



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



## **ABITA IDF 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.....	5
3. Capital social.....	7
4. Titres Offerts à la Souscription.....	7
4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription.....	7
4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription.....	9
4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription.....	9
4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre.....	9
5. Relations avec le teneur de registre de la société.....	9
6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet.....	10
B. INFORMATIONS PRESENTEES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET.....	11
1. Modalités de souscription.....	11
2. Frais.....	12
C. REVENTES ULTERIEURES DES OBLIGATIONS OFFERTES A LA SOUSCRIPTION.....	13

Confidentiel

# A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR

SAS ABITA IDF

Société par Actions Simplifiée

Capital : 1.000 euros

Siège Social : 44 rue de la Bletterie – 35000 RENNES

Immatriculée 830 832 051 au RCS de RENNES

Représentée par son président Monsieur Luc RICLET

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 ABITA IDF a pour objet :

La Société a pour objet directement ou indirectement, en France et dans tous Pays :

. L'Activité de Marchand de Biens, par notamment l'acquisition, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la location, la vente en totalité ou par parties, et l'échange de tous terrains et immeubles, de droits sociaux de sociétés immobilières, et établissements ou fonds de commerce,

. L'acquisition en pleine propriété et/ou sous forme d'usufruit de tous terrains et immeubles et de tous biens et droits immobiliers, ainsi que la construction de tous biens immobiliers, en vue de leur vente ou de leur location, la gestion, la location, la prise de bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer, et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée, le tout directement ou indirectement, soit seul, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes personnes ou sociétés,

. L'activité de promotion immobilière, notamment par la construction, après démolition de bâtiments existants s'il y a lieu, et l'aménagement sur ces terrains d'immeubles individuels et collectifs,

. L'activité de lotisseurs notamment par l'entreprise de tous équipements, travaux de voirie, de canalisations d'eau, d'égouts, de gaz, et d'installations électriques et autres réseaux,

. L'aménagement, la rénovation, la restauration de tous immeubles, maisons de rapport, hôtels ou maisons meublées, leur location ou leur vente,

. La participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participation, en pleine propriété ou sous forme d'usufruit, dans toute

société, française ou étrangère, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations.

. La création, l'acquisition, la prise en gérance libre et tous fonds de commerce en lien avec les activités immobilières,

. La fourniture de tous travaux de services administratifs, informatiques, d'études financières et commerciales, prospection de marchés à l'étranger et de gestion de l'ensemble de ses filiales et sous filiales,

Et d'une façon générale, toutes opérations immobilières et financières pouvant se rattacher directement ou indirectement, à l'objet social ou tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs notamment par voie de vente.

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 480.000 €.

Montant unitaire de la coupure : 1 €

Plus particulièrement le produit de l'émission sera utilisé de la manière suivante :

- L'acquisition d'une maison de 200 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 665 m<sup>2</sup> au 81 boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny à Suresnes
- La division de cette maison en 2 lots
- La rénovation / agrandissement des 2 lots issus de la division
- La revente de ces 2 lots

L'émetteur indique également qu'il n'a pas réalisé d'autres offres de financements participatifs (titres et prêts rémunérés ou non).

En cliquant sur les liens suivants, vous accéderez :

- > [Aux éléments prévisionnels du projet](#)
- > [Aux comptes existants de la SAS ABITA IDF \(l'émetteur\)](#)  
*(la société a soldé, depuis l'établissement de ces comptes, ses encours bancaire et obligataire)*
- > [Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans de la SAS ABITA IDF \(l'émetteur\)](#)  
*(La SAS n'a pas d'autre dette qu'un crédit à venir de 1.770.000 €, en cours de contractualisation auprès du CIC)*
- > [Aux statuts de la SAS ABITA IDF \(l'émetteur\)](#)
- > [Au curriculum vitae du représentant légal de la SAS ABITA IDF \(l'émetteur\)](#)
- > [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 ABITA IDF en raison de son domaine d'activité sont les suivants :

- 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, ...
- 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 du projet 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'une opération immobilière de promotion 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 montant recherché de 480.000 € est atteint à l'issue de la période de souscription
- La souscription n'a pas été retirée dans l'intérêt des investisseurs
- Le projet immobilier n'a pas été abandonné en cours de souscription par la SAS ABITA IDF

### Risque lié à la situation financière :

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la SAS ABITA IDF ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. Le financement du projet, au niveau de la SAS ABITA IDF, sera constitué par (i) un apport en fonds propres de 640.000 € (financement en crowdfunding pour 480.000 € + 160.000 € apportés par les associés de la SAS ABITA IDF) (ii) et l'emprunt bancaire en cours de contractualisation auprès du CIC pour un total d'au moins 1.770.000 €

### Risques de liquidité

Risque sur la durée d'immobilisation des fonds investis du fait d'une durée plus importante que prévue du chantier ou des délais de commercialisation plus longs que prévus.

### Risques liés aux obligations à taux fixe émises

Tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans

*(La SAS n'a pas d'autre dette qu'un crédit à venir de 1.770.000 €, en cours de contractualisation auprès du CIC)*

### 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'actionariat 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 ABITA IDF \(l'émetteur\)](#)

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

- SAS ABITA DEMAIN détenant [50% du capital et 50% des droits de vote](#)
- SAS MD FINANCE détenant [50% du capital et 50% 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 ABITA IDF
- Obligations nominatives et négociables
- Montant de l'emprunt : 480.000 €
- Prix d'émission de l'obligation : 1 €
- Souscription minimale : 1.000 obligations
- Souscription par tranche de 1.000 obligations au-delà
- Echéance : 18 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% par an 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 mais après l'apurement du passif bancaire. 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 117 rue de Fleury – 92140 CLAMART, 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 ABITA IDF](#)
- > [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 :

- Rang de remboursement des obligations : En cas de liquidation de l'émetteur, les créanciers bancaires auront une priorité de remboursement sur les obligations que vous détenez : Les créanciers bancaires seront donc remboursés avant les porteurs d'obligations.
- 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 18 mois avec prorogation possible de 6 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 :**

La société **ABITA DEMAIN** s'est engagée à garantir à première demande le remboursement des fonds versés, objet des présentes, couvrant l'ensemble des sommes dues par la **SAS ABITA IDF**, 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 Luc RICLET, président de la SAS ABITA IDF.

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 PRESENTEES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET



SOCFIREV est l'éditeur de [www.immocratie.com](http://www.immocratie.com)  
SAS au capital de 16 000 Euros - RCS PARIS 801523200  
Siège social : 117 rue de Fleury – 92140 CLAMART

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 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 est indiquée sur le formulaire de souscription. Une fois la sur-souscription 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 :

3 décembre 2019	Mise en ligne du projet
6 décembre 2019	Ouverture de la souscription et appel des fonds
3 février 2020 (au plus tard)	Fin de la période souscription
3 février 2020 (au plus tard)	Résultat de l'Emission (succès ou insuccès)
3 février 2020 (au plus tard)	Information individuelle de l'effectivité de la souscription
4 février 2020 (au plus tard)	Information de la date effective d'Emission des Obligations

## 2. Frais

Frais à la charge des investisseurs :

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

Frais à la charge de SAS ABITA IDF

SOCFIREV (immocratie) facture 28.800 € HT à SAS ABITA IDF, 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 (Évolution de la marge du projet 18 mois après la souscription)	Montant de la souscription initiale (en euros)	Montant du remboursement après 18 mois (en euros)	Montant total des frais facturés sur 18 mois (en euros)
<b>Scénario pessimiste : aucune marge sur projet</b>	1 000	1 185	0
<b>Scénario optimiste : marge attendue +30%</b>	1 000	1 185	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.

