



# Document d'Information Réglementaire



## LE PANORAMA MONTREUIL SOUS BOIS

**Document d'information réglementaire.**  
Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de l'offre obligatoire. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel.

# SOMMAIRE

A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR ET DU PROJET .....	3
1. Activité de l'émetteur et du Projet.....	3
1.1 Activité du véhicule intermédiaire (l'émetteur).....	3
1.2 Activité du porteur de projet (la cible).....	3
2. Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet .....	5
2.1 Risques liés à l'activité du véhicule intermédiaire (l'émetteur).....	5
2.2 Risques liés à l'activité du porteur de projet (la cible).....	5
3. Capital social.....	6
3.1 Capital social du véhicule intermédiaire (l'émetteur).....	6
3.2 Capital social du porteur de projet (la cible).....	6
4. Titres Offerts à la Souscription .....	8
4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription .....	8
4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription .....	9
4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription.....	10
4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre .....	10
5. Relations avec le teneur de registre de la société.....	10
6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet.....	11
B. INFORMATIONS PRESENTEES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET.....	12
1. Modalités de souscription .....	12
2. Frais .....	13
2.1 Frais facturés à l'investisseur .....	13
2.2 Frais se rapportant aux prestations fournies à l'émetteur .....	14
C. REVENTES ULTERIEURES DES TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION .....	15

# A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR ET DU PROJET

## 1. Activité de l'émetteur et du Projet

### 1.1 Activité du véhicule intermédiaire (l'émetteur)

#### **SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA**

Société par Actions Simplifiée

Capital : 1.000 euros

Siège Social : 22-24 rue de Courcelles – 75008 PARIS

Immatriculée sous le n° 818 380 388 au RCS de PARIS

Représentée par son Président M PATRICK CHEREIL de la RIVIERE

Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers.

**SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA** a pour objet exclusif le financement d'un seul et unique programme immobilier. Ce programme, LE PANORAMA, peut être défini comme suit : construction, au 244 rue de Romainville à Montreuil (93100) de 53 logements répartis dans un immeuble de 4 niveaux (très ponctuellement 5 niveaux pour 2 duplex), sur un niveau en RDC à vocation commerciale, et un niveau en infrastructure destiné au stationnement des véhicules et aux locaux techniques.

Il a notamment pour objet l'émission de l'emprunt obligataire destiné au financement du programme immobilier LE PANORAMA

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit ayant trait directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faciliter le développement ou la réalisation.

### 1.2 Activité du porteur de projet (la cible)

#### **SCCV MONTREUIL PANORAMA**

Société Civile de Construction Vente

Capital : 1.000 euros

Siège Social : 22-24 rue de Courcelles – 75008 PARIS

Immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 801 068 057

La société **MONTREUIL PANORAMA** a été créée le 18/03/2014. Aujourd'hui gérée par la société COURCELLES GESTION PROMOTION, représentée par son gérant M PATRICK CHEREIL de la RIVIERE, la société a pour objet :

L'acquisition d'un terrain sis 244 rue de Romainville 93100 Montreuil ; construction sur ledit terrain d'un ensemble immobilier composé de logements collectifs ; vente à l'unité, par lots ou en totalité dudit ensemble immobilier ; accessoirement, location des lots en stocks.

#### PROJET DE SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA

Les fonds qui proviendront de la présente émission ont pour objet le financement du projet de la **SCCV MONTREUIL PANORAMA** et notamment :

- L'apport d'un complément de fonds propres du promoteur
- La réalisation du projet LE PANORAMA

La **SCCV MONTREUIL PANORAMA** n'a pas vocation, conformément à son objet social, à procéder à l'acquisition d'autres biens immobiliers, et entend développer le seul projet décrit ci-dessus.

En cliquant sur les liens suivants, vous accèderez :

- [Aux éléments prévisionnels du projet](#)
- [Aux comptes existants de la SCCV MONTREUIL PANORAMA \(la cible\)](#)
- [Aux comptes existants de la SAS PARTHENA MONTREUIL PANORAMA \(l'émetteur\)](#)  
*(la société, immatriculée le 15/02/2016, n'a pas encore publié de comptes)*
- [Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans de la SCCV MONTREUIL PANORAMA \(la cible\)](#)  
*(la SCCV n'a pas d'autre dette qu'un crédit d'accompagnement de 1 500 000€ d'une durée de 24 mois à compter de la date de signature de l'acte de Crédit d'accompagnement)*
- [Aux statuts de la SCCV MONTREUIL PANORAMA \(la cible\)](#)
- [Aux statuts de la SAS PARTHENA MONTREUIL PANORAMA \(l'émetteur\)](#)
- [Au curriculum vitae du représentant légal de la SCCV MONTREUIL PANORAMA \(la cible\)](#)
- [Au rapport du commissaire aux apports désigné en application de l'article L.228-39 du code de commerce, SAS PARTHENA MONTREUIL PANORAMA \(l'émetteur\) émettant des obligations, n'ayant pas deux années d'existence](#)

## 2. Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet

### 2.1 Risques liés à l'activité du véhicule intermédiaire (l'émetteur)

L'activité du véhicule intermédiaire relève d'un domaine dans lequel la rentabilité potentielle du placement est directement liée au succès du projet financé, objet de l'investissement, et plusieurs risques sont associés au projet (cf [article 2.2](#))

L'investissement dans une société dont l'objet est *l'acquisition d'un terrain sis 244 rue de Romainville 93100 Montreuil ; construction sur ledit terrain d'un ensemble immobilier composé de logements collectifs ; vente à l'unité, par lots ou en totalité dudit ensemble immobilier ; accessoirement, location des lots en stocks* comporte un risque. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la réalisation des objectifs d'investissement de **SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA** ou même le remboursement du capital investi dans cette dernière.

Par ailleurs, les sommes investies ne sont pas liquides (elles ne peuvent être remboursées pendant l'opération sauf si l'émetteur procède à un remboursement anticipé).

### 2.2 Risques liés à l'activité du porteur de projet (la cible)

#### **Risques intrinsèques au projet :**

- Risques techniques et opérationnels (liés aux aléas classiques d'un chantier : retards, défaillance d'un prestataire, accidents, ...)
- Risques commerciaux (lié à la commercialisation)
- Risques financiers (défaillance du promoteur, marge revue à la baisse, ...)
- Risques juridiques (autorisations administratives, assurances, ...)

#### **Risques extrinsèques au projet :**

- Catastrophes naturelles, intempéries, ...
- Economiques (évolution du marché de l'immobilier, du crédit bancaire, ...)
- Législatif (évolution de la réglementation, de la fiscalité, ...)

L'impact de ces risques est divers : retard de remboursement du capital investi, moindre rentabilité de l'investissement, voire perte en capital si le projet n'aboutit pas.

#### **Risques liés à la situation financière de la SCCV MONTREUIL PANORAMA**

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la société ne dispose pas, d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. Le financement du projet, au niveau de la SCCV, sera constitué par (i) un apport en fonds propres de 1 500 000€ (financement en crowdfunding pour 750 K€ + financement

par société tierce pour 750K €) (ii) l'emprunt bancaire contracté auprès de la BRED pour 1 900 000 € et (iii) la vente des lots.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

### 3. Capital social

#### 3.1 Capital social du véhicule intermédiaire (l'émetteur)

- Le capital social de la **SAS PARTHENA - MONTREUIL PANORAMA** est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.
- La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.
- Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

La **SAS PARTHENA - MONTREUIL PANORAMA** propose aux investisseurs de souscrire des obligations simples (non convertibles) à taux fixe, émises par la Société, à un prix nominal de 1€.

La **SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA** est une filiale à 100% de **PARTHENA SA**

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur :

- [Statuts de SAS PARTHENA - MONTREUIL PANORAMA](#)

#### 3.2 Capital social du porteur de projet (la cible)

- Le capital social de la **SCCV MONTREUIL PANORAMA** est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.
- La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni n'attribuera de droits donnant accès à son capital social.
- Il n'existe pas pour le moment de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

L'actionnariat de la **SCCV MONTREUIL PANORAMA** est aujourd'hui le suivant :

- Courcelles Gestion Patrimoine SARL 90% (dont 400 parts de catégorie A et 500 parts de catégorie B)
- Patrick Chereil de la Rivière 10% (100 parts de catégorie A)

Suite à la levée de fonds réalisée sur la plateforme, l'actionnariat évoluera ainsi :

- Courcelles Gestion Patrimoine SARL 40% (400 parts de catégorie A)
- Patrick Chereil de la Rivière 10% (100 parts de catégorie A)
- Société tierce 25% (250 parts de catégorie B) – 750k € en compte courant d'associé
- **SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA 25%** (250 parts de catégorie B) – 750k € en compte courant d'associé

Le capital de la **SCCV MONTREUIL PANORAMA** est composé d'actions disposant de mécanismes de répartition du résultat spécifiques :

- Dividende prioritaire en faveur des titulaires des parts B : il est d'abord prélevé sur le bénéfice distribuable, dans la limite de celui-ci, un dividende prioritaire alloué aux titulaires de parts B ; ce dividende est calculé, pour chacun de ces associés, sur le montant de ses apports en compte courant au taux de base annuel de 10% sur la durée totale de dépôt, celle-ci étant décomptée pour chaque apport du jour du versement jusqu'au jour du retrait. Ce dividende prioritaire est attribué jusqu'à ce que le total des versements effectués à ce titre, dans le respect d'une ou de plusieurs décisions de distribution, atteigne le montant résultant du calcul défini précédemment.
- Premier dividende en faveur des titulaires des parts A : Dès lors que les droits prioritaires des parts B ont été servis, les titulaires des parts A reçoivent un premier dividende, attribué par une ou plusieurs décisions de distributions, dont le montant total est limité à celui du dividende prioritaire versé aux titulaires des parts B.  
Ce premier dividende est réparti entre les titulaires des parts A en proportion du nombre de parts de cette catégorie qu'ils détiennent.
- Le solde du bénéfice distribuable, s'il en existe un après que le dividende prioritaire revenant aux parts B et le premier dividende revenant aux parts A aient été intégralement servis, est réparti entre tous les associés en proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux, sans distinction de catégorie A ou B.
- Les pertes, s'il en subsiste après imputation sur les bénéfices, sont prises en charge par les associés en proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux sans distinction de catégorie A ou B.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au

capital social de la cible ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de la cible :

- [Statuts de la SCCV MONTREUIL PANORAMA](#)

## 4. Titres Offerts à la Souscription

### 4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les titres offerts à la souscription sont des obligations issues d'un emprunt obligataire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Emetteur : SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA
- Obligations nominatives et négociables
- Montant de l'emprunt : 750.000 € (seuil de faisabilité à 500.000 €)
- Prix d'émission de l'obligation : 1 €
- Souscription minimale : 3.000 obligations
- Souscription par tranche de 1.000 obligations au-delà
- Échéance : 24 mois après la date d'émission
- Remboursement : in fine (à l'échéance)
- Remboursement anticipé partiel ou total du nominal, possible à partir du 12ème mois
- Prorogation possible : 6 mois aux mêmes conditions
- Coupon : 10% avec capitalisation des intérêts, versé à l'échéance

Les droits mentionnés ci-dessous désignent tous les droits attribués par la société à des personnes leur permettant à terme de devenir propriétaires de titre de capital de la société. Or le montage utilisé est un montage obligataire, par conséquent :

- Droit de vote : aucun
- Droit financier : aucun
- Droit d'accès à l'information : aucun (hormis le reporting trimestriel de projet)

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts.

- Non applicable : aucun droit offert

Les titres offerts sont des obligations de rang « senior » : Les Obligations qui vous sont proposées ne sont pas garanties. Ces Obligations de rang « senior » sont remboursées dans les mêmes conditions qu'aux prêteurs ordinaires, avant les titres de capital ou les autres titres subordonnés. En cas de liquidation de l'Emetteur, il est fort possible que les Obligations ne soient pas remboursées ou seulement partiellement.

SOCFIREV est nommé représentant de la masse des obligataires.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

- [Statuts de SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA](#)
- [Contrat d'émission obligataire,](#)
- [Décision d'Emission des titres](#)

Il est précisé que le président de l'émetteur PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA est aussi le président de PARTHENA SA, qui contrôle PARIS-NANTES SCCV, société portant l'ensemble immobilier « LE PANORAMA ».

Les dirigeants de l'Emetteur ne sont pas eux-mêmes engagés dans le cadre de l'offre proposée.

#### 4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

**Les clauses ci-après viennent restreindre la faculté de céder les titres souscrits :**

Les Obligations sont inaliénables jusqu'au 1er septembre 2016. Au-delà de cette date d'inaliénabilité, les Obligations sont négociables et peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire ; étant toutefois précisé que toute cession devra être notifiée au Teneur de Registre afin que ce dernier mette à jour le registre nominatif administré des Porteurs d'Obligations.

Il convient de se référer aux articles 8 et 14 du contrat d'émission d'obligations concernant les cas de remboursement anticipé des obligations ou de prorogation de l'emprunt obligataire.

- [Contrat d'émission obligataire](#)

**Les clauses suivantes viennent sécuriser le remboursement de l'emprunt obligataire :**

La société **PARTHENA SA** s'est engagé à garantir à première demande le remboursement des fonds versés, objet des présentes, couvrant l'ensemble des sommes dues par la **SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA**, principal et intérêts compris.

- [Garantie à Première Demande](#)

### 4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription

#### Risque lié au crédit de l'Emetteur

Les porteurs d'Obligations sont exposés au risque de crédit de l'Emetteur. Par risque de crédit, on entend le risque que l'Emetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. Ni l'Emetteur, ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

#### Modification des Modalités des Obligations

Les porteurs d'Obligations seront automatiquement groupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs. Ils sont contraints par les décisions prises par l'assemblée générale des porteurs.

#### Modification des lois en vigueur

Le Contrat d'Emission des Obligations est régi par la loi française en vigueur à la date du présent document. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française (ou de l'interprétation généralement donnée à celle-ci) postérieure à la date du présent document.

### 4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

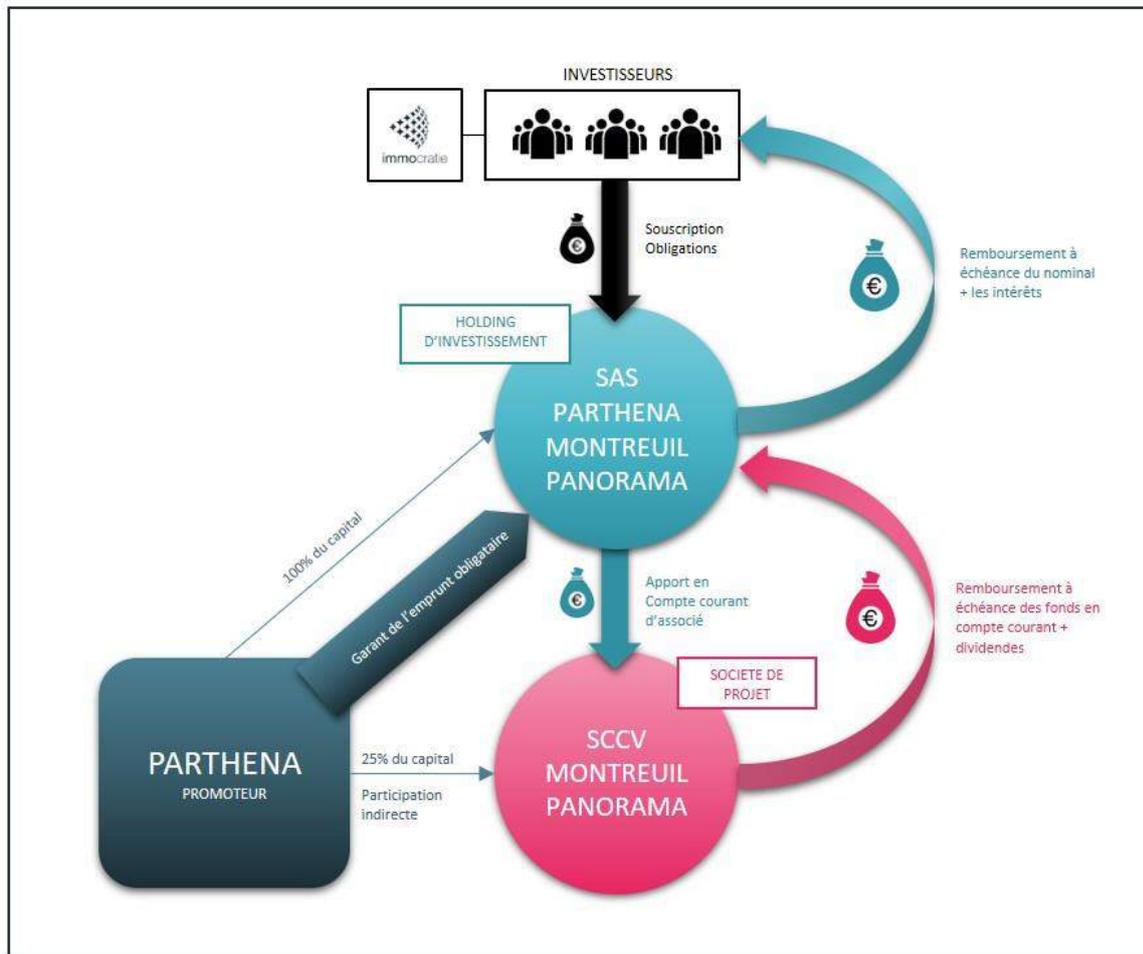
Il n'y a pas de modification du capital social car les titres émis sont des obligations.

## 5. Relations avec le teneur de registre de la société

Le registre des titres de la **SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA** sera tenu par le président de la **SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA**. SOCFIREV sera nommé représentant de la masse des obligataires.

La propriété des obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L 211-3 et suivants du Code Monétaire et Financier.

## 6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet



## B. INFORMATIONS PRESENTEES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET



SOCFIREV est l'éditeur de [www.immocratie.com](http://www.immocratie.com)  
SAS au capital de 16 000 Euros - RCS PARIS 801523200  
Siège social : 36 rue de Courcelles – 75008 PARIS

Conseiller en investissements financiers immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 15000926

### 1. Modalités de souscription

La souscription et l'appel des fonds n'interviennent que si les intentions de souscription atteignent le seuil de faisabilité (500.000 €).

Après avoir signé électroniquement son bulletin de souscription, l'investisseur reçoit un mail d'instructions pour l'appel des fonds. Ce mail lui indique :

- Le montant souscrit à verser
- Les modalités de versement : par virement : indication de l'IBAN de l'Emetteur.

Le processus de Sur-Souscription est identique à celui de la souscription décrit ci-avant. Les souscripteurs n'ayant pas encore versé leurs fonds sont prévenus de l'ouverture des sur-souscriptions. Ils disposent alors de 48h pour verser les fonds après quoi, ils perdront leur garantie de réservation de titres. Passé ce délai, l'appel de fonds est lancé auprès des sur-souscripteurs et à partir de ce moment s'applique la règle du premier dossier complet arrivé, premier servi jusqu'à la réception complète des fonds équivalent au montant recherché. Pour départager les derniers dossiers reçus si besoin, l'ancienneté de la demande de souscription en ligne primera.

Toutes ces modalités sont détaillées dans les Conditions Générales d'Utilisation.

---

Vous êtes invités à consulter les annexes en fin de document pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre, une fois que vous aurez confirmé avoir pris connaissance des informations contenues dans ce document :

- [Décision d'émission,](#)
- [Bulletin de souscription,](#)
- [Contrat d'émission obligataire](#)

Calendrier indicatif de l'offre :

1 <sup>er</sup> juillet 2016	Mise en ligne du projet
4 juillet 2016	Ouverture à la souscription et appel des fonds
21 juillet 2016 (au plus tard)	Fin de la période souscription
21 juillet 2016 (au plus tard)	Résultat de l'Emission (succès ou insuccès)
22 juillet 2016 (au plus tard)	Information individuelle de l'effectivité de la souscription
22 juillet 2016 (au plus tard)	Information de la date effective d'Emission des Obligations si succès

En cas de non-réalisation de l'offre, les montants seront remboursés sans aucun frais pour l'investisseur.

## 2. Frais

### 2.1 Frais facturés à l'investisseur

- Frais d'entrée : aucun
- Frais de gestion : aucun
- Frais de sortie : aucun

Afin d'expliciter cela, le législateur a prévu le tableau récapitulatif ci-dessous, ainsi que le texte suivant :

Les scénarii de performance mentionnés dans ce document ont pour seul but de donner à l'investisseur des éléments d'information concernant les frais qui pourront lui être facturés. Ils ne sauraient en aucune façon être interprétés comme une indication de la performance possible ou probable de la valeur concernée et ne peuvent en aucune façon engager la responsabilité du prestataire

Scenarii de performance (Fin du projet 24 mois après la souscription)	Montant de la souscription initiale (en euros)	Nominal et intérêts 24 mois après (en euros)	Montant total des frais facturés sur 24 mois (en euros)
<b>Scénario pessimiste : aucune marge sur opération <sup>1</sup></b>	1 000	1 000	0
<b>Scénario optimiste : marge prévue X2</b>	1 000	1 210	0

<sup>1</sup> Sans garantie autonome à première demande

## 2.2 Frais se rapportant aux prestations fournies à l'émetteur

Aucun frais n'est facturé à l'émetteur. SOCFIREV se rémunère directement en facturant PARTHENA SA, société mère de l'émetteur à hauteur de 10% du montant levé.

