NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR HABERE.

Le présent document reçoit l'approbation totale de la société HABERE

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)

17 MAI 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 la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

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

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

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

L'Emetteur est exposé à la situation géopolitique actuelle pouvant impliquer un retard des travaux et des difficultés de commercialisation.

B. Risques liés aux obligations

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

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

C. Risques liés à l'Offre

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

HABERE est une société par actions simplifiée unipersonnelle de droit français ayant établi son siège social à 1963, route du Col de Terramont - 74420 Habère-Poche et enregistrée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 881 056 758.

2. Activité de l'Emetteur

Habere est spécialisé dans la location de terrains et d'autres biens immobiliers. Elle a pour objet social : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport de tous immeubles et la construction sur ceux-ci de tous biens de toutes destinations, la vente en totalité ou par lots de ces biens à terme en état futur, d'achèvement ou après achèvement, la construction, l'aménagement, l'acquisition, la démolition, la réhabilitation, la mise en valeur, le tout par le biais de sous-traitance et avec l'intervention de tous corps de métiers compétents, la gestion, la location de tous biens ou droits réels immobiliers.

3. Actionnariat

Actionnaires :

Habere est détenue à 100 % par AXS HOLDING (IDE CHE-114.982.641), une société anonyme de droit Suisse, elle-même détenue à 100% par Monsieur Frédéric Martel.

4. Opérations conclues par l'Emetteur

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

5. Organe d'administration

Composition :

Président : AXS Holding SA

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 SASU HABERE.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels relatifs aux exercices 2021 et 2022 (voir annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

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

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 30 février 2023 ses capitaux propres s'élèvent à – 53 246 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 1 817 723 € réparti comme décrit ci-dessous :

- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit : 2 €
- Emprunts et dettes financières diverses :
    - Associés - comptes courants : 1 737 022 €
    - Associés - intérêts courus : 33 640 €
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés : 47 059 €

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	600 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	450 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	17/05/2023
Date de fermeture de l'Offre	26/05/2023
Date d'émission prévue des obligations	26/05/2023
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 six cent mille euros (600 000 €). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

3. Modalités de souscription et de paiement

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

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 07 avril 2023 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif à l'Emprunt Obligataire.

La souscription aux six cent mille (600 000) Obligations pourra être ouverte à compter de la date de signature du Contrat (incluse) jusqu'à la Date d'Emission (tel que ce terme est défini ci-dessous) (incluse) au plus tard.

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

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1er arrivé, 1er servi » :

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 26 mai 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 26 mai 2023.

5. Frais

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

B. Raisons de l'offre

1. Description du projet immobilier

A. Opération

Haute Bonne est une opération de marchand de biens en réhabilitation totale portant sur une maison d'habitation avec sa dépendance située au 345 Rue de Haute Bonne à Bonne en Haute-Savoie (74) à proximité de Genève.

L'opération est portée par Frédéric Martel, professionnel de l'immobilier qui réalise principalement des opérations de marchand de biens par le biais de sa société AXS Immobilier SA, entreprise spécialisée en rénovation et promotion immobilière avec plus de 40 transactions immobilières finalisées à son actif.

Il s'est rapidement fait une place de renom sur le marché immobilier genevois. Il est intervenu dans de grandes écoles comme l'EM Lyon Business School en tant que directeur du programme international MBA ou auprès d'EML Geneva où il a enseigné la finance et l'entreprenariat.

L'opération Haute Bonne a pour but de diviser la maison principale, une maison bourgeoise du XIXème siècle, en deux lots. Sur le même terrain se trouve une dépendance, anciennement un garage, que l'opérateur souhaite également détacher, rénover et vendre. Frédéric Martel a acquis le foncier en août 2021 sur ses fonds propres. A date, l'opérateur a réalisé les travaux de rénovation de la dépendance et sollicite Raizers afin de **financer les travaux de division et de rénovation de la maison principale**. Les travaux de la dépendance touchant bientôt à leur fin, l'opérateur a lancé la commercialisation de cette villa le vendredi 12 mai.

Afin de l'accompagner, Raizers lève une dette obligataire de 600 000€ sur 18 mois couverte par une **hypothèque de premier rang** inscrite sur l'actif (LTC de 32 %) et assortie d'une **caution personnelle** de Frédéric Martel.

Emplacement

L'opération se situe à Bonne, une commune de Haute-Savoie comptant 3 181 habitants. La population, d'une moyenne d'âge de 39 ans, dispose de revenus confortables avec notamment un revenu disponible médian de 35.450 €/an (en 2020) (*source : INSEE*). Bonne séduit de nombreux transfrontaliers grâce à son emplacement géographique. En effet, située à seulement 19,9 km de Genève, soit 28 minutes en voiture, cette commune fait partie de l'agglomération du Grand Genève. Sans compter que seulement 8km la sépare d'Annemasse, une ville frontalière. Outre sa position, Bonne bénéficie d'un cadre verdoyant entre lacs et montagnes et d'un patrimoine riche en histoire avec l'église Saint-Nicolas de Bonne, le Château de Bonne et le Château de Lucinges.

Les lots se trouvent à quelques minutes des premiers commerces (5 min. en voiture), des premières écoles (3 min. en voiture) et du premier hôpital (7 min. en voiture). L'aéroport le plus proche est celui de Genève, environ 31 minutes en voiture. Bonne bénéficie également d'une proximité de stations de ski : Massif des Brasses, Les Portes du Soleil (Avoriaz), Chamonix, …

Zoom sur le programme

L'opérateur prévoit de commercialiser 3 villas avec jardin et places de parking pour un chiffre d'affaires global de 1 920 000 €. Ces lots sont vendus rénovés en second oeuvre sans les finitions. Par finition, l'opérateur entend les salles de bains, les WC et la cuisine qu'il a budgétisé aux alentours de 42 000 € par maison. Frédéric Martel souhaite

laisser l'opportunité aux acquéreurs de façonner leur maison comme ils le souhaitent et, afin de les accompagner dans ce processus, il se propose de réaliser les travaux restants moyennant le budget établi.