# ANNEXES

Confidentiel

## **BULLETIN DE SOUSCRIPTION**

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

---

### **SAS ABITA IDF**

**Société par actions simplifiée au capital de 1000 euros**

**Siège Social : 44 rue de la Bletterie – 35000 RENNES**

**RCS RENNES n°830 832 051**

### **EMISSION OBLIGATAIRE**

### **BULLETIN DE SOUSCRIPTION SAS ABITA IDF**

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 ABITA IDF 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 de .....euros (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 ABITA IDF 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 OBLIGATAIRE

# Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de **480 000 €** composé de **480 000** obligations

### AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire (l' " **Emprunt Obligatoire** ") est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L 411-2-1 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](http://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**

**ABITA IDF, Société par Actions Simplifiée** au capital de **1.000 €**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Rennes** sous le numéro **830 832 051**, dont le siège social est situé **44 rue de la Bletterie – 35000 RENNES** représentée par son **Président, Monsieur Luc Riciel** (l' " **Émetteur** ").

"L'Émetteur n'a pas établi deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce mais les obligations visées par cette émission sont garanties par une société qui a établi 2 bilans régulièrement approuvés par ses actionnaires (cf Article 11 du présent contrat)."

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Émetteur en date du **1 décembre 2019**

### 2. **MONTANT DE L'EMPRUNT**

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de **480 000 €**. Il est divisé en **480 000** 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 480 000 €** (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 **480 000** obligation(s), soit **480 000 €**.

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 1



## **6. MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS**

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée ABITA IDF sis 44 rue de la Blétherie – 35000 RENNES

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.

## **7. DURÉE DE LA SOUSCRIPTION**

La souscription aux 480 000 Obligations sera ouverte du 2 décembre 2019 au 2 février 2020 (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 3 février 2020.

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 "1<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> servi". Pour faciliter l'arbitrage entre les dossiers, seuls les versements des fonds par virement bancaire sont acceptés. En cas de réception 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 4 février 2020 (la "Date d'Émission").

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

Le présent Emprunt Obligatoire débutera à la Date d'Émission et prendra fin 18 mois plus tard (la "Date d'échéance").

Par exception, l'Émetteur pourra proroger l'Emprunt Obligatoire, 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 Obligatoire 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 Obligatoire.

## **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, sous réserve des stipulations ci-après, 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. L'Émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque,

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 2



gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Émetteur (que ce soit avant ou après l'émission des Obligations) sans en faire bénéficier paripassu les Obligations en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligations. Par ailleurs, l'Émetteur s'engage à rembourser les Obligations, objet des présentes, avant tout remboursement des fonds propres ou distribution de bénéfices.

#### **11. GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE**

ABITA DEMAIN, Société par Actions Simplifiée, au capital de 35.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 510 545 031, dont le siège social est situé 6 rue des Bois – 44230 Saint Sébastien sur Loire s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

#### **12. INTÉRÊTS**

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Émission (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,

#### **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 " au Montant de Remboursement Volontaire (tel que défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables, et à condition d'en aviser (un tel avis étant irrévocable) les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement.

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

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

ou

MRV = montant de remboursement volontaire pour chaque obligation

T = taux de 0,00%

D = durée initiale en jours de l'emprunt obligataire = nombre de jours entre date d'émission et date d'échéance

d = durée effective en jours de l'emprunt obligataire = nombre de jours entre date d'émission et date de remboursement volontaire

#### **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 :

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 obligataire par l'Émetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : **opération de marchand de biens consistant en l'achat d'une maison sise avenue Maréchal de Lattre de Tassigny à Suresnes pour la rénovation et revente de deux lots** ; ou
3. 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
4. en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme n'ayant pas comme utilisation directe et justifiable l'immobilisation, l'acquisition, la division ou la rénovation d'un bien immobilier dans le cadre de l'opération immobilière telle que définie au (2) du présent article ; ou
5. 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
6. 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**

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.

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE - 4

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 117 rue de Fleury à Clamart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Nicolas DERBES.

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.

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 (117 rue de Fleury, 92140 CLAMART) 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 ABITA IDF** pour financer la réalisation de l'opération immobilière conforme à la description suivante : **opération de marchand de biens consistant en l'achat d'une maison sise avenue Maréchal de Lattre de Tassigny à Suresnes pour la rénovation et revente de deux lots**. 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 trimestriellement. 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**

Le remboursement des Obligations dépend de la réussite des projets financés, portés par la **Société par Actions Simplifiée ABITA IDF**. 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 **ABITA IDF, Société par Actions Simplifiée** au capital de 1.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Rennes** sous le numéro **830 832 051**, dont le siège social est situé **44 rue de la Bletterie – 35000 RENNES**.

#### *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.

A : SURESNES

DATE : 2 DÉCEMBRE 2019

---

L'émetteur : la **Société par Actions Simplifiée ABITA IDF**  
représentée par son **Président Monsieur Luc Riclet**



Luc Riclet

**ABITA IDF**  
**44 Rue de la Bletterie**  
**35000 RENNES**  
**RCS RENNES 830 832 051**

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 8





## STATUTS SIGNES DE LA SAS ABITA IDF

### Statuts de la SAS : abita IDF

Statuts créés le 1 Juillet 2017

#### Statuts

Les soussignés :

– **ABITA DEMAIN,**

(SAS) société par actions simplifiée au Capital de 35 000 €

ayant son siège social au 6 b rue des Bois 44230 SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE,

immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro de Siren 510 545 031

représentée par Mr RICLET Luc, 2 La ville aux Noëlés 56910 CARENTOIR, né le 29/04/1960 à TOURS (37), de Nationalité Française, dument habilité en vertu d'une Assemblée Générale du 19/12/2011,

– **MD Finance**

(SAS) société par actions simplifiée au Capital de 10 000 €

ayant son siège social au 62 rue de la Corniche 44700 ORVAULT

immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro de Siren 753 082 833

représentée par Monsieur DURAES Marc Batiste, né le 12 juin 1968 à MELGADO (Portugal), de Nationalité Française, dument habilité en vertu des statuts en date du 18/09/2013.

ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts d'une SOCIETE PAR ACTION SIMPLIFIEE devant exister entre eux.

#### TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE - EXERCICE SOCIAL

##### ARTICLE 1 - Forme

Il est formé par les présentes entre les titulaires des actions ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société par actions simplifiées. Elle sera régie par les présents statuts ainsi que par les articles L. 227-1 à L. 227-20 du Code de commerce.

Dans le silence des statuts, il sera fait, en tant que de raison, application des dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés anonymes.

