



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



## **BIANCA SAS**

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

# SOMMAIRE

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

Confidentiel

# A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR

SAS BIANCA

Société par Actions Simplifiée

Capital : 1.000 euros

Siège Social : Centre Joana – RD 562 – 83440 Montauroux

Immatriculée 883 586 448 au RCS de DRAGUIGNAN

Représentée par son président la société JB EURL, elle-même représentée par Mme Joana BOCCOLACCI

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 BOCCOLACCI a pour objet :

La construction vente, la promotion immobilière, l'acquisition, la souscription, la réception par tous moyens de droits, de tous biens immobiliers, qu'elle qu'en soit la nature, la consistance ou la forme en vue de leur propriété et gestion. La vente, en totalité ou par fractions, des immeubles construits, avant ou après leur achèvement, accessoirement, la location desdits immeubles.

Et plus généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.

La Société entend procéder à l'émission de l'emprunt obligataire décrit ci-dessous, pour un montant brut de 300.000 € avec un seuil de faisabilité de 95.000 €

Montant unitaire de la coupure : 1 €

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

- L'acquisition d'une maison d'habitation de plain pied et son terrain attenant sur une parcelle de 946 m<sup>2</sup>
- La démolition de la maison existante
- La construction d'un immeuble R+2 à usage mixte et de 17 parkings
- La revente en VEFA de 5 locaux commerciaux et de 3 appartements

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

En cliquant sur les liens suivants, vous accéderez :

- > [Aux éléments prévisionnels du projet](#)
- > [Aux comptes existants de la SAS BIANCA \(l'émetteur\)](#)  
*(la société, immatriculée le 25 mai 2020, n'a pas encore publié de comptes)*
- > [Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans de la SAS BIANCA \(l'émetteur\)](#)  
*(La SAS n'a pas d'autre dette)*
- > [Aux statuts de la SAS BIANCA \(l'émetteur\)](#)
- > [Au curriculum vitae du représentant légal de la SAS BIANCA \(l'émetteur\)](#)
- > [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 Fleury – 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 BIANCA en raison de son domaine d'activité sont les suivants :

- Risques liés au chantier : dépassement de budget / travaux supplémentaires non anticipés ; surcoûts entraînés par un retard de livraison, sinistres en cours de chantier ; hausse des coûts de construction, ...
- Risques liés à la commercialisation : révision des prix de vente à la baisse, absence d'acquéreurs, ...
- Risques liés à la dépendance de l'activité à des hommes clés
- Risques financiers : risques sur la marge du projet du fait d'un dépassement des coûts des travaux ou de prix de vente revus à la baisse. Risques de défaillance de l'opérateur immobilier.
- Risques juridiques : risques de recours, de non autorisations administratives, ...

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

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

#### Risque de faisabilité de l'émission obligataire

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

- Le montant recherché de 300.000 € est atteint à l'issue de la période de souscription
- La souscription n'a pas été retirée dans l'intérêt des investisseurs
- Le projet immobilier n'a pas été abandonné en cours de souscription par la SAS BIANCA

#### Risque lié à la situation financière :

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la SAS BIANCA ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. Le financement du projet, au niveau de la SAS BIANCA, sera constitué par un apport en fonds propres de 345.000 € (financement en crowdfunding pour 300.000 € + 45.000 € apportés par les associés de la SAS BIANCA)

#### Risques de liquidité

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

#### Risques liés aux obligations à taux fixe émises

Tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans  
*(La SAS n'a pas d'autre dette)*

#### Risques liés au crédit de l'émetteur

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

#### Risque de remboursement anticipé

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

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

### 3. Capital social

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

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

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

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

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

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

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

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

- EURL JB 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 BIANCA
- Obligations nominatives et négociables
- Montant de l'emprunt : 300.000 €
- Prix d'émission de l'obligation : 1 €
- Souscription minimale : 1.000 obligations
- Souscription maximale : 1.000 obligations
- Souscription par tranche de 1.000 obligations au-delà
- Echéance : 12 mois après la date d'émission

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

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

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

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

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

SOCFIREV, dont le siège social est sis 117 rue de Fleury à Clamart (92140), 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 BIANCA](#)

- > [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.  
Le président et associé de SOCFIREV, Nicolas DERBES, participe à la souscription à hauteur de 1.000 obligations.

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

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

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

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

- Rang de remboursement des obligations : En cas de liquidation de l'émetteur, les créanciers bancaires auront une priorité de remboursement sur les obligations que vous détenez : Les créanciers bancaires seront donc remboursés avant les porteurs d'obligations.
- Insolvabilité de l'emprunteur : la capacité de l'émetteur de faire face à ses engagements ne peut être garantie
- Risque de perte totale ou partielle du capital investi
- Risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible
- Le retour sur investissement dépend de la réussite des activités de la société
- Risque de taux : la durée du prêt obligataire est de 12 mois avec prorogation possible de 6 mois, vous devrez immobiliser la somme prêtée jusqu'au remboursement. Toute hausse des taux pendant cette période peut entraîner une perte d'opportunité.

