

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

Le présent document reçoit l'approbation totale de QOKKA Invest

LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS (FSMA)

13/02/2023

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

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

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

A. Risques liés à l'émetteur

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

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

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

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

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

B. Risques liés aux obligations

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

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

C. Risques liés à l'Offre

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de deux cents trente-deux mille cinq cents (232 500) euros. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

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

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

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

2. Activité de l'Emetteur

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

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

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

3. Actionnariat

Actionnaires :

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

4. Opérations conclues par l'Emetteur

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

5. Organe d'administration

Composition :

- Thomas DOBENSKI, président.

Rémunération :

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

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

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

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

7. Conflits d'intérêts

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

8. Identité du commissaire

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

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels relatifs aux exercices clos au 31/12/2021 (voir annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

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

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 06/10/2022 ses capitaux propres s'élèvent à – 84 105 €.

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

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

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

C. Identité de l'offreur

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

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	310 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	232 500 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	13/02/2023
Date de fermeture de l'Offre	15/02/2023
Date d'émission prévue des obligations	15/02/2023

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 trois cents dix mille (310 000) euros. 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 27/07/2022 conclu entre d’une part l’Emetteur et d’autre part Raizers relatif à l’Emprunt Obligataire.

La souscription aux trois cents dix mille (310000) 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 15/02/2023.

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 15/02/2023.

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

1. Activité de l'émetteur et de son projet

A. Opération

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

L'opération porte sur l'acquisition d'une maison individuelle avec piscine située au [1117 chemin du Mathias dans la commune de Limonest \(69760\)](#).

Après la réitération, l'opérateur prévoit une légère réfection du bâti pour remettre celui-ci au goût du jour et une découpe du terrain sur lequel est situé la maison. L'opérateur prévoit une réitération de l'acte à la mi-février 2023 puis des travaux de rénovation en mars 2023. Une fois ceux-ci terminés et la découpe du terrain effectuée (la déclaration préalable ayant été purgée de tout recours au 30/01/2023), l'opérateur prévoit une revente de l'actif à l'horizon juin 2023.

Raizers est sollicité pour **financer une quote-part des fonds propres demandés par la banque** dans le cadre du prêt principal accordé par la Banque Cantonale de Genève. L'emprunt sera garanti par une **Garantie à Première Demande** émanant de MARX Invest SAS, une **Garantie à Première Demande** émanant de KABLANSKY SAS, et une **caution personnelle notariée** du dirigeant (Thomas DOBENSKI) dont le patrimoine couvre largement le montant de la caution.

Emplacement

Le projet est situé à Limonest, une petite commune se trouvant au cœur des Monts-d'or. Lieu de vie très prisé situé à proximité immédiate de la ville de Lyon (20 minutes en voiture), celle-ci compte environ 4 000 habitants. Elle dispose d'un accès immédiat à l'A89 et à la N7. Tout en restant une ville de petite taille, elle reste néanmoins vivante et jouit d'une attractivité importante de par sa localisation et son confort de vie. En plus des cafés, restaurants et commerces, la ville est située à proximité de la commune d'Ecully (moins de 10 minutes en voiture) qui accueille des établissements universitaires de renom comme l'Ecole Centrale, EM Lyon et l'université Bocuse.

Le bien de l'opération est situé à proximité d'une ligne TER (Gare de Limonest-Dardilly à 10 minutes de la gare Saint-Paul) et proche de l'aéroport Lyon Saint Exupéry (40 min en voiture).

Zoom sur le programme

Lot n°	Niveau	Typologie	m²	Annexes	Prix/m²	Prix de vente	Précommercialisé
1	RDC	Maison	255	Jardin 1 000 m²	5 100	1 300 500	non
2	RDC	Terrain	1 000		550	550 000	non
TOTAL			1 255		1 475	1 850 500	

Travaux et prestataires

Travaux :

