |
| LOCATIONS MAT.TECHNIQUE | -453,09 | -0,11 | 1 071,13 | 0,20 | -1 524,22 | -142,30 |
| LOCATION BNP LEASE COPIEUR | 7 105,52 | 1,79 | 7 105,52 | 1,34 | | |
| CHARGES LOCATIVES | 2 779,29 | 0,70 | 4 802,79 | 0,91 | -2 023,50 | -42,13 |
| ENTRETIEN IMMOBILIER | 15 462,16 | 3,89 | 9 291,02 | 1,75 | 6 171,14 | 66,42 |
| ENTRETIEN MATERIEL | 33,06 | 0,01 | | | 33,06 | |
| MAINTENANCE | 1 955,48 | 0,49 | 1 789,81 | 0,34 | 165,67 | 9,26 |
| ASSURANCE | 9 017,73 | 2,27 | 9 762,66 | 1,84 | -744,93 | -7,63 |
| GARANTIE BPI PGE | 1 037,28 | 0,26 | | | 1 037,28 | |
| DOCUMENTATION TECHNIQUE | | | 83,34 | 0,02 | -83,34 | -100,00 |
| HONORAIRES | 6 700,00 | 1,69 | 6 150,00 | 1,16 | 550,00 | 8,94 |
| HONORAIRES JURIDIQUES | 2 072,54 | 0,52 | 6 096,98 | 1,15 | -4 024,44 | -66,01 |
| HONORAIRES SOCIAUX | 1 740,00 | 0,44 | 2 430,00 | 0,46 | -690,00 | -28,40 |
| HONORAIRES DIVERS | 1 536,67 | 0,39 | 5 251,92 | 0,99 | -3 715,25 | -70,74 |
| FRAIS ACTES & CONTENTIEUX | 2 627,25 | 0,66 | 1 517,69 | 0,29 | 1 109,56 | 73,11 |
| RETROCESSION COMMISSIONS | 101 147,15 | 25,45 | 139 419,09 | 26,31 | -38 271,94 | -27,45 |
| PUBLICITE | 20 222,06 | 5,09 | 43 271,62 | 8,17 | -23 049,56 | -53,27 |
| CADEAUX A LA CLIENTELE | 4 254,83 | 1,07 | 2 467,74 | 0,47 | 1 787,09 | 72,42 |
| POURBOIRES DONS COURANTS | 10,00 | | | | 10,00 | |
| VOYAGES ET DEPLACEMENTS | 2 981,91 | 0,75 | 6 790,01 | 1,28 | -3 808,10 | -56,08 |
| MISSIONS | 12 398,01 | 3,12 | 8 975,10 | 1,69 | 3 422,91 | 38,14 |
| FRAIS POSTAUX | 673,42 | 0,17 | 934,47 | 0,18 | -261,05 | -27,94 |
| FRAIS TELECOMMUNICATION | 8 245,47 | 2,07 | 21 882,08 | 4,13 | -13 636,61 | -62,32 |
| SERVICES BANCAIRES | 722,97 | 0,18 | 1 040,08 | 0,20 | -317,11 | -30,49 |
| CONCOURS DIVERS (COTISATIONS.) | 1 558,00 | 0,39 | 2 798,64 | 0,53 | -1 240,64 | -44,33 |
| COTIS. PROFESSIONNELLES | 550,00 | 0,14 | 550,00 | 0,10 | | |
| FORMATION DU PERSONNEL | 270,00 | 0,07 | 300,00 | 0,06 | -30,00 | -10,00 |

COMpte DE RESULTAT DETAILLE

| | Du 01/01/21 Au 31/12/21 | % CA | Du 01/01/20 Au 31/12/20 | % CA | Variation | |
|--|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|-------------------|----------------|
| | | | | | en valeur | en % |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 34 925,28 | 8,79 | 40 279,97 | 7,60 | -5 354,69 | -13,29 |
| <i>TAXE SUR LES SALAIRES</i> | 11 035,00 | 2,78 | 6 276,00 | 1,18 | 4 759,00 | 75,83 |
| <i>TAXE APPRENTISSAGE</i> | 809,87 | 0,20 | 664,10 | 0,13 | 145,77 | 21,95 |
| <i>FORMATION CONTINUE (ORG.)</i> | 758,05 | 0,19 | 1 303,00 | 0,25 | -544,95 | -41,82 |
| <i>CET</i> | 3 114,00 | 0,78 | 3 666,00 | 0,69 | -552,00 | -15,06 |
| <i>TAXES FONCIERES</i> | | | 4 423,60 | 0,83 | -4 423,60 | -100,00 |
