



Document d'Information Réglementaire dans le cadre d'une offre de financement participatif



DIVIPRO TRANSAC SAS

Document d'information réglementaire. Ce document constitue l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2014-12

SOMMAIRE

1. Activité de l'émetteur.....	3
1.1 Activité de l'émetteur.....	3
2. Risques liés à l'activité de l'émetteur.....	4
3. Capital social.....	6
4. Titres Offerts à la Souscription.....	6
4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription.....	6
4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription.....	8
4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription.....	8
4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre.....	8
5. Relations avec le teneur de registre de la société.....	8
6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet.....	9
B. INFORMATIONS PRESENTÉES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET.....	10
1. Modalités de souscription.....	10
2. Frais.....	11
C. REVENTES ULTERIEURES DES OBLIGATIONS OFFERTES A LA SOUSCRIPTION.....	13

A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR

SAS DIVIPRO TRANSAC

Société par Actions Simplifiée

Capital : 10.000 euros

Siège Social : 7 rue Jean Charcot – 44115 Basse Goulaine

Immatriculée 801 439 670 au RCS de Nantes

Représentée par son président Monsieur David PENEAU

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

1. Activité de l'émetteur

1.1 Activité de l'émetteur

La SAS DIVIPRO TRANSAC a pour objet :

- Toutes activités d'aménagement et de mise en valeur de lotissements et biens immobiliers
- L'activité de marchand de biens, l'achat et la vente de terrains à bâtir, ainsi que toute transactions immobilières, toutes opérations de lotissement, construction et promotion pour toute réalisation immobilière, acquisition, mise en valeur, aménagement, administration, exploitation, location, vente, échange de tous biens et droits immobiliers
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage
- La prise de participation au capital de toute société créée ou à créer et la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières et titres avec notamment vocation de promouvoir et d'aider à la réalisation de leurs objectifs économiques par toutes prestations de services spécifiques,
- La réalisation de prestations administratives, commerciales, techniques ou intellectuelles
- La prise, l'acquisition, l'exploitation, la concession, l'attribution, en France ou à l'étranger, de toutes licences, brevets, marques se rattachant à son objet, qu'elle en soit propriétaire ou non, ainsi que l'achat et la vente de tout matériel nécessaire à leur mise en œuvre
- Toutes interventions en matière de formation
- Et d'une façon générale, toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utiles à cet objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation

Afin de financer le développement de ses activités, la Société entend procéder à l'émission de l'emprunt obligataire décrit ci-dessous, pour un montant brut de 200.000 € avec un seuil de faisabilité de 200.000 €.

Montant unitaire de la coupure : 1 €

Plus particulièrement le produit de l'émission sera utilisé pour financer la réalisation de projets immobiliers conformes à la description suivante : opérations de marchands de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur DIVIPRO, consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Nantes, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la revente des bâtis ainsi que des terrains-à-bâtir

En cliquant sur les liens suivants, vous accéderez :

- > [Aux comptes existants de la SAS DIVIPRO TRANSAC \(l'émetteur\)](#)
- > [Au tableau de l'endettement de la SAS DIVIPRO TRANSAC \(l'émetteur\)](#)
(La SAS n'a aucune dette)
- > [Aux statuts de la SAS DIVIPRO TRANSAC \(l'émetteur\)](#)
- > [Au curriculum vitae du représentant légal de la SAS DIVIPRO TRANSAC \(l'émetteur\)](#)
- > [A l'organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe](#)
- > [A l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction](#)

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : SOCFIREV – 36, rue de Courcelles – 75008 PARIS

2. Risques liés à l'activité de l'émetteur

Il n'y a pas de rentabilité sans risque. Sur un projet immobilier, de nombreux paramètres entrent en jeu, et des impondérables peuvent survenir. Etant entendu qu'un promoteur fera tout son possible pour prévenir ces risques et en limiter l'impact : assurances, études de marché, établissement de diagnostics, ligne de budget couvrant les aléas, etc...

Les risques pesant sur la SAS DIVIPRO TRANSAC en raison de son domaine d'activité sont des risques liés aux opérations immobilières qu'elle initie :

- Risques liés au chantier : dépassement de budget / travaux supplémentaires non anticipés ; surcoûts entraînés par un retard de livraison, sinistres en cours de chantier ; hausse des coûts de construction/rénovation, ...
- Risques liés à la commercialisation : révision des prix de vente à la baisse, absence d'acquéreurs, ...
- Risques liés à la dépendance de l'activité à des hommes clés

- Risques financiers : risques sur la marge des projets du fait d'un dépassement des coûts des travaux ou de prix de vente revus à la baisse. Risques de défaillance de l'opérateur immobilier.
- Risques juridiques : risques de recours, de non autorisations administratives, ...

L'investissement via la souscription d'obligations dans une société dont l'objet est la réalisation d'opérations de marchand de biens comporte un risque. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la réalisation des objectifs de la Société ou même le remboursement du capital investi dans cette dernière.

SOCFIREV attire l'attention de la communauté d'investisseurs sur les risques que comporte un investissement dans des obligations émises par la Société qui ne seront pas admises sur un marché réglementé ou organisé.

Risque de faisabilité de l'émission obligataire

La réussite de l'émission obligataire ne sera constatée que si :

- Le seuil de faisabilité de 200.000 € est atteint à l'issue de la période de souscription
- La souscription n'a pas été retirée dans l'intérêt des investisseurs

Risque lié à la situation financière :

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la SAS DIVIPRO TRANSAC 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.

Risques de liquidité

Risque sur la durée d'immobilisation des fonds investis du fait d'une durée plus importante que prévue des opérations de marchand de biens initiées.

Risques liés aux obligations à taux fixe émise

Tableau de l'endettement

La SAS a, au 31/12/2108, n'a contracté aucun emprunt bancaire

Risques liés au crédit de l'émetteur

Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Emetteur, correspondant à l'incapacité de l'Emetteur de remplir ses obligations financières au titre du Contrat d'émission obligataire, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Emetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Risque de remboursement anticipé

Le remboursement anticipé peut entraîner pour les Porteur un rendement inférieur à leurs attentes.

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

3. Capital social

La présente offre ne donne pas accès au capital social de l'émetteur.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la société](#)

Le capital social de la Société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la Société demeurera inchangé et sera donc 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.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder :

- [Aux statuts de la SAS DIVIPRO TRANSAC \(l'émetteur\)](#)

La Société dispose d'un actionnariat stable. Les principaux actionnaires de cette dernière sont :

- Monsieur David PENEAU détenant [100% du capital et 100% des droits de vote](#)

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 DIVIPRO TRANSAC
- Obligations nominatives et négociables
- Montant de l'emprunt : 200.000 € (seuil de faisabilité à 333.000 €)
- Prix d'émission de l'obligation : 1 €
- Souscription minimale : 1.000 obligations
- Souscription par tranche de 1.000 obligations au-delà

- Echéance : 12 mois après la date d'émission
- Remboursement : in fine (à l'échéance)
- Remboursement anticipé total du nominal et des intérêts, possible à tout moment avec un minimum de 6 mois d'intérêts
- Prorogation possible : 6 mois dans les mêmes conditions
- Coupon : 12% avec capitalisation des intérêts

Etant entendu que le montage utilisé étant un montage obligataire, les droits attachés aux obligations proposées à la souscription sont les suivants :

- Droit de vote : aucun
- Droit financier : aucun
- Droit d'accès à l'information : documents sociaux par le biais du représentant de la Masse

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.

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

SOCFIREV, dont le siège social est sis 36 rue de Courcelles, 75008 PARIS, est nommé représentant de la masse des obligataires.

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Emetteur ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale.

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

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.

A noter : les obligations émises ne donneront pas accès au droit de vote ni au dividende et ne sont pas fongibles avec des titres d'une catégorie existante décrite au III

« 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 la SAS DIVIPRO TRANSAC](#)
- > [Contrat d'émission obligataire](#)

> [Décision d'émission des obligations](#)

Les dirigeants de l'émetteur 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

Aucun engagement de liquidité n'est donné sur les obligations offertes à la souscription. Il sera de votre ressort de trouver, le cas échéant, un cessionnaire en mesure de procéder au rachat de vos obligations souscrites au cours de la présente offre.

4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des obligations émises par des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- Insolvabilité de l'emprunteur : la capacité de l'émetteur de faire face à ses engagements ne peut être garantie
- Risque de perte totale ou partielle du capital investi
- Risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible
- Le retour sur investissement dépend de la réussite des activités de la société
- Risque de taux : la durée du prêt obligataire est de 12 mois, vous devrez immobiliser la somme prêtée jusqu'au remboursement. Toute hausse des taux pendant cette période peut entraîner une perte d'opportunité.

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

Monsieur David PENEAU, personne physique, 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 DIVIPRO TRANSAC**, principal et intérêts compris.

- [Garantie à Première Demande](#)

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

Les obligations sont inscrites au nom de leur propriétaire dans un registre tenu par l'émetteur.

Le registre des titres de la Société sera tenu par M David PENEAU, président de la SAS DIVIPRO TRANSAC.

Les attestations d'inscription en compte seront délivrées aux investisseurs à l'adresse e-mail qu'ils ont renseignée lors de leur inscription sur le site immocratie.com. Ces attestations ne seront délivrées qu'une fois que l'opération d'émission sera réalisée.

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

Sans objet

Confidentiel

B. INFORMATIONS PRESENTÉES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET



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

Conseiller en investissements participatifs 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

Avant de souscrire, l'investisseur doit prendre connaissance du présent document. Il accède ensuite au bulletin de souscription, qu'il remplit et signe électroniquement avec le code SMS reçu sur son téléphone portable (le SMS est envoyé sur le numéro renseigné par l'investisseur dans son compte immocratie).

Il règle ensuite les honoraires de conseil (s'il y en a) dus à Socfirev (immocratie) et accède enfin aux instructions de versement des fonds (instructions présentes sur la dernière page du process de souscription et envoyées de surcroît par mail à l'investisseur).

Ces instructions indiquent :

- Le montant souscrit à verser
- La date butoir de versement
- 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. L'ouverture de la période de sur-souscription déclenche l'envoi d'un mail de relance à tous les souscripteurs n'ayant pas finalisé leur souscription (fonds non reçus). Une fois la sursouscription ouverte 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.

Si le montant des souscriptions n'atteint pas le seuil de Faisabilité avant la fin de la Période de Souscription, l'Offre de Financement Participatif est annulée, les Honoraires de Conseil réglés lors de la demande de souscription ainsi que les fonds versés sont alors remboursés dans les 72 heures ouvrées après la date de fin de la Période de Souscription. Les souscripteurs sont prévenus par mail de l'annulation de l'offre. SOCFIREV procède au remboursement des honoraires perçus par virement sur le compte carte bancaire débité et au remboursement des fonds versés par virement bancaire sur le compte dont l'investisseur a fourni le RIB au moment de sa souscription.

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 :

10 mars 2019	Mise en ligne du projet
13 mars 2019	Ouverture de la souscription et appel des fonds
1 ^{er} avril 2019 (au plus tard)	Fin de la période souscription
1 ^{er} avril 2019 (au plus tard)	Résultat de la souscription (succès ou insuccès)
1 ^{er} avril 2019 (au plus tard)	Information individuelle de l'effectivité de la souscription
2 avril 2019 (au plus tard)	Information de la date effective d'Emission des Obligations

2. Frais

Frais à la charge des investisseurs :

- Frais d'entrée : les investisseurs payent des **honoraires de conseil** à SOCFIREV (0% HT du montant souscrit) au moment de leur souscription. Ce paiement électronique vaut pour confirmation de souscription.
- Frais de gestion : aucun
- Frais de sortie : aucun

Frais à la charge de SAS DIVIPRO TRANSAC

SOCFIREV (immocratie) facture 10.000 € HT à SAS DIVIPRO TRANSAC si la collecte aboutit

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

Scénarii de performance après 12 mois	Montant de la souscription initiale (en euros)	Montant du remboursement après 12 mois (en euros)	Montant total des frais facturés sur 12 mois (en euros)
Scénario pessimiste : dépôt de bilan de l'émetteur	1 000	0	0
Scénario intermédiaire : remboursement du nominal uniquement	1 000	1000	0
Scénario optimiste : remboursement du nominal et versement des intérêts	1 000	1120	0

Les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement.

Les performances attendues de TRI sont indiquées nettes de frais.

Aucun frais n'est facturé en cas de non réalisation de l'offre.

Les impôts et taxes dont l'investisseur est redevable n'ont pas été pris en compte dans les calculs présentés ici.

C. REVENTES ULTERIEURES DES OBLIGATIONS OFFERTES 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 DIVIPRO TRANSAC doivent être formulées sur la plateforme immocratie.com via le bulletin de souscription électronique repris ci-dessous.

SAS DIVIPRO TRANSAC

Société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros
Siège Social : 7 rue Jean Charcot – 44115 Basse Goulaine
Immatriculée 801 439 670 au RCS de Nantes

EMISSION OBLIGATAIRE

BULLETIN DE SOUSCRIPTION SAS DIVIPRO TRANSAC

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 SAS DIVIPRO TRANSAC décrites dans le contrat accompagnant ce bulletin de souscription
- Du document d'information réglementaire, constituant l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2014-12, 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 deeuros (nombre d'obligations souscrites x [PRIX] € par obligation, en chiffres), en totalité et sans délai lors de l'appel de fonds :

- par virement sur le compte de la société SAS DIVIPRO TRANSAC dont l'IBAN me sera fourni au moment de l'appel des fonds

Bon pour souscription de XXXX obligations

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

Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de **200 000 € €** composé de **200 000** obligations

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire (l' "**Emprunt Obligataire** ") est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L 411-2-I bis du Code monétaire et financier. L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués l'accès restreint et progressif au site internet www.immocratie.com ayant précédé l'accès au présent document.

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L.621-8 à L. 621-8-3 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

DIVIPRO TRANSAC, Société par Actions Simplifiée au capital de **10 000€ €**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Nantes** sous le numéro **801 439 670**, dont le siège social est situé **7 rue Jean Charcot 44115 Basse Goulaine** représentée par son **Président, Monsieur David Peneau** (l' "**Émetteur** ").

L'Émetteur ayant établi plus de deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce, la présente émission est dispensée 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 des associés de l'Émetteur en date du **11 mars 2019**.

2. MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de **200 000 €**. Il est divisé en **200 000** 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 200 000 €** (le "**Seuil de faisabilité** "), toutes les souscriptions seront automatiquement annulées de facto et les versements reçus par l'Émetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de onze (11) jours ouvrés à compter de la clôture de la Période de Souscription.

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 **1 000** obligation(s), soit **1 000 €**, et avec un maximum de souscription pour chaque Porteur de **200 000** obligation(s), soit **200 000 €**.

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE **1**

NP

6. MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la **Société par Actions Simplifiée DIVIPRO TRANSAC** sis **7 rue Jean Charcot 44115 Basse Goulaine**

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

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'Émission"). Elles portent jouissance à compter de la Date d'Émission.

7. DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux **200 000** Obligations sera ouverte du **11 mars 2019** au **31 mars 2019** (la "**Période de Souscription**"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. S'il le juge utile, l'Émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du **1 avril 2019**.

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'Émetteur et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant sur le compte de l'Émetteur.

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 sur-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^{er} arrivé, 1^{er} servi". Pour faciliter l'arbitrage entre les dossiers, seuls les versements des fonds par virement bancaire sont acceptés. En cas de réception des fonds 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 **2 avril 2019** (la "**Date d'Émission**").

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

Le présent Emprunt Obligataire débutera à la Date d'Émission et prendra fin **12 mois** plus tard (la "**Date d'échéance**").

Par exception, l'Émetteur pourra proroger l'Emprunt Obligataire, avec l'autorisation expresse du Représentant de la Masse, et une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de **6 mois supplémentaires**, dans les mêmes conditions, à condition d'en informer les porteurs d'Obligations **2 mois** au moins avant l'échéance normale de l'Emprunt Obligataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel adressé au Représentant de la Masse. 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 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.

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 non assortis de sûretés de l'Émetteur 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 de l'Émetteur existant à la date de signature du présent contrat.

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE **2**

11. GARANTIE AUTONOME PREMIÈRE DEMANDE

Monsieur David Peneau, Personne Physique, né le 10/01/1970 à Nantes (44), résidant au 32 G route de la Filée 44840 Les Sorinières s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

12. INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (Incluse) jusqu'à la Date d'Échéance (exclue) au taux de **12,00%** (le "**Taux d'Intérêt**") l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

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

Mr : Montant à rembourser, Mi : Montant investi, TRI : Taux de Rendement Interne (**12,00%**), 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 Obligataire 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, après l'émission obligataire, au remboursement anticipé total des obligations souscrites à tout moment avant leur Date d'Échéance (la "Date de Remboursement Volontaire" ou 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.

Le "Montant de Remboursement Volontaire" sera égal, pour chaque Obligation en Euros arrondi au centime d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro supérieur), à cent (100) pour cent de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue).

Le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de **6 mois** d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus à l'article 12 du présent contrat. Une pénalité de remboursement anticipé sera prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :

$$MRV \times [1 + T \times ((D-d)/365)] - MRV$$

ou

MRV = montant de remboursement volontaire pour chaque obligation

T = taux de **0,00%**

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, adressée 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 :

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE **3**

1. 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
2. en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans tout projet ne répondant pas aux critères suivants : **opérations de marchands de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur DIVIPRO, consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Nantes, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la revente des bâtis ainsi que des terrains-à-bâtir** ; ou
3. en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur pour un montant supérieur à 80% du montant collecté constaté ou supérieur à 100.000 € dans un même projet, sans autorisation expresse du Représentant de la Masse ; ou
4. en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans un projet nécessitant une autorisation d'urbanisme qui n'aurait pas été purgée le jour de l'utilisation des fonds ; ou
5. en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans un projet nécessitant une éviction de locataire ; ou
6. en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans un projet nécessitant des fonds pour travaux dépassant 33% du coût de revient dudit projet ; ou
7. en cas d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse du compte bancaire de l'Émetteur, exclusivement dédié aux fonds reçus via la présente émission obligatoire ; ou
8. en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme n'ayant pas comme utilisation directe et justifiable :
 - a. soit l'immobilisation d'un bien immobilier dans le cadre d'une opération immobilière telle que définie au (2) du présent article,
 - b. soit l'acquisition d'un bien immobilier dans le cadre d'une opération immobilière telle que définie au (2) du présent article,
 - c. soit la rénovation d'un bien immobilier dans le cadre d'une opération immobilière telle que définie au (2) du présent article ; ou
9. en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme à destination d'un autre compte bancaire de l'Émetteur, d'un compte bancaire d'un associé de l'Émetteur ou d'un compte bancaire d'une société détenue par l'Émetteur ou par un associé de l'Émetteur ; ou
10. 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 ;

L'Émetteur s'engage à communiquer sans délai au Représentant de la Masse toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce, dès qu'il en aura connaissance

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

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 4

RP

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 garantes 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. Décision de la Masse des Obligataires

Les décisions collectives des Porteurs sont prises :

- Soit en assemblée réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence, ou par correspondance, télécopie ou au moyen de tout autre support
- Soit par consultation écrite tel que le courrier électronique

Chaque Porteur a le droit de participer aux décisions collectives, en personne (au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence) ou par mandataire (au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence). Tout Porteur doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses obligations au jour de la décision collective.

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

e. Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur (via son représentant légal) 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.

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 5

MP

Une convocation indiquant la date, l'heure et le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressée par courrier électronique aux Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée pour une première convocation, au moins dix (7) jours calendaires pour une deuxième convocation.

f. Consultations écrites

En cas de délibération par voie de consultation écrite, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur doit adresser à chacun des Porteurs par voie postale ou électronique un bulletin de vote portant les mentions suivantes :

- sa date d'envoi aux Porteurs,
- la date à laquelle le Représentant de la Masse devra avoir reçu le bulletin de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception du bulletin sera de dix (10) jours calendaires à compter de la date d'expédition du bulletin de vote,
- la liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision,
- le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet),
- l'adresse postale ou électronique à laquelle doit être retourné le bulletin.

Chaque Porteur devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case sont cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Le défaut de réponse d'un Porteur dans le délai indiqué vaut abstention totale du Porteur concerné. Les voix du Porteur qui s'est abstenu ne rentrent pas dans le décompte des voix exprimées.

g. Délibérations en assemblée générale ou par voie de consultation écrite

La Masse des Porteurs 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 en justice, que ce soit en demande ou en défense, en référé ou au fond.

Elle 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 ces délibérations ne peuvent pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

La Masse des Porteurs 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.

h. Procès-Verbal des délibérations

Dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la tenue de l'Assemblée Générale ou réception du dernier bulletin de vote, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur établit, date et signe le procès-verbal des délibérations, lequel doit comporter l'identité des Porteurs ayant participé et le quorum atteint, la liste de documents soumis aux Porteurs, le texte des résolutions soumises aux votes et le résultat des votes.

i. 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.

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

20. SERVICE DES TITRES

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

21. ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER

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

22. AVIS

Toute communication adressée par l'Émetteur 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'Émetteur, 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.

23. UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la **Société par Actions Simplifiée DIVIPRO TRANSAC** pour financer la réalisation de projets immobiliers conformes à la description suivante : **opérations de marchands de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur DIVIPRO, consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Nantes, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la revente des bâtis ainsi que des terrains-à-bâtir**. Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligatoire au terme de la Période de Souscription.

L'Émetteur s'engage à renvoyer au Représentant de la Masse une fiche de suivi que ce dernier lui adressera mensuellement. Il s'engage à la renvoyer dans les quinze (15) jours calendaires suivant la demande du Représentant. Cette fiche devra contenir, s'il y a lieu, des informations concernant notamment les projets en cours, la justification des décaissements observés sur le compte et un état financier de l'Émetteur. En cas de manquement et s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception dudit manquement, l'Émetteur sera redevable, au profit de chacun des porteurs, d'une indemnité de **cinq cent (500) euros** qui sera due au moment du remboursement de l'emprunt obligatoire, tel que visé dans ce présent contrat. En outre, le Représentant de la Masse aura également la possibilité de rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité des obligations comme stipulé dans l'Article 15.

24. LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS

Les Obligations sont régies par le droit français.

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

25. 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.

26. 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.

27. FACTEURS DE RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS

Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation par l'Émetteur

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'Émetteur

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 7

Le remboursement des Obligations dépend de la réussite des projets financés, portés par la **Société par Actions Simplifiée DIVIPRO TRANSAC**. Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Émetteur. Par risque de crédit, on entend le risque que l'Émetteur soit incapable de remplir ses obligations financières ou titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Émetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de **DIVIPRO TRANSAC, Société par Actions Simplifiée** au capital de **10 000€**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Nantes** sous le numéro **801 439 670**, dont le siège social est situé **7 rue Jean Charcot 44115 Basse Goulaine**.

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 portant 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 : **11 Mars 2019**

L'émetteur : la **Société par Actions Simplifiée DIVIPRO TRANSAC**
représentée par son **Président Monsieur David Peneau**



CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE **8**



STATUTS SIGNES DE LA SAS DIVIPRO TRANSAC

*Copies certifiées conformes
le 17/06/2014*



LE SOUSSIGNE :

Monsieur David PENEAU

Né le 10 janvier 1970 à NANTES (Loire-Atlantique)

Demeurant 3, La Gondrie – 44140 AIGREFEUILLE SUR MAINE

A établi les statuts de la société par actions simplifiée qu'il a décidé d'instituer.

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires des actions ci-après créées une société par actions simplifiée régie par les dispositions légales applicables, ainsi que par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs actionnaires.

Elle ne peut faire publiquement appel à l'épargne.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- toutes activités d'aménagement et de mise en valeur de lotissements et biens immobiliers
- l'activité de marchands de biens, l'achat et la vente de terrains à bâtir, ainsi que toute transaction immobilières, toutes opérations de lotissement, construction et promotion pour toute réalisation immobilière, acquisition, mise en valeur, aménagement, administration, exploitation, location, vente, échange de tous biens et droits immobiliers,
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage

- la prise de participation au capital de toute société créée ou à créer et la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières et titres avec notamment vocation de promouvoir et d'aider à la réalisation de leurs objectifs économiques par toutes prestations de services spécifiques,

- la réalisation de prestations administratives, commerciales, techniques ou intellectuelles

- la prise, l'acquisition, l'exploitation, la concession, l'attribution, en France et à l'étranger, de toutes licences, brevets, marques se rattachant à son objet, qu'elle en soit propriétaire ou non, ainsi que l'achat et la vente de tout matériel nécessaire à leur mise en œuvre,

- toutes interventions en matière de formation

Et d'une façon générale, toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utiles à cet objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

La société peut prendre toutes participations et tous intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social.

Elle peut agir directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés et réaliser sous quelque forme que ce soit, les opérations entrant dans son objet.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société a pour dénomination sociale : **DIVIPRO TRANSAC**

Tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots "Société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS" et de l'énonciation du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **7 rue Jean Charcot - 44115 BASSE-GOULAIN**

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision du président qui est, dans ce cas, habilité à modifier les présents statuts dans ce sens ; le président devra, lors de la plus proche décision collective des actionnaires suivant la date de cette décision, tenir informés les actionnaires de ladite décision.

Le siège peut être transféré en tout autre lieu par décision collective des actionnaires.

Si la société vient à ne comporter qu'un seul actionnaire, la décision de transfert du siège social est prise par l'actionnaire unique.

ARTICLE 5 - DUREE

La société, sauf en cas de prorogation ou dissolution anticipée, aura une durée de 99 ans, à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Toute décision de prorogation de cette durée, dans la limite à chaque prorogation de 99 années, est prise par décision collective des associés dans les conditions de majorité prévues par les présents statuts.

Toute décision de dissolution anticipée est prise par décision collective des associés dans les conditions de majorité prévues par les présents statuts.

ARTICLE 6 - APPORTS

A la constitution de la société, le soussigné a fait apport d'une somme de CINQ MILLE EUROS (5 000 €), correspondant à dix mille (10 000) actions d'un euro (1 €) chacune, souscrites en totalité et libérées de moitié, ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire établi le 27 mars 2014 par la banque PARISMAUD.

La somme de 5 000 Euros a été déposée pour le compte de la société en formation, à la banque susvisée le 27.03.2014.

La libération du surplus interviendra en une ou plusieurs fois, sur décision du président, dans un délai maximum de cinq (5) ans à compter de l'immatriculation.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à DIX MILLE EUROS (10 000 €), divisé en dix mille (10 000) actions d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, de même catégorie.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi, par décision collective des actionnaires prise dans les conditions des articles 16 et 17 ci-après ou par décision de l'actionnaire unique.

Les actionnaires peuvent déléguer au président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation par émission d'actions à souscrire en numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé aux propriétaires des actions existantes, au prorata de leur participation dans le capital de la société, dans les conditions légales. Toutefois, les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision collective

des actionnaires portant augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 9 - FORME ET LIBERATION DES ACTIONS

1°) Forme

Les actions sont obligatoirement nominatives.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur des comptes et registres tenus à cet effet par la société. A la demande d'un actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

Les droits attachés aux actions indivises sont exercés par celui des indivisaires qui a été mandaté comme tel auprès de la société. La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la société dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la société, qu'à compter de sa notification à la société.

2°) Libération des actions

Les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, du quart au moins de leur valeur nominale sauf lors de la constitution de la société auquel cas elles doivent être libérées de la moitié au moins de leur valeur nominale. La libération du surplus intervient en une ou plusieurs fois sur décision du Président dans les conditions qu'il fixe et dans un délai qui ne peut excéder cinq ans à compter de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, pour le capital souscrit lors de la constitution, et, en cas d'augmentation du capital, à compter du jour où celle-ci est devenue définitive.

Les appels de fonds et la date à laquelle les sommes correspondantes doivent être versées sont portés à la connaissance des actionnaires quinze jours au moins avant l'époque fixée pour chaque versement par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, adressée aux actionnaires.

Le versement effectué lors de la souscription est constaté par un récépissé nominatif provisoire.

L'actionnaire qui n'effectue pas les versements exigibles sur les actions à leur échéance est, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, redevable à la société d'un intérêt de retard calculé jour après jour, à partir de la date de l'exigibilité, au taux légal en matière commerciale, majoré de trois points.

La société dispose, pour obtenir le versement de ces sommes, du droit d'exécution et des sanctions prévues par les articles L 228-27 et suivants du code de commerce.



