



immocratie

Document d'Information Réglementaire dans le cadre



DIVIPRO TRANSAC SAS

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

Confidant

SOMMAIRE

1. Activité de l'émetteur	3
1.1 Activité de l'émetteur	3
2. Risques liés à l'activité de l'émetteur	4
3. Capital social	6
4. Titres Offerts à la Souscription	6
4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription	6
4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription.....	8
4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription	8
4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre.....	8
5. Relations avec le teneur de registre de la société	9
6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet.....	9
1. Modalités de souscription.....	10
2. Frais	11

Confidentiel

A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR

SAS DIVIPRO TRANSAC

Société par Actions Simplifiée

Capital : 10.000 euros

Siège Social : 7 rue Jean Charcot – 44115 Basse Goulaine

Immatriculée 801 439 670 au RCS de Nantes

Représentée par son président Monsieur David PENEAU

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

1. Activité de l'émetteur

1.1 Activité de l'émetteur

La SAS DIVIPRO TRANSAC a pour objet :

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

Afin de financer le développement de ses activités, la Société entend procéder à l'émission de l'emprunt obligataire décrit ci-dessous, pour un montant brut de 150.000 € avec un seuil de faisabilité de 150.000 €.

Montant unitaire de la coupure : 1 €

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

En cliquant sur les liens suivants, vous accédez :

- > [Aux comptes existants de la SAS DIVIPRO TRANSAC \(l'émetteur\)](#)
- > [Au tableau de l'endettement de la SAS DIVIPRO TRANSAC \(l'émetteur\)](#)
(La SAS a contracté un emprunt obligataire de 200.000 € avec une échéance de remboursement en septembre 2020)
- > [Aux statuts de la SAS DIVIPRO TRANSAC \(l'émetteur\)](#)
- > [Au curriculum vitae du représentant légal de la SAS DIVIPRO TRANSAC \(l'émetteur\)](#)

- > [A l'organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe](#)
- > [A l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction](#)

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : SOCFIREV – 117, rue de Felury – 92140 CLAMART

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

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

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

- Risques liés au chantier : dépassement de budget / travaux supplémentaires non anticipés ; surcoûts entraînés par un retard de livraison, sinistres en cours de chantier ; hausse des coûts de construction/rénovation, ...

- Risques liés à la commercialisation : révision des prix de vente à la baisse, absence d'acquéreurs, ...

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

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

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

Risque de faisabilité de l'émission obligataire

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

- Le seuil de faisabilité de 150.000 € est atteint à l'issue de la période de souscription
- La souscription n'a pas été retirée dans l'intérêt des investisseurs

Risque lié à la situation financière :

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la SAS DIVIPRO TRANSAC ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois.

Risques de liquidité

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

Risques liés aux obligations à taux fixe émises

Tableau de l'endettement

La SAS a, au 31/12/2108, n'a contracté aucun emprunt bancaire. Elle a contracté un emprunt obligataire de 200.000 € en mars 2019 avec une échéance de remboursement en septembre 2020.

Risques liés au crédit de l'émetteur

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

Risque de remboursement anticipé

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

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

3. Capital social

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

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

Le capital social de la Société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la Société demeurera inchangé et sera donc composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

La Société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

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

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

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

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

4. Titres Offerts à la Souscription

4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription

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

- Emetteur : SAS DIVIPRO TRANSAC
- Obligations nominatives et négociables
- Montant de l'emprunt : 150.000 € (seuil de faisabilité à 150.000 €)
- Prix d'émission de l'obligation : 1 €
- Souscription minimale : 1.000 obligations

- Souscription maximale : 15.000 obligations
- Souscription par tranche de 1.000 obligations au-delà
- Echéance : 12 mois après la date d'émission
- Remboursement : in fine (à l'échéance)
- Remboursement anticipé total du nominal et des intérêts, possible à tout moment avec un minimum de 6 mois d'intérêts
- Prorogation possible : 6 mois dans les mêmes conditions
- Coupon : 12% avec capitalisation des intérêts

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

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

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

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

SOCFIREV, dont le siège social est sis 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 DIVIPRO TRANSAC](#)
- > [Contrat d'émission obligataire](#)
- > [Décision d'émission des obligations](#)

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

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

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

4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription

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

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

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

Monsieur David PENEAU, personne physique, s'est engagé à garantir à première demande le remboursement des fonds versés, objet des présentes, couvrant l'ensemble des sommes dues par la SAS DIVIPRO TRANSAC, principal et intérêts compris.

- [Garantie à Première Demande](#)
-

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

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

5. Relations avec le teneur de registre de la société

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

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

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

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

Sans objet

Confidentiel

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



SOCFIREV est l'éditeur de www.immocratie.com

SAS au capital de 16 000 Euros - RCS NANTERRE 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 (s'il y en a) dus à Socfirev (immocratie) et accède enfin aux instructions de versement des fonds (instructions présentes sur la dernière page du process de souscription et envoyées de surcroît par mail à l'investisseur).

Ces instructions indiquent :

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

Le processus de sur-souscription est identique à celui de la souscription décrit ci-avant. L'ouverture de la période de sur-souscription déclenche l'envoi d'un mail de relance à tous les souscripteurs n'ayant pas finalisé leur souscription (fonds non reçus). Une fois la sursouscription ouverte s'applique la règle

du premier dossier complet arrivé, premier servi jusqu'à la réception complète des fonds équivalent au montant recherché. Pour départager les derniers dossiers reçus si besoin, l'ancienneté de la demande de souscription en ligne primera.

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

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

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

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

Calendrier indicatif de l'offre :

10 février 2020	Mise en ligne du projet
14 février 2020	Ouverture de la souscription et appel des fonds
1 ^{er} avril 2019 (au plus tard)	Fin de la période souscription
1 ^{er} avril 2019 (au plus tard)	Résultat de la souscription (succès ou insuccès)
1 ^{er} avril 2019 (au plus tard)	Information individuelle de l'effectivité de la souscription
2 avril 2019 (au plus tard)	Information de la date effective d'Emission des Obligations

2. Frais

Frais à la charge des investisseurs :

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

Frais à la charge de SAS DIVIPRO TRANSAC

SOCFIREV (immocratie) facture 7.500 € HT à SAS DIVIPRO TRANSAC si la collecte aboutit

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

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

Les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement.
 Les performances attendues de TRI sont indiquées nettes de frais.
 Aucun frais n'est facturé en cas de non réalisation de l'offre.