Vous avez la possibilité d'obtenir la description détaillée des prestations fournies à PARTHENA SA dont la souscription des titres de sa filiale PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA est envisagée et les frais s'y rapportant sur demande à l'adresse suivante : SOCFIREV SAS, 36 rue de Courcelles, 75008 PARIS

## C. REVENTES ULTERIEURES DES TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION

Les reventes ultérieures ne pourront pas être réalisées de manière totalement libre mais seront susceptibles de se voir appliquer des conditions très strictes prévues par des dispositions du code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF.

En effet, la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi souscrits ne pourra être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 à L. 621-8-3 du code monétaire et financier.

Les personnes ou entités mentionnées au 2° du II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier (des investisseurs qualifiés ou les personnes, autres que des investisseurs qualifiés, composant le cercle restreint de moins de 150 investisseurs) ne peuvent participer à cette offre que pour compte propre dans les conditions fixées par les articles D. 411-1, D. 411-2, D. 734-1, D. 744-1, D. 754-1 et D. 764-1 du code monétaire et financier.

CONFIDENTIEL

# ANNEXES

CONFIDENTIEL

## **BULLETIN DE SOUSCRIPTION**

Les demandes de souscription aux titres émis par la SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA doivent être formulées sur la plateforme [immocratie.com](http://immocratie.com) via le bulletin de souscription électronique repris ci-dessous.

---

**PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA SAS**  
**Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros**  
**Siège Social : 22-24 rue de Courcelles – 75008 PARIS**  
**Immatriculée sous le n° 818 380 388 au RCS de PARIS**

### **EMISSION OBLIGATAIRE**

#### **BULLETIN DE SOUSCRIPTION PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA SAS**

Je, soussigné(e) [PRENOM] [NOM], né(e) le [DATE DE NAISSANCE] à [LIEU DE NAISSANCE] demeurant au [ADRESSE] – [CODE POSTAL] – [VILLE] – [PAYS]

ou

Je, soussigné(e) [PRENOM] [NOM], agissant en qualité de [FONCTION] au nom et pour le compte de la société [NOM SOCIETE], forme [FORME SOCIETE], au capital de [CAPITAL SOCIETE] dont le siège social est situé [ADRESSE] – [CODE POSTAL] – [VILLE] – [PAYS] – RCS [N° RCS]

Reconnais avoir pris connaissance :

- Des conditions et modalités de l'émission obligataire de PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA SAS décrites dans le contrat accompagnant ce bulletin de souscription
- Du document d'information réglementaire, accompagnant ce bulletin de souscription

Et déclare souscrire ..... (Nombre en chiffres) obligations, au prix unitaire de [PRIX] euros par obligation correspondant à leur montant nominal.

En conséquence, je m'engage à :

- libérer ma souscription, soit la somme de .....euros (nombre d'obligations souscrites x 1 € par obligation, en chiffres), en totalité et sans délai lors de l'appel de fonds :

- Par virement sur le compte de la société PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA SAS dont l'IBAN me sera fourni au moment de l'appel des fonds

Bon pour souscription de ..... obligations

Signé électroniquement le [DATE – JOUR – HEURE] avec le code [CODE] envoyé par SMS sur le numéro [N° TEL PORTABLE]

---

## CONTRAT D'ÉMISSION OBLIGATAIRE

# Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de **750.000 €** composé de **750.000** obligations

### AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une opération de financement telle que définie à l'article L 411-2-II du Code monétaire et financier. L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués sur la plateforme immocratie.com à laquelle ils ont pu accéder en se connectant.

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. 621-8-3 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. ÉMETTEUR DES TITRES

**LA SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA**, société par actions simplifiée, au capital de 1.000€, RCS de Paris n° 818 380 388 dont le siège social est **22-24 rue de Courcelles – 75008 PARIS** (l'« **Emetteur** »).

L'Emetteur n'ayant pas établi de bilan régulièrement approuvé par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce, la présente émission est précédée d'une vérification de l'actif et du passif dans les conditions prévues aux articles L. 225-8 et L. 225-10 du Code de commerce.

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision de l'associé unique de l'Emetteur en date du 27 juin 2015.

### 2. MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de **750.000 €** (l'« **Emprunt Obligataire** »). Il est divisé en **750.000** obligations d'une valeur nominale de **1 €** chacune (les « **Obligations** »).

Il 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.

### 3. ANNULATION DE L'EMPRUNT

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est **inférieur à 500.000 €** (le « **Seuil de faisabilité** »), toutes les souscriptions seront automatiquement annulées de facto et les versements reçus par l'Emetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de onze (11) jours ouvrés à compter de la clôture de la Période de Souscription.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est **inférieur à 750.000 €, mais supérieur au Seuil de faisabilité**, le Président limitera le montant de l'Emprunt au montant des souscriptions reçues avec l'accord du Représentant de la Masse et émettra les Obligations correspondantes sur la base de la même valeur nominale.

### 4. FORME DES TITRES

Les Obligations émises seront nominatives et numérotées. 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 un « **Porteur** »). Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

Leur cession ou transmission sera réalisée, à l'égard de la Société et des tiers, par virement de compte à compte.

### 5. PRIX D'ÉMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix de **1 €**, payable en totalité à la souscription, et seront souscrites par tranche de **1.000 obligation(s)**, soit **1.000 €**, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de **3.000 obligation(s)**, soit **3.000 €**, exception faite du dernier souscripteur horodaté.

### 6. MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les fonds ne seront appelés que si le montant des intentions de souscriptions atteint le **Seuil de faisabilité** soit **500.000 €**.

Les souscriptions seront reçues au siège social de la **SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA** sis **22-24 rue de Courcelles – 75008 PARIS**.

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 1

Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par virement vers le compte bancaire de l'Emetteur.

Les Obligations seront émises au jour de la décision de l'organe compétent constatant la réalisation de l'emprunt obligataire (ci-après la « Date d'Emission »). Elles porteront jouissance à compter de la Date d'Emission.

#### **7. DURÉE DE LA SOUSCRIPTION**

La souscription aux **750.000** Obligations sera ouverte du **1<sup>er</sup> juillet à 18h** au **21 juillet 2016 à 23h** (la « Période de Souscription »). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du montant requis.

Une sur-souscription jusqu'à 30% du montant total recherché sera réalisée afin de couvrir les éventuelles annulations.

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la remise d'un bulletin signé à l'Emetteur et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant sur le compte de l'Emetteur.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire.

Les éventuels sur-souscripteurs sont mis sur liste d'attente. Les souscripteurs disposent de 2 jours ouvrés à partir de l'ouverture de la souscription pour envoyer leurs bulletins de souscriptions et les fonds. Passé ce délai, les souscripteurs n'ayant pas finalisé la procédure et sur-souscripteurs seront traités de manière égale selon la règle du « 1<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> servi ». Pour faciliter l'arbitrage entre les dossiers, seuls les versements des fonds par virement bancaire sont acceptés. En cas de réception le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente selon l'horodatage de la signature électronique de leur bulletin de souscription.

Les Obligations seront émises au plus tard le 22 juillet 2016 (la « Date d'Emission »).

#### **8. DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION**

Le présent Emprunt Obligataire débutera à la Date d'Emission et prendra fin 24 mois plus tard (la « Date d'échéance »).

Par exception, l'Emetteur pourra proroger l'Emprunt Obligataire, à sa seule option et une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de **six (6) mois**, dans les mêmes conditions, à condition d'en informer les porteurs d'Obligations **deux (2) mois** au moins avant l'échéance normale de l'Emprunt Obligataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel. Les intérêts continueront de courir conformément aux présentes et leur paiement sera décalé au nouveau terme de l'Emprunt Obligataire.

#### **9. INALIÉNABILITÉ ET CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS**

Les Obligations sont **inaliénables jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2016**. Au-delà de cette date d'inaliénabilité, les Obligations sont négociables et peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire ; étant toutefois précisé que toute cession devra concerner un nombre pair d'Obligations et être notifiée au Teneur de Registre afin que ce dernier mette à jour le registre nominatif administré des Porteurs d'Obligations.

#### **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.

Toutefois, l'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Emetteur (que ce soit avant ou après l'émission des Obligations) sans en faire bénéficier pari-passu les Obligations en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligations.

L'Emetteur s'interdit de céder, transférer ou disposer de l'un quelconque de ses actifs ou disposer de l'une quelconque de ses créances avec recours, ou conclure tout accord préférentiel ayant un effet similaire à ce qui précède, sauf avec l'accord exprès, écrit et préalable du Représentant de la Masse.

#### **11. GARANTIE AUTONOME PREMIERE DEMANDE**

La société **PARTHENA SA**, société anonyme, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro **305 910 135** et dont le siège social est sis **22 rue de Courcelles – 75008 PARIS** s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

#### **12. INTÉRÊTS**

Les Obligations porteront intérêt de la Date d'Emission (inclusive) jusqu'à la Date d'Echéance (exclusive) au taux de **10%** (la « Taux d'intérêt ») l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :



CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 2

$$Mr = Mi \times (1 + TR)^A$$

Mr : Montant à rembourser, Mi : Montant investi, TR : Taux de Rendement Interne (10%) A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours d'investissement + 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts seront payés en une seule fois à la Date d'Échéance de l'Emprunt Obligatoire ou à son complet remboursement à quelque titre que ce soit, au prorata de l'année en cours même si l'émetteur procède à un remboursement partiel anticipé.

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

### 13. REMBOURSEMENT À ÉCHÉANCE

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à leur valeur nominale à la Date d'échéance. Il est toutefois précisé que le remboursement des Obligations n'interviendra qu'après que les financements bancaires concourant à la réalisation du Programme Immobilier aient été intégralement remboursés.

### 14. REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

L'Émetteur se réserve la possibilité de procéder à tout moment, au plus tôt 12 mois après l'émission obligatoire, au remboursement anticipé partiel de la moitié des obligations souscrites (les obligations ayant un numéro pair) ou de la totalité 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 défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables, et à condition d'en aviser (un tel avis étant irrévocable) les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement.

La « Montant de Remboursement Volontaire » sera égal, pour chaque souscripteur, en Euros arrondi au centime d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro supérieur).

En cas de remboursement anticipé partiel

- (i) lors du premier remboursement anticipé partiel, la valeur totale de toutes ses obligations numérotées pair (soit nombre d'obligations numérotées pair multiplié par 1€), sans intérêts courus
- (ii) lors du remboursement du solde, la valeur totale de toutes ses obligations numérotées impair (soit nombre d'obligations numérotées impair multiplié par 1€), augmentée :
  - a. des intérêts courus et capitalisés au titre des obligations numérotées pair de la date d'émission jusqu'à la date de leur remboursement et capitalisés de leur date de remboursement jusqu'à la date du remboursement des obligations numérotées impair
  - b. des intérêts courus et capitalisés au titre des obligations numérotées impair de la date d'émission jusqu'à la date de leur remboursement

En cas de remboursement anticipé total

- (i) la valeur totale (soit nombre d'obligations multiplié par 1€) de toutes ses Obligations augmentées des intérêts courus et capitalisés au titre des Obligations jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue)

### 15. EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, adresser à l'Émetteur, 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 :

- (a) en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Émetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou
- (b) en cas de manquement par l'Émetteur à toute autre stipulation des présentes, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification dudit manquement ; ou

### 16. PAIEMENT

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur un compte libellé en euros désigné par le Porteur à l'Émetteur, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 17 (Régime Fiscal) ci-après.



Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libéreront 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.

#### 17. RÉGIME FISCAL

Les Obligations seront remboursées et les intérêts payés sous déduction des impôts que la loi met ou mettra à la charge (i) des Porteurs et dont le paiement (ii) incombera à l'Émetteur.

#### 18. 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.

##### a. 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.

##### b. 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 :

- (i) l'Émetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- (ii) les entités garanties de tout ou partie des engagements de l'Émetteur ; et
- (iii) 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 **SOCFIREV**, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 36 rue de Courcelles à Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Mowgli FRERE.

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.

En cas de cessation par SOCFIREV de ses fonctions, tout Représentant de la Masse des Porteurs lui succédant devra être élu par l'assemblée générale des Porteurs conformément aux dispositions du Code de commerce, étant précisé que dans la mesure où les Obligations seraient alors détenues par une seule personne physique ou morale, (i) ladite personne exercera seule la plénitude des attributions et jouira seule des droits du Représentant de la Masse et (ii) toute référence au Représentant de la Masse sera réputée constituer une référence à ladite personne.

##### c. Pouvoirs du Représentant

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'Émetteur.

##### d. Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur 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'Émetteur 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 conformément à l'Article 21 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.

Conformément aux dispositions de l'article R.228-71 du Code de commerce, chaque Porteur justifiera du droit de participer aux assemblées générales par l'inscription en compte, en son nom, de ses Obligations dans les livres de l'Émetteur concerné à minuit (heure de Paris) le troisième jour ouvré à Paris précédant la date fixée pour ladite assemblée générale.

#### **e. 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 à agir, que ce soit en demande ou en défense. L'assemblée générale peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, 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.

#### **f. 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.

#### **g. 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 des Porteurs, étant entendu qu'aucun frais ne pourra être imputé sur les intérêts payables au titre des Obligations.

### **19. 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.

### **20. ÉMISSION D'OBLIGATIONS ASSIMILABLES**

L'Emetteur aura la faculté d'émettre, sans l'accord des Porteurs, d'autres obligations assimilables aux Obligations à condition que ces obligations confèrent des droits identiques à tous égards à ceux des Obligations (ou à tous égards à l'exception du prix d'émission et du premier paiement d'intérêt y afférent) et que les modalités de ces obligations prévoient une telle assimilation avec les Obligations.

Dans ce cas, les porteurs des obligations assimilables et les Porteurs seront regroupés en une seule masse. Dans les présentes, les références aux Obligations comprennent toutes autres obligations émises conformément au présent Article et assimilées aux Obligations.

### **21. SERVICE DES TITRES**

Le service des titres sera assuré par l'Emetteur.

### **22. ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER**

Le remboursement des Obligations et le paiement des intérêts seront effectués par l'Emetteur, en coordination avec la société SOCFIREV, représentant de la masse des obligataires.

### **23. AVIS**

Toute communication adressée par l'Emetteur aux Porteurs, à l'exception des Convocations aux assemblées des Porteurs qui doivent être réalisées dans les formes prévues à l'article L. 228-59 du Code de commerce, ou par le Porteur à l'Emetteur, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique (hello@immocratie.com) ou courrier simple, à SOCFIREV (36 rue de Courcelles, 75008 PARIS) lequel se chargera de transmettre ledit avis ou ladite notification à la personne concernée et ce par tout moyen.

### **24. UTILISATION DES FONDS**

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la **SCCV MONTREUIL PANORAMA** pour financer la réalisation du projet immobilier LE PANORAMA, 244, rue de Reimsville à Montreuil-Sous-Bois (93100) et ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligataire au terme de la Période de Souscription.

### **25. LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS**

Les Obligations sont régies par le droit français.



CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 5

Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

## 26. 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.

Aucune copie de ce document n'est, et ne doit être, distribuée ou envoyée, directement ou indirectement hors de France et hors du site d'accès restreint ImmoCratie.

## 27. DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès restreint ImmoCratie à l'issue duquel le présent document a été délivré.

## 28. FACTEURS DE RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS

Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation par l'Emetteur.

Tout remboursement anticipé des Obligations peut résulter pour les Porteurs d'Obligations en un rendement inférieur à leurs attentes.

**Risque lié au crédit de l'Emetteur**

Le remboursement des Obligations dépend de la réussite du projet financé (le programme LE PANORAMA, 244, rue de Romainville à Montreuil-Sous-Bois (93100), porté par la SCCV MONTREUIL PANORAMA. Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Emetteur. Par risque de crédit on entend le risque que l'Emetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Emetteur et les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de la SCCV MONTREUIL PANORAMA, société civile immobilière de construction vente au capital de 1.000 euros dont le siège social est situé au 22 rue de Courcelles, 75008, Paris, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 801 063 057, à laquelle l'Emetteur a consenti un compte courant d'associé dont le remboursement permettra le remboursement de l'Emprunt Obligataire.

**Modification des Modalités des Obligations**

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. Les Modalités des Obligations permettent dans certains cas de lier les Porteurs, y compris ceux qui n'auraient pas participé ou voté à l'assemblée générale ou ceux qui auraient voté dans un sens contraire au vote de la majorité.

**Modification des lois en vigueur**

Les Modalités des Obligations sont régies par la loi française en vigueur à la date du présent document. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française (ou de l'interprétation généralement donnée à celle-ci) postérieure à la date du présent document.

**Taux fixe**

Les Obligations portent intérêt à taux fixe, tout investissement dans les Obligations entraîne le risque que des variations ou changements ultérieurs sur le marché des taux d'intérêt diminuent la valeur ou la rentabilité des Obligations.

**Informatique et Liberté**

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

DATE :

27/6/2016

**PARTHENA  
MONTREUIL PANORAMA**  
22-24 rue de Courcelles - 75008 PARIS  
Tél. : 01 42 89 29 66 - Fax : 01 45 62 53 08  
SAS au capital de 1.000 €  
818.880 888 RCS PARIS

La Société PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA,  
représentée par son président M Patrick CHEREL de LA RIVIERES

**STATUTS SIGNES DE LA SOCIETE SCCV MONTREUIL PANORAMA**

**MONTREUIL PANORAMA**

Société Civile de Construction-Vente  
au capital de 1.000 Euros

Siège social :

22-24 rue de Courcelles  
75008 PARIS

RCS PARIS en cours

**STATUTS**

**LES SOUSSIGNÉS :**

- Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIÈRE, Commerçant, de nationalité française, né le 19 Décembre 1945 à Cannes (06), époux séparé de biens de Madame Pascale GERVAIS, exerçant sous le nom commercial "Patrick de La Rivière Promotion", immatriculé au RCS de Paris sous le n° 784 457 558 et ayant son principal établissement à PARIS 8<sup>ème</sup>, 22-24 rue de Courcelles ;
- La Société COURCELLES GESTION PROMOTION (CGP), SARL au capital de 10.000 € dont le siège social est à PARIS 8<sup>ème</sup>, 22-24 rue de Courcelles, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 800 734 857, représentée par son Gérant, Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIÈRE ;

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la Société Civile de construction-vente devant exister entre eux :

Enregistré à : S I E 8 EME EUROPE-ROME POLE ENREGISTREMENT  
Le 10/03/2014 Bordereau n°2014/247 Case n°60 Etd 3424  
Enregistrement : Exonéré Pénalités :  
Total liquidé : zéro euro  
Montant reçu : zéro euro  
L'Agent des impôts

Karim BOUSALI  
Agent des Impôts Titulaire

## EXPOSÉ PRÉALABLE :

La société PARTHENA, en sa qualité de Promoteur-Constructeur a négocié la maîtrise d'un terrain sur la commune de Montreuil (Seine Saint Denis) pour la réalisation d'une opération de construction d'un ensemble d'habitation comprenant, en l'état actuel du projet, 65 logements collectifs pour une surface de plancher de 5.500 m<sup>2</sup> environ. Afin de procéder à la réalisation de l'ouvrage il est constitué une société civile de construction-vente dénommée "MONTREUIL PANORAMA". Le cahier des charges visant les conditions juridiques et financières relatives à l'opération est connu des associés et de leurs partenaires.

### Article 1 - Forme

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.211-1 à L.211-4 du Code de la construction et de l'habitation, par les articles R.211-1 à R.211-6 du même code et par les présents statuts.

Elle se prévaut de tous textes législatifs ou réglementaires modificatifs ou complémentaires ainsi que de toute disposition fiscale propre à ce type de société.

### Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

1. L'acquisition d'un terrain, cadastré N 151, d'une surface globale d'environ 1.750 m<sup>2</sup>, sis 244 rue de Romainville - 93100 Montreuil.
2. La construction sur ledit terrain d'un ensemble immobilier composé, en l'état actuel du projet, de 65 logements collectifs pour une surface de plancher d'environ 5.500 m<sup>2</sup>.
3. De solliciter et obtenir tous emprunts et toutes cautions nécessaires aux opérations ci-dessus, sous quelque forme que ce soit, notamment auprès de banques ou établissements financiers français ou étrangers ; de constituer à cet effet toute garantie hypothécaire ou autres.
4. La vente, à l'unité, par lots ou en totalité, avant ou après achèvement, dudit ensemble immobilier.
5. Accessoirement, la location de tout ou partie des lots en stock en l'attente de leur vente et, d'une façon générale, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières se rattachant à l'objet social ou susceptibles de le faciliter pourvu qu'elles ne modifient en rien le caractère civil de l'activité sociale.

### Article 3 - Dénomination sociale

La dénomination sociale est : **MONTREUIL PANORAMA**.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie, de manière lisible, une fois au moins, des mots "société civile de construction-vente" suivis de l'indication du capital social.

### Article 4 - Siège social

Le siège de la Société est fixé à : Paris 8<sup>ème</sup>, 22-24 rue de Courcelles.

Il pourra être transféré sur décision de la gérance en tout endroit de la même ville et, sur délibération de l'assemblée extraordinaire des associés, à tout autre endroit en dehors de la ville.

### Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à quinze années à compter de la date de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

### Article 6 - Apports

Les soussignés apportent à la Société, en numéraire, savoir :

- Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIÈRE, la somme de 100 €, ci .....	100 €
- La SARL COURCELLES GESTION PROMOTION (CGP), la somme de 900 €, ci .....	900 €
	<hr/>
	Total des apports en numéraire = 1.000 €

Les soussignés s'obligent à verser leur apport respectif, au fur et à mesure des besoins sociaux, quinze jours après la demande qui leur en sera faite par la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 1.000 Euros. Il est divisé en 500 parts de catégorie A, numérotées de 1 à 500, d'une valeur nominale de 1 Euro et en 500 parts de catégorie B, numérotées de 501 à 1.000, d'une valeur nominale de 1 Euro, réparties entre les associés comme suit :

- à Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIÈRE, en représentation de son apport en numéraire, 100 parts de catégorie A, n° 1 à 100, ci .....	100 parts
- à la SARL COURCELLES GESTION PROMOTION (CGP), en représentation de son apport en numéraire, 400 parts de catégorie A, n° 101 à 500, et 500 parts de catégorie B, n° 501 à 1.000, ci.....	900 parts
	<b>Total = 1.000 parts</b>

Les parts de catégorie A et les parts de catégorie B sont ci-après dénommées "parts A" et "parts B".