Lot n°	Typologie	m²	Annexes	Prix/m²	Prix de vente	Précommercialisé
A	Villa avec jardin implantée sur une parcelle de 506 m²	164	3 places de stationnement	3 974	650 000	non
B	Villa mitoyenne avec jardin implantée sur une parcelle de 481 m²	173	4 places de stationnement	3 690	640 000	non
C	Villa mitoyenne avec jardin implantée sur une parcelle de 684 m²	148	3 places de stationnement	4 268	630 000	non
TOTAL		**485**		**3 962**	**1 920 000**	

Travaux et prestataires

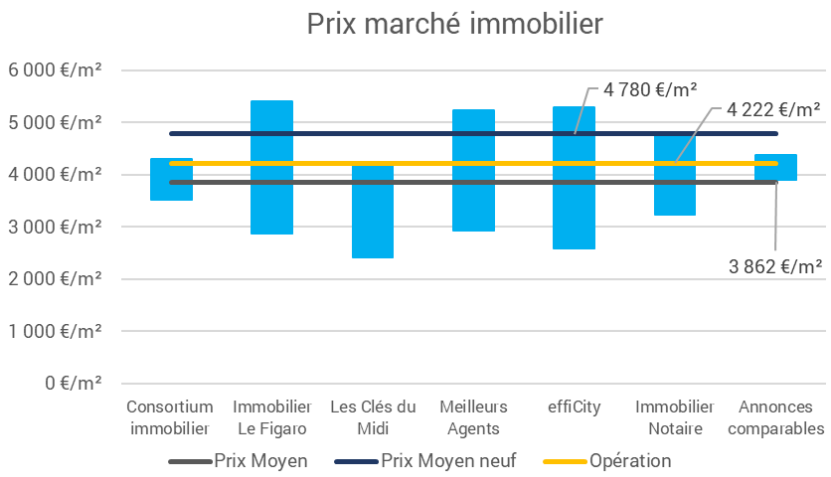
Les travaux de l'opération Haute Bonne consistent à réhabiliter entièrement le bâti afin de vendre trois maisons rénovées en plateau sans finitions. Pour cela des travaux de second œuvre sont prévus pour un coût global de 770 639 € HT, soit 1 590 € HT/m².

A date, les travaux de réhabilitation du garage en maison individuelle touchent bientôt à leur fin. Il ne reste plus qu'à installer le parquet, le plancher chauffant, la pompe à chaleur, les volets et les peintures à réaliser. La villa sera mise en commercialisation le vendredi 12 mai. En effet, Frédéric Martel ayant acquis le foncier ultérieurement, les premiers travaux portant sur la villa A ont démarré en mars 2022 sur les seuls fonds propres de la SASU HABERE.

L'opérateur sollicite Raizers afin **de financer les travaux de division et de rénovation de la maison principale**. Ainsi, à l'issue des travaux, deux villas mitoyennes réparties sur trois niveaux et disposant de leur propre jardin seront proposées aux futurs acquéreurs. Ces travaux prévoient entre autres de changer les fenêtres, de refaire l'électricité, de changer les tuiles, refaire la charpente et l'isolation. Le budget travaux intègre également les frais de plomberie, de terrassement, de menuiseries….

Zoom sur les prestataires (archi, entreprise du BTP, etc.) :
Architecte DPLG : Mme SNIGIREVA Anna
Maitre d'œuvre : HOTELIER architectes SAS
Géomètre-expert : Cabinet Colloud
VRD - Terrassement : Ghisalberti Travaux
Liaisons : EDB électricité générale
Toiture et Charpente : DC CHARPENTE
Fenêtres : TANLI MACONNERIE SAS
Espaces verts : Ent. Bruno Dentand
Façade : KALIFAZ
Electricité : EDB électricité générale
Placo : Entreprise JMC Plaquiste

Prix de marché



Actuellement l'opérateur commercialise ses lots à 3 962€/m² hors finitions et budgétise les travaux restants à la charge des acquéreurs à 42 000 €, soit 4 222 €/m².

Afin de réaliser un comparatif réaliste, nous avons comparé ce prix moyen (finitions comprises) aux prix pratiqués sur le marché de Bonne.

Les prix du programme se situent donc au-dessus des prix moyens pratiqués sur le marché immobilier de Bonne (74380) mais ils restent inférieurs aux prix moyens neufs comparables sur cette commune.

Stratégie de commercialisation

A date les lots ne sont pas précommercialisés. L'opérateur a fait le choix d'attendre l'achèvement des travaux de rénovation afin de les mettre en vente. Cette stratégie permet généralement aux acquéreurs de mieux se projeter.

Les travaux de la Villa A touchant à leur fin, sa commercialisation a commencé le vendredi 12 mai.

Pour commercialiser son opération, Frédéric Martel a fait le choix de sélectionner une agence immobilière implantée sur le secteur depuis 1988 : Schmidhauser&Cie. Agence que Frédéric Martel connaît bien puisqu'elle a déjà commercialisé plusieurs biens dans le passé pour le compte de cet opérateur.

B. Planning prévisionnel

C. Bilan de la promotion

Postes	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	**1 920 000**	**3 962 €/m²**
Coût d'acquisition	720 000	
Frais notaires	15 397	2%
Hypothèque	11 520	

Travaux	884 560	**1 590 €/m²**
Honoraires techniques	8 785	
Taxes	4 000	
Frais financiers, frais de gestion et frais divers	46 200	
Coût de revient à l'acquisition	**1 690 462**	**3 488 €/m²**
Honoraires commercialisation	126 720	5% HT
Intérêts financiers	90 000	
Coût de revient total	**1 907 182**	**3 936 €/m²**
Marge nette	**12 818**	
En % du Chiffre d'affaires	*1%*	

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

Besoins		Ressources		
Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	1 090 462 €	*65%*
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	600 000 €	*35%*
Total besoins	**1 690 462 €**	**Total ressources**	**1 690 462 €**	***100%***