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

C. REVENTES ULTERIEURES DES OBLIGATIONS OFFERTES A LA SOUSCRIPTION

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

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

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

ANNEXES

Confidentiel

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Les demandes de souscription aux titres émis par la SAS DIVIPRO TRANSAC doivent être formulées sur la plateforme immocratie.com via le bulletin de souscription électronique repris ci-dessous.

SAS DIVIPRO TRANSAC

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

EMISSION OBLIGATAIRE BULLETIN DE SOUSCRIPTION SAS DIVIPRO TRANSAC

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

ou

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

Reconnais avoir pris connaissance :

- Des conditions et modalités de l'émission obligataire de SAS DIVIPRO TRANSAC décrites dans le contrat accompagnant ce bulletin de souscription
- Du document d'information réglementaire, constituant l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2014-12, accompagnant ce bulletin de souscription

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

En conséquence, je m'engage à :

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

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

Bon pour souscription de XXXX obligations

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

CONTRAT D'ÉMISSION OBLIGATAIRE

Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 150 000 € composé de 150 000 obligations

AVERTISSEMENT

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

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

Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

ÉMETTEUR DES TITRES

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

L'Émetteur ayant établi plus de deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce la présente émission est dispensée d'une vérification de l'actif et du passif dans les conditions prévues aux articles L. 225-8 et L. 225-10 du Code de commerce.

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Émetteur en date du 13 février 2020

MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 150 000 €. Il est divisé en 150 000 obligations d'une valeur nominale de 1 € chacune (les " Obligations ").

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

ANNULLATION DE L'EMPRUNT

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à 150 000 € (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 150 000 obligation(s), soit 150 000 €.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

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

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 1

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

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

DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux 150 000 Obligations sera ouverte du 14 février 2020 au 14 mars 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 15 mars 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 "1er arrivé, 1er servi". Pour faciliter l'arbitrage entre les dossiers, seuls les versements des fonds par virement bancaire sont acceptés. En cas de réception des fonds le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente selon l'horodatage de la signature électronique de leur bulletin de souscription.

Les Obligations seront émises au plus tard le 16 mars 2020 (la "Date d'Émission").

DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION

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

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

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



EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 2

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 pari-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

Monsieur David Peneau, Personne Physique Né le 10/01/1970 à Nantes (44) et résidant au 32 G route de la Filée 44840 Les Sorinières 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'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Échéance (exclue) au taux de 12% (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%), **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

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 prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :

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

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 3

ou

MRV = montant de remboursement volontaire pour chaque obligation

T = taux de 0%

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

EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, adressée à l'Émetteur, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement :

en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Émetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou

en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligataire par l'Émetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : opérations de marchands de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur DIVIPRO, consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Nantes, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la vente des bâtis ainsi que des terrains-à-bâtir ; ou

en cas d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse du compte bancaire de l'Émetteur, exclusivement dédié aux fonds reçus via la présente émission obligataire ; ou

en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme n'ayant pas comme utilisation directe et justifiable 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 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.

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 4

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. 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 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 devant, 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.

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 5

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.

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, 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.

UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée DIVIPRO TRANSAC pour financer la réalisation de l'opération immobilière ou des opérations immobilières conformes à la description suivante : opérations de marchands de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur DIVIPRO, consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Nantes, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la revente des bâtis ainsi que des terrains-à-bâtir.

Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligatoire au terme de la Période de Souscription.

L'Émetteur s'engage à renvoyer au Représentant de la Masse une fiche de suivi que ce dernier lui adressera 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.

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.

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 7

DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

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

FACTEURS DE RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS

Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation par l'Émetteur

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

Risque lié au crédit de l'Émetteur

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

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

Modification des Modalités des Obligations

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

Modification des lois en vigueur

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

Taux fixe

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

Informatique et Liberté

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

A Nantes le 14 février 2020

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



EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 8

STATUTS SIGNES DE LA SAS DIVIPRO TRANSAC

*Copies certifiées conformes
le 17/06/2014*



LE SOUSSIGNE :

Monsieur David PENEAU

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

Demeurant 3, La Gondrie – 44140 AIGREFEUILLE SUR MAINE

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

ARTICLE 1 - FORME

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

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

Elle ne peut faire publiquement appel à l'épargne.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

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

- la prise de participation au capital de toute société créée ou à créer et la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières et titres avec notamment vocation de promouvoir et d'aider à la réalisation de leurs objectifs économiques par toutes prestations de services spécifiques,
- la réalisation de prestations administratives, commerciales, techniques ou intellectuelles
- la prise, l'acquisition, l'exploitation, la concession, l'attribution, en France et à l'étranger, de toutes licences, brevets, marques se rattachant à son objet, qu'elle en soit propriétaire ou non, ainsi que l'achat et la vente de tout matériel nécessaire à leur mise en œuvre,
- toutes interventions en matière de formation

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

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

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

ARTICLE 3 - DENOMINATION

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

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

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

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

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

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

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

ARTICLE 5 - DUREE

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

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

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

ARTICLE 6 - APPORTS

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

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

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

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

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

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL

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

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

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

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

ARTICLE 9 - FORME ET LIBERATION DES ACTIONS

1°) Forme

Les actions sont obligatoirement nominatives.

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

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

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

2°) Libération des actions

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 - MODALITES DE LA TRANSMISSION DES ACTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

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

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

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

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des actionnaires.

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

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

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

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

ARTICLE 13 - PRESIDENCE DE LA SOCIETE

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

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

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

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

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

Le président est nommé pour une durée indéterminée.