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

La **SAS BIANCA** s'est engagée à donner une hypothèque sur le terrain à la Masse des obligataires, destinée à sécuriser le remboursement et la rémunération du présent emprunt obligataire.

#### 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 Mme BOCCOLACCI, représentant la société JB EURL, présidente de BIANCA SAS.

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

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

Sans objet

Confidentiel

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



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

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

### 1. Modalités de souscription

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

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

Ces instructions indiquent :

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

Le processus de sur-souscription est identique à celui de la souscription décrit ci-avant. L'ouverture de la période de sur-souscription est indiquée sur le formulaire de souscription. Une fois la sur-souscription ouverte s'applique la règle du premier dossier complet arrivé, premier servi jusqu'à la réception

complète des fonds équivalent au montant recherché. Pour départager les derniers dossiers reçus si besoin, l'ancienneté de la demande de souscription en ligne primera.

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

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

---

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

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

Calendrier indicatif de l'offre :

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 9 octobre 2020                  | Mise en ligne du projet                                      |
| 12 octobre 2020                 | Ouverture de la souscription et appel des fonds              |
| 13 décembre 2020 (au plus tard) | Fin de la période souscription                               |
| 13 décembre 2020 (au plus tard) | Résultat de l'Emission (succès ou insuccès)                  |
| 13 décembre 2020 (au plus tard) | Information individuelle de l'effectivité de la souscription |
| 14 décembre 2020 (au plus tard) | Information de la date effective d'Emission des Obligations  |

## 2. Frais

Frais à la charge des investisseurs :

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

Frais à la charge de SAS BIANCA

SOCFIREV (immocratie) facture 12.000 € HT à SAS BIANCA 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<br>(Évolution de la marge<br>du projet 12 mois après<br>la souscription) | Montant de la<br>souscription initiale<br>(en euros) | Montant du<br>remboursement après<br>12 mois (en euros) | Montant total des<br>frais facturés sur 18<br>mois<br>(en euros) |
|--|--|---|--|
| <b>Scénario pessimiste :<br/>aucune marge sur projet</b>   | 1 000  | 1 058   | 0  |
| <b>Scénario optimiste :<br/>marge attendue +30%</b>  | 1 000  | 1 058   | 0  |

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

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

## C. REVENTES ULTERIEURES DES OBLIGATIONS OFFERTES A LA SOUSCRIPTION

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

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

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

Confidentiel

# ANNEXES

Confidentiel

## **BULLETIN DE SOUSCRIPTION**

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

---

### **SAS BIANCA**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros  
Siège Social : Centre Joana – RD 562 – 83440 Montauroux  
RCS de DRAGUIGNAN n° 883 586 448

### **EMISSION OBLIGATAIRE BULLETIN DE SOUSCRIPTION SAS BIANCA**

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 BIANCA décrites dans le contrat accompagnant ce bulletin de souscription
- Du document d'information réglementaire, constituant l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2014-12, accompagnant ce bulletin de souscription

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

En conséquence, je m'engage à :

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

- par virement sur le compte de la société SAS BIANCA 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 300 000 € composé de 300 000 obligations

### AVERTISSEMENT

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

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

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

### 1 - ÉMETTEUR DES TITRES

SAS Blanca, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Draguignan sous le numéro 883 584 448, dont le siège social est situé Centre Joana Rte départementale 562, 83440 Montauroux représentée par son Président, EURL JB représentée par son mandataire social Mme Joana Boccalacci ("Émetteur").

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

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Émetteur en date du 11 octobre 2020.

### 2 - MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 300 000 €. Il est divisé en 300 000 obligations d'une valeur nominale de 1 € chacune (les " Obligations ").

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

### 3 - ANNULATION DE L'EMPRUNT

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 si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à 300 000 € (le " Seuil de faisabilité ").

### 4 - FORME DES TITRES

Les Obligations émises seront nominatives et numérotées. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier (chaque propriétaire un " Porteur "). Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera créé en représentation des Obligations.

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

### 5 - PRIX D'ÉMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix de 1 €, payable en totalité à la souscription, et seront souscrites par tranche de 1 000 obligation(s), soit 300 000 €, 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 300 000 obligation(s), soit 300 000 €.

### 6 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 1

JB

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée SAS Bianca sis Centre Joana Rie départementale 562, 83440 Montauroux

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

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

#### 7 - DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux 300 000 Obligations sera ouverte du 12 octobre 2020 au 12 décembre 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 13 décembre 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 14 décembre 2020 (la "Date d'Émission").