	Couverture
Emprunt Raizers	600 000 €
Prix d'acquisition + travaux réalisés	853 000 €
LTA	**70%**
Cout de revient	1 604 560 €
LTC	**37%**
Prix de vente	1 920 000 €
LTV	**31%**

Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	€ (EURO)
Valeur nominale	Un (1) €
Date d'échéance	26/11/2024
Date de remboursement	26/11/2024
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 16 du Contrat obligataire ou de manière anticipée

	conformément à l'article 17 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 14 du Contrat obligataire

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

A. Droit applicable

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

B. Litige

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

C. Information aux obligataires

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

Annexes

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

SASU HABERE – Immatriculée au RCS de Thonon-les-Bains n° 881 056 758 - société par actions simplifiée au capital de 2000 €
1963, route du Col de Terramont - 74420 Habère-Poche

CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 600 000 EUROS
COMPOSE DE 600 000 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 HABERE, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 1963, route du Col de Terramont - 74420 Habère-Poche et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 881 056 758, 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 : « Location de terrains et d'autres 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 financer les travaux de division et de réhabilitation d'une maison principale sur Bonne (74). L'opération est nommée « Haute Bonne », et est située au 345, rue de Haute Bonne - 74380 BONNE, (l'« **l'Opération** »). Le bâti existant se trouve sur les parcelles cadastrales section B, numérotées 496, 497, 3141 et 3143 relevant du secteur historique de la commune de Bonne-sur-Menoge (l'« **Actif** »). Ces références cadastrales seront modifiées selon les énonciations d'un acte à publier datant du 26 juillet 2022 faisant apparaître les nouvelles références cadastrales à l'issue de l'Opération, à savoir : section B parcelles n° 4676, 4677, 4678, 4679, 4680 et 4681. L'Opération consiste à diviser et réhabiliter une maison bourgeoise et sa dépendance afin de livrer trois lots :

- Villa avec jardin implantée sur une parcelle de 506 m² et disposant de 3 places de stationnement (Lot A) ;

- Villa mitoyenne avec jardin implantée sur une parcelle de 481 m² et disposant de 4 places de stationnement (Lot B) ; et
- Villa mitoyenne avec jardin implantée sur une parcelle de 684 m² et disposant de 3 places de stationnement (Lot C).

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal six cent mille euros (600 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par six cent mille (600 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'Article 14 du Contrat (les « **Obligations** »).

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

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

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

5 FORME DES OBLIGATIONS

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

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

6 PRIX D'EMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix d'un euro (1 €), payable en totalité à la souscription, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de mille (1000) Obligations, soit un montant minimum égal à mille euros (1000 €).

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 07 avril 2023 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif à l'Emprunt Obligataire (le « **Contrat de prestation de services** »).

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux six cent mille (600 000) Obligations pourra être ouverte à compter de la date de signature du Contrat (incluse) jusqu'à la Date d'Emission (tel que ce terme est défini ci-dessous) (incluse) au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

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

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1er arrivé, 1er servi » :

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 26 mai 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 dix-huit (18) mois à compter de la Date d'Emission.

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

9.2 Option offerte à l'Emetteur

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

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

Par ailleurs, si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt Obligataire de six (6) mois, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 14 augmenté d'un pourcent (1%). Si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt de six (6) mois supplémentaires, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu à l'Article 14 augmenté de deux pourcents (2%).

En cas de défaut de remboursement à la nouvelle date d'échéance (soit six (6) ou douze (12) mois après la Date d'Echéance initiale), le Taux d'Intérêt sera majoré d'une pénalité de retard de trois pourcents (3%), tel que prévu à l'Article 15 du Contrat.

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

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

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

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

11 GARANTIE A PREMIERE DEMANDE / CAUTION PERSONNELLE

Monsieur Frédéric MARTEL, né le 16 octobre 1968, résidant au 20 chemin du Mont-Blanc 1224 Chêne-Bougeries, s'est engagé à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

12 GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Dans le cas où la Garantie Hypothécaire devrait être mise en œuvre par le Représentant de la Masse, l'Emetteur ou le propriétaire de l'Actif devra faire effectuer, à ses frais, le transfert des autorisations d'urbanismes obtenues ou en cours d'obtention relatives à l'Actif au profit du Représentant de la Masse, si ce dernier le demande. Les Parties conviennent que ce transfert ne pourra être que total. Le Représentant de la Masse pourra également exiger de l'Emetteur l'annulation desdites autorisations dans les conditions décrites dans la Garantie Hypothécaire.

Pour garantir aux Porteurs l'utilisation des fonds visée à l'Article 3 ci-dessus et la prise de la Garantie Hypothécaire visée au présent Article 12, l'Emetteur affecte à titre de gage au profit du Représentant de la Masse, qui accepte, la somme représentant le montant de l'Emprunt Obligataire (déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers ainsi qu'il est dit à l'Article 7 ci-dessus) qui sera versée au notaire représentant Raizers pour la prise de garantie hypothécaire susvisée (le « **Notaire Séquestre** »).

Pour assurer la validité du gage, cette somme sera versée au Notaire Séquestre, qui en sera constitué dépositaire et séquestre.

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée au Notaire Séquestre de son obligation de conservation de la somme susvisée et de lui donner instruction de verser ladite somme au notaire représentant l'Emetteur pour l'utilisation des fonds visée à l'Article 3 ci-dessus et la prise de garantie hypothécaire susvisée.

Par dérogation à l'article 1960 du Code civil, l'Emetteur autorise d'ores et déjà et de manière irrévocable le Notaire Séquestre à libérer le montant séquestré à la seule demande de Raizers.

Ce versement sur instruction de Raizers vaudra au Notaire Séquestre pleine et entière décharge de sa mission.

L'encaissement des fonds par le Notaire Séquestre vaudra acceptation de la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes.