#### Article 8 - Augmentation du capital social

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois sur décision extraordinaire de la collectivité des associés, par la création de parts sociales nouvelles en représentation d'apports en numéraire ou en nature ainsi qu'en cas d'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices. Dans ce dernier cas, l'augmentation de capital peut s'effectuer également par l'élévation de la valeur nominale des parts existantes.

Le capital social peut être augmenté par voie de conversion de créances sur la Société en parts sociales dans la mesure où il s'agit de créances certaines, liquides et exigibles.

En cas d'augmentation du capital par voie d'apport en numéraire, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles représentatives de l'augmentation du capital. Tout associé pourra souscrire des parts A et des parts B.

Le droit de souscription peut être cédé par les voies civiles conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions prévues à l'article 13. L'augmentation du capital est réalisée malgré l'existence de rompus et les associés doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits, afin de souscrire un nombre entier de parts nouvelles.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par ses coassociés ou certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leur demande.

Lorsque toutes les parts ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers à la Société, à condition que ces derniers soient agréés dans les conditions fixées à l'article 13 ci-après. A défaut l'augmentation de capital ne sera pas réalisée.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance, sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire de leurs droits puisse être inférieur à 15 jours.

Les associés pourront, lors de la décision relative à l'augmentation de capital, renoncer, en tout ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription. En cas de renonciation au droit préférentiel de souscription au profit de tiers étrangers à la Société, ceux-ci devront être agréés comme prévu à l'article 13.

Les nouvelles parts A et B seront entièrement assimilées respectivement aux parts anciennes A et B, avec les mêmes droits et privilèges.

#### Article 9 - Réduction du capital social

Sur décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, le capital social peut être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit. La réduction de capital ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des associés.

#### Article 10 - Libération du capital social

Les parts souscrites en numéraire seront libérées en tout ou en partie à première demande de la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception et dans le délai de 15 jours à compter de la réception de cette lettre.

La libération est faite en numéraire, mais elle peut être faite par compensation avec une créance liquide et exigible sur la Société. La libération par compensation ne peut intervenir qu'après l'immatriculation de la Société.

#### Article 11 - Représentation des parts

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables. Les droits des associés résultent des énonciations statutaires, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulières.

#### Article 12 - Constatation des cessions de parts

Toute cession de parts sociales doit être constatée par un écrit.



La cession n'est opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte notarié, conformément à l'article 1690 du Code civil, ou après inscription sur le registre des associés tenu par la Société, conformément à l'article 1865 du Code civil.

Cette notification est faite soit par les parties, soit, le cas échéant, par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué près la cour d'appel, ou l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision, qui réalise, atteste ou constate ce transfert. Cette notification comporte la désignation des droits transférés ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu du cédant et du cessionnaire. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

#### **Article 13 - Agrément du cessionnaire**

1. Les parts sont librement cessibles ou transmissibles entre associés.

Toutes autres cessions, y compris en cas d'apports au titre d'une fusion ou d'une scission et en cas de liquidation de communauté de biens entre époux ne peuvent intervenir qu'avec l'agrément de la gérance.

À l'effet d'obtenir l'agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit notifier le projet de cession à la Société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénom et adresse du cessionnaire proposé, le nombre de parts à céder et le prix offert.

La décision de la gérance, est, en cas d'agrément, notifiée au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'agrément, et préalablement à celui-ci, la gérance doit, par lettre recommandée, dans un délai de deux mois, aviser les associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions du présent article et celles des articles 1862 et 1863 du Code civil, qui doivent s'appliquer.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de 2 mois à compter de la dernière des notifications faites, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la Société. Le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

2. Tout projet de nantissement de parts est soumis à agrément dans les conditions ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts à condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter les parts elle-même en vue de leur annulation.

*Autorisation de nantissement :* Les associés, quelle que soit la catégorie de parts sociales qu'ils possèdent et en tant que de besoin, donnent d'avance et déjà leur accord pour que leurs parts sociales soient nanties au profit de l'établissement bancaire ou financier en charge du financement de l'opération.

3. Tout autre cas de réalisation forcée doit pareillement être notifié un mois avant la vente tant aux associés qu'à la Société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue au 2 ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

#### **Article 14 - Droits attachés aux parts**

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre des parts existantes, sous réserve des dispositions de l'article 30.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux décisions collectives.

Les héritiers, ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

#### **Article 15 - Décès ou retrait d'un associé**

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et le conjoint commun en biens de l'associé décédé. Tout autre héritier ou ayant droit, à moins qu'il n'ait déjà la qualité d'associé, doit être agréé dans les conditions relatives aux tiers étrangers définies à l'article 13. Tout héritier ou ayant droit, qu'il soit ou non soumis à agrément, doit justifier de sa qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.



L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la gérance d'exiger de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités. Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé et ils sont représentés dans les conditions définies à l'article 14.

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant comme en matière extraordinaire. Le retrait pourra être également autorisé pour justes motifs par une décision de justice. L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil et son compte courant lui est restitué.

#### **Article 16 - Responsabilité des associés**

Conformément à l'article L. 211-2 du Code de la construction et de l'habitation, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la Société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la Société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile réel ou élu de chacun des associés. Le créancier doit posséder un titre contre la Société avant de poursuivre les associés.

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la Société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la Société, soit à la compagnie d'assurances qui garantit la responsabilité de celle-ci si le créancier n'a pas été indemnisé.

Les actions contre les associés non liquidateurs ou leurs héritiers et ayants cause se prescrivent par cinq ans à compter de la publication de la dissolution de la Société.

#### **Article 17. - Registre des associés**

Il est tenu au siège social de la Société un registre coté et paraphé par un représentant légal de la Société en fonction à la date de l'ouverture dudit registre contenant les nom, prénoms, domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont également mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms, domicile, ou, s'il y a lieu, la raison sociale des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La demande d'un créancier social désirant connaître le nom et le domicile réel ou élu de chaque associé est valablement faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société.

#### **Article 18 - Appels de fonds**

Les associés sont tenus de satisfaire, à proportion de leurs droits sociaux, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social dans les limites fixées par l'article L. 211.2 du Code de la Construction et de l'Habitation. A défaut, les parts des associés défallants peuvent être mises en vente par la société dans les formes et conditions prévues par l'article L. 211.3 du même Code.

#### **Article 19 - Vente forcée des parts de l'associé défallant**

Conformément à l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation, si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la Société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

L'assemblée générale est valablement convoquée, après mise en demeure adressée à l'associé défallant par un acte extrajudiciaire, par le représentant légal de la Société ou, en cas d'inaction de celui-ci, par tout associé. Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La mise en vente ne peut avoir lieu qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défallant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique.

La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec accusé de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défallant et à ses risques. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défallant envers la Société. Ce privilège emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défallant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts sociales vendues dans les conditions ci-dessus, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la Société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Jusqu'à la vente des parts de l'associé défallant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en son lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux.

#### Article 20 - Gérance : nomination et durée des fonctions

1. La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non. Les gérants statutaires sont désignés dans les statuts et les autres gérants sont nommés par la collectivité des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Ils sont nommés sans ou avec limitation de durée, dans ce dernier cas ils sont rééligibles.

Est nommé gérant, sans limitation de durée :

- La SARL COURCELLES GESTION PROMOTION - CGP, (800 734 857 RCS Paris), associée, représentée par son Gérant, Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIÈRE,

2. Les fonctions de gérant cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en liquidation ou redressement judiciaire, sa démission ou sa révocation.

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant, associé ou non, n'entraînent ni la dissolution de la Société, ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la Société. Un nouveau gérant est alors nommé par la collectivité des associés convoquée d'urgence par le gérant démissionnaire ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas, par un mandataire de justice nommé à la requête de l'associé le plus diligent.

3. Le gérant est révocable au cours de son mandat par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

4. Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. Si la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution de la Société.

#### Article 21 - Pouvoirs

Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de l'objet social.

C'est ainsi que le gérant peut, notamment, acquérir la propriété de tous immeubles, terrains et emprises foncières pouvant favoriser la réalisation de l'objet social. Il est habilité à contracter tous emprunts sous quelque forme que ce soit, en une ou plusieurs fois, pour le montant, la durée et les charges et conditions qu'il jugera nécessaires, auprès de toutes banques ou de tous établissements financiers. Il peut constituer hypothèque sur les biens de la Société ainsi que toute autre sûreté réelle et passer tous marchés de travaux de construction. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Le gérant détient seul la signature sociale. Il peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

#### Article 22 - Rémunération

Les fonctions du gérant sont éventuellement rémunérées soit par un traitement fixe indexé ou non, soit par un traitement proportionnel ou dont le montant et les modalités de paiement sont déterminés ou modifiés par l'assemblée générale ordinaire des associés. Le gérant a droit, sur justification, au remboursement des frais engagés dans l'intérêt social.

#### Article 23 - Responsabilité du gérant

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers des infractions aux lois et règlements, de la violation des statuts et des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités, civile et pénale, que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

#### Article 24 - Décisions collectives ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des associés ne concernant pas les modifications statutaires, étant précisé que la nomination et la révocation des gérants, même statutaires, sont de leur compétence.

Chaque année, la gérance doit rendre compte de sa gestion aux associés, ainsi qu'il est dit à l'article 29 ci-après.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social. Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont, sur deuxième convocation, prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représentée.

Toutefois, la majorité est irréductible s'il s'agit de voter sur la nomination ou la révocation du gérant.

#### **Article 25 - Décisions collectives extraordinaires**

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions des associés portant modification des statuts. Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées :

- à l'unanimité s'il s'agit de changer la nationalité de la Société ou d'augmenter les engagements d'un associé ou de transformer la Société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur responsabilité aggravée ;
- par des associés représentant au moins les deux tiers du capital social pour toute autre décision extraordinaire.

#### **Article 26 - Droit de communication des associés**

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la Société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La gérance doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants et, le cas échéant, des commissaires aux comptes ou des membres de l'organe de surveillance.

Lors de toute consultation des associés, soit par écrit, soit en assemblée générale, chaque associé non gérant a droit d'obtenir communication des documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause sur la gestion de la Société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la réglementation en vigueur.

#### **Article 27 - Convocations, ordre du jour**

Le gérant prend l'initiative de la convocation des assemblées générales ou, à défaut, tout associé non gérant peut à tout moment exiger de la gérance qu'elle provoque une décision collective sur un sujet déterminé. Le gérant doit alors l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. En cas de refus ou d'inertie du gérant, l'associé peut, après un délai d'un mois à compter de sa demande, soit convoquer lui-même l'assemblée générale, soit s'adresser au président du tribunal de grande instance qui statuera en référé aux fins d'obtenir la désignation d'un mandataire qui devra provoquer la délibération des associés.

La convocation est adressée par lettre recommandée 15 jours au moins avant la réunion des associés.

La convocation indique l'ordre du jour de l'assemblée comportant des questions rédigées clairement, sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. Les projets de résolutions ainsi que, le cas échéant, le ou les rapports soumis à l'assemblée, sont joints à la convocation. A compter de la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Ils peuvent être adressés pendant ce délai par lettre recommandée à l'associé à sa demande et à ses frais.

L'assemblée générale se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Elle est présidée par le gérant, ou par le gérant le plus âgé s'il y a plusieurs gérants, ou par l'associé ou le mandataire de justice qui a procédé à la convocation. Le secrétariat de l'assemblée est assuré soit par une personne désignée à cet effet, soit par le président de l'assemblée générale. Il n'est pas désigné de scrutateur si le nombre des associés est inférieur à 5 personnes.

Il est établi une feuille de présence indiquant les nom, prénoms et domicile des associés et de leurs représentants ou mandataires, de même que le nombre de parts possédées par chaque associé. La feuille de présence est émarginée par les membres de l'assemblée lors de l'entrée en séance. Elle est certifiée exacte par le bureau ou, à défaut du bureau, par le président de séance. Elle est déposée au siège social. Seules peuvent faire l'objet de délibérations les questions inscrites à l'ordre du jour.

Tout associé, y compris le porteur de parts en industrie, a le droit de participer aux décisions avec un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par tout autre associé ou par son conjoint, associé ou non, justifiant d'un pouvoir spécial. Le nombre de mandats est limité à deux. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Lorsque des parts appartiennent à une indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou un associé ; à défaut d'accord entre les indivisaires, le mandataire sera désigné par voie de justice à l'initiative de l'indivisaire le plus diligent.

Lorsqu'une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire sauf en ce qui concerne les décisions relatives à l'approbation du rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale et l'affectation et la répartition des bénéfices qui ne peuvent être prises que par l'usufruitier. Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

#### **Article 28 - Exercice social**

L'exercice social, d'une durée de 12 mois, commence le 1<sup>er</sup> Octobre et se termine le 30 Septembre.

A titre exceptionnel, le premier exercice social comprendra le temps restant à courir depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 30 Septembre 2014.

#### **Article 29 - Comptes. Droit de communication des associés**

A la clôture de chaque exercice, le gérant dresse un inventaire avec indication de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Le gérant doit, une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés. La reddition des comptes doit comporter un rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé, avec l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes subies ou prévues. Le rapport du gérant, ainsi que celui de l'organe de surveillance, le texte des résolutions proposées et tous les autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux dans les conditions de convocation telles qu'énoncées à l'article 27 des présents statuts. Les associés peuvent en prendre connaissance ou copie, au siège social.

Les associés sont réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

#### **Article 30 - Résultat - Affectation**

Les produits nets de l'exercice après déduction des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions, constituent le résultat de l'exercice, bénéficiaire ou déficitaire.

Le bénéfice distribuable d'un exercice est constitué par le bénéfice dudit exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté du report bénéficiaire.

Les règles de répartition, exposées ci-dessous, sont applicables aux distributions de bénéfices décidées par l'Assemblée Générale :

**Dividende prioritaire en faveur des titulaires des parts B :** Il est d'abord prélevé sur le bénéfice distribuable, dans la limite de celui-ci, un dividende prioritaire alloué aux titulaires des parts B ; ce dividende est calculé, pour chacun de ces associés, sur le montant de ses apports en compte courant au taux de base annuel de 10 % sur la durée totale du dépôt, celle-ci étant décomptée pour chaque apport du jour du versement jusqu'au jour du retrait.

Ce dividende prioritaire est attribué jusqu'à ce que le total des versements effectués à ce titre, dans le respect d'une ou de plusieurs décisions de distributions, atteigne le montant résultant du calcul défini à l'alinéa précédent.

**Premier dividende en faveur des titulaires des parts A :** Dès que les droits prioritaires des parts B ont été servis les titulaires des parts A reçoivent un premier dividende, attribué par une ou plusieurs décisions de distributions, dont le montant total est limité à celui du dividende prioritaire versé aux titulaires des parts B.

Ce premier dividende est réparti entre les titulaires des parts A en proportion du nombre de parts de cette catégorie qu'ils détiennent.

Le solde du bénéfice distribuable, s'il en existe un après que le dividende prioritaire revenant aux parts B et le premier dividende revenant aux parts A aient été intégralement servis, est réparti entre tous les associés en proportion du nombre de parts détenus par chacun d'eux, sans distinction de catégorie A ou B.

Les pertes, s'il en subsiste après imputation sur les bénéfices, sont prises en charge par les associés en proportion du nombre de parts détenus par chacun d'eux, sans distinction de catégorie A ou B.

#### **Article 31 - Comptes courants**

Un compte courant est ouvert au nom de chaque associé sur les livres de la Société.

Les associés conviennent extra-statutairement de l'enveloppe globale des apports nécessaires à la bonne réalisation de l'opération de construction vente, objet de la Société.

Une décision ordinaire des associés peut décider d'appels de fonds complémentaires afin d'assurer la trésorerie de la société ou de satisfaire aux engagements souscrits par la société ou aux obligations lui incombant. Les associés sont tenus de répondre à ces appels de fonds à proportion de leurs droits sociaux. Tout défaut de versement entraîne l'exigibilité d'un intérêt égale à Euribor 3 mois majoré de trois cent points de base.

#### **Article 32 - Dissolution**

La Société est dissoute par l'arrivée du terme ou, de manière anticipée, par une décision collective des associés. Elle n'est pas dissoute par le décès d'un associé ni par la réunion des parts en une seule main.

Dès l'instant de la dissolution pour quelque cause que ce soit, la Société est en liquidation et la mention "société en liquidation" ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

#### **Article 33 - Liquidation**

Le liquidateur est désigné par la collectivité des associés statuant comme en matière ordinaire ou, à défaut, par décision de justice, à la demande de tout intéressé. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération. Pendant la liquidation, les associés peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation. Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés, après approbation des comptes définitifs de la liquidation. A défaut d'approbation ou de consultation des associés, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices, sous réserve des dispositions de l'article 30. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, s'appliquent au partage entre associés.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal, qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.



#### Article 34 - Contestations

Toute contestation qui pourra s'élever pendant la durée de la Société y compris pendant la période de liquidation, entre les associés, ou entre les associés, la gérance et la Société, et relative aux affaires sociales, sera de la compétence du tribunal du siège social de la société.

#### Article 35 - Personnalité morale

La Société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation jusqu'à la publication de la clôture de la liquidation.

Jusqu'à l'immatriculation, les relations entre associés sont régies par les présents statuts et par les règles de droit applicables aux contrats et obligations. Toute modification des statuts avant l'immatriculation ne peut se faire qu'avec l'accord unanime de tous les associés.

#### Article 36 - Reprise d'engagements antérieurs - Autorisation d'engagements postérieurs

Il est annexé aux présents statuts un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation avec l'indication, pour chacun d'eux, des engagements qui en résultent pour la Société. Les associés, après avoir pris connaissance de cet état qui leur a été présenté avant signature des présentes, déclarent approuver ces actes et engagements. La signature des statuts emportera, pour la Société, reprise de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine, lorsque l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés aura été effectuée.

*En outre, les associés donnent par les présentes mandat à la SARL COURCELLES GESTION PROMOTION (CGP), représentée par son Gérant, Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIERE, à l'effet de signer les actes d'acquisition d'un terrain, cadastré N 151, d'une surface globale d'environ 1.750 m<sup>2</sup>, sis 244 rue de Romainville - 93100 Montreuil, obtenir tous emprunts et toutes cautions nécessaires à la réalisation de l'opération, sous quelque forme que ce soit, constituer toute garantie hypothécaire ou autres, et plus généralement faire tout ce qu'il jugera nécessaire.*

Enfin, la Gérance est expressément habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet social et correspondant à l'intérêt social conformément aux dispositions de l'article 21.

L'immatriculation de la Société emportera reprise de cet engagement par la Société.

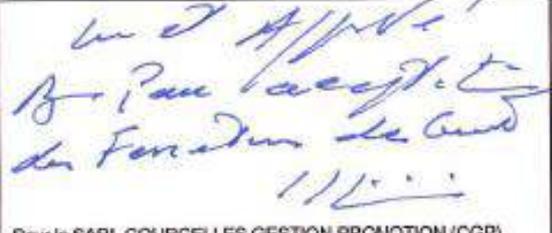
#### Article 37 - Publicité

Tous pouvoirs sont donnés à la SARL COURCELLES GESTION PROMOTION (CGP), représentée par son Gérant, Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIERE, pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la loi et spécialement pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

#### Article 38 - Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront portés au compte de frais généraux et amortis dès la première année et, en tout cas, avant toute distribution de bénéfices.

**FAIT À PARIS, LE 10 MARS 2014**, en cinq exemplaires dont un pour l'enregistrement, un pour les archives de la Société, un pour le dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce et un pour chacun des signataires.

 <p>Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIERE (1)</p>	 <p>Pour la SARL COURCELLES GESTION PROMOTION (CGP), Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIERE (2)</p>
---	---

(1) : Faire précéder la signature de la mention manuscrite : "Lu et approuvé".

(2) : Faire précéder la signature de la mention manuscrite : "Lu et approuvé, bon pour acceptation des fonctions de Gérant".

**PARTHENA - MONTREUIL PANORAMA**

Société par Actions Simplifiée

au capital de 1.000 euros

Siège social :

22-24 rue de Courcelles

75008 PARIS

RCS PARIS en cours

**ACTE CONSTITUTIF**

## LE SOUSSIGNÉ :

PARTHENA, Société Anonyme au capital de 1.000.000 euros ayant son siège social au 22-24 rue de Courcelles - 75008 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 305 910 135, représentée par Monsieur Patrick CHEREIL de la RIVIÈRE, Président-Directeur général,

a établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société par actions simplifiée (ci-après la "Société")

## TITRE I - STATUTS

### ARTICLE 1. FORME DE LA SOCIÉTÉ

La Société est une société par actions simplifiée régie par les dispositions du Code de commerce applicables à cette forme de société et par les présents statuts.

La Société comportera indifféremment un ou plusieurs associés. Lorsque la Société ne comporte qu'un seul associé, celui-ci est dénommé "associé unique". L'associé unique exerce les pouvoirs dévolus aux associés, le terme collectivité des associés désignant indifféremment l'associé unique ou les associés.