#### 8 - DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION

Le présent Emprunt Obligatoire débutera à la Date d'Émission et prendra fin 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 dans les mêmes conditions, à condition d'en informer les porteurs d'Obligations 2 mois au moins avant l'échéance normale de l'Emprunt Obligatoire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel adressé au Représentant de la Masse. Les intérêts continueront de courir conformément aux présentes et leur paiement sera décalé au nouveau terme de l'Emprunt Obligatoire.

#### 9 - INALIÉNABILITÉ ET CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS

Les Obligations sont négociables et peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire ; étant toutefois précisé que toute cession devra être notifiée au Teneur de Registre afin que ce dernier mette à jour le registre nominatif administré des Porteurs d'Obligations.

#### 10 - RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Émetteur venant, à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires de l'Émetteur existant à la date de signature du présent contrat. L'Émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur l'un quelconque de ses actifs ou passifs, présents ou futurs, en garantie d'un endettement suscité ou garanti par l'Émetteur (que ce soit avant ou après l'émission des Obligations) sans en faire connaître préalablement les Obligations en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligations. Par ailleurs, l'Émetteur s'engage à rembourser les Obligations, objet des présentes, avant tout remboursement des fonds propres ou distribution de bénéfices.

#### 11 - SÛRETÉS / HYPOTHÈQUE / ASSURANCES

L'Émetteur du présent contrat obligataire, SAS Bianca, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Draguignan sous le numéro 883 584 448 s'est engagé à consentir une garantie hypothécaire au bénéfice du Représentant de la Masse des obligataires sur le bien défini comme "Terrain situé Lieu-dit Les Chaumettes à Montauroux (Var) et dont les références cadastrales sont Section I, Numéro 1840, Contenance 00ha 20a 40ca", et ce pour un montant de au moins 300.000 €

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 2

13

La fourniture de ou des documents matérialisant cette garantie hypothécaire est une condition suspensive de l'émission des obligations du présent emprunt obligataire.

#### **GFA**

La fourniture de ou des documents matérialisant la Garantie Financière d'achèvement de l'opération immobilière sus-visée est une condition suspensive de l'émission des obligations du présent emprunt obligataire.

#### **DO**

La fourniture de ou des documents matérialisant l'assurance "Dommages-Ouvrage" de l'opération immobilière sus-visée est une condition suspensive de l'émission des obligations du présent emprunt obligataire.

### **12 - INTÉRÊTS ET REMBOURSEMENTS**

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (inclusive) jusqu'à la Date d'Échéance (exclusive) 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 payer (nominal et intérêts), **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 parafin 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.

#### **12.1 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.

#### **12.2 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ**

L'émetteur se réserve la possibilité de procéder à tout moment, après l'émission obligataire, au remboursement anticipé total des obligations souscrites à tout moment avant leur Date d'Échéance (la "Date de Remboursement Volontaire" ou Montant de Remboursement Volontaire (lequel est 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 Euro associé au certifié 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 (exclusive).

Le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de 4 mois d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus à l'article 12 du présent contrat, soit la somme de 17 441 €.

Aucune pénalité de remboursement anticipé n'est applicable pour un remboursement anticipé des obligations.

### **13 - EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE**



Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, adressée à l'Émetteur, avant qu'il n'ait été remédié ou manquement constaté, 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 : Acquisition d'un terrain à Montauroux (83440) pour une opération de promotion immobilière en VEFA qui verra la création de 480m<sup>2</sup> de locaux commerciaux en RDC et R+1, ainsi que 3 appartements en R+2 ; ou

en cas de refus d'accès ou d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse d'un des comptes bancaires de l'Émetteur ; 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

#### 14 - 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.

#### 15 - 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.

#### 16 - MASSE DES OBLIGATAIRES

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la "Masse") pour la défense de leurs intérêts communs. La Masse sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, sous réserve des stipulations ci-après.

##### a. Personnalité morale

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

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

#### **b. Représentant de la Masse**

La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité.

Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- (i) l'Émetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- (ii) les entités garanties de tout ou partie des engagements de l'Émetteur ; et
- (iii) les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont 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 SOCFREY, Société par Actions Simplifiée 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 DEBRES.

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

#### **c. Pouvoirs du Représentant**

Sauf résolution contraire de l'assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d'accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs devront, pour être recevables, 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, ou besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence, ou par correspondance, téléécrite 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 (ou besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence) ou par mandataire (ou besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence). Tout Porteur doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses obligations au jour de la décision collective.

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

#### **e. Assemblées générales des Porteurs**

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur (via son représentant légal) ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Émetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale ; si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'assemblée.

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

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 5

#### **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. 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,
- une liste des documents joints et référencés à leur prise en considération,
- 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 s'inscrivent 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 (1/5<sup>e</sup>) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun quorum ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. 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, 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.