ARTICLE 10 - MODALITES DE LA TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions sont négociables. Leur transmission s'opère à l'égard de la société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dénommé "registre des mouvements".

La société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement.

L'ordre de mouvement, établi sur un formulaire fourni ou agréé par la société, est signé par le cédant ou son mandataire.

ARTICLE 11 - CESSIION DES ACTIONS - DROIT DE PRÉEMPTION - AGREMENT

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la société ne comporte qu'un actionnaire.

Par cession d'action pour l'application du présent article, il faut entendre toute transmission d'actions, à titre onéreux ou gratuit, alors même que la cession aurait lieu par voie d'apport, fusion ou scission, dissolution de communauté entre époux, transmission par décès ou par voie d'adjudication publique, volontaire ou forcée, et alors même que la cession ne porterait que sur la nue-propriété ou l'usufruit, ainsi que toutes cessions de droits d'attribution ou de souscription à une augmentation de capital ou de renonciation au droit de souscription.

1 . Toutes les cessions d'actions, même entre actionnaires, sont soumises au respect du droit de préemption conféré à Monsieur David PENEAU dans les conditions définies au présent article.

1.1 . L'actionnaire cédant notifie au président de la société et à chacun des actionnaires, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en indiquant :

- le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix de cession ;
- l'identité de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, et s'il s'agit d'une personne morale les informations suivantes : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité des dirigeants, montant et répartition du capital.

La date de réception de cette notification fait courir un délai de deux mois, à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés sur les actions dont la cession est projetée, l'actionnaire cédant pourra réaliser librement ladite cession sous réserve de la procédure d'agrément prévue ci-après.

1.2 . Monsieur David PENEAU bénéficie d'un droit de préemption exercé par notification au président dans le délai d'un mois au plus tard de la réception de la notification du projet de cession visée au 1.1 ci-dessus. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant le nombre d'actions que l'actionnaire souhaite acquérir.



1.3 . A l'expiration du délai visé au 1.2 ci-dessus et avant celle du délai visé au 1.1 ci-dessus, le président notifie à l'actionnaire cédant par lettre recommandée avec accusé de réception, les résultats de la procédure de préemption.

Lorsque les droits de préemption sont inférieurs au nombre d'actions dont la cession est projetée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'actionnaire cédant est libre de réaliser l'opération au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification et aux conditions ainsi notifiées et sous réserve de la procédure d'agrément prévue ci-après.

1.4 . En cas d'exercice du droit de préemption, la cession doit intervenir dans le délai de deux mois contre paiement du prix mentionné dans la notification de l'actionnaire cédant.

2 . **Agrément** Les actions ne peuvent être cédées ou affectées en nantissement, même entre actionnaires, qu'après agrément préalable donné par décision collective des actionnaires, adoptée à la majorité des actions composant le capital.

La demande d'agrément doit être notifiée au président et à chaque actionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, après la purge du droit de préemption mentionné au 1 ci - dessus. Elle indique le nombre d'actions dont la transmission est envisagée, le prix de transmission, l'identité du bénéficiaire s'il s'agit d'une personne physique, et s'il s'agit d'une personne morale les informations suivantes : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité des dirigeants, montant et répartition du capital.

La décision des actionnaires sur l'agrément doit intervenir dans le délai de un mois à compter de la notification de la demande visée ci-dessus. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si aucune réponse n'est intervenue à l'expiration du délai ci-dessus, l'agrément est réputé acquis. Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

En cas d'agrément, la transmission projetée est réalisée par l'actionnaire titulaire aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. Le transfert des actions au profit du bénéficiaire agréé doit être réalisé dans les 60 jours de la notification de la décision d'agrément ; à défaut de réalisation du transfert des actions dans ce délai, l'agrément sera caduc.

En cas de refus d'agrément, la société doit, dans un délai de 3 mois à compter de la décision de refus d'agrément, acquérir ou faire acquérir les actions concernées soit par des actionnaires, soit par des tiers.

Lorsque la société procède au rachat des dites actions, elle est tenue dans les six mois de ce rachat de les céder, ou de les annuler au moyen d'une réduction de son capital social.

Le prix de rachat des actions par un tiers ou par la société est fixé d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord sur ce prix, celui-ci est déterminé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Toutes les transmissions d'actions effectuées en violation du présent article sont nulles.

ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES 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.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

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 et aux décisions des actionnaires.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires.

Le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les actionnaires en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations.

Cependant, il est expressément stipulé que le droit de vote appartient à l'usufruitier, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

ARTICLE 13 - PRESIDENCE DE LA SOCIETE

La société est dirigée et administrée par un président, personne physique ou morale, actionnaire ou non de la société.

Lorsqu'une personne morale exerce les fonctions de président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le président représente la société à l'égard des tiers.

Le président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom et pour le compte de la société dans la limite de l'objet social. Il est autorisé à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs, pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

Le premier président est Monsieur David PENEAU demeurant 3, La Gondrie – 44140 AIGREFEUILLE SUR MAINE.

Le président est nommé pour une durée indéterminée.

En cas de décès, démission ou empêchement du président d'exercer ses fonctions, supérieur à trois mois, il est pourvu à son remplacement par une personne désignée par décision collective des actionnaires.

Pendant la durée de son mandat, le président peut être révoqué par décision collective des actionnaires. La révocation du président doit être motivée.

Sauf décision contraire de la collectivité des associés, le président exerce son mandat à titre gratuit.

ARTICLE 14 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Si la société remplit les conditions légales d'appartenance à un groupe ou si elle vient à répondre à l'un des critères définis légalement et tirés du nombre de salariés, du chiffre d'affaires ou du total du bilan, le contrôle de la société est effectué dans les conditions fixées par la loi par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants désignés pour six exercices par décision collective des actionnaires.

ARTICLE 15 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

Conformément à l'article L. 227-10 du Code de commerce, et sauf le cas d'un actionnaire unique, le président, ou les commissaires aux comptes si la société est tenue d'en nommer, présentent à la collectivité des actionnaires un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L 233-3.

Les actionnaires statuent chaque année sur ce rapport, l'actionnaire intéressé participe au vote.

ARTICLE 16 - OBJET DES DECISIONS COLLECTIVES DES ACTIONNAIRES

Les opérations ci-après font l'objet d'une décision collective des actionnaires dans les conditions suivantes :

a - Décisions prises à l'unanimité

Toute décision requérant l'unanimité en application de l'article L. 227-19 du Code de commerce

b - Décisions prises à la majorité des deux tiers des actions composant le capital

. prorogation

- . dissolution et liquidation de la société
- . augmentation et réduction du capital
- . toute émission de valeurs mobilières donnant accès au capital social ou de valeurs mobilières composées comprenant notamment l'émission d'un emprunt obligataire ou d'obligations avec bons de souscription d'actions
- . fusion, scission et apport partiel d'actif
- . toutes modifications statutaires ne relevant pas de l'article L. 227-19 du Code de commerce
- . toutes les décisions soumises à l'approbation des actionnaires à cette majorité en application des dispositions des présents statuts

c - Décisions prises à la majorité de plus de la moitié des actions composant le capital

- . approbation des conventions visées à l'article L 227.10 du code de commerce
- . approbation des comptes annuels et affectation des résultats
- . approbation des comptes consolidés
- . toute distribution de dividendes, réserves ou acomptes sur dividendes
- . agrément des cessions d'actions
- . nomination et révocation du président
- . nomination des commissaires aux comptes
- . fixation de la rémunération du président et du directeur général
- . autorisation d'opérations de toute nature portant sur un immeuble ou fonds de commerce, notamment achat, vente, échange, apport, constitution de garanties (hypothèque ou nantissement)
- . toutes les décisions soumises à l'approbation des actionnaires à cette majorité en application des dispositions des présents statuts

Si la société vient à ne comprendre qu'un seul actionnaire, les décisions ci-dessus sont de la compétence de l'actionnaire unique.

Toutes les autres décisions sont de la compétence du président.

ARTICLE 17 - CONSTATATION DES DECISIONS COLLECTIVES DES ACTIONNAIRES

Les décisions collectives sont soumises aux actionnaires par le président.

Tout actionnaire peut demander au président de soumettre sous 60 jours un projet à décision collective.

Chaque actionnaire a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par mandataire. Chaque action donne droit à une voix. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent.

Un actionnaire personne physique ne pourra se faire représenter que par un autre actionnaire ou son conjoint. Un actionnaire personne morale ne pourra se faire représenter que par un de ses dirigeants ou un autre actionnaire.

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés sur des registres tenus conformément aux dispositions légales en vigueur. Les copies ou extraits des délibérations des actionnaires sont valablement certifiées conformes par le président. Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement faite par le liquidateur.

Les décisions collectives des actionnaires sont constatées au choix du président par une assemblée générale, par une consultation par correspondance, ou par un acte unanime des actionnaires.

Par exception, les décisions qui ont pour objet de statuer sur les comptes annuels et l'affectation du résultat, doivent être constatées par une assemblée générale. À cet effet, le président doit convoquer les actionnaires et les commissaires aux comptes dans les six mois de la clôture de l'exercice social, ou dans le délai fixé par décision de justice.

a - Assemblée générale

L'assemblée est convoquée par le président, par tous moyens 15 jours avant la date de réunion.

La convocation comporte l'indication de l'ordre du jour, de l'heure et du lieu de la réunion.

L'assemblée est présidée par le président de la société. À défaut, elle élit son président. L'assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires

Une feuille de présence est tenue à chaque assemblée, et il est dressé un procès-verbal de la réunion qui est signé par les associés).

Le commissaire aux comptes est convoqué à toutes les assemblées générales par lettre recommandée avec accusé de réception.

b - Consultation par correspondance

En cas de consultation par correspondance, le texte des résolutions est adressé à chacun des actionnaires par tous moyens. Les actionnaires disposent d'un délai de 30 jours à compter de la réception des projets de résolutions pour émettre leur vote par tous moyens. L'actionnaire n'ayant pas répondu dans le délai de 30 jours à compter de la réception des projets de résolutions est considéré comme ayant approuvé ces résolutions.

Le résultat de la consultation par correspondance est consigné dans un procès-verbal établi et signé par le président. Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque actionnaire.

c - Acte unanime des actionnaires

Une décision collective peut résulter du consentement unanime des actionnaires exprimé par leur signature apposée sur un acte écrit.

ARTICLE 18 - DROIT DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION

À toute époque de l'année, un actionnaire peut se faire adresser copie des documents suivants relatifs aux trois derniers exercices clos avant sa demande, savoir :

- les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe)
- les rapports des commissaires aux comptes
- les décisions collectives des actionnaires.

Entre la date de proposition d'une décision collective, et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la date de la décision collective, un actionnaire peut se faire adresser copie des documents suivants relatifs à ladite décision, savoir :

- le texte de la décision proposée
- l'exposé des motifs de la décision proposée. S'il s'agit de l'assemblée générale qui a pour objet de statuer sur les comptes annuels, cet exposé prend le nom de rapport de gestion, et rend compte de la situation et de l'activité de la société durant l'exercice écoulé, et expose son évolution prévisible. Le rapport de gestion répond aux dispositions légales et réglementaires.
- s'il s'agit de l'assemblée générale qui a pour objet de statuer sur les comptes annuels, l'actionnaire peut en outre se faire adresser copie des dits comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe), et des rapports des commissaires aux comptes relatifs aux dits comptes.

ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL

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

Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2015, et comprendra la période écoulée depuis la constitution.

Le Président arrête les comptes annuels conformément aux lois et usages du commerce.

Une assemblée annuelle, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, doit être réunie chaque année dans les six mois de la clôture de l'exercice social. Le Président établit un rapport d'activité de l'exercice présenté aux actionnaires à l'occasion de l'assemblée annuelle d'approbation des comptes.

ARTICLE 20 - AFFECTATION DES RESULTATS

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

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé :

- la dotation à la réserve légale. Ce prélèvement cesse lorsque le fonds de réserve légale aura atteint le dixième du capital social, mais reprendra son cours si pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte ;

- toutes sommes à porter en réserves en application de la loi.

Le solde augmenté du report à nouveau bénéficiaire constitue le bénéfice distribuable.

Le bénéfice distribuable est à la disposition de l'assemblée générale pour, sur proposition du président, être en totalité ou en partie, réparti aux actions à titre de dividende, affecté à tous comptes de réserves ou d'amortissement du capital ou être reporté à nouveau.

Les réserves dont l'assemblée générale a la disposition pourront être distribuées en totalité ou en partie après prélèvement du dividende sur le bénéfice distribuable.

ARTICLE 21 - COMITE D'ENTREPRISE

Les délégués du comité d'entreprise exercent les droits qui leur sont attribués par la loi auprès du président.

ARTICLE 22 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La liquidation de la société sera effectuée conformément aux lois et règlements. Le boni de liquidation est réparti entre les actionnaires proportionnellement au nombre de leurs actions.

ARTICLE 23 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre actionnaires et la société, soit entre actionnaires eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 24 - ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Un état des actes accomplis à ce jour pour le compte de la société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la société et revêtu de la signature de l'actionnaire unique, est annexé aux présents statuts.

La signature des statuts emportera, par la société, reprise de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine, lorsque l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés aura été effectuée.

ARTICLE 25 - PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés au président à l'effet de signer l'insertion relative à la constitution de la société dans un journal d'annonces légales et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer toutes autres formalités.

ARTICLE 26 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la société.

Fait à Aigrefeuille Sur Maine
En quatre exemplaires originaux
Le 27 mars 2014

M. David PENEAU

« Bon pour acceptation des fonctions de Président »

*Bon pour acceptation des fonctions
de Président.*



Enregistré à : SIE DE NANTES SUD EST - ENREGISTREMENT
Le 01/04/2014 Bordereau n°2014/1 005 Case n°42
Enregistrement : Exonéré Pénalités : Ret 4422
Total liquidé : zéro euro
Montant reçu : zéro euro
L'Agent administratif des finances publiques



Gilbert L. Boudreau
Agent administratif des finances publiques

DIVIPRO TRANSAC

Société par actions simplifiée

Au capital de 10 000 Euros

Siège social : 7 rue Jean Charcot

44115 BASSE-GOULAIN

(en cours d'immatriculation)

**LISTE DES SOUSCRIPTEURS DES ACTIONS DE NUMERAIRE
ET ETAT DES VERSEMENTS**

IDENTITE DES SOUSCRIPTEURS	NOMBRE D'ACTIONS SOUSCRITES	MONTANT DES ACTIONS SOUSCRITES	MONTANT DES VERSEMENTS EFFECTUES
David PENEAU	10 000	10 000 €	5 000 €
TOTAL	10000	10 000 €	5 000 €

De la présente liste, il ressort que les 10 000 actions de numéraire de la société DIVIPRO TRANSAC représentant un montant nominal de 1 Euro chacune, ont été souscrites par une personne et libérées de moitié lors de la constitution.



GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

LES SOUSSIGNÉS

Monsieur David Peneau, Personne Physique, né le 10/01/1970 à Nantes (44), résidant au 32 G route de la Filée 44840 Les Sorinières,

Ci-après dénommée le " **Garant** "

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** ci-après défini et, en tant que tel, est le bénéficiaire de la présente garantie autonome à première demande,

Ci-après dénommée le " **le Bénéficiaire** ")

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Garant entend réaliser les projets immobiliers suivants : **opérations de marchands de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur DIVIPRO, consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Nantes, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la revente des bâtis ainsi que des terrains-à-bâtir** (les " Projets Immobiliers ")

Le Garant a constitué la société **DIVIPRO TRANSAC, Société par Actions Simplifiée** au capital de **10 000€**, immatriculée **801 439 670** au registre du commerce et des sociétés de **Nantes**, dont le siège social est situé **7 rue Jean Charcot 44115 Basse Goulaine** représentée par son **Président, Monsieur David Peneau**, afin de réaliser les Projets Immobiliers (La " **Société de Projet** ")

Afin d'obtenir une partie des financements nécessaires, la Société de Projet ainsi que le Garant ont prévu une émission obligatoire d'un montant nominal de **200 000 €** (l' " **Emprunt Obligatoire** ") émis par la Société de Projet.

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 **237 243 €**, en garantie de toutes les sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires par la Société de Projet aux souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire et/ou directement au Bénéficiaire.

ARTICLE 2. OPPOSABILITÉ

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE **1**



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. INDÉPENDANCE 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 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. DURÉE DE LA GARANTIE AUTONOME

La présente Garantie Autonome entrera en vigueur à compter de sa date de signature et prendra fin 90 jours après la date d'échéance de l'Emprunt Obligatoire (prorogée de 6 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. MODALITÉS 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 de la Société de Projet dans l'exécution de ses obligations de paiement au titre de l'Emprunt Obligatoire, 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. MODALITÉS 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 Obligatoire et/ou directement au Bénéficiaire. Les fonds doivent être versés en euros (EUR).

ARTICLE 7. TRIBUNAL COMPÉTENT

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. PUBLICITÉ

Le Bénéficiaire est autorisé à porter à la connaissance de tout souscripteur ou futur souscripteur de l'Emprunt Obligatoire 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.

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE **2**

M

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 **PARIS**, en 2 exemplaires originaux remis, l'un au Bénéficiaire, l'autre au Garant

Le **11 Mars 2019**

Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante : " Pour garantie à première demande pour un montant maximum de **237 243 € €, deux cent trente sept mille deux cent quarante trois euros** " (en chiffres et en toutes lettres)

Le Bénéficiaire	Le Garant
Monsieur Mowgli Frere, en sa qualité de président de SOCFIREV, Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligataire	Monsieur David Peneau 

Pour garantie à première
demande pour un montant
maximum de 237 243 €,
deux cent trente sept mille deux
cent quarante trois euros.

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE 3

AP

DIVIPRO TRANSAC
Société par Actions Simplifiée
Au capital de 10 000€ euros
Siège social :
7 rue Jean Charcot 44115 Basse Goulaine

immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 801 439 670

PROCÈS-VERBAL
des décisions du Président
du 11 mars 2019

l'an deux mil dix neuf, le onze mars,

Les associés de la société DIVIPRO TRANSAC se sont réunis en assemblée générale ordinaire, au siège social, sur convocation faite par le président.

L'assemblée est présidée par Monsieur David Peneau, en sa qualité de Président de la société.

Sont présents les associés de la société :

Monsieur David Peneau, détenant 10 000 action(s) sur les 10 000 actions formant le capital social.

En conséquence, l'assemblée générale réunissant la totalité des associés et la totalité des actions composant le capital social, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Il est préalablement exposé que ladite société DIVIPRO TRANSAC susnommée et domiciliée, a pour objet, l'Aménagement et mise en valeur de lotissements et biens immobiliers, assistance à maîtrise d'ouvrage, marchand de biens, promotion immobilière et transactions immobilières

Le développement de l'activité de la société doit être en partie financée par l'émission d'un emprunt obligataire de 200 000 € d'une durée de 12 mois et portant intérêt au taux de 12,00% l'an.

Le Président de séance rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

- Décision et réalisation d'émission d'un emprunt obligataire pour un montant de 200 000 €,

PV AG LANCEMENT 1/9



Puis le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le Président de séance met successivement aux voix les résolutions suivantes :

Première décision

Les Associés décident, de procéder à l'émission d'obligations pour un montant de 200 000 €.

Deuxième décision

Les associés arrêtent les conditions et les modalités de l'émission de l'emprunt obligataire qu'ils viennent de décider selon les termes du document "Emprunt Obligataire" en annexe de ce procès verbal.

Troisième décision

Les Associés décident que la souscription aux 200 000 obligations, dont ils viennent 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 1 du contrat d'émission.

ANNEXE 1 - LE CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Contrat d'émission d'un emprunt obligataire
d'un montant de 200 000 € €
composé de 200 000 obligations

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire [l' "Emprunt Obligataire "] est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L. 411-24 bis du Code monétaire et financier. L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués l'accès restreint et progressif au site internet www.immocratie.com ayant précédé l'accès au présent document.

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L.621-8 à L. 621-8-3 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

PV AG LANCEMENT **2/9**



des Marchés Financiers.

ÉMETTEUR DES TITRES

DIVPRO TRANSAC, Société par Actions Simplifiée au capital de 10 000€ €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 801 439 670, dont le siège social est situé 7 rue Jean Charcot 44115 Basse Goulaine représentée par son Président, Monsieur David Peneau (l' "Émetteur"), L'Émetteur ayant établi plus de deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce, la présente émission est dispensée 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 obligatoire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Émetteur en date du 11 mars 2019.

MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligatoire est fixé à la somme de 200 000 €. Il est divisé en 200 000 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.

ANNULLATION DE L'EMPRUNT

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à 200 000 € (le "Seuil de faisabilité"), toutes les souscriptions seront automatiquement annulées de facto et les versements reçus par l'Émetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de onze (11) jours ouvrés à compter de la clôture de la Période de Souscription.

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.

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 1 000 obligation(s), soit 1 000 €, et avec un maximum de souscription pour chaque Porteur de 200 000 obligation(s), soit 200 000 €.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée DIVPRO TRANSAC sis 7 rue Jean Charcot 44115 Basse Goulaine.

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

Les Obligations seront émises au jour de la décision de l'organe compétent constatant la réalisation de l'emprunt obligatoire (ci-après la "Date d'Émission"). Elles portent jouissance à compter de la Date d'Émission.

DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux 200 000 Obligations sera ouverte du 11 mars 2019 au 31 mars 2019 (la "Période de Souscription"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. S'il le juge utile, l'Émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 1 avril 2019.

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'Émetteur et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant sur le compte de l'Émetteur.

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

Les éventuels sur-souscripteurs sont mis sur liste d'attente. Les souscripteurs disposent de 2 jours ouvrés à partir de l'ouverture de la sur-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 "1er arrivé, 1er servi". Pour faciliter l'arbitrage entre les dossiers, seuls les versements des fonds par virement bancaire sont acceptés. En cas de réception des fonds 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.

PV AG LANCEMENT 3/9



Les Obligations seront émises au plus tard le 2 avril 2019 (la "Date d'Émission").

DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION

Le présent Emprunt Obligataire débutera à la Date d'Émission et prendra fin 12 mois plus tard (la "Date d'échéance").

Par exception, l'Émetteur pourra proroger l'Emprunt Obligataire, avec l'autorisation expresse du Représentant de la Masse, et une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de 6 mois supplémentaires, dans les mêmes conditions, à condition d'en informer les porteurs d'Obligations 2 mois au moins avant l'échéance normale de l'Emprunt Obligataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel adressé au Représentant de la Masse. Les intérêts continueront de courir conformément aux présentes et leur paiement sera décalé au nouveau terme de l'Emprunt Obligataire.

INALIÉNABILITÉ ET CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS

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.

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 non assortis de sûretés de l'Émetteur 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 de l'Émetteur existant à la date de signature du présent contrat.

GARANTIE AUTONOME PREMIÈRE DEMANDE

Monsieur David Peneau, Personne Physique, né le 10/01/1970 à Nantes (44) €, résidant au 32 G route de la Filée 44840 Les Sorinières s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Émission (inclusive) jusqu'à la Date d'Échéance (exclusive) au taux de 12,00% (le "Taux d'Intérêt") l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mr = Mi \times (1 + TRI)A$$

Mr : Montant à rembourser, Mi : Montant investi, TRI : Taux de Rendement Interne (12,00%), A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours d'investissement + 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demi étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts seront payés en une seule fois à la Date d'Échéance de l'Emprunt Obligataire 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.

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.

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

L'Émetteur se réserve la possibilité de procéder à tout moment, après l'émission obligatoire, au remboursement anticipé total des obligations souscrites à tout moment avant leur Date d'Échéance (la "Date de Remboursement Volontaire" ou 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.

PV AG LANCEMENT 4/9

AP

Le "Montant de Remboursement Volontaire" sera égal, pour chaque Obligation en Euros arrondi au centime d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro supérieur), à cent (100) pour cent de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire [exclue].

Le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de 6 mois d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus à l'article 12 du présent contrat. Une pénalité de remboursement anticipé sera prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :

$MRV \times (1 + (T \times (D - d) / 365)) - MRV$

ou

MRV = montant de remboursement volontaire pour chaque obligation

T = taux de 0,00%

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, adressée 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 :

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
en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligataire par l'Émetteur dans tout projet ne répondant pas aux critères suivants : opérations de marchands de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur DIVIPRO, consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Nantes, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la revente des bâtis ainsi que des terrains-à-bâtir ; ou
en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligataire par l'Émetteur pour un montant supérieur à 80% du montant collecté constaté ou supérieur à 100.000 € dans un même projet, sans autorisation expresse du Représentant de la Masse ; ou
en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligataire par l'Émetteur dans un projet nécessitant une autorisation d'urbanisme qui n'aurait pas été purgée le jour de l'utilisation des fonds ; ou
en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligataire par l'Émetteur dans un projet nécessitant une éviction de locataire ; ou
en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligataire par l'Émetteur dans un projet nécessitant des fonds pour travaux dépassant 33% du coût de revient dudit projet ; ou
en cas d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse du compte bancaire de l'Émetteur, exclusivement dédié aux fonds reçus via la présente émission obligataire ; ou
en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme n'ayant pas comme utilisation directe et justifiable :
soit l'immobilisation d'un bien immobilier dans le cadre d'une opération immobilière telle que définie au (2) du présent article,
soit l'acquisition d'un bien immobilier dans le cadre d'une opération immobilière telle que définie au (2) du présent article,
soit la rénovation d'un bien immobilier dans le cadre d'une opération immobilière telle que définie au (2) du présent article ; ou
en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme à destination d'un autre compte bancaire de l'Émetteur, d'un compte bancaire d'un associé de l'Émetteur ou d'un compte bancaire d'une société détenue par l'Émetteur ou par un associé de l'Émetteur ; ou
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 ;

L'Émetteur s'engage à communiquer sans délai au Représentant de la Masse toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce, dès qu'il en aura connaissance.

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 volontairement 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.

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.

IPV AG LANCEMENT 5/9

AP

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 garantes 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 SOCFREV, 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 SOCFREV 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. Décision de la Masse des Obligataires

Les décisions collectives des Porteurs sont prises :

Soit en assemblée réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence, ou par correspondance, télécopie ou au moyen de tout autre support

Soit par consultation écrite tel que le courrier électronique

Chaque Porteur a le droit de participer aux décisions collectives, en personne [au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence] ou par mandataire [au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence]. Tout Porteur doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses obligations au jour de la décision collective.

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

e. Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'émetteur (via son représentant légal) 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 et le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressée par courrier électronique aux Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée pour une première convocation, au moins dix (7) jours calendaires pour une deuxième convocation.

f. Consultations écrites

En cas de délibération par voie de consultation écrite, le Représentant de la Masse ou l'émetteur doit adresser à chacun des Porteurs par voie postale ou électronique un bulletin de vote portant les mentions suivantes :

PV AG LANCEMENT 6/9

AP

- la date d'envoi aux Porteurs,
- la date à laquelle le Représentant de la Masse devra avoir reçu le bulletin de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception du bulletin sera de dix (10) jours calendaires à compter de la date d'expédition du bulletin de vote,
- la liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision,
- le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet),
- l'adresse postale ou électronique à laquelle doit être retourné le bulletin.

Chaque Porteur devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case sont cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Le défaut de réponse d'un Porteur dans le délai indiqué vaut abstention totale du Porteur concerné. Les voix du Porteur qui s'est abstenu ne rentrent pas dans le décompte des voix exprimées.

g. Délibérations en assemblée générale ou par voie de consultation écrite

La Masse des Porteurs est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-dessus, 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 en justice, que ce soit en demande ou en défense, en référé ou au fond.

Elle 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 ces délibérations ne peuvent pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

La Masse des Porteurs 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-dessus.

h. Procès-Verbal des délibérations

Dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la tenue de l'Assemblée Générale ou réception du dernier bulletin de vote, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur établit, date et signe le procès-verbal des délibérations, lequel doit comporter l'identité des Porteurs ayant participé et le quorum atteint, la liste de documents soumis aux Porteurs, le texte des résolutions soumises aux votes et le résultat des votes.

i. 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.

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

SERVICE DES TITRES

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER

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

AVIS

Toute communication adressée par l'Émetteur 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'Émetteur, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique (hello@immocratie.com) ou par courrier simple, à SOCFREV (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.

UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée DIVIPRO TRANSAC pour financer la réalisation de projets immobiliers conformes à la description suivante : opérations de marchand de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur DIVIPRO, consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Nantes, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la revente des bâtis ainsi que des terrains-à-bâtir. Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligatoire au terme de la Période

PV AG LANCEMENT 7/9

20

de Souscription.