Elle ne peut procéder à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses titres financiers. La Société étant une "société d'investissement immobilière participative", elle peut néanmoins procéder aux offres définies aux I bis, 2 et 3 du I et au II de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier.

En conséquence de l'alinéa précédent, la société est soumise aux dispositions de l'article L.227-2-1 du Code de commerce. Toutes les stipulations des présentes qui y seraient contraires, étant réputées non écrites, seront écartées et il sera fait application des dispositions précitées en lieu et place.

### ARTICLE 2. DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination sociale : PARTHENA - MONTREUIL PANORAMA

Dans tous les actes et documents émanant de la Société destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS" et de l'énonciation du montant du capital social.

### ARTICLE 3. OBJET

La Société a pour objet :

- Le financement, par tout moyen, de la Société Civile de Construction Vente dénommée Montreuil Panorama (801 068 057 RCS Paris) dont l'activité principale est d'acquérir un terrain - sis à Montreuil (93100), 244 rue de Romainville - en vue de la construction et de la vente - à l'unité, par lots ou en totalité - d'un ensemble immobilier composé de logements collectifs ;
- Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son développement ou son extension.

#### **ARTICLE 4. SIÈGE SOCIAL**

Le siège de la Société est fixé 22-24 rue de Courcelles – 75008 PARIS.

Il peut être transféré en tout autre endroit sur simple décision du Président.

#### **ARTICLE 5. DURÉE ET EXERCICE SOCIAL**

La durée de la Société est fixée à dix (10) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

La durée de la société pourra être prorogée par une décision collective extraordinaire des associés un an avant la date d'expiration.

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social débutera à compter de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2016.

#### **ARTICLE 6. APPORTS**

Le soussigné a fait apport à la Société, d'une somme en numéraire de mille (1.000) euros, correspondant à mille (1.000) actions de un euro (1€) de nominal, souscrites en totalité et intégralement libérées,

Soit au total une somme de mille (1.000) euros qui a été déposée sur un compte bancaire ouvert au nom de la Société en formation auprès de la banque CIC, agence Saint-Honoré entreprises, 11 rue d'Aguesseau 75008 PARIS, ainsi que l'atteste le Certificat du dépositaire.

#### **ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de mille (1.000) euros. Il est divisé en mille (1.000) actions de un euro (1 €) de nominal.

#### **ARTICLE 8. MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts, par décision collective des associés.

La collectivité des associés est compétente pour augmenter, réduire ou amortir le capital par décision extraordinaire. Elle peut déléguer cette compétence au Président de la Société dans les conditions et limites prévues par la loi. Lorsqu'elle décide l'augmentation, la réduction ou l'amortissement du capital, elle peut aussi déléguer au Président de la Société le pouvoir de fixer les modalités de cette opération.

En aucun cas, une réduction ou un amortissement du capital ne peut porter atteinte à l'égalité entre associés.

##### **8.1. *Augmentation de capital***

En cas d'augmentation de capital par apports en numéraire, les associés ont, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent, un droit préférentiel de souscription, auquel ils peuvent renoncer individuellement.



Ils disposent, en outre, d'un droit de souscription à titre réductible si l'assemblée générale l'a décidé expressément.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission, appartient au nu-propiétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

La collectivité des associés statuant sur une augmentation de capital en numéraire peut également décider, au vu d'un rapport du Président et, dans l'hypothèse où un commissaire aux comptes a été désigné, d'un rapport spécial du Commissaire aux comptes, la suppression du droit préférentiel de souscription dans les conditions légales.

De même, si un Commissaire aux comptes a été désigné, il devra présenter aux associés un rapport spécial sur toute décision des associés entraînant une augmentation de capital différée.

En cas d'apports en nature ou de stipulation d'avantages particuliers, un ou plusieurs Commissaires aux apports désignés en justice doivent apprécier la valeur de ces apports et avantages et présenter un rapport à la collectivité des associés.

## **8.2. Réduction de capital**

L'Assemblée Générale des associés peut, sous réserve des droits des créanciers, autoriser ou décider la réduction du capital, mais en aucun cas la réduction de capital ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

### **ARTICLE 9. LIBÉRATION DES ACTIONS**

Les actions souscrites en numéraire doivent être obligatoirement libérées de la quotité minimum de leur valeur nominale lors de leur souscription et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur décision du Président dans le délai de cinq (5) ans à compter du jour où cette augmentation de capital est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs par tous moyens au choix du Président et notamment par courriel électronique, quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour chaque versement.

Les versements sont effectués soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre d'appel de fonds.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt au taux légal, à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

### **ARTICLE 10. FORME DES ACTIONS**

Les actions sont obligatoirement nominatives. Leur propriété résulte de leur inscription au nom du titulaire sur des comptes tenus à cet effet par la Société dans les conditions et modalités prévues par la loi.

Il peut être remis aux titulaires, à leur demande, des attestations justifiant la propriété de leurs titres, établies conformément aux dispositions légales en vigueur.

## **ARTICLE 11. CESSION ET TRANSMISSION DES ACTIONS**

### **11.1. *Forme et conditions préalables à toute cession***

La cession des actions s'opère, à l'égard des tiers et de la Société, par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire et retranscrit sur le registre des mouvements de titres tenu par la Société au siège social.

Si les actions ne sont pas entièrement libérées, l'ordre de mouvement doit être signé en outre par le cessionnaire.

La transmission d'actions, à titre gratuit ou par suite de décès, s'opère également par un ordre de mouvement transcrit sur le registre des mouvements de titre au vu de tout document justifiant la mutation intervenue et sous réserve, le cas échéant, du respect de la procédure définie ci-après.

Les frais de transfert des actions sont à la charge des cessionnaires, sauf convention contraire entre cédants et cessionnaires.

Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises au transfert.

### **11.2. *Pluralité d'associés***

Les associés ne pourront réaliser un transfert ou une cession directement ou indirectement sous quelque forme que ce soit, de tout ou partie des titres de la Société dont ils sont ou seront propriétaires, sans les soumettre au droit de préemption et le cas échéant à la procédure d'agrément dans les conditions précisées ci-après.

#### **11.2.1 - *Définitions***

Pour l'application du présent article, il est convenu que les termes ci-dessous auront toujours la signification suivante :

**Contrôle** : Une personne ou une société est considérée comme contrôlant une société lorsqu'elle satisfait aux critères définis par l'article L 233-3 du Code de commerce.

**Notification** : Toute notification ou correspondance requise ou permise en vertu des stipulations des présents statuts seront effectuées sous forme écrite par pli recommandé avec avis de réception. Les Notifications faites par pli recommandé avec accusé de réception seront présumées avoir été effectuées à compter de la première présentation du pli recommandé.

**Tiers** : Toute personne n'étant pas associée de la Société.

**Titre** : Tout titre de la Société émis ou qui viendrait à être émis, représentatif d'une quotité du capital ou de droit de vote de la Société, ou donnant droit de façon immédiate ou différée, par voie de souscription, de conversion, d'échange, de remboursement, de présentation d'un bon ou d'exercice d'un droit de quelque manière que ce soit, à l'attribution de tout titre représentatif d'une quotité du capital ou de droit de vote de la Société. Tout bon ou droit donnant droit à la souscription ou à l'attribution d'un Titre tel que présentement défini, ainsi que tout titre se substituant aux Titres par suite d'opérations de restructuration telles que fusion, scission ou autre.

**Transfert ou Cession** : lorsque ce terme est utilisé en rapport avec tout Titre de la Société, désigne toute opération, réalisée à titre onéreux ou gratuit, entraînant immédiatement ou à terme la transmission directe ou indirecte de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de Titres, notamment, mais sans que cette liste soit exhaustive, les ventes, échanges, apports en société, fusions, cessions judiciaires, constitution de trusts ou de fiducie (de vote ou autre), nantissements, donations, liquidations, transmissions universelles ou à titre universel, réalisation d'une sûreté, adjudication publique en vertu d'une décision de justice, ainsi que tout



Transfert de Titres par une personne physique à ses héritiers, ayants droit ou son conjoint, y compris par suite du décès ou d'une liquidation de communauté entre époux.

#### 11.2.2 – Notification du projet de Transfert

Tout associé souhaitant céder (ci-après un "Cédant") tout ou partie des Titres qu'il détient (ci-après les "Titres Cédés") au bénéfice d'un Tiers ou d'un autre associé (ci-après un "Cessionnaire"), devra notifier le projet de cession (ci-après le "Projet de Cession" ou "Projet de Transfert") aux autres associés (ci-après les "Autres Associés") et à la Société en indiquant dans la Notification : l'identité du Cessionnaire, le cas échéant l'identité de la personne qui détient le Contrôle du Cessionnaire, le nombre de Titres dont le Transfert est envisagé, le prix offert par le Cessionnaire (ou dans le cas visé à l'alinéa (ii) de l'article 11.2.3.1°. (b) ci-dessous, par le Cédant) et la description de l'opération au terme de laquelle le Transfert serait réalisé.

#### 11.2.3 – Préemption

11.2.3.1°. Chaque Cédant consent aux Autres Associés dans le cas d'un Projet de Transfert un droit de préemption sur les Titres Cédés. Les Autres Associés disposeront d'un délai de trente (30) jours à compter de la Notification du Projet de Transfert pour notifier au Cédant et à la Société qu'ils entendent exercer leur droit de préemption.

Le droit de préemption prévu au présent article s'exercera dans les conditions suivantes :

- a) le droit de préemption des Autres Associés ne pourra s'exercer collectivement ou individuellement que pour la totalité des Titres Cédés ;
- b) en cas d'exercice du droit de préemption, le prix d'achat au Cédant des Titres Cédés sera :
  - (i) en cas de vente des Titres Cédés, le prix convenu entre le Cédant et le Cessionnaire, ou
  - (ii) dans les autres cas et, notamment en cas de donation, d'échange, d'apport, de fusion ou de scission ou d'une forme combinée de ces formes de transfert de propriété, le Cédant devra offrir le prix retenu de bonne foi dans le cadre de ladite opération et tel que ressortant, le cas échéant, du rapport du commissaire nommé dans le cadre de cette opération, le prix étant, en cas de désaccord par un Autre Associé, fixé par un expert désigné à la demande de la ou des parties contestataires, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil dans les conditions décrites au paragraphe (e) ci-dessous ;
  - (iii) étant précisé qu'en cas de Transfert de droits de souscription d'un ou plusieurs Titres, le prix offert par le Cédant pour lesdits droits de souscription, conformément à l'alinéa (ii) ci-dessus, devra prendre en compte le prix d'émission des Titres auxquels lesdits droits donnent le droit de souscrire ;
- c) si les offres de rachat réunies des Autres Associés concernent au total un nombre de Titres supérieur à celui des Titres Cédés, les Titres Cédés seront vendus aux Autres Associés ayant exercé leur droit de préemption au prorata du nombre de Titres qu'ils détiennent respectivement par rapport au nombre de Titres qu'ils détiennent ensemble, et dans la limite de leur demande. En cas de rompus, le ou les Titres restant seront attribués d'office à celui des Autres Associés qui aura demandé le plus grand nombre de Titres ou, en cas d'égalité, qui détiendra le plus grand nombre de Titres ou, en cas de nouvelle égalité, à celui qui aura le premier notifié qu'il entend exercer son droit de préemption ;
- d) en l'absence d'offre de rachat ou si les offres de rachat réunies des Autres Associés concernent un nombre de Titres inférieur à celui offert par le Cédant, le Cédant pourra librement procéder au Transfert des Titres Cédés au profit du Cessionnaire dans les conditions initialement notifiées sous réserve du respect de la procédure d'agrément prévue à l'article 11.2.4 ci-après ;



- e) dans les cas visés au paragraphe (b) (ii) du présent article, en cas de désaccord d'un Autre Associé, portant au moins sur le prix auquel les Titres sont offerts, la contestation devra être notifiée au Cédant et à la Société dans les quinze (15) premiers jours du délai prévu pour l'exercice du droit de préemption. La Société informera les Autres Associés n'ayant pas contesté le prix offert dans les meilleurs délais. L'expert désigné devra remettre son rapport dans le mois de sa saisine au Cédant et à la Société qui devra le notifier à chacun des Autres Associés. Toute contestation dûment notifiée aura pour effet de rendre caduc tout exercice du droit de préemption qui aurait été notifié par un Autre Associé préalablement à la Notification du rapport de l'expert. Les Autres Associés pourront alors exercer leur droit de préemption au prix fixé par l'expert, selon les modalités prévues à l'article 11.2.3.1°. et dans un délai de quinze (15) jours commençant à courir à compter de la notification du prix fixé par l'expert ;
- f) le Cédant ne bénéficiera pas d'un droit de repentir, sauf dans le cas où le prix de préemption aura été fixé par l'expert conformément à l'article 11.2.3.1°. (b) (ii) et 11.2.3.1°. (e) ci-dessus à un niveau inférieur au prix offert par le Cédant et à condition que le Cédant ait notifié aux Autres Associés et à la Société qu'il entend renoncer à son Projet de Cession dans les sept (7) jours ouvrables de la remise par l'expert de son rapport.

Les frais d'expertise seront supportés par le Cédant si le prix fixé par l'expert est inférieur au prix qu'il aura offert et par le ou les Autres Associés contestataires dans les autres cas.

11.2.3.2°. Pour le cas où le droit de préemption n'aurait pas été exercé ou ne trouverait pas à s'appliquer à l'occasion d'un Projet de Transfert dûment notifié, le Cédant devra procéder au Transfert, dans le strict respect des termes du Projet de Cession notifié et dans le délai prévu par celui-ci ou, à défaut de délai prévu, dans le délai de trente (30) jours à compter de l'expiration du délai de préemption, sans préjudice des autres stipulations statutaires et en particulier des stipulations de l'article 11.2.4 ci-après.

Faute pour le Cédant de procéder ainsi, tout Transfert serait nul, et il devra à nouveau, préalablement à tout Transfert de ses Titres, se conformer aux stipulations du présent article.

La mise en œuvre des droits de préemption est soumise à la procédure d'agrément ci-dessous applicable aux associés de la Société.

#### 11.2.4 Agrément

1° Lorsque le Cédant envisage de céder ses Titres à un Tiers ou à un associé de la Société, et également en cas d'application du droit de préemption statutaire dans les conditions prévues à l'article 11.2.3 des statuts, le Président de la Société devra, dans les quinze (15) jours suivants l'expiration du délai de préemption prévu à l'article 11.2.3.1° ci-dessus, statuer sur l'agrément du Tiers ou de tout Associé Cessionnaire.

La décision d'agrément est prise par décision du Président.

Elle n'est pas motivée, et en cas de refus, ne peut jamais donner lieu à une réclamation ou indemnité quelconque.

Le Cédant est informé de la décision, dans les huit (8) jours, par lettre recommandée AR.

En cas de refus d'agrément, le Cédant aura huit (8) jours pour faire connaître, dans la même forme, s'il renonce ou non à son projet de cession.

2° Dans le cas où le Cédant ne renoncerait pas au Projet de Cession, le Président est tenu, dans le délai de deux (deux) mois à compter de la Notification par le Cédant du refus de renoncer à son projet de cession, de faire acquérir la totalité des Titres, soit par des Tiers ou des Associés préalablement agréés par lui dans les conditions ci-dessus exposées, soit par la Société qui est alors tenue de les céder ou de les annuler, par voie de réduction de capital, dans un délai de six (6) mois.



Dans l'hypothèse d'un rachat des Titres, le Président provoque une décision collective des associés à l'effet de décider de ce rachat des Titres par la Société en vue de les annuler. Chaque associé peut participer à cette décision d'annulation, mais ne dispose que d'une seule voix pour le vote s'y rapportant, quelque soit sa détention en capital social. La convocation doit intervenir suffisamment tôt pour que soit respecté le délai de deux (2) mois visé au paragraphe 2°) ci-dessus.

Dans tous les cas d'achat ou de rachat visés ci-dessus, le prix des actions est fixé comme indiqué au 5° ci-après.

3° Si la totalité des Titres n'a pas été achetée ou rachetée dans le délai de deux (2) mois à compter de la Notification du refus d'agrément, le Cédant peut réaliser la vente au profit du Cessionnaire initial, pour la totalité des Titres Cédés, nonobstant les offres d'achat partielles qui auraient pu être faites. En tout état de cause, il ne pourra être procédé au virement des Titres Cédés du compte du Cédant au compte du Cessionnaire initial qu'après justification par le Cédant du respect des procédures ci-dessus.

Ce délai de deux (2) mois peut être prolongé par ordonnance de référé du Président du Tribunal de commerce dans le ressort duquel est situé le siège social, non susceptible de recours, à la demande de la Société, le Cédant et le Cessionnaire dûment appelés.

4° Dans le cas où les Titres Cédés sont acquis par des Tiers, le Président notifie au Cédant les noms, prénoms et domicile du ou des Tiers acquéreurs.

5° Le Prix d'achat au Cédant des Titres Cédés sera en cas de vente des Titres Cédés, le prix convenu entre le Cédant et le Cessionnaire initial, ou dans les autres cas et, notamment en cas de donation, d'échange, d'apport, de fusion ou de scission ou d'une forme combinée de ces formes de transfert de propriété, le Cédant devra offrir le prix retenu de bonne foi dans le cadre de ladite opération et tel que ressortant, le cas échéant, du rapport du commissaire nommé dans le cadre de cette opération, le prix étant, en cas de désaccord entre les parties, fixé par un expert désigné à la demande de la ou des parties contestataires, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Les frais d'expertise sont supportés par moitié par le Cédant et par le ou les Tiers acquéreurs.

6° La Cession au nom du ou des Tiers acquéreurs est régularisée par un ordre de mouvement. Si le Cédant refuse de signer cet ordre de mouvement alors qu'il y est contraint en application des dispositions ci-dessus, il sera signé du Président ou d'un mandataire du Président.

Toute Cession effectuée en violation des présentes dispositions sera nulle.

#### **ARTICLE 12. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS**

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, après paiement notamment des sommes dues au Président.

En outre, elle donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, dans les conditions légales et statutaires.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de



capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires de titres isolés ou en nombre inférieurs à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou la vente du nombre de titres nécessaires.

#### **ARTICLE 13. INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS - NUE-PROPRIÉTÉ – USUFRUIT**

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique.

Sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

#### **ARTICLE 14. PRÉSIDENT**

La Société est gérée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associé ou non de la Société.

Le premier Président est désigné dans les statuts.

Le Président est révocable par décision ordinaire des associés.

Le Président est nommé pour une durée illimitée, par décision collective des associés statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 20 ci-après.

Le Président peut démissionner à tout moment, sous réserve de prévenir les associés trois (3) mois au moins à l'avance.

En cas de décès, démission, révocation judiciaire ou non, ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions pour quelque cause que ce soit, supérieur à un (1) mois, son successeur est désigné par la collectivité des associés.

Le Président représente la Société à l'égard des tiers.

Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans la limite de l'objet social, sous réserve des décisions qui sont de la compétence exclusive de la collectivité des associés. Ainsi, il peut notamment émettre des emprunts obligataires ne donnant pas accès au capital.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le Président peut consentir toute délégation de pouvoirs, pourvu que ce soit pour un objet ou une opération déterminée.

Le Président est l'organe social auprès duquel les délégués du comité d'entreprise exercent les droits définis par les articles L2323-62 et suivants du nouveau Code du travail.

#### **ARTICLE 15. TIERS EXPERT**

Il peut être institué un poste de Tiers Expert, qui aura pour mission de conseiller le Président dans la préparation du financement participatif de la Société, par voie d'émission obligataire ou de titres en capital, leur suivi et leur cession.



Ce Tiers Expert n'est pas un mandataire social et à seulement vocation à apporter un éclairage opérationnel au Président en ce qui concerne le financement des projets de la Société, et faire bénéficier la Société de son expérience et ses contacts dans le domaine du financement participatif. Le Président demeure le seul décisionnaire et le Tiers Expert n'a aucun pouvoir à l'égard des tiers ni dans l'ordre interne.

Le premier Tiers Expert peut être désigné dans les statuts.

Le Tiers Expert est obligatoirement titulaire d'un agrément de Conseil en Investissements Participatifs, enregistré à l'ORIAS.

En cas de décès, dissolution, liquidation, démission, révocation judiciaire ou non, ou empêchement du Tiers Expert d'exercer ses fonctions pour quelque cause que ce soit, supérieur à un (1) mois, son successeur est désigné par le Tiers Expert ou en cas d'incapacité de celui-ci, par le Président.

Le Tiers Expert est révoqué, et son remplaçant désigné, par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Le Tiers Expert n'est pas rémunéré.

## **ARTICLE 16. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES, CONVENTIONS COURANTES, CONVENTIONS INTERDITES**

### ***16.1. Pluralité d'associés***

A l'occasion de l'approbation des comptes sociaux, le Commissaire aux comptes de la Société, ou le Président, selon le cas, présente aux associés un rapport sur les conventions visées à l'article L. 227-10, alinéa 1er du Code de commerce, et intervenues au cours de l'exercice écoulé.

A cet effet, le Président ou tout intéressé doit aviser le Commissaire aux comptes ou le Président, selon le cas, des conventions relevant des dispositions de l'article L. 227-10, alinéa 1er du Code de commerce, dans le mois de leur conclusion.

Les associés statuent chaque année sur le rapport du Commissaire aux comptes ou du Président, selon le cas, à l'occasion de l'approbation des comptes sociaux, aux conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 20 ci-après, l'intéressé ne participant pas au vote.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée, et éventuellement pour le Président, d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

### ***16.2 Conventions courantes***

Les conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales sont communiquées au Commissaire aux comptes ou au Président selon le cas, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières elles ne sont significatives pour aucune des parties.