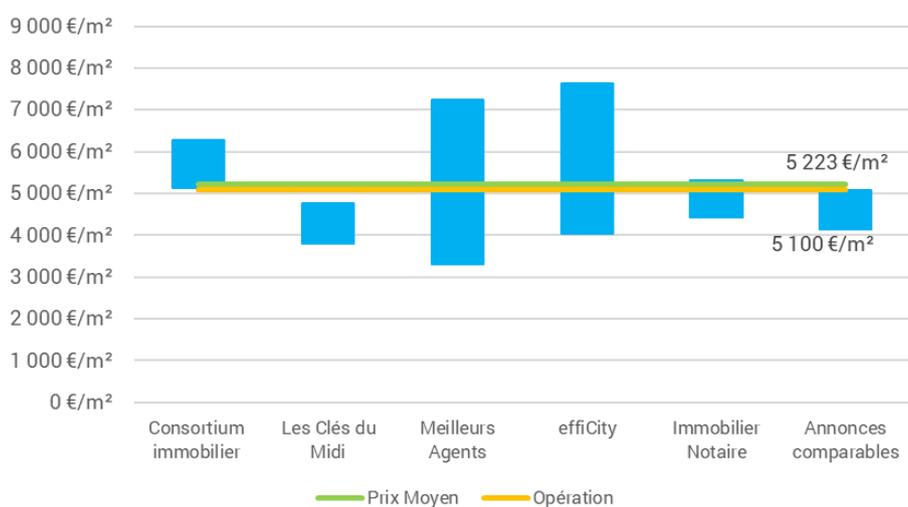
Une fois la division réalisée, l'opérateur prévoit quelques travaux de voiries, réseaux et distributions sur la partie terrain afin de le viabiliser. Les travaux intérieurs portent sur une réfection de la bâtisse (construction d'une nouvelle cuisine, d'une salle de bain et de toilettes, peintures et réfection des sols, remise à niveau de la plomberie et de l'installation électrique du bâtiment). Conformément au devis présenté par la SAS Kablansky, le montant des travaux s'élève à 280 000 € TTC soit 925 €/m² HT.

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

Les prestations d'architecte sont réalisées par Altea Experts, cabinet d'architecte basé dans le 9^{ème} arrondissement de Lyon. Les travaux seront réalisés par la SAS Kablansky qui est responsable de la maîtrise d'ouvrage. Celle-ci dépend directement de Marx Invest (société interne dédiée aux travaux de ses projets de marchand de biens et promotion immobilière).

Prix de marché

Prix marché bâti



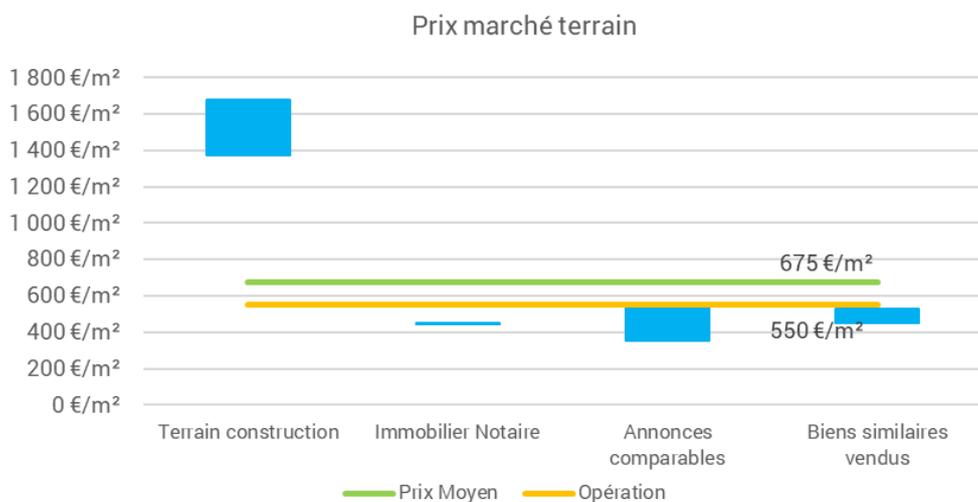
Le prix de vente de l'opérateur est très proche du prix moyen pratiqué sur le marché des maisons individuelles sur la commune de Lentilly.

Biens à vendre à proximité :

Description	Type : Maison

Maison sur 2 niveaux : Belle entrée sur un Grand espace de vie	Nb pièces : 4
	Surface : 221 m²
	Prix : 1 119 000 €
	Prix en €/m² : 5 063 €/m²
Grande maison familiale de 221 m²	Type : Maison
	Nb pièces : 6
	Surface : 230 m²
	Prix : 950 000 €
Ancien relais de chasse de plus de 200 m²	Prix en €/m² : 4 130 €/m²
	Type : Maison
	Nb pièces : 4
	Surface : 227 m²
PRIX MOYEN	Prix : 1 150 000 €
	Prix en €/m² : 5 066 €/m²
	4 753 €/m²

Vendue en	Adresse	Type	Nb pièce	Surface	Prix	Prix en €/m ²
mai-21	687 RTE DE LA GARDE	Maison	5	221 m ²	994 900 €	4 502 €/m ²
octobre-21	285 RTE DE LA GARDE	Maison	7	220 m ²	1 684 000 €	7 655 €/m ²
décembre-20	998 RTE DE LA GARDE	Maison	4	155 m ²	1 007 400 €	6 499 €/m ²
					PRIX MOYEN	6 219 €/m²



Le prix de vente de l'opérateur est inférieur au prix moyen pratiqué sur le marché des terrains constructibles sur la commune de Lentilly.

