



STELAIR

STELAIR RENDEMENT

Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« **Émetteur** »

Opération d'investissement et/ou de financement d'opérations de marchand de biens et/ou de promotion immobilière (le « **Projet** »)

« Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers ».

I – Activité de l'Émetteur et du Projet

Les activités principales de l'Émetteur sont l'investissement et/ou le financement d'opérations de marchand de biens et/ou de promotion immobilière quel qu'en soit la forme et la typologie du projet sur le territoire métropolitain.

Stelair est un acteur indépendant qui structure et met en place des véhicules de financement obligataires dédiés aux professionnels de l'immobilier. Ces véhicules prennent la forme de solutions de placement accessibles aux clients des conseillers en gestion de patrimoine, Family office et banques privées. STELAIR sélectionne les professionnels ainsi que leurs projets, que ce soit directement auprès des professionnels de l'immobilier (marchands de biens et/ou promoteurs immobiliers) ou bien indirectement, via des plateformes de crowdfunding immobilier. STELAIR préside également l'Émetteur du Projet. Stelair Rendement, l'Émetteur du Projet, finance par la suite les opérations immobilières sélectionnées.

STELAIR est dirigée par Thomas DANSET et Jérémy ORFEO, qui détiennent chacun 49,99% du capital social de la société via une Personne Morale. STELAIR RENDEMENT, l'Émetteur, est détenu à 100% par son Président, STELAIR SAS.

La stratégie d'exploitation repose sur une analyse préalable des opérateurs sur la base des critères suivants : leur solvabilité, leurs opérations préalablement réalisées, leurs projets en cours et leur situation juridique. D'une autre part, la stratégie de l'Émetteur se base sur l'analyse de la nature des projets immobiliers, tenant compte de leur environnement, du prix de vente, de la demande locale, de l'état de commercialisation, de l'urbanisme ainsi que les garanties proposées par l'opérateur immobilier.

Dans le cadre de la présente offre, l'Émetteur souhaite lever des fonds pour un montant total maximum de sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf euros (7 999 999,00 €) en proposant à la souscription des obligations non cotées à émettre (ci-après désignées les « **OS** »), soit sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (7 999 999) OS au prix unitaire d'un euro (1,00 €), dans le cadre des dispositions de l'article L 411-2-1 1° du Code monétaire et financier tel que précisé par l'article 211-2 I du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers pour lequel le montant total de l'offre doit être inférieur à huit millions d'euros (8 000 000,00 €) ou à la contre-valeur de ce montant en devises en France et dans l'Union européenne.

Le seuil minimum de souscriptions aux OS émises par l'Émetteur est de dix mille euros (10 000,00€), représentant dix mille (10 000) OS.

La date d'échéance des OS est prévue par les modalités particulières du contrat d'émission et correspond à cinq (5) ans suivant la date d'émission des OS. A cette date, les OS seront reconduites tacitement pour une période équivalente de cinq (5) années supplémentaires. La sortie des investisseurs dépendra de la revente du ou des actifs acquis dont la date n'est pas déterminée. Les OS n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations, en vue de leur distribution sur un marché réglementé ou organisé, leur cession n'est pas garantie. Il est recommandé aux investisseurs de conserver l'investissement jusqu'à maturité.

Note : L'Émetteur a réalisé des levées de fonds au cours des 12 derniers mois. Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder [au tableau récapitulatif des précédentes levées de fonds de l'Émetteur](#).

L'Émetteur ne réalise pas concomitamment d'autres levées de fonds.

Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- [Aux comptes de l'Émetteur pour les exercices clos au 31/12/2021 et au 31/12/2022 ;](#)
- [Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans ;](#)
- [A l'organigramme du groupe auquel l'Émetteur appartient et la place qu'il y occupe ;](#)
- [Au curriculum vitae des représentants légaux de l'Émetteur ;](#)
- [Aux éléments prévisionnels de l'Émetteur.](#)

II – Risques liés à l'activité de l'Émetteur et à son Projet

L'investissement en titres de l'Émetteur est exposé à certains facteurs de risques susceptibles d'entraîner la diminution ou l'absence de rendement et/ou des pertes en capital. Parmi ces risques figurent notamment :

Risque lié à l'absence de garantie du capital et du rendement

L'investissement et l'objectif de rentabilité pourraient ne pas être atteints. Ces risques sont inhérents à tout investissement en capital, de sorte que l'Émetteur n'est pas en mesure d'écarter la survenance de tels risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour les investisseurs. Ainsi, l'objectif de rentabilité indiqué dans le présent document d'information synthétique et la documentation à caractère promotionnel est mentionné à titre purement indicatif.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux est lié à l'évolution des taux d'intérêt de marché à la suite de l'émission de l'OS. Ce risque est également lié à la durée de vie d'une OS, plus elle sera longue, plus les fluctuations du taux du marché seront nombreuses et le risque de dévaluation de l'OS important. Le risque de taux peut également être lié à des taux d'intérêt d'offre similaire sur le marché ou lié à l'évolution du taux d'intérêt bancaire qui pourrait impacter la collecte et par conséquent l'activité de la société.

Risque de liquidité des OS

L'attention des investisseurs est attirée sur les difficultés potentielles qu'ils peuvent rencontrer s'ils souhaitent revendre leurs titres dues à l'absence de liquidité des obligations dans la mesure où (i) les obligations n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations à date, en vue de leur distribution sur un marché réglementé ou non réglementé et (ii) qu'aucune obligation d'assurer la liquidité des obligations n'incombe à la SA Stelair Rendement et au Prestataire de Services d'Investissement. La durée de l'investissement est de 120 mois, correspondant à la maturité de l'OS de 60 mois ainsi que la reconduction tacite de 60 mois supplémentaires. Il est recommandé de conserver les obligations jusqu'à maturité soit 120 mois.

Risque lié à la situation financière de l'Émetteur

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, l'Émetteur ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les six (6) prochains mois. Outre la présente offre, aucune autre source de financement n'est actuellement à l'étude.

Risque lié à la non-réalisation du Business Plan

Les éléments prévisionnels sont donnés à titres indicatif et l'Émetteur peut ne pas réaliser le business plan avancé. Le plan de développement de l'Émetteur pourrait être affecté par des retards ou des erreurs dans son exécution.

Risque de conflit d'intérêts

L'Émetteur est présidé par Stelair SAS, elle-même présidée par Thomas Danset. Par ailleurs, Thomas Danset dirige également la plateforme de crowdfunding immobilier « La première brique » susceptible de présenter des projets dans lesquels l'Émetteur se réserve le droit d'investir.

Risque de défaillance ou de non-remboursement

Le risque de défaillance peut se produire à la suite d'un investissement par l'Émetteur notamment lorsque celui-ci prête, tout ou partie, du produit de sa collecte à une société de projet pour la réalisation d'un projet immobilier sur une durée déterminée et pour un montant déterminé. En raison d'une quelconque défaillance du prêteur, notamment en raison d'un retard de livraison, l'Émetteur pourrait ne pas percevoir le remboursement du montant du principal et des frais financiers escomptés, ne lui permettant pas à son tour d'honorer ses engagements envers ses créanciers.

Risque lié à l'activité de l'Émetteur et aux opérations financées par l'Émetteur

Les opportunités identifiées par Stelair Rendement peuvent avoir fait l'objet d'une analyse erronée ne pas rencontrer le succès commercial escompté par le promoteur et/ou le marchand de biens. De plus, les activités immobilières exercées par le promoteur et/ou le marchand de biens, indirectement au travers des sociétés porteuses de projet, peuvent donner lieu à des contentieux. L'activité de promotion immobilière est sujette à certains risques découlant de la réglementation en vigueur, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires.

Risque d'une diversification réduite des projets

La diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des souscriptions et de l'endettement, de telle sorte que les perspectives de marges des projets puissent être concentrées sur un nombre limité d'opérations et les risques non assez dilués.

Risque d'inflation

L'investisseur est susceptible de subir des dommages pécuniaires à la suite d'une dévaluation de la monnaie. À cet égard, il convient de prendre en compte la valeur réelle du patrimoine existant, ainsi que le rendement réel qui devrait être obtenu au moyen de ce patrimoine en se fondant sur les intérêts réels, c'est-à-dire la différence entre le taux d'intérêt et le taux d'inflation.

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

III – Capital social**La présente offre ne permet pas d'accéder au capital social de l'Émetteur.**

Le capital social de l'Émetteur est intégralement libéré. A ce jour, le capital social de l'Émetteur est composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

L'Émetteur n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social à ce jour.

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 lien hypertexte suivant accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de l'Émetteur aux Statuts à jour de l'Émetteur :

- [Aux Statuts à jour de l'Émetteur ;](#)
- [Au tableau de l'actionnariat de l'Émetteur ;](#)

IV – Titres offerts à la souscription

IV.1 – Caractéristiques des OS

| | |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forme et propriété | <p>Les OS constituent des titres négociables qui, dans une même émission, confèrent les mêmes droits de créance pour une même valeur nominale conformément à l'article L. 213-5 du Code de commerce.</p> <p>Elles sont nominatives et inscrites au nom de chaque Obligataire dans les livres de l'Émetteur conformément à l'article L. 211-4 du Code monétaire et financier.</p> |
| Montant nominal du programme obligataire | Sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf euros (7 999 999,00€). |
| Prix d'émission | A la valeur nominale, soit un euro (1,00 €). |
| Nombre d'Obligations Simples | Sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (7 999 999,00). |
| Seuil minimum de souscription | Dix mille euros (10 000,00 €), soit dix mille (10 000) OS. |
| Date d'émission | L'émission des OS sera réalisée sous la forme d'un programme obligataire par émissions mensuelles. Ainsi, une émission de titres sera réalisée chaque mois, au plus tard le dernier jour de chaque mois tel que défini dans les modalités particulières de chaque émission. |
| Date d'échéance | <p>60 mois suivant la Date d'émission correspondante tel qu'indiqué dans les modalités particulières de chaque émission.</p> <p>Les titres souscrits sont sujets à une reconduction tacite de 60 mois supplémentaires à la Date d'échéance des OS.</p> |
| Date de jouissance | Les Obligations porteront jouissance à la Date d'Emission des OS. |
| Taux d'intérêts | Taux de quatre pour cent (4,00%) l'an pour la première Période d'Intérêts puis sept pour cent (7,00%) l'an jusqu'à la maturité des OS. Les intérêts sont payables annuellement au plus tard à la Date d'Anniversaire des OS telle que définie dans les modalités particulières de chaque émission. |
| Période d'intérêts | Désigne toute période courant entre la Date d'Emission des OS et la Date d'Anniversaire des OS, après douze (12) mois. Les Périodes d'Intérêts seront précisées dans les modalités particulières de chaque émission. |
| Rang | Le principal et les intérêts des OS constituent une dette subordonnée à toute dette privilégiée ou hypothécaire présente ou future. |
| Admission sur un marché réglementé ou organisé | Non. |
| Remboursement anticipé au gré de l'investisseur | Possible à l'échéance du vingt-quatrième (24 ^{ème}) mois suivant la souscription des OS par l'investisseur. |
| Condition du Remboursement Anticipé au gré de l'investisseur | L'investisseur pourra demander, de façon parfaitement indépendante des autres Obligataires, à l'Émetteur de racheter, à la valeur nominale d'émission, tout ou partie de ses OS, moyennant le respect d'un préavis de six (6) mois dans le cadre de cette demande et sous réserve que ce rachat ne mette pas l'Émetteur en danger d'un point de vue financier et que la demande de remboursement ne représente pas plus de dix pourcents (10 %) des OS émises au moment de la demande. Le remboursement susvisé pourra avoir lieu sous réserve que la trésorerie de l'Émetteur disponible à l'expiration du délai de préavis soit supérieure à la valeur nominale des OS à racheter. En ce sens, l'Émetteur s'engage à mobiliser tous les moyens dont il dispose pour permettre le remboursement au terme des six (6) mois suivant la demande de l'obligataire. |

| | |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Remboursement anticipé au gré de l'Émetteur | Non. |
| Remboursement à la Date d'Échéance | A moins que les OS n'aient été préalablement remboursées, les OS seront remboursables in fine, à la Date d'Échéance. Les titres souscrits sont sujets à une reconduction tacite de soixante (60) mois supplémentaires à la Date d'échéance des OS. |
| Existence de sûreté(s) au bénéfice de l'investisseur | Non. |
| Conditions d'exercices des sûretés | Sans objet. |
| Représentant de la Masse | Pierre ANDREGNETTE |

IV.2 – Droits attachés aux titres offerts à la souscription

La souscription aux OS permet notamment à l'investisseur de bénéficier des droits suivants :

- *Droit de vote* : Aucun (à l'exception du droit de vote lors de l'assemblée générale des obligataires conformément aux articles L. 228-57 et suivants du Code de commerce) ;
- *Droit financier* : Droit à rémunération (paiement annuel des intérêts et droit au remboursement des OS)
- *Droit d'accès à l'information* : accès aux documents sociaux par le biais du représentant de la masse des obligataires, conformément à l'article L. 228-55 du Code de commerce.

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 à toutes les OS émises dans le cadre de cette opération :

- [Procès-verbal du Conseil d'Administration autorisant l'émission des OS en date du 18 avril 2023 ;](#)
- [Programme Obligataire des OS ;](#)
- [Modèle de Modalités Particulières pour chaque émission ;](#)

Les dirigeants de l'Émetteur ne souscriront pas aux OS à émettre dans le cadre de la présente offre.

IV.3 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Aucun engagement de liquidité n'est donné sur les OS offertes à la souscription. Il sera du ressort de l'investisseur de trouver, le cas échéant, un cessionnaire en mesure de procéder au rachat de ses Obligations souscrites au cours de la présente offre.

Les OS pourront être librement cédées, sous réserve d'une notification de quinze (15) jours ouvrés faite à l'Émetteur.

IV.3– Risques attachés aux titres offerts à la souscription

La souscription à des OS comporte des risques spécifiques :

- Risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- Risque de perte en capital ou de différé de paiement des intérêts dus ;
- Risque d'illiquidité : la revente des OS n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- Les sommes prêtées seront immobilisées jusqu'au remboursement dans les conditions prévues au Programme Obligataire ;
- Toute hausse des taux d'intérêts pendant la durée de l'immobilisation de l'argent de l'investisseur peut entraîner une perte d'opportunité ;
- Dans l'hypothèse où l'emprunteur procède à un remboursement anticipé des sommes prêtées, toute baisse des taux d'intérêts dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner ;
- Risque lié à la masse des obligataires : les obligataires sont regroupés pour la défense de leurs intérêts en une masse, qui pourrait prendre en assemblée générale des décisions pouvant modifier les modalités des OS sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 228-65 du Code de commerce.

IV.4 – Modification de la composition du capital de l'Émetteur liée à l'offre

Sans objet.

V – Relations avec le teneur de registre de l'Émetteur

Les OS sont inscrites au nom de l'investisseur dans un registre tenu par l'Émetteur.

Une attestation d'inscription en compte est envoyée par l'Émetteur au porteur du titre dès que la souscription est validée et que l'émission d'obligation est constatée. L'attestation d'inscription en compte matérialise la propriété de l'investissement. Pour toute demande d'information, vous pouvez contacter l'Émetteur à l'adresse suivante : **STELAIR RENDEMENT, 10 Rue du Colisée, 75008 Paris.**

VI – Interposition de sociétés entre l'Émetteur et le Projet

Sans objet.

VII – Modalités de souscription

L'investisseur souscrit aux OS émis par l'Émetteur via l'intermédiaire d'un conseiller en Investissements Financiers (CIF) partenaire de TYLIA Invest (tel que ce terme est défini ci-après) lui ayant recommandé ladite souscription.

Le dossier de souscription doit être impérativement transmis par le souscripteur à TYLIA Invest via www.clubtylia.com. La collecte des documents nécessaires à la souscription (incluant le bulletin de souscription) est assurée pendant toute la durée de l'opération par voie électronique via www.clubtylia.com.

Il est rappelé que les bulletins de souscription sont honorés dans l'ordre chronologique de leur réception par TYLIA Invest selon la règle du « premier arrivé, premier servi ».

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivant pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- [Bulletin de souscription PM ;](#)
- [Bulletin de souscription PP ;](#)

Le souscripteur doit tenir compte des délais et des étapes de traitement et de validation détaillées dans le calendrier indicatif de l'offre ci-après :

| Action | Date |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ouverture des souscriptions | Le premier jour ouvré du mois tel que défini dans les modalités particulières de chaque émission mensuelle, à l'exception de la première émission, qui débutera le 25 avril 2023. |
| Réception de la somme correspondant au montant de la souscription | A la signature du bulletin de souscription ou au plus tard quatorze (14) jours calendaires suivant la signature du bulletin de souscription |
| Clôture des souscriptions | L'avant-dernier jour du mois concerné par l'émission tel que défini dans les modalités particulières de chaque émission mensuelle |
| Emission des Obligations Simples | A la constatation juridique de l'émission obligataire soit au plus tard le dernier jour du mois de la souscription tel que définie dans les Modalités Particulières de chaque émission mensuelle |

En cas de sursouscription, l'investisseur se verra informé par courriel du remboursement du montant de sa souscription par virement bancaire dans les meilleurs délais et au plus tard dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la date de clôture des souscriptions par TYLIA Invest.

Présentation des Intermédiaires financiers

1. *Le Prestataire de Services d'Investissement (PSI)*

TYLIA Invest est un Prestataire de Services d'Investissement (PSI) agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) sous le n° CIB 11483.

TYLIA Invest assure le placement non garanti des OS à émettre dans le cadre de la présente offre de manière exclusive et à titre onéreux.

Aux termes d'un contrat de placement non garanti, l'Émetteur a confié à TYLIA Invest la mission de réaliser les services de conseil en investissement et de placement non garanti mentionnés à l'article L. 321-1 du Code monétaire et financier dans le cadre de la présente offre.

2. Les Conseillers en Investissements Financiers (CIF)

TYLIA Invest signe des conventions de partenariat avec des intermédiaires ayant le statut de Conseillers en Investissements Financiers (ci-après désigné « **CIF partenaire** ») souhaitant présenter les offres de TYLIA Invest à leur clientèle.

Les CIF partenaires sont informés du fait que la présente émission de titres financiers constitue une offre au public de titres financiers en application de l'article L. 411-2-1 1° du Code monétaire et financier et ne donne pas lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers.

Dans le cadre de la présente offre, le CIF partenaire ne peut pas réaliser de démarchage financier au sens de l'article L. 341-1 du Code monétaire et financier.

3. L'Établissement de Crédit (EC)

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et cantonnés par TYLIA Invest auprès de LCL Paris agissant en qualité d'Établissement de Crédit.

Le paiement de la souscription est possible par chèque à l'ordre de TYLIA Invest ou par virement bancaire sur le compte LCL ci-après.

Intitulé du virement : Nom/Prénom ou Dénomination Sociale
+ STELAIR RENDEMENT

Coordonnées bancaires : BANQUE : LCL Paris SDC DRIF 6
IBAN : FR72 3000 2048 6900 0007 0348 W15
BIC : CRLYFRPPXXX

VIII. LES FRAIS

TYLIA Invest ne facture aucun frais direct à l'investisseur. L'ensemble des frais relatifs à l'émission est supporté par l'Émetteur et sont détaillés ci-après.

L'ensemble des frais relatifs à l'émission est supporté par l'Émetteur et représente quatre virgules deux pour cent (**4,20 %**) **TTI** du montant total des souscriptions à la clôture de l'offre. Cette rémunération est hors champs TVA.

Ces frais sont facturés à l'Émetteur par TYLIA Invest au titre des services de conseil en investissement et de placement non garanti mentionnés à l'article L.321-1 du Code monétaire et financier.

L'investisseur est informé que le service de conseil en investissements est réalisé par des CIF partenaires. Lorsque l'investisseur effectue une souscription par l'intermédiaire d'un CIF partenaire de TYLIA Invest, le CIF partenaire réalise alors le service de conseil en investissement. A ce titre, le CIF partenaire est rémunéré via une rétrocession de la rémunération perçue par TYLIA Invest à hauteur de trois pour cent (**3,00 %**) **TTI** du montant total des souscriptions qu'il a recommandées à la clôture de l'opération. La rémunération des CIF partenaires est hors champs TVA.

En sus, l'Émetteur versera au Prestataire Informatique la somme forfaitaire de deux mille cinq cents euros (**2 500 €**) **HT** au titre de la mise à disposition de l'outil Back-Office et de l'ouverture de la collecte dans l'outil Back-Office (ci-après la « Rémunération du Prestataire Informatique »).

Pour une souscription initiale de
10 000,00 €

Sur une période de détention recommandée
de 120 mois

| Typologie des frais | Description des frais | Montant des frais en valeur absolue (en euros) | Montant des frais en valeur relative (en % du montant de l'investissement) |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <u>Les frais liés au produit (1)</u> | Frais payés par l'Émetteur à TYLIA Invest en sa qualité de prestataire de services d'investissement à la fin du service de placement non garanti fourni. Cette commission inclut la commission du CIF Partenaire. | 420,00 € | 4,20 % |
| <u>Frais uniques</u> | Frais payés par l'Émetteur à TYLIA Technologies relatifs à la mise à disposition de l'outil Back-Office aux fins de la gestion administrative des dossiers de souscription. | 3,13 € | 0,03 % |
| <u>Frais récurrents</u> | Néant | Néant | Néant |
| <u>Coûts de transaction</u> | Néant | Néant | Néant |
| <u>Les frais liés aux services connexes (2)</u> | Néant | Néant | Néant |
| Total (1) + (2) | | 423,13 € | 4,23 % |

Pour le tableau ci-dessous nous reprenons les hypothèses de coûts développés dans le tableau au-dessus avec une période recommandée de détention de cent vingt (120) mois.

Investissement de Scénarios 10 000,00 € Période de détention recommandée/2 Période de détention recommandée

Frais totaux indirects 423,13 € 423,13 €

Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an Néant Néant

Vous avez la possibilité d'obtenir la description détaillée des prestations fournies à l'Émetteur des Obligations dont la souscription est envisagée et les frais s'y rapportant sur demande à l'adresse suivante : contact@tyliainvest.com.

ANNEXE 1 : Documentation à caractère promotionnel



UNE OBLIGATION DEDIEE A L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



- Multi projets
- Multi opérateurs
- Multi plateformes de Crowdfunding immobilier

 TYLIA Invest

Le présent document n'a pas de caractère contractuel. Il est établi par la société Stelair Rendement SA afin de fournir aux investisseurs potentiels des informations détaillées sur les émissions obligataires à réaliser dans le cadre du programme obligataire porté par la SA Stelair Rendement. Souscrire à cette émission obligataire comporte des risques détaillés dans le DIS (Document d'Information Synthétique) dont les principaux sont : le risque de perte en capital et de non paiement des intérêts, risque de liquidité et risque de faux. Les principaux risques relatifs au produits sont également présentés dans les slides 12, 13 et 14 du présent document. L'ensemble des informations contenues dans ce document est susceptible de modification à tout moment, sans information préalable.

Stelair : une nouvelle trajectoire pour l'épargne



STELAIR est un acteur indépendant qui structure et met en place des véhicules de financement obligataires pour les professionnels de l'immobilier. Ces véhicules prennent la forme de solutions de placement accessibles aux clients des conseillers en gestion de patrimoine, *family office* et banques privées.



SELECTION

Stelair sélectionne les professionnels et leurs projets



STRUCTURATION

Stelair structure et met en place des financements



COLLECTE

Solutions proposées à des investisseurs retails via leur conseiller en investissements financiers.

UNE **EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE** QUI CUMULE PLUSIEURS ANNEES D'EXPERIENCE DANS LE SOURCING, L'ANALYSE DE PROJETS IMMOBILIERS ET LA COMMERCIALISATION DE SOLUTIONS DE PLACEMENT.

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="background-color: #e69d00; color: white; padding: 2px 5px; display: inline-block;">Le placement</p>  | <h2 style="text-align: center;">Sommaire</h2> <hr/> <p>L'opportunité de marché _____ 01</p> <p>Notre offre _____ 09</p> <p>L'Équipe _____ 15</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Pourquoi ?

L'opportunité de marché





LA PRODUCTION DE LOGEMENT AU RALENTI

faute de permis de construire et de foncier : selon la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) en France, et principalement dans les zones urbaines, les besoins en logement sont importants et l'offre est inférieure à la demande.



LE PARC IMMOBILIER FRANÇAIS EST VIEILLISSANT

ce qui se traduit par la nécessité de rénover pour répondre à l'urgence climatique (source : ADEME, l'agence de la transition écologique)

L'impact Covid accélère les changements sociétaux des entreprises et le comportement des particuliers

DE NOUVEAUX USAGES APPARAISSENT

amenant à repenser l'immobilier avec notamment l'émergence de nouveaux modes d'habitation tels que les résidences de services, le co-living, etc.



NOTRE FAÇON DE TRAVAILLER

en milieu professionnel évolue ce qui pousse les entreprises à transformer les lieux de travail pour s'adapter.



LA MONTEE EN PUISSANCE DES MARCHÉS "DE REPORTS"

à proximité des aires urbaines, accentuée par l'effet Covid et l'explosion du télé-travail (source : notaires)



1

Pourquoi ?

Des conditions d'investissement qui permettent la création de modes de financement alternatifs.



L'allongement de la durée des opérations immobilières

Avec le nombre croissant de recours sur les permis de construire et l'allongement des cycles de vente des biens immobiliers, la durée de vie d'une opération de promotion immobilière ou de rénovation s'est fortement allongée au cours des 10 dernières années.



Les besoins croissants en fonds propres

Les établissements bancaires exigent des promoteurs immobiliers et des marchands de biens de mobiliser d'avantage de fonds propres avec le renforcement des règles prudentielles.



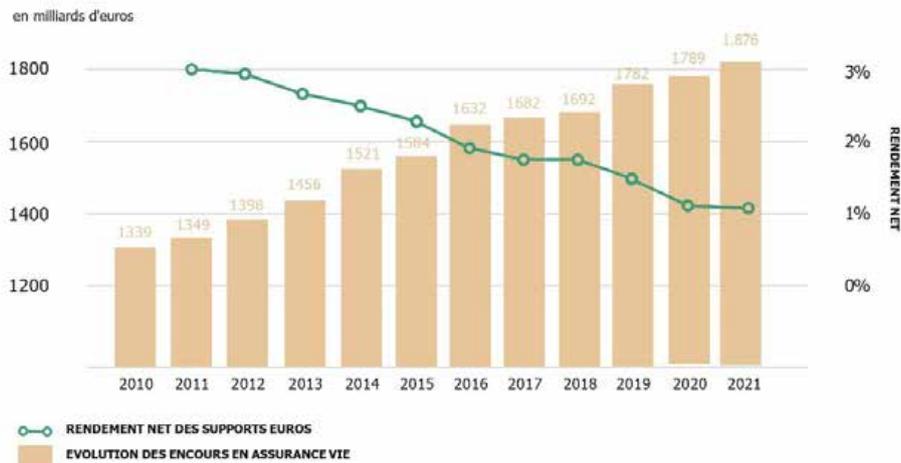
Le recul de l'accompagnement bancaire

De nombreux établissements bancaires ont fermé ces dernières années leurs pôles de financement professionnel immobilier, tendant encore plus un marché où l'offre de fonds est nettement inférieure à la demande des acteurs français.