#### **17 - 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.

#### **18 - SERVICE DES TITRES**

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

#### **19 - 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.

#### **f. Consultation écrite**

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 seront 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.

#### **17 - 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.

#### **18 - SERVICE DES TITRES**

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

#### **19 - ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER**

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

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.

#### Modifications 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.

#### 26 - 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 Draguignan le 12 octobre 2020

L'émetteur : la Société par Actions Simplifiée SAS Bianca  
représentée par son Président EURL JB représentée par son mandataire social Mme Joana Boccolacci.



EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 8



**STATUTS SIGNES DE LA SAS BIANCA**

**BIANCA**

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE UNIPERSONNELLE (SASU)

AU CAPITAL DE 1.000 €  
SIEGE SOCIAL : CENTRE JOANA  
RD 562  
83440 MONTAUROUX

CETTE SOCIETE SERA IMMATRICULEE  
AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES DE DRAGUIGNAN

**STATUTS**

  
1

## 1<sup>ER</sup> FORME

Il est formé entre les propriétaires des actions ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société par actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

## ARTICLE 2. OBJET

La société a pour objet : LA CONSTRUCTION-VENTE, LA PROMOTION IMMOBILIERE, L'ACQUISITION, LA SOUSCRIPTION, LA RECEPTION, PAR TOUS MOYENS DE DROIT, DE TOUS BIENS IMMOBILIERS, QU'ELLE QU'EN SOIT LA NATURE, LA CONSISTANCE OU LA FORME EN VUE DE LEUR PROPRIETE ET GESTION. LA VENTE, EN TOTALITE OU PAR FRACTIONS, DES IMMEUBLES CONSTRUITS, AVANT OU APRES LEUR ACHEVEMENT. ACCESSOIREMENT, LA LOCATION DESDITS IMMEUBLES.

ET PLUS GENERALEMENT TOUTES OPERATIONS QUELCONQUES POUVANT SE RATTACHER DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT A L'OBJET SOCIAL ET A TOUS OBJETS SIMILAIRES OU CONNEXES.

## ARTICLE 3. DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

BIANCA

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots écrits lisiblement « société par actions simplifiée unipersonnelle » ou des initiales « SASU » et de l'indication du montant du capital social.

## ARTICLE 4. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

CENTRE JOANA  
RD 562  
83440 MONTAUROUX

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou des départements limitrophes et partout ailleurs par simple décision du Président.

En cas de transfert décidé par le Président celui-ci est habilité à modifier les statuts en conséquence.

## ARTICLE 5. DUREE

La durée de la Société est fixée à QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation prévue par les présents statuts.

#### ARTICLE 6 – APPORTS

##### *Apports en numéraire*

La SARLU JB représentée par sa Gérante Madame Joana BOCCOLACCI fait apport à la Société d'une somme de 1.000 €.

Cette somme de 1.000 € a été déposée sur un compte bancaire ouvert au nom de la Société en formation à la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE Agence de MONTAURoux en date du 07 MAI 2020 ainsi qu'en atteste le certificat de dépôt des fonds de ladite banque.

En rémunération de l'apport consenti à la Société, il est attribué à l'apporteur soussigné, 1000 actions numérotées de 1 à 1000 d'un montant nominal de 1 € chacune.

#### ARTICLE 7- CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 1.000 €. Il est divisé en 1000 actions n° 1 à 1000 de 1 € chacune entièrement libérées et attribuées à La SARLU JB représentée par sa Gérante Madame Joana BOCCOLACCI.

#### ARTICLE 8 – MODIFICATION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision unilatérale de l'associé unique. L'associé peut déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation du 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.

L'associé unique peut aussi autoriser le Président à réaliser la réduction du capital social.

#### ARTICLE 9 – LIBERATION DES ACTIONS

Toute souscription d'actions est obligatoirement accompagnée du versement immédiat de la moitié du montant nominal des actions souscrites. Le solde sera libéré sur appel de fonds du Président.

#### ARTICLE 10 – FORME DES TITRES

Les actions ont la forme nominative. Elles sont inscrites au nom de leur titulaire dans des comptes tenus par la Société.

Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le président ou par toute autre personne ayant reçu délégation du président à cet effet.

#### ARTICLE 11 – CESSION DES ACTIONS

Les actions sont librement cessibles.

La transmission des actions s'opère par virement de compte à compte sur instructions signées du cédant ou de son représentant qualifié.

#### ARTICLE 12 – DIRECTION

A) La Société est dirigée par un Président.

Le Président est nommé par décision de l'associé unique pour une durée illimitée.

B) Conformément à la loi, le président représente la Société à l'égard des tiers et il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans la limite de l'objet social.

