

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR AB GROUP HOLDING

Le présent document reçoit l'approbation totale de AB GROUP HOLDING

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)

30 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.

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

A. Risques liés à l'émetteur

L'Emetteur est une société spécialisée dans l'activité des sociétés Holding.

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 au prix de marché. Les lots proposés étant supérieur au prix de marché, cela pourrait engendrer un retard dans la commercialisation.

L'Emetteur est exposé à la situation géopolitique actuelle. Cela pourrait impliquer 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 975 000€. 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

AB GROUP HOLDING est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 2-8 Rue de la Fraternité - 93230 Romainville et enregistrée auprès Registre des commerces et des sociétés de Bobigny sous le numéro 524 724 416.

2. Activité de l'Emetteur

AB GROUP HOLDING est spécialisée dans l'activité des sociétés holding. Elle a pour objet social :

- L'acquisition, la détention de la totalité ou de démembrements de tous droits sociaux, ou valeurs mobilières, de toutes participations dans tous groupements, directement ou indirectement, pour son propre compte, ou pour toute personne physique ou morale
- L'accomplissement de tous actes ou convention y relatifs, dont la gestion, la cession, la négociation, l'administration du portefeuille ainsi constitue, et plus généralement tous actes utiles ou accessoires à la réalisation de cet objet
- Les prestations et services aux filiales et participations dans tous domaines notamment : la gestion, l'administration, le marketing, le commercial ainsi que dans les domaines administratif, comptable, financier et informatique
- La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées
- La participation directe, ou indirecte de la Société dans tous opérations financières, immobilières ou mobilières et dans toutes entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

3. Actionnariat

Actionnaires :

- William Bion: 50% via la SAS SQUARE
Christophe Afonso : 50% via la SAS COMPASS

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 : SQUARE
- Directeur Général : COMPASS

Rémunération :

Salaire durant l'exercice au 31/12/2022 : 61 204.91€

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

Commissaire aux comptes titulaire : Vincent CAILLEUX
Commissaire aux comptes suppléant : Delphine BOUTAULT

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices aux 31/12/2021 et 31/12/2022 sont repris en annexe.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

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

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 30 mai 2023 ses capitaux propres s'élèvent à 1 646 063€

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 3 606 586€ réparti comme décrit ci-dessous :

- Dette bancaire : 6 277€
- Dettes fournisseurs : 57 833€
- Dettes fiscales et sociales : 151 318€
- Autres dettes : 233€
- Dettes financières diverses : 3 390 925.87€

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

C. Identité de l'offreur

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

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

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1 300 000€
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	975 000€
Valeur nominale d'une Obligation	1€
Date d'ouverture de l'Offre	30/05/2023
Date de fermeture de l'Offre	12/06/2023
Date d'émission prévue des obligations	12/06/2023
Frais à charge des investisseurs	Frais de carte bancaire (0,8% du montant de la souscription)

2. Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 1 300 000€. 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

Modalités 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 27 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** »).

Durée de souscription :

La souscription aux un million trois cent mille (1 300 000) 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 « 1^{er} arrivé, 1^{er} servi » :

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 12/06/2023 (la « **Date d'Emission** »).

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

4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 12 juin 2023.

5. Frais

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

B. Raisons de l'offre

1. Description du projet immobilier

Opération

L'opération est portée par la SCI AB INVEST, dont les bénéficiaires effectifs sont William BION et Christophe AFONSO. Ces deux opérateurs sont associés depuis plus de 15 ans et sont les fondateurs du [Groupe Yuman Immobilier](#), société de promotion immobilière qui réalise environ 600 logements par an. En parallèle de cette activité de promotion, les opérateurs réalisent régulièrement des opérations de marchands de biens à titre personnel.

L'opération est située [8 rue de la Prévoyance à Vincennes](#), au sein d'un quartier résidentiel à l'ouest de la commune. Le métro est accessible à moins de 100 mètres de l'actif.

L'opération consiste à acquérir un ensemble immobilier composé d'un immeuble de 4 logements donnant sur la Rue de la Prévoyance et d'une petite maison située en fond de parcelle. Les opérateurs vont rénover les lots existants, créer une copropriété et les revendre ensuite à la découpe. Concernant la maison, ils ont déposé une déclaration préalable qui permettra la surélévation de celle-ci. La non-obtention de cette déclaration préalable ne remet pas en cause la rentabilité de l'opération.

Raizers viendra **financer l'acquisition de l'ensemble immobilier, à hauteur de 1 300 000€**, tandis que les travaux seront payés directement par l'opérateur. L'emprunt obligataire sera garanti par une **hypothèque de 1^{er} rang** sur l'assiette foncière, par les **Garanties à Première Demande** des deux holdings personnelles des opérateurs, la SASU SQUARE et la SASU COMPASS, et par la **caution personnelle** des deux opérateurs.

Les opérateurs, via leur structure de promotion immobilière, ont déjà fait appel au crowdfunding immobilier à 5 reprises. **Tous les emprunts ont été remboursés.**

Emplacement :

L'opération est située à Vincennes, commune française, limitrophe de Paris, d'environ 50 000 habitants, située dans le département du Val-de-Marne, en région Île-de-France, à environ 6 kilomètres à l'est de Paris.

Vincennes est une ville dynamique avec une vie culturelle et commerciale riche. On y trouve de nombreux commerces, restaurants, cafés et marchés. La ville est réputée pour son bois, parc de 995 hectares qui constitue l'un des plus grands espaces verts de la région parisienne.

Plus précisément, l'ensemble est situé au [8 Rue de la Prévoyance](#), à l'ouest de la commune de Vincennes, dans un quartier résidentiel.

La rue de la Prévoyance est une rue perpendiculaire à la D120, axe permettant d'accéder au boulevard périphérique parisien. La station de métro Saint-Mandé (ligne 1) est située à moins de 100 mètres de l'opération.

On retrouve de nombreux commerces à moins de 5 minutes de marche de l'opération.

Zoom sur le programme :

Scénario 1 (sans autorisation administrative) :

Lot n°	Niveau	Typologie	m²	Annexes	Prix/m²	Prix de vente
1	RDC	T2	25	Jardin	11 391	280 000
2	RDC	T2	22	Jardin	11 156	250 000
3	R+1	T3	50		10 497	530 000
4	R+2	T3	52		10 890	570 000
5	Pavillon	Maison	42	Jardin	13 170	550 000
TOTAL			192		11 379	2 180 000

Scénario 2 (avec autorisation administrative) :

Dans le scénario n°2, les lots 1 à 4 restent les mêmes. Seul change le lot n°5. Il mesurera alors 82 m² et sera vendu 1 015 000€.

Lot n°	Niveau	Typologie	m²	Annexes	Prix/m²	Prix de vente
1	RDC	T2	25	Jardin	11 391	280 000
2	RDC	T2	22	Jardin	11 156	250 000

3	R+1	T3	50		10 497	530 000
4	R+2	T3	52		10 890	570 000
5	Pavillon	Maison	82	Jardin	13 415	1 100 000
TOTAL			232		11 776	2 730 000

La faisabilité de ce scénario va dépendre de l'obtention d'une déclaration préalable. Celle-ci consiste à surélever un niveau du pavillon. Elle a été déposée le 4 avril 2023.

A date les appartements sont classés F concernant [le DPE \(diagnostic de performance énergétique\)](#) et C concernant l'émission de gaz à effet de serre. Les travaux de rénovation vont permettre d'améliorer le DPE.

Travaux et prestataires :

On nous a communiqué trois devis signés.

Le premier consiste dans la reprise du sous œuvre et mentionne un coût HT de 96 000€ (à inclure dans les deux scénarios).

Le deuxième correspond à la rénovation des lots existants (scénario 1). L'objectif sera de commercialiser des lots entièrement rénovés (plomberie, électricité, menuiseries, sols...).

- Maison : 74 717,5€ HT
- Immeuble : 90 373€ HT

Le troisième correspond à la rénovation des existants avec en plus la surélévation (scénario 2) :

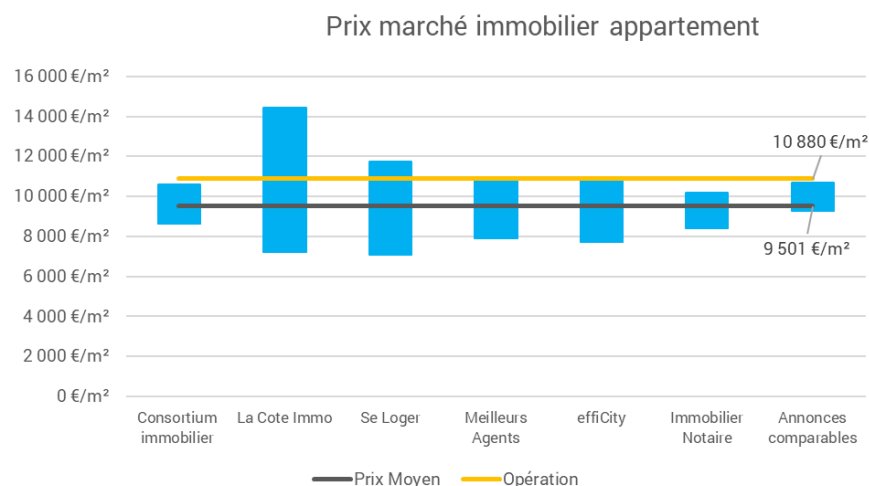
- Maison : 251 147,5€
- Immeuble : 90 373€ (idem devis du dessus)

Les prestataires engagés sur l'opération sont les suivants :

- Architecte : Bahid Ghanem Arcitecte
- Travaux de sous œuvre : SR Environnement
- Rénovation / surélévation : AVA Construction

Prix de marché :

Appartement :



Biens à vendre à proximité :

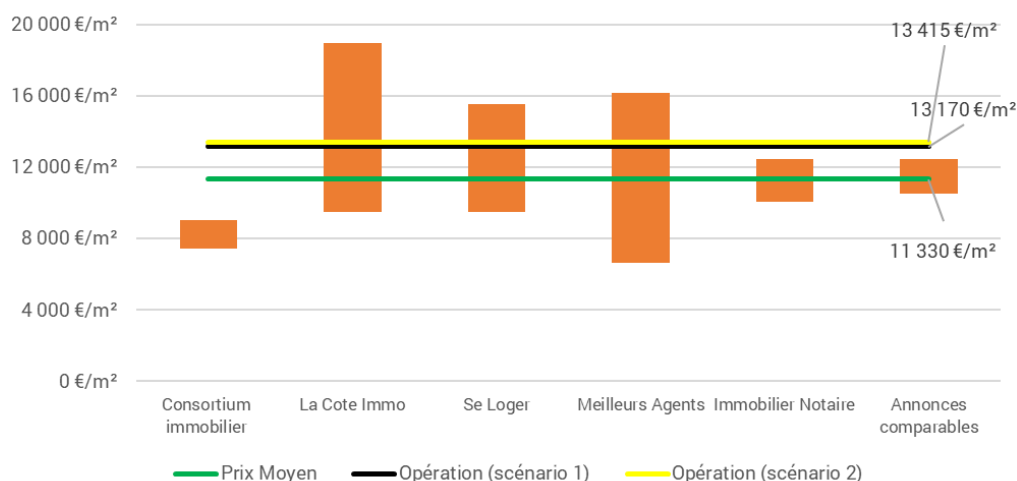
Description	
Appartement rénové à proximité du métro Saint-Mandé.	Type : Appartement
	Nb pièces : 2
	Surface : 45 m ²
	Prix : 480 000 €
	Prix en €/m² : 10 667 €/m ²
Appartement de 56m ² dans un immeuble des années 1920. La salle de bain et la cuisine sont à rénover.	Type : Appartement
	Nb pièces : 2
	Surface : 56 m ²
	Prix : 520 000 €
Appartement situé au 2ème étage, à proximité du métro Saint-Mandé, dans un immeuble en bon état.	Prix en €/m² : 9 286 €/m ²
	Type : Appartement
	Nb pièces : 2
	Surface : 36 m ²
	Prix : 346 000 €
	Prix en €/m² : 9 611 €/m ²
	PRIX MOYEN
	9 854 €/m²

Transactions comparables :