##### ARTICLE 2 - Objet

La Société a pour objet directement ou indirectement, en France et dans tous Pays :

. L'Activité de Marchand de Biens, par notamment l'acquisition, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la location, la vente en totalité ou par parties, et l'échange de tous terrains et immeubles, de droits sociaux de sociétés immobilières, et établissements ou fonds de commerce,

. L'acquisition en pleine propriété et/ou sous forme d'usufruit de tous terrains et immeubles et de tous biens et droits immobiliers, ainsi que la construction de tous biens immobiliers, en vue de leur vente ou de leur location, la gestion, la location, la prise de bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer, et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée, le tout directement ou indirectement, soit seul, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes personnes ou sociétés,

. L'activité de promotion immobilière, notamment par la construction, après démolition de bâtiments existants s'il y a lieu, et l'aménagement sur ces terrains d'immeubles individuels et collectifs,

. L'activité de lotisseurs notamment par l'entreprise de tous équipements, travaux de voirie, de canalisations d'eau, d'égouts, de gaz, et d'installations électriques et autres réseaux,

. L'aménagement, la rénovation, la restauration de tous immeubles, maisons de rapport, hôtels ou maisons meublées, leur location ou leur vente,

. La participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participation, en pleine propriété ou sous forme d'usufruit, dans toute société, française ou étrangère, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles en participation, de groupements

p 1

statuts 1/07/2018

abita IDF

d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations.

. La création, l'acquisition, la prise en gérance libre et tous fonds de commerce en lien avec les activités immobilières,

. La fourniture de tous travaux de service administratifs, informatique, d'études financières et commerciales, prospection de marchés à l'étranger et de gestion de l'ensemble de ses filiales et sous filiales,

Et d'une façon générale, toutes opérations immobilières et financières pouvant se rattacher directement ou indirectement, à l'objet social ou tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs notamment par voie de vente.

### Article 3 - Dénomination

La dénomination sociale est : **abita IDF** Son nom commercial est : **abita IDF**

Tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, 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 montant du capital social.

### Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à :

. RENNES 35000 au 44 rue de la Bletterie

Il peut être transféré en tout autre endroit du territoire français métropolitain, y compris en Corse, par simple décision du Président, ratifiée par les associés.

Le Président peut librement créer des succursales partout en France et à l'étranger où il le juge utile.

### Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée, sauf dissolution anticipée ou prorogation, à 99 années à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

### Article 6 - Apports

Les soussignés ont fait lors de la création de la SAS ABITA COLOMBES les apports suivants :

- Abita demain 500 euros soit 50 % des actions
- MD Finance 500 euros soit 50 % des actions

Soit, au total, une somme de 1000 euros correspondant à 100 actions de 10 euros chacune, souscrite et libérée en totalité, laquelle somme a été déposée, pour le compte de la société en formation, à la CAISSE D'EPARGNE 12 avenue Janvier 35000 RENNES.

### Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à 1000 euros, divisé en 100 actions de 10 euros de même catégorie, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- abita demain, à concurrence de 50 actions, numérotées de 1 à 50, en rémunération de ses apports, ci 50 actions.
- MD Finance, à concurrence de 50 actions, numérotées de 51 à 100, en rémunération de ses apports, ci 50 actions.

Les associés déclarent que ces actions sont réparties entre eux dans les proportions ci-dessus indiquées, et qu'elles sont toutes souscrites et libérées intégralement.

### Article 8 - Modifications du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi, par les associés statuant dans les conditions de l'article « 15-1-2. Décisions Extraordinaires » ci-après.

p 2

statuts 1/07/2018

abita IDF

### Article 9 - Forme des actions

Les actions sont nominatives. Elles sont inscrites en compte, au nom des actionnaires, sur un registre tenu par la société dans des conditions et modalités fixées par la loi.

### Article 10 - Droits et obligations attachés aux actions

#### Article 10.1. Répartition des bénéfices

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

#### Article 10.3. Pertes

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

#### Article 10.2. Appel de fonds

Les actionnaires sont tenus de libérer les actions par eux souscrites dans les 30 jours de l'appel de fonds formulé par le Président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### Article 10.4. Adhésion

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts, aux actes, et aux décisions collectives. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

#### Article 10.5. Indivision

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

Les indivisaires des actions doivent notifier à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou toute autre forme légale, dans le délai de 30 jours à compter de la survenance de l'indivision, le nom du représentant de l'indivision qui exercera les droits attachés aux actions. Le changement de représentant de l'indivision ne sera opposable à la société, qu'à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de sa notification à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou toute autre forme légale.

Le droit de vote attaché à l'action appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier.

Sous réserve de ne pas priver le nu-proprétaire ou l'usufruitier de leur droit de vote, une autre répartition peut être aménagée.

#### Article 10.6. Droit de vote

Le droit de vote attaché à l'action appartient au nu propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier.

Sous réserve de ne pas priver le nu-proprétaire ou l'usufruitier de leur droit de vote, une autre répartition peut être aménagée.

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 regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires.

### Article 11 - Cession des actions

#### 11-1. Forme

Toute cession d'actions doit être constatée par écrit. La cession n'est opposable à la société qu'après accomplissement des formalités prévues à l'article 1690 du code civil : signification par acte d'huissier ou acceptation par la société dans un acte authentique. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et, en outre, après avoir été déposée au greffe en annexe au registre du commerce et des sociétés.

## 11-2. Mutations d'actions ne comprenant pas de restriction

Les actions sont librement cessibles, et librement transmissibles au profit de :

- Abita demain
- MD Finance

## 11-3. Mutations d'actions nécessitant un agrément préalable

Sans autres exceptions que celles prévues au paragraphe 10-2, toute mutation d'actions est préalablement soumise à l'agrément des associés dans les conditions de majorité suivantes :

. Pour les cessions entre vifs : agrément des associés représentant le quorum de 1/2 du capital, le vote de l'associé cédant étant pris en compte.

. Pour les transmissions par voie de succession ou en cas de liquidation de communauté ou de liquidation de personne morale : agrément de l'associé restant.

## 11-4. Procédure d'agrément

L'actionnaire qui projette de céder tout ou partie de ses actions doit en faire la notification à la société et à chacun des associés par lettre recommandée A.R. en indiquant le nombre d'actions à céder ainsi que les noms, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé, et en demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois suivant la réception de cette lettre par la société, les actionnaires seront convoqués en assemblée ou consultés par écrit, à l'effet de se prononcer sur l'agrément sollicité.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les actionnaires se portent acquéreurs des parts :

. si plusieurs d'entre eux décident d'acquiescer les parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des actions qu'ils détenaient antérieurement.

. si aucun actionnaire ne se porte acquéreur ou si les offres des actionnaires portent sur un nombre d'actions inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquiescer tout ou partie des actions par un tiers et les acquiescer elle-même en vue de leur annulation.

Lorsque l'agrément est donné, ou réputé acquis au sens de l'article 1863 du code civil, la cession projetée doit être régularisée dans un délai de deux mois. Passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Si la transmission par décès, ou à la suite de la liquidation de la communauté ou de liquidation de personne morale, ne peut intervenir qu'après agrément du ou des cessionnaires, et si l'agrément alors demandé est refusé par les actionnaires, les intéressés (héritiers et conjoint survivant) seront réputés seulement créanciers de la société et n'auront droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur, ou de leur part dans ces droits, déterminée conformément à l'article 1843-4 du code civil.