| <i>TAXES SUR LE C.A. NON RECUPER.</i> | 13 535,36 | 3,41 | 19 916,27 | 3,76 | -6 380,91 | -32,04 |
| <i>CSG DEDUCTIBLE</i> | 5 673,00 | 1,43 | 4 031,00 | 0,76 | 1 642,00 | 40,73 |
| Salaires et traitements | 151 118,60 | 38,02 | 159 255,19 | 30,06 | -8 136,59 | -5,11 |
| <i>SALAIRES APPOINTEMENTS</i> | 119 099,99 | 29,97 | 88 587,05 | 16,72 | 30 512,94 | 34,44 |
| <i>CONGES PAYES</i> | -8 432,94 | -2,12 | 658,06 | 0,12 | -9 091,00 | |
| <i>INDEMNITES ET AVANTAGES DIVERS</i> | 188,76 | 0,05 | 337,22 | 0,06 | -148,46 | -44,02 |
| <i>INDEMNITE ACTIVITE PARTIELLE</i> | -337,21 | -0,08 | 2 272,48 | 0,43 | -2 609,69 | -114,84 |
| <i>INDEMNITES RUPTURES CONV.</i> | | | 3 400,38 | 0,64 | -3 400,38 | -100,00 |
| <i>REMUN. TRAVAIL EXPLOITANT</i> | 40 600,00 | 10,22 | 64 000,00 | 12,08 | -23 400,00 | -36,56 |
| Charges sociales | 46 074,72 | 11,59 | 45 676,99 | 8,62 | 397,73 | 0,87 |
| <i>COTISATIONS A L'URSSAF</i> | 25 725,99 | 6,47 | 18 793,28 | 3,55 | 6 932,71 | 36,89 |
| <i>EXONERATIONS URSSAF</i> | -3 410,00 | -0,86 | | | -3 410,00 | |
| <i>PREVOYANCE</i> | 1 579,58 | 0,40 | 1 335,12 | 0,25 | 244,46 | 18,31 |
| <i>COTISATION CAISSES DE RETRAITE</i> | 5 952,60 | 1,50 | 4 205,97 | 0,79 | 1 746,63 | 41,53 |
| <i>CHARGES S/SALAIR.PROVIS.</i> | -3 027,92 | -0,76 | -164,07 | -0,03 | -2 863,85 | |
| <i>COTIS.SOC.PERS.EXPLOITANT</i> | 10 761,33 | 2,71 | 13 735,00 | 2,59 | -2 973,67 | -21,65 |
| <i>RET.COMPL ET FACULTATIVES</i> | 7 633,64 | 1,92 | 5 696,69 | 1,08 | 1 936,95 | 34,00 |
| <i>MEDECINE DU TRAVAIL</i> | 412,50 | 0,10 | 495,00 | 0,09 | -82,50 | -16,67 |
| <i>AUTRES CHARGES DE PERSONNEL</i> | 447,00 | 0,11 | 1 580,00 | 0,30 | -1 133,00 | -71,71 |
| Dot. aux amortissements et dépréc. | | | | | | |
| Sur immobilisations : dot. aux amortissements | 4 565,26 | 1,15 | 4 322,08 | 0,82 | 243,18 | 5,63 |
| <i>DOT.AMORT.IMMO.CORPOR.</i> | 4 565,26 | 1,15 | 4 322,08 | 0,82 | 243,18 | 5,63 |
| Sur actif circulant : dot. aux dépréciations | 10 454,00 | 2,63 | 868,00 | 0,16 | 9 586,00 | |
| <i>DOT.PROV.ACTIF CIRCULANT</i> | 10 454,00 | 2,63 | 868,00 | 0,16 | 9 586,00 | |
| Autres charges | 167,11 | 0,04 | 7,63 | | 159,48 | |
| <i>CHARGES DIV.GEST.COURANTE</i> | 167,11 | 0,04 | 7,63 | | 159,48 | |
| TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II) | 521 292,01 | 131,16 | 591 875,88 | 111,71 | -70 583,87 | -11,93 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II) | -101 175,80 | -25,46 | -48 337,26 | -9,12 | -52 838,54 | -109,31 |
| Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun | | | | | | |
| Produits financiers | | | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés (3) | 3 881,68 | 0,98 | 3 493,30 | 0,66 | 388,38 | 11,12 |