2

Pourquoi ?

Des épargnants qui disposent de liquidités croissantes, mais soumises à la baisse des rendements



Source : France Assureurs

3

Pourquoi ?

Le crowdfunding : un secteur qui bat des records de collecte.

Source : baromètre 2022 du crowdfunding immobilier - Mazars & FPF - LesEchos.fr (10.02.2023)



Évolution des montants collectés du secteur du crowdfunding immobilier de 2020 à 2022

9.4%* rendement annuel net moyen en 2022
de 0 à 1,5% taux de perte en 2022

Le crowdfunding immobilier se **démocratise** auprès des particuliers, avec une **hausse très nette** des capitaux collectés au cours des 3 dernières années, à la faveur d'un plus grand nombre d'**investisseurs**. En 2022, cette collecte dépasse les **1,5 milliard d'euros (1 607 M€)**, contre 555 millions d'euros en 2020 et 1,15 milliards en 2021.

On note par ailleurs que les **taux de rendement** versés aux investisseurs tendent à stabiliser autour des 9% net en moyenne. Il en va de même pour la structuration des frais prélevés, tant au niveau du **porteur de projet** que de l'**investisseur**.

Cependant, ce marché reste très difficile d'accès. Pour les investisseurs non initiés, l'analyse des projets proposés sur les **plateformes de crowdfunding** requiert du temps et un certain niveau de compétences **techniques** : structuration juridique, connaissance des marchés immobiliers, analyse de la solvabilité etc.

* Les performances présentées ont trait aux années passées. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

4

Notre Approche

Notre proposition de valeur. Une obligation dédiée au crowdfunding immobilier



Financer

Une solution de financement pour des professionnels de l'immobilier rigoureusement sélectionnés (promoteurs et marchands de biens)

Le financement : une des principales problématiques des acteurs de l'immobilier, face au resserrement des conditions d'octroi de crédits bancaires

Investir

Une solution d'investissement reposant sur de multiples projets, accessible dès 10 000 € de placement.



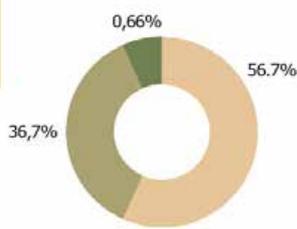
Une obligation à coupon annuel servant à financer de façon simultanée une multitude de projets sélectionnés par nos experts

* coupon net annuel avant impôt sur le revenu. Souscrire à cette émission obligataire comporte des risques, notamment un risque de perte en capital, de non de paiement des intérêts, un risque de taux et de liquidité.

5

Notre Approche

Multi plateformes de crowdfunding, multi projets, multi opérateurs



FINANCEMENTS REALISES DEPUIS MARS 2021, EN FONCTION DE LEUR MATURITE.

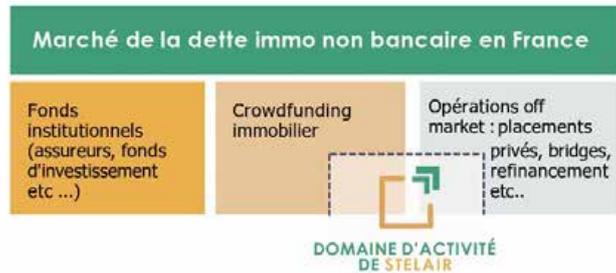
- < ou = 12 mois
- De 13 à 24 mois
- De 25 à 36 mois
- Plus de 36 mois

DIVERSIFICATION

- Nombreuses opérations immobilières financées sur des maturités courtes, auprès de professionnels tels que des promoteurs, des foncières privés et des marchands de biens

SOURCING DES PROJETS

- Le réseau professionnel des dirigeants et de l'ensemble des équipes.
- Une approche multi plateformes auprès d'acteurs du Crowdfunding immobilier disposant du statut CIP et/ou IFP.
- Plus généralement, les professionnels du financement privé de l'immobilier ayant un track record reconnu.



6

Notre Approche

Un processus de sélection rigoureux



AUDIT INTERNE DU PROJET

- Une analyse indépendante et objective de l'opérateur avec plusieurs points de vigilance comme sa solvabilité, ses réalisations, ses projets en cours, sa réputation, sa situation juridique etc.
- Une analyse indépendante et objective du projet immobilier : l'environnement, les prix de vente, la demande locale, la typologie, l'état de commercialisation, l'urbanisme, les garanties proposées par le porteur de projet etc... Chaque projet fait l'objet d'un scoring;

FINANCEMENT

- Stelair rendement met en place le financement dans les projets sélectionnés
- une grande réactivité dans la mise en place du financement des projets

SELECTION DES PROJETS

- Chaque semaine, les membres de l'équipe se réunissent afin d'analyser l'ensemble des projets pré sélectionnés.
- L'audit des projets comprend de nombreux points d'évaluation comme l'analyse de l'opérateur, l'étude du plan de financement etc.



7

Nos critères d'analyse lors de l'audit des projets



OPÉRATIONS DE MARCHANDS DE BIENS

- Projets en France métropolitaine
- Sourcing des projets via les plateformes partenaires & Direct
- Financement d'opérations purgées de tout recours administratif
- Situation financière saine de l'opérateur
- Opérations portées par des sociétés Françaises
- Un financement bancaire
- Devis travaux cohérents et en phase avec le marché actuel
- Une marge opérationnelle satisfaisante et un prix de vente cohérent par rapport au marché

OPÉRATIONS DE PROMOTION

- Projets en France métropolitaine
- Sourcing des projets via les plateformes partenaires & Direct
- Financement d'opérations purgées de tout recours administratif
- Situation financière saine de l'opérateur
- Une pré-commercialisation déjà engagée
- Un financement bancaire
- Une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) obtenue
- Devis travaux cohérents et en phase avec le marché actuel
- Une marge opérationnelle satisfaisante et un prix de vente cohérent par rapport au marché

8

Les avantages pour l'investisseur

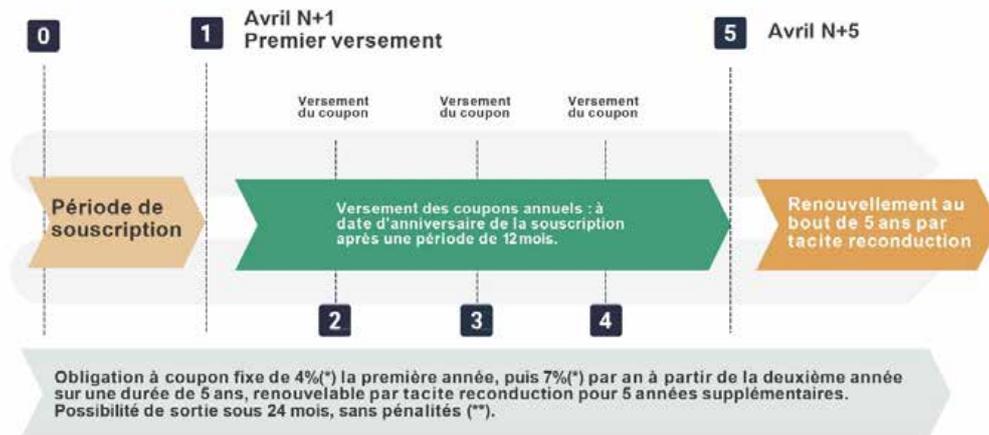


- ✓ **Un rendement versé annuellement :**
 - Un coupon fixe de 4%(*) la 1ère année, puis 7%(*) par an
- ✓ **Accessible dès 10 000 € de placement**
- ✓ **Une obligation immobilière d'une durée de 5 ans renouvelable tacitement pour 5 années supplémentaires**
 - Possibilité de sortie anticipée, sans pénalités, à partir de 24 mois (**)
- ✓ **Une fiscalité intéressante (***) :**
 - Flat Tax 30 % ou titres éligibles au PEA-PME
 - Placement non éligible à l'IFI
- ✓ **Des projets Immobiliers français**
- ✓ **Nombreuses opérations immobilières financées**
- ✓ **Une communication régulière et transparente**

(*) Coupon annuel net avant impôt sur le revenu. Souscrire à cette émission obligataire comporte des risques, notamment un risque de perte en capital, de non de paiement des intérêts, un risque de taux et de liquidité. (**) Préavis de 6 mois contractuel, limité à 10 % des obligations émises au moment de la demande et sous réserve que ce rachat ne mette pas l'Emetteur en danger d'un point de vue financier. (***) Fiscalité susceptible d'évoluer dans le temps, l'investisseur est invité à se rapprocher d'un conseiller expérimenté.

9

Vie du placement



(*) Souscrire à cette émission obligataire comporte des risques, notamment un risque de perte en capital, de non de paiement des intérêts, un risque de taux et de liquidité. (**) Préavis de 6 mois contractuel, limité à 10% des obligations émises au moment de la demande et sous réserve que ce rachat ne mette pas l'Emetteur en danger d'un point de vue financier.

10

Détails et conditions

Offre régie par l'article L411-2-1 1° du Code Monétaire et Financier



| | |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Société émettrice des titres | Stelair Rendement - Société anonyme - RCS de Paris Siren N° 894522747 |
| Nature du titre | Obligation simple de maturité 5 ans à compter de son émission, renouvelable facilement pour 5 années supplémentaires |
| Nombre d'obligations émises | 7.999.999 |
| Prix unitaire de l'obligation | 1€ |
| Montant minimal d'investissement | 10.000 € (soit 10.000 obligations) |
| Mode de souscription | Par virement ou par chèque, en Euros (€) |
| Frais de commercialisation (CIF) | 3% du montant investi (TTC) |
| Nature des investisseurs | Personnes physiques / morales françaises ou étrangères |
| Période de souscription | Du 25/04/2023 au 31/03/2024 |
| Objectif de coupon annuel | Coupon annuel fixe de 4%* net de frais la première année, puis 7%* (an net de frais à partir de la deuxième année. |
| Description du projet | Financement de projets immobiliers réalisés à titre professionnel |
| Versement des coupons | Annuel, à la date d'anniversaire de l'émission des obligations |
| Périodicité des reportings | Trimestriel pour le reporting d'investissement, et annuel pour le reporting global |
| PSI | Tylia Invest agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) de la Banque de France, CIB 11483 en qualité d'entreprise d'investissement. |

(*) Souscrire à cette émission obligataire comporte des risques, notamment un risque de perte en capital, de non de paiement des intérêts, un risque de taux et de liquidité.

11

Analyse des risques



➤ Risque lié à l'absence de garantie du capital et du rendement

Le capital n'est pas garanti et l'objectif de rentabilité pourraient ne pas être atteints. Ces risques sont inhérents à tout investissement en capital, de sorte que l'Émetteur n'est pas en mesure d'écarter la survenance de tels risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour les investisseurs. Ainsi, l'objectif de rentabilité indiqué dans le présent document d'information synthétique et la documentation à caractère promotionnel est mentionné à titre purement indicatif.

➤ Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux est lié à l'évolution des taux d'intérêt de marché à la suite de l'émission de l'OS. Ce risque est également lié à la durée de vie d'une OS, plus elle sera longue, plus les fluctuations du taux du marché seront nombreuses et le risque de dévaluation de l'OS important. Le risque de taux peut également être lié à des taux d'intérêt d'offre similaire sur le marché ou lié à l'évolution du taux d'intérêt bancaire qui pourrait impacter la collecte et par conséquent l'activité de la société.

➤ Risque de liquidité des OS

La liquidité mesure la facilité avec laquelle un investissement peut être converti en numéraire sans entraîner une perte en capital et/ou en revenu lors de cette opération. L'attention des investisseurs est attirée sur les difficultés potentielles qu'ils peuvent rencontrer s'ils souhaitent revendre leurs titres dues à l'absence de liquidité des obligations dans la mesure où (i) les obligations n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations à date, en vue de leur distribution sur un marché réglementé ou non réglementé et (ii) qu'aucune obligation d'assurer la liquidité des obligations n'incombe à la SA Stelair Rendement et au Prestataire de Services d'Investissement. La durée de l'investissement est de 120 mois, correspondant à la maturité de l'OS de 60 mois ainsi que la reconduction tacite de 60 mois supplémentaires. Il est recommandé de conserver les obligations jusqu'à maturité soit 120 mois.

➤ Risque de conflit d'intérêts

L'Émetteur est présidé par Stelair SAS, elle-même présidée par Thomas Danset. Par ailleurs, Thomas Danset dirige également la plateforme de crowdfunding immobilier « La première brique » présentant des projets dans lesquels l'Émetteur se réserve le droit d'investir.

12

Analyse des risques



➤ Risque lié à la situation financière de l'Émetteur

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, l'Émetteur ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les six (6) prochains mois. Outre la présente offre, aucune autre source de financement n'est actuellement à l'étude.

➤ Risque lié à la non-réalisation du Business Plan

Les éléments prévisionnels sont donnés à titre indicatif et l'Émetteur peut ne pas réaliser le business plan avancé. Le plan de développement de l'Émetteur pourrait être affecté par des retards ou des erreurs dans son exécution.

➤ Risque de défaillance ou de non-remboursement

Le risque de défaillance peut se produire à la suite d'un investissement par l'Émetteur notamment lorsque celui-ci prête, tout ou partie, du produit de sa collecte à une société de projet pour la réalisation d'un projet immobilier sur une durée déterminée et pour un montant déterminé. En raison d'une quelconque défaillance du prêteur, notamment en raison d'un retard de livraison, l'Émetteur pourrait ne pas percevoir le remboursement du montant du principal et des frais financiers escomptés, ne lui permettant pas à son tour d'honorer ses engagements envers ses créanciers.

➤ Risque lié à l'activité de l'Émetteur et aux opérations financées par l'Émetteur

Les opportunités identifiées par Stelair Rendement peuvent avoir fait l'objet d'une analyse erronée ne pas rencontrer le succès commercial escompté par le promoteur et/ou le marchand de biens. De plus, les activités immobilières exercées par le promoteur et/ou le marchand de biens, indirectement au travers des sociétés porteuses de projet, peuvent donner lieu à des contentieux. L'activité de promotion immobilière est soumise à certains risques découlant de la réglementation en vigueur, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires.

13

Analyse des risques



➤ Risque d'une diversification réduite des projets

La diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des souscriptions et de l'endettement, de telle sorte que les perspectives de marges des projets puissent être concentrées sur un nombre limité d'opérations et les risques non assez dilués.

➤ Risque d'inflation

L'investisseur est susceptible de subir des dommages pécuniaires à la suite d'une dévaluation de la monnaie. À cet égard, il convient de prendre en compte la valeur réelle du patrimoine existant, ainsi que le rendement réel qui devrait être obtenu au moyen de ce patrimoine en se fondant sur les intérêts réels, c'est-à-dire la différence entre le taux d'intérêt et le taux d'inflation.

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

14

L'Equipe



Thomas Danset
Président

Diplômé en droit des affaires à l'université d'Aix-Marseille et en finance à l'EM Lyon, il apporte son expertise en droit et en investissement immobilier. Passionné par l'entrepreneuriat, Thomas a fondé très jeune sa première société d'investissement immobilier et une société de conseil en parallèle de ses études d'avocat.



Jérémy Orféo
Directeur Général

Jérémy évolue dans le secteur bancaire et financier depuis plus de 10 ans. D'abord en Banque, puis dans une société de conseil en gestion de patrimoine où il s'est vu confier le poste de responsable régional Sud-Ouest. Et, depuis 2019, il a fondé sa propre société de conseil en gestion privée. Il a une parfaite maîtrise du marché de l'investissement immobilier et financier, ainsi que de la distribution des solutions de placement en BtoC et BtoB.



Pierre Andregnette
Représentant de la masse des investisseurs

Diplômé en droit (Assas) et en gestion de patrimoine et Immobilier (IMPI), Pierre a commencé par faire ses armes en banque privée et dans des structures financières, puis a occupé les postes de directeur du développement chez Fundimmo et Wiseed, deux références du crowdfunding immobilier en France.

15



Eric Weiss
Président de
la FMDB

Professeur agrégé et vice-président de l'université Savoie Mont Blanc, Eric a co-fondé la société Iria, une structure spécialisée dans l'accompagnement en investissement locatif. Egalement Président de la Fédération des Marchands de Biens (FMDB), Eric forme au quotidien des marchands et les accompagne dans la réalisation de leurs opérations. Spécialiste des opérations d'achat-revente, Eric apporte son regard sur les opérations de Stelair.

— *Une équipe pluridisciplinaire* —

Laurent Danset
Dirigeant
d'entreprise

Ingénieur de formation et diplômé à l'IAE en gestion d'entreprises, Laurent évolue dans de grands groupes d'ingénierie avant de prendre la tête d'une filiale spécialisée dans la rénovation de monuments historiques. Aujourd'hui à la tête de plusieurs entreprises dans le bâtiment et l'investissement immobilier et membre du Réseau Entreprendre, Laurent apporte son expertise en travaux et en accompagnement au développement d'entreprises.

Nos partenaires

Des partenaires de premier plan nous font confiance



NOTRE PRESTATAIRE DE SERVICE D'INVESTISSEMENT (PSI)



DES PARTENARIATS AVEC DES PLATEFORMES DE CROWDFUNDING IMMOBILIER SÉRIEUSES (STATUT CIP OU IFP)





Mentions légales

Le présent document permet aux investisseurs potentiels de bénéficier d'informations plus précises sur le projet d'investissement proposé par la société Stelair Rendement SA immatriculée au RCS de Paris sous le N° 894 522 747. Les propriétaires des obligations sont des investisseurs non assimilables à des actionnaires du fait des caractéristiques propres au titre émis par la société Stelair Rendement SA.

Le présent document ne constitue pas une offre de contrat, une sollicitation, un conseil ou une recommandation en vue de l'achat ou de la vente du produit qui y est décrit. Ce document est donné à titre purement indicatif. Ce produit ne peut faire l'objet de démarchage bancaire ou financier. Conformément à l'article L. 411-2-1^{er} du Code monétaire et financier tel que précisé par l'article 2112 I du Règlement général de l'ANF, le montant total de l'offre est inférieur à 5 millions d'euros ou à la contre valeur de ce montant en devises et ne répond pas aux exigences d'une offre en financement participatif. Il est précisé que l'offre des obligations ne donne notamment pas lieu à l'établissement d'un prospectus mais à l'établissement d'un document d'information synthétique (DIS) accessible sur le site www.stelair.fr.

En tant qu'investissement, les futurs souscripteurs des obligations sont informés du fait qu'il n'existe aucune garantie sur leur investissement et sur le versement des intérêts, et qu'à ce titre, ils sont susceptibles de ne pas percevoir de revenus ou de recouvrer leur investissement initial, en tout ou partie. Nous attirons particulièrement l'attention des futurs souscripteurs sur le fait que la souscription de ces obligations peut ne pas convenir au regard de leur situation personnelle, juridique ou financière et doit être le résultat d'une réflexion approfondie au regard notamment des risques liés à cet investissement et exposés à la fin du présent document ainsi que dans le Contrat d'investissement.

Le présent document est susceptible de contenir des informations prospectives et estimatives, notamment en matière d'intérêts versés. Pour construire ces estimations, les équipes de Stelair Rendement se sont appuyées sur des éléments de marché en vigueur au jour de la publication de ce document. Bien que ces estimations reflètent un profond travail d'analyse et d'anticipation économique et financière, ces dernières sont susceptibles d'être impactées par de nombreux risques, dynamiques, ou incertitudes. Par ailleurs, ce document inclut des informations techniques et financières qui résultent d'analyses internes ou externes (publiquement accessibles). Nous attirons l'attention des investisseurs potentiels sur le fait que celles-ci peuvent être incomplètes et ne sauraient engager la responsabilité des rédacteurs.

Aucune personne n'a été autorisée à donner des informations sur le projet d'obligations émises par la SA Stelair Rendement autre que celles contenues dans le présent document et par conséquent, la société Stelair Rendement SA ne saurait être tenue responsable des déclarations faites par des tiers. Les conditions juridiques appliquées à l'offre des obligations reflètent la réglementation applicable, en France, au jour de la publication du présent document et sont par conséquent susceptibles d'évoluer.

Pour toute question relative (i) à la société Stelair Rendement SA et/ou (ii) aux obligations émises et/ou (iii) au présent document, nous vous invitons à contacter Jérémie Orléa (Directeur Général) par mail (jorlea@stelair.fr).

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des précédentes levées de fonds de l'Emetteur

Ces précédentes levées de fonds obligataires sur la société émettrice STELAIR RENDEMENT ont été réalisées dans le cadre des dispositions de l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier, pour lequel l'offre doit être présentée exclusivement à un cercle restreint d'investisseurs, sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre et dont le nombre est inférieur à 150.

| Investisseurs | Montant souscrit | Frais de souscription | Montant net souscrit | Mois de l'investissement | Date du calcul des intérêts | Maturité (en mois) | Taux d'intérêt |
|-----------------|---------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------|
| Investisseur 1 | 1 000 000 | | 1 000 000 | mars-21 | 01/04/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 2 | 30 000 | | 30 000 | mars-21 | 01/04/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 3 | 50 000 | | 50 000 | mars-21 | 01/04/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 4 | 100 000 | | 100 000 | avr-21 | 01/05/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 5 | 50 000 | | 50 000 | avr-21 | 01/05/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 6 | 100 000 | | 100 000 | mai-21 | 01/06/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 7 | 200 000 | | 200 000 | sept-21 | 01/10/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 8 | 20 000 | | 20 000 | sept-21 | 01/10/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 9 | 100 000 | 2% | 98 000 | sept-21 | 01/10/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 10 | 20 000 | | 20 000 | sept-21 | 01/10/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 11 | 15 000 | 2% | 14 700 | sept-21 | 01/10/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 12 | 15 000 | | 15 000 | sept-21 | 01/10/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 13 | 10 000 | | 10 000 | oct-21 | 01/11/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 14 | 15 000 | 2% | 14 700 | oct-21 | 01/11/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 15 | 10 000 | 2% | 9 800 | nov-21 | 01/12/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 16 | 20 000 | 2% | 19 600 | nov-21 | 01/12/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 17 | 100 000 | | 100 000 | nov-21 | 01/12/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 18 | 17 000 | 2% | 16 660 | nov-21 | 01/12/2021 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 19 | 51 000 | 2% | 49 980 | déc-21 | 01/01/2022 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 20 | 10 000 | | 10 000 | janv-22 | 01/02/2022 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 21 | 50 000 | | 50 000 | févr-22 | 01/03/2022 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 22 | 50 000 | 2% | 49 000 | mars-22 | 01/04/2022 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 23 | 25 000 | 2% | 24 500 | févr-22 | 01/03/2022 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 24 | 20 000 | 2% | 19 600 | mars-22 | 01/04/2022 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 25 | 20 000 | 0% | 20 000 | avr-22 | 01/05/2022 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 26 | 100 000 | 2% | 98 000 | juil-22 | 01/08/2022 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 27 | 100 000 | 3% | 97 000 | sept-22 | 01/10/2022 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 28 | 100 000 | 2% | 98 000 | août-22 | 01/09/2022 | 60 | 7,00% |
| Investisseur 29 | 10 000 | 2% | 9 800 | sept-22 | 01/10/2022 | 60 | 7,00% |
| TOTAL | 29 2 408 000 | | 2 394 340 | | | 60 | 7,00% |

ANNEXE 3 : Les comptes annuels 2021 et 2022 de STELAIR RENDEMENT

- **Comptes annuels 2021 de Stelair Rendement**

A.FIERE & Associés

*Expert-comptable
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie régionale de Paris*

STELAIR RENDEMENT

10 Rue du Colisée
75008 PARIS

COMPTES ANNUELS

Exercice clos le **31 décembre 2021**

54 / 56 avenue Hoche – 75008 PARIS – Tél. 06 07 51 60 16

Sarl d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite à Paris au capital de 50 000 euros
TVA FR 87381509561 - RCS Paris B 381509561

A.FIERE

STELAIR RENDEMENT

COMPTES ANNUELS au 31 décembre 2021

| | Pages |
|----------------------------------|-------|
| Attestation des comptes | |
| Comptes annuels | |
| Bilan actif | 1 |
| Bilan passif | 2 |
| Compte de résultat | 3 |
| Annexe | 5 |
| Détail du bilan actif | 7 |
| Détail du bilan passif | 8 |
| Détail du compte de résultat | 9 |
| Soldes intermédiaires de gestion | 10 |

ATTESTATION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

STELAIR RENDEMENT

10 Rue du Colisée
75008 PARIS

relatifs à l'exercice du **25 février** au **31 décembre 2021**.

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

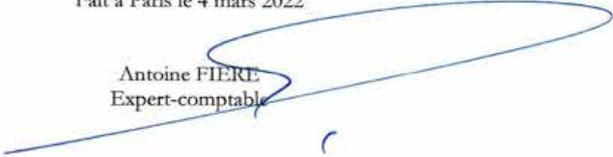
Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

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

| | |
|----------------------------|-----------------|
| ▪ Total du bilan : | 2.219.502 euros |
| ▪ Chiffre d'affaires : | 199.320 euros |
| ▪ Résultat net comptable : | 0 euros |

Fait à Paris le 4 mars 2022

Antoine FIERE
Expert-comptable



STELAIR RENDEMENT
75008 PARIS

Page : 1

BILAN ACTIF

| ACTIF | | Exercice N 31/12/2021 11 | | | Exercice N-1 | | |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|-----------|--------------|-----------|---|
| | | Brut | Amortissements et dépréciations (à déduire) | Net | Net | Euros | % |
| | Capital souscrit non appelé (I) | | | | | | |
| ACTIF IMMOBILISÉ | Immobilisations incorporelles | | | | | | |
| | Frais d'établissement | | | | | | |
| | Frais de développement | | | | | | |
| | Concessions, brevets et droits similaires | | | | | | |
| | Fonds commercial (1) | | | | | | |
| | Autres immobilisations incorporelles | | | | | | |
| | Avances et acomptes | | | | | | |
| | Immobilisations corporelles | | | | | | |
| | Terrains | | | | | | |
| | Constructions | | | | | | |
| | Installations techniques, matériel et outillage | | | | | | |
| | Autres immobilisations corporelles | | | | | | |
| | Immobilisations en cours | | | | | | |
| Avances et acomptes | | | | | | | |
| Immobilisations financières (2) | | | | | | | |
| Participations mises en équivalence | | | | | | | |
| Autres participations | | | | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | | | | |
| Prêts | | | | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | | | | |
| | Total II | | | | | | |
| ACTIF CIRCULANT | Stocks et en cours | | | | | | |
| | Matières premières, approvisionnements | | | | | | |
| | En-cours de production de biens | | | | | | |
| | En-cours de production de services | | | | | | |
| | Produits intermédiaires et finis | | | | | | |
| | Marchandises | | | | | | |
| | Avances et acomptes versés sur commandes | | | | | | |
| | Créances (3) | | | | | | |
| | Clients et comptes rattachés | 27 000 | | 27 000 | | 27 000 | |
| | Autres créances | 7 898 | | 7 898 | | 7 898 | |
| Capital souscrit - appelé, non versé | | | | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 1 946 000 | | 1 946 000 | | 1 946 000 | | |
| Disponibilités | 238 604 | | 238 604 | | 238 604 | | |
| Charges constatées d'avance (3) | | | | | | | |
| | Total III | 2 219 502 | | 2 219 502 | | 2 219 502 | |
| Comptes de Régularisation | Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV) | | | | | | |
| | Primes de remboursement des obligations (V) | | | | | | |
| | Ecart de conversion actif (VI) | | | | | | |
| | TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI) | 2 219 502 | | 2 219 502 | | 2 219 502 | |

(1) Doit être au bail
(2) Doit être à moins d'un an
(3) Doit être à plus d'un an

Dossier N° CLUBST en Euros.