Description					
Environnement calme et arboré ce terrain de 760m²	Type : Terrain				
	Surface : 760 m ²				
	Prix : 340 000 €				
	Prix en €/m ² : 447 €/m ²				
Terrain constructible à vendre	Type : Terrain				
	Surface : 1 222 m ²				
	Prix : 549 600 €				
	Prix en €/m ² : 450 €/m ²				
Terrain de 1000 m² sur la commune de Limonest	Type : Terrain				
	Surface : 1 000 m ²				
	Prix : 530 000 €				
	Prix en €/m ² : 530 €/m ²				
PRIX MOYEN		476 €/m²			
Vendue en	Adresse	Type	Surface	Prix	Prix en €/m ²
juillet-20	RTE DU PUY D'OR	Terrain	715 m ²	380 000 €	531 €/m ²
avril-20	RTE DU PUY D'OR	Terrain	779 m ²	370 000 €	475 €/m ²
février-20	SANDAR	Terrain	801 m ²	368 000 €	459 €/m ²
				PRIX MOYEN	489 €/m²

Stratégie de commercialisation

Aucune pré commercialisation prévue à date. L'opérateur prévoit une commercialisation à partir du mois de Mai via sa plateforme en ligne, dépendant de sa foncière la SAS Anasky.

B. Planning prévisionnel



C. Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	1 850 500		1 850 500	5 100 €/m²
Coût d'acquisition	990 000		990 000	3 882 €/m²
Frais notaires	24 750		24 750	
Découpe	18 744	1 874	20 618	
Rénovation bâti	235 802	23 580	259 382	925 €/m²
Aléas travaux	11 667	2 333	14 000	5,00%
Frais financiers, frais de gestion et frais divers	19 450	3 890	23 340	
Coût de revient à l'acquisition	1 300 412		1 332 090	1 061 €/m²
Intérêts financiers	189 637		189 637	
Coût de revient total	1 490 049		1 521 727	1 213 €/m²
Marge nette			328 773	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>			17,80%	

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 :	52 330 €		3,9%
	Emprunt bancaire	969 760 €		72,8%
	Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	310 000 €		23,3%
Total besoins	1 332 090 €	Total ressources	1 332 090 €	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	15/02/2023
Date de remboursement	15//08/2023
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 14 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 15 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 12 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 clos au 31/12/2021 et 31/12/2020

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

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 310 000 EUROS
COMPOSE DE 310 000 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 QOKKA INVEST, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 69 chemin de Moulin Carron 69130 Ecully et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 898 793 435, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS

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

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement et uniquement utilisés pour l'acquisition d'une maison individuelle pour revente après rénovation du bâti existant et découpe du terrain à Limonest (l'« **Actif** »). L'opération est nommée Limonest », et est située au 1117 chemin du Mathias, 69760 Limonest, (l'« **Opération** »).

L'« **Actif** » est composé de :

- Une maison individuelle de 255m² avec terrain attenant de 1 000 m²
- Un terrain viabilisé de 1 000 m²

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal trois cent dix mille euros (310000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par trois cent dix mille (310000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'Article 12 du Contrat (les « **Obligations** »).

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

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

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

5 FORME DES OBLIGATIONS

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

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

6 PRIX D'EMISSION

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

7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

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

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 27/07/2022 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif à l'Emprunt Obligataire (le « **Contrat de prestation de services** »).

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux trois cents dix mille (310000) Obligations est ouverte à compter de la date de signature du Contrat (incluse) jusqu'à la Date d'Emission (tel que ce terme est défini ci-dessous) (incluse) au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

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

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1^{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 15/02/2023 (la « **Date d'Emission** »).

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

9 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

9.1 Durée de l'Emprunt Obligataire

Les Obligations sont émises pour une durée de 18 mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, un an et demi après la Date d'Emission (la « **Date d'Echéance** »), chaque Obligation aura été remboursée.