13 CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- Réception de l'attestation d'assurance de « Responsabilité Civile Professionnelle » souscrite par l'Emetteur ;
- Réception de l'acte de la Garantie Hypothécaire signé ;
- Réception de l'acte signé de la caution personnelle en version originale mentionnée à l'Article 11 du Contrat ;

Il est entendu entre les Parties qu'en cas de non-réalisation des Conditions Suspensives dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la Date d'Emission, le Contrat sera considéré comme caduc ; étant précisé que ce délai pourra être prolongé par le Représentant de la Masse.

14 INTÉRÊTS

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

$$Mv = Mi \times Tx$$

Où :

Mv : désigne le montant à verser.

Mi : désigne le montant toujours investi.

Tx : désigne le Taux d'intérêt annuel.

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

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

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

Il est entendu entre les Parties qu'en cas de non-réalisation des Conditions Suspensives dans le délai mentionné en Article 13, les Porteurs d'Obligations seront intégralement remboursés du montant de leur souscription et ce dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à compter la date de caducité du Contrat. Les Porteurs d'Obligations ne percevront aucun paiement d'intérêts pour la période s'étendant de la Date d'Emission jusqu'à la date de caducité du Contrat.

15 INTERETS DE RETARD

15.1 Majoration

Nonobstant les dispositions de l'Article 9.2 ci-dessus, toute somme en principal, frais et accessoires exigibles en vertu du Contrat qui ne serait pas payée à la bonne date, portera intérêt, à partir de cette date jusqu'au jour de son paiement effectif, au taux de trois pour cent (3%) .

Les intérêts échus et exigibles en vertu du Contrat qui ne seraient pas payés à la bonne date, porteront également intérêt, à partir de cette date jusqu'au jour de leur paiement effectif, au Taux d'Intérêt majoré d'une

pénalité de trois pour cent (3%). 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 dispositions de cet Article s'appliqueront de plein droit sans qu'il y ait besoin d'envoyer une mise en demeure préalable à l'Emetteur.

15.2 Capitalisation

Les intérêts échus et 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.

16 REMBOURSEMENT

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à la Date d'Echéance.

Les Obligations intégralement amorties seront immédiatement annulées et ne pourront pas, par conséquent, être réémises ou revendues.

17 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

L'Émetteur pourra, à compter de toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité ou d'une partie seulement des Obligations restant en circulation à tout moment avant leur Date d'Échéance (la « **Date de Remboursement Volontaire »)** au Montant de Remboursement Volontaire (tel que ce terme est défini ci-dessous).

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

17.1 Remboursement anticipé total

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

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

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

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

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

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

17.2 Remboursement anticipé partiel

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

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

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

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

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

- **Si l'émetteur souhaite rembourser une 1ère tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 3 mois** :
    - L'émetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€) ; ces obligations seront annulées.
    - Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 2,5% : 10% d'intérêts x 3/12 mois = 2,5%.
    - Ce taux étant inférieur au taux d'intérêt minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt minimum qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 5 000 € : 5% x 100 000€ = 5 000€.
    - Ces intérêts seront payés au 12ème mois.
    - Les 200 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Si l'émetteur souhaite rembourser une 2ème tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 9 mois** :
    - L'émetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€), ces obligations seront donc annulées.
    - Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 7,5% : 10% d'intérêts x 9/12 mois = 7,5%.
    - Ce taux étant supérieur au taux d'intérêt minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt de 7,5% qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 7 500 € : 7,5% x 100 000€ = 7 500 €.
    - Ces intérêts seront payés au 12ème mois.
    - Les 100 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Au bout de 12 mois, l'émetteur devra payer les montants d'intérêts suivants :**
    - Au titre de la 1ère tranche : 5 000€.
    - Au titre de la 2ème tranche : 7 500€.
    - Au titre des 100 000 obligations restantes (non remboursées et non annulées à cette date) : 10 000€. En effet : 100 000€ x 10% = 10 000€.

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

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

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

18 REMBOURSEMENT AUTOMATIQUE D'OBLIGATIONS

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

l'Emprunt Obligataire, de ses intérêts et frais annexes. Il est précisé que ce remboursement des Obligations en cas de vente des lots se fera en fonction de l'ordre de priorité des créanciers ayant une sûreté sur l'actif immobilier défini en Article 3.

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

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

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

19 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée (tel que défini ci-dessous), le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent du montant des intérêts courus à la Date de Remboursement anticipé au Taux d'Intérêt Minimum. Les modalités de calcul du taux et du montant des intérêts en cas d'exigibilité anticipée sont identiques à celles énoncées en Article 17.

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

- défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur à compter de la date d'exigibilité de ce paiement au titre du Contrat ;
- en cas de vente de la totalité des lots de l'Actif mentionnés à l'Article 3 ;
- non-constitution, à la date de versement des fonds, de l'une quelconque des sûretés prévues aux Articles 11 (« **Caution personnelle** ») et 12 (« **Garantie hypothécaire** ») du Contrat ou de l'illégalité, l'invalidité, l'inopposabilité, la nullité ou la caducité de l'une quelconque de ces sûretés ;
- un des manquements décrits ci-dessous :
  - cession, en tout ou partie, fusion-absorption ou scission de la société porteuse de l'Opération sans l'approbation préalable et écrite du Représentant de la Masse ;
  - modification(s) de l'Opération décrite en Article 3 (exemple : l'Emetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Emetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse par écrit et que ce dernier a consenti à une/de telle(s) modification(s) ;
  - non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affection des fonds ;
  - inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;
  - refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
  - changement de contrôle immédiat ou futur de l'Emetteur et/ou modification de son/ses Ultime(s) Bénéficiaire(s) Économique(s) (tel(s) que défini(s) ci-dessous).