#### ARTICLE 13 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'associé unique désigne un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants.

Cette désignation s'effectue pour la durée fixée par la loi.

#### ARTICLE 14 – DECISIONS SOCIALES

A) L'associé unique prend les décisions qui concernent les opérations suivantes :

- ✓ Modification du capital social : augmentation, réduction, amortissement ;
- ✓ Fusion, scission ou apport partiel d'actif soumis au régime des scissions ;
- ✓ Dissolution ;
- ✓ Nomination des commissaires aux comptes ;
- ✓ Comptes annuels et bénéfiques ;
- ✓ Toutes autres modifications statutaires (sous réserve du transfert du siège social) ;

B) Toute autre décision que celles visées au (A) ci-dessus est de la compétence du Président.

C) Les décisions de l'associé unique sont répertoriées dans le registre des décisions.

Les copies ou extraits des décisions de l'associé unique sont valablement certifiés conformes par le Président.

#### ARTICLE 15 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> juillet et se termine le 30 juin de chaque année.

Par exception le premier exercice social s'étendra de la date de signature des statuts au 30 juin 2021.

#### ARTICLE 16 – AFFECTATION DES RESULTATS

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

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

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

Ce bénéfice peut être mis en réserve ou distribué à l'associé.

#### ARTICLE 18 – CONTESTATIONS

Toutes contestations relatives aux affaires sociales qui pourront s'élever pendant le cours de la Société seront soumises aux tribunaux de DRAGUIGNAN.

#### ARTICLE 19 – NOMINATION DU PRESIDENT

La Présidente de la société est :

J.B.  
SARL A ASSOCIE UNIQUE  
AU CAPITAL DE 1.500 €  
SIEGE SOCIAL : Centre Joana - RD 562  
83440 MONTAUROUX  
RCS DRAGUIGNAN B 793 507 682 (2013 B 487)  
représentée par sa Gérante  
Madame Joana BOCCOLACCI

Soussignée qui accepte et déclare qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne lui interdit d'exercer les fonctions de Présidente de la Société.

#### ARTICLE 20 – NOMINATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES

En application de l'article 59 de la loi de modernisation de l'économie L. n° 2008-776 du 4 août 2008 (JO 5 août) l'associé unique n'a pas choisi de recourir à l'intervention d'un commissaire aux comptes.

#### ARTICLE 21 – 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 est annexé aux présents statuts.

#### ARTICLE 22 – PUBLICITE

Tous pouvoirs spéciaux sont donnés au président soussigné qui accepte, à l'effet de signer l'insertion relative à la constitution 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 23 – IDENTITE DU PREMIER ASSOCIE**

J.B.  
SARL A ASSOCIE UNIQUE  
AU CAPITAL DE 1.500 €  
SIEGE SOCIAL : Centre Joana - RD 562  
83440 MONTAUROUX  
RCS DRAGUIGNAN B 793 507 682 (2013 B 487)  
représentée par sa Gérante  
Madame Joana BOCCOLACCI

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 55, 8° du décret n° 67-236 du 23 mars 1967, il est précisé que les présents statuts ont été signés par l'associée unique et Présidente.

Fait à MONTAUROUX, le 07 MAI 2020

**L'ASSOCIEE UNIQUE ET PRESIDENTE,**  
**P/LA SARLU J.B.**  
**la Gérante**  
Madame Joana BOCCOLACCI



J.B. 7

**SAS Bianca**  
Société par Actions Simplifiée  
Au capital de 1 000 €  
Siège social :  
Centre Joana Rte départementale 562, 83440 Montauroux  
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Draguignan sous le numéro 883 586 448

**PROCÈS-VERBAL  
des décisions du Président  
du 11 octobre 2020**

l'an deux mil vingt, le onze octobre

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

L'assemblée est présidée par EURL JB représentée par son mandataire social Mme Joana Boccolacci, en sa qualité de Président de la société.

Sont présents les associés de la société :

EURL JB représentée par son mandataire social Mme Joana Boccolacci, détenant 1000 action(s) sur les 1000 actions formant le capital social.

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

Il est préalablement exposé que ladite société SAS Bianca susnommée et domiciliée, a pour objet, Construction vente promotion immobilière

Le développement de l'activité de la société doit être en partie financée par l'émission d'un emprunt obligataire de 300 000 € 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 300 000 €.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

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

tmp PV AG LANCEMENT Bianca Page 1



### Première décision

Les Associés décident, de procéder à l'émission d'obligations pour un montant de 300 000 €.

### 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 300000 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 300 000 €  
composé de 300 000 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](http://www.immocratie.com) ayant précédé l'accès au présent document.