Vendue en	Adresse	Type	Nb pièce	Surface	Prix	Prix en €/m ²
décembre-22	12 rue Céline Robert, Vincennes	Appartement	2	42 m ²	422 000 €	10 048 €/m ²
décembre-22	16 rue de la Prévoyance, Vincennes	Appartement	1	25 m ²	250 000 €	10 000 €/m ²
septembre-22	27 rue de la Prévoyance, Vincennes	Appartement	2	40 m ²	482 000 €	12 050 €/m ²
août-22	11 rue de la Prévoyance, Vincennes	Appartement	3	51 m ²	490 000 €	9 608 €/m ²
avril-22	30 rue de la Prévoyance, Vincennes	Appartement	2	30 m ²	316 360 €	10 545 €/m ²
avril-22	39 rue de la Prévoyance, Vincennes	Appartement	4	28 m ²	235 000 €	8 393 €/m ²
octobre-21	16 rue de la Prévoyance, Vincennes	Appartement	4	57 m ²	635 000 €	11 140 €/m ²
juillet-21	17 rue de la Prévoyance, Vincennes	Appartement	2	35 m ²	350 000 €	10 000 €/m ²
					PRIX MOYEN	10 223 €/m²

Maison :

Prix marché immobilier maison



Biens à vendre à proximité :

Photo	Description	
	Maison de 3 pièces dans le quartier Saint Louis-République.	Type : Maison / loft Nb pièces : 3 Surface : 64 m ² Prix : 673 000 € Prix en €/m² : 10 516 €/m ²
	Maison de près de 150m ² situé à Vincennes. Le bien possède des prestations de qualité.	Type : Maison Nb pièces : 6 Surface : 148 m ² Prix : 1 845 000 € Prix en €/m² : 12 466 €/m ²
	Maison de 110m ² situé à 5minutes à pied du RER de Vincennes.	Type : Maison Nb pièces : 4 Surface : 110 m ² Prix : 1 200 000 € Prix en €/m² : 10 909 €/m ²
	PRIX MOYEN	11 297 €/m²

Transactions comparables :

Vendue en	Adresse	Type	Nb pièce	Surface	Prix	Prix en €/m ²
mars-22	50 rue de la Prévoyance, Vincennes	Maison	4	74 m ²	910 000 €	12 297 €/m ²
septembre-21	31 rue des Laitières, Vincennes	Maison	5	101 m ²	1 240 000 €	12 277 €/m ²

septembre-21	45 rue Massue, Vincennes	Maison	2	30 m ²	358 000 €	11 933 €/m ²
juillet-21	31 rue des Laitières, Vincennes	Maison	5	101 m ²	1 447 000 €	14 327 €/m ²
mars-21	37 rue Massue, Vincennes	Maison	5	110 m ²	1 689 100 €	15 355 €/m ²
					PRIX MOYEN	13 238 €/m²

Une estimation de chaque lot a été réalisée par l'agence immobilière Cabinet Behar Immobilier. Les estimations prennent l'hypothèse d'appartements refaits à neuf systématiquement.

Lot 1 : 250 000 à 260 000€

Lot 2 : 220 000€ à 230 000€

Lot 3 : 500 000 à 510 000€

Lot 4 : 520 000 à 530 000€.

Lot 5 (en l'état) : 546 000 à 556 000€

Lot 5 (surélévation) : 1 000 000 à 1 025 000€.

Il y a eu des options sur deux lots mais pas encore de contrat signé.

Les prix affichés par les vendeurs sont supérieurs au prix de marché affiché à Vincennes. L'opérateur l'explique par le caractère rénové des appartements, et par l'emplacement privilégié de l'ensemble immobilier au sein de la commune.

Stratégie de commercialisation :

La commercialisation sera externalisée auprès de l'agence immobilière [Cabinet Behar Immobilier](#).

Elle n'a pas encore véritablement commencé mais le commercialisateur aurait déjà reçu des offres d'intérêts sur deux lots.

Planning prévisionnel



Bilan de la promotion

Scénario 1 :

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	2 180 000		2 180 000	11 379 €/m²
Coût d'acquisition	1 222 000		1 222 000	6 379 €/m ²
Frais notaires	30 550		30 550	
Hypothèque	24 960		24 960	
Travaux	261 018	52 204	313 222	1 362 €/m ²
Honoraires techniques	15 000	3 000	18 000	
Assurances	2 000	400	2 400	

Frais financiers, frais de gestion et frais divers	88 400	17 680	106 080	
Coût de revient à l'acquisition	1 643 928	73 284	1 717 212	8 963 €/m²
Honoraires commercialisation	90 833	18 167	109 000	
Intérêts financiers	195 000		195 000	
Coût de revient total	1 929 761	91 450	2 021 212	10 550 €/m²
Marge nette	250 239		158 788	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>11%</i>		<i>7%</i>	

Scénario 2 :

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	2 730 000		2 730 000	11 776 €/m²
Coût d'acquisition	1 222 000		1 222 000	6 379 €/m ²
Frais notaires	30 550		30 550	
Hypothèque	24 960		24 960	
Travaux	437 521	87 504	525 025	1 887 €/m ²
Honoraires techniques	15 000	3 000	18 000	
Assurances	14 000	2 800	16 800	
Frais financiers, frais de gestion et frais divers	88 400	17 680	106 080	
Coût de revient à l'acquisition	1 832 431	110 984	1 943 415	8 383 €/m²
Honoraires commercialisation	113 750	22 750	136 500	
Intérêts financiers	195 000		195 000	
Coût de revient total	2 141 181	133 734	2 274 915	9 813 €/m²
Marge nette	588 820		455 085	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>22%</i>		<i>17%</i>	

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

Scénario 1 :

Besoins		Ressources		
Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	417 212 €	24%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	1 300 000 €	76%
Total besoins	1 717 212 €	Total ressources	1 717 212 €	100%

- *Loan to Value (Emprunt / CA): 60%*
- *Loan to Cost (Emprunt / Coût de Revient) :64%*
- *Loan to Acquisition (Emprunt / Coût d'Acquisition) : 106%*
- *Loan to Mortgage (Emprunt / CA-pré-com) : 60%*

Scénario 2:

Besoins		Ressources		
Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	643 415 €	33%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	1 300 000 €	67%
Total besoins	1 943 415 €	Total ressources	1 943 415 €	100%

- Loan to Value (Emprunt / CA): 48%
- Loan to Cost (Emprunt / Coût de Revient) : 57%
- Loan to Acquisition (Emprunt / Coût d'Acquisition) : 106%
- Loan to Mortgage (Emprunt / CA-pré-com) : 48%

[En savoir plus sur les ratios de couverture hypothécaire \(LTV, LTC et LTA\)](#)

Quel que soit le scénario, les opérateurs devront mettre pour l'acquisition un montant de 150 000€. Ils apporteront le reste des fonds propres au fur et à mesure de l'avancée des travaux sur le projet. Ils ont prouvé avoir plus de 600 000€ sur les comptes bancaires de AB GROUP HOLDING à date.

Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	Euro (€)
Valeur nominale	1€
Date d'échéance	12/12/2024
Date de remboursement	12/12/2024
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 15 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 16 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 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 au 31/12/2021 et 31/12/2022

**AB GROUP HOLDING – Immatriculée au RCS de Bobigny
n° 524 724 416 - société par actions simplifiée au capital de 1 000 960€
2-8, Rue de la Fraternité - 93230 Romainville**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 1 300 000 EUROS
COMPOSE DE 1 300 000 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 AB GROUP HOLDING, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 2-8, Rue de la Fraternité - 93230 Romainville et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 524 72 4416, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS

L'Emetteur a pour activité : « Activités des sociétés holding » 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 une opération d'achat revente après travaux, d'appartements et d'un pavillon (l'« **Actif** »). L'opération est nommée « Rue de la Prévoyance », et est située au 8, rue de la Prévoyance - 94300 Vincennes. , (l'« **l'Opération** »).

Les lots de l'Actif sont décrits comme suit :

- T2 de 25m² en rez-de-chaussée
- T2 de 22m² en rez-de -chaussée
- T3 de 50m² en R+1

- T3 de 52m² en R+2
- Pavillon de 42 m² en rez-de-chaussée (scénario 1) / Pavillon de 82 m² sur deux niveaux (scénario 2)

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal un million trois cent mille euros (1 300 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par un million trois cent mille (1 300 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'Article 14 du Contrat (les « **Obligations** »).

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

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

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

5 FORME DES OBLIGATIONS

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

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

6 PRIX D'EMISSION

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

7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

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

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date 27 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 un million trois cent mille (1 300 000) 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 « 1^{er} arrivé, 1^{er} servi » :

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 12/06/2023 (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 GARANTIES A PREMIERE DEMANDE / CAUTIONS PERSONNELLES

SQUARE, société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros, dont le siège social est situé au 2 bis, cité Marie - 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 829 592 518, s'est engagée à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

COMPASS, société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros, dont le siège social est situé 10, Villa Forest - 94100 Saint-Maur-des-Fossés, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 829 592 880, s'est engagée à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

Monsieur William Bion, né le 23 avril 1976, résidant au 44 rue Parmentier - 94210 Saint-Maur-des-Fossés, s'est engagé à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

ET

Monsieur Christophe Afonso, né le 16 octobre 1981, résidant au 10 Villa Forest - 94100 Saint-Maur-des-Fossés, s'est engagé à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une caution

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 ou par le propriétaire de l'Actif, filiale de 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'acte de Garantie Hypothécaire mentionné à l'Article 12 du Contrat ;
- Réception des actes des cautions personnelles en version originale signés mentionnées à l'Article 11 du Contrat ;
- Réception des actes des garanties à première demande en version originale signés mentionnées à l'Article 11 du Contrat ;
- Réception des attestations d'assurances contractées par les sociétés impliquées dans l'Opération, notamment l'Emetteur et le constituant de la Garantie Hypothécaire ;
- Réception de la preuve de l'apport de cent cinquante mille euros (150 000 €) par les opérateurs pour la réalisation de l'Opération, plus précisément au moment de l'acquisition de l'Actif.

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 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 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'ÉMETTEUR

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'Échéance, 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 : $10\% \text{ d'intérêts} \times 2/12 \text{ mois} = 1,67\%$.

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

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

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

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'Émetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'Échéance, 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 1^{ère} tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 3 mois :**
 - o L'émetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€) ; ces obligations seront annulées.
 - o Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 2,5% : $10\% \text{ d'intérêts} \times 3/12 \text{ mois} = 2,5\%$.
 - o Ce taux étant inférieur au taux d'intérêt minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt minimum qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 5 000 € : $5\% \times 100\ 000\text{€} = 5\ 000\text{€}$.
 - o Ces intérêts seront payés au 12^{ème} mois.

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

Soit une échéance d'intérêts totale de 22 500€ : 5 000€ + 7 500€ + 10 000€ = 22 500€.
- **Au bout de 24 mois (date d'échéance de l'emprunt) :**
 - L'émetteur remboursera les 100 000 obligations restantes (100 000 €).
 - L'Emetteur devra payer le montant d'intérêts suivant : 10 000 €. En effet : $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$.

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

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 événements suivants :

- défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur à compter de la date d'exigibilité de ce paiement au titre du Contrat ;
- Vente des lots de l'Actif de l'Opération ;
- non-constitution, à la date de versement des fonds, de l'une quelconque des sûretés prévues aux Articles 11 (« **Garantie à première demande / Caution personnelle** ») et 12 (« **Garantie hypothécaire** ») du Contrat ou de l'illégalité, l'invalidité, l'opposabilité, 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'affectation des fonds ;
 - inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;
 - refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
 - changement de contrôle immédiat ou futur de l'Emetteur et/ou modification de son/ses Ultime(s) Bénéficiaire(s) Économique(s) (tel(s) que défini(s) ci-dessous).

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

- o le transfert de plus de 33% du capital social et/ou des droits de vote de l'Emetteur à un tiers (actionnaire/associé déjà existant de l'Emetteur ou nouvel actionnaire/associé) ;

- 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 échû 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 réglementaires applicables en la matière. Ainsi, l'Emetteur sera toujours tenu de rembourser l'Emprunt Obligataire selon les termes du Contrat.