Plus particulièrement, il est entendu que les événements suivants sont des Cas d'Exigibilité Anticipée, en ce qu'ils peuvent conduire à une modification significative du contrôle effectif de l'Emetteur :

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

Le terme d'« **Ultimes Bénéficiaires Économiques** » renvoie aux « bénéficiaires effectifs » de l'Emetteur tel que ce terme est défini par les articles L 561-2-2 et R 561-1 du Code monétaire et financier,

- en cas de décès, d'état de cessation des paiements ou de surendettement du représentant légal de l'Emetteur ;
- en cas d'état de cessation des paiements ou de surendettement, d'ouverture d'une procédure d'alerte, de règlement amiable, de sauvegarde, de redressement, de liquidation judiciaires ou de toute autre procédure similaire ouverte à l'encontre de l'Emetteur ;
- en cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au Contrat et en particulier si une déclaration ou garantie de l'Emetteur au titre du Contrat se révèle fausse ou inexacte à la date à laquelle elle a été faite ou réitérée ;
- en cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés de l'Emetteur ;
- en cas de destruction ou de dommages affectant tout ou partie de l'Actif ;
- en cas de cessation totale ou majoritaire de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;
- en cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;
- en cas de non-respect par l'Emetteur d'un Engagement de l'Emetteur (tel que défini ci-après), présent ou futur, pouvant affecter l'Opération dans son bon déroulé et/ou mettre en péril le Contrat ;
- en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur ou par l'une de ses Affiliées au titre d'un Endettement ; étant précisé que l'Emprunt Obligataire devient immédiatement échu et exigible à compter de la survenance de ce défaut.

L'Emetteur s'engage à communiquer dans un délai de trois (3) jours calendaires à Raizers toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce dès qu'il en aura connaissance.

Le terme « **Affiliées** » désigne i) toute entité qui, directement ou indirectement, contrôle, est contrôlée ou est soumise à un contrôle conjoint au même titre que l'Emetteur et qui existe au jour de la conclusion de ce Contrat ou qui pourrait exister dans le futur (ceci couvre les sociétés mères, les filiales et les filiales apparentées), et ii) toute entité ayant un actionnaire personne physique majoritaire (à plus de 50%) qui est également un actionnaire majoritaire personne physique (à plus de 50%) de l'Emetteur.

Le terme « **Endettement** » désigne tout endettement de l'Emetteur ou de l'une de ses Affiliées relatif à i) un contrat de prêt, ii) une émission d'obligations, de bons de caisse ou de tout instrument similaire, et iii) des fonds levées au titre de toute autre opération ayant l'effet économique d'un emprunt.

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

20 PROCEDURE DE RECOUVREMENT

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

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

21 PAIEMENT

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

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

22 REGIME FISCAL

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

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

23 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR

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

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

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

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

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

24 MASSE DES OBLIGATAIRES

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

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

24.1 Personnalité morale

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

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

24.2 Représentant de la Masse

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

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

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

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

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

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

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

24.3 Pouvoirs du Représentant de la Masse

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

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

- à la durée de la souscription (Article 8) ;
- à la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- aux garanties (Articles 10 à 12) ; et/ou
- aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 14 et 15).

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

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

En complément des stipulations ci-dessus, chacun des Porteurs reconnaît et accepte de déléguer, par les présentes et conformément aux dispositions de la Procuration, au Représentant de la Masse tout pouvoir aux fins de mettre en œuvre les garanties visées aux Articles 10 à 12 du Contrat et plus généralement aux fins de défendre les intérêts communs des Porteurs et pourra par conséquent et uniquement dans ce cadre procéder à toute action en justice au nom et pour le compte des Porteurs. Dans le cadre de la présente Opération uniquement.

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

24.4 Assemblées générales des Porteurs

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

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

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

24.5 Pouvoirs des assemblées générales

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

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

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

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

24.6 Consultation écrite

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

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

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

24.7 Information des Porteurs

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

24.8 *Reporting*

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

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

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

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

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

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

24.9 Frais

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

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

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

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

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

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

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

24.10 Gestion extinctive

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

25 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

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

26 DECLARATIONS ET GARANTIES

26.1 Déclarations du Porteur

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

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

26.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur

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

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

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

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

ceci constituera un Cas d'Exigibilité Anticipée au sens de l'Article 19 (« **Exigibilité Anticipée** ») ;

- l'Emetteur est à jour de toutes ses obligations fiscales et de celles relatives aux cotisations de sécurité sociale et aucune action, démarche ou procédure quelconque, fiscale ou judiciaire, n'a été entreprise ou, à la connaissance de l'Emetteur, n'est sur le point de l'être et qui serait de nature à remettre en cause sa capacité à faire face à leurs obligations au titre du Contrat ;
- l'Emetteur n'utilisera pas les fonds issus de l'Emprunt Obligataire à des fins qui violeraient les lois relatives à la lutte anti-corruption et anti-blanchiment d'argent contenues aux articles L561-1 et suivants du Code monétaire et financier, ou tout autre législation similaire applicable dans d'autres juridictions (les « **Lois Anti-Corruption et Anti-Blanchiment** ») ;
- l'Emetteur doit se conformer, et s'assurer que ses Affiliées se conforment, à toutes les lois et réglementations auxquelles il peut être soumis, ou ses Affiliées, notamment aux Lois Anti-Corruption et Anti-Blanchiment ;
- l'Emetteur ne fait ni n'a fait l'objet d'une procédure visée au Livre VI du Code de commerce ;
- l'Emetteur n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction française ou étrangère, ou commis de faits susceptibles d'une peine privative de liberté en particulier pour des faits de corruption, de blanchiment de capitaux, ni de financement du terrorisme ;
- l'Emetteur et ses Affiliées n'ont fait et ne font actuellement l'objet d'aucune procédure judiciaire, pénale, administrative ou arbitrale. L'Emetteur s'engage à avertir le Représentant de la Masse, dans les meilleurs délais et dès qu'il en a connaissance, par écrit, de toute procédure judiciaire, pénale, administrative ou arbitrale, engagée à l'encontre de l'Emetteur ou de l'une de ses Affiliées ;
- l'Emetteur n'a consenti aucune sûreté réelle sur l'actif immobilier décrit en Article 3 du Contrat, autre que celle décrite en Article 12 (« **Garantie Hypothécaire** ») du Contrat. L'Emetteur s'engage à ne pas consentir, et à faire en sorte qu'aucune de ses Affiliées ne consente, tant comme débiteur principal, que comme caution ou garant, de sûreté réelle sur l'actif immobilier décrit en Article 3 du Contrat ;
- à la connaissance de l'Emetteur, il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée et il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée potentiel qui n'ait été porté à la connaissance du Représentant de la Masse, conformément aux stipulations de l'Article 19 (« **Exigibilité anticipée** »). L'Emetteur s'engage à notifier le Représentant de la Masse, immédiatement dès qu'il en a connaissance, de la survenance de tout fait, événement ou circonstance constituant un Cas d'Exigibilité Anticipée avéré ou potentiel, et relater au Représentant de la Masse tous les faits se rapportant à l'un ou l'autre de ces événements (en ce compris les démarches mises en œuvre pour y remédier) ;
- l'Emetteur déclare et garantit que les informations contenues dans la documentation qu'il a transmise dans le cadre de l'audit de l'Opération au Représentant de la Masse sont exactes, précises, et non trompeuses. L'Emetteur s'engage, de manière générale, à fournir des informations exactes, précises, et non trompeuses au Représentant de la Masse pendant toute la durée du Contrat ;
- l'Emetteur, ainsi que ses Affiliées, ne sont engagés et ne s'engageront dans aucun procédé de fusion, fusion-acquisition, scission ou tout autre procédé similaire, sauf avec l'accord écrit préalable du Représentant de la Masse ;
- l'Emetteur ne procédera pas à la cession, en tout ou partie, fusion-absorption ou scission de la société porteuse de l'Opération sans l'accord préalable et écrit du Représentant de la Masse.
- l'Emetteur déclare et reconnaît que l'Emprunt Obligataire constitue une créance *senior* devant être remboursée par priorité, préférence, et antériorité sur toute autre créance constituée par l'Emetteur :