L'Émetteur s'engage à renvoyer au Représentant de la Masse une fiche de suivi que ce dernier lui adressera mensuellement. Il s'engage à la renvoyer dans les quinze (15) jours calendaires suivant la demande du Représentant. Cette fiche devra contenir, s'il y a lieu, des informations concernant notamment les projets en cours, la justification des décaissements observés sur le compte et un état financier de l'Émetteur. En cas de manquement et s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception dudit manquement, l'Émetteur sera redevable, au profit de chacun des porteurs, d'une indemnité de cinq cent (500) euros qui sera due au moment du remboursement de l'emprunt obligatoire, tel que visé dans ce présent contrat. En outre, le Représentant de la Masse aura également la possibilité de rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité des obligations comme stipulé dans l'Article 15.

LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS

Les Obligations sont régies par le droit français.
Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

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.

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.

FACTEURS DE RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS

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

Le remboursement des Obligations dépend de la réussite des projets financés, portés par la Société par Actions Simplifiée DIVIPRO TRANSAC. Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Émetteur. Par risque de crédit, on entend le risque que l'Émetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Émetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de DIVIPRO TRANSAC, Société par Actions Simplifiée au capital de 10 000€ €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 801 439 670, dont le siège social est situé 7 rue Jean Charcot 44115 Basse Goulaine.

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 portant 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.

PV AG LANCEMENT 8/9



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

Les associés

À : PARIS

DATE : 11 Mars 2019

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' or 'C' shape with a vertical line through it, followed by a horizontal line.

PV AG LANCEMENT 9/9

ND



SYNTHÈSE

Informations entité

Raison sociale : **SAS DIVIPRO TRANSAC**

Adresse : **7 JEAN CHARCOT
44115 BASSE GOULAIN**

Activité : **AMENAGEMENT DE BIENS IMMOBILIERS**

Exercice N : **du 01/01/2017 au 31/12/2017 (12 mois)**

Exercice N-1 : **du 01/01/2016 au 31/12/2016 (12 mois)**

Date de fin de travaux : **16/02/2018**

Informations cabinet

Intervenants > Collaborateur : **MOREAU ANNE-SOPHIE**
> Revue de dossier : **ESNAULT MARC**
> Expert signataire : **PINSON GILDAS**

Bureau : **COCERTO NANTES**

Attestation

Dans le cadre de la mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise

SAS DIVIPRO TRANSAC

7 JEAN CHARCOT

44115 BASSE GOULAIN

pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

et conformément aux termes de ma lettre de mission en date du 10/04/2014, j'ai effectué les diligences prévues par les normes de présentation définies par l'Ordre des experts comptables.

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

Les comptes annuels ci-joints, se caractérisent par les données suivantes :

- total du bilan	127 508 €
- chiffre d'affaires	100 392 €
- résultat net comptable	-1 332 €

NANTES, le 16/02/2018

Société d'Expertise Comptable
COCERTO NANTES

L'Expert Comptable
PINSON GILDAS





BILAN

BILAN ACTIF

Libellé	Brut	Amortissements et provisions	Net au 31/12/2017	Net au 31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement, recherche et dév.				
Concessions, brevets et droits similaires	900,00	900,00		
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Install. techniques, matériel et outils ind.				
Autres immobilisations corporelles	1 532,50	892,10	640,40	1 019,15
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations (2)	4 999,00		4 999,00	5 084,00
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés (2)				
Prêts (2)				
Autres immobilisations financières (2)				
TOTAL (I)	7 431,50	1 792,10	5 639,40	6 103,15
STOCKS				
Matières premières				
En cours production (biens & services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Av. et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES				
Clients et comptes rattachés	107 600,00		107 600,00	92 742,46
Autres créances	2 133,24		2 133,24	17 391,52
Capital appelé non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	12 135,03		12 135,03	5 576,43
Charges constatées d'avance				834,92
TOTAL (II)	121 868,27		121 868,27	116 545,33
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges à répartir (III)				
Primes de remb. des obligations (IV)				
Écarts de conversion actif (IV)				
TOTAL GÉNÉRAL	129 299,77	1 792,10	127 507,67	122 648,48
(1) Dont droit de bail			à moins d'un an	à plus d'un an
(2) Immobilisations financières nettes à moins d'un an				4 999,00
Clause réserve propriété sur immobilisations				
Clause réserve propriété sur créances				
Clause réserve propriété sur stocks				

BILAN PASSIF

Libellé	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	10 000,00	10 000,00
Prime d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserve légale	1 000,00	1 000,00
Réserves statutaires et contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	61 994,56	62 815,69
Report à nouveau		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	-1 332,18	-821,13
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	71 662,38	72 994,56
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (I bis)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (II)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	84,36	86,16
Emprunts et dettes financières divers (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 342,89	2 116,43
Dettes fiscales et sociales	28 098,78	23 456,04
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	26 319,26	23 995,29
COMPTES DE RÉGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
TOTAL (III) (1)	55 845,29	49 653,92
Ecart de conversion passif (IV)		
TOTAL GÉNÉRAL (I à IV)	127 507,67	122 648,48
RENOIS		
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs		
(3) Dont emprunts participatifs		

DÉTAIL DE L'ACTIF

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016	Ecart	% Variat.
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CONCESSIONS BREVETS LICEN	900,00	900,00		0,00
TOTAL	900,00	900,00		0,00
AMORT. PROV. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
AMTS CONCES. BREVET LICEN	900,00	900,00		0,00
TOTAL	900,00	900,00		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
MAT DE BUREAU ET MAT INFO	1 445,00	1 445,00		0,00
MOBILIER	87,50	87,50		0,00
TOTAL	1 532,50	1 532,50		0,00
AMORT. PROV. IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
AMTS MAT DE BUREAU & INFO	826,42	465,17	361,25	77,66
AMTS DU MOBILIER	65,68	48,18	17,50	36,32
TOTAL	892,10	513,35	378,75	73,78
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
PARTICIPATION SCS MONTBERT		85,00	-85,00	-100,00
PARTICIPATION SAS DIVIPRO INVEST	4 999,00	4 999,00		0,00
TOTAL	4 999,00	5 084,00	-85,00	-1,67
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES				
COMPTE COLLECTIF CLIENTS	107 600,00	91 609,20	15 990,80	17,46
CLIENTS PRODUITS NON FACT		1 133,26	-1 133,26	-100,00
TOTAL	107 600,00	92 742,46	14 857,54	16,02
AUTRES CREANCES				
ETAT IMPOTS SOCIETES		13 608,00	-13 608,00	-100,00
TVA DEDUCT.ACHATS } FRAIS	49,33	144,41	-95,08	-65,84
TVA / FACTURES NON PARVENUES	185,54	123,86	61,68	49,80

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016	Ecart	% Variat.
INDIVISION AIGREFEUILLE	1 898,37	3 515,25	-1 616,88	-46,00
TOTAL	2 133,24	17 391,52	-15 258,28	-87,73
DISPONIBILITES				
TARNEAUD	12 135,03	5 576,43	6 558,60	117,61
TOTAL	12 135,03	5 576,43	6 558,60	117,61
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE				
CHARGES CONSTATEES D'AVAN		834,92	-834,92	-100,00
TOTAL		834,92	-834,92	-100,00

Continuer

DÉTAIL DU PASSIF

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016	Ecart	% Variat.
CAPITAUX ET RESERVES				
CAPITAL	10 000,00	10 000,00		0,00
RESERVE LEGALE	1 000,00	1 000,00		0,00
AUTRES RESERVES	61 994,56	62 815,69	-821,13	-1,31
TOTAL	72 994,56	73 815,69	-821,13	-1,11
EMPRUNTS-DETTES PRES ETAB. DE CREDIT				
INTERETS COURUS A PAYER	84,36	86,16	-1,80	-2,09
TOTAL	84,36	86,16	-1,80	-2,09
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES				
COMPTE COLLECTIF FOURNISSEURS	536,37	1 670,27	-1 133,90	-67,89
FR ACH.FACT.NON PARVENUES	806,52	446,16	360,36	80,77
TOTAL	1 342,89	2 116,43	-773,54	-36,55
DETTES FISCALES ET SOCIALES				
URSSAF	5 076,00	5 177,00	-101,00	-1,95
MUTUELLE SMI	276,54	272,25	4,29	1,58
RETRAITES CADRES	1 376,25	1 350,00	26,25	1,94
PREVOYANCES CADRES	292,12	290,00	2,12	0,73
TVA A PAYER	2 522,00	678,00	1 844,00	271,98
TVA COLLECTEE	17 933,17	14 896,91	3 036,26	20,38
TVA S/FACTURES A ETABLIR		188,88	-188,88	-100,00
ETAT CHARGES A PAYER	622,70	603,00	19,70	3,27
TOTAL	28 098,78	23 456,04	4 642,74	19,79
AUTRES DETTES				
COMPTE COURANT M.PENEAU DAVID	11 160,02	9 040,20	2 119,82	23,45
C/C DIVIPRO INVEST	4 036,78	4 000,00	36,78	0,92
INT COURUS C/CT A - 1 AN	230,57	63,20	167,37	264,83
INDIVISION BI DEVE / DIVIPRO AIGREFEUILL	10 891,89	10 891,89		0,00
TOTAL	26 319,26	23 995,29	2 323,97	9,69



COMPTE DE RÉSULTAT



ANALYSE COMPARATIVE DES RÉSULTATS

Libellé	Au 31/12/2017	%	Au 31/12/2016	%	Ecart
Ventes de marchandises	205,92		5 136,50		-4 930,58
Ventes de produits finis					
Travaux, prestations de services	100 186,02		98 582,65		1 603,37
CHIFFRE D'AFFAIRES NET HORS TAXES	100 391,94		103 719,15		-3 327,21
Variation de la production stockée					
Production immobilisée					
Produits des activités annexes					
PRODUCTION HORS TAXES	100 391,94	100,00	103 719,15	100,00	-3 327,21
Achats de marchandises	257,38	0,26	5 654,81	5,45	-5 397,43
Variation du stock de marchandises					
Achats de matières et fournitures					
Var. stock de matières et fournitures					
Frais accessoires sur les achats					
Achats utilisés ou revendus	257,38	0,26	5 654,81	5,45	-5 397,43
MARGE BRUTE (ou marge commerciale)	100 134,56	99,74	98 064,34	94,55	2 070,22
Autres approvisionnements	830,30	0,83	2 307,01	2,22	-1 476,71
Achats de sous-traitance					
Redevances crédit-bail					
Locations, charges locatives	4 123,33	4,11	3 960,00	3,82	163,33
Autres services extérieurs	29 425,01	29,31	37 476,62	36,13	-8 051,61
Autres achats et charges externes	34 378,64	34,24	43 743,63	42,18	-9 364,99
VALEUR AJOUTÉE	65 755,92	65,50	54 320,71	52,37	11 435,21
Impôts et taxes	1 562,58	1,56	894,50	0,86	668,08
Frais de personnel - production					
Frais de personnel - hors production	64 434,89	64,18	62 889,05	60,63	1 545,84
Charges sociales de l'exploitant					
Sous total	65 997,47	65,74	63 783,55	61,50	2 213,92
RÉSULTAT INTERMÉDIAIRE	-241,55	-0,24	-9 462,84	-9,12	9 221,29
Subventions d'exploitation					
Transferts de charges d'exploitation					
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	-241,55	-0,24	-9 462,84	-9,12	9 221,29
MARGE SUR COÛT DE PRODUCTION (Marge brute - achats de sous-traitance - frais de personnel production interne et externe à l'entreprise)	100 134,56	99,74	98 064,34	94,55	2 070,22

ANALYSE COMPARATIVE DES RÉSULTATS (suite)

Libellé	Au 31/12/2017	%	Au 31/12/2016	%	Ecart
REPORT DE L'EXCÉD. BRUT D'EXPLOIT.	-241,55	-0,24	-9 462,84	-9,12	9 221,29
Dotations aux amortissements	378,75	0,38	378,75	0,37	
Dotations aux provisions					
Autres charges de gestion courante	1 616,93	1,61	19 152,61	18,47	-17 535,68
Total dotations et autres charges	1 995,68	1,99	19 531,36	18,83	-17 535,68
Reprises sur amortissements					
Reprises sur provisions					
Autres produits de gestion courante	533,33	0,53	22 608,95	21,80	-22 075,62
Total reprises et autres produits	533,33	0,53	22 608,95	21,80	-22 075,62
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1 703,90	-1,70	-6 385,25	-6,16	4 681,35
Reprises sur provisions et transferts					
Produits nets / cessions de val. mob.					
Autres produits financiers	983,47	0,98	6 134,88	5,91	-5 151,41
Total des produits financiers	983,47	0,98	6 134,88	5,91	-5 151,41
Dotations aux amortissements					
Dotations aux provisions					
Charges nettes / cessions de val. mob.					
Autres charges financières	611,75	0,61	570,76	0,55	40,99
Total des charges financières	611,75	0,61	570,76	0,55	40,99
RÉSULTAT COURANT	-1 332,18	-1,33	-821,13	-0,79	-511,05
Rep. / prov. et transfert exceptionnel					
Prix de vente des immob. cédées					
Autres produits exceptionnels					
Total des produits exceptionnels					
Dotations exceptionnelles aux amort.					
Dotations exceptionnelles aux prov.					
Valeurs résiduelles des immob.					
Autres charges exceptionnelles					
Total des charges exceptionnelles					
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	-1 332,18	-1,33	-821,13	-0,79	-511,05
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés					
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	-1 332,18	-1,33	-821,13	-0,79	-511,05
DONT RÉSULTAT EXCEPTIONNEL					

DÉTAIL DES PRODUITS

	Au 31/12/2017	% N	Au 31/12/2016	% N-1	Ecart	% Variat.
VENTES OU TRAVAUX						
VENTES HONORAIRES	94 633,33	94,26	97 650,00	94,15	-3 016,67	-3,09
PRESTATIONS DIVERSES	5 552,69	5,53	932,65	0,90	4 620,04	495,37
VENTES DE MARCHANDISES	205,92	0,21	5 136,50	4,95	-4 930,58	-95,99
TOTAL	100 391,94	100,0	103 719,15	100,0	-3 327,21	-3,21
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION						
PRODUITS DIV. GEST. COUR.	533,33	0,53	2,95	0,00	530,38	NS
TOTAL	533,33	0,53	2,95	0,00	530,38	NS
BENEFICE ATTRIBUE OU PERTE TRANSFEREE						
QUOTE PART DE RESULTATS TRANSFERES		0,00	22 606,00	21,80	-22 606,00	-100,00
TOTAL		0,00	22 606,00	21,80	-22 606,00	-100,00
PRODUITS FINANCIERS						
INTERETS DE COMPTES COURANTS		0,00	6 134,88	5,91	-6 134,88	-100,00
AUTRES PROD FINANCIERS	983,47	0,98		0,00	983,47	NS
TOTAL	983,47	0,98	6 134,88	5,91	-5 151,41	-83,97