9.2 Option offerte à l'Emetteur

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

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

Par ailleurs, si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt Obligataire de six (6) mois, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 12 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 12 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 13 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 / CAUTION PERSONNELLE NOTARIEE

MARX Invest, société par actions simplifiée au capital de 1000 euros, dont le siège social est situé au 69 chemin de Moulin Carron 69130 Ecully, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 848146551, s'est engagée à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

KABLANSKY, société par actions simplifiée au capital de 1000 euros, dont le siège social est situé au 19 rue Littre 69009 LYON, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 884742479, s'est engagée à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

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

12 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.

13 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.

14 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.

15 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** »).

15.1 Remboursement anticipé total

En cas de remboursement de la totalité des Obligations avant la Date d'Echéance, le « **Montant de Remboursement Volontaire** » sera égal, pour chaque Obligation, à cent pour cent (100%) de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus.

Exemples illustratifs : pour un emprunt de 24 mois au taux de 10% annuel avec un taux d'intérêt minimum de 5%.

Exemple 1 (Remboursement anticipé total) : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'émetteur au bout de 2 mois, le taux d'intérêt (calculé au *pro rata*) devrait être de 1,67%. En effet, le calcul du taux d'intérêt sur 2 mois est le suivant : 10% d'intérêts x 2/12 mois = 1,67%.

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

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

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%.

15.2 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 12 du Contrat.

Si l'Emetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'Echéance, l'Article 15.1 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 :**
 - o L'émetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€), ces obligations seront donc annulées.
 - o Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 7,5% : $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$.
 - o Ce taux étant supérieur au taux d'intérêt minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt de 7,5% qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 7 500 € : $7,5\% \times 100\,000\text{€} = 7\,500\text{€}$.
 - o Ces intérêts seront payés au 12^{ème} mois.
 - o Les 100 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Au bout de 12 mois, l'émetteur devra payer les montants d'intérêts suivants :**
 - o Au titre de la 1^{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€.

16 REMBOURSEMENT AUTOMATIQUE D'OBLIGATIONS

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

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

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

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

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 15.

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

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

- non-constitution, à la date de versement des fonds, de l'une quelconque des sûretés prévues à l'Article 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 fautive ou inexacte à la date à laquelle elle a été faite ou réitérée ;
- en cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés de l'Emetteur ;
- en cas de destruction ou de dommages affectant tout ou partie de l'Actif ;
- en cas de cessation totale ou majoritaire de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;

- en cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;
- en cas de non-respect par l'Emetteur d'un Engagement de l'Emetteur (tel que défini ci-après), présent ou futur, pouvant affecter l'Opération dans son bon déroulé et/ou mettre en péril le Contrat ;
- en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur ou par l'une de ses Affiliées au titre d'un Endettement ; étant précisé que l'Emprunt Obligataire devient immédiatement 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 (Articles 11) ; et/ou
- aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 12 et 13).

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 maître d'œuvre ;

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

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

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 et/ou 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 :

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

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

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 :**

QOKKA INVEST
69 chemin de Moulin Carron
69130 Ecully
- **Pour Raizers :**

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

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 QOKKA Invest, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 69 chemin de Moulin Carron 69130 Ecully, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 898 793 435 (l'« **Emetteur** »), Raizers, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** » ou le « **Représentant de la Masse** ») et chacun des propriétaires des Obligations via le bulletin de souscription (les « **Porteurs** ») dans le cadre de l'Opération ; et
- aux dispositions des articles L.228-54 et suivants du Code de commerce (ou équivalent suite à une modification des dispositions légales) (les « **Dispositions Légales** »).

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

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

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

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

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

- négocier, conclure, exécuter et le cas échéant, me remettre tout avenant du Contrat portant notamment sur le montant de l'Emission (Article 4), la durée de la souscription (Article 8), la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) et/ou le paiement du principal et des intérêts (Article 19) ;
- négocier, conclure, exécuter, mettre en œuvre les garanties prévues aux Articles 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.