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

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

1 - ÉMETTEUR DES TITRES

tmp PV AG LANCEMENT Blanca Page 2

TB

**SAS Bianca**, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Draguignan sous le numéro 883 886 448, dont le siège social est situé Centre Joana Rte départementale 562, 83440 Montauroux représentée par son Président, EURL JB représentée par son mandataire social M<sup>me</sup> Joana Bocciaucci ("l'Émetteur").  
L'Émetteur n'a pas établi deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce mais les obligations visées par cette émission sont garanties par une société qui a établi 2 bilans régulièrement approuvés par ses actionnaires (cf Article 11 du présent contrat).

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Émetteur en date du 21 octobre 2020.

## 2 - MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du prêt obligataire est fixé à la somme de 300 000 €. Il est divisé en 300 000 obligations d'une valeur nominale de 1 € chacune (les "Obligations").

Il est régi par les articles L. 213-9 et suivants du Code monétaire et financier et L. 228-38 et suivants du Code de commerce.

## 3 - ANNULATION DE L'EMPRUNT

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 si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à 300 000 € (le "Seuil de faisabilité").

## 4 - FORME DES TITRES

Les Obligations émises seront nominatives et numérotées. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier (chaque propriétaire un "Porteur"). Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

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

## 5 - PRIX D'ÉMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix de 1 €, payable en totalité à la souscription, et seront souscrites par tranche de 1 000 obligation(s), soit 300 000 €, 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 300 000 obligation(s), soit 300 000 €.

## 6 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée SAS Bianca au Centre Joana Rte départementale 562, 83440 Montauroux.

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

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

## 7 - DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription des 300 000 obligations sera ouverte du 12 octobre 2020 au 12 décembre 2020 (la "Période de Souscription"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. Si il le juge utile, l'Émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 13 décembre 2020.

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

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

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

Les éventuels sur-souscripteurs sont mis sur liste d'attente. Les souscripteurs disposent de 2 jours ouvrés à partir de l'ouverture de la sur-souscription pour envoyer leurs bulletins de souscriptions et les fonds. Passé ce délai, les souscripteurs n'ayant pas finalisé la procédure et sur-souscripteurs seront traités de manière égale selon la règle du "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 14 décembre 2020 (la "Date d'Émission").

#### 8 - DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION

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

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

#### 9 - INALIÉNABILITÉ ET CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS

Les Obligations sont négociables et peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire, étant toutefois précisé que toute cession devra être notifiée au Tenue de Registre afin que ce dernier mette à jour le registre nominatif administré des Porteurs d'Obligations.

#### 10 - RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Émetteur venant, à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires de l'Émetteur existant à la date de signature du présent contrat. L'Émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Émetteur (que ce soit avant ou après l'émission des Obligations) sans en faire bénéficier paripassu les Obligations ou consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligations. Par ailleurs, l'Émetteur s'engage à rembourser les Obligations, objet des présentes, avant tout remboursement des fonds propres ou distribution de bénéfices.

#### 11 - SÛRETÉS / HYPOTHÈQUE / ASSURANCES

L'Émetteur du présent contrat obligataire, SAS Bianca, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Draguignan sous le numéro 883 586 448 s'est engagé à consentir une garantie hypothécaire au bénéfice du Représentant de la Masse des obligataires sur le bien défini comme "Terrain situé Lieu-dit Les Chaumettes à Montauroux (Var) et dont les références cadastrales sont Section I , Numérol860, Contenance 00ha 20a 40ca", et ce pour un montant de au moins 300.000 € La fourniture du ou des documents notariés matérialisant cette garantie hypothécaire est une condition suspensive de l'émission des obligations du présent emprunt obligataire  
GFA

La fourniture du ou des documents matérialisant la Garantie Financière d'Achèvement de l'opération immobilière sus-visée est une condition suspensive de l'émission des obligations du présent emprunt obligataire  
DO

La fourniture du ou des documents matérialisant l'assurance "Dommages-Couvrages" de l'opération immobilière sus-visée est une condition suspensive de l'émission des obligations du présent emprunt obligataire

#### 12 - INTÉRÊTS ET REMBOURSEMENTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Émission (inclusive) jusqu'à la Date d'Échéance (exclusive) au taux de 2% (le "Taux d'Intérêt") l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$M_r = M_i \times (1 + T_{Ri})^A$$

$M_r$  : Montant à payer (nominal et intérêts),  $M_i$  : Montant investi,  $T_{Ri}$  : Taux de Rendement Interne (TRI),  $A$  : Durée d'investissement en années (= nombre de jours d'investissement ÷ 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les décimales étant arrondies 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 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.

#### 12.1 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.

## 12.2 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 centième 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, soit la somme de 170441 €. Aucune pénalité de remboursement anticipé n'est applicable pour un remboursement anticipé des obligations.