Compte

DÉTAIL DES ACHATS ET FRAIS

	Au 31/12/2017	% N	Au 31/12/2016	% N-1	Ecart	% Variat.
ACHATS						
ACHATS PROGRAMME AIGREFEUILLE		0,00	585,41	0,56	-585,41	-100,00
ACHATS PROGRAMME MONTBERT		0,00	390,08	0,38	-390,08	-100,00
ACHATS PROGRAMME PASSAY	85,15	0,08	2 428,06	2,34	-2 342,91	-96,49
ACHATS PROGRAMME GENESTON	21,80	0,02	-77,10	-0,07	98,90	-128,28
ACHATS PROGRAMME LES SORINIERES	150,43	0,15	2 314,66	2,23	-2 164,23	-93,50
ACHATS PROGRAMME LES VALLEES		0,00	13,70	0,01	-13,70	-100,00
TOTAL	257,38	0,26	5 654,81	5,45	-5 397,43	-95,45
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES						
CARBURANT MAT. TRANSPORT	114,10	0,11		0,00	114,10	NS
ACHATS FOUR ENT Pbt EQUI	291,23	0,29	546,61	0,53	-255,38	-46,72
ACHATS FOUR ADMINISTRATIF	424,97	0,42	1 760,40	1,70	-1 335,43	-75,86
LOCATIONS IMMOBILIERES	3 600,00	3,59	3 600,00	3,47	0,00	0,00
LOCATIONS MOBILIERES	163,33	0,16		0,00	163,33	NS
CHARGES LOCATIVES COPROPRIETE	360,00	0,36	360,00	0,35	0,00	0,00
ENTRETIEN MAT BUREAU ET INFORMATIQUE		0,00	612,33	0,59	-612,33	-100,00
MAINTENANCE	7,47	0,01	14,95	0,01	-7,48	-50,03
ASSURANCES MULTIRISQUES	3 618,94	3,60	4 402,68	4,24	-783,74	-17,80
ASS OBLI DOMMAGES CONSTRU	499,45	0,50		0,00	499,45	NS
COLLOQUE SEMINAIRE CONFER		0,00	228,00	0,22	-228,00	-100,00
COMMISSION, COURTAGE VENTE	416,67	0,42		0,00	416,67	NS
HONORAIRES	2 640,00	2,63	2 580,00	2,49	60,00	2,33
HONORAIRES JURIDIQUES	530,00	0,53	520,00	0,50	10,00	1,92
HONORAIRES SOCIAL	374,00	0,37	358,00	0,35	16,00	4,47
FRAIS ACTES J CONTENTIEUX	45,93	0,05	120,19	0,12	-74,26	-61,79
PUBLICITE		0,00	1 940,00	1,87	-1 940,00	-100,00
CADEAUX NON TAXABLES	132,61	0,13	1 476,60	1,42	-1 343,99	-91,02
VOYAGES ET DEPLACEMENTS	1 747,23	1,74	3 224,65	3,11	-1 477,42	-45,82
INDEMNITES KILOMETRIQUES	15 477,00	15,42	16 770,00	16,17	-1 293,00	-7,71
MISSIONS ET RECEPTIONS	1 933,14	1,93	2 831,56	2,73	-898,42	-31,73
FRAIS TELEPHONE ET TELEX	788,65	0,79	835,68	0,81	-47,03	-5,63
AFFRANCHISSEMENT	27,60	0,03	179,58	0,17	-151,98	-84,63
SERVICES BANCAIRES ET ASS	471,32	0,47	667,40	0,64	-196,08	-29,38
COTISATIONS SYND. & AUTRE	715,00	0,71	715,00	0,69	0,00	0,00
TOTAL	34 378,64	34,24	43 743,63	42,18	-9 364,99	-21,41

	Au 31/12/2017	% N	Au 31/12/2016	% N-1	Ecart	% Variat.
IMPOTS ET TAXES						
TAXE D'APPRENTISSAGE	316,00	0,31	306,00	0,30	10,00	3,27
FORMATION CONTINUE	255,58	0,25	247,50	0,24	8,08	3,26
CFE	991,00	0,99	341,00	0,33	650,00	190,62
TOTAL	1 562,58	1,56	894,50	0,86	668,08	74,69
FRAIS DE PERSONNEL						
REMUNERATION DIRECTION	46 470,35	46,29	45 000,00	43,39	1 470,35	3,27
SECURITE SOCIALE	13 544,52	13,49	13 368,14	12,89	176,38	1,32
PREVOYANCE EMPLOYE, OUVRIE	588,48	0,59	435,00	0,42	153,48	35,28
RETRAITE CADRES	3 431,47	3,42	3 269,16	3,15	162,31	4,96
MUTUELLE	400,07	0,40	816,75	0,79	-416,68	-51,02
TOTAL	64 434,89	64,18	62 889,05	60,63	1 545,84	2,46
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE						
QUOTE PART DE RESULTATS CHARGES	1 616,88	1,61	19 090,75	18,41	-17 473,87	-91,53
CHARGES DIV GESTION COURANTE	0,05	0,00	61,86	0,06	-61,81	-99,92
TOTAL	1 616,93	1,61	19 152,61	18,47	-17 535,68	-91,56
CHARGES FINANCIERES						
INTERETS C/COURANTS	267,35	0,27	63,20	0,06	204,15	323,02
INT BANC OPER FINANCEMENT	344,40	0,34	507,56	0,49	-163,16	-32,15
TOTAL	611,75	0,61	570,76	0,55	40,99	7,18
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS						
DOT AMTS IMMO INC & CORP	378,75	0,38	378,75	0,37		0,00
TOTAL	378,75	0,38	378,75	0,37		0,00





ANNEXE

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

I - FAITS CARACTÉRISTIQUES

Aucun fait caractéristique n'est à signaler sur l'exercice.

II - PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Principes généraux

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles comptables, dans le respect du principe de prudence et de l'indépendance des exercices, et en presumant de la continuité de l'exploitation.

L'évaluation des éléments inscrits est pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

2.2 - Méthode d'évaluation

En vertu des seuils fixés par le décret n°2005-1757 du 30 décembre 2005, et en l'absence d'immobilisations dites par composant, la société a opté pour l'application des modalités d'amortissements simplifiés.

Dans ces conditions, les durées d'amortissements retenues sont les durées d'usage.

2.2.1 - Immobilisations incorporelles

Les brevets et licences sont inscrits en immobilisations incorporelles et amortis sur une durée de vie de 1 an.

2.2.2 - Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés sur la durée de vie estimée des immobilisations qui est en général :

- matériel de bureau et informatique et mobilier : linéaire sur 4 ans.

2.2.3 - Immobilisations financières

Les titres de participation, les créances rattachées aux participations, les prêts, dépôts et cautionnements et autres créances immobilisées sont comptabilisés à leur coût historique. Si la valeur d'usage ou la valeur du marché est inférieure au coût historique, une dépréciation est constatée.

2.2.4 - Créances

Les créances ont été inscrites pour leur valeur nominale.

III - COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

3.1 - Notes sur le bilan actif

3.1.1 - État de l'actif immobilisé

Les variations de l'actif immobilisé s'analysent comme suit :

Libellés	Début d'exercice	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	900,00			900,00
Immobilisations corporelles	1 532,50			1 532,50
Immobilisations financières	5 084,00		85,00	4 999,00
TOTAL	7 516,50		85,00	7 431,50

3.1.2 - État des amortissements

Les variations des amortissements se présentent de la façon suivante :

Libellés	Valeur brute début de l'exercice	Dotations	Reprises	Valeur brute fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	900,00			900,00
Immobilisations corporelles	513,35	378,75		892,10
TOTAL	1 413,35	378,75		1 792,10

3.1.3 - État des créances sur actif circulant et immobilisé à la clôture de l'exercice

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 109 733,24 € et le classement par échéance s'établit comme suit :



	Montant brut	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances clients et comptes rattachés	107 600,00	107 600,00	
Autres	2 133,24	2 133,24	
Groupe			
Charges constatées d'avance			
TOTAL	109 733,24	109 733,24	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

3.2 - Notes sur le bilan passif

3.2.1 - Capitaux propres

3.2.1.1 - Capital social

Le capital social est composé de 10 000 actions, d'une valeur de 1,00 €.

3.2.1.2 - Variation des capitaux propres

Montant des capitaux propres au 31/12/2016 avant résultat (hors subventions d'investissements et provisions réglementées)	73 815,69
Résultat de l'exercice précédent (2016)	-821,13
- autres réserves	-821,13
Montant des capitaux propres au 31/12/2017 avant résultat	72 994,56
- résultat de l'exercice	-1 332,18
Montant des capitaux propres au 31/12/2017 après résultat	71 662,38

3.2.2 - État des échéances des dettes

Le total des dettes, à la clôture de l'exercice, s'élève à 55 845,29 €.

Toutes ces dettes ont une échéance inférieure à un an.

3.2.3 - Charges à payer

- Intérêts courus à payer	84,36
- Fournisseurs factures non parvenues	806,52
- État charges à payer	622,70
- Intérêts courus divers	230,57

TOTAL	1 744,15
--------------------	-----------------

3.2.4 - Composition du capital social

Élément	Nombre	Valeur nominale
1. actions / parts sociales composant le capital social du début de l'exercice	10 000,00	1,00
2. actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
3. actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4. actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	10 000,00	1,00

COI



ANALYSE DE GESTION

TABLEAU DE FINANCEMENT

RESSOURCES DE FINANCEMENT		
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		-1 332,18
- Ajouter les moins-values de cession		
- Déduire les plus-values de cession		
- Déduire les subventions d'investissement virées au résultat		
RÉSULTAT HORS PLUS OU MOINS-VALUE		-1 332,18
- Dotations aux amortissements et provisions		378,75
- Reprises sur amortissements et provisions		
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT		-953,43
- Dividendes ou prélèvements		
AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE		-953,43
AUTRES RESSOURCES		
- Prix de vente des immobilisations		
- Subventions d'équipement		
- Apports faits à l'entreprise		
- Augmentation du capital		
- Banques et organismes financiers (1)		
- Autres prêteurs		
- Encaissements sur prêts et dépôts à plus d'un an		85,00
TOTAL DES AUTRES RESSOURCES		85,00
TOTAL DES RESSOURCES DE FINANCEMENT (A)		-868,43
EMPLOIS FIXES		
- Immobilisations incorporelles		
- Immobilisations corporelles		
- Immobilisations financières		
- Charges à répartir sur plusieurs exercices		
TOTAL DES EMPLOIS EN IMMOBILISATIONS		
- Prélèvements de capital		
- Remboursements d'emprunts et c. c. associés		
TOTAL DES EMPLOIS FIXES (B)		
VARIATION (A - B) (excédent ou insuffisance)		-868,43
ÉLÉMENTS DU FONDS DE ROULEMENT (3)	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
- Actif circulant et charges constatées d'avance	121 868,27	116 545,33
- Dettes à court terme et produits constatés d'avance	55 845,29	49 653,92
FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL	66 022,98	66 891,41
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	-868,43	

(1) Sauf concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque

(2) Montant brut transféré au cours de l'exercice

(3) Il n'est pas tenu compte des écarts de conversion

NB : Le fonds de roulement NPC comprend toutes les provisions y compris celles qui n'ont pas de caractère de réserves

UTILISATION DE LA VARIATION DU F.D.R.

Libellé	Variation	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Variation des actifs (stocks, réalisations) et charges constatées d'avance	-1 235,66	109 733,24	110 968,90
Variation des dettes à court terme et produits constatés	6 193,17	55 760,93	49 567,76
I - BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (si variation positive) DEGAGEMENT EN FONDS DE ROULEMENT (si variation négative)	-7 428,83	53 972,31	61 401,14

Variation des disponibilités	6 558,60	12 135,03	5 576,43
Variation des concours bancaires courants	-1,80	84,36	86,16
II - VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE	6 560,40	12 050,67	5 490,27

III - UTILISATION DE LA VARIATION DU F.D.R.			
EMPLOI NET (si variation négative)	-868,43	66 022,98	66 891,41
RESSOURCE NETTE (si variation positive)			

FONDS DE ROULEMENT LIQUIDITÉ		
Actif net circulant (provisions déduites)	121 868,27	116 545,33
Partie à moins d'un an des créances (de participations)		
TOTAL	121 868,27	116 545,33
Dettes à court terme	55 845,29	49 653,92
Partie à moins d'un an (des emprunts)		
TOTAL	55 845,29	49 653,92

FONDS DE ROULEMENT LIQUIDITÉ	66 022,98	66 891,41
-------------------------------------	------------------	------------------

VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	-868,43
--	----------------

NOTE :

Le fonds de roulement liquidité est différent de celui prévu par le N.P.C.
Les provisions pour dépréciation sont déduites du F.D.R.
La partie à moins d'un an des emprunts et créances est prise en compte.
Ce F.D.R. liquidité dans la plupart des cas est inférieur au F.D.R. et mesure la capacité de l'entreprise à faire face à son passif exigible.