Signé par Thomas DOBENSKY
Le 09/02/2023

Signed with
universign



Signé par Grégoire LINDER
Le 09/02/2023

Signed with
universign



QOKKA INVEST

Représentée par : Thomas DOBENSKY

Titre : Président

RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER, Président de
1004 Cap, elle-même Directeur Général de RAIZERS



CABINET HR ASSOCIES

QOKKA INVEST

69 chemin du moulin carron
69130 ECULLY

Numéro SIRET : 89879343500014

DOSSIER COMPTABLE ET FISCAL ANNUEL

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

Sommaire

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

QOKKA INVEST

Attestation de présentation

Attestation de Présentation

ATTESTATION d'expert comptable

MISSION DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

Fait à PARIS
Le 19/05/2022

CABINET HR ASSOCIES

QOKKA INVEST

Bilan

Bilan

Présenté en Euros

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

Bilan (suite)

Présenté en Euros

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

QOKKA INVEST

Compte de résultat

Compte de résultat

Présenté en Euros

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

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

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

QOKKA INVEST

Bilan détaillé

Bilan détaillé

Présenté en Euros

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

Bilan détaillé (suite)

Présenté en Euros

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

QOKKA INVEST

Compte de résultat détaillé

Compte de résultat détaillé

Présenté en Euros

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

Présenté en Euros

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

QOKKA INVEST

Liasse 22 IS RS

Liasse 22 IS RS

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

①

BILAN SIMPLIFIÉ

DGFiP N° 2033-A-SD 2022

Désignation de l'entreprise		QOKKA INVEST		Néant <input type="checkbox"/> *	
Adresse de l'entreprise		69 chemin du moulin carron 69130 ECULLY			
SIRET		8 9 8 7 9 3 4 3 5 0 0 0 1 4			
Durée de l'exercice en nombre de mois *		0 9		Durée de l'exercice précédent *	
				Exercice N clos le 31/11/2021	
				Exercice N-1 clos le 31/12/2020	
				Exercice N-2 clos le 31/12/2019	
				Exercice N-3 clos le 31/12/2018	
				Exercice N-4 clos le 31/12/2017	
				Exercice N-5 clos le 31/12/2016	
				Exercice N-6 clos le 31/12/2015	
				Exercice N-7 clos le 31/12/2014	
				Exercice N-8 clos le 31/12/2013	
				Exercice N-9 clos le 31/12/2012	
				Exercice N-10 clos le 31/12/2011	
				Exercice N-11 clos le 31/12/2010	
				Exercice N-12 clos le 31/12/2009	
				Exercice N-13 clos le 31/12/2008	
				Exercice N-14 clos le 31/12/2007	
				Exercice N-15 clos le 31/12/2006	
				Exercice N-16 clos le 31/12/2005	
				Exercice N-17 clos le 31/12/2004	
				Exercice N-18 clos le 31/12/2003	
				Exercice N-19 clos le 31/12/2002	
				Exercice N-20 clos le 31/12/2001	
				Exercice N-21 clos le 31/12/2000	
				Exercice N-22 clos le 31/12/1999	
				Exercice N-23 clos le 31/12/1998	
				Exercice N-24 clos le 31/12/1997	
				Exercice N-25 clos le 31/12/1996	
				Exercice N-26 clos le 31/12/1995	
				Exercice N-27 clos le 31/12/1994	
				Exercice N-28 clos le 31/12/1993	
				Exercice N-29 clos le 31/12/1992	
				Exercice N-30 clos le 31/12/1991	
				Exercice N-31 clos le 31/12/1990	
				Exercice N-32 clos le 31/12/1989	
				Exercice N-33 clos le 31/12/1988	
				Exercice N-34 clos le 31/12/1987	
				Exercice N-35 clos le 31/12/1986	
				Exercice N-36 clos le 31/12/1985	
				Exercice N-37 clos le 31/12/1984	
				Exercice N-38 clos le 31/12/1983	
				Exercice N-39 clos le 31/12/1982	