## 13 - 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 vis la présente émission obligataire par l'Émetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : Acquisition d'un terrain à Montauroux (83440) pour une opération de promotion immobilière en VEFA qui verra la création de 480m<sup>2</sup> de locaux commerciaux en RDC et R+1, ainsi que 3 appartements en R+2 ; ou

en cas de refus d'accès ou d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse d'un des comptes bancaires de l'Émetteur ; ou

en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme à destination d'un autre compte bancaire et justifiable l'immobilisation, l'acquisition, la déviation ou la réaffectation d'un bien immobilier dans le cadre de l'opération immobilière telle que définie au (A) 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.

#### 14 - 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 coaction ni frais au titre de ces paiements.

#### 15 - 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.

#### 16 - MASSE DES OBLIGATAIRES

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

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 HERBES.

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 le maroc où les Obligations seraient alors détenues par une seule personne physique ou morale, (i) ladite personne assurera seule la présidence des attributions et jouira seule des droits du Représentant de la Masse et (ii) toute référence au Représentant de la Masse sera réputée constituer une référence à ladite personne.

##### c. Pouvoirs du Représentant

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

##### d. Décisions de la Masse des Obligataires

Les décisions collectives des Porteurs sont prises :

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

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

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

#### e. Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur (via son représentant légal) ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Émetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'Assemblée générale ; si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent dans le ressort de la chose jugée de façon afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'Assemblée.

Une convocation indiquera 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. 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 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 retenant 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 soustraire 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) de 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, 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.

#### 17 - 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.

#### 16 - SERVICE DES TITRES

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

#### 18 - 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.

#### 20 - MISE

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](mailto:hello@immocratie.com)) ou courrier simple, à SOCFIREV (117 rue de Fleury, 92140 CLAMART) lequel se chargera de transmettre ledit avis ou ledite notification à la personne concernée et ce par tout moyen.

#### 21 - UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée SAS Bianca pour financer la réalisation de l'opération immobilière ou des opérations immobilières conformes à la description suivante ; Acquisition d'un terrain à Montouroux (93440) pour une opération de promotion immobilière en VEPA qui verra la création de 480m2 de locaux commerciaux en RDC et R+1, ainsi que 3 appartements en R+2.

Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligataire 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 les comptes bancaires de l'opération 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 obligataire, 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.

#### 22 - 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.

#### 23 - 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.

#### 24 - 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.

#### 25 - 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 par la Société par Actions Simplifiée SAS Bianca. 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 SAS Bianca, Société par Actions Simplifiée au capital de 1009 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Dranguignan sous le numéro 803 586 448, dont le siège social est situé Centre Joann Rta départementale 562, 93440 Montouroux.

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 diminuant la valeur ou la rentabilité des Obligations.

#### 26 - 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 Draguignan le 12 octobre 2020

L'émetteur : la Société par Actions Simplifiée SAS Bianca

représentée par son Président EURL JB représentée par son mandataire social Mme Joana Bocolacci.

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

A Draguignan le 11 octobre 2020



tmp PV AG LANCEMENT Bianca Page 9



## DERNIER BILAN PROMOTEUR PREVISIONNEL DU PROJET

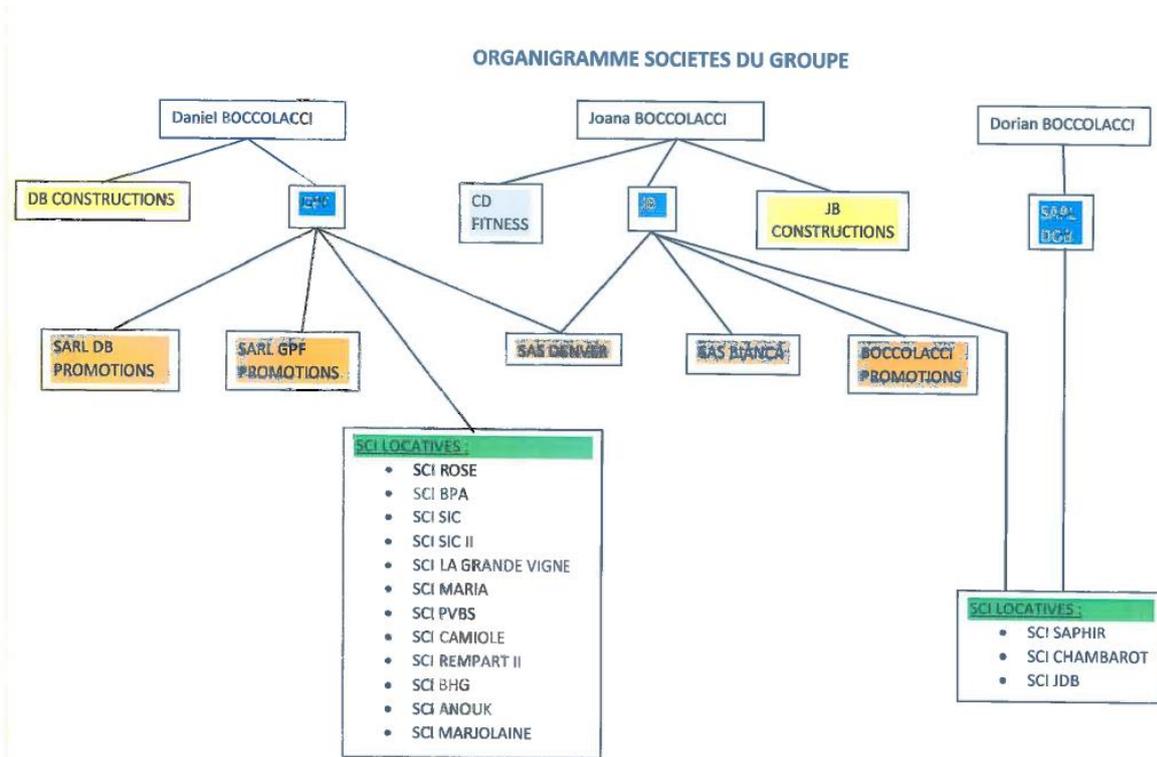
SAS BIANCA  
Centre Joana - RD 562 - 83440 MONTAUROUX