SITUATION ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE

Ratios		Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
MARGE BRUTE (%)	En % du CA ou Production HT	99,74	94,55
VALEUR AJOUTÉE (%)	En % du CA ou Production HT	65,50	52,37
EXCÉDENT BRUT (%)	En % du CA ou Production HT	-0,24	-9,12
RÉSULTAT COURANT (%)	En % du CA ou Production HT	-1,33	-0,79
ROTATION STOCKS (j)	$\frac{\text{Stocks finis} \times \text{Nbre de jours de l'exercice}}{\text{Achats revendus hors taxe}}$		
CRÉDIT CLIENTS	$\frac{\text{Clients} + \text{Effets} \times \text{Nbre de j de l'exercice}}{\text{CA TTC de l'exercice}}$	325,11	271,98
CRÉDIT FOURNISSEURS (j)	$\frac{\text{Fournisseurs} + \text{Effets}}{\text{Achats TTC de l'exercice}}$	130,71	58,47
SOLVABILITÉ À COURT TERME	$\frac{\text{Valeurs réalisables et disponibles}}{\text{Dettes à court terme}}$	2,18	2,35
AUTONOMIE FINANCIÈRE	$\frac{\text{Capitaux propres} + \text{Résultats}}{\text{Capitaux permanents}}$	1,00	1,00
COEFFICIENT MULTIPLICATEUR	$\frac{\text{Chiffre d'affaires TTC}}{\text{Achats revendus hors taxe}}$	468,06	22,01

Indices de productivité		Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
COMMERCE	CA HT / Surface en m2		
	Valeur Ajoutée / Surface en m2		
PRESTATAIRES ET INDUSTRIELS	CA HT / Effectif moyen	100 391,94	103 719,15
	Valeur Ajoutée / Effectif moyen	65 755,92	54 320,71
ENTREPRISES AGRICOLES	CA HT / Surface cultivée		
	Valeur Ajoutée / Surface cultivée		



RENSEIGNEMENTS DIVERS

DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016	Ecart	% Variat.
CLIENTS PRODUITS NON FACTURES				
CLIENTS PRODUITS NON FACT		1 133,26	-1 133,26	-100,00
TOTAL		1 133,26	-1 133,26	-100,00

DÉTAIL DES CHARGES À PAYER

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016	Ecart	% Variat.
BANQUES INTERETS COURUS				
INTERETS COURUS A PAYER	84,36	86,16	-1,80	-2,09
TOTAL	84,36	86,16	-1,80	-2,09
FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES				
FR ACH.FACT.NON PARVENUES	806,52	446,16	360,36	80,77
TOTAL	806,52	446,16	360,36	80,77
ETAT				
ETAT CHARGES A PAYER	622,70	603,00	19,70	3,27
TOTAL	622,70	603,00	19,70	3,27
ASSOCIES INTERETS COURUS DIVERS				
INT COURUS C/CT A - 1 AN	230,57	63,20	167,37	264,83
TOTAL	230,57	63,20	167,37	264,83



BILAN FISCAL

 Direction Générale des Finances Publiques Formulaire obligatoire (art 223 du code général de l'impôt)		N° 2065-SD 2017 @ Internet - DGFP Timbre à date du service	
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS			
Exercice ouvert le	01/01/2017	et clos le	31/12/2017
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe		☒ Régime simplifié d'imposition ☐ Régime réel normal	
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre ☐			
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case ☐			
si vous êtes l'entreprise soumise à l'obligation de dépôt de la déclaration pays par pays n°2258-SD (article 223-1 quinquies C du CGI) ☐			
si vous êtes une entreprise désignée pour le dépôt de la déclaration pays par pays n°2258-SD ☐			
Désignation	Ville		
A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE			
Désignation de la société :		Adresse du siège social :	
DIVPRO TRANSAC			
SIRET	80143967000010		
Adresse du principal établissement :		Ancienne adresse en cas de changement :	
7 JEAN CHARCOT 44115 BASSE GOUILLANE			
RÉGIME FISCAL DES GROUPES			
Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)			
Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante			
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:			
SIRET			
B ACTIVITE			
Activités exercées :		AMENAGEMENT DE BIENS IMMOBILIERS	
		Si vous avez changé d'activité, cocher la case ☐	
C RECAPITULATION DES ELEMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065)			
1 Résultat fiscal	Bénéfice imposable au taux de 33 1/3%	Bénéfice imposable au taux de 15%	Déficit 1 332
2 Plus-values			
PV à long terme imposables à 15%		Résultat net de la concession de licences d'exploitation du brevet au taux de 15 %	
Plus-values à long terme imposables au taux de 15%	Autres PV imposables à 15%	PV à long terme imposables à 0%	PV exonérées (art. 238 quinquies)
3 Abattements et exonérations notamment en faveur des entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches			
Entreprises nouvelles art. 44 sexies	Jeunes entreprises innovantes	Zones franches urbaines	Pôle de compétitivité
☐	☐	☐	☐
Entreprises nouvelles art. 44 septies	Zones franches d'activités art. 44 quaterdecies	Autres dispositifs	Zone de restructuration de la défense, art. 44 terdecies
☐	☐	☐	☐
Sociétés d'investissements immobiliers cotées	bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	Plus-values exonérées relevant du taux à 15%	
☐			
4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer : dans le secteur productif, art. 244 quater W ☐ dans le secteur du logement social, art. 244 quater X ☐			
D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n° 2065)			
1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt			
2. Au titre des revenus auxquels est attaché en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger un territoire ou une collectivité territoriale d'outre mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.			
E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n°2065)			
Recettes nettes soumises à la contribution 2,50 %			
Vous devez obligatoirement déposer votre déclaration n°2065 par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2% prévue par l'article 1738 du code général de l'impôt. Vous trouverez toutes les informations utiles pour légitimer sur le site www.impots.gouv.fr . Les notices des liasses fiscales sont disponibles uniquement accessibles sur le site www.impots.gouv.fr dans la rubrique "Recherche de formulaires", numéros d'imprimés "2032" ou "2033", formulaires "2032-NOT" ou "2033-NOT".			
Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable :		Nom et adresse du conseil :	
COCERTO NANTES EXPERT COMPTABLE SA 1 Rue Edouard Nignon 44372 NANTES 0240682020		Tél : 0240682020	
Nom et adresse du CGA ou du viseur consentant :		Identité du déclarant :	
N° d'Agrément du CGA : Tél :		Date : Lieu : Signature nom du signataire :	

F REPARTITIONS DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILÉS DISTRIBUÉS								
Montant global brut des distributions (1) payées par la société elle-même		a		Payées par un établissement chargé du service des titres		b		
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire(s) (2)				c				
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par des personnes interposées				d				
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus (3)				e				
				f				
				g				
				h				
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° de l'article 158 du CGI (4)				i				
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40% Prévus au 2° du 3 de l'article 158 du CGI				j				
Montant des revenus répartis (5)				Total (a à h)				
G REMUNÉRATIONS NETTES VERSEES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIÉTÉS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)								
Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-3 à 6 ann. II au CGI) :		Pour les S.A.R.L.	Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, chaque associé, gérant ou non, désigné col. 1 à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements, forfaits de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.					
- S.A.R.L. - tous les associés ; - S.C.A. - associés gérants ; - S.N.C. ou S.C.S. - associés en nom ou commandité ; - S.E.P. et s.t.e de copropriétaires de navires - associés, gérants ou coparticipants.		Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit	Année au cours de laquelle le versement a été effectué.	Montant des sommes versées :				
				à titre de traitements, émoluments et indemnités proprement dits.	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement.		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6.	
					Indemnités forfaitaires	Remboursements	Indemnités forfaitaires	Remboursements
1	2	3	4	5	6	7	8	
PENEAU DAVID	10 000	2017	46 470					
H DIVERS								
* NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)								
* ADRESSES DES AUTRES 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			MOINS-VALUES À LONG TERME IMPOSÉES À 15%					
Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DADS et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés (a)			46 470	MVL restant à reporter à l'ouverture de l'exercice				
				MVL imputée sur les PVL de l'exercice				
Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages (b)				MVL réalisée au cours de l'exercice				
				MVL restant à reporter				



Désignation de l'entreprise				SAS DIVIPRO TRANSAC				Néant ☐ *	
Adresse de l'entreprise				7 JEAN CHARCOT 44115 BASSE GOULAINE					
SIREN				80143967000010					
Durée de l'exercice en nombre de mois * : 12				Durée de l'exercice précédent * : 12					
						Exercice N clos le 31/12/2017		Exercice N-1 clos le 31/12/2016	
ACTIF				Brut 1		Amortissements-Provisions 2		Net 3	
								Net 4	
ACTIF IMMOBILISE	Immobilités incorporelles	{	Fonds commercial *	010		012			
			Autres *	014	900	016	900		
		Immobilités corporelles *		028	1 533	030	892	640	1 019
		Immobilités financières * (1)		040	4 999	042		4 999	5 084
		Total I (5)		044	7 432	048	1 792	5 639	6 103
ACTIF CIRCULANT	stocks	Matières premières, appro., en cours de production *		050		052			
		Marchandises *		060		062			
	Avances et acomptes versés sur commandes		064		066				
	{	Créances (2)	Clients et comptes rattachés *	068	107 600	070		107 600	92 742
			Autres * (3)	072	2 133	074		2 133	17 392
	Valeurs mobilières de placement		080		082				
	Disponibilités		084	12 135	086		12 135	5 576	
	Charges constatées d'avance *		092		094			835	
	Total II		096	121 868	098		121 868	116 545	
	Total général (I + II)		110	129 300	112	1 792	127 508	122 648	
PASSIF						Exercice N NET 1		Exercice N-1 NET 2	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel *			120		120	10 000	10 000	
	Écart de réévaluation			124		124			
	Réserve légale			126		126	1 000	1 000	
	Réserves réglementées *			130		130			
	Autres réserves (dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants *)			131		132	61 995	62 816	
	Report à nouveau			134		134			
	Résultat de l'exercice			136		136	-1 332	-821	
	Provisions réglementées			140		140			
	Total I			142		142	71 662	72 995	
	Provisions pour risques et charges			154		154			
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées			156		156	84	86	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			164		164			
	Fournisseurs et comptes rattachés *			166		166	1 343	2 116	
	Autres dettes (dont comptes courants d'associés de l'exercice N:)			169	15 197	172	54 418	47 451	
	Produits constatés d'avance			174		174			
Total III			176		176	55 845	49 654		
Total général (I + II + III)			180		180	127 508	122 648		
RENVOS	(1)	Dont immobilisations financières à moins d'un an	193		(4)	Dont dettes à plus d'un an	195		
	(2)	Dont créances à plus d'un an	197		(5)	Coût de revient des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice *	182		
	(3)	Dont comptes courants d'associés débiteurs	199		(5)	Prix de vente hors TVA, des immobilisations cédées au cours de l'exercice *	184		

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

Formulaire obligatoire (article 302 septies A-bis du Code général des Impôts)		Désignation de l'entreprise		SAS DIMPRO TRANSAC		Néant :		
A - RÉSULTAT COMPTABLE						Exercice N clos le 31/12/2017	Exercice N-1 31/12/2016	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *			209		210	209 5 137	
	Production vendue	Biens Services *	dont export et livraisons intracommunales	215		214		
				217		218	100 186 98 583	
	Production stockée * (Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)					222		
	Production immobilisée *					224		
CHARGES D'EXPLOITATION	Subventions d'exploitation reçues					226		
	Autres produits					230	533 22 609	
	Total des produits d'exploitation hors T.V.A. (I)					232	100 925 128 328	
	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)					234	257 5 655	
	Variation de stock (marchandises) *					236		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)					238		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnement) *					240		
	Autres charges externes * dont crédit bail : - mobilier : - immobilier :					242	34 379 43 744	
	Impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe professionnelle CFE et CIOLE *)	243	991			244	1 583 805	
	Rémunérations du personnel *					250	46 470 45 000	
	Charges sociales (cf. renvoi 380)					252	17 965 17 889	
	Dotations aux amortissements *					254	379 379	
Dotations aux provisions					256			
Autres charges	dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger	259				262	1 617 19 153	
		260						
	Total des charges d'exploitation (II)					264	102 629 132 713	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						270	-1 704 -8 385	
Produits et charges diverses	Produits financiers (III)					280	983 6 135	
	Produits exceptionnels (IV)					290		
	Charges financières (V)					294	612 571	
	Charges exceptionnelles	Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art 217 octies)	347				300	
		Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art 39 quinquies D)	348					
	Impôts sur les bénéfices *					306		
2 - BÉNÉFICE OU PERTE : Produits (I + III + IV) - Charges (II + V + VI + VII)						310	-1 332 -821	
B - RÉSULTAT FISCAL		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2		312		314	1 332	
Régime d'imposition	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *			316				
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 C.G.I.) et autres amortissements non déductibles			318				
	Provisions non déductibles *			322				
	Impôts et taxes non déductibles * (cf. page 7 de la notice 2033-NOT-SD)			324				
	Divers, dont intérêts excédentaires des opérations d'associés	24		248		330		
	Fraction des loyers versés dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de location		249		251			
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport			998				
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport			999				
Deductions	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport					997		
	Entreprises nouvelles (44 années)	986		2P/15 (44 années et 44 années)	987		342	
	Reprise d'activités anciennes (44 années)	981		45 (44 années)	989			
	2P/15 (44 années)	127		2P/15 (44 années)	138			
	Besoin d'emploi à redynamiser (art. 44)	991		Pôles de compétitivité hors CIOLE (art. 44 undecies)	990			
	2P/15 44 quinquies	345		Investissements outre-mer	344		350	
	Crédence due au report en arrière du déficit				346			
	Déduction exceptionnelle (Art. 39 decies)				665			
	RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS				352		354 1 332	
	Déficit de l'exercice reporté en arrière *				356			
Déficits antérieurs reportables : * 6 310 dont imputés sur le résultat :				360				
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS				370		372 1 332		

Formulaire obligatoire (article 302 septies A-bis du Code général des impôts) Désignation de l'entreprise : SAS DIVPRO TRANSAC Néant ☐ *

I		IMMOBILISATIONS		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale *	
ACTIF IMMOBILISE												Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice	
Immobilisations incorporelles	Fonds commercial	400		402		404		406		408			
	Autres	410	900	412		414		416	900	418			
Immobilisations corporelles	Terrains	420		422		424		426		428			
	Constructions	430		432		434		436		438			
	Installations techniques matériel et outillage industriel	440		442		444		446		448			
	Installations générales, agencements, divers	450		452		454		456		458			
	Matériel de transport	460		462		464		466		468			
	Autres immobilisations corporelles	470	1 533	472		474		476	1 533	478			
Immobilisations financières	480	5 084	482		484	85	486	4 999	488				
TOTAL		490	7 517	492		494	85	496	7 432	498			
II		AMORTISSEMENTS		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements effectués aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES													
Immobilisations corporelles	Immobilisations incorporelles	500	900	502		504		506	900	508			
	Terrains	510		512		514		516		518			
	Constructions	520		522		524		526		528			
	Installations techniques matériel et outillage industriel	530		532		534		536		538			
	Installations générales, agencements, aménagements divers	540		542		544		546		548			
	Matériel de transport	550		552		554		556		558			
	Autres immobilisations corporelles	560	513	562	379	564		566	802	568			
TOTAL		570	1 413	572	379	574		576	1 792	578			
III		PLUS-VALUES, MOINS-VALUES		(16,5%, 15% et 0% pour les entreprises à l'IS, 18% pour les entreprises à l'IR) (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)									
Nature des immobilisations cédées, virées de poste à poste, mises hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé y compris les produits de la propriété industrielle.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Immobilisation	Valeur d'actif *	Amortissements *	Valeur résiduelle	Prix de cession *	Plus ou moins-values								
					Court terme *	Long terme							
						19 %	15 % ou 16 %	0 %					
1													
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
TOTAL	578	580	582	584	586	581	587	589					
Plus-values taxables à 19 % (1)					590	583	594	595					
Résultat net de la cession et de la sous-cession de licences d'exploitation de droits de la propriété industrielle bénéficiant du régime des plus-values à long terme (CGI art 39 terdecies).							591						
TOTAL					596	585	597	599					

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2033-NOT-60.