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

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

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

ARTICLE 14 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

ARTICLE 15 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

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

ARTICLE 16 - OBJET DES DECISIONS COLLECTIVES DES ACTIONNAIRES

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

a - Décisions prises à l'unanimité

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

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

. prorogation

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

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

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

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

Toutes les autres décisions sont de la compétence du président.

ARTICLE 17 - CONSTATATION DES DECISIONS COLLECTIVES DES ACTIONNAIRES

Les décisions collectives sont soumises aux actionnaires par le président.

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

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

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

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

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

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

a - Assemblée générale

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

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

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

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

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

b - Consultation par correspondance

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

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

c - Acte unanime des actionnaires

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

ARTICLE 18 - DROIT DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION

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

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

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

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

ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL

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

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

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

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

ARTICLE 20 - AFFECTATION DES RESULTATS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 21 - COMITE D'ENTREPRISE

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

ARTICLE 22 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

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

ARTICLE 23 - CONTESTATIONS

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

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

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

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

ARTICLE 25 - PUBLICITE

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

ARTICLE 26 - FRAIS

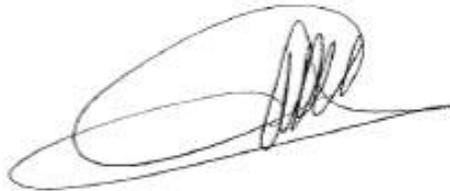
Les frais, droits et honoraires des présents statuts et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la société.

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

M. David PENEAU

« Bon pour acceptation des fonctions de Président »

*Bon pour acceptation des fonctions
de Président :*



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



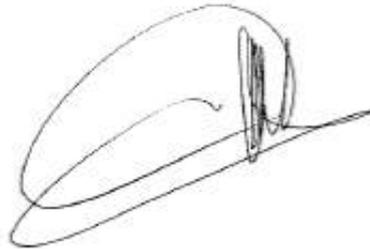
DIVIPRO TRANSAC

Société par actions simplifiée
Au capital de 10 000 Euros
Siège social : 7 rue Jean Charcot
44115 BASSE-GOULAIN
(en cours d'immatriculation)

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

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

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



GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

LES SOUSSIGNÉS

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

Ci-après dénommée le "Garant "

SOCFIREV, société par actions simplifiée dont le siège est sis 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 Obligataire ci-après défini et, en tant que tel, est le bénéficiaire de la présente garantie autonome à première demande.

Ci-après dénommée le(" le Bénéficiaire ")

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

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

Le Garant a constitué la société DIVIPRO TRANSAC, Société par Actions Simplifiée au capital de 10 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 801 439 670, dont le siège social est situé 7 rue Jean Charcot 44115 Basse Goulaine représentée par son Président, Monsieur David Peneau, 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 obligataire d'un montant nominal de 150 000 € (l' "Emprunt Obligataire") 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 Obligataire, 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 Obligataire, à première demande du Bénéficiaire, la somme maximum de 177 767 €, en garantie de toutes les sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires par la Société de Projet aux souscripteurs de l'Emprunt Obligataire et/ou directement au Bénéficiaire.

Article 2. Opposabilité

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 Obligataire.

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.



GAPD Page 1

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

le 13 février 2020



GAPD Page 2

Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante

" Pour garantie à première demande pour un montant maximum de 177 767 €, cent soixante dix sept mille sept cent soixante sept euros " (en chiffres et en toutes lettres)

Le Garant

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

Pour garantie à première demande pour un
montant maximum de 177 767 €, cent soixante
dix sept mille sept cent soixante sept euros -



Le Bénéficiaire

La société SOCFIREV, représentée par son président Monsieur Nicolas Derbes, en sa qualité de Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire

PV d'AG DECISION EMISSION OBLIGATAIRE

DIVIPRO TRANSAC

Société par Actions Simplifiée

Au capital de 10 000 euros

Siège social :

7 rue Jean Charcot 44115 Basse Goulaine

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

PROCÈS-VERBAL des décisions du Président du 13 février 2020

l'an deux mil vingt, le treize février

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

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

Sont présents les associés de la société :

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

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

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

Le développement de l'activité de la société doit être en partie financée par l'émission d'un emprunt obligataire de 150 000 € d'une durée de 12 mois et portant intérêt au taux de 12% 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 150 000 €.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

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



PV AG LANCEMENT Page 1

Première décision

Les Associés décident, de procéder à l'émission d'obligations pour un montant de 150 000 €.

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 150000 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 150 000 €
composé de 150 000 obligations

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire (l' "Emprunt Obligataire") est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L. 411-2-1 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 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.

ÉMETTEUR DES TITRES



PV AG LANCEMENT Page 2

DIVIPRO TRANSAC, Société par Actions Simplifiée au capital de 10 000 €, immatriculée au registre du commerce et sociétés de Nantes sous le numéro 801 439 670, dont le siège social est situé 7 rue Jean Charcot 44115 Basse Goulaine représentée par son Président, Monsieur David Peneu ("l'émetteur").
L'émetteur ayant établi plus de deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires au sens de l'article L. 229-33 du Code de commerce la présente émission est dispensée d'une vérification de l'actif et du passif dans les conditions prévues aux articles L. 229-8 et L. 229-10 du Code de commerce.

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Emett en date du 13 février 2020

MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 150 000 €. Il est divisé en 150 000 obligations 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 150 000 obligation(s), soit 150 000 €.

ANNULATION DE L'EMPRUNT

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à 150 000 € "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 150 000 obligation(s), soit 150 000 €.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée DIVIPRO TRANSAC s/a 7 rue J Charcot 44115 Basse Goulaine

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

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

DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux 150 000 Obligations sera ouverte du 14 février 2020 au 14 mars 2020 (la "Période de Souscription"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. Si le jour utile, l'Emetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 14 mars 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'Emetteur et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant sur le compte de l'Emetteur.

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

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 16 mars 2020 (la "Date d'Émission").