A FIERE ET ASSOCIES

STELAIR RENDEMENT
75008 PARIS

Page : 2

BILAN PASSIF

| PASSIF | | Exercice N 31/12/2021 | Exercice N-1 11 | Ecart N / N-1 | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|---|--|
| | | | | Euros | % | |
| CAPITAUX PROPRES | Capital (Dont versé : 37 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation | 37 000 | | 37 000 | | |
| | Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves | | | | | |
| | Report à nouveau | | | | | |
| | Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte) | 0 | | 0 | | |
| | Subventions d'investissement Provisions réglementées | | | | | |
| | Total I | 37 000 | | 37 000 | | |
| | AUTRES FONDS PROPRES | Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées | | | | |
| | | Total II | | | | |
| | PROVISIONS | Provisions pour risques Provisions pour charges | | | | |
| | | Total III | | | | |
| DETTES (I) | Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses | 1 918 440 | | 1 918 440 | | |
| | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | | | | |
| | Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales | 51 250 | | 51 250 | | |
| | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes | | | | | |
| | Total IV | 2 182 502 | | 2 182 502 | | |
| | Comptes de Régularisation | Produits constatés d'avance (1) | | | | |
| | | Total V | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V) | | 2 219 502 | | 2 219 502 | | |

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

264 062

Dossier N° CLUBST en Euros.

A FIERE ET ASSOCIES

STELAIR RENDEMENT
75008 PARIS

Page : 3

COMPTE DE RESULTAT

| | Exercice N 31/12/2021 11 | | | Exercice N-1 | Ecart N / N-1 | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|---------|--------------|---------------|---|
| | France | Exportation | Total | | Euros | % |
| Produits d'exploitation (1) | | | | | | |
| Ventes de marchandises | | | | | | |
| Production vendue de biens | | | | | | |
| Production vendue de services | 199 320 | | 199 320 | | 199 320 | |
| Chiffre d'affaires NET | 199 320 | | 199 320 | | 199 320 | |
| Production stockée | | | | | | |
| Production immobilisée | | | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | | | |
| Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges | | | | | | |
| Autres produits | | | 0 | | 0 | |
| Total des Produits d'exploitation (I) | | | 199 320 | | 199 320 | |
| Charges d'exploitation (2) | | | | | | |
| Achats de marchandises | | | | | | |
| Variation de stock (marchandises) | | | | | | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements | | | | | | |
| Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements) | | | | | | |
| Autres achats et charges externes * | | | 235 355 | | 235 355 | |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | | | | |
| Salaires et traitements | | | | | | |
| Charges sociales | | | | | | |
| Dotations aux amortissements et dépréciations | | | | | | |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | | | | |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | | | | | |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | | | | | | |
| Dotations aux provisions | | | | | | |
| Autres charges | | | | | | |
| Total des Charges d'exploitation (II) | | | 235 355 | | 235 355 | |
| 1 - Résultat d'exploitation (I-II) | | | 36 034 | | 36 034 | |
| Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun | | | | | | |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III) | | | | | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV) | | | | | | |

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

Dossier N° CLUBST en Euros.

A FIERE ET ASSOCIES

STELAIR RENDEMENT
75008 PARIS

Page : 4

COMPTE DE RESULTAT

| | Exercice N | | Exercice N-1 | Ecart N / N-1 | |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|----|--------------|---------------|---|
| | 31/12/2021 | 11 | | Euros | % |
| Produits financiers | | | | | |
| Produits financiers de participations (3) | | | | | |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) | | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés (3) | 111 847 | | | 111 847 | |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges | | | | | |
| Différences positives de change | | | | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | | |
| Total V | 111 847 | | | 111 847 | |
| Charges financières | | | | | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | | | |
| Intérêts et charges assimilées (4) | 75 812 | | | 75 812 | |
| Différences négatives de change | | | | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | | |
| Total VI | 75 812 | | | 75 812 | |
| 2. Résultat financier (V-VI) | 36 034 | | | 36 034 | |
| 3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI) | 0 | | | 0 | |
| Produits exceptionnels | | | | | |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | | | | |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | | | | | |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges | | | | | |
| Total VII | | | | | |
| Charges exceptionnelles | | | | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | | | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | | | | | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | | | |
| Total VIII | | | | | |
| 4. Résultat exceptionnel (VII-VIII) | | | | | |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) | | | | | |
| Impôts sur les bénéfices (X) | | | | | |
| Total des produits (I+III+V+VII) | 311 167 | | | 311 167 | |
| Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 311 167 | | | 311 167 | |
| 5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges) | 0 | | | 0 | |

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

Dossier N° CLUBST en Euros.

A FIERE ET ASSOCIES

STELAIR RENDEMENT
75008 PARIS

ANNEXE

SOMMAIRE

| | page |
|-----------------------------------------------------|------|
| Faits caractéristiques de l'exercice | 5 |
| Evènements significatifs postérieurs à la clôture | 5 |
| - REGLES ET METHODES COMPTABLES | |
| Principes et conventions générales | 5 |
| - COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN | |
| Etat des échéances des créances et des dettes | 6 |
| Composition du capital social | 6 |
| Evaluation des créances et des dettes | 6 |
| Evaluation des valeurs mobilières de placement | 6 |

NA = Non Applicable NS = Non significative

ANNEXE

Exercice du 25/02/2021 au 31/12/2021

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 2 219 501.95 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 199 320.00 Euros et dégageant un bénéfice de 0.16 Euros.

L'exercice a une durée de 11 mois, couvrant la période du 25/02/2021 au 31/12/2021.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La société a été constituée le 25 février 2021 ; il s'agit du premier exercice qui s'étend sur une durée de 10 mois.

Le capital de 1.000 lors de la constitution a été porté à 37.000 euros par décision de l'associé unique en date du 23 novembre 2021.

Il a été procédé à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum de 7.999.999 euros, souscrit à hauteur de 1.919.180 euros au 31 décembre 2021.

La société n'est pas impactée par la situation sanitaire liée au Covid19.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

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

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est

ANNEXE

Exercice du 25/02/2021 au 31/12/2021

la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -
Etat des échéances des créances et des dettes

| Etat des créances | Montant brut | A 1 an au plus | A plus d'1 an |
|----------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Autres créances clients | 27 000 | 27 000 | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | 7 898 | 7 898 | |
| TOTAL | 34 898 | 34 898 | |

| Etat des dettes | Montant brut | A 1 an au plus | De 1 à 5 ans | A plus de 5 ans |
|----------------------------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|
| Autres emprunts obligataires | 1 918 440 | | 1 918 440 | |
| Emprunts et dettes financières divers | 75 812 | 75 812 | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 51 250 | 51 250 | | |
| Groupe et associés | 137 000 | 137 000 | | |
| TOTAL | 2 182 502 | 264 062 | 1 918 440 | |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | 1 918 440 | | | |

Composition du capital social

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

| Différentes catégories de titres | Valeurs nominales en euros | Nombre de titres | | | |
|----------------------------------|----------------------------|------------------|--------|------------|--------|
| | | Au début | Créés | Remboursés | En fin |
| ACTIONS | 1.0000 | | 37 000 | | 37 000 |

Evaluation des créances et des dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Evaluation des valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

STELAIR RENDEMENT
 75008 PARIS

Page : 7

DETAIL BILAN ACTIF

| ACTIF | Exercice N | | Exercice N-1 | |
|--------------------------------------|------------|-----------|---------------|---|
| | 31/12/2021 | 11 | | |
| | | | Ecart N / N-1 | |
| | | | Euros | % |
| Total II | | | | |
| CLIENTS ET COMPTES RATTACHES | | 27 000 | 27 000 | |
| 41810000 CLIENTS, FACTURES A ETABLIR | | 27 000 | 27 000 | |
| AUTRES CREANCES | | 7 898 | 7 898 | |
| 44566000 TVA DEDUCTIBLE | | 5 361 | 5 361 | |
| 44586000 TVA S/FRES NON PARVENUES | | 2 537 | 2 537 | |
| VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT | | 1 946 000 | 1 946 000 | |
| 50610400 LE PRE | | 200 000 | 200 000 | |
| 50610500 SOUSCR BRUNET | | 94 000 | 94 000 | |
| 50610600 GERANIUMS 2 | | 72 000 | 72 000 | |
| 50610700 OS LES GETS 24 | | 100 000 | 100 000 | |
| 50610800 OS LILLE | | 100 000 | 100 000 | |
| 50610900 OS SAINT NICOLAS | | 140 000 | 140 000 | |
| 50611000 OS KLEE DE SI | | 235 000 | 235 000 | |
| 50611200 OS NSP INVEST | | 35 000 | 35 000 | |
| 50611500 HTC B INVEST - BLEUETS | | 100 000 | 100 000 | |
| 50611600 LA BAREILLE | | 80 000 | 80 000 | |
| 50611700 LE SAVOY | | 160 000 | 160 000 | |
| 50611800 KENNEDY | | 110 000 | 110 000 | |
| 50611900 SCN INVEST CHAMPIONNET | | 270 000 | 270 000 | |
| 50612100 REPUBLIQUE | | 50 000 | 50 000 | |
| 50612200 PALMERAIE | | 200 000 | 200 000 | |
| DISPONIBILITES | | 238 604 | 238 604 | |
| 51210000 QONTO | | 171 237 | 171 237 | |
| 51880000 INTERETS COURUS A RECEVOIR | | 67 367 | 67 367 | |
| Total III | | 2 219 502 | 2 219 502 | |
| TOTAL GENERAL | | 2 219 502 | 2 219 502 | |

STELAIR RENDEMENT
 75008 PARIS

Page : 8

DETAIL BILAN PASSIF

| PASSIF | Exercice N 31/12/2021 | Exercice N-1 11 | Ecart N / N-1 | |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------|---------------|---|
| | | | Euros | % |
| CAPITAL | 37 000 | | 37 000 | |
| 10130000 CAPITAL | 37 000 | | 37 000 | |
| RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte) | 0 | | 0 | |
| Total I | 37 000 | | 37 000 | |
| AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES | 1 918 440 | | 1 918 440 | |
| 16300000 EMPRUNT OBLIGATAIRE | 1 918 440 | | 1 918 440 | |
| EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES | 212 812 | | 212 812 | |
| 16880000 INTERETS COURUS S/EMPRUNTS | 75 812 | | 75 812 | |
| 45500000 STELAIR | 137 000 | | 137 000 | |
| DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES | 51 250 | | 51 250 | |
| 40100000 FOURNISSEURS | 36 027 | | 36 027 | |
| 40810000 FOURNISSEURS, FRES NON PARV | 15 223 | | 15 223 | |
| Total IV | 2 182 502 | | 2 182 502 | |
| TOTAL GENERAL | 2 219 502 | | 2 219 502 | |

STELAIR RENDEMENT
75008 PARIS

Page : 9

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

| | Exercice N 31/12/2021 | Exercice N-1 11 | Ecart N / N-1 | |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------|---------------|---|
| | | | Euros | % |
| PRODUCTION VENDUE DE SERVICES | 199 320 | | 199 320 | |
| 70600000 PRESTATIONS | 167 760 | | 167 760 | |
| 70610000 DROITS ENTREE | 4 560 | | 4 560 | |
| 70810000 REFACTURATIONS | 27 000 | | 27 000 | |
| Chiffre d'affaires NET | 199 320 | | 199 320 | |
| AUTRES PRODUITS | 0 | | 0 | |
| 75800000 PRODUITS DIVERS DE GESTION | 0 | | 0 | |
| Total des Produits d'exploitation | 199 320 | | 199 320 | |
| AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES | 235 355 | | 235 355 | |
| 60410000 ACHATS PRESTATIONS | 230 061 | | 230 061 | |
| 61310000 LOYER | 138 | | 138 | |
| 62260000 HONORAIRES | 3 500 | | 3 500 | |
| 62270000 FRAIS D'ACTES | 1 138 | | 1 138 | |
| 62560000 MISSIONS, DEPLACEMENTS | 56 | | 56 | |
| 62700000 FRAIS BANCAIRES | 461 | | 461 | |
| Total des Charges d'exploitation | 235 355 | | 235 355 | |
| Résultat d'exploitation | 36 034 | | 36 034 | |
| AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES | 111 847 | | 111 847 | |
| 76400000 INTERETS OBLIGATIONS | 111 847 | | 111 847 | |
| Total des Produits financiers | 111 847 | | 111 847 | |
| INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES | 75 812 | | 75 812 | |
| 66116100 INTERETS EMPRUNTS OBLIGATAIRES | 75 812 | | 75 812 | |
| Total des Charges financières | 75 812 | | 75 812 | |
| Résultat financier | 36 034 | | 36 034 | |
| Résultat courant avant impôts | 0 | | 0 | |
| Total des produits | 311 167 | | 311 167 | |
| Total des charges | 311 167 | | 311 167 | |
| Bénéfice ou perte (Produits - Charges) | 0 | | 0 | |

STELAIR RENDEMENT
75008 PARIS

Page : 10

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

| | Exercice N | | Exercice N-1 | | Ecart N / N-1 | |
|-------------------------------------------------------------|------------|--------|--------------|------|---------------|---|
| | 31/12/2021 | % CA | | % CA | Euros | % |
| Ventes marchandises + Production | 199 320 | 100,00 | | | 199 320 | |
| + Ventes de marchandises | | | | | | |
| - Coût d'achat des marchandises vendues | | | | | | |
| Marge commerciale | | | | | | |
| + Production vendue | 199 320 | 100,00 | | | 199 320 | |
| + Production stockée ou déstockage | | | | | | |
| + Production immobilisée | | | | | | |
| Production de l'exercice | 199 320 | 100,00 | | | 199 320 | |
| - Matières premières, approvisionnements consommés | | | | | | |
| - Sous traitance directe | 230 061 | 115,42 | | | 230 061 | |
| Marge brute de production | 30 741 | 15,42 | | | 30 741 | |
| Marge brute globale | 30 741 | 15,42 | | | 30 741 | |
| - Autres achats + charges externes | 5 293 | 2,66 | | | 5 293 | |
| Valeur ajoutée | 36 035 | 18,08 | | | 36 035 | |
| + Subventions d'exploitation | | | | | | |
| - Impôts, taxes et versements assimilés | | | | | | |
| - Salaires du personnel | | | | | | |
| - Charges sociales du personnel | | | | | | |
| Excédent brut d'exploitation | 36 035 | 18,08 | | | 36 035 | |
| + Autres produits de gestion courante | 0 | | | | 0 | |
| - Autres charges de gestion courante | | | | | | |
| + Reprises amortissements provisions, transferts de charges | | | | | | |
| - Dotations aux amortissements | | | | | | |
| - Dotations aux provisions | | | | | | |
| Résultat d'exploitation | 36 034 | 18,08 | | | 36 034 | |
| + Quotes parts de résultat sur opérations en commun | | | | | | |
| + Produits financiers | 111 847 | 56,11 | | | 111 847 | |
| - Charges financières | 75 812 | 38,04 | | | 75 812 | |
| Résultat courant | 0 | | | | 0 | |
| + Produits exceptionnels | | | | | | |
| - Charges exceptionnelles | | | | | | |
| Résultat exceptionnel | | | | | | |
| - Impôt sur les bénéfices | | | | | | |
| - Participation des salariés | | | | | | |
| Résultat NET | 0 | | | | 0 | |

Dossier N° CLUBST en Euros.

A FIERE ET ASSOCIES

- **Comptes annuels 2022 de Stelair Rendement**

A.FIERE & Associés

*Expert-comptable
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie régionale de Paris*

STELAIR RENDEMENT

10 Rue du Colisée
75008 PARIS

COMPTES ANNUELS

Exercice clos le **31 décembre 2022**

54 / 56 avenue Hoche – 75008 PARIS – Tél. 06 07 51 60 16

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite à Paris au capital de 50 000 euros
TVA FR 87381509561 - RCS Paris B 381509561



STELAIR RENDEMENT

COMPTES ANNUELS au 31 décembre 2022

| | Pages |
|----------------------------------|-------|
| Attestation des comptes | |
| Comptes annuels | |
| Bilan actif | 1 |
| Bilan passif | 2 |
| Compte de résultat | 3 |
| Annexe | 5 |
| Détail du bilan actif | 7 |
| Détail du bilan passif | 8 |
| Détail du compte de résultat | 9 |
| Soldes intermédiaires de gestion | 10 |

DocuSign Envelope ID: 9CC06DC9-C3AC-4555-908B-B2488745824B

ATTESTATION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

STELAIR RENDEMENT

10 Rue du Colisée
75008 PARIS

relatifs à l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

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

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

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

| | |
|----------------------------|-----------------|
| ▪ Total du bilan : | 2.418.248 euros |
| ▪ Chiffre d'affaires : | 13.455 euros |
| ▪ Résultat net comptable : | 22.434 euros |

Fait à Paris le 19 mars 2023

Antoine FIERE
Expert-comptable

DocuSigned by:
ANTOINE FIERE
C3CFBED50CFF4AF...

BILAN ACTIF

| ACTIF | | Exercice N 31/12/2022 12 | | | Exercice N-1 31/12/2021 11 | | |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|-----------|-------------------------------|---------------|--------|
| | | Brut | Amortissements et dépréciations (à déduire) | Net | Net | Ecart N / N-1 | |
| | | | | | | Euros | % |
| | Capital souscrit non appelé (I) | | | | | | |
| ACTIF IMMOBILISÉ | Immobilisations incorporelles | | | | | | |
| | Frais d'établissement | | | | | | |
| | Frais de développement | | | | | | |
| | Concessions, brevets et droits similaires | | | | | | |
| | Fonds commercial (1) | | | | | | |
| | Autres immobilisations incorporelles | | | | | | |
| | Avances et acomptes | | | | | | |
| | Immobilisations corporelles | | | | | | |
| | Terrains | | | | | | |
| | Constructions | | | | | | |
| | Installations techniques, matériel et outillage | | | | | | |
| | Autres immobilisations corporelles | | | | | | |
| | Immobilisations en cours | | | | | | |
| Avances et acomptes | | | | | | | |
| Immobilisations financières (2) | | | | | | | |
| Participations mises en équivalence | | | | | | | |
| Autres participations | | | | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | | | | |
| Prêts | | | | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | | | | |
| | Total II | | | | | | |
| ACTIF CIRCULANT | Stocks et en cours | | | | | | |
| | Matières premières, approvisionnements | | | | | | |
| | En-cours de production de biens | | | | | | |
| | En-cours de production de services | | | | | | |
| | Produits intermédiaires et finis | | | | | | |
| | Marchandises | | | | | | |
| | Avances et acomptes versés sur commandes | | | | | | |
| | Créances (3) | | | | | | |
| | Clients et comptes rattachés | 5 400 | | 5 400 | 27 000 | 21 600 | 80.00 |
| | Autres créances | 16 948 | | 16 948 | 7 898 | 9 050 | 114.59 |
| Capital souscrit - appelé, non versé | | | | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 2 005 580 | | 2 005 580 | 1 946 000 | 59 580 | 3.06 | |
| Disponibilités | 390 320 | | 390 320 | 238 604 | 151 716 | 63.58 | |
| Charges constatées d'avance (3) | | | | | | | |
| | Total III | 2 418 248 | | 2 418 248 | 2 219 502 | 198 746 | 8.95 |
| Comptes de Régularisation | Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV) | | | | | | |
| | Primes de remboursement des obligations (V) | | | | | | |
| | Ecart de conversion actif (VI) | | | | | | |
| | TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI) | 2 418 248 | | 2 418 248 | 2 219 502 | 198 746 | 8.95 |

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

STELAIR RENDEMENT
 75008 PARIS

Page : 2

BILAN PASSIF

| | | Exercice N 31/12/2022 | Exercice N-1 31/12/2021 | Ecart N / N-1 | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|-------|--|
| | | | | Euros | % | |
| PASSIF | | | | | | |
| CAPITAUX PROPRES | Capital (Dont versé : 37 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation | 37 000 | 37 000 | | | |
| | Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves | | | | | |
| | Report à nouveau | 0 | | 0 | | |
| | Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte) | 22 434 | 0 | 22 434 | NS | |
| | Subventions d'investissement Provisions réglementées | | | | | |
| | Total I | 59 434 | 37 000 | 22 434 | 60.63 | |
| | AUTRES FONDS PROPRES | Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées | | | | |
| | | Total II | | | | |
| | PROVISIONS | Provisions pour risques Provisions pour charges | | | | |
| | | Total III | | | | |
| DETTES (1) | Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses | 2 135 340 | 1 918 440 | 216 900 | 11.31 | |
| | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | | | | |
| | Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales | 47 821 10 430 | 51 250 | 3 428 10 430 | 6.69 | |
| | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes | | | | | |
| | Total IV | 2 358 814 | 2 182 502 | 176 312 | 8.08 | |
| | Comptes de Régularisation Produits constatés d'avance (1) | | | | | |
| | Ecarts de conversion passif (V) | | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V) | | 2 418 248 | 2 219 502 | 198 746 | 8.95 | |

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an 2 358 814 264 062

STELAIR RENDEMENT
75008 PARIS

Page : 3

COMPTE DE RESULTAT

| | Exercice N 31/12/2022 12 | | | Exercice N-1 31/12/2021 11 | | Ecart N / N-1 | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|--------|----------------------------|--|---------------|--------|
| | France | Exportation | Total | | | Euros | % |
| Produits d'exploitation (1) | | | | | | | |
| Ventes de marchandises | | | | | | | |
| Production vendue de biens | | | | | | | |
| Production vendue de services | 13 455 | | 13 455 | 199 320 | | 185 865 | 93,25 |
| Chiffre d'affaires NET | 13 455 | | 13 455 | 199 320 | | 185 865 | 93,25 |
| Production stockée | | | | | | | |
| Production immobilisée | | | | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | | | | |
| Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges | | | | | | | |
| Autres produits | | | | 0 | | 0 | 100,00 |
| Total des Produits d'exploitation (I) | | | 13 455 | 199 320 | | 185 865 | 93,25 |
| Charges d'exploitation (2) | | | | | | | |
| Achats de marchandises | | | | | | | |
| Variation de stock (marchandises) | | | | | | | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements | | | | | | | |
| Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements) | | | | | | | |
| Autres achats et charges externes * | | | 45 520 | 235 355 | | 189 835 | 80,66 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | | | | | |
| Salaires et traitements | | | | | | | |
| Charges sociales | | | | | | | |
| Dotations aux amortissements et dépréciations | | | | | | | |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | | | | | |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | | | | | | |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | | | | | | | |
| Dotations aux provisions | | | | | | | |
| Autres charges | | | | | | | |
| Total des Charges d'exploitation (II) | | | 45 520 | 235 355 | | 189 835 | 80,66 |
| 1 - Résultat d'exploitation (I-II) | | | 32 065 | 36 034 | | 3 970 | 11,02 |
| Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun | | | | | | | |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III) | | | | | | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV) | | | | | | | |

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

Dossier N° CLUBST en Euros.

A FIERE ET ASSOCIES

COMPTE DE RESULTAT

| | Exercice N | | Exercice N-1 | | Ecart N / N-1 | |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|----|--------------|----|---------------|-------|
| | 31/12/2022 | 12 | 31/12/2021 | 11 | Euros | % |
| Produits financiers | | | | | | |
| Produits financiers de participations (3) | | | | | | |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) | | | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés (3) | 201 461 | | 111 847 | | 89 615 | 80.12 |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges | | | | | | |
| Différences positives de change | | | | | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | | | |
| Total V | 201 461 | | 111 847 | | 89 615 | 80.12 |
| Charges financières | | | | | | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | | | | |
| Intérêts et charges assimilées (4) | 143 004 | | 75 812 | | 67 192 | 88.63 |
| Différences négatives de change | | | | | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | | | |
| Total VI | 143 004 | | 75 812 | | 67 192 | 88.63 |
| 2. Résultat financier (V-VI) | 58 457 | | 36 034 | | 22 423 | 62.23 |
| 3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI) | 26 393 | | 0 | | 26 393 | NS |
| Produits exceptionnels | | | | | | |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | | | | | |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | | | | | | |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges | | | | | | |
| Total VII | | | | | | |
| Charges exceptionnelles | | | | | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | | | | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | | | | | | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | | | | |
| Total VIII | | | | | | |
| 4. Résultat exceptionnel (VII-VIII) | | | | | | |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) | | | | | | |
| Impôts sur les bénéfices (X) | 3 959 | | | | 3 959 | |
| Total des produits (I+III+V+VII) | 214 916 | | 311 167 | | 96 251 | 30.93 |
| Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 192 483 | | 311 167 | | 118 684 | 38.14 |
| 5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges) | 22 434 | | 0 | | 22 434 | NS |

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

STELAIR RENDEMENT
75008 PARIS**ANNEXE****SOMMAIRE**

| | page |
|-----------------------------------------------------|------|
| Faits caractéristiques de l'exercice | 5 |
| Événements significatifs postérieurs à la clôture | 5 |
| - REGLES ET METHODES COMPTABLES | |
| Principes et conventions générales | 5 |
| - COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN | |
| Etat des échéances des créances et des dettes | 6 |
| Composition du capital social | 6 |
| Évaluation des créances et des dettes | 6 |
| Évaluation des valeurs mobilières de placement | 6 |

NA = Non Applicable NS = Non significative

C. 10/2023/01/01

STELAIR RENDEMENT
75008 PARIS

Page 5

ANNEXE

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 2 418 248,00 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 13 455,00 Euros et dégageant un bénéfice de 22 433,80 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-101)

Principes et conventions générales

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

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

STELAIR RENDEMENT
 75008 PARIS

Page 6

ANNEXE

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -
Etat des échéances des créances et des dettes

| Etat des créances | | Montant brut | A 1 an au plus | A plus d'1 an |
|----------------------------|--|--------------|----------------|---------------|
| Autres créances clients | | 14 000 | 14 000 | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | | 1 000 | 1 000 | |
| Débiteurs divers | | 1 000 | 1 000 | |
| TOTAL | | 16 000 | 16 000 | |

| Etat des dettes | | Montant brut | A 1 an au plus | De 1 à 5 ans | A plus de 5 ans |
|---------------------------------------|--|--------------|----------------|--------------|-----------------|
| Autres emprunts obligataires | | 1 121 24 | | 1 121 24 | |
| Emprunts et dettes financières divers | | 1 121 24 | 1 121 24 | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | | 41 111 | 41 111 | | |
| Impôts sur les bénéfices | | 1 000 | 1 000 | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | | 8 411 | 8 411 | | |
| Groupe et associés | | 1 000 | 1 000 | | |
| TOTAL | | 2 394 000 | 2 394 000 | 1 121 24 | |

| | |
|-----------------------------------------|----------|
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | 1 121 24 |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | 1 000 |

Composition du capital social

(PCG Art. 831-1 et 832-13)

| Différentes catégories de titres | Valeurs nominales en euros | Nombre de titres | | | |
|----------------------------------|----------------------------|------------------|-------|------------|--------|
| | | Au début | Créés | Remboursés | En fin |
| ACTIONS | 1 000 | | 1 000 | | 1 000 |

Evaluation des créances et des dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Evaluation des valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode FIFO (premier entré, premier sorti).