24 MASSE DES OBLIGATAIRES

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

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

24.1 Personnalité morale

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

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

24.2 Représentant de la Masse

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

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

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

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

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

24.3 Pouvoirs du Représentant de la Masse

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

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

- à la durée de la souscription (Article 8) ;
- à la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- aux garanties (Articles 11 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 maître d'œuvre ;
 - Si marchands : détail explicite des travaux déjà réalisés et pourcentage d'avancement des travaux.
- **Commercialisation**
 - Grille de commercialisation à jour ;
 - Si VEFA : contrats de réservation et acte de VEFA signés sur le trimestre ;
 - Si marchands : offres, compromis/promesses, contrats de réservation, actes définitifs signés sur le trimestre, et tout document permettant de réserver ou d'acter une vente. S'il n'y a eu aucuns travaux, ni aucune vente, l'Emetteur devra fournir à Raizers une explication à ce sujet et détailler la stratégie qu'il souhaite mettre en place dans ce cadre.
- **Financiers**
 - Comptes annuels de la société projet, de l'Emetteur et de la société holding, le cas échéant, dès leur production.
- **De manière générale, tout élément ayant un effet significatif sur l'Opération et/ou l'Emetteur.**

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

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

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

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

ceci constituera un Cas d'Exigibilité Anticipée au sens de l'Article 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 :
 - o après la Date d'Emission ; ou
 - o qui ne serait pas assortie de sûretés ; ou
 - o 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 à l'Article 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 événement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'il aura connaissance de la survenance d'un tel événement.

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 :**

AB GROUP HOLDING
2-8 Rue de la Fraternité
93230 Romainville

- **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 réglementation 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 AB GROUP HOLDING, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 2-8 Rue de la Fraternité, 93230 Romainville, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 524 724 416 (l'« **Emetteur** »), Raizers, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** » ou le « **Représentant de la Masse** ») et chacun des propriétaires des Obligations via le bulletin de souscription (les « **Porteurs** ») dans le cadre de l'Opération ; et
- aux dispositions des articles L.228-54 et suivants du Code de commerce (ou équivalent suite à une modification des dispositions légales) (les « **Dispositions Légales** »).

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

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

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

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

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

- négocier, conclure, exécuter et le cas échéant, me remettre tout avenant du Contrat portant notamment sur le montant de l'Emission (Article 4), la durée de la souscription (Article 8), la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) et/ou le paiement du principal et des intérêts (Article 21) ;
- négocier, conclure, exécuter, mettre en œuvre les garanties prévues aux Articles 11 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 William Bion
Le 25/05/2023



Signé par Grégoire Linder
Le 25/05/2023



AB GROUP HOLDING

Représentée par : William BION, en sa qualité de
Président de la société SQUARE

Titre : Président

RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Directeur Général

SARL Christophe POINSATTE



AURA-CONSEIL

COMPTES ANNUELS

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

SAS AB GROUP HOLDING

2 RUE DE LA FRATERNITE

93230 ROMAINVILLE

Bilan Actif

Etat exprimé en euros

		31/12/2022			31/12/2021
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires	12 620	9 893	2 727	5 251
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.	3 350	1 281	2 069	600
	Autres immobilisations corporelles	78 279	46 547	31 732	42 019
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	1 135 535	10 798	1 124 737	1 123 937	
Créances rattachées à des participations	2 719 435	97 665	2 621 771	1 544 608	
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières				20 000	
TOTAL (II)		3 949 219	166 183	3 783 037	2 736 415
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	21 370		21 370	126 695
	Autres créances	1 387 075		1 387 075	2 132 036
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
DISPONIBILITES	60 017		60 017	30 441	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance	1 152		1 152	
	TOTAL (III)	1 469 613		1 469 613	2 289 172
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)					
Primes de remboursement des obligations (V)					
Ecart de conversion actif (VI)					
TOTAL ACTIF (I à VI)		5 418 832	166 183	5 252 650	5 025 587

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

2 621 771

112 445

538 196

Bilan Passif

Etat exprimé en euros

31/12/2022

31/12/2021

		31/12/2022	31/12/2021
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	1 000 960	1 000 960
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	100 096	100 096
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		839 976
	Report à nouveau	54 374	125 968
	Résultat de l'exercice	490 634	(911 570)
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	Total des capitaux propres	1 646 063	1 155 430
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		3 099
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	6 277	538 359
	Emprunts et dettes financières divers (3)	3 390 926	3 095 953
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	57 833	39 253
	Dettes fiscales et sociales	151 318	193 261
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	233	233	
Produits constatés d'avance (1)			
	Total des dettes	3 606 586	3 870 158
	Ecarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	5 252 650	5 025 587
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	490 633,71	(911 570,24)
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	3 606 586	2 060 404
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	938	
(3)	Dont emprunts participatifs		

Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/12/2022

31/12/2021

		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	(9 552)		(9 552)	49 616
	Montant net du chiffre d'affaires	(9 552)		(9 552)	49 616
	Production stockée				(133 418)
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			168	27 030	
Autres produits			20 631	435 295	
Total des produits d'exploitation (1)				11 247	378 524
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			175 022	345 883
	Impôts, taxes et versements assimilés			4 670	6 320
	Salaires et traitements			60 921	66 395
	Charges sociales du personnel			20 620	21 934
	Cotisations personnelles de l'exploitant			189	
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations			13 692	15 782
	- charges d'exploitation à répartir				
	Dotations aux dépréciations :				
- sur immobilisations					
- sur actif circulant					
Dotations aux provisions					
Autres charges			13 065	167 536	
Total des charges d'exploitation (2)				288 180	623 851
RESULTAT D'EXPLOITATION				(276 933)	(245 327)

Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros

31/12/2022

31/12/2021

RESULTAT D'EXPLOITATION		(276 933)	(245 327)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée	1 194 389	111 807
	Perte supportée ou bénéfice transféré	116 821	202 281
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)		
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)		
	Autres intérêts et produits assimilés (3)		
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	22 751	
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers		22 751	
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		131 213
	Intérêts et charges assimilées (4)	33 749	86 132
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières		33 749	217 345
RESULTAT FINANCIER		(10 998)	(217 345)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		789 637	(553 145)
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		853 000
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels			853 000
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion	299 003	721 420
	Sur opérations en capital		490 006
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		299 003	1 211 426
RESULTAT EXCEPTIONNEL		(299 003)	(358 426)
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES			
TOTAL DES PRODUITS		1 228 387	1 343 332
TOTAL DES CHARGES		737 753	2 254 902
RESULTAT DE L'EXERCICE		490 634	(911 570)

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

Détail de l'Actif

Etat exprimé en euros

	01/01/2022 31/12/2022	12 mois	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	Variations	%
Capital souscrit non appelé						
TOTAL II - Actif Immobilisé NET	3 783 036,67	72,02	2 736 414,76	54,45	1 046 621,91	38,25
Concessions brevets et droits similaires	2 727,32	0,05	5 251,32	0,10	(2 524,00)	-48,06
205000 CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES	12 620,00	0,24	12 620,00	0,25		
280500 AMORT IMMO INCORPORELLES	(9 892,68)	-0,19	(7 368,68)	-0,15	(2 524,00)	-34,25
Installations techniques, matériel et outillage	2 069,32	0,04	599,51	0,01	1 469,81	245,17
215400 Instal.techn. mat.out. indust.	3 350,17	0,06	999,17	0,02	2 351,00	235,30
281540 AMORTISSEMENT MATERIEL	(1 280,85)	-0,02	(399,66)	-0,01	(881,19)	-220,48
Autres immobilisations corporelles	31 732,25	0,60	42 019,43	0,84	(10 287,18)	-24,48
218100 INSTALL. GENE. AGENC. AMENAG.	42 664,40	0,81	42 664,40	0,85		
218200 MATERIEL DE TRANSPORT	5 348,58	0,10	5 348,58	0,11		
218300 MATERIEL DE BUREAU ET INFORMAT	9 160,00	0,17	9 160,00	0,18		
218400 MOBILIER	21 105,77	0,40	21 105,77	0,42		
281810 AMTS AGENCEMENT DIVERS	(19 766,15)	-0,38	(14 192,65)	-0,28	(5 573,50)	-39,27
281820 AMORTIS.MATERIEL DE TRANSPORT	(5 348,58)	-0,10	(5 348,58)	-0,11		
281830 AMORT.MAT.BUREAU ET INFORMATIQ	(8 566,66)	-0,16	(7 973,33)	-0,16	(593,33)	-7,44
281840 AMORISSEMENT MOBILIER	(12 865,11)	-0,24	(8 744,76)	-0,17	(4 120,35)	-47,12
Autres participations	1 124 737,00	21,41	1 123 937,00	22,36	800,00	0,07
261003 TITRES AB CONSTRUCTING	998,00	0,02	998,00	0,02		
261006 TITRES SCCV 53 RUE PIERRE CURI	998,00	0,02	998,00	0,02		
261007 TITRES SCCV 84 RUE GABRIEL HUS	998,00	0,02	998,00	0,02		
261009 TITRES SCCV 39 RUE HENRI BARBU	1,00		1,00			
261011 TITRES SCCV 88 RUE G.HUSSON	900,00	0,02	900,00	0,02		
261012 TITRES SCCV HENAFF	700,00	0,01	700,00	0,01		
261013 TITRES AC PROJET	1 600,00	0,03	1 600,00	0,03		
261102 TITRES SCCV ORADOUR	900,00	0,02	900,00	0,02		
261103 TITRES PARTICIPATION AVB FINAN			2 000,00	0,04	(2 000,00)	-100,00
261104 TITRES DE PARTICIPATION JF INV	1 000,00	0,02	1 000,00	0,02		
261105 TITRES PARTICIPATION AB INVEST	1 109 936,00	21,13	1 109 936,00	22,09		
261106 TP AB REALTY	1 000,00	0,02	1 000,00	0,02		
261107 TITRES DE PARTICIPATION AB WOK	6 000,00	0,11	6 000,00	0,12		
261108 TP SCI FRATERNITE	998,00	0,02	998,00	0,02		
261109 TITRES DE PARTICIPATION PIERRE	998,00	0,02	998,00	0,02		
261110 TITRES DE PARTICIPATION ORMES	998,00	0,02	998,00	0,02		
261111 TITRES AB SOCIAL	1 000,00	0,02	1 000,00	0,02		
261112 TITRES GASTON	990,00	0,02	990,00	0,02		
261113 TITRES PAUL	1,00		1,00			
261114 TITRES AB CAPITAL	100,00		100,00			
261115 TITRES AB CAPITAL PIERRE	100,00		100,00			
261118 TP YUMAN IMMOBILIER	800,00	0,02	800,00	0,02		
261119 TITRES SCI R2000	998,00	0,02	998,00	0,02		
261120 TITRES AB RETAIL	800,00	0,02	800,00	0,02		
261121 TP AB COMMERCIAL PROPERTY	800,00	0,02	800,00	0,02		
261122 TP IMMO MASTER	800,00	0,02	800,00	0,02		
261123 TP SCCV SOGAB ROMAINVILLE	320,00	0,01	320,00	0,01		
261124 TP SCI ILIANA	800,00	0,02			800,00	
261200 TP SCCV LES 2 MARES	1,00		1,00			
296100 PROVISION TITRE	(10 798,00)	-0,21	(12 798,00)	-0,25	2 000,00	15,63
Créances rattachées à des participations	2 621 770,78	49,91	1 544 607,50	30,73	1 077 163,28	69,74
267009 39 HENRI BARBUSSE			60 634,48	1,21	(60 634,48)	-100,00
267015 AB INVEST	910 921,95	17,34	343 796,81	6,84	567 125,14	164,96
267020 AB CONSTRUCTIONG	45 309,27	0,86	42 756,04	0,85	2 553,23	5,97
267102 ORADOUR			5 116,56	0,10	(5 116,56)	-100,00
267103 SCI ILIANA	269 911,67	5,14	35 790,00	0,71	234 121,67	654,15
267107 AVB FINANCE			20 750,62	0,41	(20 750,62)	-100,00