PV AG LANCEMENT Page 3

DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION

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

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

INALIÉNABILITÉ ET CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS

Les Obligations sont négociables et peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire ; étant toutefois précisé que toute cession devra être notifiée au Tenue 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 pari-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

Monsieur David Peneau, Personne Physique Né le 10/01/1970 à Nantes (44) et résidant au 31 G route de la Filée 44 Les Sorinières s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Émission (inclusive) jusqu'à la Date d'Échéance (exclusive) au taux de 1 (la "Taux d'intérêt") l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

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

Mr : Montant à rembourser, Mi : Montant Investi, TRI : Taux de Rendement Interne (12%), 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 indéfiniment 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

À 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 LANCEMENT Page 4

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 " 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 prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :

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

ou

MRV = montant de remboursement volontaire pour chaque obligation

T = taux de 0%

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 au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement :

en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Émetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou

en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : opérations de marchands de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur DIVIPRC consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Nantes, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la vente des bâtis ainsi que des terrains-à-bâtir ; 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 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 ces d'exigibilité, et ce, dès qu'il en aura connaissance

PV AG LANCEMENT Page 5

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.

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 commun

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 déchués 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 16.0 euros, ayant son siège social 117 rue de Fleury à Clamart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés Nanterre, sous le numéro 891 523 200, 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 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



PV AG LANCEMENT Page 6

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 peuvent être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur (via le 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 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 au 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 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. 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,
- 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 a 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. À 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, ce 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. À cet effet, l'Émetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du représentant de la Masse.

PV AG LANCEMENT Page 7

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, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique (hello@immocrat.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 DIVIPRO TRANSAC pour financer la réalisation de l'opération immobilière ou des opérations immobilières conformes à la description suivante : opérations de marchands de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur DIVIPRO, consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Nantes, la division parcellaire, la rénovation éventuelle de bâtis, et la vente des bâtis ainsi que des terrains-à-bâtir.

Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligatoire au terme de la Période de Souscription.

L'Émetteur s'engage à renvoyer au Représentant de la Masse une fiche de suivi que ce dernier lui adressera 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 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 Immocratia.

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 Immocratia 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

PV AG LANCEMENT Page 8

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

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

Modification des Modalités des Obligations

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

Modification des lois en vigueur

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

Taux fixe

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

Informatique et Liberté

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront dorénavant être communiquées 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 Nantes le 14 février 2020

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

fin de l'annexe 1

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

Les associés

PV AG LANCEMENT Page 9

A Nantes le 13 février 2020



PV AG LANCEMENT Page 10



SYNTHÈSE

Informations entité

Raison sociale : SAS DIVIPRO TRANSAC

Adresse : 7 JEAN CHARCOT
44115 BASSE GOULAINÉ

Activité : AMENAGEMENT DE BIENS IMMOBILIERS

Exercice N : du 01/01/2018 au 31/12/2018 (12 mois)

Exercice N-1 : du 01/01/2017 au 31/12/2017 (12 mois)

Date de fin de travaux : 25/03/2019

Informations cabinet

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

Bureau : COCERTO NANTES

Attestation

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

SAS DIVIPRO TRANSAC

7 JEAN CHARCOT

44115 BASSE GOULAINÉ

pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

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

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

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

- total du bilan	164 014 €
- chiffre d'affaires	67 901 €
- résultat net comptable	21 583 €

NANTES, le 25/03/2019

Société d'Expertise Comptable
COCERTO NANTES

L'Expert Comptable
PINSON GILDAS



BILAN

BILAN ACTIF

Libellé	Brut	Amortissements et provisions	Net au 31/12/2018	Net au 31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement, recherche et dév.				
Concessions, brevets et droits similaires	900,00	900,00		
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Install. techniques, matériel et outils ind.				
Autres immobilisations corporelles	1 532,50	1 270,85	261,65	640,40
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations (2)	4 999,00		4 999,00	4 999,00
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés (2)				
Prêts (2)				
Autres immobilisations financières (2)				
TOTAL (I)	7 431,50	2 170,85	5 260,65	5 639,40
STOCKS				
Matières premières				
En cours production (biens & services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Av. et acomptes versés sur commandes	452,00		452,00	
CRÉANCES				
Clients et comptes rattachés	78 835,00		78 835,00	107 600,00
Autres créances	59 065,54		59 065,54	2 133,24
Capital appelé non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	18 994,99		18 994,99	12 135,03
Charges constatées d'avance	1 406,01		1 406,01	
TOTAL (II)	158 753,54		158 753,54	121 868,27
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges à répartir (III)				
Primes de remb. des obligations (IV)				
Écarts de conversion actif (IV)				
TOTAL GÉNÉRAL	166 185,04	2 170,85	164 014,19	127 507,67
(1) Dont droit de bail			à moins d'un an	à plus d'un an
(2) Immobilisations financières nettes à moins d'un an				4 999,00
Clause réserve propriété sur immobilisations				
Clause réserve propriété sur créances				
Clause réserve propriété sur stocks				

BILAN PASSIF

Libellé	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	10 000,00	10 000,00
Prime d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserve légale	1 000,00	1 000,00
Réserves statutaires et contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	60 662,38	61 994,56
Report à nouveau		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	21 582,79	-1 332,18
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	93 245,17	71 662,38
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (I bis)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (II)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	110,43	84,36
Emprunts et dettes financières divers (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 563,56	1 342,89
Dettes fiscales et sociales	32 205,06	28 098,78
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	36 889,97	26 319,26
COMPTES DE RÉGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
TOTAL (III) (1)	70 769,02	55 845,29
Ecart de conversion passif (IV)		
TOTAL GÉNÉRAL (I à IV)	164 014,19	127 507,67
RENOIS		
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs		
(3) Dont emprunts participatifs		