				Exercice N-40 clos le 31/12/1981	
				Exercice N-41 clos le 31/12/1980	
				Exercice N-42 clos le 31/12/1979	
				Exercice N-43 clos le 31/12/1978	
				Exercice N-44 clos le 31/12/1977	
				Exercice N-45 clos le 31/12/1976	
				Exercice N-46 clos le 31/12/1975	
				Exercice N-47 clos le 31/12/1974	
				Exercice N-48 clos le 31/12/1973	
				Exercice N-49 clos le 31/12/1972	
				Exercice N-50 clos le 31/12/1971	
				Exercice N-51 clos le 31/12/1970	
				Exercice N-52 clos le 31/12/1969	
				Exercice N-53 clos le 31/12/1968	
				Exercice N-54 clos le 31/12/1967	
				Exercice N-55 clos le 31/12/1966	
				Exercice N-56 clos le 31/12/1965	
				Exercice N-57 clos le 31/12/1964	
				Exercice N-58 clos le 31/12/1963	
				Exercice N-59 clos le 31/12/1962	
				Exercice N-60 clos le 31/12/1961	
				Exercice N-61 clos le 31/12/1960	
				Exercice N-62 clos le 31/12/1959	
				Exercice N-63 clos le 31/12/1958	
				Exercice N-64 clos le 31/12/1957	
				Exercice N-65 clos le 31/12/1956	
				Exercice N-66 clos le 31/12/1955	
				Exercice N-67 clos le 31/12/1954	
				Exercice N-68 clos le 31/12/1953	
				Exercice N-69 clos le 31/12/1952	
				Exercice N-70 clos le 31/12/1951	
				Exercice N-71 clos le 31/12/1950	
				Exercice N-72 clos le 31/12/1949	
				Exercice N-73 clos le 31/12/1948	
				Exercice N-74 clos le 31/12/1947	
				Exercice N-75 clos le 31/12/1946	
				Exercice N-76 clos le 31/12/1945	
				Exercice N-77 clos le 31/12/1944	
				Exercice N-78 clos le 31/12/1943	
				Exercice N-79 clos le 31/12/1942	
				Exercice N-80 clos le 31/12/1941	
				Exercice N-81 clos le 31/12/1940	
				Exercice N-82 clos le 31/12/1939	
				Exercice N-83 clos le 31/12/1938	
				Exercice N-84 clos le 31/12/1937	
				Exercice N-85 clos le 31/12/1936	
				Exercice N-86 clos le 31/12/1935	
				Exercice N-87 clos le 31/12/1934	
				Exercice N-88 clos le 31/12/1933	
				Exercice N-89 clos le 31/12/1932	
				Exercice N-90 clos le 31/12/1931	
				Exercice N-91 clos le 31/12/1930	
				Exercice N-92 clos le 31/12/1929	
				Exercice N-93 clos le 31/12/1928	
				Exercice N-94 clos le 31/12/1927	
				Exercice N-95 clos le 31/12/1926	
				Exercice N-96 clos le 31/12/1925	
				Exercice N-97 clos le 31/12/1924	
				Exercice N-98 clos le 31/12/1923	
				Exercice N-99 clos le 31/12/1922	
				Exercice N-100 clos le 31/12/1921	
				Exercice N-101 clos le 31/12/1920	
				Exercice N-102 clos le 31/12/1919	
				Exercice N-103 clos le 31/12/1918	
				Exercice N-104 clos le 31/12/1917	
				Exercice N-105 clos le 31/12/1916	
				Exercice N-106 clos le 31/12/1915	
				Exercice N-107 clos le 31/12/1914	
				Exercice N-108 clos le 31/12/1913	
				Exercice N-109 clos le 31/12/1912	
				Exercice N-110 clos le 31/12/1911	
				Exercice N-111 clos le 31/12/1910	
				Exercice N-112 clos le 31/12/1909	
				Exercice N-113 clos le 31/12/1908	
				Exercice N-114 clos le 31/12/1907	
				Exercice N-115 clos le 31/12/1906	
				Exercice N-116 clos le 31/12/1905	
				Exercice N-117 clos le 31/12/1904	
				Exercice N-118 clos le 31/12/1903	
				Exercice N-119 clos le 31/12/1902	
				Exercice N-120 clos le 31/12/1901	
				Exercice N-121 clos le 31/12/1900	
				Exercice N-122 clos le 31/12/1899	
				Exercice N-123 clos le 31/12/1898	
				Exercice N-124 clos le 31/12/1897	
				Exercice N-125 clos le 31/12/1896	
				Exercice N-126 clos le 31/12/1895	
				Exercice N-127 clos le 31/12/1894	
				Exercice N-128 clos le 31/12/1893	
				Exercice N-129 clos le 31/12/1892	
				Exercice N-130 clos le 31/12/1891	
				Exercice N-131 clos le 31/12/1890	
				Exercice N-132 clos le 31/12/1889	
				Exercice N-133 clos le 31/12/1888	