Détail de l'Actif

Etat exprimé en euros

		01/01/2022	12	01/01/2021	12	Variations	
		31/12/2022	mois	31/12/2021	mois		%
267108	AB REALTY	35 708,54	0,68	23 728,57	0,47	11 979,97	50,49
267110	AB SOCIAL	994,80	0,02	994,80	0,02		
267111	GASTON			17 091,38	0,34	(17 091,38)	-100,00
267112	SCCV PAUL	69 066,09	1,31	68 940,20	1,37	125,89	0,18
267113	AB CAPITAL	70 983,70	1,35	70 983,70	1,41		
267114	AB CAPITAL PIERRE	25 685,75	0,49	25 685,75	0,51		
267116	SOGAB ROMAINVILLE	218 928,08	4,17	218 928,08	4,36		
267119	AB FLORIDA	155 826,70	2,97	155 826,70	3,10		
267123	AB COMMERCIAL PROPERTY ABCP	505 585,49	9,63	464 542,12	9,24	41 043,37	8,84
267124	CREANCE SUR TP IMMO MASTER	389,83	0,01	389,83	0,01		
267125	111 ROSENFELD NOTRE DAME	9 537,81	0,18	59 582,68	1,19	(50 044,87)	-83,99
267200	CREANCES TP SCCV LES 2 MARES	100 483,12	1,91	47 484,30	0,94	52 998,82	111,61
267201	LES MAISONS ROMAINVILLOISES	300 102,48	5,71			300 102,48	
296700	PROVISIONS CREANCES / TP	(97 664,50)	-1,86	(118 415,12)	-2,36	20 750,62	17,52
Autres immobilisations financières				20 000,00	0,40	(20 000,00)	-100,00
275000	DEPOTS CAUTIONNEMENTS VERSES			20 000,00	0,40	(20 000,00)	-100,00
TOTAL III - Actif Circulant NET		1 469 613,00	27,98	2 289 172,40	45,55	(819 559,40)	-35,80
Créances clients et comptes rattachés		21 369,86	0,41	126 695,42	2,52	(105 325,56)	-83,13
041D	Collectif clients débiteurs			52 998,82	1,05	(52 998,82)	-100,00
418100	CLIENTS FACTURES A ET ABLIR	21 369,86	0,41	73 696,60	1,47	(52 326,74)	-71,00
Autres créances		1 387 074,86	26,41	2 132 036,00	42,42	(744 961,14)	-34,94
040D	Collectif fournisseurs débiteurs	7 634,08	0,15	5 654,20	0,11	1 979,88	35,02
425000	PERSONNEL AVANCES ET ACOMPTES			10 100,00	0,20	(10 100,00)	-100,00
442100	PAS DSN			0,46		(0,46)	-100,00
444100	ETAT -IMPOTS SUR LES BENEFICES	1 288,00	0,02	5 661,00	0,11	(4 373,00)	-77,25
445627	TVA SUR IMMO			0,11		(0,11)	-100,00
445660	TVA DEDUCTIBLE NVELLE NOMENCL			1 739,58	0,03	(1 739,58)	-100,00
445667	TVA DEDUCTIBLE 20% ENCAISSEMENT	3 146,75	0,06			3 146,75	
445669	TVA DED AUTOLIQUIDATION OU INT			404,97	0,01	(404,97)	-100,00
445670	CREDIT DE TVA A REPORTER	12 469,00	0,24	19 115,00	0,38	(6 646,00)	-34,77
445716	TVA COLLECTEE 10 %			46,00		(46,00)	-100,00
445860	TVA SUR FACTURES NON PARVENUES	4 413,61	0,08	4 212,00	0,08	201,61	4,79
455100	C/C SQUARE	593 789,00	11,30	319 789,00	6,36	274 000,00	85,68
455200	C/C COMPASS	541 363,29	10,31	218 407,29	4,35	322 956,00	147,87
467000	AUTRES COMPTES DEBIT. OU CREDI	147 970,83	2,82	218 699,09	4,35	(70 728,26)	-32,34
467100	AUTRES DEBITEURS	75 000,30	1,43	1 255 107,30	24,97	(1 180 107,00)	-94,02
467508	AOC PATRIMOINE			73 100,00	1,45	(73 100,00)	-100,00
Disponibilités		60 016,51	1,14	30 440,98	0,61	29 575,53	97,16
512000	CAIXA GD 1012			3 720,46	0,07	(3 720,46)	-100,00
512100	BCP 7140	511,99	0,01	6 561,42	0,13	(6 049,43)	-92,20
512200	CAIXA GD 1023	13,36		93,48		(80,12)	-85,71
512500	BCP 6788			0,12		(0,12)	-100,00
512600	SOCIETE GENERALE	65,32		263,32	0,01	(198,00)	-75,19
512800	BRED			0,68		(0,68)	-100,00
512900	CIC	59 425,84	1,13	19 801,50	0,39	39 624,34	200,11
Charges constatées d'avance		1 151,77	0,02			1 151,77	
486000	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	1 151,77	0,02			1 151,77	
TOTAL DU BILAN ACTIF		5 252 649,67	100,00	5 025 587,16	100,00	227 062,51	4,52

Détail du Passif

Etat exprimé en euros

	01/01/2022 31/12/2022	12 mois	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	Variations	%
TOTAL I - Capitaux propres	1 646 063,22	31,34	1 155 429,51	22,99	490 633,71	42,46
Capital Social ou individuel	1 000 960,00	19,06	1 000 960,00	19,92		
101300 CAPITAL SOUSCRIT APPELE VERSE	1 000 960,00	19,06	1 000 960,00	19,92		
Réserve légale	100 096,00	1,91	100 096,00	1,99		
106100 RESERVE LEGALE	100 096,00	1,91	100 096,00	1,99		
Autres réserves			839 976,00	16,71	(839 976,00)	-100,00
104100 PRIMES D'EMISSION			839 976,00	16,71	(839 976,00)	-100,00
Report à nouveau	54 373,51	1,04	125 967,75	2,51	(71 594,24)	-56,84
110000 REPORT A NOUVEAU (SOLDE CREDIT)	54 373,51	1,04	125 967,75	2,51	(71 594,24)	-56,84
Résultat de l'exercice	490 633,71	9,34	(911 570,24)	-18,14	1 402 203,95	153,82
TOTAL II - Autres fonds propres						
TOTAL III - Total des Provisions						
TOTAL IV - Total des dettes	3 606 586,45	68,66	3 870 157,65	77,01	(263 571,20)	-6,81
Autres emprunts obligataires			3 098,65	0,06	(3 098,65)	-100,00
168830 ICNE EO EMIS			3 098,65	0,06	(3 098,65)	-100,00
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 276,75	0,12	538 359,06	10,71	(532 082,31)	-98,83
164100 EMPRUNT BCP 350 KE - 9799965			134 976,30	2,69	(134 976,30)	-100,00
164200 EMPRUNT BCP 200 KE - 9799966			79 423,14	1,58	(79 423,14)	-100,00
164300 EMPRUNT SG AB INBEV - CG TRAIT	5 338,80	0,10	26 326,28	0,52	(20 987,48)	-79,72
164500 LEMONWAY 109593 WISEED			297 633,34	5,92	(297 633,34)	-100,00
512000 CAIXA GD 1012	868,95	0,02			868,95	
512700 CREDIT MUTUEL 401	69,00				69,00	
Emprunts et dettes financières divers	3 390 925,87	64,56	3 095 953,49	61,60	294 972,38	9,53
168100 EMPRUNTS PGE 000205654 07	121 042,87	2,30	129 000,00	2,57	(7 957,13)	-6,17
178000 DETTES RATTACH. A STES EN PART	3 269 883,00	62,25	2 966 953,49	59,04	302 929,51	10,21
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	57 832,88	1,10	39 252,96	0,78	18 579,92	47,33
040C Collectif fournisseurs créditeurs	29 794,01	0,57	7 724,08	0,15	22 069,93	285,73
401005 SL CARS	761,88	0,01	761,88	0,02		
408100 FOURNISSEURS	27 276,99	0,52	30 767,00	0,61	(3 490,01)	-11,34
Dettes fiscales et sociales	151 318,10	2,88	193 260,64	3,85	(41 942,54)	-21,70
428200 DETTE PROV POUR CP	9 078,86	0,17	9 505,64	0,19	(426,78)	-4,49
428620 CAP RAPPEL DE SALAIRES			10 200,00	0,20	(10 200,00)	-100,00
431000 URSSAF	2 128,91	0,04	1 529,71	0,03	599,20	39,17
437200 APICIL PREVOYANCES	186,82				186,82	
437300 CAISSE DE RETRAITE	1 439,79	0,03	1 163,85	0,02	275,94	23,71
437400 MUTUELLE			177,60		(177,60)	-100,00
438200 PROVISIONS CP	4 103,78	0,08	4 394,45	0,09	(290,67)	-6,61
438611 TAXE APPRENTISSAGE.FORMATION			339,35	0,01	(339,35)	-100,00
438620 CHARGES SOCIALES SUR PRIMES PR			4 590,00	0,09	(4 590,00)	-100,00
442100 PAS DSN	34,17				34,17	
444000 ETAT IMPOT SUR LES BENEFICES	82 096,33	1,56	90 635,00	1,80	(8 538,67)	-9,42
445200 TVA DUE INTRACOMMUNAUTAIRE			404,97	0,01	(404,97)	-100,00
445510 TVA A DECAISSER	48 547,00	0,92	49 581,00	0,99	(1 034,00)	-2,09
445710 TVA COLLECTEE 20%			8 199,31	0,16	(8 199,31)	-100,00
445870 TVA SUR FACTURES A ETABLIR	3 561,64	0,07	12 282,76	0,24	(8 721,12)	-71,00
448600 AUTRES CHARGES A PAYER			257,00	0,01	(257,00)	-100,00

Détail du Passif

Etat exprimé en euros		01/01/2022 31/12/2022	12 mois	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	Variations	%
448620	CAP TAXE APPRENTISSAGE	140,80				140,80	
Autres dettes		232,85		232,85			
467002	FRAIS BION	232,85		232,85			
TOTAL DUBILAN PASSIF		5 252 649,67		5 025 587,16		227 062,51	4,52

Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

	01/01/2022 31/12/2022	12 mois	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	Variations	%
Total des produits d'exploitation	11 247,08	-117,7	378 524,38	762,90	(367 277,30)	-97,03
Ventes de marchandises						
Production vendue Biens						
Production vendue Services + Travaux	(9 551,72)	100,00	49 616,38	100,00	(59 168,10)	-119,25
Production vendue Services FRANCE	(9 551,72)	100,00	49 616,38	100,00	(59 168,10)	-119,25
706100 HONORAIRES, PRESTATIONS DE SER			46 600,00	93,92	(46 600,00)	-100,00
708000 DEBOURS FRAIS FILIALES			1 750,00	3,53	(1 750,00)	-100,00
708800 AUTRES PRODUITS ACTIVITES ANNE	(9 551,72)	100,00	1 266,38	2,55	(10 818,10)	-854,25
Montant net du chiffre d'affaires	(9 551,72)	100,00	49 616,38	100,00	(59 168,10)	-119,25
Production stockée			(133 417,90)	-268,9	133 417,90	100,00
713000 VARIATION DE STOCK DE BIEN			(133 417,90)	-268,9	133 417,90	100,00
Reprises sur provisions, transferts de charges	168,09	-1,76	27 030,49	54,48	(26 862,40)	-99,38
781740 REPRISE DEPRECIATION CREANCES CL			16 750,00	33,76	(16 750,00)	-100,00
791000 TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPL.	168,09	-1,76	10 280,49	20,72	(10 112,40)	-98,36
Autres produits d'exploitation	20 630,71	-215,9	435 295,41	877,32	(414 664,70)	-95,26
758000 PRODUITS DIVERS GESTION COURAN	20 630,71	-215,9	435 295,41	877,32	(414 664,70)	-95,26
Total des charges d'exploitation	288 179,94	N/S	623 850,92	N/S	(335 670,98)	-53,81
Autres achats et charges externes	175 022,27	N/S	345 883,19	697,11	(170 860,92)	-49,40
604000 ACHATS ETUDES ET PRESTAT. SERV	1 205,53	-12,62	164 854,48	332,26	(163 648,95)	-99,27
606140 FOURNITURES CARBURANT	15 680,07	-164,1	14 829,81	29,89	850,26	5,73
606300 FOURNIT. ENTRETIEN PETIT EQU	1 051,62	-11,01	792,02	1,60	259,60	32,78
606400 FOURNITURES ADMINISTRATIVES	12,50	-0,13	544,38	1,10	(531,88)	-97,70
612110 CIC LEASING 10029197610	34 442,10	-360,5	45 922,80	92,56	(11 480,70)	-25,00
612111 LOCATION VEHICULES	12 738,77	-133,3			12 738,77	
612116 CM CIC BAIL 10026898160	3 829,32	-40,09	3 829,32	7,72		
612117 BMW FINANCIAL EX757CC			1 679,56	3,39	(1 679,56)	-100,00
613000 LOCATIONS	912,00	-9,55	2 034,84	4,10	(1 122,84)	-55,18
613500 LOCATIONS LEASECOM	1 679,67	-17,59	1 620,00	3,27	59,67	3,68
613510 LOCATION NEOPOST	313,41	-3,28			313,41	
613530 LOCATION GRENKE ALARME			3 620,00	7,30	(3 620,00)	-100,00
613532 LOCATION FINATRY ALARME	5 040,00	-52,77	9 072,00	18,28	(4 032,00)	-44,44
613533 LOCATION GRENKE ALARME WSPM			1 690,00	3,41	(1 690,00)	-100,00
613535 LOCATION FONTAINE A EAU			208,98	0,42	(208,98)	-100,00
614000 CHARGES LOCATIVES ET DE COPROP	996,29	-10,43			996,29	
615000 ENTRETIENS ET REPARATIONS	10 092,03	-105,6	6 491,84	13,08	3 600,19	55,46
615100 ENTRETIEN ET REP SCCV 39HRB			111,24	0,22	(111,24)	-100,00
615120 ENTRETIEN PARC ORMES			104,17	0,21	(104,17)	-100,00
615130 ENTRETIEN SCCV LES 2 MARES	142,79	-1,49	255,87	0,52	(113,08)	-44,19
615200 SUR BIENS IMMOBILIERS	580,00	-6,07			580,00	
615210 ENTRETIEN PARC SCI AB INVEST	223,52	-2,34	525,97	1,06	(302,45)	-57,50
615220 ENTRETIEN ET REP SCI R2000	3 227,07	-33,79	4 188,43	8,44	(961,36)	-22,95
615230 ENTRETIEN REP SCI FRATERNITE	835,47	-8,75	660,38	1,33	175,09	26,51
615240 ENTRETIEN ET REP SCI ABCP	14,00	-0,15			14,00	
615250 Entretien et réparations SCI OLIMIG	29,83	-0,31			29,83	
615260 ENTRETIEN ET REP SCI AOC	564,96	-5,91	431,75	0,87	133,21	30,85
615280 Entretien et réparations SCI ILIANA	118,24	-1,24	41,50	0,08	76,74	184,92
615290 ENTRETIEN ET REP SCI AB CONSTRUC	65,25	-0,68	13,33	0,03	51,92	389,50
615521 ENTRETIEN VEHICULE SMART			470,28	0,95	(470,28)	-100,00
616000 ASSURANCES	28 786,16	-301,3	14 038,85	28,29	14 747,31	105,05

Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

		01/01/2022 31/12/2022	12 mois	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	Variations	%
622300	HONORAIRES DE GESTION			541,38	1,09	(541,38)	-100,00
622600	HONORAIRES			500,00	1,01	(500,00)	-100,00
622610	HONORAIRES COMPTABLES	10 000,00	-104,6	24 183,33	48,74	(14 183,33)	-58,65
622630	HONORAIRES JURIDIQUES	20 029,55	-209,7	9 384,93	18,91	10 644,62	113,42
622640	HONORAIRES CAC	11 111,93	-116,3	11 108,00	22,39	3,93	0,04
622700	FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEU	29,00	-0,30	3 562,54	7,18	(3 533,54)	-99,19
623000	PUBLICITE PUBLICAT. RELAT. PUB	70,07	-0,73	1 361,49	2,74	(1 291,42)	-94,85
623100	ANNONCES ET INSERTIONS			475,40	0,96	(475,40)	-100,00
625100	VOYAGES ET DEPLACEMENTS			11,00	0,02	(11,00)	-100,00
625700	RECEPTIONS	(2 348,24)	24,58	497,96	1,00	(2 846,20)	-571,57
626000	FRAIS POST AUX	5 200,31	-54,44	4 293,92	8,65	906,39	21,11
626100	FRAIS DE TELECOMMUNICATION	427,10	-4,47			427,10	
626200	ORANGE	4 130,47	-43,24	5 327,79	10,74	(1 197,32)	-22,47
626300	SFR			1 992,53	4,02	(1 992,53)	-100,00
627800	AUTRES FRAIS COMM. PREST. SE	3 791,48	-39,69	4 611,12	9,29	(819,64)	-17,78
Impôts, taxes et versements assimilés		4 669,92	-48,89	6 320,01	12,74	(1 650,09)	-26,11
631200	TAXE D'APPRENTISSAGE	55,12	-0,58	376,42	0,76	(321,30)	-85,36
631300	FORMATION CONTINUE	122,40	-1,28	321,19	0,65	(198,79)	-61,89
631800	COMMISSION PARITAIRE NATIONAL	18,40	-0,19			18,40	
635000	AUTRES IMPOTS TAXES VERS. AS			514,00	1,04	(514,00)	-100,00
635110	CONTRIB ECO TERRITORIAL CET (E	3 361,00	-35,19			3 361,00	
635120	Taxes fonci_res	1 088,00	-11,39	734,40	1,48	353,60	48,15
635130	AUTRES IMPOTS LOCAUX	25,00	-0,26	3 340,00	6,73	(3 315,00)	-99,25
635140	TAXE SUR LES VEHICULES SOCIETE			1 034,00	2,08	(1 034,00)	-100,00
Salaires et traitements		60 920,93	-637,8	66 395,47	133,82	(5 474,54)	-8,25
641100	SALAIRES APPOINTEMENTS	61 204,91	-640,7	55 364,13	111,58	5 840,78	10,55
641200	CONGES PAYES	(426,78)	4,47	9 505,64	19,16	(9 932,42)	-104,49
641400	INDEMNITES ET AVANTAGES DIVERS	142,80	-1,50	1 525,70	3,07	(1 382,90)	-90,64
Charges sociales du personnel		20 620,27	-215,8	21 934,32	44,21	(1 314,05)	-5,99
645100	COTISATIONS URSSAF	15 990,46	-167,4	13 174,12	26,55	2 816,34	21,38
645200	COTISATIONS AUX MUTUELLES ET P	1 180,85	-12,36	1 149,93	2,32	30,92	2,69
645220	CHARGES SUR CP	(290,67)	3,04	4 394,45	8,86	(4 685,12)	-106,61
645300	COTISATIONS AUX CAISSES RETR.	3 512,64	-36,77	3 017,29	6,08	495,35	16,42
647500	MEDECINE DU TRAVAIL, PHARMACIE	226,99	-2,38	198,53	0,40	28,46	14,34
Cotisations personnelles de l'exploitant		189,00	-1,98			189,00	
646101	URSSAF AFONSO CHRIST OPHE	189,00	-1,98			189,00	
Dotation aux amortissements sur immobilisations		13 692,37	-143,3	15 782,17	31,81	(2 089,80)	-13,24
681110	DAP AMORT IMMO INCORPORELLE	2 524,00	-26,42	2 524,00	5,09		
681120	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	11 168,37	-116,9	13 258,17	26,72	(2 089,80)	-15,76
Autres charges de gestion courante		13 065,18	-136,7	167 535,76	337,66	(154 470,58)	-92,20
651000	REDEVANCES BREVETS, CONCESSION	1 346,76	-14,10	849,88	1,71	496,88	58,46
651100	REDEV. CONCESS. BREV. LIC, MAR			436,39	0,88	(436,39)	-100,00
654000	Perte sur cr_ance irr_couvr.			28 420,00	57,28	(28 420,00)	-100,00
658000	CHARGES DIVERSES GESTION COURA	11 718,42	-122,6	137 829,49	277,79	(126 111,07)	-91,50
Résultat d'exploitation		(276 932,86)	N/S	(245 326,54)	-494,4	(31 606,32)	-12,88
Bénéfice attribué ou perte transférée		1 194 388,85	N/S	111 807,12	225,34	1 082 581,73	968,26
755000	QUOTES-PARTS RESULT. OP. EN CO	1 194 388,85	N/S	111 807,12	225,34	1 082 581,73	968,26
Perte supportée ou bénéfice transféré		116 821,16	N/S	202 280,61	407,69	(85 459,45)	-42,25
655000	Quote-parts result. oper. en c	116 821,16	N/S	202 280,61	407,69	(85 459,45)	-42,25

Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

	01/01/2022 31/12/2022	12 mois	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	Variations	%
Total des produits financiers	22 750,62	-238,1	0,44		22 750,18	N/S
Autres intérêts et produits assimilés			0,44		(0,44)	-100,00
768000 AUTRES PRODUITS FINANCIERS			0,44		(0,44)	-100,00
Reprises sur provisions & transferts de charges	22 750,62	-238,1			22 750,62	
786620 REPRISE PROV TITRES IMMO	22 750,62	-238,1			22 750,62	
Total des charges financières	33 748,61	-353,3	217 345,05	438,05	(183 596,44)	-84,47
Dotations financières aux amort. et provisions			131 213,12	264,46	(131 213,12)	-100,00
686620 Dot.amts.prov/Charges financ.			131 213,12	264,46	(131 213,12)	-100,00
Intérêts et charges assimilées	33 748,61	-353,3	86 131,93	173,60	(52 383,32)	-60,82
661000 CHARGES D'INTERETS	6 363,39	-66,62	3 487,73	7,03	2 875,66	82,45
661100 INTERETS DES EMPRUNTS ET DETTE	2 598,54	-27,20	3 407,86	6,87	(809,32)	-23,75
661101 INTERETS EMPRUNT BCP 350 KE	5 974,26	-62,55	6 366,38	12,83	(392,12)	-6,16
661102 INTERETS EMPRUNT BCP 200 KE	3 523,40	-36,89	3 781,77	7,62	(258,37)	-6,83
661700 CHARGES INTERET EO	13 289,02	-139,1	69 088,19	139,24	(55 799,17)	-80,77
664100 PERTE SUR TITRES	2 000,00	-20,94			2 000,00	
Résultat financier	(10 997,99)	115,14	(217 344,61)	-438,0	206 346,62	94,94
Résultat courant avant impôts	789 636,84	N/S	(553 144,64)	N/S	1 342 781,48	242,75
Total des produits exceptionnels			853 000,00	N/S	(853 000,00)	-100,00
Produits exceptionnels sur opérations en capital			853 000,00	N/S	(853 000,00)	-100,00
775200 Immobilisations corporelles			15 000,00	30,23	(15 000,00)	-100,00
775600 CESSION IMMO FINANCIERES			838 000,00	N/S	(838 000,00)	-100,00
Total des charges exceptionnelles	299 003,13	N/S	1 211 425,60	N/S	(912 422,47)	-75,32
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	299 003,13	N/S	721 419,81	N/S	(422 416,68)	-58,55
671200 PENALITES AMENDES FISC. PENA	134,00	-1,40	6 419,81	12,94	(6 285,81)	-97,91
671800 CHARGES EXCEPT./OPE.GESTION	298 869,13	N/S	715 000,00	N/S	(416 130,87)	-58,20
Charges exceptionnelles sur opération en capital			490 005,79	987,59	(490 005,79)	-100,00
675200 VCEAC IMMO CORPORELLES			12 761,79	25,72	(12 761,79)	-100,00
675600 VCEAC IMMO FINANCIERE			477 244,00	961,87	(477 244,00)	-100,00
Résultat exceptionnel	(299 003,13)	N/S	(358 425,60)	-722,3	59 422,47	16,58
Résultat de l'exercice	490 633,71	N/S	(911 570,24)	N/S	1 402 203,95	153,82

SARL Christophe POINSATTE



AURA-CONSEIL

COMPTES ANNUELS

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

SAS AB GROUP HOLDING

2 RUE DE LA FRATERNITE

93230 ROMAINVILLE

Annexe au Bilan

Etat exprimé en euros

Annexe au bilan avant répartition qui présente les caractéristiques suivantes :

- Le bilan de l'exercice présente un total de **5 025 587** euros

- Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche :
 - un total produits de **1 343 332** euros
 - un total charges de **2 254 902** euros

 - dégage un résultat de **-911 570** euros

L'exercice considéré :

- débute le **01/01/2021**
- finit le **31/12/2021**
- et a une durée de **12** mois.

Les notes (ou tableaux) ci-après, font partie intégrante des Comptes Annuels.