### ***16.3 Conventions interdites***

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président, aux autres dirigeants et aux associés de la Société.

## **ARTICLE 17. DÉCISIONS DES ASSOCIÉS**

Les associés sont appelés à prendre une décision collective au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social à l'effet d'approuver les comptes de l'exercice social écoulé.



Les autres décisions collectives sont prises à toute époque de l'année.

Sont obligatoirement soumises à la décision des associés délibérant en assemblée générale, les décisions relevant de la compétence des assemblées générales des sociétés anonymes au titre des articles L.225-96 à L.225-98 du Code de commerce, et notamment :

- (a) l'approbation des comptes annuels et l'affectation du résultat dans les 6 mois de la clôture de l'exercice social,
- (b) la nomination et la révocation du Président,
- (c) la fixation de la rémunération du Président,
- (d) la nomination des commissaires aux comptes,
- (e) l'approbation des conventions visées à l'article 16 des présents statuts,
- (f) l'émission de titres donnant accès au capital de la Société,
- (g) l'extension ou la modification de l'objet social,
- (h) l'augmentation, la réduction ou l'amortissement du capital,
- (i) la fusion, la scission de la Société, la transmission universelle de patrimoine ou les apports partiels d'actifs,
- (j) la prorogation de la durée de la Société,
- (k) la transformation de la Société,
- (l) la poursuite de l'activité de la Société dans l'hypothèse où les capitaux propres deviennent inférieurs à la moitié du capital social,
- (m) la dissolution de la Société,
- (n) les décisions au titre de l'article 11.2.4 des présents statuts,
- (o) la nomination et la révocation du Tiers expert,
- (p) et plus généralement, toute décision ayant pour effet de modifier, directement ou indirectement les statuts de la Société sauf en cas d'application de l'article des présents statuts.

#### **ARTICLE 18. MODE DE CONSULTATION**

Les décisions collectives des associés sont prises à l'initiative du Président (le "Demandeur").

En cas de pluralité d'associés, les décisions de quelque nature qu'elles soient, sont prises soit en Assemblée Générale, soit par consultation écrite, soit par téléconférence téléphonique ou audiovisuelle. Elles peuvent également résulter d'un acte sous seing privé constatant les décisions unanimes des associés.

Les assemblées générales de la Société sont soumises aux dispositions des articles L.225-96 à L.225-98 et L.225-105 du Code de commerce.

La réunion d'une assemblée générale est impérative.

L'assemblée générale est convoquée par le Demandeur, quinze (15) jours avant la date de la réunion, par tous moyens mentionnant le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion dans les conditions des articles R.225-66 à R.225-70 et R.225-83 du Code de commerce. Lorsque l'assemblée n'a pu valablement délibérer à défaut de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dix (10) jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première assemblée.

Lorsque tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai, sous réserve du droit à l'information préalable du commissaire aux comptes. Le Demandeur adresse aux associés les documents nécessaires à leur information conformément à l'article R.225-83 du Code de commerce.

L'assemblée est présidée par le Président, à défaut elle élit son président. A chaque assemblée est tenue une feuille de présence et il est dressé un procès-verbal de la réunion, signé par le président de séance. Par exception, aucune feuille de présence n'est requise en cas d'associé unique.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par un mandataire de son choix, qui peut ou non être un associé. Les mandats peuvent être donnés par tous moyens écrits, en ce compris par télécopie, email ou transmission électronique. En cas de contestation sur la validité du mandat conféré, la charge de la preuve incombe à celui qui se prévaut de l'irrégularité du mandat.

Tout actionnaire peut également participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements et qui seront mentionnés dans l'avis de convocation de l'assemblée.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée, néanmoins elle peut, en toutes circonstances révoquer le Président et procéder à son remplacement.

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires statuent dans les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 20 des statuts ci-après.

#### **ARTICLE 19. PROCES-VERBAUX DES DECISIONS COLLECTIVES**

Les décisions des associés, prises en assemblées générales, sont constatées par des procès-verbaux qui indiquent le mode de consultation, le lieu et la date de la réunion, les documents et rapports soumis à discussion, un exposé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Les procès-verbaux sont signés par le Président de séance.

#### **ARTICLE 20. MAJORITE / QUORUM POUR L'ADOPTION DES DECISIONS COLLECTIVES**

Les présentes sont régies par les dispositions des articles L. 225-96 à L. 225-98 et L.225-105 du Code de commerce, et notamment :

##### **20.1 – Quorum**

Les règles de quorum applicables dans les sociétés anonymes s'appliquent, *mutatis mutandis*, aux décisions des associés de la Société, étant précisé que pour l'application de ce principe les décisions visées aux paragraphes (a) à (e) de l'article 17 relèvent de la compétence de l'assemblée générale ordinaire, tandis que les décisions visées aux paragraphes (f) à (p) relèvent de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire, les décisions non listées à l'article 17 relèvent de la compétence de l'assemblée générale compétente au titre des articles L. 225-96 à L. 225-98 du Code de commerce.

En conséquence,

- l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins un cinquième des actions ayant droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis ; et
- l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins un quart des actions ayant droit de vote et au moins un cinquième des actions ayant droit de vote sur deuxième convocation.

##### **20.2 – Majorité**

Sauf si les dispositions de l'article L. 227-19 du Code de commerce ou les présents statuts exigent un vote à l'unanimité des associés, les décisions relevant de la compétence des associés sont prises selon les règles de majorité applicables au sein des sociétés anonymes, étant précisé que pour l'application de ce principe les décisions visées aux paragraphes (a) à (e) de l'article 17 relèvent de la compétence de l'assemblée générale ordinaire, tandis que les décisions visées aux paragraphes (f) à (p) relèvent de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.



En conséquence,

- l'assemblée générale ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance ; et
- l'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix des actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance sous réserve des dispositions de l'article 227-19 du Code de commerce qui exigent un vote à l'unanimité des associés.

**20.3** Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'ils représentent.

**20.4** Pour toute assemblée le quorum est atteint dès lors qu'une majorité d'associés assiste à l'assemblée que ce soit personnellement ou par mandataire, étant précisé que sont également réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les associés qui participent à la réunion par des moyens de conférence téléphonique, visioconférence ou tout autre moyen de communication à distance dont la nature et les conditions d'application sont fixées, le cas échéant, par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE 21. DROIT DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION DES ASSOCIÉS**

Il est reconnu à chaque associé un droit de communication dont l'étendue et les conditions d'exercice sont prévues ci-après :

- ✓ droit d'obtenir, à toute époque, au siège social, la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande ; la Société doit annexer à ce document le nom du Président en fonction et des Commissaires aux comptes en exercice ;
- ✓ à toute époque, droit de prendre, par lui-même et au siège social, connaissance des documents suivants : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées et procès-verbaux de ces assemblées concernant les trois (3) derniers exercices. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie. A cette fin, il peut se faire assister, à ses frais, d'un expert inscrit sur une des listes établies par les cours et tribunaux.
- ✓ droit de prendre connaissance ou copie, pendant le délai de cinq (5) jours ouvrés qui précède toute assemblée, du texte des résolutions proposées, du rapport du Président selon les cas, ainsi que, le cas échéant, du rapport du Commissaire aux comptes ;
- ✓ droit de poser par écrit des questions au Président, deux (2) fois par exercice, sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation. La réponse du Président est communiquée, le cas échéant, au Commissaire aux comptes ;
- ✓ avant toute assemblée générale, à compter de la convocation et jusqu'à l'ouverture des débats, droit de poser des questions écrites au Président relatives à l'ordre du jour.

Le Président répondra oralement aux questions écrites lors de l'assemblée à moins que la complexité des questions ou des réponses à y apporter ne nécessite un délai supplémentaire qui ne saurait toutefois excéder huit (8) jours ouvrés. Dans ce cas, la réponse sera adressée par courrier à l'associé auteur de la question puis rapportée à la collectivité des associés lors de la plus prochaine assemblée.

#### **ARTICLE 22. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Les associés peuvent nommer un ou plusieurs commissaires aux comptes dans les conditions prévues à l'article L. 227-9 du Code de commerce. Cette désignation n'est obligatoire que dans les cas prévus par l'article L. 227-9-1 du Code de commerce.



### **ARTICLE 23. INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS**

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulatif des produits et des charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avoués ou garantis par la Société est mentionné à la suite du bilan.

Le Président établit le rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement ainsi que sur les participations détenues au sens de l'article L. 233-13 du Code de commerce.

### **ARTICLE 24. AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICES**

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve, en application de la loi et des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux et les décisions relatives à la distribution de ce bénéfice sont prises dans les conditions de l'article 17 ci-dessus.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve en application de la loi, l'assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice. L'assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et, éventuellement certifié par un Commissaire aux comptes le cas échéant, fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision des associés des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

#### **ARTICLE 25. MISE EN PAIEMENT DES DIVIDENDES**

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'assemblée générale des associés ou à défaut par le Président sur autorisation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque associé, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en titres du capital.

La demande de paiement du dividende en titres de capital doit intervenir dans le délai fixé par l'assemblée générale, sans qu'il puisse être supérieur à trois mois à compter de la date de celle-ci.

Ce délai peut être suspendu, pour une durée ne pouvant excéder trois mois, par décision de l'assemblée générale, en cas d'augmentation de capital.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

#### **ARTICLE 26. CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL**

Si du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, de convoquer l'assemblée générale des associés à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être dans le délai fixé par la loi, soit reconstitué à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social, soit réduit d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si dans ce délai les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Dans les deux cas, la décision de l'assemblée générale est publiée dans les conditions réglementaires.

En cas d'observation des prescriptions de l'un ou plusieurs des alinéas qui précèdent, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si les associés n'ont pu délibérer valablement.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

#### **ARTICLE 27. DISSOLUTION –LIQUIDATION**

La Société pourra notamment faire l'objet d'une dissolution anticipée en cas de réalisation de son objet social.

A la dissolution de la Société, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par le Président.

La dissolution met fin au mandat de tous les organes sociaux, sauf décision particulière de l'assemblée.

1 L

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et répartir le solde disponible.

L'assemblée générale des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le boni de liquidation éventuel est réparti entre les associés proportionnellement à leur participation au capital.

#### **ARTICLE 28. CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés, le Président et les dirigeants et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

o o o o o o

#### **TITRE II - NOMINATION DU PRÉSIDENT**

Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIÈRE, né le 19 Décembre 1945 à Cannes (06), domicilié à Paris 8<sup>ème</sup>, 22-24 rue de Courcelles,

est nommé Président de la Société sans limitation de durée.

Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIÈRE accepte lesdites fonctions et déclare qu'il satisfait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice du mandat de Président.

#### **TITRE III - NOMINATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Sont nommés Commissaires aux comptes pour une durée de six exercices :

en qualité de Commissaire aux comptes titulaire : La société ADD ÉQUATION, Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 105.867 €, dont le siège social est situé à Paris 9<sup>ème</sup>, 15 rue Mansart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 353 092 489,

en qualité de Commissaire aux comptes suppléant : Monsieur Julien TEYSSENDIE, né le 26 décembre 1976 à Brest (29), de nationalité française, demeurant à Colombes (92700), 36 boulevard Edgard Quinet.

#### **TITRE IV - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE**

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés.



Toutefois, il a été accompli dès avant ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état n° 1 annexé au présent acte constitutif, indiquant pour chacun d'eux le montant de l'engagement qui en résultera pour la Société.

Cet état a été dressé par Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIÈRE, soussigné, a été déposé trois (3) jours au moins avant la signature des présents statuts à la disposition de tous les futurs associés qui ont pu prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent.

En outre, les soussignés donnent mandat à Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIÈRE, avec faculté de délégation, à l'effet de conclure pour le compte de la Société, dans l'attente de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés, les actes déterminés et dont les modalités sont précisées dans un état n° 2 annexé au présent acte constitutif, avec l'indication pour chacun d'eux du montant de l'engagement qui en résultera pour la Société.

L'immatriculation de la Société comportera de plein droit reprise par elle desdits engagements figurant dans les deux états ci-dessus mentionnés.

#### TITRE V - PUBLICITÉ

En vue d'accomplir la publicité relative à la constitution de la Société, tous pouvoirs sont donnés au porteur des présentes, à l'effet de signer et de faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales du département du siège social et à l'effet de procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des Sociétés.

Plus généralement, les associés fondateurs donnent tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie des présents statuts pour effectuer les dépôts et formalités prescrits par la loi.

Fait à Paris le 21 janvier 2016

En trois (3) exemplaires originaux, dont un pour l'enregistrement, un pour les dépôts légaux et un pour les archives sociales.

 <p>Pour la société PARTHENA, Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIÈRE (1)</p>	<p><i>Bon pour acceptation des fonctions de Président</i></p>  <p>Monsieur Patrick CHEREIL de LA RIVIÈRE (2)</p>
---	--

(1) Signature.

(2) Faire précéder la signature de la mention manuscrite : "Bon pour acceptation des fonctions de Président".



## ÉTAT n° 1

### Actes accomplis pour le compte de la Société en formation

- Ouverture d'un compte bancaire au nom de la Société en formation auprès de la banque CIC, agence Saint-Honoré entreprises, 11 rue d'Aguesseau 75008 PARIS



## ÉTAT n° 2

### Actes à accomplir pour le compte de la Société dans l'attente de son immatriculation

- Néant



## GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

# GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

### LES SOUSSIGNÉS

la SARL HABITAT FONCIER PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS, société à responsabilité limitée immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 418 135 935 et dont le siège social est sis 1 quai Jules Courmont 69002 Lyon représentée par Mr Christian Fichard en sa qualité de gérant

Ci-après dénommée le « Garant »

### II. EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Garant entend réaliser une opération immobilière sis 27 chemin des Bruyères à Décines (59) (le « Programme Immobilier »)

Le Garant a constitué la société SNC TETRA société en nom collectif, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 803 009 745, dont le siège social est situé au 1 quai Jules Courmont 69002 Lyon, représenté par son gérant, Monsieur Christian Fichard, afin de réaliser le Programme Immobilier (Le « Société de Projet »)

Le besoin total de financement pour la réalisation du Programme Immobilier, par la Société de Projet, s'élève à 1.619.000€.

Afin d'obtenir une partie des financements nécessaires, le Garant a ratifié un protocole d'accord en date du [ ] (le « Protocole d'accord »). Le Protocole d'Accord prévoit l'émission obligatoire d'un montant nominal de 240.000€ (l'« Emprunt Obligatoire ») émis par la Société SAS BRUYERES REALTY (le « Véhicule d'investissement »).

SOCFIREV, société par actions simplifiée dont le siège est sis 36, rue de Courcelles, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 801-523-200, est le Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire et le bénéficiaire de la présente garantie autonome à première demande (« le Bénéficiaire »).

### CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Le Garant consent au profit du Bénéficiaire, au nom et pour le compte des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire, la Garantie Autonome, selon les termes et conditions exposées ci-après :

Le Garant déclare et reconnaît que l'exposé ci-dessus n'a qu'une valeur explicative et ne saurait en aucun cas remettre l'autonomie et l'inconditionnalité de la présente Garantie Autonome.

#### ARTICLE 1. OBJET

Conformément aux dispositions de l'article 2321 du Code Civil, le Garant s'engage de manière autonome, irrévocable et inconditionnelle à payer au Bénéficiaire, au nom et pour le compte des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire, à première demande du Bénéficiaire, la somme maximum de 292.135€ en garantie de toutes les sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires par le Véhicule d'investissement aux souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire et/ou directement au Bénéficiaire.

#### ARTICLE 2. OPPOSABILITE

Le Garant reconnaît que son engagement, au titre de la présente Garantie Autonome, est irrévocable, inconditionnel, autonome et indépendant des rapports existants entre les parties (i) au Protocole d'Accord et/ou au contrat d'émission de l'Emprunt Obligatoire.

Le Garant renonce irrévocablement à se prévaloir de tous droits ou exceptions ayant pour fondement sa relation avec (i) le Véhicule d'investissement, (ii) la Société de Projet et/ou le Bénéficiaire.

#### ARTICLE 3. INDEPENDANCE ET AUTONOMIE DE LA GARANTIE

Les engagements du Garant au titre de la présente Garantie Autonome sont indépendants et autonomes. En conséquence, le Garant ne peut opposer d'exceptions, contestations ou formuler une quelconque réserve, que ce soit pour s'opposer à son paiement au titre de la présente Garantie Autonome, le différer ou encore en discuter le montant et ne peut donc, pour retarder ou se soustraire à l'exécution de ses obligations au titre de la présente Garantie Autonome, se prévaloir d'une éventuelle nullité, résiliation, résolution, compensation ou

GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE 1



autre exception ou contestation affectant ou résultant des présentes. Le Bénéficiaire n'est nullement tenu de justifier de l'exactitude des déclarations contenues dans la demande de paiement et, corrélativement, le Garant ne saurait refuser ou différer le paiement demandé au titre d'une telle exactitude.

Le Garant renonce à tout recours contre le Bénéficiaire, sauf en cas d'abus ou de fraude manifeste de dernier ou de collusion frauduleuse.

#### ARTICLE 4. DUREE DE LA GARANTIE AUTONOME

La présente Garantie Autonome entrera en vigueur à compter de sa date de signature et prendra fin 30 jours après la date d'échéance de l'Emprunt Obligataire (prorogée de 3 mois si l'émetteur en a fait la demande en respectant un préavis de deux (2) mois avant la date d'échéance normale).

#### ARTICLE 5. MODALITES D'APPEL

L'appel en Garantie se fera par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le Bénéficiaire au Garant avant la date d'échéance de la Garantie et notifiera la défaillance du Véhicule d'investissement dans l'exécution de ses obligations de paiement au titre de l'Emprunt Obligataire, étant bien entendu que l'effectivité ou le bien-fondé du manquement dénoncé par le Bénéficiaire est totalement indifférent à l'exécution par le Garant du présent engagement de Garantie.

#### ARTICLE 6. MODALITES DE PAIEMENT

Tout paiement sera effectué par le Garant dans un délai de 10 (dix) jours calendaires à compter de l'envoi de la lettre recommandée par le Bénéficiaire par virement sur le compte des souscripteurs de l'Emprunt Obligataire et/ou directement au Bénéficiaire. Les fonds doivent être versés en euros (EUR).

#### ARTICLE 7. TRIBUNAL COMPETENT

La présente Garantie est régie par le droit français tant sur le fond que sur la procédure. Tout litige relatif à la formation, l'exécution ou l'interprétation de la présente Garantie sera soumis à l'appréciation du tribunal compétent de Paris.

#### ARTICLE 8. PUBLICITE

Le Bénéficiaire est autorisé à porter à la connaissance de tout souscripteur ou futur souscripteur de l'Emprunt Obligataire par tout moyen de son choix, l'existence et les termes de la présente Garantie.

#### ARTICLE 9. DISPOSITIONS DIVERSES

Tous les frais et droits issus de la présente Garantie Autonome ainsi que leurs suites seront à la charge du Garant.

De convention expresse et par dérogation au dernier alinéa de l'article 2321 du Code civil, la présente Garantie Autonome bénéficiera de plein droit, ce que le Garant accepte, aux cessionnaires, subrogés, successeurs et ayant droits du Bénéficiaire.