STELAIR RENDEMENT
75008 PARIS

Page : 7

DETAIL BILAN ACTIF

| ACTIF | Exercice N 31/12/2022 12 | Exercice N-1 31/12/2021 11 | Ecart N / N-1 | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|--------|
| | | | Euros | % |
| Total II | | | | |
| CLIENTS ET COMPTES RATTACHES | 5 400 | 27 000 | 21 600 | 80.00 |
| 41100000 CLIENTS | 5 400 | | 5 400 | |
| 41810000 CLIENTS, FACTURES A ETABLIR | | 27 000 | 27 000 | 100.00 |
| AUTRES CREANCES | 16 948 | 7 898 | 9 050 | 114.59 |
| 40100000 FOURNISSEURS | 120 | | 120 | |
| 44566000 TVA DEDUCTIBLE | 11 078 | 5 361 | 5 717 | 106.65 |
| 44586000 TVA S/FRES NON PARVENUES | 5 750 | 2 537 | 3 213 | 126.64 |
| VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT | 2 005 580 | 1 946 000 | 59 580 | 3.06 |
| 50610400 LE PRE | 200 000 | 200 000 | | |
| 50610500 SOUSCR BRUNET | | 94 000 | 94 000 | 100.00 |
| 50610600 GERANIUMS 2 | 72 000 | 72 000 | | |
| 50610700 OS LES GETS 24 | | 100 000 | 100 000 | 100.00 |
| 50610800 OS LILLE | 100 000 | 100 000 | | |
| 50610900 OS SAINT NICOLAS | 140 000 | 140 000 | | |
| 50611000 OS KLEE DE SI | | 235 000 | 235 000 | 100.00 |
| 50611200 OS NSP INVEST | | 35 000 | 35 000 | 100.00 |
| 50611500 HTC B INVEST - BLEUETS | | 100 000 | 100 000 | 100.00 |
| 50611600 LA BAREILLE | | 80 000 | 80 000 | 100.00 |
| 50611700 LE SAVOY | 110 000 | 160 000 | 50 000 | 31.25 |
| 50611800 KENNEDY | 110 000 | 110 000 | | |
| 50611900 SCN INVEST CHAMPIONNET | 270 000 | 270 000 | | |
| 50612100 REPUBLIQUE | 50 000 | 50 000 | | |
| 50612200 PALMERAIE | 200 000 | 200 000 | | |
| 50612500 LE FAVRE | 50 380 | | 50 380 | |
| 50612600 COLBERT | 150 000 | | 150 000 | |
| 50612700 LES ANGLIS | 28 200 | | 28 200 | |
| 50612800 LA DEMEURE TOSCANE | 150 000 | | 150 000 | |
| 50612900 ALLURE | 150 000 | | 150 000 | |
| 50613000 SAMAVAR ET FULL INVEST | 200 000 | | 200 000 | |
| 50613100 EPONA BALTIS | 25 000 | | 25 000 | |
| DISPONIBILITES | 390 320 | 238 604 | 151 716 | 63.58 |
| 51210000 QONTO | 182 834 | 171 237 | 11 598 | 6.77 |
| 51880000 INTERETS COURUS A RECEVOIR | 207 485 | 67 367 | 140 118 | 207.99 |
| Total III | 2 418 248 | 2 219 502 | 198 746 | 8.95 |
| TOTAL GENERAL | 2 418 248 | 2 219 502 | 198 746 | 8.95 |

STELAIR RENDEMENT
75008 PARIS

Page : 8

DETAIL BILAN PASSIF

| PASSIF | Exercice N 31/12/2022 12 | Exercice N-1 31/12/2021 11 | Ecart N / N-1 | |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|--------|
| | | | Euros | % |
| CAPITAL | 37 000 | 37 000 | | |
| 10130000 CAPITAL | 37 000 | 37 000 | | |
| REPORT A NOUVEAU | 0 | | 0 | |
| 12000000 RÉSULTAT | 0 | | 0 | |
| RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte) | 22 434 | 0 | 22 434 | NS |
| Total I | 59 434 | 37 000 | 22 434 | 60.63 |
| AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES | 2 135 340 | 1 918 440 | 216 900 | 11.31 |
| 16300000 EMPRUNT OBLIGATAIRE | 2 135 340 | 1 918 440 | 216 900 | 11.31 |
| EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES | 165 223 | 212 812 | 47 589 | 22.36 |
| 16880000 INTERETS COURUS S/EMPRUNTS | 135 223 | 75 812 | 59 411 | 78.37 |
| 45500000 STELAIR | 30 000 | 137 000 | 107 000 | 78.10 |
| DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES | 47 821 | 51 250 | 3 428 | 6.69 |
| 40100000 FOURNISSEURS | 13 320 | 36 027 | 22 707 | 63.03 |
| 40810000 FOURNISSEURS, FRES NON PARV | 34 501 | 15 223 | 19 278 | 126.64 |
| DETTES FISCALES ET SOCIALES | 10 430 | | 10 430 | |
| 44400000 ETAT.IS | 3 959 | | 3 959 | |
| 44570000 TVA COLLECTEE 20% | 6 471 | | 6 471 | |
| Total IV | 2 358 814 | 2 182 502 | 176 312 | 8.08 |
| TOTAL GENERAL | 2 418 248 | 2 219 502 | 198 746 | 8.95 |

STELAIR RENDEMENT
75008 PARIS

Page : 9

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

| | Exercice N 31/12/2022 12 | Exercice N-1 31/12/2021 11 | Ecart N / N-1 | |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|--------|
| | | | Euros | % |
| PRODUCTION VENDUE DE SERVICES | 13 455 | 199 320 | 185 865 | 93.25 |
| 70600000 PRESTATIONS | 5 355 | 167 760 | 162 405 | 96.81 |
| 70610000 DROITS ENTREE | 8 100 | 4 560 | 3 540 | 77.63 |
| 70810000 REFACTURATIONS | | 27 000 | 27 000 | 100.00 |
| Chiffre d'affaires NET | 13 455 | 199 320 | 185 865 | 93.25 |
| AUTRES PRODUITS | | 0 | 0 | 100.00 |
| 75800000 PRODUITS DIVERS DE GESTION | | 0 | 0 | 100.00 |
| Total des Produits d'exploitation | 13 455 | 199 320 | 185 865 | 93.25 |
| AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES | 45 520 | 235 355 | 189 835 | 80.66 |
| 60410000 ACHATS PRESTATIONS | 39 670 | 230 061 | 190 391 | 82.76 |
| 60640000 FOURNITURES ADMINISTRATIVES | 377 | | 377 | |
| 61310000 LOYER | 288 | 138 | 150 | 108.79 |
| 61400000 CHARGES LOCATIVES | 144 | | 144 | |
| 62260000 HONORAIRES | 4 550 | 3 500 | 1 050 | 30.00 |
| 62270000 FRAIS D'ACTES | 318 | 1 138 | 820 | 72.07 |
| 62560000 MISSIONS, DEPLACEMENTS | | 56 | 56 | 100.00 |
| 62700000 FRAIS BANCAIRES | 173 | 461 | 288 | 62.54 |
| Total des Charges d'exploitation | 45 520 | 235 355 | 189 835 | 80.66 |
| Résultat d'exploitation | 32 065 | 36 034 | 3 970 | 11.02 |
| AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES | 201 461 | 111 847 | 89 615 | 80.12 |
| 76400000 INTERETS OBLIGATIONS | 201 461 | 111 847 | 89 615 | 80.12 |
| Total des Produits financiers | 201 461 | 111 847 | 89 615 | 80.12 |
| INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES | 143 004 | 75 812 | 67 192 | 88.63 |
| 66116100 INTERETS EMPRUNTS OBLIGATAIRES | 143 004 | 75 812 | 67 192 | 88.63 |
| Total des Charges financières | 143 004 | 75 812 | 67 192 | 88.63 |
| Résultat financier | 58 457 | 36 034 | 22 423 | 62.23 |
| Résultat courant avant impôts | 26 393 | 0 | 26 393 | NS |
| IMPOTS SUR LES BENEFICES | 3 959 | | 3 959 | |
| 69500000 | 3 959 | | 3 959 | |
| Total des produits | 214 916 | 311 167 | 96 251 | 30.93 |
| Total des charges | 192 483 | 311 167 | 118 684 | 38.14 |
| Bénéfice ou perte (Produits - Charges) | 22 434 | 0 | 22 434 | NS |

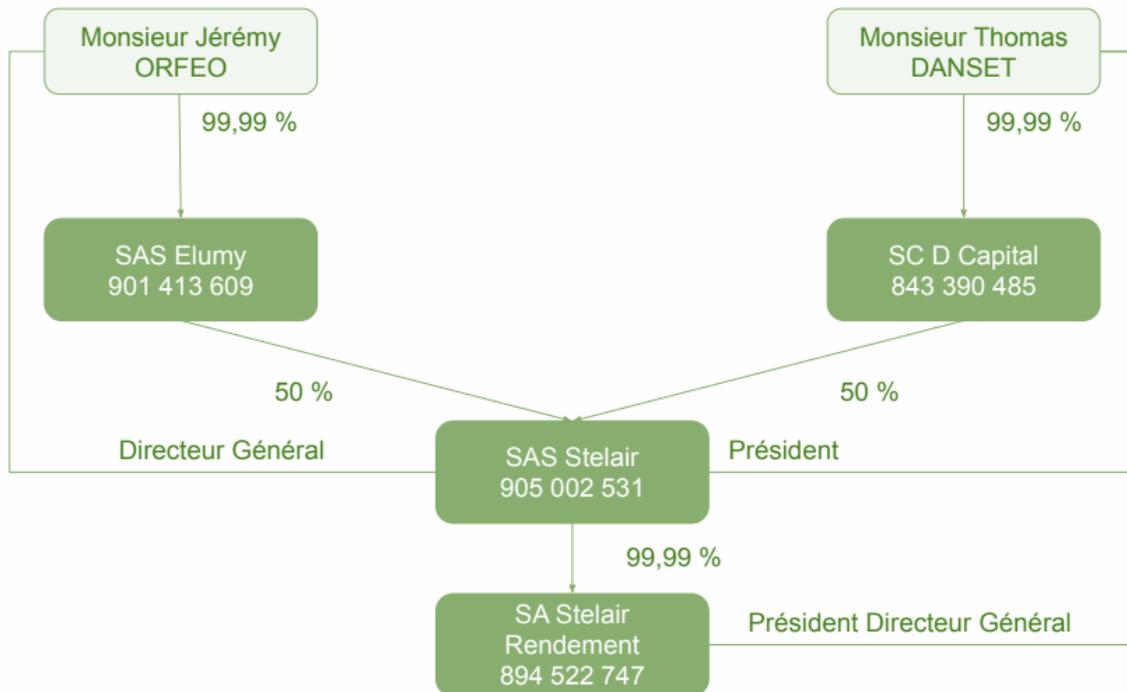
SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

| | Exercice N | | Exercice N-1 | | Ecart N / N-1 | |
|-------------------------------------------------------------|------------|--------|--------------|--------|---------------|--------|
| | 31/12/2022 | % CA | 31/12/2021 | % CA | Euros | % |
| Ventes marchandises + Production | 13 455 | 100.00 | 199 320 | 100.00 | 185 865 | 93.25 |
| + Ventes de marchandises | | | | | | |
| - Coût d'achat des marchandises vendues | | | | | | |
| Marge commerciale | | | | | | |
| + Production vendue | 13 455 | 100.00 | 199 320 | 100.00 | 185 865 | 93.25 |
| + Production stockée ou déstockage | | | | | | |
| + Production immobilisée | | | | | | |
| Production de l'exercice | 13 455 | 100.00 | 199 320 | 100.00 | 185 865 | 93.25 |
| - Matières premières, approvisionnements consommés | | | | | | |
| - Sous traitance directe | 39 670 | 294.84 | 230 061 | 115.42 | 190 391 | 82.76 |
| Marge brute de production | 26 215 | 194.84 | 30 741 | 15.42 | 4 526 | 14.72 |
| Marge brute globale | 26 215 | 194.84 | 30 741 | 15.42 | 4 526 | 14.72 |
| - Autres achats + charges externes | 5 849 | 43.47 | 5 293 | 2.66 | 556 | 10.51 |
| Valeur ajoutée | 32 065 | 238.31 | 36 035 | 18.08 | 3 970 | 11.02 |
| + Subventions d'exploitation | | | | | | |
| - Impôts, taxes et versements assimilés | | | | | | |
| - Salaires du personnel | | | | | | |
| - Charges sociales du personnel | | | | | | |
| Excédent brut d'exploitation | 32 065 | 238.31 | 36 035 | 18.08 | 3 970 | 11.02 |
| + Autres produits de gestion courante | | | 0 | | 0 | 100.00 |
| - Autres charges de gestion courante | | | | | | |
| + Reprises amortissements provisions, transferts de charges | | | | | | |
| - Dotations aux amortissements | | | | | | |
| - Dotations aux provisions | | | | | | |
| Résultat d'exploitation | 32 065 | 238.31 | 36 034 | 18.08 | 3 970 | 11.02 |
| + Quotes parts de résultat sur opérations en commun | | | | | | |
| + Produits financiers | 201 461 | NS | 111 847 | 56.11 | 89 615 | 80.12 |
| - Charges financières | 143 004 | NS | 75 812 | 38.04 | 67 192 | 88.63 |
| Résultat courant | 26 393 | 196.16 | 0 | | 26 393 | NS |
| + Produits exceptionnels | | | | | | |
| - Charges exceptionnelles | | | | | | |
| Résultat exceptionnel | | | | | | |
| - Impôt sur les bénéfices | 3 959 | 29.42 | | | 3 959 | |
| - Participation des salariés | | | | | | |
| Résultat NET | 22 434 | 166.73 | 0 | | 22 434 | NS |

ANNEXE 4 : Tableau de l'échéancier l'endettement de l'Émetteur sur 5 ans

| Date de remboursement | Somme de Montant remboursé |
|------------------------------|-----------------------------------|
| 2026 | 1 868 460 € |
| Avril | 1 080 000 € |
| Mai | 150 000 € |
| Juin | 100 000 € |
| Octobre | 367 700 € |
| Novembre | 24 700 € |
| Décembre | 146 060 € |
| 2027 | 525 880 € |
| Janvier | 49 980 € |
| Février | 10 000 € |
| Mars | 74 500 € |
| Avril | 68 600 € |
| Mai | 20 000 € |
| Août | 98 000 € |
| Septembre | 98 000 € |
| Octobre | 106 800 € |
| Total à rembourser | 2 394 340 € |

ANNEXE 5 : Organigramme du groupe auquel appartient l'Émetteur



ANNEXE 6 : Curriculum vitae des principaux membres de l'équipe de direction du Président de l'Emetteur

Thomas DANSET

Téléphone: 06.83.23.15.83
Mail: thomas@lapremierebrique.fr

Informations certifiées conformes
Thomas DANSET



Formation Académique

- 2018/2019** : Ecole des Avocats Rhône-Alpes (EDARA), Lyon
Membre de la Commission de Droit des Affaires
- 2016/2017** : EM LYON Business School, Lyon
Master Spécialisé en Ingénierie Financière
Mémoire : Blockchain et financement des entreprises
- 2014/2016** : Aix-Marseille Université, Aix-En-Provence
Diplôme Juriste Conseil d'Entreprise (DJCE)
Master 2 Ingénierie des Sociétés



Expériences Professionnelles

Depuis Décembre 2019 : Groupe Tamaris, Salon-de-Provence

Associé, 5 m€ de CA, 20 membres

- Gestion des actifs immobiliers en portefeuille, recherche de nouveaux biens et supervision des acquisitions
- Collaboration sur les dossiers de promotion immobilière
- En charge des aspects juridiques des filiales

Depuis Mars 2019 : La Première Brique, Lyon

Co-fondateur et Directeur Général, 10 membres

- Lancement opérationnel et commercial d'une Fintech de financement participatif immobilier
- Sourcing des porteurs de projets et des investisseurs
- Audits des porteurs de projets et des programmes immobiliers
- Structuration des investissements et rédaction de la documentation juridique propre à chaque opération

Avril-Septembre 2019 (6 mois) : Gibson Dunn & Crutcher, Paris

Département Finance

- Participation à des audits et à la rédaction de la documentation d'opérations de *restructuring* de haut de bilan
- Rédaction de documents de financement et de sûretés en français et en anglais
- Conseil à la croissance d'industriels et de start-up ouvrant leur capital

Septembre-Mars 2019 (6 mois) : My Money Bank, Paris La Défense

Département Corporate et M&A

- Supervision et rédaction de la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF)
- Secrétariat juridique des entités réglementées du groupe

Certifications

Certification AMF
TOEIC (895)
Sulitest RSE

Centres d'Intérêt

Humanitaire : 2012/2014
(4 mois) au Bénin dans un hôpital, responsable de la communication avec l'OMS

Non lucratif : EiC, participation active à des opérations de réflexion et de structuration de développement d'actions en faveur de l'innovation financière en Afrique

Voyages : Chine (Learning Trip EM LYON), États-Unis, principales capitales d'Europe, Bénin, Togo, Maghreb, Indonésie

JÉRÉMY ORFÉO

EXPERT EN PLACEMENT
FINANCIER ET
IMMOBILIER

Depuis près de 10 ans, j'accompagne mes clients dans la diversification de leur patrimoine pour les aider à améliorer la performance de leurs investissements.



ASSOCIE FONDATEUR



2019 - WEELIM.FR

Société de conseil en investissement financier
Orias N° 19004224

2021 - STELAIR

Stelair est un acteur indépendant qui structure et met en place des véhicules de financement obligataires dédiés aux professionnels de l'immobilier. Ces véhicules prennent la forme de solutions de placement accessibles aux clients des conseillers en gestion de patrimoine, Family office et banques privées.

DIPLÔMES

- **MASTER 2 :**
Finance, spécialité "Gestion de patrimoine"
- **MASTER 2 :**
Création et finance d'entreprise
- **CERTIFICATION AMF**

REVUE DE PRESSE

Challenges « *Periance : Halte aux idées reçues sur les SCPI !* »
- Interview Challenges.fr



« *Periance : les SCPI affichent leur résilience face à la crise !* » - Interview BFMTV.com



« *L'OPC est un placement plus risqué que la société civile de placement immobilier (SCPI), et il souffre souvent de la comparaison avec cette dernière* » souligne Jérémie Orféo - au sujet des OPC sur lemonde.fr



« *Focus sur la Pierre Papier* » - Interview Capital Magazine spécial placements

AUTRES



Membre du jury des victoires de la Pierre Papier - 2019 et 2020



Adhérent CNCGP (Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine)

ME CONTACTER

☎ 06 35 20 05 46

✉ j.orfeo@weelim.fr
🌐 www.weelim.fr

📍 France

ANNEXE 7 : Les éléments prévisionnels de l'Émetteur

 ○ **Compte de résultat prévisionnel de l'Émetteur**

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| <i>total sous gestion</i> | 2 385 278 | 4 885 278 | 9 885 278 | 19 885 278 | 34 885 278 |
| Intérêts courus sur fonds levée n-1 | 171 844 | 214 675 | 463 528 | 913 528 | 1 813 528 |
| Intérêts courus sur fonds levée n | 21 148 | 140 625 | 281 250 | 562 500 | 843 750 |
| CA | 192 992 | 355 300 | 744 778 | 1 476 028 | 2 657 278 |
| Frais de gestion Stelair SAS | 23 853 | 48 853 | 98 853 | 149 140 | 223 266 |
| Frais généraux | 9 928 | 12 850 | 16 348 | 22 263 | 28 369 |
| Tot charges | 33 781 | 61 703 | 115 200 | 171 402 | 251 635 |
| EBITDA | 159 211 | 293 597 | 629 578 | 1 304 625 | 2 405 643 |
| Intérêts | 150 105 | 276 344 | 560 719 | 1 129 469 | 2 048 219 |
| Résultat net | 9 106 | 17 253 | 68 858 | 175 156 | 357 423 |

 ○ **Tableau de flux de trésorerie prévisionnel de l'Émetteur**

| | 2022 | | 2023 | | | | 2024 | | | | 2025 | | | | 2026 | | | |
|------------------------------|----------------|-----------|-----------|------------|--------------|-----------|-----------|------------|--------------|-----------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|------------|
| | juillet-sept | oct-déc | janv-mars | avril-juin | juillet-sept | oct-déc | janv-mars | avril-juin | juillet-sept | oct-déc | janv-mars | avril-juin | juillet-sept | oct-déc | janv-mars | avril-juin | juillet-sept | oct-déc |
| Trésorerie à l'ouverture | | 80 000 | 77 518 | 185 053 | 142 484 | 250 020 | 308 702 | 799 690 | 733 084 | 942 822 | 1 053 707 | 2 046 836 | 1 916 745 | 2 347 374 | 2 628 863 | 3 742 413 | 2 882 743 | 3 152 543 |
| ENCAISSEMENT | | - | 673 248 | 673 248 | 673 248 | 673 248 | 1 620 075 | 1 620 075 | 1 620 075 | 1 620 075 | 3 529 944 | 3 529 944 | 3 529 944 | 3 529 944 | 5 806 507 | 5 806 507 | 5 806 507 | 5 806 507 |
| INVESTISSEMENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Montant levé n | 2 394 340,00 € | - | 625 000 | 625 000 | 625 000 | 625 000 | 1 250 000 | 1 250 000 | 1 250 000 | 1 250 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 3 750 000 | 3 750 000 | 3 750 000 | 3 750 000 |
| Intérêts courus n-1 | - | - | 42 961 | 42 961 | 42 961 | 42 961 | 53 669 | 53 669 | 53 669 | 53 669 | 115 882 | 115 882 | 115 882 | 115 882 | 228 382 | 228 382 | 228 382 | 228 382 |
| Intérêts courus n | - | - | 5 287 | 5 287 | 5 287 | 5 287 | 35 156 | 35 156 | 35 156 | 35 156 | 70 313 | 70 313 | 70 313 | 70 313 | 140 625 | 140 625 | 140 625 | 140 625 |
| Sortie de placement | - | - | - | - | - | - | 281 250 | 281 250 | 281 250 | 281 250 | 843 750 | 843 750 | 843 750 | 843 750 | 1 687 500 | 1 687 500 | 1 687 500 | 1 687 500 |
| DECAISSEMENT | | 2 482 | 565 713 | 715 817 | 565 713 | 614 565 | 1 129 087 | 1 686 681 | 1 410 337 | 1 509 190 | 2 536 816 | 3 660 035 | 3 099 316 | 3 248 455 | 4 692 957 | 6 666 177 | 5 536 707 | 5 759 973 |
| INVESTISSEMENT | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Investissement projet | - | - | 562 500 | 562 500 | 562 500 | 562 500 | 1 125 000 | 1 125 000 | 1 125 000 | 1 125 000 | 2 250 000 | 2 250 000 | 2 250 000 | 2 250 000 | 3 375 000 | 3 375 000 | 3 375 000 | 3 375 000 |
| Réinvestissement des sorties | - | - | - | - | - | - | 281 250 | 281 250 | 281 250 | 281 250 | 281 250 | 843 750 | 843 750 | 843 750 | 843 750 | 1 687 500 | 1 687 500 | 1 687 500 |
| Paiement des coupons | - | - | - | 150 105 | - | - | - | 276 344 | - | - | - | 560 719 | - | - | - | 1 129 469 | - | - |
| Remboursement | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 467 115 | 467 115 | 467 115 | 467 115 |
| FRAIS | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Frais généraux | - | 2 482 | 3 213 | 3 213 | 3 213 | 3 213 | 4 087 | 4 087 | 4 087 | 4 087 | 5 566 | 5 566 | 5 566 | 5 566 | 7 092 | 7 092 | 7 092 | 7 092 |
| Frais de gestion | - | - | - | - | - | 48 853 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 223 266 |
| Trésorerie à la fermeture | | 77 518 | 185 053 | 142 484 | 250 020 | 308 702 | 799 690 | 733 084 | 942 822 | 1 053 707 | 2 046 836 | 1 916 745 | 2 347 374 | 2 628 863 | 3 742 413 | 2 882 743 | 3 152 543 | 3 199 077 |
| Variation | - | 2 482 | 107 535 | 42 569 | 107 535 | 58 683 | 490 988 | 66 606 | 209 738 | 110 885 | 993 129 | 130 091 | 430 629 | 281 489 | 1 113 550 | 859 670 | 269 800 | 46 534 |
| Montant sous gestion | 2 394 340 | 2 394 340 | 3 019 340 | 3 644 340 | 4 269 340 | 4 894 340 | 6 144 340 | 7 394 340 | 8 644 340 | 9 894 340 | 12 394 340 | 14 894 340 | 17 394 340 | 19 894 340 | 23 177 225 | 26 927 225 | 30 677 225 | 34 427 225 |
| Montans collectés | 2 394 340 | 2 394 340 | 3 019 340 | 3 644 340 | 4 269 340 | 4 894 340 | 6 144 340 | 7 394 340 | 8 644 340 | 9 894 340 | 12 394 340 | 14 894 340 | 17 394 340 | 19 894 340 | 23 644 340 | 27 394 340 | 31 144 340 | 34 894 340 |
| Matelas de trésorerie | 3,34% | 3,24% | 6,13% | 3,91% | 5,86% | 6,31% | 13,02% | 9,91% | 10,91% | 10,65% | 16,51% | 12,87% | 13,50% | 13,21% | 15,83% | 10,52% | 10,12% | 9,17% |

Document d'information synthétique conforme à l'instruction AMF DOC 2018-07 (Annexe II)
Créé le 01/01/2023

Annexe 8 : Statuts à jour de l'Emetteur

DocuSign Envelope ID: 897836D5-3D44-4DEC-B96A-23D2D3AC847A

STELAIR RENDEMENT
Société anonyme
au capital de 37.000 euros
Siège social : 10 rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 R.C.S. de Paris

(la « Société »)

STATUTS

Statuts certifiés conformes à l'original en date du 9 mai 2022
par Thomas DANSET, Président du conseil d'administration et
Directeur Général

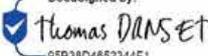
DocuSigned by:

95B38D4652344F1...