## Article 12 - Président Article

### 12.1. Nomination et rémunération

La société est gérée et administrée par un Président, personne physique ou morale. Lorsqu'une personne morale est nommée Président, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales qu'ils étaient Président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président exerce ses fonctions pour une durée et dans des conditions (notamment de rémunération) fixées par la collectivité des associés.

L'actionnaire investi des fonctions de Président ou qui demande son investiture ne prend pas part au vote et ses actions ne sont pas prises en compte dans le calcul du *quorum*.

Le premier Président, Luc RICLET né le 29/04/196 à Tours, de nationalité Française, et domicilié au 44 rue de la Bletterie 35 000 RENNES est désigné par la collectivité des associés à l'unanimité. Le Président exerce ses fonctions pour une durée et dans des conditions fixées par la collectivité des associés.

### Article 12.2. Présidence par intérim

p 4

statuts 1/07/2018

abita IDF

En cas de décès, démission ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions pour une durée supérieure à 180 jours, dûment constaté par les associés, il est pourvu dans un délai de 60 jours à son remplacement par une décision d'assemblée générale extraordinaire. Le Président par intérim ne demeure en fonction que pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

#### Article 12.3. Pouvoirs du Président

Le Président représente la société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social. Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

#### Article 12.4. Accord des actionnaires

Dans les rapports avec les actionnaires, le Président ne peut, sans l'accord de l'unanimité desdits actionnaires, et sauf à engager sa responsabilité personnelle :

- décider des investissements et acquisitions de biens immobiliers supérieurs à 1 000 000 euros;
- céder des éléments d'actif et des biens immobiliers d'une valeur supérieure à 1 000 000 euros;
- procéder à la création de filiales, prise de participations;

#### Article 13 - Autres organes dirigeants

##### 13-1. Directeur général

Les actionnaires peuvent nommer à la majorité simple un ou plusieurs directeurs généraux, personnes physiques ou morales. Les pouvoirs du directeur général, la durée de ses fonctions et sa rémunération sont déterminés par l'assemblée générale ordinaire. Il ne prend pas part au vote et ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum. Il est révocable *ad nutum* sur proposition du Président ou d'actionnaires détenteurs d'au moins 50 % du capital de la société.

En cas de décès, démission ou empêchement du Président, le directeur général en fonction conserve ses fonctions et attributions.

Le directeur général dispose, à l'égard de la société, des mêmes pouvoirs que le Président. Il ne peut représenter la société vis-à-vis des tiers.

#### Article 14 - Conventions entre la société et les dirigeants

Le Président, le directeur général, ou les membres du conseil d'administration avisent les commissaires aux comptes, et ce seulement s'ils sont nommés conformément à l'article 19 des présents statuts, des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre eux-mêmes et la société, dans le délai 90 jours à compter de la conclusion de l'exercice social concernant les dites conventions. Ils informent également le commissaire aux comptes des conventions conclues avec la société dans laquelle ils sont directement ou indirectement intéressés dans les mêmes conditions.

À l'occasion de la consultation des associés sur les comptes annuels, les commissaires aux comptes présentent aux actionnaires, un rapport sur l'ensemble de ces conventions. Le dirigeant au profit de qui une telle convention est intervenue ne participe pas au vote.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le dirigeant l'ayant conclue, d'en supporter les conséquences préjudiciables pour la société.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président, aux directeurs généraux et à tout autre dirigeant de la société.

#### Article 15 - Décisions des associés

Les décisions collectives des associés sont prises, à la discrétion du Président, en assemblée, ce qui implique

p 5

statuts 1/07/2018

abita IDF

une réunion physique des associés en un même lieu, ou par consultation par correspondance.

#### **15-1. Délibération en assemblée**

##### **15-1-1. Décisions Ordinaires**

Les décisions ordinaires, sont essentiellement des décisions relatives à la gestion et l'exercice de l'objet social de la SAS. Elles concernent généralement toutes les questions qui n'emportent pas de modifications des statuts. Ces décisions sont valablement prises si elles sont adoptées par un ou plusieurs actionnaires représentant le quorum de 1/2 du capital. Si cette majorité n'est pas obtenue, les actionnaires sont convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la portion de capital représentée, à condition toutefois qu'elle ne soit pas inférieure au quart.

##### **15-1-2. Décisions Extraordinaires**

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions. Ces décisions ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs actionnaires représentant le quorum de 2/3 du capital. Toutefois, toute mesure emportant changement de la nationalité de la société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers doit être prise à l'unanimité.

**15-2. Délibération sur consultation :** Les modalités de consultations seront fixées par une assemblée générale.

#### **Article 16 - Convocation et information des actionnaires**

Les associés sont convoqués, pour toute assemblée ou consultation par correspondance, 15 jours avant la date prévue pour le vote des résolutions inscrites à l'ordre du jour. Cette convocation ne peut se faire que par télex, télécopie ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ordre du jour, le texte des résolutions et les documents nécessaires à l'information des actionnaires sont communiqués à chacun d'eux, au moins 7 jours avant l'assemblée ou la consultation. Les moyens de communication sont libres : vidéoconférence, courrier électronique, télex, télécopie et autres moyens, peuvent être utilisés par la société pour éclairer et informer les associés sur les résolutions mises aux votes.

#### **Article 17 - Exercice social**

L'exercice social commence le 1/12 de chaque année et se termine le 30/11 de l'exercice de l'année suivante. Par exception le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation au RCS et sera clos le 30/11/2018.

#### **Article 18 - Comptes annuels et résultats sociaux**

Dans les six mois de la clôture de l'exercice social, le Président ou le directeur général est tenu de consulter les associés sur les comptes et l'affectation du résultat de l'exercice social écoulé. Ce délai peut être prorogé par décision de justice.

#### **Article 19 - Affectation et répartition du résultat**

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés décident soit de l'affecter à un poste de réserve du bilan, soit de le reporter à nouveau, soit de le distribuer. Dans ce dernier cas, les sommes distribuées sont prélevées par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice, et ensuite sur les réserves dont la société a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les dividendes distribués aux actionnaires sont proportionnels à leur participation au capital social de la société.

p 6

statuts 1/07/2018

sbila IDF

#### Article 20 - Nomination des commissaires aux comptes

Le Cabinet SOLIS Nantes, Europarc de la Chantrerie – 3 rue Edouard Nignon – 44300 Nantes est nommé comme commissaire aux comptes pour une période de 6 ans. Mr Stéphane DE GUERNY est nommé comme commissaire aux comptes suppléant

#### Article 21 - Comité d'entreprise

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

#### Article 22 - Dissolution et liquidation

La société est dissoute par l'arrivée de son terme, sauf prorogation, par l'extinction totale de son objet, par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire ou la cession totale des actifs, par décision judiciaire pour juste motif.

La dissolution anticipée peut aussi résulter d'une décision collective des associés au terme d'une assemblée générale extraordinaire.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter du jour où elle a été publiée au registre du commerce et des sociétés. La personnalité de la société subsiste pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci. La mention « Société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société.

La liquidation est effectuée conformément à la loi.

Les associés qui décident la dissolution désignent un liquidateur amiable choisi parmi les associés ou en dehors d'eux.

Le produit net de la liquidation est employé d'abord à rembourser le montant des actions qui n'aurait pas encore été remboursé. Le boni de liquidation est réparti entre les actionnaires proportionnellement au nombre de leurs actions.