- après la Date d'Emission ; ou
- qui ne serait pas assortie de sûretés ; ou
- avant la Date d'Emission mais qui bénéficierait d'une sûreté ayant un rang inférieur à celle(s) consentie(s) dans le cadre du Contrat aux Articles 11 et 12.

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

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

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

27 NOTIFICATION

Tout avis, communication ou notification en rapport avec le Contrat devra être remis ou notifié par écrit et remis en mains propres ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel aux adresses suivantes :

- **Pour l'Emetteur** :

  HABERE
  1963 Route du Col de Terramont
  74420 Habère-Poche

- **Pour Raizers** :

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

28 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

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

29 NON DIFFUSION

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

30 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

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

31 SIGNATURE ELECTRONIQUE

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

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

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

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

[signatures en dernière page]

ANNEXE 1

PROCURATION DONNEE PAR LE PORTEUR AU REPRESENTANT DE LA MASSE

Référence est faite :

- au contrat d'émission conclu ce jour entre HABERE, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 1963, route du Col de Terramont - 74420 Habère-Poche, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 881 056 758 (l'« **Emetteur** »), Raizers, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** » ou le « **Représentant de la Masse** ») et chacun des propriétaires des Obligations via le bulletin de souscription (les « **Porteurs** ») dans le cadre de l'Opération ; et

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

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

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

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

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

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

- négocier, conclure, exécuter et le cas échéant, me remettre tout avenant du Contrat portant notamment sur le montant de l'Emission (Article 4), la durée de la souscription (Article 8), la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) et/ou le paiement du principal et des intérêts (Article 21) ;

- négocier, conclure, exécuter, mettre en œuvre les garanties prévues aux Articles 10 à 12 du Contrat (les « **Garanties** ») par tout moyen et notamment par voie judiciaire en ce compris toute saisine et tout recours devant un organisme, un auxiliaire de justice, une autorité (administrative ou non), une entité (disposant la personnalité juridique ou non), ou une juridiction et le cas échéant, me remettre tout document (avenant, éléments de procédure amiable ou judiciaire) relatif à la mise en œuvre desdites Garanties ; et

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Signé électroniquement conformément aux stipulations de l'Article 31.

Signé par Frédéric Martel
Le 12/05/2023

Signed with universign

_____

HABERE

Représentée par : Frédéric MARTEL

Titre : Administrateur de AXS HOLDING SA, elle-même Président de HABERE

Signé par Grégoire Linder
Le 12/05/2023

Signed with universign

_____

RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Directeur Général

sogeca

Expert Comptable ■ Ressources Humaines
Conseil ■ Juridique ■ Audit ■ Transaction

PROJET

SAS HABERE

74420 HABERE POCHE

-:-

Situation au 31 décembre 2022

SOMMAIRE GENERAL

SITUATION

Bilan actif	2
Bilan passif	3
Bilan détaillé	4
Compte de résultat	6
Compte de résultat (suite)	7
Compte de résultat détaillé	8
Soldes intermédiaires de gestion	10
Soldes intermédiaires de gestion détaillés	11

PROJET

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	12 343	1 941	10 403	
Autres immobilisations corporelles	63 611	12 444	51 166	21 250
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**75 954**	**14 385**	**61 569**	**21 250**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	1 551 506		1 551 506	1 174 679
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	151 402		151 402	32 856
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités				
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**1 702 908**		**1 702 908**	**1 207 535**
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**1 778 862**	**14 385**	**1 764 477**	**1 228 784**
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

PROJET

Bilan passif

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	2 000	2 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-6 469	-346
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**-48 777**	**-6 123**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**-53 246**	**-4 469**
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	2	23
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 770 662	1 224 950
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	47 059	8 280
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	**1 817 723**	**1 233 253**
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	**1 764 477**	**1 228 784**
(1) Dont à plus d'un an (a)		
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 817 723	1 233 253
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	2	23
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