TABLE DES MATIERES

| ARTICLE | PAGE |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Article 1 - Forme..... | 3 |
| Article 2 - Dénomination | 3 |
| Article 3 - Objet..... | 3 |
| Article 4 - Siège Social..... | 3 |
| Article 5 - Durée | 3 |
| Article 6 - Formation du capital - Apports..... | 3 |
| Article 7 - Capital social | 4 |
| Article 8 - Modifications du capital social | 4 |
| Article 9 - Forme des actions | 4 |
| Article 10 - Cession et transmission des actions - Agrément | 5 |
| Article 11 - Droits et obligations attachés aux actions..... | 7 |
| Article 12 - Conseil d'administration | 7 |
| Article 13 - Président du conseil d'administration | 8 |
| Article 14 - Délibérations du conseil d'administration..... | 8 |
| Article 15 - Pouvoirs du conseil d'administration | 8 |
| Article 16 - Direction générale | 9 |
| Article 17 - Conventions réglementées..... | 10 |
| Article 18 - Assemblées générales..... | 10 |
| Article 19 - Exercice social | 12 |
| Article 20 - Comptes annuels..... | 12 |
| Article 21 - Affectation et répartition des résultats..... | 12 |
| Article 22 - Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social | 13 |
| Article 23 - Commissaires aux comptes..... | 13 |
| Article 24 - Dissolution - Liquidation | 13 |
| Article 25 - Contestations..... | 13 |
| Article 26 - Nomination des premiers administrateurs..... | 13 |

Article 1 - **Forme**

La Société est une société anonyme régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les présents statuts (les « **Statuts** »).

Article 2 - **Dénomination**

La dénomination sociale est :

STELAIR RENDEMENT

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société anonyme" ou des initiales "S.A." et de l'énonciation du montant du capital social.

Article 3 - **Objet**

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- la participation par tout moyen à toute entreprise ou société créée ou à créer ayant une activité immobilière ;
- l'investissement par tout moyen dans tout projet immobilier ;
- pour la réalisation de cet objet, le recours, en tous lieux, à tous actes ou opérations de quelque nature et importance qu'ils soient, sans aucune exception, dès lors qu'ils contribuent ou peuvent contribuer, qu'ils facilitent ou peuvent faciliter la réalisation des activités ci-dessus définies ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts commerciaux, industriels ou financiers de la Société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation de groupe ou d'affaires.

Article 4 - **Siège Social**

Le siège de la Société est fixé : 10 rue du Colisée, 75008 Paris.

Il peut être transféré en tout endroit du même département ou dans un département limitrophe par une simple décision du conseil d'administration, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine assemblée générale ordinaire des actionnaires. Le conseil d'administration est alors autorisé à modifier les Statuts en conséquence.

Article 5 - **Durée**

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6 - **Formation du capital - Apports**

Lors de sa constitution, il a été fait à la Société l'apport en numéraire de la somme de mille euros (1.000 €) correspondant à mille (1.000) actions d'un euro (1 €) de nominal chacune, entièrement souscrites.

L'apport en numéraire a été libéré en totalité à la constitution de la Société.

Les fonds correspondants aux apports en numéraire ont été déposés pour le compte de la société en formation par Qonto, société Olinda SAS, dûment mandatée à cet effet par chacun des associés, sur le compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de l'Etude GMV Notaires (Charles-Henri GASCHIGNARD, Pierre MENANTEAU et Delphine VOELKER Notaires) - Notaires à Nantes (44000) 41 Rue Jeanne d'Arc, ainsi qu'il résulte du certificat établi par le notaire dépositaire des fonds, sur présentation notamment de l'état des souscriptions mentionnant la somme versée par les associés.

Conformément aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 3 décembre 2021, il a été procédé à une augmentation de capital en numéraire par voie d'émission de trente-six mille (36.000) actions nouvelles d'un euro (1€) de nominal chacune, entièrement souscrites pour un montant total de trente-six mille euros (36.000€).

Article 7 - **Capital social**

Le capital social reste fixé à trente-sept mille (37 000) euros, divisé en trente-sept mille (37 000) actions d'un (1) euro de nominal chacune intégralement libérées de même catégorie.

Article 8 - **Modifications du capital social**

Le capital social peut être augmenté dans les conditions prévues par la loi.

Sous réserve des dispositions de la loi, l'assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider, sur le rapport du conseil d'administration, une augmentation du capital immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au conseil d'administration dans les conditions fixées par la loi.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital, droit auquel ils peuvent renoncer à titre individuel.

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires peut aussi, sous réserve des droits des créanciers, autoriser ou décider la réduction du capital social pour quelque cause que ce soit et de quelque manière que ce soit, mais en aucun cas la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

La réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal ne peut jamais être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal au minimum légal, à moins que la Société ne se transforme en société d'une autre forme. A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société ; celle-ci ne peut être prononcée si, au jour où le tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

L'assemblée générale ordinaire peut décider l'amortissement du capital par prélèvement sur les bénéfices ou sur les réserves, à l'exclusion de la réserve légale et des réserves statutaires, dans les conditions prévues par la loi.

Article 9 - **Forme des actions**

Les actions sont obligatoirement nominatives.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du titulaire sur des comptes, tenus à cet effet par la Société, dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi.

Article 10 - **Cession et transmission des actions - Agrément**

Négociabilité

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. En cas d'augmentation de capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation définitive de celle-ci.

Forme

La cession des actions s'opère, à l'égard des tiers et de la Société, par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement de compte signé par le cédant. Si les actions ne sont pas entièrement libérées, mention doit être faite de la fraction non libérée sur l'ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit "registre des mouvements".

La Société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et après la notification de la cession à la Société.

La transmission à titre gratuit ou en suite de décès, s'opère également par un ordre de mouvement, transcrit sur le registre des mouvements, sur justification de la mutation dans les conditions légales.

Agrément

(a) Champ d'application

Sauf en cas de succession, de liquidation du régime matrimonial ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession d'actions à un tiers étranger à la Société (autre qu'un actionnaire existant), à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable du conseil d'administration.

La procédure d'agrément prévue au présent article est applicable à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice. Elle est également applicable en cas d'apport en société, d'apport partiel d'actif, de fusion ou de scission ou de transmission universelle de patrimoine.

Elle s'applique également en cas de fusion d'une personne morale actionnaire de la Société avec une personne morale non actionnaire. Dans ce cas, l'actionnaire devra se soumettre à la procédure prévue par le présent article dans les mêmes conditions que pour une cession.

Elle s'applique également à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission. Elle s'applique aussi en cas de cession du droit de souscription à une augmentation de capital en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personnes dénommées. Dans l'un et l'autre cas, le droit d'agrément et les conditions de rachat stipulés au présent article s'exercent sur les actions souscrites, et le délai imparti au conseil d'administration pour notifier au tiers souscripteur s'il accepte ou non celui-ci comme actionnaire est de trois (3) mois à compter de la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital.

La procédure d'agrément prévue au présent article n'est pas applicable au transfert d'actions résultant d'une convention de prêt de consommation ou d'une cession conclue dans le seul but de permettre à une personne de remplir les fonctions d'administrateur de la Société.

(b) Notification de la demande d'agrément

La demande d'agrément est notifiée par le cédant à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La demande d'agrément indique les noms, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre d'actions dont la cession est envisagée ainsi que le prix offert et les conditions de la cession. L'agrément résulte soit d'une notification émanant du conseil d'administration, soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande.

(c) Décision du conseil d'administration

La décision d'agrément est prise par le conseil d'administration dans les conditions de l'article 14, le cédant, s'il est administrateur, prenant part au vote. Elle n'est pas motivée et, en cas de refus, ne peut jamais donner lieu à une réclamation quelconque.

Le cédant est informé de la décision du conseil d'administration, dans les cinq (5) jours de cette décision, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de refus, le cédant aura dix (10) jours, pour faire connaître au conseil d'administration, dans la même forme, s'il renonce ou non à son projet de cession. A défaut de respect du délai précité, il sera réputé renoncer à son projet de cession.

(d) Refus d'agrément

Dans le cas où le cédant ne renoncerait pas à son projet de cession, le conseil d'administration est tenu, dans le délai de trois (3) mois à compter de la notification du refus d'agrément, de faire acquérir les actions soit par des actionnaires ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction de capital.

A cet effet, le conseil d'administration avisera les actionnaires de la cession projetée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en invitant chacun à lui indiquer le nombre d'actions qu'il souhaite acquérir.

Les offres d'achat sont adressées par les actionnaires au conseil d'administration, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les dix (10) jours de la notification qu'ils ont reçue. La répartition entre les actionnaires acheteurs des actions offertes est faite par le conseil d'administration, proportionnellement à leur participation dans le capital et dans la limite de leurs demandes.

Si aucune demande d'achat n'a été adressée au conseil d'administration dans le délai ci-dessus, ou si les demandes ne portent pas sur la totalité des actions, le conseil d'administration peut faire acheter les actions disponibles par des tiers. Dans le cas où les actions offertes sont acquises par des actionnaires ou des tiers, le conseil d'administration notifie au cédant les nom, prénoms et domicile du ou des acquéreurs.

Avec l'accord du cédant, les actions peuvent également être achetées par la Société. Le conseil d'administration sollicite cet accord par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à laquelle le cédant doit répondre dans les cinq (5) jours de la réception. Le défaut de réponse vaudra refus par le cédant.

Si la totalité des actions n'a pas été achetée ou rachetée dans le délai de trois (3) mois à compter de la notification du refus d'agrément, le cédant peut réaliser la vente au profit du cessionnaire indiqué dans la demande d'agrément, pour la totalité des actions cédées, nonobstant les offres d'achat partielles qui auraient pu être faites. Ce délai de trois mois peut être prolongé par ordonnance de référé du président du tribunal de commerce, non susceptible de recours, à la demande de la Société.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des actions est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Les frais d'expertise sont supportés par moitié par le cédant et par l'acquéreur.

La cession au nom du ou des acquéreurs est régularisée d'office par un ordre de mouvement signé du président du conseil d'administration ou d'un délégué du conseil sans qu'il soit besoin de celle du titulaire des actions.

(e) Renonciation

Le cédant peut à tout moment renoncer à la cession de ses actions.

Article 11 - **Droits et obligations attachés aux actions**

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

Elle donne en outre droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, dans les conditions fixées par la loi et les Statuts. Tout actionnaire a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent l'action quel qu'en soit le titulaire. La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux Statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou lors d'une augmentation ou d'une réduction de capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les actionnaires possédant un certain nombre d'actions inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle de l'obtention du nombre d'actions requis.

Article 12 - **Conseil d'administration**

La Société est administrée par un conseil d'administration de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sauf dérogations prévues par la loi.

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui peut les révoquer à tout moment. Les administrateurs sont toujours rééligibles.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) années. Les fonctions d'un administrateur prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Les administrateurs personnes morales sont tenus lors de leur nomination de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente ; il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci.

Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent à la Société, sans délai, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il en est de même en cas de décès ou de démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 65 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus d'un tiers des membres du conseil d'administration le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Lorsque ce seuil est dépassé, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice au cours duquel le dépassement aura lieu.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Il doit y procéder en vue de compléter son effectif, dans les trois mois à compter du jour de la vacance, lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum statutaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal. Le mandat de l'administrateur coopté prend fin à l'expiration de celui de l'administrateur remplacé.

Les nominations ainsi effectuées par le conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil d'administration n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum légal, les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil d'administration.

L'assemblée générale peut allouer aux administrateurs, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est maintenu jusqu'à décision nouvelle. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le conseil d'administration.

Les administrateurs ne peuvent recevoir de la Société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues par la loi.

Article 13 - Président du conseil d'administration

Le conseil d'administration élit, parmi ses membres, un président, personne physique, dont il détermine la rémunération. Le président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le conseil d'administration peut le révoquer à tout moment.

Nul ne peut être nommé président s'il est âgé de plus de 65 ans. Si le président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du conseil d'administration.

Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, le conseil d'administration désigne à chaque séance celui de ses membres présents qui doit présider la séance.

Article 14 - Délibérations du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son président, au siège social, ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation (y compris par visioconférence). La convocation est faite par tous moyens, y compris verbalement et sans délai si tous les administrateurs sont présents.

Les commissaires aux comptes doivent être convoqués aux réunions du conseil d'administration qui examinent ou arrêtent les comptes annuels ou intermédiaires.

Le conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Il est tenu un registre de présence. Les procès-verbaux sont dressés conformément à la loi.

Les administrateurs, ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du conseil d'administration, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le président du conseil d'administration.

Article 15 - Pouvoirs du conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées

d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des Statuts suffise à constituer cette preuve.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérification qu'il juge opportuns. Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Article 16 - **Direction générale**

Mode d'exercice de la direction générale

La direction générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration qui porte alors le titre de président-directeur général, soit par une autre personne physique, administrateur ou non, actionnaire ou non, nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général. Lorsque la direction générale de la Société est assumée par le président du conseil d'administration, les stipulations des Statuts relatives au directeur général lui sont applicables.

Le conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale dans les conditions prévues à l'article 14 des Statuts. Les actionnaires et les tiers en sont informés conformément à la loi.

Sur proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le directeur général, avec le titre de directeur général délégué. Le nombre maximum des directeurs généraux délégués est fixé à cinq.

Le conseil d'administration détermine la rémunération du directeur général et des directeurs généraux délégués. La durée des fonctions du directeur général et des directeurs généraux délégués fixée par le conseil d'administration ne peut excéder celle du mandat du président.

Le directeur général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Il en est de même, sur proposition du directeur général, des directeurs généraux délégués. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le directeur général assume les fonctions de président du conseil d'administration.

Lorsque le directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau directeur général.

Pouvoirs de la direction générale

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet social ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des Statuts suffise à constituer cette preuve.

Toute limitation des pouvoirs du directeur général ou des directeurs généraux délégués sont inopposables aux tiers.

En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général.

Article 17 - **Conventions réglementées**

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, doit être soumise à autorisation préalable du conseil d'administration.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées ci-dessus est indirectement intéressée.

Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre la Société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

L'intéressé est tenu d'informer le conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Il ne peut prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Le président du conseil d'administration donne avis aux commissaires aux comptes de toutes les conventions autorisées et soumet celles-ci à l'approbation de l'assemblée générale.

Les stipulations prévues ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux administrateurs autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

La même interdiction s'applique au directeur général, aux directeurs généraux délégués, et au représentant permanent des personnes morales administrateurs. Elle s'applique également au conjoint, ascendants et descendants des personnes visées ci-dessus, ainsi qu'à toute personne interposée.

Article 18 - **Assemblées générales**

Convocation – Ordre du jour

Les assemblées générales sont convoquées par le conseil d'administration ou, à défaut, par le ou les commissaires aux comptes, ou par toute personne habilitée à cet effet.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

La convocation est faite quinze jours au moins avant la date de l'assemblée par lettre simple ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à chaque actionnaire ou par voie électronique.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dix jours au moins à l'avance, dans les mêmes formes que la première. La lettre de convocation à cette seconde assemblée reproduit la date et l'ordre du jour de la première.

L'ordre du jour de l'assemblée figure sur la lettre de convocation et est arrêté par l'auteur de la convocation. L'assemblée ne peut délibérer que sur les questions figurant à son ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

Admission aux assemblées générales

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, ou de prendre part au vote par correspondance, sur justification de l'inscription de ses actions dans les comptes de la Société. Il ne peut se faire représenter que par un autre actionnaire, son conjoint ou le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité. Le mandat ainsi que, le cas échéant, sa révocation sont écrits et communiqués à la Société.

Il ne peut se faire représenter que par son conjoint, un autre actionnaire.

En cas de vote par correspondance, seuls seront pris en compte les formulaires reçus par la Société au plus tard la veille de la réunion de l'assemblée.

Tout actionnaire pourra également, si le conseil le décide au moment de la convocation de l'assemblée, participer et voter aux assemblées par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication permettant leur identification, dans les conditions et modalités prévues par la loi.

Les commissaires aux comptes sont obligatoirement convoqués et peuvent participer à toutes les assemblées.

Le cas échéant, deux membres du comité d'entreprise, désignés par le comité et appartenant l'un à la catégorie des cadres techniciens et agents de maîtrise, l'autre à la catégorie des employés et ouvriers, ou, le cas échéant, les personnes mentionnées aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 432-6 (désormais les articles L. 2323-64 et L. 2323-65) du Code du travail, peuvent assister aux assemblées générales.

Feuille de présence - Bureau - Procès-verbaux

Lors de chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi.

Les assemblées sont présidées par le Président du conseil d'administration ou, en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président. Les deux actionnaires, présents et acceptants, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateurs. Le bureau ainsi constitué désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies et extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

Quorum - Vote

Le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi. En cas de vote par correspondance, il n'est tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires parvenus à la Société la veille au plus tard de la réunion de l'assemblée.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents, représentés ou ayant adressé leur formulaire de vote par correspondance dans le délai fixé dans les Statuts, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant adressé leur formulaire de vote par correspondance dans le délai fixé dans les Statuts, possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été

convoquée. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Pouvoirs

L'assemblée générale ordinaire est celle qui est appelée à prendre toute décision qui n'entraîne pas une modification des Statuts. L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice.

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les Statuts dans toutes leurs dispositions sous réserve des stipulations de l'article 4. Sauf accord unanime des actionnaires, elle ne peut changer la nationalité de la Société ou augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

Article 19 - Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social a commencé à la date d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et prendra fin le 31 décembre 2021.

Article 20 - Comptes annuels

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Le conseil d'administration dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Le conseil d'administration établit le rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Au rapport de gestion doit être annexé le tableau des résultats de la Société au cours des derniers exercices dans la limite des cinq derniers.

Article 21 - Affectation et répartition des résultats

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée générale décide d'inscrire celui-ci à un ou plusieurs postes de réserves, dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer. L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

La part de chaque actionnaire dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à sa quotité dans le capital social.

Article 22 - **Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social**

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le conseil d'administration est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de convoquer l'assemblée générale extraordinaire à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la Société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue et, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si dans ce délai les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si les actionnaires n'ont pu délibérer valablement. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution, si au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

Article 23 - **Commissaires aux comptes**

Le contrôle de la Société est effectué par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires, nommés et exerçant leur mission de contrôle conformément à la loi.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les commissaires aux comptes titulaires en cas d'empêchement, de refus, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les commissaires aux comptes titulaires pour la même durée.

Article 24 - **Dissolution - Liquidation**

A l'expiration du terme fixé par les Statuts ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale règle les modalités de la liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle déterminera les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la loi.

Article 25 - **Contestations**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation soit entre la Société et les actionnaires ou les dirigeants, soit entre les actionnaires eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des Statuts, seront soumises à la juridiction du Tribunal de Commerce compétent.

Article 26 - **Nomination des premiers administrateurs**

- **Groupe Tamaris**, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 8 impasse du Tambourin, 13300 Salon-de-Provence, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Salon-de-Provence sous le numéro 528 964 356 RCS ;
- **Monsieur Thomas Danset**, né le 23 juillet 1994 à Lille (59), demeurant 6 rue Jean Perréal - 69008 Lyon, célibataire, de nationalité française ; et
- **Valorim 74**, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 6 boulevard Decouz, 74000 Annecy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy sous le numéro 853 465 540.

sont nommés administrateurs de la Société pour une durée de six ans qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

ANNEXE 9 : Tableau de l'actionariat

| <u>Actionnaires</u> | <u>Actions de Fondateur</u> | <u>Actions d'Investisseurs</u> | <u>Pourcentage du capital social</u> | <u>Pourcentage des droits de vote</u> |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| STELAIR | 36 998 | 0 | 99,99 % | 99,99 % |
| Monsieur Thomas DANSET & Monsieur Jérémie ORFEO | 2 | 0 | 0,01 % | 0,01 % |
| Total | 37 000 | 0 | 100,00 % | 100,00 % |

ANNEXE 10 : Procès-Verbal du Conseil d'Administration autorisant l'émission des OS

STELAIR RENDEMENT
Société anonyme
au capital de 37.000 euros
Siège social : 10 rue du Colisée
894 522 747 RCS de Paris

(la « Société »)

PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN DATE DU 18 AVRIL 2023
(Emission d'un emprunt obligataire)

L'an deux mille vingt trois,

Le 18 avril à 15 heures,

Les membres du Conseil se sont réunis au siège social, à Paris,

Sont présents :

1. **Groupe Tamaris**, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 8 impasse du Tambourin, 13300 Salon-de-Provence, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Salon-de-Provence sous le numéro 528 964 356 RCS, représentée par son Président et Représentant Permanent Monsieur Laurent Danset ;
2. **Monsieur Thomas Danset**, né le 23 juillet 1994 à Lille (59), demeurant 6 rue Jean Perréal - 69008 Lyon, célibataire, de nationalité française ; et
3. **Valorim 74**, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 6 boulevard Decouz, 74000 Annecy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy sous le numéro 853 465 540, représenté son Président et Représentant Permanent Monsieur Eric WEISS.

Constatation du quorum

Le Conseil, réunissant l'ensemble des administrateurs en fonction, peut valablement délibérer.

Désignation du Président et du Secrétaire de séance :

Monsieur Thomas DANSET est désigné, à l'unanimité, en qualité de Président de séance.

Monsieur Eric WEISS assure les fonctions de Secrétaire de séance.

Le Président rappelle au Conseil que, conformément aux statuts de la Société et suite à la signature d'un contrat de placement non garanti avec la société Tylia, une nouvelle émission d'obligations doit être effectuée par la Société.

Le Président procède à un bref exposé de l'ordre du jour suivant :

1. Approbation de l'émission d'obligations ;
2. Pouvoirs donnés Président du Conseil ;
3. Questions diverses ;
4. Pouvoirs ; et
5. Signature électronique.

En conséquence de ce qui précède, le Conseil d'Administration adopte les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION

(Approbation de l'émission d'obligations)

Après en avoir délibéré, le Conseil décide de procéder à l'émission d'obligations simples pour un montant de 7.999.999 €, d'une valeur nominale de 1 €. Ces obligations devront être placées dans le cadre du contrat de placement non garanti régularisé avec la société Tylia.

Cette résolution est prise à l'unanimité des membres présents, représentés et prenant part au vote.

DEUXIEME DECISION

(Pouvoirs donnés au Président du Conseil)

Après avoir autorisé l'émission des obligations, le Conseil décide de déléguer ses pouvoirs au Président du Conseil d'administration de la société, qui l'accepte, afin de signer tous les documents nécessaires à la mise en place effective de cette émission et réaliser toute action en ce sens.

Cette résolution est prise à l'unanimité des membres présents, représentés et prenant part au vote.

TROISIEME DECISION

(Questions diverses)

Aucune question n'est posée.

QUATRIEME DECISION

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités)

Le Conseil confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme des présentes, à l'effet d'effectuer toutes formalités afférentes aux décisions ci-dessus.

Cette résolution est prise à l'unanimité des membres présents, représentés et prenant part au vote.

CINQUIEME DECISION

(Signature électronique)

Le Conseil convient de recourir à un procédé de signature électronique mis en place par DocuSign et reconnaît que celui-ci constitue un procédé fiable d'identification, garantissant son lien avec l'acte auquel cette signature électronique s'attache au sens de l'article 1367 du Code civil.

Chaque administrateur déclare que cet écrit constitue une preuve littérale au sens de l'article 1366 du Code civil ayant la même valeur probante qu'un écrit sur support papier et qu'il pourra valablement leur être opposé. Chaque administrateur s'engage expressément et irrévocablement à ne pas en contester la validité, la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante sur le fondement de sa nature électronique.

Cette résolution est prise à l'unanimité des membres présents, représentés et prenant part au vote.

*

* *

Les Administrateurs

Monsieur Thomas DANSET

DocuSigned by:

00830C49D2344F1

GROUPE TAMARIS

DocuSigned by:

207A72D9F004440C

Nom : Monsieur Laurent DANSET
Titre : Président et Représentant Permanent

VALORIM 74

DocuSigned by:

17A209810431449C

Nom : Monsieur Eric WEISS
Titre : Représentant Permanent

ANNEXE 11 : Contrat d'émission des OS

**PROGRAMME D'ÉMISSION
D'OBLIGATIONS SIMPLES**

STELAIR RENDEMENT

En date du 18/04/2023

Le présent Programme d'émission d'Obligations Simples de la Société Stelair Rendement constitue un document privé et confidentiel.

Chaque souscription au titre du présent Programme donnera lieu à l'établissement d'un bulletin de souscription dûment complété (un "Bulletin de Souscription") en annexe duquel figureront les modalités communes aux Obligations à émettre en vertu du présent Programme (les « Modalités ») et les conditions particulières spécifiques à l'émission concernée (les "Conditions Particulières"). Les Modalités et le modèle de Bulletin de Souscription et des Conditions Particulières sont inclus dans le présent Programme.

AVERTISSEMENTS

Ce Programme ne constitue pas un prospectus au sens de l'article 5.3 de la directive 2003/71/CE du Parlement Européen et du Conseil en date du 4 novembre 2003 telle que modifiée à tout moment (notamment par le règlement européen (UE) n°2017/1129 du 14 juin 2017). Les Obligations font l'objet d'une offre de titres financiers telle que mentionnée à l'article L. 227-2, 1°, 2° et 3° du Code de commerce et à l'article L.411-2-1 1° du Code monétaire et financier. En effet, l'offre et la vente des Obligations en France seront effectuées au moyen d'une offre au public de titres financiers réalisée via un site internet remplissant les caractéristiques fixées à l'article 217-1 du RG AMF. Conformément à l'article L. 411-2-1 1° du Code monétaire et financier l'émission obligataire une offre au public de titres financiers peut porter sur des obligations non admises aux négociations sur un marché réglementé, et proposée par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement (PSI) et dont le montant total est inférieur à 7 990 000 d'euros calculé sur une période de douze mois. Il n'y a pas, pour l'offre au public de titres financiers sous forme de titres, de limitation quant à la nature des investisseurs. En revanche, les investisseurs potentiels bénéficient d'informations qui reprennent les éléments essentiels d'un prospectus (art. 217-1 du RG AMF). Les informations relatives à l'émetteur doivent figurer dans un document d'information synthétique téléchargeable sur le site et accessible sous un onglet intitulé « document d'information réglementaire », qui doit être présent sur chaque page du site et être communiqué par mail aux investisseurs préalablement à toute souscription (Instr. AMF DOC-2014-12, 1er oct. 2014). Les Obligations ne feront pas l'objet d'une offre au public soumise à Prospectus en France. Les Obligations ne feront pas l'objet d'un prospectus soumis à l'approbation de l'Autorité des marchés financiers

LES INVESTISSEURS POTENTIELS SONT INVITÉS À PRENDRE CONNAISSANCE DES RISQUES RELATIFS AU PRÉSENT PROGRAMME, QUI SONT DÉCRITS DANS LE DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE.

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (A) L'Émetteur est une société spécialisée dans l'investissement et/ou le financement d'opérations de marchand de biens et/ou de promotion immobilière quel qu'en soit la forme et la typologie du projet sur le territoire métropolitain (l' « **Activité Principale** »).
- (B) Dans le cadre de son Activité Principale, l'Émetteur souhaite collecter des fonds afin d'investir dans des programmes immobiliers au moyen notamment de l'émission d'un emprunt obligataire (l' « **Opération de financement** ») d'un montant maximal de sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf Euros (7.999.999 €) (l' « **Emprunt Obligataire** ») et d'une durée maximale de cinq (5) ans renouvelable, tacitement, en tout ou partie, par période de cinq (5) ans et qui sera souscrit par les Obligataires, selon les termes du présent Contrat et sous réserve des conditions qui y sont prévues.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

- 1.1 Sauf stipulation contraire du Contrat ou à moins que le contexte n'impose une autre interprétation, les mots et expressions commençant avec une lettre majuscule ont la signification qui leur est donnée ci-après.