Si la société ne comprend plus qu'un seul associé personne morale, la dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne, conformément à l'article 1844-5 du Code civil, la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans liquidation préalable.

#### Article 23 - Contestations

Tous différends susceptibles de surgir pendant la durée de la société, ou au cours des opérations de liquidation, soit entre les associés et les représentants légaux de la société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront soumis à arbitrage.

#### Article 24 - Engagements pour le compte de la société en formation

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au RCS de Rennes, mandat exprès est donné à Monsieur RICLET Luc, cofondateur, ou à tout mandataire de son choix qu'il se substituerait, de prendre au nom et pour le compte de la société, ce qu'il accepte, les engagements suivants :

– aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer en tout ou partie, et généralement faire le nécessaire

– aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, de conclure tous contrats envers des clients et des fournisseurs et d'engager toutes opérations de gestion pour permettre à la dite SAS de démarrer son activité au plus tôt et ce conformément à la loi.

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulterait pour la société, sera présenté lors de la 1<sup>ère</sup> assemblée générale ordinaire et voté par celle-ci. Tous les actes non validés par la dite assemblée seront réputés non conclus par la SAS et resteront de plein droit sous la responsabilité de celui qui a engagé le ou les dits actes.

Au cas où la société ne serait pas immatriculée ou ne reprendrait pas lesdits engagements, les associés ayant agi pour son compte sont réputés avoir agi pour leur compte personnel.

L'immatriculation de la société au RCS de RENNES emportera réprise de ces engagements par la société.

p 7

statuts 1/07/2018

obite IDF



Au cas où la société ne serait pas immatriculée ou ne reprendrait pas lesdits engagements, les associés ayant agi pour son compte sont réputés avoir agi pour leur compte personnel.

Conformément aux articles L. 210-6 du Code de commerce et 74, alinéa 3, du décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales, l'immatriculation de la société au RCS de RENNES emportera reprise de ces engagements par la société selon les règles précitées ci-dessus.

#### Article 25 - Frais

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

#### Article 26 - Publicité

Tous pouvoirs sont donné au Prôidont, ou à toute personne qu'il déciderait de se substituer, à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi en vue de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, et notamment à l'effet d'insérer l'avis de constitution dans un journal habilité à publier les annonces légales dans le département du siège social.

Fait en 6 originaux, à RENNES, le 1 Juillet 2017.

ABITA DEMAIN

Représentée par

Luc RICLET

MEFINANCE

Représentée par

Marc DURAES

Le Président

10



## GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

# GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

### LES SOUSSIGNÉS

**ABITA DEMAIN, Société par Actions Simplifiée**, au capital de **35.000 €**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Nantes** sous le numéro **510 545 031**, dont le siège social est situé **6 rue des Bois – 44230 Saint Sébastien sur Loire**, représentée par son **Président Monsieur Luc Riclet**,

Ci-après dénommée le "**Garant** "

**SOCFIREV**, société par actions simplifiée dont le siège est sis **117, rue de Fleury, 92140 Clamart**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Nanterre** 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 ("**Bénéficiaire** ")

### IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Garant entend réaliser les projets immobiliers suivants : **opération de marchand de biens consistant en l'achat d'une maison sise avenue Maréchal de Laffre de Tassigny à Suresnes pour la rénovation et revente de deux lots** (les "**Projets Immobiliers** ")

Le Garant a constitué la société **ABITA IDF, Société par Actions Simplifiée** au capital de **1.000 €**, immatriculée **830 832 051** au registre du commerce et des sociétés de **Rennes**, dont le siège social est situé **44 rue de la Bletterie – 35000 RENNES** représentée par son **Président, Monsieur Luc Riclet**, 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 **480 000 €** (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 **602 299 €**, 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 180 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.

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

Le 1ER DÉCEMBRE 2019

Faire précéder la signature de la mention *manuscrite* suivante : " Pour garantie à première demande pour un montant maximum de 602299 €, six cent deux mille deux cent quatre vingt dix neuf euros " (en chiffres et en toutes lettres)

Le Bénéficiaire	Le Garant
Monsieur Nicolas Derbes, en sa qualité de président de SOCFIREV, Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire	Monsieur Luc Riclet, en sa qualité de Président de la Société par Actions Simplifiée ABITA DEMAIN
	 <i>Luc Riclet</i>
	<b>ABITA DEMAIN</b> Sas 6, rue des Bois 44230 ST SEBASTIEN / LOIRE RCS Nantes 510 545 091

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE 3



**PV d'AG DECISION EMISSION OBLIGATAIRE**

**ABITA IDF**  
Société par Actions Simplifiée  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social :  
44 rue de la Bletterie – 35000 RENNES

immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 830 832 051

---

**PROCÈS-VERBAL**  
des décisions du **Président**  
du **1 décembre 2019**

---

l'an deux mil dix neuf le premier décembre,

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

L'assemblée est présidée par **Monsieur Luc Riclet**, en sa qualité de **Président** de la société.

Sont présents les associés de la société :  
**SAS Abita Demain**, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 510 545 031, détenant 500 action(s) sur les 1000 actions formant le capital social.

**SAS MD Finance**, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 753 082 833, détenant 500 action(s) sur les 1000 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 **ABITA IDF** susnommée et domiciliée, a pour objet, **Activité de marchand de biens**

Le développement de l'activité de la société doit être en partie financée par l'émission d'un emprunt obligataire de 480000 € d'une durée de 18 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 480 000 €.



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 480 000 €.

#### **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 480 000 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 117 rue de Fleury à Clamart, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Nicolas DERBES.

#### **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 480 000 €  
composé de 480 000 obligations

#### AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire [l' "Emprunt Obligatoire "] 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](http://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.

PV AG LANCEMENT 2/9

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.

#### ÉMETTEUR DES TITRES

ABITA IDF, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 830 832 051, dont le siège social est situé 44 rue de la Bletterie – 35000 RENNES représentée par son Président, Monsieur Luc Riclet (l' "Émetteur").

"L'Émetteur n'a pas établi deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce mais les obligations visées par cette émission sont garanties par une société qui a établi 2 bilans régulièrement approuvés par ses actionnaires (cf Article 11 du présent contrat)."

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Émetteur en date du 1 décembre 2019.

#### MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 480 000 €. Il est divisé en 480 000 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.

#### ANNULATION DE L'EMPRUNT

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à 480 000 € (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 480 000 obligation(s), soit 480 000 €.

#### MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée ABITA IDF sis 44 rue de la Bletterie – 35000 RENNES.

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.

#### DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux 480 000 Obligations sera ouverte du 2 décembre 2019 au 2 février 2020 (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 3 février 2020.

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<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> servi". Pour faciliter l'arbitrage entre les dossiers, seuls les versements des fonds par virement bancaire



PV AG LANCEMENT 3/9

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 4 février 2020 (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 18 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 4 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, sous réserve des stipulations ci-après, 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. L'Émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement (souscrit) ou garanti par l'Émetteur (que ce soit avant ou après l'émission des Obligations) sans en faire bénéficier par-passu les Obligations en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligations. Par ailleurs, l'Émetteur s'engage à rembourser les Obligations, objet des présentes, avant tout remboursement des fonds propres ou distribution de bénéfices.

#### GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

ABITA DEMAIN, Société par Actions Simplifiée, au capital de 35.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 510 545 031, dont le siège social est situé 6 rue des Bois - 44230 Saint Sébastien sur Loire s'est engagée 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 :

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

Mr : Montant à rembourser, Mf : 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.

#### 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.

#### REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

PV AG LANCERENT 4/9

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 leur 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 :

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

ou

MRV = montant de remboursement volontaire pour chaque obligation

T = taux de 0,00%

D = durée initiale en jours de l'emprunt obligatoire = nombre de jours entre date d'émission et date d'échéance

d = durée effective en jours de l'emprunt obligatoire = nombre de jours entre date d'émission et date de remboursement volontaire

#### 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 ou 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 obligatoire par l'Émetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : opération de marchand de biens consistant en l'achat d'une maison sise avenue Maréchal de Lattre de Tassigny à Suresnes pour la rénovation et revente de deux lots ; 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 obligatoire ; ou  
en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme n'ayant pas comme utilisation directe et justifiable l'immobilisation, l'acquisition, la division ou la rénovation d'un bien immobilier dans le cadre de l'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.

#### MASSE DES OBLIGATAIRES

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

PI AG LAVERNET 5/9



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 SOCFIREV, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 117 rue de Fleury à Clamart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Nicolas DERRÈS.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L.228-45 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. Décisions 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, ou 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 :

- la date d'envoi aux Porteurs,
- la date à laquelle le Représentant de la Masse devra avoir reçu le bulletin de vote. À 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.

PV AG LANCHEMENT 6/9

- 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 rétéré 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.

#### 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 SOCFIREV, 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, ou titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique (hello@immocratie.com) ou courrier simple, à SOCFIREV (117 rue de Fleury, 92140 CLAMART) 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 ABTA IDF pour financer la réalisation de l'opération immobilière conforme à la description suivante : opération de marchand de biens consistant en l'achat d'une maison sise avenue Maréchal de Lattre de Tassigny à Suresnes pour la rénovation et revente de deux lots. 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 trimestriellement. 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

PV AS LANCEMENT 7/9

décès 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 ABITA IDF. 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 ABITA IDF, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 830 832 051, dont le siège social est situé 44 rue de la Bletterie – 35000 RENNES.

##### 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.




PF AG LANCERENT 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 : SURESNES

DATE : 1ER DÉCEMBRE 2019

  
Luc ROUOT

**COMPTES 2018 DE LA SOCIETE DE PROJET ABITA IDF**

**NB : la Société, a porté sur ce dernier exercice, une opération immobilière à Clamart. La revente de tous les lots est intervenue en T2 2019 et les encours bancaire et obligataire ont été soldés durant l'été 2019.**



Expertise-comptable – Social – Audit – Conseil  
149, rue de Fougères – 35700 RENNES  
Tél. : 02 99 87 90 81  
Fax : 09 57 69 75 66  
Courriel : [contact@igbb.fr](mailto:contact@igbb.fr)

**ABITA IDF**

44 RUE DE LA BLETTERIE  
35000 RENNES

COMPTES ANNUELS & LIASSE FISCALE  
AU 31 DECEMBRE 2018

IGBB – Isabelle Gauducheau, Bernard Blanchard et Associés  
Société d'expertise-comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la région Bretagne  
Société de commissariat aux comptes membre de la Compagnie régionale de Rennes  
SARL au capital de 76 000 euros – NAF 6920Z – SIRET 524 571 031 00029 – TVA FR 43 524 571 031

## RAPPORT DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

En notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise

Société ABITA IDF  
44 Rue de la Bletterie  
35000 RENNES

relatifs à l'exercice du 01/07/2017 au 30/11/2018.

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

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

- Total du bilan,	1 372 005 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	1 320 400 Euros
- Résultat net comptable,	108 603 Euros

Fait à RENNES  
Le 30/04/2019

BLANCHARD Bernard  
Expert-comptable

## BILAN ACTIF

ACTIF		30/11/2018 17mois		
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net
	Capital souscrit non appelé (I)			
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>			
	Frais d'établissement			
	Frais de développement			
	Concessions, brevets et droits similaires			
	Fonds commercial (1)			
	Autres immobilisations incorporelles			
	Avances et acomptes			
	<b>Immobilisations corporelles</b>			
	Terrains			
	Constructions			
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations mises en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	<b>Total II</b>			
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>			
	Matières premières, approvisionnements			
	En-cours de production de biens	1 210 211		1 210 211
	En-cours de production de services			
	Produits intermédiaires et finis			
	Marchandises			
	Avances et acomptes versés sur commandes			
	<b>Créances (3)</b>			
	Clients et comptes rattachés			
	Autres créances	74 342		74 342
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	87 364		87 364	
Charges constatées d'avance (3)		88	88	
	<b>Total III</b>	1 372 005		1 372 005
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)			
	Primes de remboursement des obligations (V)			
	Ecart de conversion actif (VI)			
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	1 372 005		1 372 005

(1) Dont droit au bail

## BILAN PASSIF

PASSIF		30/11/2018	17mois	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital (Dont versé : 1 000 ) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation		1 000	
	<b>Réserves</b> Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves			
	Report à nouveau			
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>		1 08 603	
	Subventions d'investissement Provisions réglementées			
	<b>Total I</b>		1 09 603	
	<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
<b>Total II</b>				
<b>PROVISIONS</b>	Provisions pour risques Provisions pour charges			
	<b>Total III</b>			
<b>DETTES (I)</b>	<b>Dettes financières</b> Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses		9 66 434	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		1 34 507	
	<b>Dettes d'exploitation</b> Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales		78 773 35 688	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes			
	<b>Total IV</b>		1 262 402	
	<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (I)		
		<b>Total IV</b>		1 262 402
	<b>Ecarts de conversion passif (V)</b>			
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>		1 372 005	
			1 262 402	

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an



## COMPTE DE RESULTAT

	30/11/2018 17mois		
	France	Exportation	Total
<b>Produits d'exploitation (1)</b>			
Ventes de marchandises	1 320 400		1 320 400
Production vendue de biens			
Production vendue de services			
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	<b>1 320 400</b>		<b>1 320 400</b>
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			
Autres produits			1
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			<b>1 320 401</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>			
Achats de marchandises			1 112 928
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			17
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			
Autres achats et charges externes *			35 160
Impôts, taxes et versements assimilés			4 837
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et dépréciations			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Dotations aux provisions			
Autres charges			0
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			<b>1 152 943</b>
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			<b>167 458</b>
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			

## COMPTE DE RESULTAT

	30/11/2018 17mois
<b>Produits financiers</b>	
Produits financiers de participations (3)	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	
Autres intérêts et produits assimilés (3)	4 4
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	
Différences positives de change	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	
<b>Total V</b>	<b>4 4</b>
<b>Charges financières</b>	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	
Intérêts et charges assimilées (4)	2 3 6 2 9
Différences négatives de change	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	
<b>Total VI</b>	<b>2 3 6 2 9</b>
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	<b>2 3 5 8 5 -</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>1 4 3 8 7 3</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	
<b>Total VII</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	
<b>Total VIII</b>	
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	
Impôts sur les bénéfices (X)	3 5 2 7 0
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>1 3 2 0 4 4 5</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>1 2 1 1 8 4 2</b>
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	<b>1 0 8 6 0 3</b>

## ANNEXE

Exercice du 01/07/2017 au 30/11/2018

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 1 372 004.77 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 1 320 400.00 Euros et dégagant un bénéfice de 108 602.76 Euros.