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19,5 % en application des articles 238 bis JA, 2105 et 2080 du CGI. Joindre un état établi selon le même modèle, indiquant les modalités de calcul de ces plus-values.

Désignation de l'entreprise : SAS DIMPRO TRANSAC						Néant ☐	
I RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES							
A NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions reprises de l'exercice	
						Montant à la fin de l'exercice	
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600		602		604	606
	Dont majorations exceptionnelles de 30%	601		603		605	607
	Autres provisions réglementées *	610		612		614	616
Provisions pour risques et charges		620		622		624	626
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630		632		634	636
	Sur stocks et en cours	640		642		644	646
	Sur clients et comptes rattachés	650		652		654	656
	Autres provisions pour dépréciation	660		662		664	666
TOTAL		680		682		684	686
B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES				C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES À PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT (Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)			
	Dotations		Reprises				
Immob. incorporelles	700		705	1	Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes		
Terrains	710		715	2			
Constructions	720		725	3			
Inst. techniques mat. et outillage	730		735	4			
Inst. générales, agencements, amén. div.	740		745	5			
Matériel de transport	750		755	6			
Autres immobilisations corporelles	760		765	7			
TOTAL	770		775	Total à reporter ligne 322 du tableau n° 2033-S-SD			780
II DÉFICITS REPORTABLES				III DÉFICITS PROVENANT DE L'APPLICATION DU 209C			
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)		962	6 310	Résultat déficitaire relevant de l'article 209C du CGI		995	
Déficits imputés		963		Déficits étrangers des PME antérieurement déduits (art. 209C du		996	
Déficits reportables		964	6 310	III DISTRIBUTIONS SOUMISES À L'ARTICLE 235 TER ZCA			
Déficits de l'exercice		980	1 332	Montant total des sommes distribuées devant donner lieu au paiement de la contribution prévue à l'article 235 ter ZCA au titre		129	
Total des déficits restant à reporter		970	7 642	V ENTREPRISES DE TRANSPORT INSCRITES AU REGISTRE DES TRANSPORTS (art. L3113-1 et L3211-1 du Code des		800	☐
VI DIVERS							
Primes et cotisations complémentaires facultatives						361	
Cotisations personnelles obligatoire de l'exploitant *						360	
N° du centre de gestion agréé						366	
Montant de la TVA collectée						374	20 078
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)						378	2 652
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant						399	
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice						398	
Montant de l'investissement qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI						397	

Exercice ouvert le : 01/01/2017		et clos le : 31/12/2017		Durée de l'exercice en nombre de mois : 12		Néant ☒ *	
I - Production de l'entreprise							
Ventes de marchandises						108	
Production vendue - Biens						109	
Production vendue - Services						141	
Production stockée						111	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation						143	
Subventions d'exploitation reçues						113	
Autres produits de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun						115	
Transferts de charges refacturées et transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée						116	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés						118	
Plus-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante						119	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation						153	
TOTAL 1						144	
II - Consommation de biens et services en provenance de tiers							
Achats de marchandises (droits de douanes compris)						121	
Variation de stock (marchandises)						122	
Achats de matières premières et autres approvisionnements (droits de douanes compris)						119	
Variation de stock (matières premières, approvisionnements)						145	
Autres achats et charges externes, à l'exception des loyers et redevances						125	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois						146	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée						128	
Autres charges de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun						148	
Moins-values de cession d'éléments d'immobilisation corporelles et incorporelles, si attachées à une activité normale et courante						150	
Taxes sur le C.A. autre que la TVA, contributions indirectes (droits sur les alcools et les tabacs...), T.I.P.P.						133	
Fraction des dotations aux amortissements afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois						135	
TOTAL 2						152	
III - Valeur ajoutée produite							
TOTAL 1 - TOTAL 2						137	
IV - Cotisation sur la Valeur ajoutée des Entreprises							
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (reporter sur le 1330-CVAE-SD pour les multi-établissements et sur le 1329-DEF-SD)						117	
Cadre réservé au mono établissement au sens de la CVAE Si vous êtes assujettis à la CVAE et un monoétablissement au sens de la CVAE, compléter le cadre ci-dessous et la donnée de la ligne 117, vous serez alors dispensé du dépôt de la déclaration n° 1330 CVAE							
MONO ÉTABLISSEMENT au sens de la CVAE						020	
Chiffre d'affaire de référence CVAE						022	
Période de référence						024	
Date de cessation						186	
V - Cotisation Foncière des Entreprises : qualification des effectifs							
Effectifs moyens du personnel * :						376	
dont apprentis						657	
dont handicapés						651	
Effectifs affectés à l'activité artisanale						861	



Exercice clos le 31/12/2017

SIREN 80143967000010

Dénomination de l'entreprise SAS DIVPRO TRANSAC

Adresse (voie) 7 JEAN CHARCOT

Code postal 44115 Ville BASSE GOUAINE

NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE	901		NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	902	
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE	903	1	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	904	10 000

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

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

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

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

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

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

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

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

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame ou MLE pour Mademoiselle.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n°2033-NOI.

N° de dépôt

(1)

Néant ☐ -

Exercice clos le 31/12/2017

SIREN 80143067000010

Dénomination de l'entreprise SAS DIMPRO TRANSAC

Adresse (voie) 7 JEAN CHARCOT

Code postal 44115 Ville BASSE GOULANE

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE

905

1

Forme juridique SARL Dénomination DIMPRO INVEST

N° SIREN (si société établie en France) 8 1 1 3 6 8 8 5 6 1 % de détention 49,99

Adresse : N° 7 Voie RUE JEAN CHARCOT

Code Postal 44115 Commune BASSE GOULANE Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

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

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

DÉCLARATIONS DES LOYERS

N° DECLOSER
2017

Mise à jour permanente des loyers professionnels

Déclaration des loyers au 1er janvier de l'année :													2018				
Dénomination de l'entreprise				SAS DIVIPRO TRANSAC													
N° SIRET de l'établissement principal				8	0	1	4	3	9	6	7	0	0	0	0	1	0
Caractéristiques des locaux																	

Local : **Référence :** 4400904707576820B1201880 **Invariant :** 440090470757

Mise à jour permanente :

Mode d'occupation du local : LOC **Montant du loyer du local :** 3 600,00

Date de fin d'occupation du local :

Propriétaire connu :

SCI CAP DEVELOPEMENT
SIREN : 482777646

Nouveau propriétaire du local :

Forme juridique : **Désignation :**

SIREN : **Désignation (suite) :**

Adresse connue :

0007 RUE JEAN CHARCOT
A10100

Précision sur l'adresse du local :

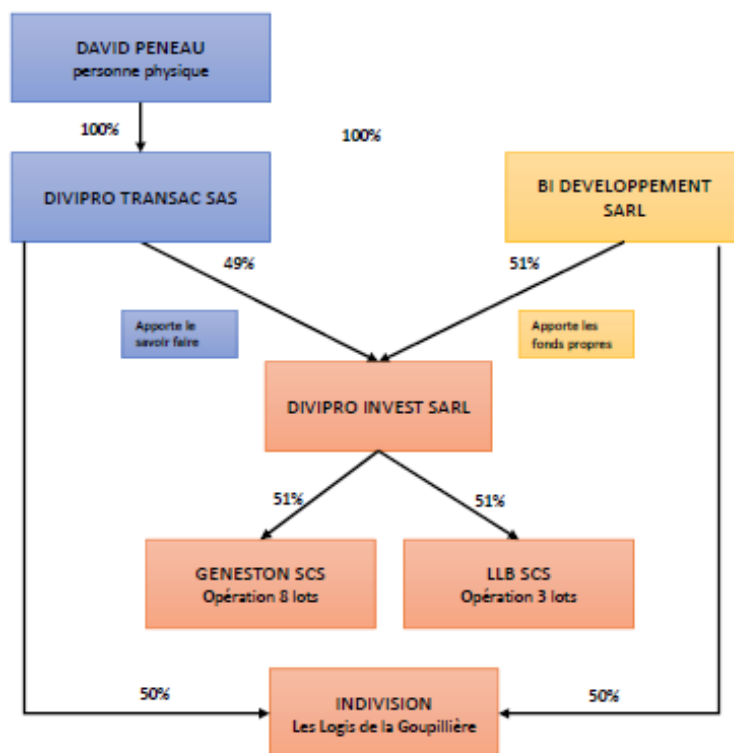
Confiance

ORGANIGRAMME DE L'EMETTEUR

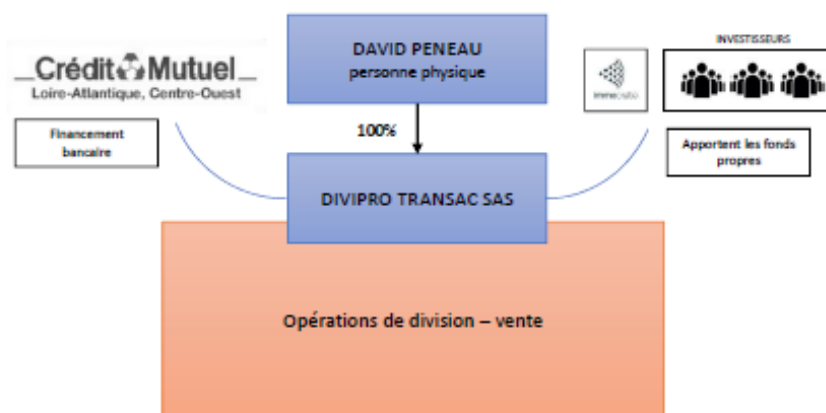
Organigramme interne DIVIPRO TRANSAC

La société ne compte pas de salariés.

Organigramme externe DIVIPRO TRANSAC (actuel)



2019



CV DES DIRIGEANTS

David PENEAU
Responsable Foncier
Date de naissance : 10/01/1970

 davidpeneau@live.fr

 33 06 63 04 36 28

 peneau david

 David Peneau

Permis voiture et moto

Adresse : 32 G Route de la Filée 44 840 LES SORINIERES

Situation familiale : marié, 3 enfants

PARCOURS et COMPETENCES

-De 04/2014 à aujourd'hui : DIRIGEANT DIVIPRO TRANSAC ET DIVIPRO INVEST: Activités de Marchands de Biens/ Aménageur-Lotisseur/ Maîtrise d'Ouvrage Délégée/Transactions-BASSE GOULAIN 44



Pour DiviPro ou pour le compte de tiers (MOD) :

- prospection directe et indirecte: détection des fonciers, étude et analyse des faisabilités, analyse et négociation des acquisitions,
- montage des dossiers techniques en permis d'aménager ou déclaration préalable,
- montage des dossiers juridiques
- montage des dossiers financiers et négociation avec partenaires bancaires. Suivi comptable et financier des projets et des sociétés,
- étude de marché, analyse commerciale, définition des prix de vente, pré-commercialisation, commercialisation et négociation des ventes
- accompagnement des clients acheteurs : mise en relation avec partenaires (courtier en financement, architectes, maître d'œuvre, constructeurs,...)
- commercialisation des lots et suivi

-De 01/2012 à 11/2013 : RESPONSABLE FONCIER AMENAGEMENT ET PROMOTION OUEST-NANTES(44)-GROUPE FRANCE TERRE-BOULOGNE BILLANCOURT-92



-prospection foncier **promotion et aménagement**, études de faisabilité, négociation, montage des dossiers, suivi des opérations.

-De 09/2009 à 12/2011: MANAGER CENTURY 21-Groupe ADL IMMOBILIER-SAINT PHILBERT DE GRAND LIEU 44



-management commercial de 6 personnes: recrutement, formation, animation, assistance des commerciaux, création et suivi de tableaux de bord, organisation d'actions de prospection,...

-assistance à la négociation: assistance et négociation des offres, rédaction et suivi de compromis, règlement des litiges,...

-production: prospection, recherche et suivi des mandats, négociation des offres, vente,

-De 03/2003 à 06/2009 : CREATION ET GERANCE DE SOCIETES IMMOBILIERES CLISSON-44

-agence immobilière « IMMODEAL » (transaction): gérance, animation, développement, production...

-société de promotion immobilière « MP PROMOTION »: cogérance, recherche de fonciers, création et vente de programmes (maisons individuelles en VEFA et achevées, lotissements)

-société de marchands de biens « CAD » (Création-Aménagement-Développement): gérance, recherche de biens, achats/reventes, montage des dossiers techniques et bancaires...

-De 04/1995 à 03/2003 : conseiller commercial CREDIT AGRICOLE ATLANTIQUE VENDEE, agence de MONTAIGU(85):



-financements habitat et entreprise auprès des particuliers et des professionnels (artisans, commerçants, professions libérales, PME/PMI).

-conseil et vente de placements et produits financiers

CURSUS

2011 : Académie Internationale de Management (I.M.A). Century 21 Evry (91)

1993 : Diplôme Universitaire d'Aptitudes aux Fonctions d'Encadrement- Institut Supérieur Universitaire de Vendée- la Roche-sur-Yon (85)

1992 : DUT Techniques de commercialisation- IUT- Saint Nazaire(44)

1990 : Bac B- Saint Stanislas- Nantes(44)

DIVERS

-titulaire de la **carte T**, transaction sur immeubles et fonds de commerce.

-dépositaire auprès de l'INPI de la marque **écolotissement**