DÉFINITIONS

| | |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bulletin de souscription | désigne le bulletin de souscription électronique établi par la plateforme www.clubtylia.com , exploitée par TYLIA Invest en sa qualité de prestataire de services d'investissement, permettant la souscription à l'Emission Obligataire. |
| Cas de Défaut | désigne tout événement ou circonstance visé à l'Article 13 (<i>Cas de Défaut</i>) des présentes. |
| Cas de Défaut Potentiel » | désigne un événement ou une circonstance visé à l'Article 13 (<i>Cas de Défaut</i>) qui, après l'écoulement d'un délai de grâce, l'envoi d'une notification, toute prise de décision par une Masse en application des Documents de Financement ou la réalisation de toute autre condition, constituerait un Cas de Défaut à moins qu'il n'y soit remédié avant l'expiration dudit délai de grâce, la réception de ladite notification, ladite prise de décision ou la réalisation de ladite autre condition. |

| | |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | |
| Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire | désigne l'un des événements ou l'une des circonstances visés à l'Article 8.3 (<i>Remboursement Anticipé Obligatoire</i>) constituant un cas de remboursement anticipé obligatoire de tout ou partie des Obligations. |
| Compte de Cantonement | désigne le compte bancaire ouvert dans les livres d'un établissement bancaire indépendant de TYLIA Invest sur lequel sont inscrites les sommes versées par les Obligataires et qui ne peuvent être employées qu'à la souscription des Obligations de l'Émetteur. |
| Contrat | désigne le présent contrat d'émission d'obligations. |
| Contrôle | désigne le pouvoir, direct ou indirect, de diriger l'administration et la gestion d'une Entité, par l'exercice de droits de vote ou de droits contractuels ou par tout autre moyen, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce. |
| Date de Maturité | a le sens qui est donné à ce terme à l'Article 4 (<i>Durée de l'Emprunt Obligataire</i>). Les dates sont précisées dans les Conditions Particulières de chaque émission. |
| Date de Paiement d'intérêt | A la date d'anniversaire de l'émission des titres, soit 12 mois suivant l'émission des titres. La date d'anniversaire sera précisée dans les Conditions Particulières de chaque émission. |
| Documents de Financement | désigne (i) le Contrat, (ii) tous rapports aux Actionnaire de l'Émetteur afférents à l'émission des Obligations, émanant soit du président de l'Émetteur soit de tous tiers, (iii) les bulletins de souscription des Obligations, (iv) tout document désigné comme tel par l'Émetteur, les Obligataires et/ou le Prestataire de Services d'Investissement, TyLIA Invest (ainsi que tous avenants). |
| Effet Significatif Défavorable | désigne toute affectation certaine ou potentielle, défavorable et significative, immédiatement ou à terme, de la capacité de l'Émetteur à satisfaire à ses engagements ou obligations au titre des Documents de Financement ou de la validité, l'opposabilité ou l'efficacité d'un droit bénéficiant directement ou indirectement aux Obligataires au titre des Documents de Financement. |
| Émetteur | a le sens qui est donné à ce terme dans les considérants. |
| Emprunt Obligataire | a le sens qui est donné à ce terme dans les considérants. |

| | |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entité | désigne toute personne morale de droit privé ou de droit public, société en participation, fonds d'investissement ou autre entité, ayant ou non la personnalité morale, française ou non. |
| Etat ou Territoire Non Coopératif | désigne un Etat ou territoire non coopératif visé dans la liste de l'article 238-0 A du Code Général des Impôts et figurant sur la liste officielle publiée par arrêté du Ministre de l'économie et des finances de la République Française, telle que mise à jour le cas échéant. |
| Euro ou EUR ou € | désigne la monnaie unique européenne ayant cours légal dans les pays membres de l'Union Européenne ayant adopté ladite monnaie unique. |
| Filiale | désigne, vis-à-vis d'une société donnée, toute société Contrôlée directement ou indirectement par ladite société. |
| Groupe | désigne, à tout moment, le groupe de sociétés constitué par la participation de l'Emetteur et de son Actionnaire dans toute autre société, quelque soit le pourcentage de détention. |
| Impôts | désigne tous impôts, taxes, droits, retenues à la source ou autres charges de nature fiscale ou sociale, y compris tous intérêts de retard et pénalités y afférents, qu'ils existent à la Date de Signature ou qu'ils soient créés postérieurement |
| Jour Ouvré | tout jour entier autre qu'un samedi, un dimanche et ou un jour férié en France. |
| Notification d'Exigibilité Anticipée | a le sens qui est donné à ce terme à l'Article 14 (<i>Conséquences en cas de survenance d'un Cas de Défaut</i>). |
| Obligataires | désigne toute personne, quelque soit sa qualité et/ou sa nature qui souscrit aux Obligations à travers la signature électrique du présent Contrat et du bulletin de souscription. |
| Obligations | a le sens qui est donné à ce terme à l'Article 2 (<i>Emission – Prise ferme de l'Emprunt Obligataire</i>). |
| Parties | a le sens qui est donné à ce terme dans les considérants. |
| Périodes d'Intérêt | désigne, pour le calcul des intérêts afférents à toutes Obligations, toute période courant entre la date de souscription des Obligations et la date d'anniversaire de la souscription après une période de douze (12) mois. |
| Personne | désigne toute personne physique née ou à naître ainsi que toute Entité. |
| Prix de Souscription | a la signification donnée à ce terme à l'Article 6 du Contrat. |
| Procédure Collective | Désigne, pour toute société, le fait de : |

| | |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> (i) de faire l'objet d'une procédure d'alerte par ses commissaires aux comptes ou par le Président du tribunal de commerce ou de toute procédure similaire applicable dans le pays où la société concernée est immatriculée ou exerce ses activités ; (ii) de suspendre ses paiements ou d'admettre par écrit être dans l'incapacité de régler l'ensemble ou une partie substantielle de ses dettes lorsqu'elles deviennent exigibles ; (iii) d'être en état de cessation des paiements au sens de l'article L.631-1 du Code de Commerce ou d'avoir des difficultés, qu'elle n'est pas en mesure de surmonter, de nature à la conduire à la cessation des paiements au sens de l'article L.620-1 du Code de Commerce ; (iv) d'être en état de cessation d'activité dans le cadre des articles L.631-3 et L.640-3 du Code de Commerce ; (v) de faire l'objet, (a) d'une liquidation amiable ou d'une dissolution (sauf en ce qui concerne toute Fusion Autorisée), (b) d'une procédure de conciliation au sens de l'article L.611-4 du Code de Commerce, (c) d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L.611-3 du Code de Commerce, (d) d'un jugement ouvrant une procédure de sauvegarde, de sauvegarde accélérée, de sauvegarde financière accélérée, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou (e) d'un plan de cession totale ou partielle en application du Livre VI du Code de Commerce ; (vi) de prendre une mesure ou faire l'objet d'une procédure ou d'un jugement ayant des effets similaires à ceux produits par une mesure, une procédure ou un jugement visé(e) aux paragraphes (i) à (v) ci-dessus ; ou ; (vii) d'être dans une situation ou de faire l'objet d'une procédure similaire ou ayant des effets équivalents à celles visées aux paragraphes (i) à (vi) |
| Remboursement Anticipé Obligatoire | a le sens qui est donné à ce terme à l'Article 8.3 |

| | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>(Remboursement anticipé Obligatoire).</i> |
| Représentant de la Masse | désigne le représentant de la Masse, tel que désigné dans les considérants. |
| Sommes dues | désigne(nt) l'ensemble des sommes dues et/ou susceptibles d'être dues par l'Émetteur au titre du présent Contrat ou tout autre Document de Financement, et ce tant en principal, qu'en intérêts, commissions, frais, pénalité, et accessoires et tous les autres frais indiqués dans ledit Contrat ou autre Document de Financement. |
| Taux d'Intérêt | a le sens qui est donné à ce terme à l'Article 9.1 (<i>Intérêts de l'Emprunt Obligatoire</i>). |
| TYLIA Invest | désigne la société TYLIA Invest, société par actions simplifiée au capital de 2 567 919,07 euros, dont le siège social est situé 13 rue Saint-Florentin, 75008 Paris, identifiée sous le numéro unique 753 153 204 RCS PARIS et ayant reçu un agrément de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution en qualité de prestataire de services d'investissement défini par l'article L.531-1 du Code monétaire et financier. |

- 1.2 Les titres sont exclusivement insérés pour faciliter la lecture du Contrat et sont sans effet sur son interprétation. Les références à des expressions définies s'entendront de la même manière, que cette expression soit employée au pluriel ou au singulier. Les références à des articles, paragraphes, considérants ou annexes visent les articles, paragraphes, considérants ou annexes du Contrat ;
- 1.3 Toute référence à une disposition légale ou réglementaire s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée par toute disposition légale ou réglementaire ultérieure, dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable ou est susceptible de s'appliquer aux opérations prévues au Contrat ;
- 1.4 Toute référence à un document vise ce document, tel qu'il pourra être modifié ;
- 1.5 Toute référence à une Personne englobe ses cessionnaires, successeurs ou ayants droits successifs ;
- 1.6 Un Cas de Défaut ou un Cas de Défaut Potentiel " subsiste " ou " perdue " s'il n'y a pas été remédié ou si les Obligataires n'y ont pas renoncé ;
- 1.7 Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas ; lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai ; à défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

2. EMISSION

- 2.1 L'Émetteur accepte d'émettre, selon les termes et conditions du présent Contrat un maximum de sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (7.999.999) obligations simples d'un Euro (1 €) de valeur nominale chacune, soit un montant nominal total maximal de sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf Euros (7.999.999 €) (les « **Obligations** »).
- 2.2 Les Obligations sont émises au fil de l'eau selon la signature des bulletins individuels de souscription des Obligataires, entre le 18 avril 2023 et le 30 mars 2024 au plus tard (la « **Période de Souscription** »). L'émission des Obligations sera réalisée sous la forme d'un programme obligatoire par émissions mensuelles. La date d'émission sera précisée dans les Conditions Particulières de chaque émission mensuelle.
- 2.3 Ainsi, une émission de titres sera réalisée chaque mois en fin de mois concernant les souscriptions reçues sur le mois écoulé.

Sur le fondement des déclarations et engagements de l'Émetteur au titre du présent Contrat et sous réserve des stipulations et conditions du présent Contrat, les Obligataires s'engagent à souscrire aux Obligations à la Date d'Émission et à payer le Prix de Souscription dans les conditions prévues à l'Article 6 ci-dessous.

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

3. OBJET DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

- 3.1 Le Prix de Souscription est destiné à financer l'investissement, direct ou indirect, dans des projets immobiliers français, de façon majoritaire par souscription de titres obligataires et de façon minoritaire par souscription de titres de participations émis par des sociétés immobilières.
- 3.2 Tout manquement étant potentiellement sanctionné par l'exigibilité immédiate des fonds.
- 3.3 L'Émetteur s'oblige à affecter les sommes mises à disposition par les Obligataires au financement de l'objet de l'Emprunt Obligataire

4. DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Les Obligations sont émises par émissions mensuelles à chaque fin de mois du mois de la signature du bulletin de souscription et après validation du dossier par TYLIA Invest. Les Obligations ont toutes une maturité initiale de cinq (5) ans à compter de leur émission (cette date étant définie comme la « **Date de**

Maturité ») et seront prorogées par tacite reconduction pour une période équivalente sauf si l'Obligataire demande le remboursement de tout ou partie de ses Obligations dans les conditions décrites ci-après. L'Émetteur informera par écrit les Obligataires concernés, six (6) mois à l'avance de la reconduction des Obligations.

5. SOUSCRIPTION DES OBLIGATIONS

Aux fins de la souscription des Obligations, les Obligataires, chacun pour ce qui les concerne, remettront au Prestataire de Services d'Investissement TYLIA Invest, un Bulletin de souscription portant sur l'intégralité de ses Obligations

6. EMISSION DES OBLIGATIONS

Les Obligations seront émises suivant le programme obligataire par tranches mensuelles à chaque fin de mois du mois de la signature du bulletin de souscription et après validation du dossier de souscription par TYLIA Invest, pour un montant total maximal égal à sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille Euros (7.999.999 €) (ci-après, le « **Prix de Souscription** »).

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et cantonnés par TYLIA Invest auprès de LCL Paris agissant en qualité d'Établissement de Crédit.

Le paiement de la souscription est possible par chèque à l'ordre de TYLIA Invest ou par virement bancaire sur le compte LCL ci-après.

Intitulé du virement : Stelair

Coordonnées bancaires :

BANQUE : LCL Paris SDC DRIF 6
IBAN : FR72 3000 2048 6900 0007 0348 W15
BIC : CRLYFRPPXXX

7. CONVERSION DES OBLIGATIONS

Les Obligataires n'auront pas la faculté d'obtenir, en cas de défaut de remboursement des Obligations à la Date de Maturité, la conversion des Obligations en Actions.

8. REMBOURSEMENT

8.1 Remboursement de l'Emprunt Obligataire

L'Émetteur devra rembourser l'intégralité des Obligations émises au plus tard à la Date de Maturité et à tout instant en cas de survenance d'un cas de Remboursement Anticipé Obligatoire.

De plus, à l'échéance du vingt-quatrième (24^{ème}) mois suivant la souscription des Obligations par l'Obligataire, ce dernier pourra demander, de façon parfaitement indépendante des autres Obligataires, à l'Émetteur de racheter, à la valeur nominale d'émission, tout ou partie de ses Obligations, moyennant le respect d'un préavis de six (6) mois dans le cadre de cette demande et sous réserve que ce rachat ne mette pas l'Émetteur en danger d'un point de vue financier et que la demande de remboursement ne représente pas plus de dix pourcents (10 %) des Obligations émises au moment de la demande. Le remboursement susvisé pourra avoir lieu sous réserve que la trésorerie de l'Émetteur disponible à l'expiration du délai de préavis soit supérieure à la valeur nominale des Obligations à racheter. En ce sens, l'Émetteur s'engage à mobiliser tous les moyens dont il dispose pour permettre le remboursement au terme des six mois suivant la demande de l'obligataire.

8.2 Remboursement anticipé volontaire

Il est expressément convenu entre les Parties qu'un remboursement anticipé volontaire des Obligations ne pourra avoir lieu à la seule main de l'Émetteur.

8.3 Remboursement Anticipé Obligatoire

A titre liminaire, il est précisé que tout remboursement total ou partiel des Obligations intervenant conformément aux stipulations de cet Article 8.3 est désigné comme un « **Remboursement Anticipé Obligatoire** ».

8.3.1 Envoi d'une Notification d'Exigibilité Anticipée

En cas d'envoi d'une Notification d'Exigibilité Anticipée dans les conditions de l'Article 14 (*Conséquences en cas de survenance d'un Cas de Défaut*), l'Émetteur devra procéder au remboursement anticipé obligatoire de toutes les Obligations émises à la Date de Réception de ladite Notification d'Exigibilité Anticipée, conformément aux termes de la Notification d'Exigibilité Anticipée, au plus tard dix (10) Jours Ouvrés après réception de ladite Notification d'Exigibilité Anticipée.

9. INTÉRÊTS DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

- 9.1 Les Obligations bénéficieront d'un coupon annuel de sept pour cent (7%) (le « **Taux d'Intérêt** ») à compter du premier jour du mois suivant la souscription des Obligations. A titre exceptionnel, le coupon annuel de la première année suivant la souscription des Obligations sera ramené à quatre pour cent (4 %).
- 9.2 Les intérêts sont payables, à chaque date d'anniversaire chaque année, au plus tard le dernier jour du mois suivant la date d'émission.

- 9.3 Chaque Obligation portera intérêt à compter du premier jour calendaire du mois suivant sa Date d'Émission et jusqu'au jour de son complet remboursement.

10. PAIEMENT

- 10.1 L'Émetteur procédera au paiement de toute Somme Due au titre du présent Emprunt Obligataire par virement date de valeur compensée sur un compte en Euros ouvert dans les livres d'une banque dont les coordonnées lui seront préalablement communiquées par l'Obligataire, ladite banque ne devant pas être établie ou agir pour les besoins des présentes au travers d'une agence ou d'un établissement établi dans un Etat ou Territoire Non Coopératif.
- 10.2 Si la date de paiement n'est pas un Jour Ouvré, le paiement sera reporté au Jour Ouvré suivant, sauf si celui-ci se situe dans le mois calendaire suivant, auquel cas la date sera fixée au Jour Ouvré précédent.

11. FORME - TRANSFERT

- 11.1 Les Obligations sont créées exclusivement sous la forme nominative et seront inscrites, à compter de leur émission, dans le registre des porteurs d'obligations de l'Émetteur. Les Obligations sont librement cessibles par chaque Obligataire à toute société sur laquelle il exerce, ou exercera, un Contrôle et qui n'est pas domiciliée dans un pays ou territoire figurant sur la liste des Etats ou Territoires Non Coopératifs.
- 11.2 Sauf Cas de Défaut ou Cas de Défaut Potentiel, l'Obligataire concerné informera l'Émetteur du transfert projeté au plus tard quinze (15) Jours Ouvrés avant la date envisagée de cession.
- 11.3 Le transfert des Obligations sera réalisé à l'égard de l'Émetteur et des tiers par virement de compte à compte sur production d'un ordre de mouvement des Obligations cédées signé du cédant. Tout transfert d'Obligations entraînera adhésion au présent Contrat et cession de tous droits et actions attachés à chacune des Obligations. A cet effet, toute Personne acquérant des Obligations et n'ayant pas déjà adhéré au présent Contrat s'engage à signer au plus tard à la date d'effet du transfert des Obligations concernées un acte d'adhésion.

12. ENGAGEMENTS DE L'ÉMETTEUR

A compter de la Date de Signature et jusqu'à ce que toutes les Sommes Dues par l'Émetteur au titre du Contrat aient été intégralement payées et remboursées, l'Émetteur, en ce qui le concerne, prend les engagements figurant ci-dessous à l'égard des Obligataires.

12.1 Notifications d'événements ou d'informations

Sans délai, dès qu'il en aura connaissance, l'Émetteur s'engage à informer le Représentant de la Masse :

- (a) de la survenance de tout Cas de Défaut ou Cas de Défaut Potentiel, ainsi que des démarches entreprises le cas échéant pour y remédier ; et/ou
- (b) de la survenance de tout cas de Remboursement Anticipé Obligatoire (dans les délais convenus à l'Article 8.3 (*Remboursement Anticipé Obligatoire*)) ; et/ou
- (c) de la survenance de toute démission, révocation ou remplacement de tout mandataire social constitutif d'un Changement de Management ; et/ou
- (d) de la survenance de tout sinistre affectant les actifs de l'un des membres du Groupe et dont il ressortirait une perte financière supérieure à cinquante mille Euros (50.000€) ; et/ou ;
- (e) de la survenance de toute modification dans la répartition du capital social et/ou des droits de vote de tout membre du Groupe ; et/ou
- (f) de toute opération de restructuration visée à l'Article 12.5.2 (*Fusions – Restructurations*) envisagée au sein du Groupe ; et/ou
- (g) de la survenance de toute modification dans les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes sociaux et/ou consolidés des membres du Groupe ; et/ou
- (h) de tout élément relatif à toute procédure judiciaire, arbitrale ou administrative relative à un ou plusieurs membre(s) du Groupe, susceptible d'entraîner un décaissement unitaire ou cumulatif annuel supérieur à cinquante mille Euros (50.000 €), en ce compris notamment l'ouverture d'une telle procédure.

12.2 Réunions d'information

L'Émetteur s'engage à organiser une réunion d'information avec le Représentant de la Masse, portant notamment sur les résultats, la situation, l'évolution et les perspectives de l'Émetteur, et ce dans un délai maximum de six (6) mois suivant la clôture de chaque exercice social de l'Émetteur et d'une façon globale tous les mois.

L'Émetteur s'engage par ailleurs à organiser toute autre réunion à première demande du Représentant de la Masse en cas de survenance d'un Cas de Défaut, d'un Cas de Défaut Potentiel, d'un Changement de Contrôle ou d'un Changement de Management.

12.3 Engagement de communication

L'Émetteur s'engage à remettre au Représentant de la Masse chacun des documents suivants (et le cas échéant sous forme électronique) :

- (i) dès qu'ils seront disponibles et au plus tard cent vingt (120) jours calendaires à compter de la clôture de l'exercice social auquel ils se rapportent, les comptes annuels certifiés de l'Émetteur ;
- (ii) à tout moment sur demande du Représentant de la Masse, toutes informations véridiques de nature financière ou autre, relatives notamment à la situation financière, les actifs ou les activités de l'Émetteur que le Représentant de la Masse pourra raisonnablement demander.

12.4 Engagements de faire

12.4.1 Existence activités

L'Émetteur s'engage à maintenir son existence et la nature de ses activités.

12.4.2 Respect des lois et règlements

L'Émetteur s'engage à respecter les dispositions législatives, réglementaires et administratives qui lui sont applicables.

12.5 Engagements de ne pas faire

12.5.1 Modifications du capital

- (i) L'Émetteur s'engage à ne pas réduire son capital social ou le montant (s'il y en a) de tout compte de réserves légales, obligatoires ou statutaires, ni à proposer au vote de ses associés toute résolution visant à réduire son capital social sous quelque forme que ce soit, à l'exception de toute réduction motivée par des pertes et rendue obligatoire par la loi ou la réglementation en vigueur ; et
- (ii) L'Émetteur s'engage à ne pas annuler ou racheter tout ou partie des Actions composant son capital social, sauf en cas de réduction de capital motivée par des pertes et rendue obligatoire par la loi ou la réglementation en vigueur.

12.5.2 Fusions – Restructurations

L'Émetteur s'engage à ne pas fusionner avec une autre société (sauf si l'Émetteur est l'entité survivante) ou à ne pas procéder à une scission,

transmission universelle de patrimoine, dissolution–confusion de patrimoine (telle que visée à l'article 1844-5 du Code Civil), association d'entreprise, de société en participation, et plus généralement à toute opération similaire avec une société qui n'est pas membre du Groupe.

13. CAS DE DÉFAUT

Chacun des événements figurant ci-dessous constitue un Cas de Défaut, à savoir :

- (a) le non-paiement, dans les quatre (4) mois à compter de son échéance, de toute Somme Due par l'Émetteur au titre du Contrat, sauf si les deux conditions suivantes sont cumulativement réunies : (i) ce retard est dû exclusivement à un retard purement technique ou une erreur administrative dans la transmission des fonds, et (ii) le montant concerné est effectivement crédité en date de valeur dans les cinq (5) Jours Ouvrés ; ou
- (b) l'Émetteur ou l'une des sociétés de son Groupe fait l'objet d'une Procédure Collective (dans toute la mesure permise par la loi) et a un comportement gravement répréhensible au sens de l'article L.313-12 du Code Monétaire et Financier.

14. CONSÉQUENCES EN CAS DE SURVENANCE D'UN CAS DE DÉFAUT

En cas de survenance d'un Cas de Défaut, le Représentant de la Masse pourra déclarer l'exigibilité anticipée de tout ou partie des Sommes Dues au titre des Obligations, sept (7) Jours Ouvrés après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet. La déclaration de l'exigibilité anticipée dans les conditions visées ci-dessus est définie comme la « **Notification d'Exigibilité Anticipée** » et donnera lieu à un Remboursement Anticipé Obligatoire.

Au cas où le Représentant de la Masse déclarerait les Sommes Dues au titre des Obligations exigibles par anticipation dans les conditions visées ci-dessus, le Représentant de la Masse pourra, au nom des Obligataires, prendre toute mesure pour le compte des Obligataires, engager toute procédure de recouvrement et plus généralement gérer les Obligations et la Sûreté s'y rapportant, en accord avec les directives de la Masse.

15. REPRÉSENTATION DES OBLIGATAIRES

15.1 Masse

15.1.1 Conformément aux dispositions de l'article L. 228-46 du Code de Commerce, les Obligataires seront groupés de plein droit, pour la défense de leurs intérêts communs, en une masse (la « **Masse** ») qui jouira de la personnalité civile et sera soumise aux dispositions prévues par les articles L. 228-47 à L. 228-90 du Code de Commerce. Le Représentant de la Masse désigné dans le cadre

du présent Emprunt Obligataire est Monsieur Pierre ANDREGNETTE.

- 15.1.2** La Masse sera représentée par un représentant désigné, et qui pourra être relevé de ses fonctions, soit par les Obligataires groupés au sein de la Masse, par acte sous seing privé ou en assemblée générale, soit, en cas d'urgence, par décision de justice à la demande de tout intéressé (le « **Représentant de la Masse** »).

Le Représentant de la Masse a, sauf restriction décidée par l'assemblée générale des Obligataires groupés au sein de la Masse, le pouvoir d'accomplir au nom de la Masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des Obligataires groupés au sein de la Masse. Le Représentant de la Masse, dûment autorisé par l'assemblée générale des Obligataires groupés au sein de la Masse, a seul qualité pour engager, au nom de ceux-ci, les éventuelles actions en nullité de l'Émetteur ou des actes et délibérations postérieurs à sa constitution, ainsi que toutes les actions ayant pour objet la défense des intérêts communs des Obligataires groupés au sein de la Masse.

Les actions en justice dirigées contre l'ensemble des Obligataires groupés au sein d'une Masse ne pourront être intentées que contre le Représentant de la Masse.

Le Représentant de la Masse ne peut s'immiscer, en cette qualité, dans la gestion des affaires sociales de l'Émetteur. Le Représentant de la Masse a accès aux assemblées générales des actionnaires de l'Émetteur mais sans voix délibérative. Le Représentant de la Masse a le droit d'obtenir communication des documents mis à la disposition des actionnaires dans les mêmes conditions que ceux-ci.

Le Représentant de la Masse sera rémunéré par l'Émetteur.

15.2 Assemblée générale des Obligataires

- 15.2.1** Les assemblées générales des Obligataires groupés dans une Masse sont appelées à autoriser toutes modifications du présent Contrat.

- 15.2.2** Toute assemblée générale des Obligataires peut être réunie à toute époque.

- 15.2.3** Sur convocation du Représentant de la Masse, du Président ou, en cas de liquidation, du ou des liquidateurs, les Obligataires seront réunis au siège social de l'Émetteur ou en tout autre lieu mentionné dans les avis de convocation. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les Obligataires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification, tels que ces moyens sont admis par la loi. Un ou plusieurs Obligataires, réunissant au moins un trentième (1/30) des Obligations concernées, peuvent adresser à l'Émetteur et au Représentant de la Masse une demande tendant à la convocation de l'assemblée. La convocation des assemblées générales des Obligataires est

faite dans les mêmes conditions de forme et de délai que celles des assemblées d'actionnaires de l'Émetteur. En outre, les avis de convocation contiennent les mentions spéciales prévues par l'article R. 228-66 du Code de Commerce.