BILAN PREVISIONNEL  
en date du 09/09/2020

|   | MONTANT H.T        | T.V.A            | MONTANT T.T.C      |
|---|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>ACQUISITION</b>                          | <b>360 500 €</b>   | <b>0 €</b>       | <b>360 500 €</b>   |
| Prix d'acquisition du bien                  | 300 000 €          |                  | 300 000 €          |
| Frais Acte                                  | 7 500 €            |                  | 7 500 €            |
| Taxes                                       | 53 000 €           |                  | 53 000 €           |
| <b>TRAVAUX</b>                              | <b>799 700 €</b>   | <b>159 940 €</b> | <b>959 640 €</b>   |
| VRD et espaces verts                        | 87 000 €           | 17 400 €         | 104 400 €          |
| Construction et démolition                  | 659 000 €          | 131 800 €        | 790 800 €          |
| Garages / Parkings                          | 25 000 €           | 5 000 €          | 30 000 €           |
| Honoraires techniques                       | 28 700 €           | 5 740 €          | 34 440 €           |
| <b>HONORAIRES, TAXES, FRAIS DIVERS</b>      | <b>95 500 €</b>    | <b>7 880 €</b>   | <b>103 460 €</b>   |
| Assurances - GFA                            | 28 600 €           |                  | 28 600 €           |
| Architecte                                  | 11 600 €           | 2 320 €          | 13 920 €           |
| Etudes                                      | 10 400 €           | 2 080 €          | 12 480 €           |
| Huissier                                    | 300 €              | 60 €             | 360 €              |
| Honoraires de gestion                       | 15 500 €           | 3 100 €          | 18 600 €           |
| Commissions                                 | 27 500 €           |                  | 27 500 €           |
| Architecte                                  | 1 600 €            | 320 €            | 2 000 €            |
| <b>FRAIS FINANCIERS (hors crowdfunding)</b> | <b>12 000 €</b>    | <b>2 400 €</b>   | <b>21 600 €</b>    |
| Commission d'apport                         | 12 000 €           | 2 400 €          | 21 600 €           |
| <b>PRIX DE REVIENT (hors crowdfunding)</b>  | <b>1 267 700 €</b> | <b>170 220 €</b> | <b>1 445 200 €</b> |
| <b>RECETTES</b>                             | <b>1 541 500 €</b> | <b>308 300 €</b> | <b>1 849 800 €</b> |
| TVA résiduelle                              |                    | -130 800 €       |                    |
| <b>MARGE OPERATIONNELLE</b>                 |                    | <b>273 800 €</b> |                    |
| <b>RESULTAT NET</b>                         |                    | <b>237 800 €</b> |                    |
| Intérêts 12 mois investisseurs crowdfunding |                    | 36 000 €         |                    |



## ORGANIGRAMME DE L'EMETTEUR



Conflic

## **L'ÉQUIPE MANAGÉRIALE**



**Madame Joana BOCCOLACCI**

A l'âge de 16 ans, Joana BOCCOLACCI intègre la société familiale de promotion créée par son père, Daniel BOCCOLACCI. Elle y occupera tous les postes : gestion locative, finance, suivi de chantier, achats, négociation de foncier, ... Après 5 années, elle devient responsable de programmes au sein de l'entreprise. En 2017, elle se lance de manière indépendante dans la promotion immobilière à travers sa société J.B. Les Terrasses de Bianca constitue sa quatrième opération.

Confidentiel