| <i>AUTRES PRODUITS FINANCIERS</i> | 3 881,68 | 0,98 | 3 493,30 | 0,66 | 388,38 | 11,12 |
| TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V) | 3 881,68 | 0,98 | 3 493,30 | 0,66 | 388,38 | 11,12 |
| Charges financières | | | | | | |
| Intérêts et charges assimilées (4) | 2 282,20 | 0,57 | | | 2 282,20 | |
| <i>CHARGES D'INTERETS</i> | 1 014,21 | 0,26 | | | 1 014,21 | |
| <i>INTERETS BANCAIRES</i> | 614,39 | 0,15 | | | 614,39 | |
| <i>AUTRES CHARGES FINANCIERES</i> | 653,60 | 0,16 | | | 653,60 | |
| TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI) | 2 282,20 | 0,57 | | | 2 282,20 | |

COMPTES DE RESULTAT DETAILLE

| | Du 01/01/21 Au 31/12/21 | % CA | Du 01/01/20 Au 31/12/20 | % CA | Variation | |
|--|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|-------------------|----------------|
| | | | | | en valeur | en % |
| RÉSULTAT FINANCIER (V - VI) | 1 599,48 | 0,40 | 3 493,30 | 0,66 | -1 893,82 | -54,21 |
| RÉSULTAT COURANT <small>avt impôts (I-II+III-IV+V-VI)</small> | -99 576,32 | -25,05 | -44 843,96 | -8,46 | -54 732,36 | -122,05 |
| Produits exceptionnels | | | | | | |
| Sur opérations de gestion | | | 3 000,00 | 0,57 | -3 000,00 | -100,00 |
| <i>AUTRES PROD. EXCEPT.OPE.GEST.</i> | | | 3 000,00 | 0,57 | -3 000,00 | -100,00 |
| Reprises sur prov., dépréc. et transf. de charges | 150 000,00 | 37,74 | 81 661,38 | 15,41 | 68 338,62 | 83,69 |
| <i>REP.PROV.EXCEPTIONNELS</i> | 150 000,00 | 37,74 | 81 661,38 | 15,41 | 68 338,62 | 83,69 |
| TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII) | 150 000,00 | 37,74 | 84 661,38 | 15,98 | 65 338,62 | 77,18 |
| Charges exceptionnelles | | | | | | |
| Sur opérations de gestion | 6 889,06 | 1,73 | 236,20 | 0,04 | 6 652,86 | |
| <i>PENALITES ET AMENDES</i> | 62,75 | 0,02 | 236,20 | 0,04 | -173,45 | -73,43 |
| <i>CREANCES DEVENUES IRRECOUVR.</i> | 6 826,31 | 1,72 | | | 6 826,31 | |
| TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII) | 6 889,06 | 1,73 | 236,20 | 0,04 | 6 652,86 | |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII) | 143 110,94 | 36,01 | 84 425,18 | 15,94 | 58 685,76 | 69,51 |
| Impôt sur les bénéfices (X) | 7 763,00 | 1,95 | 5 046,00 | 0,95 | 2 717,00 | 53,84 |
| <i>IMPOT SUR LES SOCIETES</i> | 7 763,00 | 1,95 | 5 046,00 | 0,95 | 2 717,00 | 53,84 |
| TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII) | 573 997,89 | 144,42 | 631 693,30 | 119,23 | -57 695,41 | -9,13 |
| TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 538 226,27 | 135,42 | 597 158,08 | 112,71 | -58 931,81 | -9,87 |
| Bénéfice ou Perte | 35 771,62 | 9,00 | 34 535,22 | 6,52 | 1 236,40 | 3,58 |