- 15.2.4** L'assemblée générale des Obligataires groupés en une Masse ne délibère valablement que si les Obligataires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart (1/4) des Obligations par ladite Masse en circulation au moment considéré et, sur deuxième convocation, le cinquième (1/5) des Obligations en circulation au moment considéré.
- 15.2.5** Les décisions de l'assemblée générale des Obligataires seront prises à la majorité des deux tiers (2/3) des voix dont disposent les Obligataires concernés, présents ou représentés lors de l'assemblée générale. Chaque Obligation donnera à son porteur une voix aux assemblées générales des Obligataires.
- 15.2.6** Conformément aux dispositions de l'article L. 228-68 du Code de Commerce, les assemblées ne peuvent ni accroître les charges des Obligataires ni établir un traitement inégal entre les Obligataires et ne peuvent décider, seules, la conversion des Obligations en Actions.

15.3 Consultation Écrite

- 15.3.1** Conformément aux dispositions de l'article L.228-46-1 du Code de Commerce, les décisions de la Masse pourront également être prises à l'issue d'une consultation écrite, y compris par voie électronique, des Obligataires groupés au sein de la Masse à l'initiative du Représentant de la Masse ou du Président de l'Émetteur.
- 15.3.2** A cet effet, le Représentant de la Masse ou le Président de l'Émetteur notifiera aux Obligataires, selon les modalités prévues à l'Article 16 (*Notifications*), le projet des résolutions soumises aux votes des Obligataires accompagné d'un bulletin de vote, permettant à chaque Obligataire, de choisir pour chaque résolution « pour », « contre » ou « ne se prononce pas ».
- 15.3.3** Chaque Obligataire devra retourner le bulletin de vote visé ci-dessus, selon les modalités prévues à l'Article 16 (*Notifications*), au Représentant de la Masse et au Président dans un délai maximum de dix (10) Jours Ouvrés (ou dans tout autre délai stipulé dans l'avis de consultation si l'urgence le justifie).
- 15.3.4** Les résolutions soumises aux votes des Obligataires seront prises à la majorité des deux tiers (2/3) des votes exprimés par les Obligataires dans le délai de réponse visé à l'Article 15.3.3. Chaque Obligation donnera à son porteur une voix dans le cadre de toute consultation écrite organisée conformément au présent Article 15.3.
- 15.3.5** Une résolution ne pourra être adoptée que si les Obligataires ayant retourné leur bulletin de vote dans le délai de réponse visé à l'Article 15.3.3 possèdent au moins le quart des Obligations en circulation au moment considéré.

16. NOTIFICATIONS

Toute communication entre l'Émetteur et l'Obligataire ou leurs ayants droit ou ayants causes ultérieures sera réputée valablement faite, à la libre appréciation de l'Émetteur, par courrier électronique, télécopie ou par remise en mains propres contre décharge, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social ou au domicile respectif de chaque Partie.

17. NON-RENONCIATION

L'Obligataire, l'Émetteur ou le Représentant de la Masse ne seront être considérés comme ayant renoncé à un droit détenu au titre du présent Contrat, du seul fait qu'il(s) s'abstienne(nt) de l'exercer ou l'exerce tardivement ou partiellement. Les droits et recours stipulés dans les présentes sont cumulatifs et non exclusifs des droits et recours prévus par la loi.

18. CONFIDENTIALITÉ

Les Parties s'engagent à respecter le caractère confidentiel (i) du Contrat et de ses suites ainsi que (ii) des Documents de Financement, (iii) de l'opération qui en est l'objet et (iv) des informations reçues au titre de ceux-ci.

Les Documents de Financement, l'opération qui en est l'objet et les informations reçues au titre de ceux-ci pourront être divulgués par les Parties :

- (a) à leurs investisseurs, actionnaires, associés, dirigeants et salariés ;
- (b) aux conseils des Parties dans le cadre de leurs activités et missions sous réserve qu'au préalable ceux-ci aient accepté d'être tenus par cette obligation de confidentialité (cette réserve ne s'appliquant pas aux conseils tenus d'une obligation de secret professionnel dans le cadre de leurs activités) ; ou
- (c) afin de respecter une obligation légale mise à leur charge.

19. STIPULATIONS DIVERSES

19.1 Le présent Contrat entre en vigueur à la Date de Signature et prend fin à la date de remboursement de l'ensemble des Obligations.

19.2 Au cas où une quelconque stipulation du présent Contrat serait considérée comme nulle ou inopposable, ou le deviendrait par l'effet d'une loi quelconque, ou en raison de l'interprétation qui lui serait donnée par une quelconque juridiction, la validité de toutes autres stipulations du présent Contrat n'en sera en aucun cas affectée. Les stipulations déclarées nulles ou inopposables seront, conformément à l'intention des Parties et à l'esprit et à l'objet du

présent Contrat, remplacées par d'autres stipulations valables et opposables, qui, eu égard à leur portée se rapprocheront dans toute la mesure permise par la loi, des stipulations déclarées nulles ou inopposables.

- 19.3 Les Parties, d'un commun accord, renoncent expressément aux dispositions de l'article 1195 du Code Civil et acceptent en conséquence, en cas d'imprévision telle que définie par l'article précité, d'en supporter toutes les conséquences économiques et financières.

20. DROIT APPLICABLE - JURIDICTION

Tous différends ou litiges relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent Contrat seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Signé électroniquement au moyen de l'outil sécurisé YouSign, chaque personne ayant reçu une copie électronique du présent Contrat et reconnaissant que les présentes, signées électroniquement au moyen d'un procédé de signature électronique avancée au sens du Règlement européen n°910/2014 du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur tel que proposé par Yousign© (la «Signature Électronique») : (i) constituent un original dans leur version électronique sous format Pdf et (ii) ont la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément aux articles 1366 et suivants du Code civil et qu'elles pourront leur être valablement opposées.



Thomas DANSET
Président Directeur Général

ANNEXE 12 : Modèle de Modalités Particulières

**CONTRAT D'EMISSION
D'OBLIGATIONS**

-

**Conditions particulières du mois
de [X] 202[X]**

-

STELAIR RENDEMENT

En date du [XX]/[XX]/2023

Le présent Contrat est conclu le [XX/XX]/202[X]

ENTRE :

Stelair Rendement, société anonyme dont le siège social se situe au 10 Rue du Colisée à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 894 522 747, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Thomas DANSET, dûment habilité,

(ci-après dénommée l' « Émetteur »),

ET

Les investisseurs ayant signé leur Bulletin de Souscription et versé les fonds correspondant à la souscription des Obligations,

(ci-après dénommés ensemble les « Obligataires »),

ET

Monsieur PIERRE ANDREGNETTE, né le 02 décembre à Paris (75), de nationalité française, demeurant au 2 Rue Boubee à Toulouse (31500), parfaitement capable aux fins des présentes,

(ci-après dénommé le « Représentant de la Masse »)

Les soussignés étant ci-après désignés ensemble par les « Parties » et individuellement par une « Partie », lesquels confirment l'exactitude des mentions les concernant telles qu'elles figurent en tête des présentes (ci-après le « Contrat » ou le « Contrat d'émission d'obligations »).

LES OBLIGATAIRES RECONNAISSENT AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES RISQUES RELATIFS AU PRÉSENT PROGRAMME QUI SONT DÉCRITS DANS LE DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE.

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (A) L'Émetteur est une société spécialisée dans l'investissement et/ou le financement d'opérations de marchand de biens et/ou de promotion immobilière quel qu'en soit la forme et la typologie du projet sur le territoire métropolitain (l' « **Activité Principale** »).
- (B) Dans le cadre de son **Activité Principale**, l'Émetteur souhaite collecter des fonds afin d'investir dans des programmes immobiliers au moyen notamment de l'émission d'un emprunt obligataire (l' « **Opération de financement** ») d'un montant maximal de sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf Euros (7.999.999 €) (l' « **Emprunt Obligataire** ») et d'une durée maximale de cinq (5) ans renouvelable, tacitement, en tout ou partie, par période de cinq (5) ans et qui sera souscrit par les Obligataires, selon les termes du présent Contrat et sous réserve des conditions qui y sont prévues.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

- 1.1 Sauf stipulation contraire du Contrat ou à moins que le contexte n'impose une autre interprétation, les mots et expressions commençant avec une lettre majuscule ont la signification qui leur est donnée ci-après.

DÉFINITIONS

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bulletin de souscription | désigne le bulletin de souscription électronique établi par la plateforme www.clubtylia.com , exploitée par TYLIA Invest en sa qualité de prestataire de services d'investissement, permettant la souscription à l'Émission Obligataire. |
| Cas de Défaut | désigne tout événement ou circonstance visé à l'Article 13 (<i>Cas de Défaut</i>) des présentes. |
| Cas de Défaut Potentiel | désigne un événement ou une circonstance visé à l'Article 13 (<i>Cas de Défaut</i>) qui, après l'écoulement d'un délai de grâce, l'envoi d'une notification, toute prise de décision par une Masse en application des Documents de Financement ou la réalisation de toute autre condition, constituerait un Cas de Défaut à moins qu'il n'y soit remédié avant l'expiration dudit délai de grâce, la réception de ladite notification, ladite prise de décision ou la réalisation de ladite autre condition. |
| Cas de Remboursement Anticipé | désigne l'un des événements ou l'une des |

| | |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obligatoire | circonstances visés à l'Article 8.3 (<i>Remboursement Anticipé Obligatoire</i>) constituant un cas de remboursement anticipé obligatoire de tout ou partie des Obligations. |
| Compte de Cantonnement | désigne le compte bancaire ouvert dans les livres d'un établissement bancaire indépendant de TYLIA Invest sur lequel sont inscrites les sommes versées par les Obligataires et qui ne peuvent être employées qu'à la souscription des Obligations de l'Émetteur. |
| Contrat | désigne le présent contrat d'émission d'obligations. |
| Contrôle | désigne le pouvoir, direct ou indirect, de diriger l'administration et la gestion d'une Entité, par l'exercice de droits de vote ou de droits contractuels ou par tout autre moyen, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce. |
| Date de Maturité | a le sens qui est donné à ce terme à l'Article 4 (<i>Durée de l'Emprunt Obligataire</i>). Les dates sont précisées dans les Conditions Particulières de chaque émission. |
| Date de Paiement d'intérêt | A la date d'anniversaire de l'émission des titres, soit 12 mois suivant l'émission des titres. La date d'anniversaire sera précisée dans les Conditions Particulières de chaque émission. |
| Documents de Financement | désigne (i) le Contrat, (ii) tous rapports aux Actionnaire de l'Émetteur afférents à l'émission des Obligations, émanant soit du président de l'Émetteur soit de tous tiers, (iii) les bulletins de souscription des Obligations, (iv) tout document désigné comme tel par l'Émetteur, les Obligataires et/ou le Prestataire de Services d'Investissement, Tylia Invest (ainsi que tous avenants). |
| Effet Significatif Défavorable | désigne toute affectation certaine ou potentielle, défavorable et significative, immédiatement ou à terme, de la capacité de l'Émetteur à satisfaire à ses engagements ou obligations au titre des Documents de Financement ou de la validité, l'opposabilité ou l'efficacité d'un droit bénéficiant directement ou indirectement aux Obligataires au titre des Documents de Financement. |
| Émetteur | a le sens qui est donné à ce terme dans les considérants. |
| Emprunt Obligataire | a le sens qui est donné à ce terme dans les considérants. |
| Entité | désigne toute personne morale de droit privé ou de droit public, société en participation, fonds d'investissement ou autre entité, ayant ou non la personnalité morale, française ou non. |
| Etat ou Territoire Non Coopératif | désigne un État ou territoire non coopératif visé dans la liste de l'article 238-0 A du Code Général des Impôts et figurant sur la liste officielle publiée par |

| | |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | arrêté du Ministre de l'économie et des finances de la République Française, telle que mise à jour le cas échéant. |
| Euro ou EUR ou € | désigne la monnaie unique européenne ayant cours légal dans les pays membres de l'Union Européenne ayant adopté ladite monnaie unique. |
| Filiale | désigne, vis-à-vis d'une société donnée, toute société contrôlée directement ou indirectement par ladite société. |
| Groupe | désigne, à tout moment, le groupe de sociétés constitué par la participation de l'Emetteur et de son actionnaire dans toute autre société, quelque soit le pourcentage de détention. |
| Impôts | désigne tous impôts, taxes, droits, retenues à la source ou autres charges de nature fiscale ou sociale, y compris tous intérêts de retard et pénalités y afférents, qu'ils existent à la Date de Signature ou qu'ils soient créés postérieurement |
| Jour Ouvré | tout jour entier autre qu'un samedi, un dimanche et ou un jour férié en France. |
| Notification d'Exigibilité Anticipée | a le sens qui est donné à ce terme à l'Article 14 (<i>Conséquences en cas de survenance d'un Cas de Défaut</i>). |
| Obligataires | désigne toute personne, quelque soit sa qualité et/ou sa nature qui souscrit aux Obligations à travers la signature électrique du présent Contrat et du bulletin de souscription. |
| Obligations | a le sens qui est donné à ce terme à l'Article 2 (<i>Emission – Prise ferme de l'Emprunt Obligataire</i>). |
| Parties | a le sens qui est donné à ce terme dans les considérants. |
| Périodes d'Intérêt | désigne, pour le calcul des intérêts afférents à toutes Obligations, toute période courant entre la date de souscription des Obligations et la date d'anniversaire de la souscription après une période de douze (12) mois. |
| Personne | désigne toute personne physique née ou à naître ainsi que toute Entité. |
| Prix de Souscription | a la signification donnée à ce terme à l'Article 6 du Contrat. |
| Procédure Collective | Désigne, pour toute société, le fait de : <ul style="list-style-type: none"> (i) de faire l'objet d'une procédure d'alerte par ses commissaires aux comptes ou par le Président du tribunal de commerce ou de toute procédure similaire applicable dans le pays où la société concernée est immatriculée ou exerce ses activités ; (ii) de suspendre ses paiements ou d'admettre par écrit être dans l'incapacité de régler l'ensemble ou une partie substantielle de ses dettes lorsqu'elles deviennent exigibles ; |

| | |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> (iii) d'être en état de cessation des paiements au sens de l'article L.631-1 du Code de Commerce ou d'avoir des difficultés, qu'elle n'est pas en mesure de surmonter, de nature à la conduire à la cessation des paiements au sens de l'article L.620-1 du Code de Commerce ; (iv) d'être en état de cessation d'activité dans le cadre des articles L.631-3 et L.640-3 du Code de Commerce ; (v) de faire l'objet, (a) d'une liquidation amiable ou d'une dissolution (sauf en ce qui concerne toute Fusion Autorisée), (b) d'une procédure de conciliation au sens de l'article L.611-4 du Code de Commerce, (c) d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L.611-3 du Code de Commerce, (d) d'un jugement ouvrant une procédure de sauvegarde, de sauvegarde accélérée, de sauvegarde financière accélérée, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou (e) d'un plan de cession totale ou partielle en application du Livre VI du Code de Commerce ; (vi) de prendre une mesure ou faire l'objet d'une procédure ou d'un jugement ayant des effets similaires à ceux produits par une mesure, une procédure ou un jugement visé(e) aux paragraphes (i) à (v) ci-dessus ; ou ; (vii) d'être dans une situation ou de faire l'objet d'une procédure similaire ou ayant des effets équivalents à celles visées aux paragraphes (i) à (vi) |
| Remboursement Anticipé Obligatoire | a le sens qui est donné à ce terme à l'Article 8.3 (<i>Remboursement anticipé Obligatoire</i>). |
| Représentant de la Masse | désigne le représentant de la Masse, tel que désigné dans les considérants. |
| Sommes dues | désigne(nt) l'ensemble des sommes dues et/ou susceptibles d'être dues par l'Émetteur au titre du présent Contrat ou tout autre Document de Financement, et ce tant en principal, qu'en intérêts, commissions, frais, pénalité, et accessoires et tous les autres frais indiqués dans ledit Contrat ou autre Document de Financement. |
| Taux d'Intérêt | a le sens qui est donné à ce terme à l'Article 9.1 (<i>Intérêts de l'Emprunt Obligatoire</i>). |
| TYLIA Invest | désigne la société TYLIA Invest, société par actions simplifiée au capital de 2 567 919,07 euros, dont le siège social est situé 13 rue Saint-Florentin, 75008 Paris, identifiée sous le numéro unique 753 153 204 RCS PARIS et ayant reçu un agrément de l'autorité de contrôle |

| | |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | prudentiel et de résolution en qualité de prestataire de services d'investissement défini par l'article L.531-1 du Code monétaire et financier. |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- 1.2 Les titres sont exclusivement insérés pour faciliter la lecture du Contrat et sont sans effet sur son interprétation. Les références à des expressions définies s'entendront de la même manière, que cette expression soit employée au pluriel ou au singulier. Les références à des articles, paragraphes, considérants ou annexes visent les articles, paragraphes, considérants ou annexes du Contrat ;
- 1.3 Toute référence à une disposition légale ou réglementaire s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée par toute disposition légale ou réglementaire ultérieure, dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable ou est susceptible de s'appliquer aux opérations prévues au Contrat ;
- 1.4 Toute référence à un document vise ce document, tel qu'il pourra être modifié ;
- 1.5 Toute référence à une Personne englobe ses cessionnaires, successeurs ou ayants droits successifs ;
- 1.6 Un Cas de Défaut ou un Cas de Défaut Potentiel " subsiste " ou " perdure " s'il n'y a pas été remédié ou si les Obligataires n'y ont pas renoncé ;
- 1.7 Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas ; lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai ; à défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

2. EMISSION

- 2.1 L'Émetteur a accepté d'émettre maximum de sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (7.999.999) obligations simples d'un Euro (1 €) de valeur nominale chacune, soit un montant nominal total maximal de sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf Euros (7.999.999 €) (les « Obligations »).
- 2.2 Les Obligations sont émises au fil de l'eau selon la signature des bulletins individuels de souscription des Obligataires, entre le 03 avril 2023 et le 30 mars 2024 au plus tard (la « Période de Souscription »). L'émission des Obligations est réalisée sous la forme d'un programme obligataire par émissions mensuelles.
- 2.3 Ainsi, une émission de titres réalisée chaque mois en fin de mois concernant les souscriptions reçues sur le mois écoulé.

Sur le fondement des déclarations et engagements de l'Émetteur au titre du présent Contrat et sous réserve des stipulations et conditions du présent Contrat, les Obligataires s'engagent à souscrire aux Obligations à la Date d'Émission et à payer le Prix de Souscription dans les conditions prévues à l'Article 6 ci-dessous.

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

3. OBJET DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

- 3.1 Le Prix de Souscription est destiné à financer l'investissement, direct ou indirect, dans des projets immobiliers français, de façon majoritaire par souscription de titres obligataires et de façon minoritaire par souscription de titres de participations émis par des sociétés immobilières.
- 3.2 Tout manquement étant potentiellement sanctionné par l'exigibilité immédiate des fonds.
- 3.3 L'Émetteur s'oblige à affecter les sommes mises à disposition par les Obligataires au financement de l'objet de l'Emprunt Obligataire

4. DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Les Obligations sont émises par émissions mensuelles à chaque fin de mois du mois de la signature du bulletin de souscription et après validation du dossier par TYLIA Invest. Les Obligations ont toutes une maturité initiale de cinq (5) ans à compter de leur émission (cette date étant définie comme la « Date de Maturité ») et seront prorogées par tacite reconduction pour une période équivalente sauf si l'Obligataire demande le remboursement de tout ou partie de ses Obligations dans les conditions décrites ci-après. L'Émetteur informera par écrit les Obligataires concernés, six (6) mois à l'avance de la reconduction des Obligations.

5. SOUSCRIPTION DES OBLIGATIONS

Aux fins de la souscription des Obligations, les Obligataires, chacun pour ce qui les concerne, remettront au Prestataire de Services d'Investissement TYLIA Invest, un Bulletin de souscription portant sur l'intégralité de ses Obligations

6. EMISSION DES OBLIGATIONS

Les Obligations sont émises, suivant le programme obligataire établi en date du 1^{er} avril 2023, par émissions mensuelles à chaque fin de mois du mois de la signature du bulletin de souscription et après validation du dossier de souscription par TYLIA Invest. Dans le cadre du programme obligataire d'un montant total maximal égal à sept millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille euros (7 999 999 €), les présentes Conditions Particulières du mois de XX 2023 concerne l'émission de XX Obligations pour un montant total de XX € (ci-après, le « Prix de Souscription »).

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et cantonnés par TYLIA Invest auprès de LCL Paris agissant en qualité d'Établissement de Crédit.

Le paiement de la souscription est possible par chèque à l'ordre de TYLIA Invest ou par virement bancaire sur le compte LCL ci-après.

Intitulé du virement : Stelair

Coordonnées bancaires :

BANQUE : LCL Paris SDC DRIF 6

IBAN : FR72 3000 2048 6900 0007 0348 W15

BIC : CRLYFRPPXXX

7. CONVERSION DES OBLIGATIONS

Les Obligataires n'auront pas la faculté d'obtenir, en cas de défaut de remboursement des Obligations à la Date de maturité, la conversion des Obligations en Actions.

8. REMBOURSEMENT

8.1 Remboursement de l'Emprunt Obligataire

L'Émetteur devra rembourser l'intégralité des Obligations émises au plus tard à la Date de Maturité et à tout instant en cas de survenance d'un cas de Remboursement Anticipé Obligatoire.

De plus, à l'échéance du vingt-quatrième (24^{ème}) mois suivant la souscription des Obligations par l'Obligataire, ce dernier pourra demander, de façon parfaitement indépendante des autres Obligataires, à l'Émetteur de racheter, à la valeur nominale d'émission, tout ou partie de ses Obligations, moyennant le respect d'un préavis de six (6) mois dans le cadre de cette demande et sous réserve que ce rachat ne mette pas l'Émetteur en danger d'un point de vue financier et que la demande de remboursement ne représente pas plus de dix pourcents (10 %) des Obligations émises au moment de la demande. Le remboursement susvisé pourra avoir lieu sous réserve que la trésorerie de l'Émetteur disponible à l'expiration du délai de préavis soit supérieure à la valeur nominale des Obligations à racheter. En ce sens, l'Émetteur s'engage à mobiliser tous les moyens dont il dispose pour permettre le remboursement au terme des six mois suivant la demande de l'obligataire.

8.2 Remboursement anticipé volontaire

Il est expressément convenu entre les Parties qu'un remboursement anticipé volontaire des Obligations ne pourra avoir lieu à la seule main de l'Émetteur.

8.3 Remboursement Anticipé Obligatoire

A titre liminaire, il est précisé que tout remboursement total ou partiel des Obligations intervenant conformément aux stipulations de cet Article 8.3 est désigné comme un « Remboursement Anticipé Obligatoire ».

8.3.1 Envoi d'une Notification d'Exigibilité Anticipée

En cas d'envoi d'une Notification d'Exigibilité Anticipée dans les conditions de l'Article 14 (*Conséquences en cas de survenance d'un Cas de Défaute*), l'Émetteur devra procéder au remboursement anticipé obligatoire de toutes les Obligations émises à la Date de Réception de ladite Notification d'Exigibilité Anticipée,

conformément aux termes de la Notification d'Exigibilité Anticipée, au plus tard dix (10) Jours Ouvrés après réception de ladite Notification d'Exigibilité Anticipée.

9. INTÉRÊTS DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

- 9.1 Les Obligations bénéficieront d'un coupon annuel de sept pour cent (7%) (le « Taux d'Intérêt ») qui portera jouissance à compter du premier jour du mois suivant la souscription des Obligations. A titre exceptionnel, le coupon annuel de la première année suivant la souscription des Obligations sera ramené à quatre pour cent (4 %).
- 9.2 Les intérêts sont payables chaque année, à chaque date d'anniversaire, au plus tard le dernier jour du mois suivant la date d'anniversaire.
- 9.3 Chaque Obligation portera intérêt à compter du premier jour calendaire du mois suivant sa Date d'Émission et jusqu'au jour de son complet remboursement.

10. PAIEMENT

- 10.1 L'Émetteur procédera au paiement de toute Somme Due au titre du présent Emprunt Obligataire par virement date de valeur compensée sur un compte en Euros ouvert dans les livres d'une banque dont les coordonnées lui seront préalablement communiquées par l'Obligataire, ladite banque ne devant pas être établie ou agir pour les besoins des présentes au travers d'une agence ou d'un établissement établi dans un Etat ou Territoire Non Coopératif.
- 10.2 Si la date de paiement n'est pas un Jour Ouvré, le paiement sera reporté au Jour Ouvré suivant, sauf si celui-ci se situe dans le mois calendaire suivant, auquel cas la date sera fixée au Jour Ouvré précédent.

11. FORME - TRANSFERT

- 11.1 Les Obligations sont créées exclusivement sous la forme nominative et seront inscrites, à compter de leur émission, dans le registre des porteurs d'obligations de l'Émetteur. Les Obligations sont librement cessibles par chaque Obligataire à toute société sur laquelle il exerce, ou exercera, un Contrôle et qui n'est pas domiciliée dans un pays ou territoire figurant sur la liste des Etats ou Territoires Non Coopératifs.
- 11.2 Sauf Cas de Défaut ou Cas de Défaut Potentiel, l'Obligataire concerné informera l'Émetteur du transfert projeté au plus tard quinze (15) Jours Ouvrés avant la date envisagée de cession.
- 11.3 Le transfert des Obligations sera réalisé à l'égard de l'Émetteur et des tiers par virement de compte à compte sur production d'un ordre de mouvement des Obligations cédées signé du cédant. Tout transfert d'Obligations entraînera adhésion au présent Contrat et cession de tous droits et actions attachés à chacune des Obligations. A cet effet, toute Personne acquérant des Obligations et n'ayant pas déjà adhéré au présent Contrat s'engage à signer au plus tard à la date d'effet du transfert des Obligations concernées un acte d'adhésion.

12. ENGAGEMENTS DE L'ÉMETTEUR

A compter de la Date de Signature et jusqu'à ce que toutes les Sommes Dues par l'Émetteur au titre du Contrat aient été intégralement payées et remboursées, l'Émetteur, en ce qui le concerne, prend les engagements figurant ci-dessous à l'égard des Obligataires.

12.1 Notifications d'événements ou d'informations

Sans délai, dès qu'il en aura connaissance, l'Émetteur s'engage à informer le Représentant de la Masse :

- (a) de la survenance de tout Cas de Défaut ou Cas de Défaut Potentiel, ainsi que des démarches entreprises le cas échéant pour y remédier ; et/ou
- (b) de la survenance de tout cas de Remboursement Anticipé Obligatoire (dans les délais convenus à l'Article 8.3 (*Remboursement Anticipé Obligatoire*)) ; et/ou
- (c) de la survenance de toute démission, révocation ou remplacement de tout mandataire social constitutif d'un Changement de Management ; et/ou
- (d) de la survenance de tout sinistre affectant les actifs de l'un des membres du Groupe et dont il ressortirait une perte financière supérieure à cinquante mille Euros (50.000 €) ; et/ou ;
- (e) de la survenance de toute modification dans la répartition du capital social et/ou des droits de vote de tout membre du Groupe ; et/ou
- (f) de toute opération de restructuration visée à l'Article 12.5.2 (*Fusions – Restructurations*) envisagée au sein du Groupe ; et/ou
- (g) de la survenance de toute modification dans les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes sociaux et/ou consolidés des membres du Groupe ; et/ou
- (h) de tout élément relatif à toute procédure judiciaire, arbitrale ou administrative relative à un ou plusieurs membre(s) du Groupe, susceptible d'entraîner un décaissement unitaire ou cumulatif annuel supérieur à cinquante mille Euros (50.000 €), en ce compris notamment l'ouverture d'une telle procédure.