PROJET

Bilan détaillé

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
ACTIF				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Installations techniques, matériel et outillage				
21540000 - Matériel industriel	12 343		12 343	
28150000 - Amortis. matériel et outillage		1 941	-1 941	
	12 343	1 941	10 403	
Autres immobilisations corporelles				
21810000 - Instal.gales, agenct, aménagt.	23 611		23 611	23 611
21820000 - Matériel de transport	40 000		40 000	
28181000 - Amortis. instal. gales, agenct.		4 722	-4 722	-2 361
28182000 - Amortis. matériel de transport		7 722	-7 722	
	63 611	12 444	51 166	21 250
Immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**75 954**	**14 385**	**61 569**	**21 250**
Stocks				
Marchandises				
37100000 - Op pasteur	67 692		67 692	67 692
37100001 - Op jacquet - habere poche	535 749		535 749	334 930
37100002 - Op bonne 345 rue de haute b	835 885		835 885	772 057
37100004 - Op st andre de boege, le pont	7 653		7 653	
37100005 - Op bonne 361 A rue de haute	80 644		80 644	
37100006 - Op bonne 361 B rue de haute	23 883		23 883	
	1 551 506		1 551 506	1 174 679
Créances				
Fournisseurs débiteurs				
40100000 - Fournisseurs	23 746		23 746	
	23 746		23 746	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires				
44562000 - TVA déductible s/immobilisati	10 469		10 469	
44566000 - TVA déductible s/aut.biens et	1 217		1 217	
44566001 - Tva ded op jacquet habere po	30 412		30 412	
44566002 - Tva ded op bonne	24 846		24 846	
44566003 - Tva ded op st andre de boege	1 531		1 531	
44567000 - Crédit de TVA à reporter	29 168		29 168	29 168
44586000 - TVA sur factures non parvenu	850		850	1 380
	98 492		98 492	30 548
Autres créances				
46700001 - Achat pasteur	2 308		2 308	2 308
46700100 - Debiteurs crediteurs divers	26 855		26 855	
	29 164		29 164	2 308
Divers				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**1 702 908**		**1 702 908**	**1 207 535**
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	**1 778 862**	**14 385**	**1 764 477**	**1 228 784**

PROJET

Bilan détaillé

	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
PASSIF		
Capital social ou individuel		
10130000 - Capital souscrit-appelé, versé	2 000	2 000
	2 000	2 000
Report à nouveau		
11900000 - Report à nouveau (solde débiteur)	-6 469	-346
	-6 469	-346
Résultat de l'exercice	**-48 777**	**-6 123**
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**-53 246**	**-4 469**
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Découverts et concours bancaires		
51200000 - Banque	2	23
	2	*23*
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	2	23
Emprunts et dettes financières diverses		
16500000 - Dépôts et cautionnements reçus		1 650
		1 650
Emprunts et dettes financières diverses - Associés		
45510000 - Associés - comptes courants	1 737 022	1 216 382
45580000 - Associés - intérêts courus	33 640	6 919
	1 770 662	1 223 300
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40100000 - Fournisseurs	41 959	
40810000 - Fournisseurs - fact. non parvenues	5 100	8 280
	47 059	8 280
Dettes fiscales et sociales		
TOTAL DETTES	**1 817 723**	**1 233 253**
TOTAL PASSIF	**1 764 477**	**1 228 784**

PROJET

Compte de résultat

	31/12/2022	31/12/2021	Abs.(M)	Abs.(%)
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	1 120	5 975	-4 855	-81,26
Chiffre d'affaires net	**1 120**	**5 975**	**-4 855**	**-81,26**
Dont à l'exportation				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), tra				
Autres produits				-100,00
Total I	**1 120**	**5 975**	**-4 855**	**-81,26**
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvi				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)	4 231	2 819	1 412	50,10
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations				
- Sur immobilisations : dotations aux amortisse	12 024	2 361	9 663	409,26
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciatio				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciation				
- Pour risques et charges : dotations aux provisi				
Autres charges				-100,00
Total II	**16 255**	**5 180**	**11 075**	**213,79**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	**-15 135**	**795**	**-15 930**	**NS**
Quotes-parts de résultat sur opérations faite				
Bénéfice attribué ou perte transférée III				
Perte supportée ou bénéfice transféré IV				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'acti				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et tran				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilièrer				
Total V				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciatio				
Intérêts et charges assimilées (4)	33 642	6 919	26 724	386,26
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobiliè				
Total VI	**33 642**	**6 919**	**26 724**	**386,26**
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	**-33 642**	**-6 919**	**-26 724**	**386,26**
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III	**-48 777**	**-6 123**	**-42 654**	**696,57**

PROJET

Compte de résultat (suite)

	31/12/2022	31/12/2021	Abs.(M)	Abs.(%)
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion				
Sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges				
Total produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion				
Sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Total charges exceptionnelles (VIII)				
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés aux résultats (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	**1 120**	**5 975**	**-4 855**	**-81,26**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**49 897**	**12 099**	**37 798**	**312,42**
BENEFICE OU PERTE	**-48 777**	**-6 123**	**-42 654**	**696,57**

(a) Y compris :
- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs
(3) Dont produits concernant les entités liées
(4) Dont intérêts concernant les entités liées

PROJET

Compte de résultat détaillé

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
PRODUITS				
Ventes de marchandises				
Production vendue				
70830000 - Locations	1 120	5 975	-4 855	-81,26
	1 120	5 975	-4 855	-81,26
Production stockée				
Subventions d'exploitation				
Autres produits				
75800000 - Produits divers gestion coura				-100,00
				-100,00
Total	**1 120**	**5 975**	**-4 855**	**-81,26**
CONSOMMATION M/SES & MAT				
Achats de marchandises				
Variation de stock (m/ses)				
Achats de m.p & aut.approv.				
Variation de stock (m.p.)				
Autres achats & charges externes				
60630000 - Achats de petit équipement	536		536	
61552000 - Entretien du matériel de trans	821		821	
62260100 - Honoraires comptable	2 000	1 610	390	24,22
62260200 - Honoraires avocat		750	-750	-100,00
62510000 - Voyages et déplacements	33		33	
62750000 - Services bancaires	840	459	382	83,25
	4 231	2 819	1 412	50,10
Total	**4 231**	**2 819**	**1 412**	**50,10**
MARGE SUR M/SES & MAT	**-3 111**	**3 157**	**-6 267**	**-198,54**
CHARGES				
Impôts, taxes et vers. assim.				
Salaires et Traitements				
Charges sociales				
Amortissements et provisions				
68112000 - Dot. amort. s/immobil. corpore	12 024	2 361	9 663	409,26
	12 024	2 361	9 663	409,26
Autres charges				
65800000 - Charges diverses gestion cou				-100,00
				-100,00
Total	**12 024**	**2 361**	**9 663**	**409,18**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-15 135**	**795**	**-15 930**	**NS**
Produits financiers				
Charges financières				
66150000 - Intérêts comptes courants dé	33 640	6 919	26 721	386,22
66160000 - Intérêts bancaires	3		3	
	33 642	6 919	26 724	386,26
Résultat financier	**-33 642**	**-6 919**	**-26 724**	**386,26**
Opérations en commun				