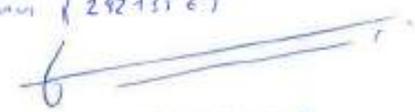
Fait à Lyon, en 2 exemplaires originaux remis, l'un au Bénéficiaire, l'autre au Garant

Le 25/04/2021

Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante : « Pour garantie à première demande pour un montant maximum de deux cent quatre-vingt-douze mille cent trente-cinq euros » (en chiffres et en toutes lettres)

Le Bénéficiaire	Le Garant
Monsieur Mowgli Frere, en sa qualité de président de SOCFIREV	Monsieur Christian Fichard, en sa qualité de gérant de la SARL HABITAT FONCIER PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS

pour garantie à première demande pour un montant maximum de deux cent quatre-vingt-douze mille cent trente-cinq euros (292.135 €)

  
GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE 2

**COMPTES ANNUELS DU DERNIER EXERCICE DE LA SOCIETE DE PROJET**

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES		N° 2031 (2015)	
Formulaire obligatoire (art. 51 A ou 302 sociétés A bis de Code Général des Impôts)		IMPOT SUR LE REVENU Bénéfices industriels et commerciaux	
Exercice ouvert le et clos le		Régime "simplifié d'imposition" <input type="checkbox"/> ou "réel normal" <input checked="" type="checkbox"/> (cocher la ou les cases correspondantes) Option pour la comptabilité super-simplifiée <input type="checkbox"/> TVA <input type="checkbox"/>	
Adresse du service où doit être déposée cette déclaration		Adresse du déclarant (quand celle-ci est différente de l'adresse du destinataire) et/ou adresse du domicile de l'exploitant si elle est différente de l'adresse de la direction de l'entreprise:	
SIE PARIS BEME EUROPE HAUSSMAN 5 RUE DE LONDRES 75315 PARIS CEDEX 09			
<b>A IDENTIFICATION</b>		<b>B DIVERS</b>	
Identification du destinataire		Activités exercées (souligner l'activité principale):	
SCCV MONTREUIL PANORAMA 22 RUE DE COURCELLES 75008 PARIS		PROMOTION IMMOBILIERE	
Insp./IFU		N° dossier	
		N° Siret	
Préciser : l'ancienne adresse en cas de changement :		Personne inscrite au répertoire des métiers, (cocher la case) <input type="checkbox"/>	
le téléphone :			
<b>C RECAPITULATION DES ELEMENTS D'IMPOSITION</b> (voir renvois page 4)		Col. 1	Col. 2
1 Résultat fiscal Bénéfice col. 1, Déficit col. 2 (report -XN ou XO du 2058 A ou 370 ou 372 du 2033 B)			7 783
2 Revenus de valeurs et capitaux mobiliers (compris dans les résultats ci-dessus)			
- Revenus exonérés de l'impôt sur le revenu		a	
à déduire : quote-part des frais et charges correspondants ①		b	
revenus nets exonérés (a - b)		c	
- Revenus soumis à l'impôt sur le revenu ②		d	
		Total c + d	
3 Total			7 783
4 Bénéfice imposable (col. 1 - col. 2) ou Déficit déductible (col. 2 - col. 1) ③			7 783
5 Plus-values taxées selon les règles prévues pour les particuliers		à court terme et à long terme exonérées	à long terme imposables au taux de 16 % ④
à long terme différée de 2ans (art. 39 quinzièmes I-1 du CGI) ⑤		dont plus-values à long terme exonérées (art. 151 septies A du CGI) ⑥	
6 Exonérations et Abattements		Zone de construction de défense (art. 44 terdecies)	
Entreprise nouvelle art. 34 septies <input type="checkbox"/>		ZRR art 44 quinzièmes <input type="checkbox"/>	Autres dispositifs <input type="checkbox"/> ⑦
ZFU art. 44 octies et 44 octies A <input type="checkbox"/>		Zone franche d'activités <input type="checkbox"/>	Jeune entreprise (JE) <input type="checkbox"/>
Exonération ou abattement fiscal ⑧		sur les plus-values à long terme imposables au taux de 16 %	sur le bénéfice
7 BIC non professionnels (2031 ter) ⑨		a - BÉNÉFICE	b - DÉFICIT
		c - PLUS-VALUE	
8 Régime des sociétés de personnes ⑩		Cadre réservé aux sociétés de personnes dont les associés sont des personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu et d'autres à l'impôt sur les sociétés.	
Résultat fiscal issu du mode de calcul de l'impôt sur les sociétés			
<p><b>ATTENTION : A compter de l'échéance de mai 2015, toutes les entreprises soumises à un régime réel d'imposition en matière de résultats ont l'obligation de déposer leur déclaration de résultats et ses annexes par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration prévue par l'article 1738 du code général des impôts. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site <a href="http://www.impots.gouv.fr">www.impots.gouv.fr</a>.</b></p> <p>La notice 2033-NOT est accessible sur le site <a href="http://www.impots.gouv.fr">www.impots.gouv.fr</a> dans la rubrique "Recherche de formulaires", numéro d'imprimé 2033 formulaire "2033-NOT-SD" du menu déroulant.</p>			
CGA <input type="checkbox"/> Visiteur conventionné <input type="checkbox"/>		01 53 00 99 98	
Nom, adresse, téléphone, télécopie :		SARL FRANKLIN FIDUCIARIE 75009 PARIS	
- Professionnel de l'expertise comptable :		Audit Expertise Comptable & Conseil	
- Conseil :		9 rue Chaptal - 75009 PARIS	
- CGA :		RCS PARIS B 400 174 058	
- N° d'agrément du CGA		Tél. 01 53 00 99 98 - Fax 01 53 00 99 97	
		A PARIS le .....	
		Signature et qualité de déclarant P. Chereil de la Rivière	
		Gérant de CGP, Gérante	

Désignation de l'entreprise : **SCCV MONTREUIL PANORAMA**

et date de clôture de l'exercice :

(A ne remplir que sur les exemplaires en continu)

**30/09/2015**

**D REPARTITION DES BENEFICES ET DES DEFICITS DES SOCIETES ( voir renvois page 4 )**

Ce cadre ne concerne que les sociétés en non collectif et assemblées, les sociétés en commandite simple, les sociétés en participation et les sociétés créées de fait qui n'ont pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, les sociétés à responsabilité limitée et les sociétés en commandite simple de caractère familial ayant opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes, ainsi que les groupements d'intérêt économique et les sociétés de copropriétaires de navires (art. 48-1 et 48-2 ann III au CGI).

(Si ce cadre est insuffisant, joindre à la présente déclaration un état du même modèle)

Identification, adresse, qualité (associé, associé-gérant, etc.) des associés, personnes physiques ou morales ❶	BIC "B" ou BIC non professionnels "M" ❷	Quote-part du bénéfice ou du déficit ❸ à prendre en considération pour le calcul de la base d'imposition à l'impôt sur le revenu ou, éventuellement, à l'impôt sur les sociétés	Quote-part des plus-values imposables au taux réduit
1	2	3	4
SARL COURCELLES GESTION PROMOTION	B	(5 059)	
22-24 RUE DE COURCELLES			
75008 PARIS			
PATRICK CHEREIL DE LA RIVIERE	B	(778)	
22-24 RUE DE COURCELLES			
75008 PARIS			
GENTY DANIELLE INVESTISSEMENTS	B	(1 946)	
15 RUE MANSART			
75009 PARIS			

Sociétés en commandite simple : montant des bénéfices distribués aux commanditaires au cours de l'année

**E BIC NON PROFESSIONNELS**

Ce cadre concerne :

1- les résultats des loueurs en meublés non professionnels (personnes non inscrites en qualité de loueur en meublé au RCS ou qui réalisent des recettes annuelles inférieures à 23 000 €, ou qui retirent de cette activité moins de 50 % de leurs revenus ; seuls sont concernés les loueurs en meublés non professionnels qui ont renoncé au bénéfice du régime micro-entreprise) et des membres non professionnels de copropriété de cheval de course ou d'étalon, quelle que soit la date à laquelle les activités ont été créées ;

2 - pour leur montant total, les résultats des autres activités industrielles ou commerciales exercées à titre non professionnel et créées, étendues ou adjointes à compter du 1er janvier 1996. Sont exercées à titre non professionnel les activités qui ne comportent pas la participation personnelle, continue et directe de l'un des membres du foyer fiscal à l'accomplissement des actes nécessaires à ces activités ;

3 - une fraction du résultat des activités mentionnées au 2 créées, étendues ou adjointes avant le 1er janvier 1996, correspondant aux investissements réalisés à compter de cette date.

Remarque : coexistence au sein d'une même entreprise d'une activité exercée à titre professionnel et d'une activité exercée à titre non professionnel mentionnée au 1 à 3 ci-dessus.

Le résultat de l'activité exercée à titre non professionnel doit faire l'objet d'une déclaration séparée, sauf s'il s'agit de la quote-part de résultat d'une copropriété de cheval de course ou d'étalon ou si l'activité consiste en la location meublée non professionnelle ou est exercée dans le cadre d'une société de personnes. Dans ces derniers cas, le résultat de l'activité exercée à titre non professionnel est déclaré ligne 7 du tableau n° 2031 tandis que le résultat de l'activité professionnelle figure ligne 4 de ce tableau.

Préciser, dans une note jointe à la présente déclaration, les éléments retenus pour la détermination du résultat de l'activité non professionnelle lorsque ceux-ci ont été portés aux lignes WQ et XG du tableau n° 2058 A ou lignes 330 et 350 du tableau n° 2031 B. Une note distincte sera rédigée pour chaque activité non professionnelle.

Les membres de copropriétés de navire non professionnels doivent mentionner leur quote-part dans les résultats de la copropriété, diminuée de l'amortissement de leur part des frais financiers supportés pour cette acquisition; un tableau d'amortissement, dont le modèle figure dans l'instruction du 16 janvier 1996 (BOI-FORM-000019), doit être joint à la présente déclaration.

Désignation de l'entreprise : **SCCV MONTREUIL PANORAMA**  
(A ne remplir que sur les exemplaires en continu)

et date de clôture de l'exercice :  
**30/09/2015**

**Détermination du résultat de l'exercice**

	Bénéfice	Déficit	Plus-value
Locations meublées non professionnelles ou membres non professionnels de copropriétés de cheval de course ou d'étales			
Autres BIC non professionnels			
Résultat avant imputation des déficits antérieurs	à reporter case 7a	à reporter case 7b	à reporter case 7c

**F RELEVÉ DE CERTAINS FRAIS GÉNÉRAUX**

Cette rubrique ne concerne que les entreprises individuelles. Elle doit être remplie lorsqu'un frais occasionnel par exercice > 2 000 € pour les créances ou > 1 000 € pour les facti de réception.

Les autres entreprises doivent utiliser, le cas échéant, le relevé de frais généraux n° 2007.

Montant des :  
- Cadeaux de toute nature, à l'exception des objets conçus spécialement pour la publicité, et dont la valeur unitaire ne dépasse pas 65 € par bénéficiaire (toutes taxes comprises).  
- Frais de réception, y compris les frais de restaurant et de spectacles, qui se rattachent à la gestion de l'entreprise et dont la charge lui incombe normalement.

Exercice

**G AFFECTATION DES VOITURES DE TOURISME**

figurant à l'actif de l'entreprise ou dont celle-ci a assumé les frais d'entretien. Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle.

Caractéristiques	Voitures affectées aux dirigeants ou aux cadres		Voitures utilisées pour les besoins généraux de l'exploitation		
	Nom, qualité et adresse de la personne à laquelle la voiture est affectée	Propriétaire	Caractéristiques	Service auquel la voiture est affectée	Propriétaire

☞ Veuillez indiquer la marque et la puissance de la voiture.

☞ Veuillez préciser si l'entreprise est ou non propriétaire du véhicule (mention P ou NP, selon le cas).

**H DIVERS**

NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)

ADRESSES DES AUTRES ÉTABLISSEMENTS. (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

**I CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACÉES SOUS LE RÉGIME SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION**

REMUNÉRATIONS	Montant brut des salaires, allocations faite des sommes comprises dans les R.A.D.S. et versées aux appareils sous contrat et aux handicapés figurant sur le BAUS à ce modèle 2014, montant total des bases brutes fiscales inscrites dans la colonne IS A. Ne doivent être, le cas échéant, majorés des cotisations soustraites de la base sur les vacances, telles notamment les sommes portées dans la colonne 20 C au titre de la contribution de l'employeur à l'acquisition de chèques-vacances par les salariés.
	Retrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages
	Montant des prêts et avances effectués à des personnes au cours de l'exercice (*)
	Montant des épargnes en capital ou des versements en compte courant faits au cours de l'exercice (*)
	(*) À remplir par les entreprises passibles de l'impôt sur le revenu et disposées de bilan.

**PLUS-VALUES ACQUISES EN FRANCHISE D'IMPOT**

Cette rubrique concerne les entreprises qui optent pour le régime simplifié d'imposition et qui entendent se placer sous le régime d'imposition des plus-values. En exerçant pour la première fois l'option pour le régime simplifié elles peuvent déterminer, en franchise d'impôt, les plus-values acquises à la date de prise d'effet de cette option pour les éléments non amortissables de leur actif immobilisé.

Dans cette rubrique, il conviendra de joindre à la déclaration 2031 une note rédigée sur papier libre portant indication détaillée de la nature et de la valeur des éléments non amortissables réévalués et de la méthode de réévaluation.

Nature des immobilisations non amortissables	Valeur réévaluée	Prix d'acquisition	Plus-value

☞ Il convient de reporter chaque année le montant de la plus-value acquise en franchise d'impôt.

Désignation de l'entreprise : <b>SCCV MONTREUIL PANORAMA</b>		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * <input type="text" value="12"/>					
Adresse de l'entreprise : <b>22 RUE DE COURCELLES 75008 PARIS</b>		Date de l'exercice précédent * <input type="text" value="7"/>					
Numéro SIRET * <input type="text" value="80106805700018"/>		Néant <input type="checkbox"/>					
		Exercice N daté le <input type="text" value="30/09/2015"/>	N-1 <input type="text" value="30/09/2014"/>				
		Dot 1	Amortissements, provisions 2				
			Net 3				
			Net 4				
Capital souscrit non appelé (I)		AA					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC				
	Frais de développement*	CX	CO				
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG				
	Fonds commercial (I)	AH	AI				
	Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK				
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM				
	Terrains	AN	AO				
	Constructions	AP	AQ				
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS				
	Autres immobilisations corporelles	AT	AU				
Immobilisations en cours	AV	AW					
Avances et acomptes	AX	AY					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (II)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT				
	Autres participations	CU	CV				
	Crèmes rattachées à des participations	BB	BC				
	Autres titres immobilisés	BD	BE				
	Prêts	BF	BG				
Autres immobilisations financières *	BH	BI					
<b>TOTAL (II)</b>		BJ	BK				
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM			
		En cours de production de biens	BN	218 013	BO	218 013	25 689
		En cours de production de services	BP		BQ		
		Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
		Marchandises	BT		BU		
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW			
	CREANCES	Clients et comptes rattachés (3) *	BX		BY		
		Autres créances (3)	BZ	43 332	CA	43 332	4 981
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD		CE		
Disponibilités		CF	8 664	CG	8 664	3 059	
Charges constatées d'avance (3) *		CH		CI			
<b>TOTAL (III)</b>		CJ	270 009	CK	270 009	33 728	
Comptes de régularisation	Frais d'émission d'emprunt à évaluer (IV)	CW					
	Peines de remboursement des obligations (V)	CM					
	Ecart de conversion actif * (VI)	CN					
	<b>TOTAL GENERAL (I à VI)</b>	CO	270 009	IA	270 009	33 728	
Renvois : (1) Dont droit de bail		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP	(3) Part à plus d'un an :	CR		
Classe de réserve de propriété : *		Stocks :		Créances :			

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2002

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Désignation de l'entreprise <b>SCCV MONTREUIL PANORAMA</b>		Néant <input type="checkbox"/>		
		Exercice N	Exercice N-1	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé : .....1.000..... )	DA	1 000	1 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Ecart de réévaluation (2) * (dont écart d'équivalence <input type="checkbox"/> EK )	DC		
	Réserve légale (3)	DD		
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3) * (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <input type="checkbox"/> BI )	DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants* <input type="checkbox"/> EJ )	DG		
	Report à nouveau	DH	(2 000)	
	<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	DI	<b>(7 783)</b>	<b>(2 000)</b>
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
	<b>TOTAL (I)</b>	DL	<b>(8 783)</b>	<b>(1 000)</b>
<b>Autres fonds propres</b>	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
	<b>TOTAL (II)</b>	DO		
<b>Provisions pour risques et charges</b>	Provisions pour risques	DP		
	Provisions pour charges	DQ		
	<b>TOTAL (III)</b>	DR		
<b>DETTES (4)</b>	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	218	90
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <input type="checkbox"/> EI )	DV	60 780	10 782
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	217 794	23 856
	Dettes fiscales et sociales	DY		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
<b>Compte régul.</b>	Autres dettes	EA		
	Produits constatés d'avance (4)	EB		
<b>TOTAL (IV)</b>	EC	<b>278 792</b>	<b>34 728</b>	
Ecart de conversion passif *	ED			
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	EE	<b>270 009</b>	<b>33 728</b>	
<b>RENVois</b>	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	IB		
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Ecart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	IC		
		ID		
		IE		
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	218 792	23 946	
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	218	90	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans le notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : <b>SCCV MONTREUIL PANORAMA</b>		Exercice N			Exercice (N-1)		
		France	Exportations et livraisons intracomunitaires	Total	Néant <input type="checkbox"/> *		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA	FB	FC			
	Production vendue $\left\{ \begin{array}{l} \text{biens}^* \\ \text{services}^* \end{array} \right.$	FD	FE	FF			
		FG	FH	FI			
	Chiffres d'affaires nets*	FJ	FK	FL			
	Production stockée *			FM	192 174	22 939	
	Production immobilisée *			FN			
	Subventions d'exploitation			FO			
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges * (9)			FP			
	Autres produits (1) (11)			FQ			
	<b>Total des produits d'exploitation (2) (I)</b>			FR	<b>192 174</b>	<b>22 939</b>	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *			FS			
	Variation de stock (marchandises) *			FT			
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *			FU	87 699	8 559	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *			FV	(150)	(2 750)	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *			FW	112 409	19 130	
	Impôts, taxes et versements assimilés *			FX			
	Salaires et traitements *			FY			
	Charges sociales (10)			FZ			
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations $\left\{ \begin{array}{l} \text{- dotations aux amortissements}^* \\ \text{- dotations aux provisions} \end{array} \right.$			GA		
					GB		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *			GC		
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			GD			
	Autres charges (12)			GE			
<b>Total des charges d'exploitation (4) (II)</b>			GF	<b>199 958</b>	<b>24 939</b>		
<b>1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>				GG	<b>(7 783)</b>	<b>(2 000)</b>	
opérations en numéraire	Bénéfice attribué ou perte transférée * (III)			GH			
	Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)			GI			
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			GJ			
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			OK			
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL			
	Reprises sur provisions et transferts de charges			GM			
	Différences positives de change			GN			
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GO			
<b>Total des produits financiers (V)</b>			GP				
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *			QQ			
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR			
	Différences négatives de change			GS			
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT			
<b>Total des charges financières (VI)</b>			GU				
<b>2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>				GV			
<b>3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>				GW	<b>(7 783)</b>	<b>(2 000)</b>	

(RENVIS : voir tableau n° 2053) \* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 3032.

4 COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

DGFIP N° 2053 2015

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Désignation de l'entreprise		SCCV MONTREUIL PANORAMA		Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N		Exercice N-1	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA			
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB			
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC			
	<b>Total des produits exceptionnels (7) (VII)</b>	HD			
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE			
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF			
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG			
	<b>Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)</b>	HH			
<b>4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>		HI			
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		IJ			
Impôts sur les bénéfices * (X)		IK			
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>		IL	<b>192 174</b>		<b>22 939</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>		IM	<b>199 958</b>		<b>24 939</b>
<b>5 - BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)</b>		IN	<b>(7 783)</b>		<b>(2 000)</b>
REVENUS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO			
	(2) Dont { produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HY			
		IG			
	(3) Dont { - Crédit-bail mobilier * - Crédit-bail immobilier	HP			
		HQ			
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH			
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ			
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK	780		82
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX			
	(9) Dont transferts de charges	A1			
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2			
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3			
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4			
(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6 obligatoires A9					
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :		Exercice N		Exercice N-1	
		Charges exceptionnelles		Produits exceptionnels	
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N		Exercice N-1	
		Charges antérieures		Produits antérieurs	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 3012.

## Annexe libre

Etat exprimé en euros

### NOTE A LA DECLARATION FISCALE (Valant mention expresse - Article 1727 II 2° du CGI)

#### NOTE 1 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

La Société MONTREUIL PANORAMA, créée le 10 mars 2014, est une Société de construction-vente relevant de l'Article 239 ter du CGI.

La comptabilité est tenue suivant les règles et principes comptables généralement admis pour les sociétés de construction-vente.

#### NOTE 2 - METHODES D'EVALUATION DES POSTES D'ACTIF

##### 2.1 En cours de production

La Société réalise une opération de construction-vente de 53 logements collectifs et emplacements commerciaux sur un terrain d'une superficie de 1 708 m<sup>2</sup>, sis 240-244, rue de Romainville à MONTREUIL (93100) dont le permis est désormais obtenu.

Les opérations de promotion sont comptabilisées à leur prix de revient, soit € 218 012,90 (€ 25 688,66 pour l'exercice précédent).

Conformément aux dispositions de l'Article 38 undecies de l'annexe III du CGI, la Société a exercé, le 31 décembre 2014, l'option pour l'incorporation des frais financiers dans les encours de production durant la période de construction (BO 4 A-13-05 § 67).

La Commercialisation n'est pas commencée.

##### 2.2 Autres créances

Le poste autres créances, d'un montant de € 43 331,62 (€ 4 980,69 pour l'exercice précédent) est composé de créances auprès du Trésor Public.

## Annexe libre

Etat exprimé en euros

### **NOTE 3 - METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF**

#### **3.1 Capital social**

Le capital social est composé de 1 000 parts de nominal € 1.

#### **3.2 Emprunts et dettes financières divers**

Le poste emprunts et dettes financières divers se compose de comptes courants d'associés pour €60 551,39 (€ 10 782,08 pour l'exercice précédent) , rémunérés au taux de 2,11 % et d'intérêts de comptes courants pour € 228,92 (solde nul pour l'exercice précédent).

#### **3.3 Dettes fournisseurs et comptes rattachés**

Le poste dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élève à € 217 794,31 (€23 856,00 pour l'exercice précédent).

