



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**  
**DANS LE CADRE D'UNE EMISSION D'OBLIGATIONS**  
**EN APPLICATION DE L'ARTICLE L228-39**  
**DU CODE DE COMMERCE**

A l'associé unique,

En exécution de la mission prévue à l'article L. 228-39 du Code de Commerce qui nous a été confiée par décision unanime des associés en date du 3 Avril 2019, nous avons établi le présent rapport sur la vérification de l'actif et du passif de votre société, tels qu'ils résultent de l'état joint ci-après.

L'état de l'actif et du passif de la société du 31 octobre 2020, a été établi par le cabinet LBH expert-comptable et par le Président de la société. Il nous appartient, sur la base de notre vérification, d'exprimer une conclusion au regard de la détermination de cet actif et de ce passif conformément aux règles et principes comptables en vigueur.

**1 -Présentation de l'opération envisagée**

La société Française d'Investissement et de Promotion est une Société par actions Simplifiée dont le siège social est sis 13 rue du Château d'Angleterre 67300 Schiltigheim immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg le 1<sup>er</sup> Mars 2019.

**1.1 - Activité de la société :**

Son objet principal est Activité de Marchand de Biens.

**1.2 --Opération envisagée :**

Cette mission s'inscrit dans le cadre de l'émission d'obligation qui vous est proposée :

- Le montant de l'emprunt par émission d'obligations convertibles en actions est envisagé à hauteur de 350 000 €, soit 350 000 obligations d'un montant nominal de 1 €.
- Les fonds ne seront appelés que si le montant des intentions de souscriptions atteint le seuil de Faisabilité de 350 000 €.
- Les obligations seront souscrites par tranche de 1 000 obligations à 1 € qui sera un minimum pour chaque porteur.
- La durée de l'emprunt serait de 12 mois à compter de la date d'émission des obligations convertibles en actions. Par exception, l'Emetteur pourra proroger l'Emprunt obligataire à sa seule option et une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de six mois dans les mêmes conditions, à condition d'en informer les porteurs d'obligations deux mois au moins avant l'échéance



## PROSPER ABERGEL

**Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes**

Inscrite au tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de la Région Paris Ile-de-France  
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

normale de l'Emprunt Obligataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel. Les intérêts continueront de courir conformément aux présentes et leur paiement sera décalé au nouveau terme de l'Emprunt obligataire.

Pierre ACH né à Sélestat le 14/03/1963 résidant 2 rue de niederbronn à 67000 Strasbourg, s'est engagé à garantir solidairement le complet remboursement du présent Emprunt obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission [incluse] jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux d'intérêt de 12 % l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an.

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

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

L'Emetteur se réserve la possibilité de procéder à tout moment, au plus tôt 6 mois après l'émission obligataire, au remboursement anticipé total des obligations souscrites à tout moment avant leur Date.

Sous réserve que l'émetteur ait apuré son passif bancaire, le Représentant agissant pour le compte de l'ensemble des obligataires de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, adresser à l'Emetteur, avant qu'il n'ait remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement.

### **1.3 - Motivation de l'opération envisagée :**

L'emprunt obligataire, est destiné à permettre à la Société Française d'investissement et de Promotion d'assurer le financement de la l'acquisition du bien immobilier sis 6 Rue Poincaré à 67700 Saverne et ne sera utilisé qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligataire au terme de la Période de Souscription.

### **2 - Diligences mises en œuvre**

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.



## PROSPER ABERGEL

Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes

Inscrite au tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de la Région Paris Ile-de-France  
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

J'ai notamment :

- Pris contact avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités envisagées ;
- Apprécier si l'actif et le passif de la société, tels qu'ils figurent dans l'état établi, sont déterminés conformément aux règles et principes comptables en vigueur et font l'objet, d'une information appropriée compte tenu du contexte dans lequel l'émission d'obligations est proposée à l'assemblée;
- Apprécier l'incidence éventuelle, sur l'actif et le passif, des événements survenus entre la date à laquelle a été établi l'état correspondant et la date de notre rapport.

### 3 - Conclusion

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

Fait à La Courneuve, le 10 décembre 2020

Le Commissaire aux apports désigné en application de l'article 228-39 du Code de Commerce

Prosper ABERGEL  
Commissaire aux comptes

**SARL PROSPER ABERGEL**

Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes  
75 Rue Rateau - 93120 LA COURNEUVE  
Tél. : 01 48 37 90 00 - Fax : 01 48 37 90 01  
Siret : 801 941 311 00012