L'exercice a une durée de 17 mois, couvrant la période du 01/07/2017 au 30/11/2018.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

#### - REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

##### Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2016.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

##### Informations générales complémentaires

###### Stocks

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, les droits de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis. Les rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

## ANNEXE

Exercice du 01/07/2017 au 30/11/2018

### - COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

#### Etat des immobilisations

Néant

#### Etat des amortissements

Néant

#### Etat des provisions

Néant

#### Etat des échéances des créances et des dettes

<u>Etat des créances</u>	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Taxe sur la valeur ajoutée	15 651	15 651	
Groupe et associés	52 928	52 928	
Débiteurs divers	5 763	5 763	
Charges constatées d'avance	88	88	
<b>TOTAL</b>	<b>74 430</b>	<b>74 430</b>	

<u>Etat des dettes</u>	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Autres emprunts obligataires	966 434	966 434		
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	134 507	134 507		
Fournisseurs et comptes rattachés	78 773	78 773		
Impôts sur les bénéfices	35 270	35 270		
Autres impôts taxes et assimilés	418	418		
Groupe et associés	47 000	47 000		
<b>TOTAL</b>	<b>1 262 402</b>	<b>1 262 402</b>		
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 140 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	180 000			

#### Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Titres	10.0000	100			100

## ANNEXE

Exercice du 01/07/2017 au 30/11/2018

### Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres emprunts obligataires	6 434
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	54 373
Dettes fiscales et sociales	418
Total	61 225

### Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	88
Total	88

### - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

#### Engagements financiers

(PCG Art. 531-2/9)

##### Engagements donnés

Emprunt Acquisition 62 R des Vignes Clamart : 710 k€

- Engagement de Mr Riclet ne pas céder de parts dans la société Abita demain
- Engagement de Mr Duraes ne pas céder de parts dans la société Md finance

##### Engagements reçus

Emprunt Acquisition 62 R des Vignes Clamart : 710 k€

- Caution personnelle et solidaire de Mr Riclet Mr Dureaes à hauteur de 500k€ chacun

emprunt obligataire : 250 k€

- engagement de la société Abita demain garantissant le complet remboursement en vertu d'un garantie autonome à première demande

## DERNIER BILAN PROMOTEUR PREVISIONNEL DU PROJET

SAS ABITA IDF  
Scénario de repli  
Suresnes Tassigny

BILAN PREVISIONNEL  
en date du 12/11/2019

	MONTANT H.T	T.V.A	MONTANT T.T.C
<b>ACQUISITION</b>	<b>1 169 278 €</b>	<b>14 312 €</b>	<b>1 183 590 €</b>
Prix d'acquisition du bien	1 100 000 €		1 100 000 €
Droits d'enregistrement (0,715%)	7 865 €		7 865 €
Frais Acte	11 413 €	4 312 €	15 725 €
Frais Négociation	50 000 €	10 000 €	60 000 €
<b>HONORAIRES / EXTERIEURS</b>	<b>282 190 €</b>	<b>30 418 €</b>	<b>312 608 €</b>
Taxe foncière	2 000 €		2 000 €
Divers (EDF, Eau, Ass)	1 000 €		1 000 €
Huissier	1 530 €	306 €	1 836 €
Assurance	4 000 €		4 000 €
Architecte	16 000 €	3 200 €	19 200 €
Imagerie 3D	3 000 €		3 000 €
Géomètre	3 500 €	700 €	4 200 €
Injections	107 300 €	10 730 €	118 030 €
Toiture / Cheminée	13 000 €	1 300 €	14 300 €
Métallerie	45 000 €	4 500 €	49 500 €
Garde coprs / Terrasse	17 000 €	1 700 €	18 700 €
TP Extérieur et Réseaux VRD	57 900 €	5 790 €	63 690 €
Aménagement ext plantation	10 960 €	2 192 €	13 152 €
<b>BUDGET RENOVATION</b>	<b>314 552 €</b>	<b>62 910 €</b>	<b>377 462 €</b>
Maison de gauche	195 853 €	39 171 €	235 023 €
Maison de droite	118 699 €	23 740 €	142 439 €
<b>FRAIS FINANCIERS (hors crowdfunding)</b>	<b>136 354 €</b>	<b>5 760 €</b>	<b>142 114 €</b>
Intérêts Bancaires (3% sur 18 mois)	63 450 €		63 450 €
Commission d'engagement (1% sur 18 mois)	21 150 €		21 150 €
Frais de dossier	7 000 €		7 000 €
PPD / Levée PPD	15 954 €		15 954 €
Commission d'apport	28 800 €	5 760 €	34 560 €
<b>PRIX DE REVIENT (hors crowdfunding)</b>	<b>1 902 374 €</b>	<b>113 400 €</b>	<b>2 015 774 €</b>
<b>RECETTES</b>	<b>2 260 000 €</b>		<b>2 260 000 €</b>
Prix de vente Maison droite	1 360 000 €		1 360 000 €
Prix de vente Maison gauche	900 000 €		900 000 €
<b>MARGE OPERATIONNELLE</b>	<b>357 626 €</b>		<b>244 226 €</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>268 626 €</b>		<b>268 626 €</b>
Rémunérations des investisseurs crowdfunding	89 000 €		89 000 €
TVA déductible			-113 400 €

SAS ABITA IDF  
Scénario agrandissement  
Suresnes Tassigny

BILAN PREVISIONNEL  
en date du 12/11/2019

	MONTANT H.T	T.V.A	MONTANT T.T.C
<b>ACQUISITION</b>	<b>1 169 278 €</b>	<b>14 312 €</b>	<b>1 183 590 €</b>
Prix d'acquisition du bien	1 100 000 €		1 100 000 €
Droits d'enregistrement (0,715%)	7 865 €		7 865 €
Frais Acte	11 413 €	4 312 €	15 725 €
Frais Négociation	50 000 €	10 000 €	60 000 €
<b>HONORAIRES / EXTERIEURS</b>	<b>282 840 €</b>	<b>31 148 €</b>	<b>313 988 €</b>
Taxe foncière	2 000 €		2 000 €
Divers (EDF, Eau, Ass)	1 000 €		1 000 €
Huissier	1 530 €	306 €	1 836 €
Assurance	8 000 €		8 000 €
Architecte	16 000 €	3 200 €	19 200 €
Imagerie 3D	4 500 €		4 500 €
Géomètre	3 500 €	700 €	4 200 €
Injections	107 300 €	10 730 €	118 030 €
Toiture / Cheminée	13 000 €	1 300 €	14 300 €
Métallerie	45 000 €	4 500 €	49 500 €
Garde coprs / Terrasse	12 150 €	2 430 €	14 580 €
TP Extérieur et Réseaux VRD	57 900 €	5 790 €	63 690 €
Aménagement ext plantation	10 960 €	2 192 €	13 152 €
<b>BUDGET RENOVATION &amp; AGRAND.</b>	<b>613 948 €</b>	<b>122 790 €</b>	<b>736 737 €</b>
Maison de gauche	282 344 €	56 469 €	338 813 €
Maison de droite	331 603 €	66 321 €	397 924 €
<b>FRAIS FINANCIERS (hors crowdfunding)</b>	<b>162 000 €</b>	<b>5 760 €</b>	<b>167 760 €</b>
Intérêts Bancaires (3% sur 18 mois)	79 650 €		79 650 €
Commission d'engagement (1% sur 18 mois)	26 550 €		26 550 €
Frais de dossier	7 000 €		7 000 €
PPD / Levée PPD	20 000 €		20 000 €
Commission d'apport	28 800 €	5 760 €	34 560 €
<b>PRIX DE REVIENT (hors crowdfunding)</b>	<b>2 228 066 €</b>	<b>174 010 €</b>	<b>2 402 075 €</b>
<b>RECETTES</b>	<b>2 880 000 €</b>		<b>2 880 000 €</b>
Prix de vente Maison droite	1 460 000 €		1 460 000 €
Prix de vente Maison gauche	1 420 000 €		1 420 000 €
<b>MARGE OPERATIONNELLE</b>	<b>651 935 €</b>		<b>477 925 €</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>562 935 €</b>		<b>562 935 €</b>
Rémunérations des investisseurs crowdfunding	89 000 €		89 000 €
TVA déductible			-174 010 €