DÉTAIL DE L'ACTIF

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017	Ecart	% Variat.
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CONCESSIONS BREVETS LICEN	900,00	900,00		0,00
TOTAL	900,00	900,00		0,00
AMORT. PROV. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
AMTS CONCES. BREVET LICEN	900,00	900,00		0,00
TOTAL	900,00	900,00		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
MAT DE BUREAU ET MAT INFO	1 445,00	1 445,00		0,00
MOBILIER	87,50	87,50		0,00
TOTAL	1 532,50	1 532,50		0,00
AMORT. PROV. IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
AMTS MAT DE BUREAU & INFO	1 187,67	826,42	361,25	43,71
AMTS DU MOBILIER	83,18	65,68	17,50	26,64
TOTAL	1 270,85	892,10	378,75	42,46
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
PARTICIPATION SAS DIVIPRO INVEST	4 999,00	4 999,00		0,00
TOTAL	4 999,00	4 999,00		0,00
AVANCES ET ACOMPTES SUR COMMANDES EN COURS				
FRS ACOMPTES VERSES	452,00		452,00	NS
TOTAL	452,00		452,00	NS
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES				
COMPTE COLLECTIF CLIENTS	78 835,00	107 600,00	-28 765,00	-26,73
TOTAL	78 835,00	107 600,00	-28 765,00	-26,73

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017	Ecart	% Variat.
AUTRES CREANCES				
ETAT IMPOTS SOCIETES	294,00		294,00	NS
TVA DEDUCT.ACHATS FRAIS	110,30	48,33	60,97	123,60
TVA / FACTURES NON PARVENUES	189,82	185,54	4,28	2,31
INDIVISION AIGREFEUILLE		1 898,37	-1 898,37	-100,00
INDIVISION LA GOUPILLERE	58 471,42		58 471,42	NS
TOTAL	59 065,54	2 133,24	56 932,30	NS
DISPONIBILITES				
TARNEAUD	18 994,99	12 135,03	6 859,96	56,53
TOTAL	18 994,99	12 135,03	6 859,96	56,53
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE				
CHARGES CONSTATEES D'AVAN	1 406,01		1 406,01	NS
TOTAL	1 406,01		1 406,01	NS

COI

DÉTAIL DU PASSIF

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017	Ecart	% Variat.
CAPITAUX ET RESERVES				
CAPITAL	10 000,00	10 000,00		0,00
RESERVE LEGALE	1 000,00	1 000,00		0,00
AUTRES RESERVES	60 662,38	61 994,56	-1 332,18	-2,15
TOTAL	71 662,38	72 994,56	-1 332,18	-1,83
EMPRUNTS-DETTES PRES ETAB. DE CREDIT				
INTERETS COURUS A PAYER	110,43	84,36	26,07	30,90
TOTAL	110,43	84,36	26,07	30,90
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES				
COMPTE COLLECTIF FOURNISSEURS	1 104,86	536,37	568,49	105,99
FR ACHFACT.NON PARVENUES	458,70	806,52	-347,82	-43,13
TOTAL	1 563,56	1 342,89	220,67	16,43
DETTES FISCALES ET SOCIALES				
URSSAF	10 076,00	5 076,00	5 000,00	98,50
MUTUELLE SMI	280,11	276,54	3,57	1,29
RETRAITES CADRES	2 472,30	1 376,25	1 096,05	79,64
PREVOYANCES CADRES	294,01	292,12	1,89	0,65
TVA A PAYER	4 540,00	2 522,00	2 018,00	80,02
TVA COLLECTEE	13 477,41	17 933,17	-4 455,76	-24,85
ETAT CHARGES A PAYER	1 065,23	622,70	442,53	71,07
TOTAL	32 205,06	28 098,78	4 106,28	14,61
AUTRES DETTES				
COMPTE COURANT M.PENEAU DAVID	27 311,45	11 160,02	16 151,43	144,73
C/C DIVIPRO INVEST	4 211,41	4 036,78	174,63	4,33
INT COURUS C/CT A VERSER	297,16	230,57	66,59	28,88
INDIVISION BI DEVE / DIVIPRO AIGREFEUILL		10 891,89	-10 891,89	-100,00
INDIVISION BOUGUENAIS	5 069,95		5 069,95	NS
TOTAL	36 889,97	26 319,26	10 570,71	40,16



COMPTE DE RÉSULTAT

ANALYSE COMPARATIVE DES RÉSULTATS

Libellé	Au 31/12/2018	%	Au 31/12/2017	%	Ecart
Ventes de marchandises	223,23		205,92		17,31
Ventes de produits finis					
Travaux, prestations de services	67 078,21		100 186,02		-33 107,81
CHIFFRE D'AFFAIRES NET HORS TAXES	67 301,44		100 391,94		-33 090,50
Variation de la production stockée					
Production immobilisée					
Produits des activités annexes	600,00				600,00
PRODUCTION HORS TAXES	67 901,44	100,00	100 391,94	100,00	-32 490,50
Achats de marchandises	1 034,74	1,52	257,38	0,26	777,36
Variation du stock de marchandises					
Achats de matières et fournitures					
Var. stock de matières et fournitures					
Frais accessoires sur les achats					
Achats utilisés ou revendus	1 034,74	1,52	257,38	0,26	777,36
MARGE BRUTE (ou marge commerciale)	66 866,70	98,48	100 134,56	99,74	-33 267,86
Autres approvisionnements	5 226,23	7,70	890,30	0,83	4 395,93
Achats de sous-traitance					
Redevances crédit-bail					
Locations, charges locatives	8 546,39	12,59	4 123,33	4,11	4 423,06
Autres services extérieurs	25 559,24	37,64	29 425,01	29,31	-3 865,77
Autres achats et charges externes	39 331,86	57,92	34 378,64	34,24	4 953,22
VALEUR AJOUTÉE	27 534,84	40,55	65 755,92	65,50	-38 221,08
Impôts et taxes	2 263,28	3,33	1 562,58	1,56	700,70
Frais de personnel - production					
Frais de personnel - hors production	79 224,42	116,68	64 434,89	64,18	14 789,53
Charges sociales de l'exploitant					
Sous total	81 487,70	120,01	65 997,47	65,74	15 490,23
RÉSULTAT INTERMÉDIAIRE	-53 952,86	-79,46	-241,55	-0,24	-53 711,31
Subventions d'exploitation					
Transferts de charges d'exploitation	3 348,19	4,93			3 348,19
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	-50 604,67	-74,53	-241,55	-0,24	-50 363,12
MARGE SUR COÛT DE PRODUCTION (Marge brute - achats de sous-traitance - frais de personnel production interne et externe à l'entreprise)	66 866,70	98,48	100 134,56	99,74	-33 267,86