				Exercice N-134 clos le 31/12/1887	
				Exercice N-135 clos le 31/12/1886	
				Exercice N-136 clos le 31/12/1885	
				Exercice N-137 clos le 31/12/1884	
				Exercice N-138 clos le 31/12/1883	
				Exercice N-139 clos le 31/12/1882	
				Exercice N-140 clos le 31/12/1881	
				Exercice N-141 clos le 31/12/1880	
				Exercice N-142 clos le 31/12/1879	
				Exercice N-143 clos le 31/12/1878	
				Exercice N-144 clos le 31/12/1877	
				Exercice N-145 clos le 31/12/1876	
				Exercice N-146 clos le 31/12/1875	
				Exercice N-147 clos le 31/12/1874	
				Exercice N-148 clos le 31/12/1873	
				Exercice N-149 clos le 31/12/1872	
				Exercice N-150 clos le 31/12/1871	
				Exercice N-151 clos le 31/12/1870	
				Exercice N-152 clos le 31/12/1869	
				Exercice N-153 clos le 31/12/1868	
				Exercice N-154 clos le 31/12/1867	
				Exercice N-155 clos le 31/12/1866	
				Exercice N-156 clos le 31/12/1865	
				Exercice N-157 clos le 31/12/1864	
				Exercice N-158 clos le 31/12/1863	
				Exercice N-159 clos le 31/12/1862	
				Exercice N-160 clos le 31/12/1861	
				Exercice N-161 clos le 31/12/1860	
				Exercice N-162 clos le 31/12/1859	
				Exercice N-163 clos le 31/12/1858	
				Exercice N-164 clos le 31/12/1857	
				Exercice N-165 clos le 31/12/1856	
				Exercice N-166 clos le 31/12/1855	
				Exercice N-167 clos le 31/12/1854	
				Exercice N-168 clos le 31/12/1853	
				Exercice N-169 clos le 31/12/1852	
				Exercice N-170 clos le 31/12/1851	
				Exercice N-171 clos le 31/12/1850	
				Exercice N-172 clos le 31/12/1849	
				Exercice N-173 clos le 31/12/1848	
				Exercice N-174 clos le 31/12/1847	
				Exercice N-175 clos le 31/12/1846	
				Exercice N-176 clos le 31/12/1845	
				Exercice N-177 clos le 31/12/1844	
				Exercice N-178 clos le 31/12/1843	
				Exercice N-179 clos le 31/12/1842	
				Exercice N-180 clos le 31/12/1841	
				Exercice N-181 clos le 31/12/1840	
				Exercice N-182 clos le 31/12/1839	
				Exercice N-183 clos le 31/12/1838	
				Exercice N-184 clos le 31/12/1837	
				Exercice N-185 clos le 31/12/1836	
				Exercice N-186 clos le 31/12/1835	
				Exercice N-187 clos le 31/12/1834	
				Exercice N-188 clos le 31/12/1833	
				Exercice N-189 clos le 31/12/1832	
				Exercice N-190 clos le 31/12/1831	
				Exercice N-191 clos le 31/12/1830	
				Exercice N-192 clos le 31/12/1829	
				Exercice N-193 clos le 31/12/1828	
				Exercice N-194 clos le 31/12/1827	
				Exercice N-195 clos le 31/12/1826	
				Exercice N-196 clos le 31/12/1825	
				Exercice N-197 clos le 31/12/1824	
				Exercice N-198 clos le 31/12/1823	
				Exercice N-199 clos le 31/12/1822	
				Exercice N-200 clos le 31/12/1821	
				Exercice N-201 clos le 31/12/1820	
				Exercice N-202 clos le 31/12/1819	
				Exercice N-203 clos le 31/12/1818	
				Exercice N-204 clos le 31/12/1817	
				Exercice N-205 clos le 31/12/1816	
				Exercice N-206 clos le 31/12/1815	
				Exercice N-207 clos le 31/12/1814	
				Exercice N-208 clos le 31/12/1813	
				Exercice N-209 clos le 31/12/1812	
				Exercice N-210 clos le 31/12/1811	
				Exercice N-211 clos le 31/12/1810	
				Exercice N-212 clos le 31/12/1809	
				Exercice N-213 clos le 31/12/1808	
				Exercice N-214 clos le 31/12/1807	
				Exercice N-215 clos le 31/12/1806	
				Exercice N-216 clos le 31/12/1805	
				Exercice N-217 clos le 31/12/1804	
				Exercice N-218 clos le 31/12/1803	
				Exercice N-219 clos le 31/12/1802	
				Exercice N-220 clos le 31/12/1801	
				Exercice N-221 clos le 31/12/1800	
				Exercice N-222 clos le 31/12/1799	
				Exercice N-223 clos le 31/12/1798	
				Exercice N-224 clos le 31/12/1797	
				Exercice N-225	