**ORGANIGRAMME DE L'EMETTEUR**

ABITA IDF SAS

ORGANISATION

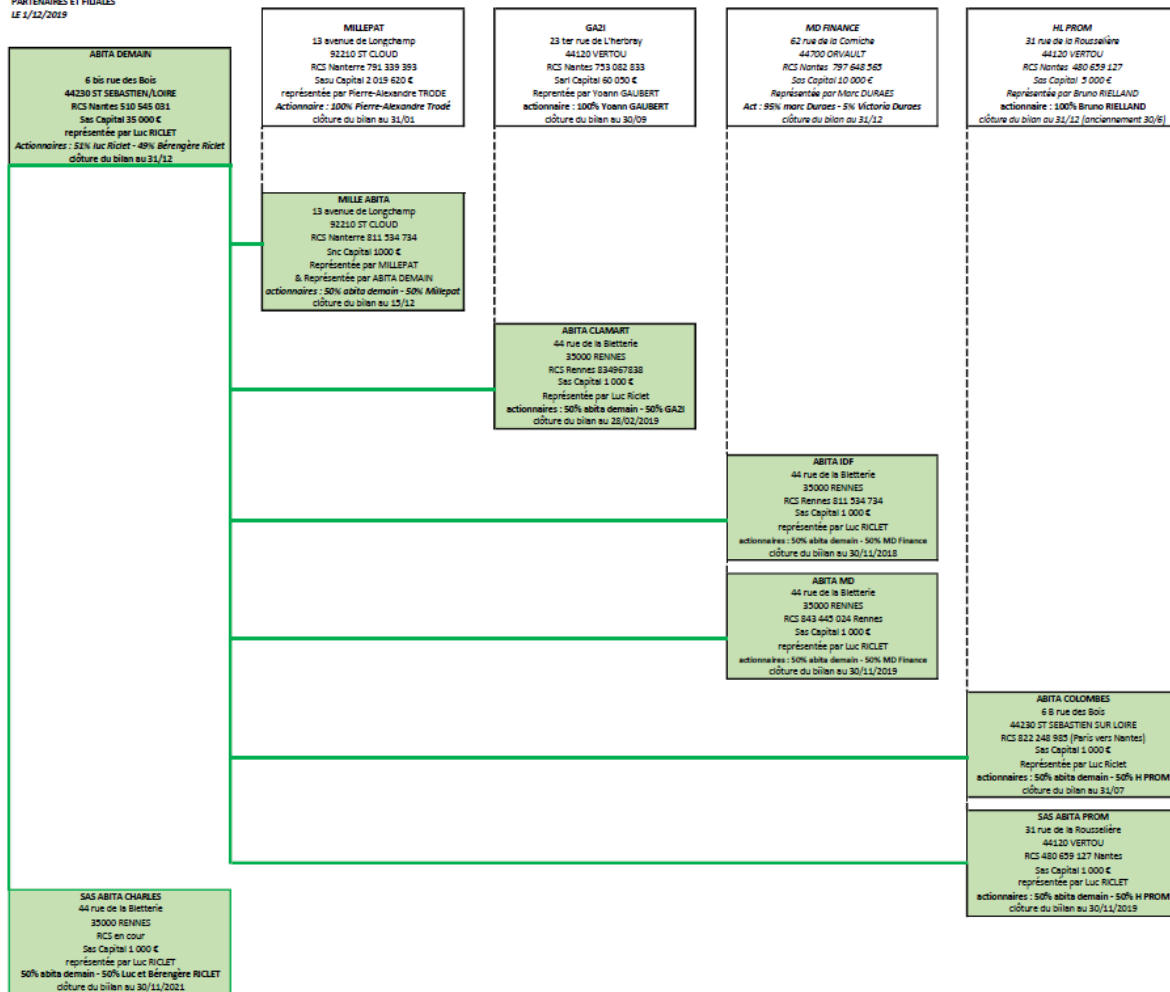
Président (Fondateur)  
Luc RICLET

ASSISTANCE  
Bérengère RICLET

Confidentiel



**ABITA DEMAIN**  
Organigramme Abita Demain  
PARTENAIRES ET FILIALES  
LE 11/12/2019



## CV DES DIRIGEANTS



Luc Riclet, 55 ans, mobile : 06 64 64 51 88, email : ricletluc@free.fr

- Depuis 2009 Abita Demain : Création et Développement avec la participation et collaboration de Bérengère RICLET (épouse) ayant une parfaite connaissance du marché de la location et gestion locative
- Entre 2001 et 2008 Négociateur et Responsable d'une Agence Immobilière :
- . Transaction Immobilière dans l'ANCIEN : Maisons et Appartements (habitation principale)
  - . Vente de Terrain à Bâtir : diffus, terrain + contrat construction, vefa
  - . Foncier : prospection / développement d'une clientèle de Marchands de Biens,
  - . Neuf : appartements, maisons groupées
    - . type de Clientèle : Résidence principale, Résidence Secondaire, Investisseur
    - . secteur : Loire Atlantique, Vendée
  - . en Immobilier Professionnel et locaux commerciaux : vente, location
- 1997/2001 Création et Développement d'une Agence de Communication orientée « Marketing Opérationnel et VENTE »  
Prestations : communication institutionnelle, opérationnelle, promotionnelle, événementielle, multimédia et internet  
. Secteur d'activité principal : immobilier, habitat et bâtiment,
- 1990/ 1997 Consultant en Développement Commercial / Direction Commerciale en Temps partagé  
Prestations : Marketing, Commercial, Management, Formation  
. Secteurs d'activité : immobilier, bâtiment, communication, imprimerie, mode, services aux industries, ...
- 1984/1989 Contrôleur de Gestion, puis Adjoint à la Direction du Développement (Marketing et Commercial) au sein d'une société de promotion immobilière et construction de maisons individuelles.  
. Produit : collectifs, maisons individuelles  
. Réseaux : accession, location, investisseurs

Confidant