ANALYSE COMPARATIVE DES RÉSULTATS (suite)

Libellé	Au 31/12/2018	%	Au 31/12/2017	%	Ecart
REPORT DE L'EXCÉD. BRUT D'EXPLOIT.	-50 604,67	-74,53	-241,55	-0,24	-50 363,12
Dotations aux amortissements	376,75	0,56	376,75	0,38	
Dotations aux provisions					
Autres charges de gestion courante	344 496,85	507,35	1 616,93	1,61	342 879,92
Total dotations et autres charges	344 875,60	507,91	1 995,68	1,99	342 879,92
Reprises sur amortissements					
Reprises sur provisions					
Autres produits de gestion courante	397 525,93	585,45	533,33	0,53	396 992,60
Total reprises et autres produits	397 525,93	585,45	533,33	0,53	396 992,60
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	2 045,66	3,01	-1 703,90	-1,70	3 749,56
Reprises sur provisions et transferts					
Produits nets / cessions de val. mob.					
Autres produits financiers	19 996,00	29,45	983,47	0,98	19 012,53
Total des produits financiers	19 996,00	29,45	983,47	0,98	19 012,53
Dotations aux amortissements					
Dotations aux provisions					
Charges nettes / cessions de val. mob.					
Autres charges financières	684,87	1,01	611,75	0,61	73,12
Total des charges financières	684,87	1,01	611,75	0,61	73,12
RÉSULTAT COURANT	21 356,79	31,45	-1 332,18	-1,33	22 688,97
Rep. / prov. et transfert exceptionnel					
Prix de vente des immob. cédées					
Autres produits exceptionnels					
Total des produits exceptionnels					
Dotations exceptionnelles aux amort.					
Dotations exceptionnelles aux prov.					
Valeurs résiduelles des immob.					
Autres charges exceptionnelles	68,00	0,10			68,00
Total des charges exceptionnelles	68,00	0,10			68,00
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	21 288,79	31,35	-1 332,18	-1,33	22 620,97
Impôts sur les bénéfices	-294,00	-0,43			-294,00
Participation des salariés					
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	21 582,79	31,79	-1 332,18	-1,33	22 914,97
DONT RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-68,00	-0,10			-68,00

DÉTAIL DES PRODUITS

	Au 31/12/2018	% N	Au 31/12/2017	% N-1	Ecart	% Variat.
VENTES OU TRAVAUX						
VENTES HONORAIRES	67 078,21	98,79	94 633,33	94,26	-27 555,12	-29,12
PRESTATIONS DIVERSES		0,00	5 552,69	5,53	-5 552,69	-100,00
VENTES DE MARCHANDISES	223,23	0,33	205,92	0,21	17,31	8,41
VENTES DE PROD DES ACT AN	600,00	0,88		0,00	600,00	NS
TOTAL	67 901,44	100,0	100 391,94	100,0	-32 490,50	-32,36
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION						
PRODUITS DIV. GEST. COUR.	25,93	0,04	533,33	0,53	-507,40	-95,14
TRANSFERT CHARG EXPLOITAT	3 348,19	4,93		0,00	3 348,19	NS
TOTAL	3 374,12	4,97	533,33	0,53	2 840,79	532,65
BENEFICE ATTRIBUE OU PERTE TRANSFEREE						
QUOTE PART DE RESULTATS TRANSFERES	397 500,00	585,41		0,00	397 500,00	NS
TOTAL	397 500,00	585,4		0,00	397 500,00	NS
PRODUITS FINANCIERS						
AUTRES PROD FINANCIERS	19 996,00	29,45	983,47	0,98	19 012,53	NS
TOTAL	19 996,00	29,45	983,47	0,98	19 012,53	NS