5 IMMOBILISATIONS

DGFIP N° 2054 2015

Formulaire obligatoire  
(article 53 A du Code général des impôts)

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT (Ne pas reporter le montant des stramées)

Désignation de l'entreprise		SCCV MONTREUIL PANORAMA				Néant <input checked="" type="checkbox"/>		
CADRE A	IMMOBILISATIONS	1	2	3				
				Augmentations				
		1		2		3		
		1		2		3		
INCORP.	Frais d'établissement et de développement	TOTAL I	CZ	D8	D9			
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II	KD	KE	KF			
CORPORELLES	Terrains		KG	KH	KI			
	Constructions	Sur sol propre		KJ	KK	KL		
		Sur sol d'autrui		KM	KN	KO		
	Installations générales, agencements * et aménagements des constructions			KP	KQ	KR		
				KS	KT	KU		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels			KV	KW	KX		
				KY	KZ	LA		
	Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *		LB	LC	LD		
		Matériel de transport *		LE	LF	LG		
	Autres immobilisations corporelles	Matériel de bureau et mobilier informatique		LH	LI	LJ		
		Emballages récupérables et divers *		LK	LL	LM		
	Immobilisations corporelles en cours			LN	LO	LP		
	Avances et acomptes			LQ	LR	LS		
TOTAL III			LN	LO	LP			
FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence		8G	8M	8T			
	Autres participations		8U	8V	8W			
	Autres titres immobilisés		IP	IR	IS			
	Prêts et autres immobilisations financières		IT	IU	IV			
	TOTAL IV		LQ	LR	LS			
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)			ØG	ØH	ØJ			

CADRE B	IMMOBILISATIONS	Désignations		3	4		
		1	2				
		1		2			
		1		2			
INCORP.	Frais d'établissement et de développement	TOTAL I	IN	CØ	DØ	D7	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II	IO	LV	LW	IX	
CORPORELLES	Terrains		IP	LX	LY	LZ	
	Constructions	Sur sol propre		IQ	MA	MB	MC
		Sur sol d'autrui		IR	MD	ME	MF
	Installations générales, agencements et am. des constructions			IS	MG	MH	MI
				IT	MJ	MK	ML
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gènes, agencem. aménagements divers		IU	MM	MN	MO
		Matériel de transport		IV	MP	MQ	MR
	Autres immobilisations corporelles	Matériel de bureau et mobilier informatique		IW	MS	MT	MU
		Emballages récupérables et divers *		IX	MV	MW	MX
	Immobilisations corporelles en cours			MY	MZ	NA	NB
	Avances et acomptes			NC	ND	NE	NF
	TOTAL III			IY	NG	NH	NI
	FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence		IZ	ØU	M7	ØW
Autres participations			ØØ	ØX	ØY	ØZ	
Autres titres immobilisés			II	2B	2C	2D	
Prêts et autres immobilisations financières			I2	2E	2F	2G	
TOTAL IV			I3	NI	NK	2H	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)			I4	ØK	ØL	ØM	

\* Les explications concernent cette rubrique voir l'annexe 2 de la notice n° 1012.

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : <b>SCCV MONTREUIL PANORAMA</b>						Néant <input checked="" type="checkbox"/>			
<b>CADRE A</b>									
<b>SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *</b>									
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements différents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement		TOTAL I		CY	EL	EM	EN		
Autres immobilisations incorporelles		TOTAL II		PE	PF	PG	PH		
Terrains				PI	PJ	PK	PL		
Constructions	Sur sol propre			PM	PN	PO	PQ		
	Sur sol d'autrui			PR	PS	PT	PU		
Inst. générales, agencements et aménagement des constructions				PV	PW	PX	PY		
Installations techniques, matériel et outillage industriels				PZ	QA	QB	QC		
Autres immobilisations	Inst. générales, agencements, aménagement divers			QD	QE	QF	QG		
	Matériel de transport			QH	QI	QJ	QK		
corporelles	Matériel de bureau et informatique, mobilier			QL	QM	QN	QO		
	Emballages récupérables et divers			QP	QR	QS	QT		
TOTAL III				QU	QV	QW	QX		
TOTAL GENERAL (I + II + III)				ØN	ØP	ØQ	ØR		
<b>CADRE B</b>									
<b>VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES</b>									
Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice		
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel			
Frais établissements TOTAL I	M9	N1	N2	N3	N4	N5	N6		
Autres immob. incorporelles TOTAL II	N7	N8	P6	P7	P8	P9	Q1		
Terrains	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8		
Constructions	Sur sol propre	R1	R2	R3	R4	R5	R6		
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S3		
Inst. gales, agenc. et am. des const.	S5	S6	S7	S8	S9	T1	T2		
Inst. techniques mat. et outillage	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9		
Autres immob. corporelles	Inst. gales, agenc. am. divers	U1	U2	U3	U4	U5	U6		
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4		
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9	W1	W2		
Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7	W8	W9	X1		
TOTAL III	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8		
Frais d'acquisition de titres de participations TOTAL IV	NL			NM			NO		
Total général (I + II + III + IV)	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV		
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)	NW	Total général non ventilé (NS + NT + NU)		NY	Total général non ventilé (NW - NY)		NZ		
<b>CADRE C</b>									
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES *		Montant net au début de l'exercice		Augmentations		Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à évaluer						Z9		Z8	
Primes de remboursement des obligations						SP		SR	

\* Des explications concernent cette rubrique sont données dans l'annexe n° 2012

Désignation de l'entreprise : <b>SCCV MONTREUIL PANORAMA</b>				Néant <input checked="" type="checkbox"/>		
Nature des provisions	Montant au début de l'exercice 1	AUGMENTATIONS: Dotations de l'exercice 2	DIMINUTIONS: Reprises de l'exercice 3	Montant à la fin de l'exercice 4		
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T	TA	TB	TC	
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II) *	3U	TD	TE	TF	
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V	TG	TH	TI	
	Amortissements dérogatoires	3X	TM	TN	TO	
	Dont majorations exceptionnelles de 30%	D3	D4	D5	D6	
	Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées avant le 1.1.1992 *	IA	IB	IC	ID	
	Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées après le 1.1.1992 *	IE	IF	IG	IH	
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ	IK	IL	IM	
	Autres provisions réglementées (1)	3Y	TP	TQ	TR	
<b>TOTAL I</b>	3Z	TS	TT	TU		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A	4B	4C	4D	
	Provisions pour garanties données aux clients	4E	4F	4G	4H	
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J	4K	4L	4M	
	Provisions pour amendes et pénalités	4N	4P	4R	4S	
	Provisions pour pertes de change	4T	4U	4V	4W	
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X	4Y	4Z	5A	
	Provisions pour impôts (1)	5B	5C	5D	5E	
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F	5H	5J	5K	
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO	EP	EQ	ER	
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R	5S	5T	5U	
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	5W	5X	5Y	
<b>TOTAL II</b>	5Z	TV	TW	TX		
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations	- incorporelles	6A	6B	6C	6D
		- corporelles	6E	6F	6G	6H
		- titres mis en équivalence	02	03	04	05
		- titres de participation	9U	9V	9W	9X
		- autres immobilisations financières (1) *	06	07	08	09
	Sur stocks et en cours	6N	6P	6R	6S	
	Sur comptes clients	6T	6U	6V	6W	
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X	6Y	6Z	7A	
<b>TOTAL III</b>	7B	TY	TZ	UA		
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	7C	UB	UC	UD		
Dont dotations et reprises	- d'exploitation	UE	UF			
	- financières	UG	UH			
	- exceptionnelles	UJ	UK			
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-I-5e du C.G.I.				10		
(1) à détailler sur feuille séparée selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision. NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.						

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

CADRE A		ETAT DES CREANCES		Montant brut 1		A 1 an ou plus 2		A plus d'un an 3			
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations	UL		UM		UN					
	Prêts (1) (2)	UP		UR		US					
	Autres immobilisations financières	UT		UV		UW					
	Clients douteux ou litigieux	VA									
DE L'ACTIF CIRCULANT	Autres créances clients	UX									
	Créance représentative de titres prêts ou remis en garantie* (Provision pour dé- préciation apprécie- ment constituée*) UO	ZI									
	Personnel et comptes rattachés	UY									
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ									
	Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	VM								
		Taxe sur la valeur ajoutée	VB	43 332		43 332					
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN								
		Divers	VP								
	Groupe et associés (2)	VC									
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR									
	Charges constatées d'avance	VS									
	<b>TOTAUX</b>			<b>VT</b>	<b>43 332</b>	<b>VU</b>	<b>43 332</b>	<b>VV</b>			
	RENOIS	(1) Montant - Prêts accordés en cours d'exercice	VD								
		des - Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE								
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)		VF									
CADRE B		ETAT DES DETTES		Montant brut 1		A 1 an ou plus 2		A plus d'1 an et 5 ans ou plus 3		A plus de 5 ans 4	
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y									
Autres emprunts obligataires (1)		7Z									
Emprunts et dettes signés des établissements de crédit (1)	A 1 an maximum à l'origine	VG	218		218						
	à plus d'1 an à l'origine	VH									
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A									
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	217 794		217 794						
Personnel et comptes rattachés		8C									
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D									
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E									
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW									
	Obligations cautionnées	VX									
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ									
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J									
Groupe et associés (2)		VI	60 780		780		60 000				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K									
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie*		ZZ									
Produits constatés d'avance		8L									
<b>TOTAUX</b>			<b>VY</b>	<b>278 792</b>	<b>VZ</b>	<b>218 792</b>	<b>60 000</b>				
RENOIS	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ			(2) Montant des divers emprunts et dettes contrac- tés auprès des associés personnes physiques	VL					
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK			* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032.						

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Désignation de l'entreprise : <b>SCCV MONTREUIL PANORAMA</b>		Néant <input type="checkbox"/> *		Exercice N, clos le : <b>30/09/2015</b>		
<b>I. REINTEGRATIONS</b>			<b>BENEFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE</b>			
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail (entreprises à l'IR) $\left\{ \begin{array}{l} \text{de l'exploitant ou des associés} \\ \text{de son conjoint} \end{array} \right.$		moins part déductible *		à réintégrer :	
	Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)	WD	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du C.G.I.) et autres amortissements non déductibles		WE	
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.)	WF	Taxe sur les voitures particulières des sociétés (entreprises à l'IS)		WG	
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)	WI	Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS)		XX	
	Amendes et pénalités	WJ	Charges financières (art. 212 bis) *		XZ	
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*					XY
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)					IT
	Quote-part bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE	WL	Résultat bénéficiaire visé à l'article 209 B du CGI		L7	
	Régimes d'imposition particuliers et micro-entreprises	Moins-values nettes à long terme		- imposées au taux de 15 % ou de 19 % (16 % pour les entreprises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 %		
		Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs *		- Plus-values nettes à court terme - Plus-values soumises au régime des fusions		
Ecart de valeurs liquidatives sur OPCVM* (entreprises à l'IS)						
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT*	Intérêts excédentaires (art. 39-1-3e et 212 du C.G.I.)	SU	Zones d'entreprises* (activité excédentaire)		SW	
	Déficits étrangers antérieurement déduits par les PME (art. 209 C)	SX	Quote-part de 12 % des plus-values à court terme		MB	
	<b>TOTAL I</b>					
<b>II. DEDUCTIONS</b>			<b>PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE</b>			
Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E. *						
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B, cadre III)						
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme		- imposées au taux de 15 % (16 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 % - imposées au taux de 19 % - imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures - imputées sur les déficits antérieurs			
	Autres plus-values imposées au taux de 19 %					
	Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée *					
	Régime des sociétés mères et des filiales * Produit net des actions et parts d'intérêts : ( Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation )					
	Dédution autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer *					
	Majoration d'amortissement *					
Mesures d'incitation	Entreprises nouvelles - (Reprise d'entreprises en difficulté) (44 articles)	K9	Entreprises nouvelles (44 articles)	L2	Joues entreprises innovantes (art. 44 septies A)	L5
	Pôle de compétitivité (art. 44 undecies)	L6	Société innovante innovante (art. 208C)	K3	Zone de revitalisation de la défense (14 प्रदेश)	PA
	Zone franche urbaine (art. 44 octies et octies A)	OV	Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)	IF	Zone franche d'activité (art. 44 quaterdecies)	XC
			Zone de revitalisation rurale (art. 44 quindecies)		PC	
	Ecart de valeurs liquidatives sur OPCVM* (entreprises à l'IS)					
Dédutions diverses à détailler sur feuillet séparé				Créance déduite par le report en arrière de déficit	ZI	
<b>III. RESULTAT FISCAL</b>			<b>TOTAL II</b>			
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables :		$\left\{ \begin{array}{l} \text{bénéfice ( I moins II )} \\ \text{déficit ( II moins I )} \end{array} \right.$		XI		
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)*				ZL		
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*						
<b>RESULTAT FISCAL</b> BENEFICE (ligne XN) ou DEFICIT reportable en avant (ligne XO)				XN	<b>0</b>	
					<b>7 783</b>	
					<b>7 783</b>	
					<b>7 783</b>	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

**DERNIER BILAN PROMOTEUR PREVISIONNEL DU PROJET**

**SCCV MONTREUIL PANORAMA - 240/244 rue de Romainville**  
**19 Logts accession / 15 Logts sociaux / 19 logements intermédiaires + commerce**

1/2

DEPENSES						
Désignation	Valeur en €/taux	Base	HT / Euros	TVA / Euros	TTC / Euros	
<b>Charge foncière</b>	<b>Prix euros m<sup>2</sup></b>					
Terrain						
Charge foncière	375 €	4 004	1 500 000	300 000	1 800 000	
Provision indexation prix d'achat du terrain	2%		pm	0	pm	
Frais d'acquisition du terrain	1,23%		18 500	3 700	22 200	
Dépassement PLD (sans objet)	NA		*	0	*	
Commissions et honoraires	6%		90 000	18 000	108 000	
Dépollution (2 606 m3 selon rapport SOLER 11/06/2014)	inclus budget travaux	0	0	0	0	
Frais démolition inclus budget travaux	inclus budget travaux		0	0	0	
<b>Sous-total 1</b>	<b>402 €</b>	<b>4 004</b>	<b>1 608 500</b>	<b>321 700</b>	<b>1 930 200</b>	
<b>Frais divers sur terrain</b>						
Sondages			15 000	3 000	18 000	
Géomètre			10 000	2 000	12 000	
Autres frais divers sur terrain (référé préventif)			10 000	2 000	12 000	
Taxes d'urbanisme (TA:207030 €+TAP: 9743 €)			216 781	0	216 781	
Provision Taxes urbanisme 2ème S/S			20 000		20 000	
Redevance création commerces			14 095		14 095	
Participations financières diverses (assainissement)	8 €	4 004	31 792	6 358	38 150	
Frais divers (diagnostics)			25 000	5 000	30 000	
<b>Sous-total 2</b>	<b>€/m<sup>2</sup> SDP</b>		<b>342 668</b>	<b>18 358</b>	<b>361 026</b>	
<b>TOTAL 1 (charge foncière)</b>	<b>407</b>	<b>4 004</b>	<b>1 951 168</b>	<b>340 058</b>	<b>2 291 226</b>	
<b>VRD et aménagements</b>	<b>euros / nbre lgts</b>	<b>nbre unités</b>				
Terrassements, voirie, assainissement, fourreaux, espaces verts			0	0	0	
Réseaux et branchements divers	1 250 €	53	66 250	13 250	79 500	
Honoraires BET VRD	sans objet		0	0	0	
<b>TOTAL 2 (VRD et aménagements)</b>			<b>66 250</b>	<b>13 250</b>	<b>79 500</b>	
<b>Travaux de construction et honoraires techniques</b>	<b>Prix euros m<sup>2</sup>/SP</b>	<b>nbre m<sup>2</sup>/SP/utile</b>				
<b>Travaux de construction</b>						
Travaux logements inclus plus-value "qualité architecturale"	1 399 €	3 717	5 200 000	1 040 000	6 240 000	
Assistance AMO technique	75 €	PM	180 000	36 000	216 000	
Travaux commerce	850 €	PM				
Travaux VRD	100 €	PM				
Parkings (1 niveau de sous-sol)	11 000 €	PM				
Provision Parkings ( 2 <sup>n</sup> niveau de sous-so partiel + monte voiture l)	231 000 €	12 places nettes	inclus budget travaux			
Fondations spéciales (Puits à -12,00 mini - emprise 1 404 m <sup>2</sup> )	120 000 €	PM				
aléas travaux	2%		150 000	30 000	180 000	
<b>Sous-total 1</b>			<b>5 530 000</b>	<b>1 106 000</b>	<b>6 636 000</b>	
<b>Honoraires techniques</b>						
Architecte ( maîtrise oeuvre technique) inclus fluides ++	8,50%	TOTAL TRX HT	470 050	94 010	564 060	
Minoration pour non direction travaux (Cf/contrat)			-148 000	-29 600	-177 600	
Mission révision DCE (sans PassivHaus) - Avenant du 22/12/2015			50 000	10 000	60 000	
Concours d'architecte frais ++	forfait		16 200	3 240	19 440	
Etude acoustique			2 800	560	3 360	
AMO	PM	TOTAL TRX HT	0	0	0	
Bureau de contrôle/ inclus conformité Hand	0,57%	TOTAL TRX HT	31 355	6 271	37 626	
SPS		TOTAL TRX HT	15 000	3 000	18 000	
Mission AMO HQE	Forfait		16 400	3 280	19 680	
Autres bureaux d'études (CERQUAL)	estim.	TOTAL TRX HT	15 961	3 192	19 153	
Assurances R. C. et dommages ouvrages	1,80%	TRX+HONO TTC	130 602	26 120	156 723	
Aléas / Provision	1,50%	TOTAL TRX HT	82 950	16 590	99 540	
<b>Sous-total 2</b>	<b>10,22%</b>	<b>hors Assurances et aléas</b>	<b>683 318</b>	<b>136 664</b>	<b>819 982</b>	
<b>TOTAL 3 (travaux construction et hon. Techniques) // m<sup>2</sup> sdp</b>	<b>1 952</b>	<b>4004</b>	<b>6 213 318</b>	<b>1 242 664</b>	<b>7 455 982</b>	
<b>TOTAL 3 (travaux construction et hon. Techniques) // m<sup>2</sup> shab</b>	<b>1 671</b>	<b>3717</b>				
<b>mois</b>						
Frais d'ouverture de crédit	estim.	TERRAIN/HT	15 000	0	15 000	
Intérêts sur emprunt bancaire	estim.	CA/TTC	65 000	0	65 000	
Frais de garantie financière (GFA)	0,80%	CA/TTC	96 300	0	96 300	
Frais de garantie entreprise (50% du marché)	1,00%	marché travaux ttc/2	37 280	0	37 280	
Rémunération emprunt obligatoire 750 k€/10%	PM		pm		pm	
Rémunération portage financier en phase développement	15%/8mois		40 000		40 000	
Rémunération CC /24 mois moyen	1500€/3%/	2/3 de 750 k€	90 000	0	90 000	
<b>TOTAL 4 (frais financiers)</b>	<b>3,29%</b>	<b>PR /HT</b>	<b>343 580</b>	<b>0</b>	<b>343 580</b>	
<b>Honoraires de gestion</b>						
Montage		CA/TTC	250 000	50 000	300 000	
Montage ingénierie financière (plateforme ImmoCraTie)	8,50%	FP/750 k€	63 750	12 750	76 500	
Gestion	5,00%	CA/TTC	623 833	124 767	748 599	
Gestion AMO	0,00%	pm		0	pm	
Gestion clients	1,00%	CA/TTC	124 767	24 953	149 720	
Service après vente	0,50%	CA/TTC	62 383	12 477	74 860	
<b>TOTAL 5 (honoraires de gestion)</b>	<b>10,77%</b>	<b>PR /HT</b>	<b>1 124 732</b>	<b>224 946</b>	<b>1 349 679</b>	
<b>Publicité et commercialisation</b>						
Publicité (presse, affichage, etc...) à la charge du commercialisateur			pm	pm	pm	
Frais (étude de marché, aménagement boutique de vente, maquette, est. tél. assurance, ent. divers pub.)	4,93%	CA/TTC	80 000	16 000	96 000	
Package commercialisation ( aides à la vente) ( 2000 € par lot)	5,36%	CA/TTC	87 000	17 400	104 400	
Intérêts s/versements appels de fonds SNI (2,5% s/93% du CA soit 3 613 645 €)			90 341		90 341	
Honoraires de vente accession / 5% HT / CA TTC, ( 19 lots )	5,00%	CA/TTC Accession	217 624	43 525	261 148	
Honoraires de vente bloc investisseur (parthena)	2,00%	CA/HT hors accession	135 484	27 097	162 580	
Honoraires de vente commerce investisseur / utilisateur	5,00%	CA HT	56 250	11 250	67 500	
<b>TOTAL 6 (publicité et commercialisation)</b>	<b>5,34%</b>	<b>CA /TTC</b>	<b>666 698</b>	<b>115 271</b>	<b>781 970</b>	
<b>Divers</b>						
Frais divers (constitution, juridique, comptable, tirages de plans...)	estim.	PR/HT	35 000	7 000	42 000	
Aléas / Provision	estim.	CA/TTC	40 000	8 000	48 000	
Gestion copropriété			5 000	1 000	6 000	
<b>TOTAL 7 (divers)</b>	<b>0,77%</b>	<b>PR /HT</b>	<b>80 000</b>	<b>16 000</b>	<b>96 000</b>	
<b>PRIX DE REVIENT TOTAL</b>			<b>10 445 747</b>	<b>1 952 190</b>	<b>12 397 937</b>	
	TVA sur prix de revient			en euros	1 952 190	
	TVA collectée sur ventes			en euros	955 013	
	TVA résiduelle			en euros	-997 177	

MONTREUIL RE 27 06 2016 (annexement signature terrain) vlc

**SCCV MONTREUIL PANORAMA - 240/244 rue de Romainville**  
**19 Logts accession / 15 Logts sociaux / 19 logements intermédiaires + commerce**  
 #REF!