PROJET

Compte de résultat détaillé

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
RESULTAT COURANT	**-48 777**	**-6 123**	**-42 654**	**696,57**
Produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles				
Résultat exceptionnel				
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices				
RESULTAT DE L'EXERCICE	**-48 777**	**-6 123**	**-42 654**	**696,57**

PROJET

Soldes intermédiaires de gestion

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	%	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
Ventes de marchandises						
Coût d'achats marchandises vendues						
MARGE COMMERCIALE						
Production vendue	1 120	100,00	5 975	100,00	-4 855	-81,26
Production stockée						
Production immobilisée						
Cie de matières et sous-traitance						
MARGE DE PRODUCTION	**1 120**	**100,00**	**5 975**	**100,00**	**-4 855**	**-81,26**
CHIFFRE D'AFFAIRES H.T	**1 120**	**100,00**	**5 975**	**100,00**	**-4 855**	**-81,26**
MARGE BRUTE GLOBALE	**1 120**	**100,00**	**5 975**	**100,00**	**-4 855**	**-81,26**
Autres achats et charges externes	4 231	377,73	2 819	47,17	1 412	50,10
VALEUR AJOUTEE	**-3 111**	**-277,73**	**3 156**	**52,83**	**-6 267**	**-198,55**
Subventions d'exploitation						
Impôts, taxes et verst assimilés						
Charges de personnel						
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	**-3 111**	**-277,73**	**3 156**	**52,83**	**-6 267**	**-198,55**
Reprises s/ charges et Transferts						
Autres produits						-100,00
Dot. amortissements et provisions	12 024	NS	2 361	39,52	9 663	409,26
Autres charges				0,01		-100,00
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-15 135**	**NS**	**795**	**13,31**	**-15 930**	**NS**
Quote part résultat en commun						
Produits financiers						
Charges financières	33 642	NS	6 919	115,79	26 724	386,26
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**-48 777**	**NS**	**-6 123**	**-102,48**	**-42 654**	**696,57**
Produits exceptionnels						
Charges exceptionnelles						
Résultat exceptionnel						
Participation des salariés						
Impôts sur les bénéfices						
RESULTAT DE L'EXERCICE	**-48 777**	**NS**	**-6 123**	**-102,48**	**-42 654**	**696,57**

PROJET

Soldes intermédiaires de gestion détaillés

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	%	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
Ventes de marchandises						
Coût d'achats marchandises vendues						
MARGE COMMERCIALE						
Production vendue						
70830000 - Locations	1 120	100,00	5 975	100,00	-4 855	-81,26
	1 120	100,00	5 975	100,00	-4 855	-81,26
Production stockée						
Production immobilisée						
Cie de matières et sous-traitance						
MARGE DE PRODUCTION	**1 120**	**100,00**	**5 975**	**100,00**	**-4 855**	**-81,26**
CHIFFRE D'AFFAIRES H.T	**1 120**	**100,00**	**5 975**	**100,00**	**-4 855**	**-81,26**
MARGE BRUTE GLOBALE	**1 120**	**100,00**	**5 975**	**100,00**	**-4 855**	**-81,26**
Autres achats et charges externes						
60630000 - Achats de petit équipement	536	47,86			536	
61552000 - Entretien du matériel de trans	821	73,29			821	
62260100 - Honoraires comptable	2 000	178,57	1 610	26,95	390	24,22
62260200 - Honoraires avocat			750	12,55	-750	-100,00
62510000 - Voyages et déplacements	33	2,98			33	
62750000 - Services bancaires	840	75,03	459	7,68	382	83,25
	4 231	377,73	2 819	47,17	1 412	50,10
VALEUR AJOUTEE	**-3 111**	**-277,73**	**3 156**	**52,83**	**-6 267**	**-198,55**
Subventions d'exploitation						
Impôts, taxes et verst assimilés						
Charges de personnel						
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	**-3 111**	**-277,73**	**3 156**	**52,83**	**-6 267**	**-198,55**
Reprises s/ charges et Transferts						
Autres produits						
75800000 - Produits divers gestion coura						-100,00
						-100,00
Dot. amortissements et provisions						
68112000 - Dot. amort. s/immobil. corpore	12 024	NS	2 361	39,52	9 663	409,26
	12 024	NS	2 361	39,52	9 663	409,26
Autres charges						
65800000 - Charges diverses gestion cou				0,01		-100,00
				0,01		-100,00
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-15 135**	**NS**	**795**	**13,31**	**-15 930**	**NS**
Quote part résultat en commun						
Produits financiers						
Charges financières						
66150000 - Intérêts comptes courants dé	33 640	NS	6 919	115,79	26 721	386,22
66160000 - Intérêts bancaires	3	0,23			3	

PROJET

Soldes intermédiaires de gestion détaillés

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	%	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
	33 642	NS	6 919	115,79	26 724	386,26
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**-48 777**	**NS**	**-6 123**	**-102,48**	**-42 654**	**696,57**
Produits exceptionnels						
Charges exceptionnelles						
Résultat exceptionnel						
Participation des salariés						
Impôts sur les bénéfices						
RESULTAT DE L'EXERCICE	**-48 777**	**NS**	**-6 123**	**-102,48**	**-42 654**	**696,57**

PROJET