COI

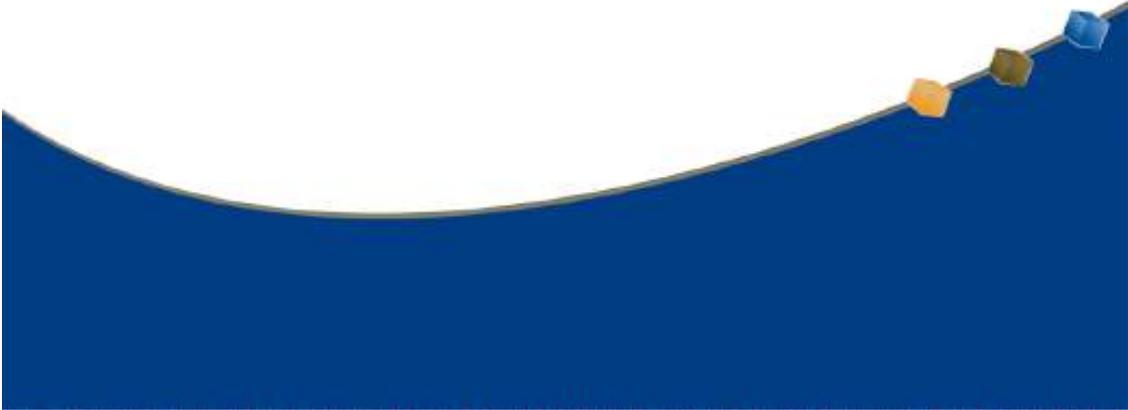
DÉTAIL DES ACHATS ET FRAIS

	Au 31/12/2018	% N	Au 31/12/2017	% N-1	Ecart	% Variat.
ACHATS						
ACHATS PROGRAMME AIGREFEUILLE	45,49	0,07		0,00	45,49	NS
ACHATS PROGRAMME PASSAY		0,00	85,15	0,08	-85,15	-100,00
ACHATS PROGRAMME GENESTON		0,00	21,80	0,02	-21,80	-100,00
ACHATS PROGRAMME LES SORINIERES		0,00	150,43	0,15	-150,43	-100,00
ACHATS PROGRAMME LE BIGNON	314,90	0,46		0,00	314,90	NS
ACHATS PROGRAMME GENESTON 2 (GRANGE à L'	543,18	0,80		0,00	543,18	NS
ACHATS PROGRAMME MONTAIGU	111,67	0,16		0,00	111,67	NS
ACHATS PROGRAMME BOUGUENAI (INDIV MP/DP	19,50	0,03		0,00	19,50	NS
TOTAL	1 034,74	1,52	257,38	0,26	777,36	302,03
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES						
CARBURANT MAT. TRANSPORT	2 575,94	3,79	114,10	0,11	2 461,84	NS
ACHATS FOUR ENT Pbt EQUI	2 099,32	3,09	291,23	0,29	1 808,09	620,85
ACHATS FOUR ADMINISTRATIF	550,97	0,81	424,97	0,42	126,00	29,65
LOCATIONS IMMOBILIERES	3 600,00	5,30	3 600,00	3,59		0,00
LOCATIONS MOBILIERES		0,00	163,33	0,16	-163,33	-100,00
LOCATION JEEP COMPASS	4 586,39	6,75		0,00	4 586,39	NS
CHARGES LOCATIVES COPROP	360,00	0,53	360,00	0,36		0,00
MAINTENANCE		0,00	7,47	0,01	-7,47	-100,00
ASSURANCES MULTIRISQUES	2 171,02	3,20	3 618,94	3,60	-1 447,92	-40,01
ASS OBLI DOMMAGES CONSTRU	3 411,00	5,02	499,45	0,50	2 911,55	582,95
ASSURANCES MAT TRANSPORT	1 369,08	2,02		0,00	1 369,08	NS
COLLOQUE SEMINAIRE CONFER	493,00	0,73		0,00	493,00	NS
COMMISSION,COURTAGE VENTE	4 583,34	6,75	416,67	0,42	4 166,67	999,99
HONORAIRES	2 700,00	3,98	2 640,00	2,63	60,00	2,27
HONORAIRES JURIDIQUES	575,00	0,85	530,00	0,53	45,00	8,49
HONORAIRES SOCIAL	380,00	0,56	374,00	0,37	6,00	1,60
FRAIS ACTES) CONTENTIEUX	48,74	0,07	45,93	0,05	2,81	6,12
ANNONCES ET INSERTIONS	1 695,23	2,50		0,00	1 695,23	NS
CADEAUX NON TAXABLES	621,65	0,92	132,61	0,13	489,04	368,78
VOYAGES ET DEPLACEMENTS	3 223,87	4,75	1 747,23	1,74	1 476,64	84,51
INDEMNITES KILOMETRIQUES		0,00	15 477,00	15,42	-15 477,00	-100,00
MISSIONS ET RECEPTIONS	2 396,45	3,53	1 933,14	1,93	463,31	23,97
FRAIS TELEPHONE ET TELEX	451,77	0,67	788,65	0,79	-336,88	-42,72
AFFRANCHISSEMENT	34,00	0,05	27,60	0,03	6,40	23,19
SERVICES BANCAIRES ET ASS	570,09	0,84	471,32	0,47	98,77	20,96
COTISATIONS SYND. & AUTRE	835,00	1,23	715,00	0,71	120,00	16,78
TOTAL	39 331,86	57,92	34 378,64	34,24	4 953,22	14,41

	Au 31/12/2018	% N	Au 31/12/2017	% N-1	Ecart	% Variat.
IMPOTS ET TAXES						
TAXE D'APPRENTISSAGE	385,00	0,57	316,00	0,31	69,00	21,84
FORMATION CONTINUE	311,28	0,46	255,58	0,25	55,70	21,79
CFE	1 001,00	1,47	991,00	0,99	10,00	1,01
TAXE VEHICULE DE SOCIETES	566,00	0,83		0,00	566,00	NS
TOTAL	2 263,28	3,33	1 562,58	1,56	700,70	44,84
FRAIS DE PERSONNEL						
REMUNERATION DIRECTION	56 597,54	83,35	46 470,35	46,29	10 127,19	21,79
SECURITE SOCIALE	15 855,00	23,35	13 544,52	13,49	2 310,48	17,06
PREVOYANCE EMPLOYE,OUVRIE	596,04	0,88	588,48	0,59	7,56	1,28
RETRAITE CADRES	4 838,80	7,13	3 431,47	3,42	1 407,33	41,01
MUTUELLE	437,04	0,64	400,07	0,40	36,97	9,24
AUTRES CHARGES PERSONNELS	900,00	1,33		0,00	900,00	NS
TOTAL	79 224,42	116,6	64 434,89	64,18	14 789,53	22,95
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE						
QUOTE PART DE RESULTATS CHARGES	344 098,53	506,76	1 616,88	1,61	342 481,65	NS
CHARGES DIV GESTION COURANTE	398,32	0,59	0,05	0,00	398,27	NS
TOTAL	344 496,85	507,3	1 616,93	1,61	342 879,92	NS
CHARGES FINANCIERES						
INTERETS C/COURANTS	297,16	0,44	267,35	0,27	29,81	11,15
INT BANC OPER FINANCEMENT	387,71	0,57	344,40	0,34	43,31	12,58
TOTAL	684,87	1,01	611,75	0,61	73,12	11,95
CHARGES EXCEPTIONNELLES						
PENAL & AMENDE FISPENALE	68,00	0,10		0,00	68,00	NS
TOTAL	68,00	0,10		0,00	68,00	NS
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS						
DOT AMTS IMMO INC & CORP	378,75	0,56	378,75	0,38		0,00
TOTAL	378,75	0,56	378,75	0,38		0,00

	Au 31/12/2018	% N	Au 31/12/2017	% N-1	Ecart	% Variat.
IMPOTS SUR LES SOCIETES						
CREDITS IMPOTS	-294,00	-0,43		0,00	-294,00	NS
TOTAL	-294,00	-0,43		0,00	-294,00	NS

Conflic



ANNEXE

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

I - FAITS CARACTÉRISTIQUES

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

II - PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Principes généraux

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

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

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

2.2 - Méthode d'évaluation

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

2.2.1 - Immobilisations incorporelles

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

2.2.2 - Immobilisations corporelles

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

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

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



2.2.3 - Immobilisations financières

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

2.2.4 - Créances

Les créances ont été inscrites pour leur valeur nominale.