DONNEES (Programme et surfaces)					
Surface terrain :	1748	m <sup>2</sup>	Surface plancher :	4004	m <sup>2</sup>
Nombre emplacements autos :	26		SP logements accession :	1282	m <sup>2</sup>
Nombre emplacements motos :	6	m <sup>2</sup>	SP logements accession :	1218	m <sup>2</sup>
			SP logements sociaux :	1053	m <sup>2</sup>
			SP commerces :	451	
<b>Parkings</b>	26				
Nombre logements accession :	19		shab logements accession :	1181	m <sup>2</sup>
Nombre logements classe B :	19		shab logements intermédiaires :	1116	
Nombre logements sociaux :	15		shab logements social :	971	m <sup>2</sup>
Nombre logements :	53		GLA commerces :	450	m <sup>2</sup>
Nombre commerces :	2 U		Shab/GLA :	3717	m <sup>2</sup>

RECETTES LOGEMENTS									
Designation	Mode de calcul				Montant				
	Surface habi utile m/Unité	ValeurM/Unité HT	ValeurM/Unité TTC	CA/HT	TVA Euros	CA/TTC Euros			
Logements accession réservés - Cage B	448	3 430 €	3 619 €	1 538 090	84 595	1 622 685		accession	8 lots
Logements accession stock - Cage B	732	3 287 €	3 468 €	2 407 393	132 407	2 539 800		accession	11 lots
Logements SNI - Cage A	1 115	3 150 €	3 465 €	3 613 510	351 351	3 864 861		SNI	19 lots
Commerces (200€ à 8%)	450	2 500 €	3 000 €	1 125 000	225 000	1 350 000			
Parkings supplémentaires 2ème S/S	12	15 000 €	15 825 €	180 000	9 900	189 900		accession	
Lgts locatifs sociaux OSICA - Cage C	971	2 841 €	2 997 €	2 757 645	151 670	2 909 316		OSICA	15 lots
<b>CA VENTE</b>	3 717			11 521 638	955 013	12 476 651			
<b>CA GENERAL</b>				11 521 638	955 013	12 476 651			

SYNTHESE					
Marge opérateur financier	537 946 €	MARGE	1 076 891 €	9,34%	±CA/HT
Marge constructeur	537 946 €	HONORAIRES	1 338 786 €	10,74%	±CA TTC
		CASH-FLOW	2 416 667 €	20,97%	±CA HT
				23,13%	±PR HT
		Ratio marge / fonds propres	72%		

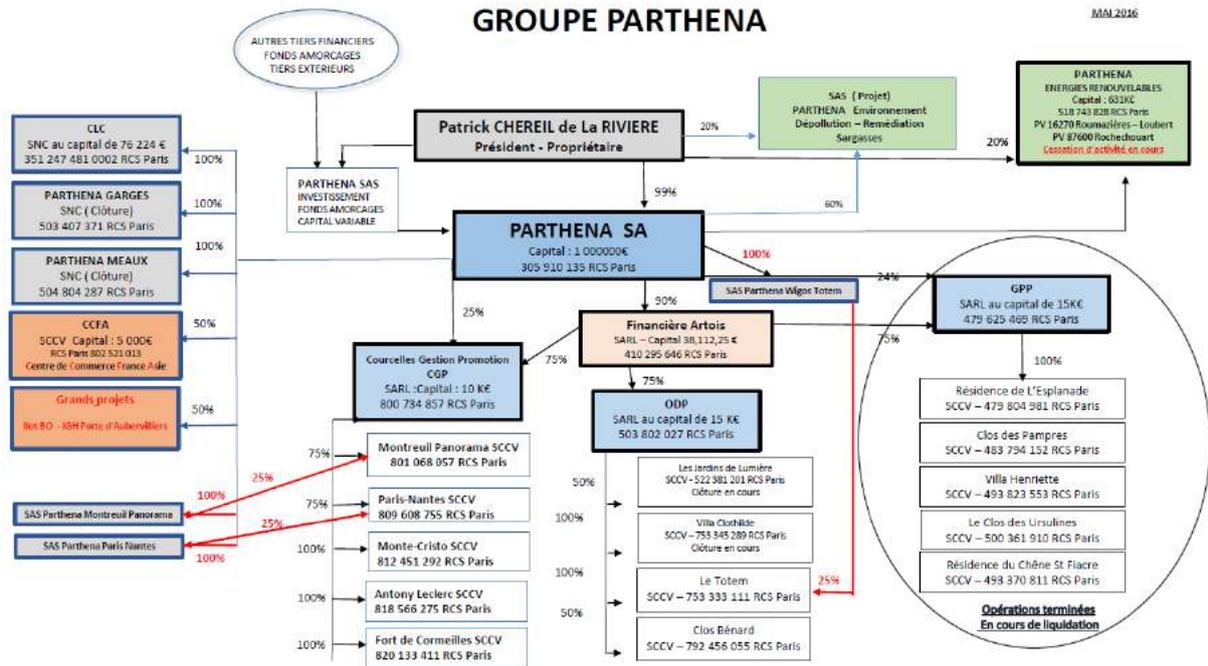
Bilan SAS		
	Recettes	Dépenses
Capitaux	1 000 €	
Frais fonctionnement		30 000 €
Intérêts CC (750 K€ / 18 mois / 3%)	33 750 €	
Quote-part marge SCCV (25%)	268 973 €	
Rémunération obligation (750K€ / 10% / 18 mois)		112 500 €
<b>Total</b>	<b>308 723 €</b>	<b>142 500 €</b>
<b>Bonif liquidation SAS Parthena</b>	<b>161 223 €</b>	

Rémunération associés SCCV

	Marge / bilan	Nbre parts	Apports CC	% K	Marge
Sari GDI	1 076 891 €	250	750 000 €	25%	268 973 €
SAS Parthena PANORAMA	1 076 891 €	250	750 000 €	25%	268 973 €
C.G.P / Parthena	1 076 891 €	400		40%	430 357 €
Patrick de La Rivière	1 076 891 €	100		10%	107 589 €
<b>fonds propres Investis</b>		<b>1000</b>	<b>1 500 000 €</b>	<b>100%</b>	<b>1 075 851 €</b>

Marge brute groupe (50%)	537 946 €
Bonif liquidation SAS	161 223 €

# ORGANIGRAMME DE L'OPERATEUR IMMOBILIER



CONFIDENTIEL

## PATRICK CHEREIL DE LA RIVIERE

patrick.delariviere@parthena.fr ♦ 01.42.89.29.66  
48, Boulevard du Montparnasse 75015 PARIS

né le 19/12/1945 à Cannes (06)

Marié – 4 enfants

### FONCTIONS

Président – Fondateur de PARTHENA SA Promoteur-Constructeur

Administrateur de sociétés

### COMPETENCES

Promoteur immobilier depuis 1975

Construction de logements et concours publics  
Zone d'activités Paris et région parisienne

Membre adhérent de la Fédération des Constructeurs Immobiliers (FPI)

Membre adhérent de l'Union des Constructeurs Immobiliers de la Fédération Française du Bâtiment  
(UCI-FFB)

### LOISIRS

Bateau à voile - régates et croisières hauturières

## DECISION D'EMISSION

### **PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA**

Société par Actions Simplifiée

au capital de 1.000 euros

Siège social :

22-24 rue de Courcelles

75008 PARIS

818 380 388 RCS PARIS

### **PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DU PRÉSIDENT DU 27 JUIN 2016**



L'an deux mille seize et le vingt sept juin,

#### **LE SOUSSIGNÉ :**

Monsieur Patrick CHEREIL de la RIVIÈRE, Président de la SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA,

#### **a pris les décisions suivantes portant sur :**

- Décision et réalisation d'émission d'un emprunt obligataire pour un montant de 750 000 €, conditions et modalités.

La Société, constituée le 21 Janvier dernier, a pour objet de financer, par tout moyen, la Société Civile de Construction Vente dénommée Montreuil Panorama (801 068 057 RCS Paris) dont l'activité principale est d'acquérir un terrain sis à Montreuil (93100) 244 rue de Romainville, en vue de la réalisation d'une opération immobilière.

Le planning de réalisation de l'opération est estimé à 20 mois, hors reports de délais pour causes administratives ou de force majeure et notamment intempéries.

Ce financement doit être réalisé par l'émission d'un emprunt obligataire de 750 000 € d'une durée de 2 ans et portant intérêt au taux de 10 % l'an.

#### **Première décision**

Le Président, après avoir pris connaissance du rapport de la SAS GROUPE Y BOISSEAU, Commissaire - désigné par décision des fondateurs en date du 16 Mai 2016 - chargé de procéder à la vérification de l'actif et du passif, du fait que la Société n'a pas encore établi deux bilans approuvés par les associés, et constatant que son capital est intégralement libéré, décide, conformément aux dispositions de l'article 14 des statuts, de procéder à l'émission d'obligations pour un montant de 750 000 €.

## **Deuxième décision**

Le Président arrête comme suit les conditions et les modalités de l'émission de l'emprunt obligataire qu'il vient de décider :

**Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 750 000 euros  
composé de 750.000 obligations classiques  
ne donnant pas accès au capital de la SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA**

### **1. Montant de l'emprunt**

Le montant de l'emprunt est fixé à la somme de 750 000 euros. Il est divisé en 750.000 obligations de 1 euro chacune.

### **2. Intérêt**

Le taux d'intérêt des obligations est fixé à dix pour cent (10%) l'an. Cet intérêt sera payable en une seule fois, à la date de remboursement de l'emprunt tel que défini au paragraphe 13.

### **3. Jouissance**

Les obligations seront émises jouissance de la date de la fin de la période d'émission telle que prévue au paragraphe 9.

### **4. Durée de l'emprunt obligataire - Possibilité de prorogation**

Le présent emprunt obligataire débutera à la Date d'Émission et aura une durée expirant à la date de livraison de l'opération immobilière, et au plus tard le 30/07/2018. A compter de cette date, les obligations émises feront l'objet d'un remboursement selon les modalités fixées au paragraphe 13 ci-après.

Par exception, l'Émetteur pourra proroger l'emprunt obligataire, à sa seule option, d'une durée supplémentaire maximale de six (6) mois, dans les mêmes conditions, sous réserve d'en informer les porteurs d'Obligations deux (2) mois au moins avant l'échéance normale de l'emprunt obligataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel. Les intérêts continueront de courir conformément aux présentes et leur paiement sera décalé au nouveau terme de l'emprunt obligataire.

### **5. Forme des titres**

Les obligations émises seront nominatives. Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier. Leur transmission s'opérera par voie de transfert sur lesdits registres.

### **6. Maintien de l'emprunt à son rang**

Afin de maintenir l'emprunt à son rang, la Société s'engage, jusqu'à la mise en remboursement effective de la totalité des obligations émises, à ne consentir aucune garantie sur ses actifs immobilisés et à ne créer, en faveur d'autres titres qu'elle pourrait émettre ultérieurement, aucun droit qu'elle n'aurait pas consenti préalablement aux souscripteurs du présent emprunt, hormis les garanties pouvant être demandées par la banque dans le cadre de l'objet de la société.

### **7. Masse des obligataires**

Les obligataires seront groupés en une masse dans les conditions fixées par la loi.

L'unique représentant de la masse obligataire sera la société **SOCFIREV**, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 36 rue de Courcelles à Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Mowgli FRERE.

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.

/

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'Émetteur.

#### **Assemblées générales des Porteurs :**

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30<sup>ème</sup>) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Émetteur 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 Toulouse 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 conformément à l'Article 21 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.

Conformément aux dispositions de l'article R.228-71 du Code de commerce, chaque Porteur justifiera du droit de participer aux assemblées générales par l'inscription en compte, en son nom, de ses Obligations dans les livres de l'Émetteur concerné à minuit (heure de Paris) le troisième jour ouvré à Paris précédant la date fixée pour ladite assemblée générale.

#### **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 à agir, que ce soit en demande ou en défense.

L'assemblée générale peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, 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 (1/5<sup>e</sup>) 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.

#### **Information et participation 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'Émetteur et en tout autre lieu indiqué dans la convocation de ladite assemblée.

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'Émetteur. A cet effet, l'Émetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

### **Frais**

L'Émetteur 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 des Porteurs, étant entendu qu'aucun frais ne pourra être imputé sur les intérêts payables au titre des Obligations.

### **8. Amortissement**

Les obligations seront amorties en totalité à la date de réalisation de l'objet social de la société, et au plus tard le 30/07/2018 par remboursement au pair sauf amortissement anticipé des obligations, par remboursement partiel ou total avant la date d'expiration de l'emprunt tel que prévu au paragraphe 13.

### **9. Durée de la souscription**

Les obligations seront émises le 22 juillet 2016 au plus tard

La souscription aux sept cent cinquante (750.000) Obligations sera ouverte du 1<sup>er</sup> juillet 2016 à 18h au 21 juillet 2016 à 23h. Chaque souscription à une obligation sera constatée par la remise d'un bulletin à l'Émetteur et par le paiement du prix de souscription correspondant sur le compte de l'Émetteur, au terme de la souscription.

Les souscriptions seront enregistrées et horodatées sur la base du "premier arrivé premier servi", jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire.

### **10. Exercice du droit de souscription**

L'exercice du droit de souscription sera constaté par la remise d'un bulletin de souscription qui devra être remis à la Société avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

### **11. Prix d'émission**

Les obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix de 1 € (un euro), payable en totalité à la souscription. Elles seront souscrites par tranche de 1.000 obligation(s), soit 1.000 €, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de 3.000 obligation(s), soit 3.000 €, exception faite du dernier souscripteur horodaté.

### **12. Versement des souscriptions**

Les souscriptions seront reçues au siège social de PARTHENA MONTREUIL PANORAMA et les versements effectués sur le compte bancaire de PARTHENA MONTREUIL PANORAMA.

Le prix d'émission sera payable en totalité à la souscription, par versement en numéraire.

Dans le cas où la somme recueillie pour la souscription ne correspondrait pas au montant prévu mais serait au minimum égale à 500.000 €, le Président limitera l'emprunt au montant des souscriptions reçues avec l'accord du Représentant de la Masse et émettra les Obligations correspondantes sur la base de la même valeur nominale. A défaut, l'emprunt obligataire sera annulé et les versements reçus par la Société restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de quinze (15) jours calendaires.

### **13. Remboursement**

Le remboursement complet de l'emprunt se fera après achèvement et livraison de l'opération immobilière, et au plus tard le 30/07/2018, sauf mise en œuvre de la faculté de prorogation mentionnée à l'article 4. Le remboursement est par ailleurs conditionné au complet remboursement des financements bancaires mis en place pour la réalisation du programme immobilier.

En outre, la Société se réserve la possibilité de procéder - à compter du douzième (12<sup>ème</sup>) mois suivant son émission et quel que soit le motif - au remboursement anticipé partiel (la moitié) ou total de l'emprunt. Dans ce cas la Société en avertira les obligataires par écrit au moins 15 jours avant la date de remboursement prévue.

### **14. Inaliénabilité et cessibilité des obligations**

Les Obligations sont inaliénables jusqu'au 1er septembre 2016. Les souscripteurs seront informés du caractère peu liquide de leur investissement jusqu'au complet remboursement des Obligations.

#### **15. Régime fiscal**

Les titres seront remboursés et les intérêts payés sous déduction des impôts que la loi met ou mettra à la charge des titulaires.

#### **16. Service des titres**

Le service des titres sera assuré par la Société.

#### **17. Établissement chargé du service financier**

Le remboursement des titres et le paiement des intérêts seront effectués par la Société en coordination avec la société SOCFIREV, représentant de la masse des obligataires.

### **Troisième décision**

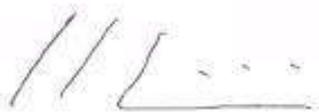
Le Président décide que la souscription aux 750.000 obligations, dont il vient d'arrêter les caractéristiques, sera réservée à des investisseurs tiers présentés par la société SOCFIREV, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 36 rue de Courcelles à Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Mowgli FRERE.

### **Quatrième décision**

Le Président avisera la société SOCFIREV de l'émission de l'emprunt obligataire dont il vient de fixer les conditions et modalités. Il recueillera les souscriptions et constatera la réalisation de l'émission lorsque le montant des souscriptions reçues atteint le montant de l'emprunt prévu ou, le cas échéant, limitera l'emprunt au montant des souscriptions reçues conformément aux dispositions du paragraphe 12 du contrat d'émission.

o O o O o

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par le Président.



**Patrick CHEREIL de la RIVIÈRE,  
Président**



**EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE 2016**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE DESIGNÉ EN APPLICATION  
DE L'ARTICLE L. 228-39 DU CODE DE COMMERCE**

**VERIFICATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF  
AU 20 JUIN 2016**

**PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA**  
SAS au capital de 1 000 €

22/24, rue de Courcelles  
**PARIS VIIIe**

 **GROUPE Y**  
*Boisseau*  
[www.groupey.fr](http://www.groupey.fr)

**PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA**  
SAS au capital de 1 000 €  
22/24, rue de Courcelles  
**PARIS VIIIe**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE**  
**DESIGNE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 228-39 DU CODE DE COMMERCE**  
**DANS LE CADRE DE L'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE**  
**VERIFICATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF AU 20 JUIN 2016**

**PARTHENA –  
MONTREUIL PANORAMA**

Rapport du Commissaire désigné  
en application de l'article L. 228-39  
du Code de commerce  
Emission d'un emprunt obligataire  
Vérification de l'actif et du passif  
au 20 juin 2016

**Au Président,**

En exécution de la mission prévue à l'article L. 228-39 du Code de commerce qui nous a été confiée suivant décision de l'associé unique en date du 16 mai 2016, nous avons établi le présent rapport sur la vérification de l'actif et du passif de votre société, tels qu'ils résultent de l'état joint.

Cette mission s'inscrit dans le cadre de l'émission par votre société, la **SAS PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA**, d'un emprunt obligataire destiné au financement d'une opération immobilière à réaliser par la **SCCV MONTREUIL PANORAMA 244, rue de Romainville à MONTREUIL (Seine Saint-Denis)**

Cet emprunt présente les caractéristiques suivantes :

- Montant** : 750 000 €, composé de 750 obligations ne donnant pas accès au capital, d'une valeur nominale de 1 000 €, avec un montant minimum de souscription de trois obligations, soit 3 000,- €
- Durée** : Les obligations seront émises le 26 juillet 2016 pour une durée qui prendra fin 24 mois plus tard.
- Intérêts** : Le taux d'intérêt des obligations est fixé à 10 % l'an ; cet intérêt sera payable en une seule fois à la date de remboursement de l'emprunt.

L'état de l'actif et du passif de la société au 20 juin 2016 a été établi par vos soins. Il nous appartient, sur la base de notre vérification, d'exprimer une conclusion au regard de la détermination de cet actif et de ce passif conformément aux règles et principes comptables français.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à apprécier si l'actif et le passif de la société, tels qu'ils figurent dans l'état établi, sont déterminés conformément aux règles et principes comptables français et font l'objet d'une information appropriée compte tenu du contexte dans lequel l'émission d'obligations est envisagée.



**SIÈGE SOCIAL :**  
**LA ROCHE-SUR-YON**  
52 rue Jacques-Yves Cousteau  
Bâtiment A, BP 409  
85010 LA ROCHE-SUR-YON  
Tél : 02 51 62 22 01  
Fax : 02 51 62 20 43

**LUÇON**  
59 avenue Emile Beaudouin  
BP 243  
85400 LUÇON  
Tél : 02 51 56 02 78  
Fax : 02 51 56 97 47

SAS au capital de 138 540 € - RCS LA ROCHE-SUR-YON 8795 443 994 - APE 6920 Z - TVA FR 24 795 443 994  
Membre indépendant du réseau NEXIA  
Membre du groupement CABINETS PARTHENA/RCSI Membre du groupement ATH



[www.groupepy.fr](http://www.groupepy.fr)

PARTHENA –  
MONTREUIL PANDRAMA

Rapport du Commissaire désigné  
en application de l'article L. 228-  
39 du Code de commerce  
Emission d'un emprunt obligataire  
Vérification de l'actif et du passif  
au 20 juin 2016

Une telle vérification s'analyse comme le contrôle des éléments constitutifs du patrimoine de la société, notamment au regard des assertions habituellement retenues pour l'établissement des comptes. Elle consiste également à apprécier l'incidence éventuelle, sur l'actif et le passif des événements survenus entre la date à laquelle a été établi l'état correspondant et la date de notre rapport.

**Nous n'avons pas d'observation à formuler sur l'actif et le passif de la société, déterminés conformément aux règles et principes comptables français.**

Fait à la Roche-sur-Yon  
le 23 juin 2016  
Emmanuel BOQUIEN  
COMMISSAIRE DESIGNÉ EN APPLICATION  
DE L'ARTICLE L. 228-39 DU CODE DE COMMERCE



 **GROUPE Y**  
Bourse

SAS PARTHENA-MONTREUIL PANORAMA  
capital social de 1 000 euros

BILAN au 20/06/2016

ACTIF en Euros	20/06/16	PASSIF en Euros	20/06/16
Capital souscrit non appelé	0	Capitaux propres	441
Immobilisations incorporelles	0	dont résultat de l'exercice	-559
Immobilisations corporelles	0	Autres fonds propres	0
Immobilisations financières	0	Provisions pour risques et charges	0
Total actif immobilisé	0		
Stocks		Dettes financières	
Créances clients		Dettes fournisseurs	
Autres créances	79	Autres Dettes	
Trésorerie actif	362		
Total actif circulant	441		
Comptes de régularisation		Comptes de régularisation	0
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>441</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>441</b>

Le Président

  
**PARTHENA**  
**MONTREUIL PANORAMA**  
22-24 rue de Courcelles - 75008 PARIS  
Tél : 01 42 89 29 66 - Fax : 01 45 63 53 08  
SAS au capital de 1.000 € -  
818 380 388 RCS PARIS

## **PARTHENA – MONTREUIL PANORAMA**

Société par Actions Simplifiée  
au capital de 1.000 euros  
Siège social :  
22-24 rue de Courcelles  
75008 PARIS

---

R.C.S. PARIS 818 380 388

### **Annexe aux comptes établis au 20 juin 2016**

#### Principes, règles et méthodes comptables :

Les comptes au 20 juin 2016 ont été établis conformément aux dispositions du règlement ANC n°2014-03.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables, indépendance des exercices.

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

#### Capital social

Le capital social de la société est composé de 1000 actions de un euro (1€) de nominal, libérées intégralement au 20 juin 2016.

#### Autres informations

La société a été immatriculée le 15 février 2016 et n'a pas d'activité à ce stade.  
Le premier exercice social se terminera le 31 décembre 2016.