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

DGFiP N° 2033-B-SD 2022

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

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

③

IMMOBILISATIONS - AMORTISSEMENTS - PLUS-VALUES - MOINS-VALUES

DGFIP N° 2033-C-SD 2022

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

Société Experts-comptables Janvier 2022

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

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

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

④

RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES -
DÉFICITS REPORTABLES - DIVERS

Désignation de l'entreprise : QOKKA INVEST		Néant <input type="checkbox"/> *	
I RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES			
A NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600	606
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	601	607
	Autres provisions réglementées *	610	616
Provisions pour risques et charges		620	626
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630	636
	Sur stocks et en cours	640	646
	Sur clients et comptes rattachés	650	656
	Autres provisions pour dépréciation	660	666
TOTAL		680	686
B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES		C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES À PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT (Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)	
	Dotations	Reprises	
Fonds commercial	681	683	1 Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes
Autres immobilisations incorporelles	700	705	2
Terrains	710	715	3
Constructions	720	725	4
Inst. techniques mat. et outillage	730	735	5
Inst. générales, agencements amén. div.	740	745	6
Matériel de transport	750	755	7
Autres immobilisations corporelles	760	765	
TOTAL		770	775
		TOTAL à reporter ligne 322 du tableau n° 2033-B-SD 780	
II DÉFICITS REPORTABLES			
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)		982	
Déficits transférés de plein droit (article 209-II-2 du CGI)		982 bis	
Nombres d'opérations sur l'exercice		982 ter	
Déficits imputés		983	
Déficits reportables		984	
Déficits de l'exercice		960	85 105
Total des déficits restant à reporter		970	85 105
III DIVERS			
Primes et cotisations complémentaires facultatives		381	
dont montant déductible des cotisations facultatives versées en application du I de l'article 154 bis du CGI dont cotisations facultatives Madelin		325	
dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite		327	
Cotisations personnelles obligatoires de l'exploitant *		380	
dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS		326	
N° du centre de gestion agréé		388	
Montant de la TVA collectée		374	
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)		378	
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant		399	
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice		398	
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI		397	

BADE Experts-comptables Janvier 2022

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

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

6

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

DGFIP N°2033-F-SD 2022

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

N° de dépôt

(1) Néant *

Exercice clos le

31122021

SIREN

8 9 8 7 9 3 4 3 5

Dénomination de l'entreprise

QOKKA INVEST

Adresse (voie)

69 chemin du moulin carron

Code postal

69130

Ville

ECULLY

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

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

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

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

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

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

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

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

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

SAGE Experts-comptables janvier 2022

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

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

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

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

7 FILIALES ET PARTICIPATIONS

DGFIP N° 2033-G-SD 2022

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

(1) Néant *

N° de dépôt

Exercice clos le 31/12/2021

SIREN 8 9 8 7 9 3 4 3 5

Dénomination de l'entreprise QOKKA INVEST

Adresse (voie) 69 chemin du moulin carron

Code postal 69130 Ville ECULLY

I - NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE : 905

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

SAOÉ Experts-comptables Janvier 2022

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice 2033-NOT-SD.

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



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

RELEVÉ DE FRAIS GÉNÉRAUX

DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
N° 2067
(2022)

ANNÉE _____ ou exercice

Désignation de l'entreprise QOKKA INVESTdu 01/04/2021Adresse 69 chemin du moulin carron 69130 ECULLYau 31/12/2021

A - FRAIS ALLOUÉS DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT AUX PERSONNES LES MIEUX RÉMUNÉRÉES : v. notice 1								
NOM, PRÉNOM ET EMPLOI OCCUPÉ					ADRESSE COMPLÈTE			
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
RÉMUNÉRATIONS DIRECTES OU INDIRECTES (dans l'ordre du tableau ci-dessus)					Frais de voyages et de déplacements (v. notice 6)	DÉPENSES ET CHARGES APPARENTES		TOTAL DES COLONNES 5 à 8
Montant des rémunérations de toute nature (v. notice 2)	Montant des indemnités et allocations diverses (v. notice 3)	Valeur des avantages en nature (v. notice 4)	Montant des remboursements de dépenses à caractère personnel (v. notice 5)	TOTAL DES COLONNES 1 à 4		aux véhicules et autres biens (v. notice 7)	aux immeubles non affectés à l'exploitation (v. notice 8)	
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
**								

** TOTAUX

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

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

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

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

(1) Cette colonne peut être servie si (a) est supérieur à (c-1) - (f)

(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits, charges et/ou capacités de déduction et le montant