Ces comptes annuels sont établis par le dirigeant de **SAS AB GROUP HOLDING** avec le concours du cabinet qui intervient dans le cadre de sa mission de **Présentation des Comptes Annuels** qui lui a été confiée.

Bilan Actif

Etat exprimé en euros

		31/12/2021			31/12/2020
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires	12 620	7 369	5 251	7 775
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.	999	400	600	799
	Autres immobilisations corporelles	78 279	36 259	42 019	54 839
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	1 136 735	12 798	1 123 937	1 613 979	
Créances rattachées à des participations	1 663 023	118 415	1 544 608	3 509 190	
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	20 000		20 000	10 000	
TOTAL (II)		2 911 656	175 241	2 736 415	5 196 583
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				197 742
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	126 695		126 695	898 374
	Autres créances	2 132 036		2 132 036	806 089
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
DISPONIBILITES	30 441		30 441	57 898	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance				1 044
	TOTAL (III)	2 289 172		2 289 172	1 961 148
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Primes de remboursement des obligations (V)					
Ecart de conversion actif (VI)					
TOTAL ACTIF (I à VI)		5 200 828	175 241	5 025 587	7 157 731

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

1 564 608

494 088

(3) dont créances à plus d'un an

Détail de l'Actif

Etat exprimé en euros

	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	Variations	%
Capital souscrit non appelé						
TOTAL II - Actif Immobilisé NET	2 736 415	54,45	5 196 583	72,60	(2 460 169)	-47,34
Concessions brevets et droits similaires	5 251	0,10	7 775	0,11	(2 524)	-32,46
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES	12 620	0,25	12 620	0,18		
AMORT IMMO INCORPORELLES	(7 369)	-0,15	(4 845)	-0,07	(2 524)	-52,10
Installations techniques, matériel et outillage	600	0,01	799	0,01	(200)	-25,00
Instal.techn. mat.out. indust.	999	0,02	999	0,01		
AMORTISSEMENT MATERIEL	(400)	-0,01	(200)		(200)	-100,00
Autres immobilisations corporelles	42 019	0,84	54 839	0,77	(12 820)	-23,38
INSTALL. GENE. AGENC. AMENAG.	42 664	0,85	42 664	0,60		
MATERIEL DE TRANSPORT	5 349	0,11	5 349	0,07		
MATERIEL DE BUREAU ET INFORMAT	9 160	0,18	23 905	0,33	(14 745)	-61,68
MOBILIER	21 106	0,42	25 345	0,35	(4 240)	-16,73
AMTS AGENCEMENT DIVERS	(14 193)	-0,28	(8 619)	-0,12	(5 574)	-64,66
AMORTIS.MATERIEL DE TRANSPORT	(5 349)	-0,11	(5 349)	-0,07		
AMORT.MAT.BUREAU ET INFORMATIQ	(7 973)	-0,16	(20 548)	-0,29	12 574	61,20
AMORISSEMENT MOBILIER	(8 745)	-0,17	(7 908)	-0,11	(836)	-10,58
Autres participations	1 123 937	22,36	1 613 979	22,55	(490 042)	-30,36
TITRES SSDS RENOV			1 000	0,01	(1 000)	-100,00
TITRES AB CONSTRUCTING	998	0,02	998	0,01		
TITRES SCCV 130 AV.PIERRE KERA			998	0,01	(998)	-100,00
TITRES SCCV 53 RUE PIERRE CURI	998	0,02	998	0,01		
TITRES SCCV 84 RUE GABRIEL HUS	998	0,02	998	0,01		
TITRES SCCV 12 RUE FREPILLON			998	0,01	(998)	-100,00
TITRES SCCV 39 RUE HENRI BARBU	1		1			
TITRES SCCV 88 RUE G.HUSSON	900	0,02	900	0,01		
TITRES SCCV HENAFF	700	0,01	700	0,01		
TITRES AC PROJET	1 600	0,03	1 600	0,02		
TP CG TRAITEUR			473 348	6,61	(473 348)	-100,00
TITRES SCCV JULES			900	0,01	(900)	-100,00
TITRES SCCV ORADOUR	900	0,02	900	0,01		
TITRES PARTICIPATION AVB FINAN	2 000	0,04	2 000	0,03		
TITRES DE PARTICIPATION JF INV	1 000	0,02	1 000	0,01		
TITRES PARTICIPATION AB INVEST	1 109 936	22,09	1 109 936	15,51		
TP AB REALTY	1 000	0,02	1 000	0,01		
TITRES DE PARTICIPATION AB WOK	6 000	0,12	6 000	0,08		
TP SCI FRATERNITE	998	0,02	998	0,01		
TITRES DE PARTICIPATION PIERRE	998	0,02	998	0,01		
TITRES DE PARTICIPATION ORMES	998	0,02	998	0,01		
TITRES AB SOCIAL	1 000	0,02	1 000	0,01		
TITRES GASTON	990	0,02	990	0,01		
TITRES PAUL	1		1			
TITRES AB CAPITAL	100		100			
TITRES AB CAPITAL PIERRE	100		100			
TP YUMAN IMMOBILIER	800	0,02	800	0,01		
TITRES SCI R2000	998	0,02	998	0,01		
TITRES AB RETAIL	800	0,02	800	0,01		
TP AB COMMERCIAL PROPERTY	800	0,02	800	0,01		
TP IMMO MASTER	800	0,02	800	0,01		
TP SCCV SOGAB ROMAINVILLE	320	0,01	320			
TP SCCV LES 2 MARES	1		1			
PROVISION TITRE	(12 798)	-0,25			(12 798)	
Créances rattachées à des participations	1 544 608	30,73	3 509 190	49,03	(1 964 583)	-55,98
130 KERAUTRET			13 446	0,19	(13 446)	-100,00
53 PIERRE CURIE			36 488	0,51	(36 488)	-100,00

Détail de l'Actif

Etat exprimé en euros	01/01/2021	12	01/01/2020	12	Variations	%
	31/12/2021	mois	31/12/2020	mois		
84 HUSSON			7 552	0,11	(7 552)	-100,00
FREPILLON			1 204	0,02	(1 204)	-100,00
39 HENRI BARBUSSE	60 634	1,21	484 088	6,76	(423 454)	-87,47
88 HUSSON			1 451	0,02	(1 451)	-100,00
AB WOK			569	0,01	(569)	-100,00
AB INVEST	343 797	6,84	622 669	8,70	(278 872)	-44,79
SCI FRATERNITE			261 210	3,65	(261 210)	-100,00
AB CONSTRUCTIONG	42 756	0,85	38 591	0,54	4 165	10,79
ORADOUR	5 117	0,10			5 117	
SCI ILIANA	35 790	0,71			35 790	
AVB FINANCE	20 751	0,41	20 361	0,28	390	1,91
AB REALTY	23 729	0,47	4 369	0,06	19 360	443,14
AC PROJET			172 355	2,41	(172 355)	-100,00
AB SOCIAL	995	0,02	995	0,01		
GASTON	17 091	0,34	20 805	0,29	(3 714)	-17,85
SCCV PAUL	68 940	1,37	62 115	0,87	6 826	10,99
AB CAPITAL	70 984	1,41	70 984	0,99		
AB CAPITAL PIERRE	25 686	0,51	25 686	0,36		
CG TRAITEUR			732 169	10,23	(732 169)	-100,00
SOGAB ROMAINVILLE	218 928	4,36	162 579	2,27	56 349	34,66
AB FLORIDA	155 827	3,10	155 827	2,18		
SCA CAROLINE BAILLEUL			8 320	0,12	(8 320)	-100,00
AB COMMERCIAL PROPERTY ABCP	464 542	9,24	471 484	6,59	(6 942)	-1,47
CREANCE SUR TP IMMO MASTER	390	0,01	390	0,01		
111 ROSENFELD	59 583	1,19	56 000	0,78	3 583	6,40
CREANCES TP SCCV LES 2 MARES	47 484	0,94	77 484	1,08	(30 000)	-38,72
PROVISIONS CREANCES / TP	(118 415)	-2,36			(118 415)	
Autres immobilisations financières	20 000	0,40	10 000	0,14	10 000	100,00
DEPOTS CAUTIONNEMENTS VERSES	20 000	0,40	10 000	0,14	10 000	100,00
TOTAL III - Actif Circulant NET	2 289 172	45,55	1 961 148	27,40	328 025	16,73
En-cours de production de biens			197 742	2,76	(197 742)	-100,00
EN-COURS PRODUCTION BIENS			175 420	2,45	(175 420)	-100,00
FRAIS PROJET			22 323	0,31	(22 323)	-100,00
Créances clients et comptes rattachés	126 695	2,52	898 374	12,55	(771 679)	-85,90
Collectif clients débiteurs	52 999	1,05	415 706	5,81	(362 707)	-87,25
ALLIANCE PARQUET			1 000	0,01	(1 000)	-100,00
SOL CONCRET			3 000	0,04	(3 000)	-100,00
CLTS DOUTEUX OU LITIGIEUX			20 100	0,28	(20 100)	-100,00
CLIENTS FACTURES A ETABLIR	73 697	1,47	475 318	6,64	(401 622)	-84,50
PROV. DEPR. 41			(16 750)	-0,23	16 750	100,00
Autres créances	2 132 036	42,42	806 089	11,26	1 325 947	164,49
Collectif fournisseurs débiteurs	5 654	0,11	20 378	0,28	(14 724)	-72,25
NESS			5 495	0,08	(5 495)	-100,00
AAR			300 452	4,20	(300 452)	-100,00
PERSONNEL AVANCES ET ACOMPTES	10 100	0,20	10 100	0,14		
NDF NGUY MICHEL			81		(81)	-100,00
NDF THEVENOT ROMAIN			3 193	0,04	(3 193)	-100,00
NDF BOUR CLEMENCE			1 005	0,01	(1 005)	-100,00
URSSAF			5 983	0,08	(5 983)	-100,00
TAXE APPRENTISSAGE.FORMATION			283		(283)	-100,00
NA			31		(31)	-100,00
PAS DSN						
ETAT-IMPOTS SUR LES BENEFICES	5 661	0,11	3 085	0,04	2 576	83,50
TVA DUE INTRACOMMUNAUTAIRE			201		(201)	-100,00
TVA SUR IMMO			2 132	0,03	(2 132)	-99,99
TVA DEDUCTIBLE	1 740	0,03	30 873	0,43	(29 134)	-94,37

Détail de l'Actif

Etat exprimé en euros

	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	Variations	%
TVA DED AUTOLIQUIDATION OU INT	405	0,01			405	
CREDIT DE TVA A REPORTER	19 115	0,38	121 253	1,69	(102 138)	-84,24
TVA COLLECTEE 10 %	46		46			
TVA SUR FACTURES NON PARVENUES	4 212	0,08			4 212	
C/C SQUARE	319 789	6,36			319 789	
C/C COMPASS	218 407	4,35			218 407	
AUTRES COMPTES DEBIT . OU CREDI	218 699	4,35	218 539	3,05	160	0,07
NDF MN			304		(304)	-100,00
NDF CA			9 554	0,13	(9 554)	-100,00
AUTRES DEBITEURS	1 255 107	24,97			1 255 107	
AOC PATRIMOINE	73 100	1,45	73 100	1,02		
Disponibilités	30 441	0,61	57 898	0,81	(27 457)	-47,42
CAIXA GD 1012	3 720	0,07	9 594	0,13	(5 873)	-61,22
BCP 7140	6 561	0,13	3 083	0,04	3 479	112,85
CAIXA GD 1023	93		729	0,01	(635)	-87,17
BCP 6788			326		(326)	-99,96
SOCIETE GENERALE	263	0,01	44 166	0,62	(43 903)	-99,40
BRED	1					74,36
CIC	19 802	0,39			19 802	
Charges constatées d'avance			1 044	0,01	(1 044)	-100,00
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE			1 044	0,01	(1 044)	-100,00
TOTAL DU BILAN ACTIF	5 025 587	100,00	7 157 731	100,00	(2 132 144)	-29,79