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

3.1 - Notes sur le bilan actif

3.1.1 - État de l'actif immobilisé

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

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

3.1.2 - État des amortissements

Les variations des amortissements se présentent de la façon suivante :

Libellés	Valeur brute début de l'exercice	Dotations	Reprises	Valeur brute fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	900,00			900,00
Immobilisations corporelles	892,10	378,75		1 270,85
TOTAL	1 792,10	378,75		2 170,85

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

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 139 306,55 € et le classement par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances clients et comptes rattachés	78 835,00	78 835,00	
Autres	59 065,54	59 065,54	
Groupe			
Charges constatées d'avance	1 406,01	1 406,01	
TOTAL	139 306,55	139 306,55	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

3.1.4 - Comptes de régularisation

- Charges constatées d'avance	1 406,01
TOTAL	1 406,01

3.2 - Notes sur le bilan passif

3.2.1 - Capitaux propres

3.2.1.1 - Capital social

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

3.2.1.2 - Variation des capitaux propres

Montant des capitaux propres au 31/12/2017 avant résultat (hors subventions d'investissements et provisions réglementées)		72 994,56
Résultat de l'exercice précédent (2017)	-1 332,18	
- autres réserves		-1 332,18
Montant des capitaux propres au 31/12/2018 avant résultat		71 662,38
- résultat de l'exercice		21 582,79
Montant des capitaux propres au 31/12/2018 après résultat		93 245,17

3.2.2 - État des échéances des dettes

Le total des dettes, à la clôture de l'exercice, s'élève à 70 769,02 €. Elles ont toutes une échéance inférieure à un an.

3.2.3 - Charges à payer

- Intérêts courus à payer	110,43
- Fournisseurs factures non parvenues	458,70
- État charges à payer	1 065,23
- Intérêts courus divers	297,16
TOTAL	1 931,52

3.2.4 - Composition du capital social

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



3.3 - Notes sur le compte de résultat

3.3.1 - Transfert de charges

- Avantage en nature véhicule	3 348,19
TOTAL	3 348,19

3.3.2 - Détails des charges et produits exceptionnels

Libellé	Montant Charges	Montant Produits
- Amendes et pénalités	68,00	

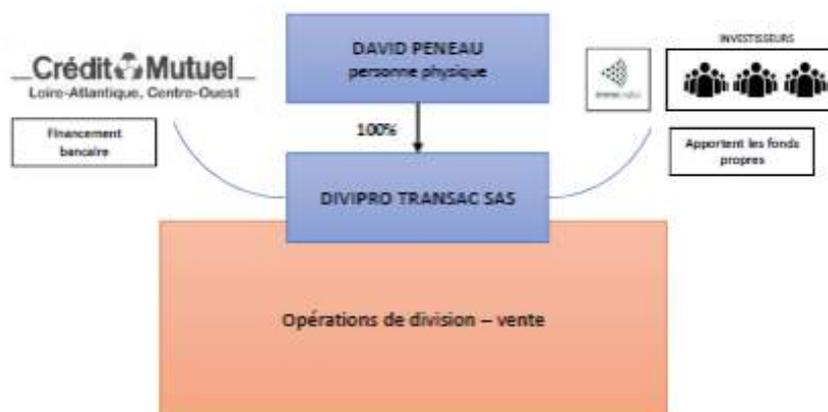
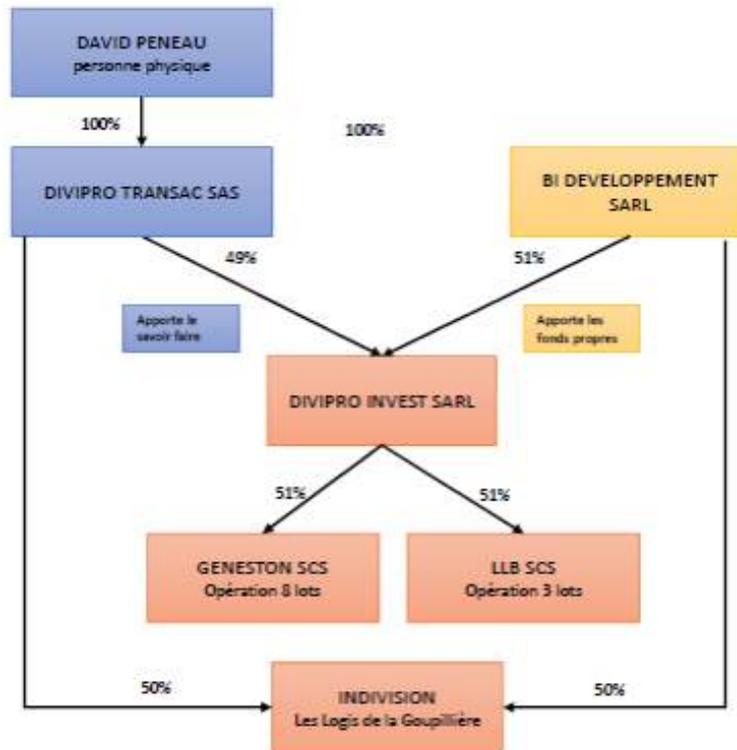
Continu

ORGANIGRAMME DE L'EMETTEUR

Organigramme interne DIVIPRO TRANSAC

La société ne compte pas de salariés.

Organigramme externe DIVIPRO TRANSAC (actuel)



CV DES DIRIGEANTS

David PENEAU

Responsable Foncier

Date de naissance : 10/01/1970

 davidpeneau@live.fr

 33 06 63 04 36 28

 peneau david

 David Peneau

Permis voiture et moto

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

Situation familiale : marié, 3 enfants

PARCOURS et COMPETENCES

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



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

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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

-conseil et vente de placements et produits financiers

CURSUS

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

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

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

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

DIVERS

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

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