Bilan Passif

Etat exprimé en euros

31/12/2021

31/12/2020

		31/12/2021	31/12/2020
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	1 000 960	1 000 960
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	839 976	839 976
	Ecarts de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	100 096	100 096
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	125 968	125 523
	Résultat de l'exercice	(911 570)	445
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	Total des capitaux propres	1 155 430	2 067 000
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	3 099	1 179 844
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	538 359	934 107
	Emprunts et dettes financières divers (3)	3 095 953	2 448 581
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	39 253	151 621
	Dettes fiscales et sociales	193 261	375 881
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	233	698	
Produits constatés d'avance (1)			
	Total des dettes	3 870 158	5 090 731
	Ecarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	5 025 587	7 157 731
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(911 570,24)	444,85
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	3 870 158	2 345 915
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		1 452
(3)	Dont emprunts participatifs		

Détail du Passif

Etat exprimé en euros

	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	Variations	%
TOTAL I - Capitaux propres	1 155 430	22,99	2 067 000	28,88	(911 570)	-44,10
Capital Social ou individuel	1 000 960	19,92	1 000 960	13,98		
CAPITAL SOUSCRIT APPELE VERSE	1 000 960	19,92	1 000 960	13,98		
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	839 976	16,71	839 976	11,74		
PRIMES D'EMISSION	839 976	16,71	839 976	11,74		
Réserve légale	100 096	1,99	100 096	1,40		
RESERVE LEGALE	100 096	1,99	100 096	1,40		
Report à nouveau	125 968	2,51	125 523	1,75	445	0,35
REPORT A NOUVEAU (SOLDE CREDIT)	125 968	2,51	125 523	1,75	445	0,35
Résultat de l'exercice	(911 570)	-18,14	445	0,01	(912 015)	N/S
TOTAL II - Autres fonds propres						
TOTAL III - Total des Provisions						
TOTAL IV - Total des dettes	3 870 158	77,01	5 090 731	71,12	(1 220 573)	-23,98
Autres emprunts obligataires	3 099	0,06	1 179 844	16,48	(1 176 745)	-99,74
LEMON WAY WISEED 120421			565 000	7,89	(565 000)	-100,00
EO 423KE VIGNEUX			225 000	3,14	(225 000)	-100,00
EO 200K RESIDENCE JEAN			200 000	2,79	(200 000)	-100,00
ICNE EO EMIS	3 099	0,06	189 844	2,65	(186 745)	-98,37
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	538 359	10,71	934 107	13,05	(395 748)	-42,37
EMPRUNT BCP 350 KE - 9799965	134 976	2,69	189 721	2,65	(54 744)	-28,86
EMPRUNT BCP 200 KE - 9799966	79 423	1,58	110 482	1,54	(31 059)	-28,11
EMPRUNT SG AB INBEV - CG TRAIT	26 326	0,52	36 774	0,51	(10 447)	-28,41
LEMONWAY 109593 WISEED	297 633	5,92	595 267	8,32	(297 633)	-50,00
ICNE SUR EMPRUNTS AUPRES ET ABL			413	0,01	(413)	-100,00
CIC			560	0,01	(560)	-100,00
INTERETS COURUS			891	0,01	(891)	-100,00
Emprunts et dettes financières divers	3 095 953	61,60	2 448 581	34,21	647 372	26,44
EMPRUNTS PGE 000205654 07	129 000	2,57	129 000	1,80		
DETTES RATTACH. A STES EN PART	2 966 953	59,04	2 278 840	31,84	688 114	30,20
C/C SQUARE			40 741	0,57	(40 741)	-100,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	39 253	0,78	151 621	2,12	(112 368)	-74,11
Collectif fournisseurs créditeurs	7 724	0,15	90 630	1,27	(82 906)	-91,48
SL CARS	762	0,02	762	0,01		
RT DIAG			443	0,01	(443)	-100,00
FMDC DIAGNOSTICS			4 680	0,07	(4 680)	-100,00
SSC SECURITE SERVICES CONSEILS			2 227	0,03	(2 227)	-100,00
FOURNISSEURS	30 767	0,61	52 879	0,74	(22 112)	-41,82
Dettes fiscales et sociales	193 261	3,85	375 881	5,25	(182 620)	-48,58
PERSONNEL REMUNERATIONS DUES			20		(20)	-100,00
NDF LOPES RODRIGUES RICARDO			306		(306)	-100,00
DETTE PROV POUR CP	9 506	0,19			9 506	
CAP RAPPEL DE SALAIRES	10 200	0,20	10 200	0,14		
URSSAF	1 530	0,03			1 530	
APICIL PREVOYANCES			825	0,01	(825)	-100,00
CAISSE DE RETRAITE	1 164	0,02	2 238	0,03	(1 074)	-47,99
MUTUELLE	178		335		(157)	-46,99

Détail du Passif

Etat exprimé en euros	01/01/2021	12	01/01/2020	12	Variations	%
	31/12/2021	mois	31/12/2020	mois		
NA			99		(99)	-100,00
AUTRES ORGANISMES SOCIAUX			22		(22)	-100,00
PROVISIONS CP	4 394	0,09			4 394	
CAP RSI AFONSO 117000001518526434			15 244	0,21	(15 244)	-100,00
TAXE APPRENTISSAGE.FORMATION	339	0,01			339	
CHARGES SOCIALES SUR PRIMES PR	4 590	0,09	4 590	0,06		
ETAT IMPOT SUR LES BENEFICES	90 635	1,80	90 635	1,27		
TVA DUE INTRACOMMUNAUTAIRE	405	0,01			405	
TVA A DECAISSER	49 581	0,99	53 227	0,74	(3 646)	-6,85
TVA DED AUTOLIQUIDATION OU INT			201		(201)	-100,00
TVA COLLECTEE 20%	8 199	0,16	73 301	1,02	(65 102)	-88,81
TVA SUR FACTURES NON PARVENUES			43 967	0,61	(43 967)	-100,00
TVA SUR FACTURES A ETABLIR	12 283	0,24	79 220	1,11	(66 937)	-84,50
AUTRES CHARGES A PAYER	257	0,01	257			
CAP TAXE APPRENTISSAGE			461	0,01	(461)	-100,00
ETAT-CH. A PAYER-PROD.A RECEV.			734	0,01	(734)	-100,00
Autres dettes	233		698	0,01	(465)	-66,63
FRAIS BION	233				233	
SCP DUBREUIL			698	0,01	(698)	-100,00
TOTAL DU BILAN PASSIF	5 025 587	100,00	7 157 731	100,00	(2 132 144)	-29,79

Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/12/2021

31/12/2020

		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	49 616		49 616	829 441
	Montant net du chiffre d'affaires	49 616		49 616	829 441
	Production stockée			(133 418)	
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			27 030	3 827
	Autres produits			435 295	17 824
	Total des produits d'exploitation (1)			378 524	851 091
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				90
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			345 883	532 465
	Impôts, taxes et versements assimilés			6 320	12 604
	Salaires et traitements			66 395	80 658
	Charges sociales du personnel			21 934	19 928
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations			15 782	20 875
- charges d'exploitation à répartir					
Dotations aux dépréciations :					
- sur immobilisations					
- sur actif circulant					
Dotations aux provisions					
Autres charges			167 536	18 519	
	Total des charges d'exploitation (2)			623 851	685 139
	RESULTAT D'EXPLOITATION			(245 327)	165 953

Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros

		31/12/2021	31/12/2020
RESULTAT D'EXPLOITATION		(245 327)	165 953
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré	111 807 202 281	510 531 104 809
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		1
Total des produits financiers			1
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	131 213 86 132	262 334
Total des charges financières		217 345	262 334
RESULTAT FINANCIER		(217 345)	(262 333)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(553 145)	309 342
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	853 000	
Total des produits exceptionnels		853 000	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	721 420 490 006	303 066
Total des charges exceptionnelles		1 211 426	303 066
RESULTAT EXCEPTIONNEL		(358 426)	(303 066)
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES			5 831
TOTAL DES PRODUITS		1 343 332	1 361 623
TOTAL DES CHARGES		2 254 902	1 361 178
RESULTAT DE L'EXERCICE		(911 570)	445

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

Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	Variations	%
Total des produits d'exploitation	378 524	762,90	851 091	102,61	(472 567)	-55,52
Ventes de marchandises						
Production vendue Biens						
Production vendue Services + Travaux	49 616	100,00	829 441	100,00	(779 824)	-94,02
Production vendue Services FRANCE	49 616	100,00	829 441	100,00	(779 824)	-94,02
HONORAIRES GESTION FILIALES			224 104	27,02	(224 104)	-100,00
HONORAIRES, PRESTATIONS DE SER	46 600	93,92	592 337	71,41	(545 737)	-92,13
DEBOURS FRAIS FILIALES	1 750	3,53			1 750	
COMMISSIONS ET COURTAGES			13 000	1,57	(13 000)	-100,00
AUTRES PRODUITS ACTIVITES ANNE	1 266	2,55			1 266	
Montant net du chiffre d'affaires	49 616	100,00	829 441	100,00	(779 824)	-94,02
Production stockée	(133 418)	-268,9			(133 418)	
VARIATION DE STOCK DE BIEN	(133 418)	-268,9			(133 418)	
Reprises sur provisions, transferts de charges	27 030	54,48	3 827	0,46	23 204	606,34
REPRISE DEPRECIATION CREANCES CLIENTS	16 750	33,76			16 750	
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPL.	10 280	20,72	3 827	0,46	6 454	168,64
Autres produits d'exploitation	435 295	877,32	17 824	2,15	417 472	N/S
PRODUITS DIVERS GESTION COURAN	435 295	877,32	17 824	2,15	417 472	N/S
Total des charges d'exploitation	623 851	N/S	685 139	82,60	(61 288)	-8,95
Achats de marchandises			90	0,01	(90)	-100,00
ACHATS DE MARCHANDISES			90	0,01	(90)	-100,00
Autres achats et charges externes	345 883	697,11	532 465	64,20	(186 582)	-35,04
ACHATS ETUDES ET PRESTAT. SERV	164 854	332,26	97 317	11,73	67 538	69,40
FOURNITURES CARBURANT	14 830	29,89	9 983	1,20	4 847	48,55
FOURNIT. ENTRETIEN PETIT EQU	792	1,60	13 577	1,64	(12 785)	-94,17
BOISSONS CAFE			671	0,08	(671)	-100,00
FOURNITURES ADMINISTRATIVES	544	1,10	7 468	0,90	(6 923)	-92,71
CIC LEASING 10029197610	45 923	92,56	27 836	3,36	18 087	64,98
LOCATION VEHICULES			40 124	4,84	(40 124)	-100,00
CM CIC BAIL 10026898160	3 829	7,72	1 887	0,23	1 942	102,91
BMW FINANCIAL EX757CC	1 680	3,39	12 297	1,48	(10 618)	-86,34
LOCATIONS	2 035	4,10	2 005	0,24	30	1,50
LOCATIONS IMMOBILIERES			17 700	2,13	(17 700)	-100,00
LOCATIONS LEASECOM	1 620	3,27	1 620	0,20		
LOCATION GRENKE ALARME	3 620	7,30	4 110	0,50	(490)	-11,92
LOCATION GRENKE PHOTOCOPIEUR I			330	0,04	(330)	-100,00
LOCATION FINATRY S ALARME	9 072	18,28	9 072	1,09		
LOCATION GRENKE ALARME WSPM	1 690	3,41	1 530	0,18	160	10,46
LOCATION FONTAINE A EAU	209	0,42	412	0,05	(203)	-49,32
CHARGES LOCATIVES ET DE COPROP			12 096	1,46	(12 096)	-100,00
ENTRETIENS ET REPARATIONS	6 492	13,08	16 064	1,94	(9 572)	-59,59
ENTRETIEN ET REP SCCV 39HRB	111	0,22	361	0,04	(249)	-69,15
ENTRETIEN PARC GASTON			92	0,01	(92)	-100,00
ENTRETIEN PARC ORMES	104	0,21	70	0,01	34	48,45
ENTRETIEN SCCV LES 2 MARES	256	0,52	531	0,06	(276)	-51,86
SUR BIENS IMMOBILIERS			20		(20)	-100,00
ENTRETIEN PARC SCI AB INVEST	526	1,06	1 631	0,20	(1 105)	-67,76

Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	Variations	%
ENTRETIEN ET REP SCI R2000	4 188	8,44	3 899	0,47	290	7,43
ENTRETIEN REP SCI FRATERNITE	660	1,33	639	0,08	22	3,42
ENTRETIEN ET REP SCI ABCP			15		(15)	-100,00
ENTRETIEN ET REP SCI AOC	432	0,87	1 086	0,13	(654)	-60,25
ENTRETIEN ET REP SCI JULIAN			42	0,01	(42)	-100,00
Entretien et réparations SCI ILIANA	42	0,08			42	
ENTRETIEN ET REP SCI AB CONSTRUCTING	13	0,03	20		(6)	-31,89
ENTRETIEN ET REPARATIONS AB RE			17		(17)	-100,00
ENTRETIEN VEHICULE SMART	470	0,95	762	0,09	(292)	-38,32
MAINTENANCE			1 788	0,22	(1 788)	-100,00
ASSURANCES	14 039	28,29	14 318	1,73	(279)	-1,95
MULTIRISQUES			337	0,04	(337)	-100,00
ASSURANCES EMPRUNT			1 486	0,18	(1 486)	-100,00
HONORAIRES DE GESTION	541	1,09			541	
HONORAIRES	500	1,01	135 032	16,28	(134 532)	-99,63
HONORAIRES COMPTABLES	24 183	48,74	11 858	1,43	12 325	103,94
HONORAIRES JURIDIQUES	9 385	18,91	10 061	1,21	(676)	-6,72
HONORAIRES CAC	11 108	22,39	22 024	2,66	(10 916)	-49,56
FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEU	3 563	7,18	(21)		3 583	N/S
PUBLICITE PUBLICAT. RELAT. PUB	1 361	2,74	1 545	0,19	(183)	-11,88
ANNONCES ET INSERTIONS	475	0,96	1 617	0,19	(1 142)	-70,61
CADEAUX A LA CLIENTELE (65			1 033	0,12	(1 033)	-100,00
CADEAUX CLIENTS/PARTENAIRES			9 043	1,09	(9 043)	-100,00
TRANSPORTS ADMINISTRATIFS			350	0,04	(350)	-100,00
VOYAGES ET DEPLACEMENTS	11	0,02	31		(20)	-64,97
RECEPTIONS	498	1,00	8 496	1,02	(7 998)	-94,14
FRAIS POSTAUX	4 294	8,65	7 168	0,86	(2 874)	-40,09
FRAIS DE TELECOMMUNICATION			2 312	0,28	(2 312)	-100,00
ORANGE	5 328	10,74	5 120	0,62	208	4,05
SFR	1 993	4,02	4 584	0,55	(2 591)	-56,53
FRAIS BANCAIRE			1 972	0,24	(1 972)	-100,00
AUTRES FRAIS COMM. PREST. SE	4 611	9,29	5 027	0,61	(416)	-8,27
CONCOURS DIVERS (COTISATIONS,.			2 000	0,24	(2 000)	-100,00
Impôts, taxes et versements assimilés	6 320	12,74	12 604	1,52	(6 284)	-49,86
TAXE D'APPRENTISSAGE	376	0,76	488	0,06	(112)	-22,92
FORMATION CONTINUE	321	0,65			321	
FORMATION CONTINUE			411	0,05	(411)	-100,00
AUTRES IMPOTS TAXES VERS. AS	514	1,04	257	0,03	257	100,00
Taxes fonci_res	734	1,48			734	
AUTRES IMPOTS LOCAUX	3 340	6,73	3 264	0,39	76	2,33
TAXE SUR LES VEHICULES SOCIETE	1 034	2,08	4 680	0,56	(3 646)	-77,91
Droits d'enregistrement et tim			3 503	0,42	(3 503)	-100,00
Salaires et traitements	66 395	133,82	80 658	9,72	(14 263)	-17,68
SALAIRES APPOINTEMENTS	55 364	111,58	54 079	6,52	1 285	2,38
PRIME			(1 116)	-0,13	1 116	100,00
CONGES PAYES	9 506	19,16	916	0,11	8 589	93,46
PRIMES ET GRATIFICATIONS			11 450	1,38	(11 450)	-100,00
INDEMNITES ET AVANTAGES DIVERS	1 526	3,07	13 490	1,63	(11 964)	-88,69
INDEMNITES			1 839	0,22	(1 839)	-100,00
Charges sociales du personnel	21 934	44,21	19 928	2,40	2 006	10,07
COTISATIONS URSSAF	13 174	26,55	12 429	1,50	745	5,99
COTISATIONS AUX MUTUELLES ET PREVOYANCES	1 150	2,32	825	0,10	325	39,46
CHARGES SUR CP	4 394	8,86			4 394	
COTISATIONS AUX CAISSES RETR.	3 017	6,08	3 922	0,47	(905)	-23,07
COTISATION ASSEDIC			2 131	0,26	(2 131)	-100,00
PREVOYANCES NON CADRES			5		(5)	-100,00
PREVOYANCES NON CADRES			93	0,01	(93)	-100,00
MUTUELLE NON CADRE			225	0,03	(225)	-100,00

Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	Variations	%
COTISATIONS AUTRES ORGANISMES MEDECINE DU TRAVAIL, PHARMACIE	199	0,40	12 286	0,03	(12) (88)	-100,00 -30,60
Dotation aux amortissements sur immobilisations	15 782	31,81	20 875	2,52	(5 093)	-24,40
DAP AMORT IMMO INCORPORELLE	2 524	5,09	2 524	0,30		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	13 258	26,72	18 351	2,21	(5 093)	-27,75
Autres charges de gestion courante	167 536	337,66	18 519	2,23	149 017	804,69
REDEVANCES BREVETS, CONCESSION	850	1,71	700	0,08	150	21,44
REDEV. CONCESS. BREV, LIC, MAR	436	0,88	1 323	0,16	(887)	-67,02
Perte sur cr_ance irr_couvr.	28 420	57,28	2 700	0,33	25 720	952,49
CHARGES DIVERSES GESTION COURA	137 829	277,79	13 795	1,66	124 034	899,10
Résultat d'exploitation	(245 327)	-494,4	165 953	20,01	(411 279)	-247,83
Bénéfice attribué ou perte transférée	111 807	225,34	510 531	61,55	(398 724)	-78,10
QUOTES-PARTS RESULT. OP. EN CO	111 807	225,34	510 531	61,55	(398 724)	-78,10
Perte supportée ou bénéfice transféré	202 281	407,69	104 809	12,64	97 472	93,00
Quote-parts result. oper. en c	202 281	407,69	104 809	12,64	97 472	93,00
Total des produits financiers			1			-31,25
Autres intérêts et produits assimilés			1			-31,25
AUTRES PRODUITS FINANCIERS			1			-31,25
Total des charges financières	217 345	438,05	262 334	31,63	(44 989)	-17,15
Dotations financières aux amort. et provisions	131 213	264,46			131 213	
Dot.amts.prov/Charges financ.	131 213	264,46			131 213	
Intérêts et charges assimilées	86 132	173,60	262 334	31,63	(176 202)	-67,17
CHARGES D'INTERETS	3 488	7,03	10 425	1,26	(6 937)	-66,54
INTERETS DES EMPRUNTS ET DETTE	3 408	6,87	420	0,05	2 988	712,27
INTERETS EMPRUNT BCP 350 KE	6 366	12,83	6 745	0,81	(378)	-5,61
INTERETS EMPRUNT BCP 200 KE	3 782	7,62	3 890	0,47	(108)	-2,78
DES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMIL			1 603	0,19	(1 603)	-100,00
CHARGES INTERET EO	69 088	139,24	239 252	28,85	(170 164)	-71,12
Résultat financier	(217 345)	-438,0	(262 333)	-31,63	44 989	17,15
Résultat courant avant impôts	(553 145)	N/S	309 342	37,30	(862 486)	-278,81
Total des produits exceptionnels	853 000	N/S			853 000	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	853 000	N/S			853 000	
Immobilisations corporelles	15 000	30,23			15 000	
CESSION IMMO FINANCIERES	838 000	N/S			838 000	
Total des charges exceptionnelles	1 211 426	N/S	303 066	36,54	908 360	299,72
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	721 420	N/S	303 066	36,54	418 354	138,04
PENALITES AMENDES FISC. PENA	6 420	12,94	(2 914)	-0,35	9 334	320,31
DONS, LIBERALITES			1 500	0,18	(1 500)	-100,00
CHARGES EXCEPT./OPE.GESTION	715 000	N/S	304 480	36,71	410 520	134,83

Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

	01/01/2021 31/12/2021	12 mois	01/01/2020 31/12/2020	12 mois	Variations	%
Charges exceptionnelles sur opération en capital	490 006	987,59			490 006	
VCEAC IMMO CORPORELLES	12 762	25,72			12 762	
VCEAC IMMO FINANCIERE	477 244	961,87			477 244	
Résultat exceptionnel	(358 426)	-722,3	(303 066)	-36,54	(55 360)	-18,27
Impôts sur les bénéfices			5 831	0,70	(5 831)	-100,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES			5 831	0,70	(5 831)	-100,00
Résultat de l'exercice	(911 570)	N/S	445	0,05	(912 015)	N/S

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

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

Le bilan de l'exercice présente un total de **5 025 587** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **1 343 332** euros et un total **charges** de **2 254 902** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **-911 570** euros.

L'exercice considéré débute le **01/01/2021** et finit le **31/12/2021**.

Il a une durée de **12** mois.

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

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

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

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

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Stocks et en cours

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

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

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

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Disponibilités

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

Achats

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

Immobilisations

Etat exprimé en euros

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2021
		Augmentations		Diminutions		
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres	12 620					12 620
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	12 620					12 620
CORPORELLES						
Terrains						
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement						
Instal technique, matériel outillage industriels	999					999
Instal., agencement, aménagement divers	42 664					42 664
Matériel de transport	5 349		13 000		13 000	5 349
Matériel de bureau, informatique et mobilier	49 250				18 984	30 266
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	98 262		13 000		31 985	79 278
FINANCIERES						
Participations évaluées en équivalence						
Autres participations	5 123 169		5 299 929		7 623 340	2 799 758
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières	10 000		10 000			20 000
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	5 133 169		5 309 929		7 623 340	2 819 758
TOTAL	5 244 052		5 322 929		7 655 325	2 911 656

Provisions

Etat exprimé en euros

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2021
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer Autres				
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations $\left\{ \begin{array}{l} \text{incorporelles} \\ \text{corporelles} \\ \text{des titres mis en équivalence} \\ \text{titres de participation} \\ \text{autres immo. financières} \end{array} \right.$		131 213		131 213
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients	16 750		16 750	
	Autres				
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	16 750	131 213	16 750	131 213
TOTAL GENERAL		16 750	131 213	16 750	131 213
Dont dotations et reprises $\left\{ \begin{array}{l} \text{- d'exploitation} \\ \text{- financières} \\ \text{- exceptionnelles} \end{array} \right.$			131 213	16 750	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros

		31/12/2021	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	1 663 023	1 663 023	
	Prêts			
	Autres immobilisations financières	20 000	20 000	
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	126 695	126 695	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés	10 100	10 100	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	5 661	5 661	
	Taxes sur la valeur ajoutée	25 518	25 518	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés	538 196	538 196	
	Débiteurs divers	1 552 561	1 552 561	
	Charges constatées d'avances			
TOTAL DES CREANCES		3 941 754	3 941 754	
Prêts accordés en cours d'exercice				
Remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2021	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires	3 099	3 099		
	Emprunts dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine				
	Emprunts dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine	538 359	538 359		
	Emprunts et dettes financières divers	3 095 953	3 095 953		
	Fournisseurs et comptes rattachés	39 253	39 253		
	Personnel et comptes rattachés	19 706	19 706		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	12 195	12 195		
	Impôts sur les bénéfices	90 635	90 635		
	Taxes sur la valeur ajoutée	70 468	70 468		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	257	257		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés				
	Autres dettes	233	233		
	Dettes représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES		3 870 158	3 870 158		
Emprunts souscrits en cours d'exercice		312 508			
Emprunts remboursés en cours d'exercice		1 696 392			
Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Variations des Capitaux Propres

Etat exprimé en euros	Capitaux propres clôture 31/12/2020	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2021
Capital social	1 000 960				1 000 960
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	839 976				839 976
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	100 096				100 096
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves					
Report à nouveau	125 523	445			125 968
Résultat de l'exercice	445	(445)		(911 570)	(911 570)
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	2 067 000			(911 570)	1 155 430

Date de l'assemblée générale

Dividendes attribués

¹dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 2 067 000

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 2 067 000

²Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (911 570)