12.2 Réunions d'information

L'Émetteur s'engage à organiser une réunion d'information avec le Représentant de la Masse, portant notamment sur les résultats, la situation, l'évolution et les perspectives de l'Émetteur, et ce dans un délai maximum de six (6) mois suivant la clôture de chaque exercice social de l'Émetteur et d'une façon globale tous les mois.

L'Émetteur s'engage par ailleurs à organiser toute autre réunion à première demande du Représentant de la Masse en cas de survenance d'un Cas de Défaut, d'un Cas de Défaut Potentiel, d'un Changement de Contrôle ou d'un Changement de Management.

12.3 Engagement de communication

L'Émetteur s'engage à remettre au Représentant de la Masse chacun des documents suivants (et le cas échéant sous forme électronique) :

- (i) dès qu'ils seront disponibles et au plus tard cent vingt (120) jours calendaires à compter de la clôture de l'exercice social auquel ils se rapportent, les comptes annuels certifiés de l'Émetteur ;
- (ii) à tout moment sur demande du Représentant de la Masse, toutes informations véridiques de nature financière ou autre, relatives notamment à la situation financière, les actifs ou les activités de l'Émetteur que le Représentant de la Masse pourra raisonnablement demander.

12.4 Engagements de faire

12.4.1 Existence activités

L'Émetteur s'engage à maintenir son existence et la nature de ses activités.

12.4.2 Respect des lois et règlements

L'Émetteur s'engage à respecter les dispositions législatives, réglementaires et administratives qui lui sont applicables.

12.5 Engagements de ne pas faire

12.5.1 Modifications du capital

- (i) L'Émetteur s'engage à ne pas réduire son capital social ou le montant (s'il y en a) de tout compte de réserves légales, obligatoires ou statutaires, ni à proposer au vote de ses associés toute résolution visant à réduire son capital social sous quelque forme que ce soit, à l'exception de toute réduction motivée par des pertes et rendue obligatoire par la loi ou la réglementation en vigueur ; et
- (ii) L'Émetteur s'engage à ne pas annuler ou racheter tout ou partie des Actions composant son capital social, sauf en cas de réduction de capital motivée par des pertes et rendue obligatoire par la loi ou la réglementation en vigueur.

12.5.2 Fusions – Restructurations

L'Émetteur s'engage à ne pas fusionner avec une autre société (sauf si l'Émetteur est l'entité survivante) ou à ne pas procéder à une scission, transmission universelle de patrimoine, dissolution–confusion de

patrimoine (telle que visée à l'article 1844-5 du Code Civil), association d'entreprise, de société en participation, et plus généralement à toute opération similaire avec une société qui n'est pas membre du Groupe.

13. CAS DE DÉFAUT

Chacun des événements figurant ci-dessous constitue un Cas de Défaut, à savoir :

- (a) le non-paiement, dans les quatre (4) mois à compter de son échéance, de toute Somme Due par l'Émetteur au titre du Contrat, sauf si les deux conditions suivantes sont cumulativement réunies : (i) ce retard est dû exclusivement à un retard purement technique ou une erreur administrative dans la transmission des fonds, et (ii) le montant concerné est effectivement crédité en date de valeur dans les cinq (5) Jours Ouvrés ; ou
- (b) l'Émetteur ou l'une des sociétés de son Groupe fait l'objet d'une Procédure Collective (dans toute la mesure permise par la loi) et a un comportement gravement répréhensible au sens de l'article L.313-12 du Code Monétaire et Financier.

14. CONSÉQUENCES EN CAS DE SURVENANCE D'UN CAS DE DÉFAUT

En cas de survenance d'un Cas de Défaut, le Représentant de la Masse pourra déclarer l'exigibilité anticipée de tout ou partie des Sommes Dues au titre des Obligations, sept (7) Jours Ouvrés après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet. La déclaration de l'exigibilité anticipée dans les conditions visées ci-dessus est définie comme la « **Notification d'Exigibilité Anticipée** » et donnera lieu à un Remboursement Anticipé Obligatoire.

Au cas où le Représentant de la Masse déclarerait les Sommes Dues au titre des Obligations exigibles par anticipation dans les conditions visées ci-dessus, le Représentant de la Masse pourra, au nom des Obligataires, prendre toute mesure pour le compte des Obligataires, engager toute procédure de recouvrement et plus généralement gérer les Obligations et la Sûreté s'y rapportant, en accord avec les directives de la Masse.

15. REPRÉSENTATION DES OBLIGATAIRES

15.1 Masse

15.1.1 Conformément aux dispositions de l'article L. 228-46 du Code de Commerce, les Obligataires seront groupés de plein droit, pour la défense de leurs intérêts communs, en une masse (la « **Masse** ») qui jouira de la personnalité civile et sera soumise aux dispositions prévues par les articles L. 228-47 à L. 228-90 du Code de Commerce. Le Représentant de la Masse désigné dans le cadre du présent Emprunt Obligataire est Monsieur Pierre ANDREGNETTE.

15.1.2 La Masse sera représentée par un représentant désigné, et qui pourra être relevé de ses fonctions, soit par les Obligataires groupés au sein de la Masse, par acte sous seing privé ou en assemblée générale, soit, en cas d'urgence, par décision de justice à la demande de tout intéressé (le « **Représentant de la Masse** »).

Le Représentant de la Masse a, sauf restriction décidée par l'assemblée générale des Obligataires groupés au sein de la Masse, le pouvoir d'accomplir au nom de la Masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des Obligataires groupés au sein de la Masse. Le Représentant de la Masse, dûment autorisé par l'assemblée générale des Obligataires groupés au sein de la Masse, a seul qualité pour engager, au nom de ceux-ci, les éventuelles actions en nullité de l'Émetteur ou des actes et délibérations postérieurs à sa constitution, ainsi que toutes les actions ayant pour objet la défense des intérêts communs des Obligataires groupés au sein de la Masse.

Les actions en justice dirigées contre l'ensemble des Obligataires groupés au sein d'une Masse ne pourront être intentées que contre le Représentant de la Masse.

Le Représentant de la Masse ne peut s'immiscer, en cette qualité, dans la gestion des affaires sociales de l'Émetteur. Le Représentant de la Masse a accès aux assemblées générales des actionnaires de l'Émetteur mais sans voix délibérative. Le Représentant de la Masse a le droit d'obtenir communication des documents mis à la disposition des actionnaires dans les mêmes conditions que ceux-ci.

Le Représentant de la Masse sera rémunéré par l'Émetteur.

15.2 Assemblée générale des Obligataires

15.2.1 Les assemblées générales des Obligataires groupés dans une Masse sont appelées à autoriser toutes modifications du présent Contrat.

15.2.2 Toute assemblée générale des Obligataires peut être réunie à toute époque.

15.2.3 Sur convocation du Représentant de la Masse, du Président ou, en cas de liquidation, du ou des liquidateurs, les Obligataires seront réunis au siège social de l'Émetteur ou en tout autre lieu mentionné dans les avis de convocation. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les Obligataires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification, tels que ces moyens sont admis par la loi. Un ou plusieurs Obligataires, réunissant au moins un trentième (1/30) des Obligations concernées, peuvent adresser à l'Émetteur et au Représentant de la Masse une demande tendant à la convocation de l'assemblée. La convocation des assemblées générales des Obligataires est faite dans les mêmes conditions de forme et de délai que celles des assemblées d'actionnaires de l'Émetteur. En outre, les avis de convocation contiennent les mentions spéciales prévues par l'article R. 228-66 du Code de Commerce.

15.2.4 L'assemblée générale des Obligataires groupés en une Masse ne délibère valablement que si les Obligataires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart (1/4) des Obligations par ladite Masse en circulation au moment considéré et, sur deuxième convocation, le cinquième (1/5) des Obligations en circulation au moment considéré.

15.2.5 Les décisions de l'assemblée générale des Obligataires seront prises à la majorité des deux tiers (2/3) des voix dont disposent les Obligataires concernés, présents ou représentés lors de l'assemblée générale. Chaque Obligation donnera à son

porteur une voix aux assemblées générales des Obligataires.

15.2.6 Conformément aux dispositions de l'article L. 228-68 du Code de Commerce, les assemblées ne peuvent ni accroître les charges des Obligataires ni établir un traitement inégal entre les Obligataires et ne peuvent décider, seules, la conversion des Obligations en Actions.

15.3 Consultation Écrite

15.3.1 Conformément aux dispositions de l'article L.228-46-1 du Code de Commerce, les décisions de la Masse pourront également être prises à l'issue d'une consultation écrite, y compris par voie électronique, des Obligataires groupés au sein de la Masse à l'initiative du Représentant de la Masse ou du Président de l'Emetteur.

15.3.2 A cet effet, le Représentant de la Masse ou le Président de l'Emetteur notifiera aux Obligataires, selon les modalités prévues à l'Article 16 (*Notifications*), le projet des résolutions soumises aux votes des Obligataires accompagné d'un bulletin de vote, permettant à chaque Obligataire, de choisir pour chaque résolution « pour », « contre » ou « ne se prononce pas ».

15.3.3 Chaque Obligataire devra retourner le bulletin de vote visé ci-dessus, selon les modalités prévues à l'Article 16 (*Notifications*), au Représentant de la Masse et au Président dans un délai maximum de dix (10) Jours Ouvrés (ou dans tout autre délai stipulé dans l'avis de consultation si l'urgence le justifie).

15.3.4 Les résolutions soumises aux votes des Obligataires seront prises à la majorité des deux tiers (2/3) des votes exprimés par les Obligataires dans le délai de réponse visé à l'Article 15.3.3. Chaque Obligation donnera à son porteur une voix dans le cadre de toute consultation écrite organisée conformément au présent Article 15.3.

15.3.5 Une résolution ne pourra être adoptée que si les Obligataires ayant retourné leur bulletin de vote dans le délai de réponse visé à l'Article 15.3.3 possèdent au moins le quart des Obligations en circulation au moment considéré.

16. NOTIFICATIONS

Toute communication entre l'Émetteur et l'Obligataire ou leurs ayants droit ou ayants causes ultérieures sera réputée valablement faite, à la libre appréciation de l'Emetteur, par courrier électronique, télécopie ou par remise en mains propres contre décharge, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social ou au domicile respectif de chaque Partie.

17. NON-RENONCIATION

L'Obligataire, l'Emetteur ou le Représentant de la Masse ne seront être considérés comme ayant renoncé à un droit détenu au titre du présent Contrat, du seul fait qu'il(s) s'abstienne(nt) de l'exercer ou l'exerce tardivement ou partiellement. Les droits et recours stipulés dans les présentes sont cumulatifs et non exclusifs des droits et recours prévus par la loi.

18. CONFIDENTIALITÉ

Les Parties s'engagent à respecter le caractère confidentiel (i) du Contrat et de ses suites ainsi que (ii) des Documents de Financement, (iii) de l'opération qui en est l'objet et (iv) des informations reçues au titre de ceux-ci.

Les Documents de Financement, l'opération qui en est l'objet et les informations reçues au titre de ceux-ci pourront être divulgués par les Parties :

- (a) à leurs investisseurs, actionnaires, associés, dirigeants et salariés ;
- (b) aux conseils des Parties dans le cadre de leurs activités et missions sous réserve qu'au préalable ceux-ci aient accepté d'être tenus par cette obligation de confidentialité (cette réserve ne s'appliquant pas aux conseils tenus d'une obligation de secret professionnel dans le cadre de leurs activités) ; ou
- (c) afin de respecter une obligation légale mise à leur charge.

19. STIPULATIONS DIVERSES

19.1 Le présent Contrat entre en vigueur à la Date de Signature et prend fin à la date de remboursement de l'ensemble des Obligations.

19.2 Au cas où une quelconque stipulation du présent Contrat serait considérée comme nulle ou inopposable, ou le deviendrait par l'effet d'une loi quelconque, ou en raison de l'interprétation qui lui serait donnée par une quelconque juridiction, la validité de toutes autres stipulations du présent Contrat n'en sera en aucun cas affectée. Les stipulations déclarées nulles ou inopposables seront, conformément à l'intention des Parties et à l'esprit et à l'objet du présent Contrat, remplacées par d'autres stipulations valables et opposables, qui, eu égard à leur portée se rapprocheront dans toute la mesure permise par la loi, des stipulations déclarées nulles ou inopposables.

19.3 Les Parties, d'un commun accord, renoncent expressément aux dispositions de l'article 1195 du Code Civil et acceptent en conséquence, en cas d'imprévision telle que définie par l'article précité, d'en supporter toutes les conséquences économiques et financières.

20. DROIT APPLICABLE - JURIDICTION

Tous différends ou litiges relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent Contrat seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Signé électroniquement au moyen de l'outil sécurisé YouSign le [XX] [XX] 202[X], chaque personne ayant reçu une copie électronique du présent Contrat et reconnaissant que les présentes, signées électroniquement au moyen d'un procédé de signature électronique avancée au sens du Règlement européen n°910/2014 du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur tel que proposé par Yousign© (la «Signature Électronique») : (i)

constituent un original dans leur version électronique sous format Pdf et (ii) ont la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément aux articles 1366 et suivants du Code civil et qu'elles pourront leur être valablement opposées.

STELAIR RENDEMENT

Représentée par son Président
Directeur Général, Monsieur
Thomas DANSET

Monsieur Pierre ANDREGNETTE

Représentant de la Masse

L'Obligataire

Document d'information synthétique conforme à l'instruction AMF DOC 2018-07 (Annexe II)
Créé le 01/01/2023

ANNEXE 13 : Bulletin de souscription P

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Physique - Plateforme

PROJET: {d.project}

1) Décision d'investissement :

| | |
|----------------|--------------|
| Je soussigné : | {d.identity} |
| | |
| | |
| Adresse : | {d.address} |

Connaissance prise des conditions et modalités d'émission décrites dans le présent bulletin et dans la Documentation d'information, déclare souscrire

| (Nombre en chiffres et en lettres) (Mentions obligatoires) | {d.financial_title} de l'Émetteur (Écrire le nom de l'Émetteur) |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| {d.number} {d.number_letter} | {d.company_name} |

La souscription ne sera juridiquement valide qu'après avoir effectivement acquitté le prix de souscription dans un délai de quatorze (14) jours à compter de la date des présentes, à savoir la somme de :

{d.investment} Euros

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un Conseiller en Investissement Financiers) : {d.partnerid}

STELAIR RENDEMENT

P

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Physique - Plateforme

Le règlement doit être libellé en euros et effectué :
Par chèque à l'ordre de TYLIA Invest et/ou ;
Par virement bancaire du compte PEA, ou du compte PEA-PME du souscripteur vers le compte de TYLIA Invest ci-dessous (le cas échéant) et/ou ;
Par virement bancaire dont le débit doit être effectué sur le compte du souscripteur vers le compte de TYLIA Invest ci-dessous

| | | |
|-------------------------|-----------------------|---------------------|
| BANQUE: {d.bank} | IBAN: {d.iban} | BIC: {d.bic} |
|-------------------------|-----------------------|---------------------|

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <u>Le nombre de titres souscrits doit être mentionné en chiffres</u> | <i>Bon pour souscription de {d.number} {d.financial_title}</i> |
| Signature électronique | |

Conformément à l'alinéa 1 de l'article R.225-128 du code de commerce, pour être recevable par TYLIA Invest, chaque Bulletin de souscription doit être :

- **Signé par l'investisseur de manière électronique selon un procédé répondant aux exigences légales (article 1367 du code civil) et réglementaire (décret n°2017-1416)**
- **Daté par l'Investisseur lui-même (dans les conditions définies à l'article 1174 du code civil); et**
- **Rempli par l'Investisseur lui-même qui doit indiquer en toutes lettres le nombre de titres souscrits (dans les conditions définies à l'article 1174 du code civil)**

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un Conseiller en Investissement Financiers) : **{d.partnerid}**

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Physique - Plateforme

2) Définitions :

Adhérent : Désigne la personne physique ou morale titulaire d'un Compte Electronique.

Bulletin de souscription : Désigne le document établi par le Site matérialisant la Demande de souscription.

Compte de Cantonnement : Désigne le compte bancaire ouvert dans les livres d'un établissement bancaire indépendant de TYLIA Invest sur lequel sont inscrites les sommes versées par les Investisseurs et qui ne peuvent être employées qu'à la souscription des Titres Financiers de l'Émetteur.

Compte Electronique : Désigne l'espace mis à la disposition de l'Adhérent sur le Site lui permettant d'accéder aux Services et à toutes ses données à caractère personnel qu'il aura renseignées. Cet espace dématérialisé enregistre les données personnelles de son titulaire et les Opérations auxquelles il participe (par exemple : identification en quantité et qualité des Investissements). Ce compte électronique permet également à l'Adhérent d'avoir accès à des informations personnalisées.

Conditions Générales d'Utilisation : Désignent les présentes conditions générales d'utilisation du Site, notamment l'utilisation des Services.

Demande de souscription : Désigne l'acte par lequel un Investisseur exprime sa volonté de participer à une Opération.

Documentation d'information : Désigne les documents établis ou validés par TYLIA Invest et présentant les caractéristiques d'une Opération. Elle comprend notamment le document d'information synthétique.

Émetteur : Désigne la société dont les Titres Financiers sont offerts à la souscription dans le cadre de l'Opération.

Internaute : Désigne toute personne accédant au Site via Internet.

Investisseur : Désigne l'Adhérent qui a fourni les informations mentionnées dans le questionnaire connaissance client de TYLIA Invest et à qui TYLIA Invest n'a pas refusé ce statut.

Investissement : Désigne la somme versée par un Investisseur pour souscrire des Titres Financiers de l'Émetteur.

Levée de Fonds Émetteur : Désigne l'objectif de souscription par des Investisseurs de Titres Financiers émis par l'Émetteur dont les modalités sont présentées dans la Documentation d'information.

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un Conseiller en Investissement Financiers) : **{d.partnerid}**

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Physique - Plateforme

2) Définitions :

Mandat (de souscription) : Désigne l'instruction donnée par l'Investisseur à TYLIA Invest aux termes duquel il (i) donne instruction à TYLIA Invest de souscrire les Titres Financiers qui seront émis par un Emetteur dans le cadre d'une Opération, (ii) s'engage à libérer sa souscription et (iii) donne tous pouvoirs à TYLIA Invest pour réaliser cette Opération. Ce mandat est compris dans le Bulletin de souscription formalisant la Demande de souscription.

Opération : Emission de Titres Financiers de l'Émetteur en relation avec le projet présentée sur le Site et présentée dans la Documentation d'information.

Période de Collecte des Investissements : Désigne la période, fixée par TYLIA Invest pour chaque Opération, pendant laquelle les Investissements sont collectés.

PSI : Désigne le statut du prestataire de services d'investissement défini par l'article L.531-1 du Code monétaire et financier.

Prix de souscription : Désigne la somme à acquitter au titre de la souscription aux Titres Financiers de l'Émetteur.

Services : Désignent les prestations fournies par TYLIA Invest sur le Site ainsi que les services de placement non garanti et de conseil en investissement définis à l'article L.321-1 du Code monétaire et financier.

Site : Désigne la plateforme présentant l'Opération www.clubtylia.com, exploitée par TYLIA Invest en sa qualité de prestataire de services d'investissement.

Souscripteur : Désigne l'Investisseur qui a souscrit à l'Opération.

Titres Financiers : Désignent les titres définis à l'article L. 213-5 du Code monétaire et financier à émettre dans le cadre de l'Opération.

TYLIA Invest : Désigne la société TYLIA Invest, société par actions simplifiée au capital de 2 567 919,07 euros, dont le siège social est situé 13 rue Saint-Florentin, 75008 Paris, identifiée sous le numéro unique 753 153 204 RCS PARIS et ayant reçu un agrément de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution en qualité de PSI.

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un
Conseiller en Investissement Financiers) : (d.partnerid)

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Physique - Plateforme

3) Déclarations :

- Je déclare être dûment habilité à l'effet de souscrire aux Titres Financiers de l'Émetteur ;
- Je reconnais ne pas avoir fait l'objet d'une quelconque action de sollicitation ou de démarchage en vue de la souscription à l'opération et en particulier ne pas avoir fait l'objet de prise de contact non sollicitée ;
- Je reconnais avoir été informé que cette souscription s'inscrit dans le cadre d'une diffusion de titres financiers constituant une offre au public de titres financiers en application de l'article L 411-2-1 1° du Code monétaire et financier tel que précisé par l'article 211-2 I du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers pour lequel le montant total de l'offre doit être inférieur à huit millions d'euros (8 000 000,00 €) ou à la contre-valeur de ce montant en devises en France et dans l'Union européenne ;
- Je déclare être informé que la présente offre ne donne pas lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers ;
- Je déclare avoir connaissance de ce que TYLIA Invest, pourra percevoir une rémunération pour les services d'investissement réalisés ;
- Je déclare : (i) avoir reçu et pris connaissance de la documentation d'information relative à l'opération susvisée, des risques liés à cette opération et apporté une attention particulière à la rubrique « Avertissement », (ii) avoir parfaitement compris l'opération envisagée et le risque qu'elle comporte et (iii) accepter sans réserve les termes de l'opération.
- Je déclare avoir pris connaissance de la documentation d'information relative à l'opération susvisée et de ses annexes comprenant notamment :
 - Copie des statuts de l'Émetteur ;
 - Copie du procès-verbal du Président de l'Émetteur autorisant l'opération ;
 - Copie des modalités des Titres Financiers de l'Émetteur ;
 - Copie de la Documentation d'information.
- J'atteste être en mesure d'avoir vérifié que la souscription aux Titres Financiers de l'Émetteur objet des présentes, et son montant, sont bien adaptés aux objectifs d'investissement et à la situation patrimoniale actuelle et à terme de la société que je représente ;
- Je déclare avoir la capacité financière de supporter le risque économique de son placement sans obérer ses besoins actuels et futurs, même imprévus.
- Je déclare avoir recueilli autant que de besoin, auprès de conseils internes et/ou externes, les informations, avis, analyses de toutes natures, y compris juridiques et fiscales nécessaires ;
- Je certifie que les sommes versées au titre de la souscription ne proviennent pas d'opérations et/ou d'activités relevant du blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme ; Dans le cadre de la participation de TYLIA Invest à la lutte contre le blanchiment de capitaux, je m'engage à lui communiquer les informations et pièces de toute nature qu'elle peut être amenée à me demander au titre de ses obligations en la matière ;
- Je déclare ne pas être une US Person et ne pas souscrire en qualité de prête nom pour, au profit de, ou pour le compte d'une quelconque US Person ;
- Je déclare ne pas utiliser les fonds reçus d'une US Person afin de souscrire aux obligations ;
- J'accepte expressément de ne pas transférer les obligations à une US Person ou à l'intérieur des États Unis d'Amérique ou d'effectuer une transaction qui donnerait lieu à l'application des exigences d'enregistrement du US Securities Act de 1933 ou du US Investment Company Act de 1940 ;

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un
Conseiller en Investissement Financiers) : (d.partnerid)

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Physique - Plateforme

3) Déclarations :

- Je déclare être informé que les informations recueillies dans le cadre de cette opération font l'objet d'un traitement automatisé dont la conservation et l'utilisation sont effectuées conformément aux dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). Ces informations seront conservées pendant toute la durée de l'opération et notamment pour assurer le suivi de la relation entre l'Émetteur et les titulaires d'obligations et le suivi du paiement des coupons : elles seront utilisées, à ces effets uniquement par l'Émetteur et elles seront détruites au terme de la durée de l'opération. Je bénéficie d'un droit d'accès et de rectification des données me concernant et d'un droit de refuser la communication de mes coordonnées. Je peux exercer ces droits auprès de STELAIR RENDEMENT, 10 Rue du Colisée, 75008 Paris.
- Je déclare avoir lu et compris les déclarations qui précèdent et attester qu'elles sont exactes ;

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un
Conseiller en Investissement Financiers) : **{d.partnerid}**

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Physique - Plateforme

4) Modalités juridiques :

Le portail de souscription www.clubtylia.com est opéré par TYLIA Invest en qualité de Prestataire de Services d'Investissement agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sous le numéro CIB 11483 à l'effet de réaliser notamment le service de placement non garanti.

La signature du Bulletin de souscription, matérialisant la souscription du Souscripteur aux Titres Financiers, vaut acceptation sans réserve des termes et conditions des modalités des Obligations présentées dans le contrat d'émission.

4.1. Seuil minimum de souscription

Le seuil minimum de souscription à l'opération est de dix mille euros (10 000,00 €).

4.2. Paiement du prix

En contrepartie de la demande de souscription, l'Investisseur s'engage à libérer en totalité et en un seul versement le Prix de souscription, au plus tard dans les quatorze (14) jours calendaires qui suivent la transmission du Bulletin de souscription et ce dans les conditions mentionnées à l'article 4.3 ci-dessous. L'Investisseur reconnaît que le Bulletin de souscription ne sera pris en compte par TYLIA Invest qu'à compter de la transmission du Bulletin de souscription et du paiement complet du Prix de souscription. A défaut de paiement dans le délai susvisé, le Bulletin de souscription sera caduc et n'ouvrira droit à aucune indemnité de part et d'autre.

4.3. Modalités de paiement du Prix de souscription

Le paiement du Prix de souscription peut s'effectuer soit : i) par chèque à l'ordre de TYLIA Invest ou ii) par virement interbancaire sur le compte suivant :

Banque : {d.bank}

IBAN : {d.iban}

BIC : {d.bic}

Le prix de souscription est versé sur un compte de cantonnement ouvert par le Prestataire de Services d'Investissement auprès de l'établissement de crédit LCL Paris en vue de recueillir les sommes versées par l'investisseur. En cas d'absence de réalisation de l'opération et notamment en cas d'absence d'atteinte du seuil minimum de succès de l'opération de dix mille euros (10 000,00 €), l'intégralité du montant versé au titre du prix de souscription sera remboursé par le Prestataire de Services d'Investissement dans les meilleurs délais et au plus tard dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la date de fin de la période de collecte des souscriptions.

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un
Conseiller en Investissement Financiers) : {d.partnerid}

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Physique - Plateforme

4) Modalités juridiques :

4.4. Délai de rétractation

Conformément aux dispositions de l'article L.121-20-12 du code de la consommation, l'Investisseur dispose d'un délai de quatre (4) jours calendaires révolus pour exercer son droit de rétractation, sans avoir à justifier de motif ni à supporter de pénalités. Pour exercer son droit de rétraction, l'Investisseur doit retourner par email à contact@tyliainvest.com, le formulaire de notification de rétraction figurant ci-après. En cas de rétractation, les sommes versées seront intégralement remboursées à l'Investisseur dans les meilleurs délais et au plus tard dans les trente (30) jours calendaires qui suivent la réception de la notification de la rétraction.

4.5. Rémunération

Le traitement administratif des Bulletins de souscription est opéré par TYLIA Invest moyennant la facturation de frais de traitement administratif. Ces frais sont intégralement pris en charge par l'Émetteur selon des modalités communicables à l'Investisseur sur simple demande.

4.6. Horodatage

Chaque Bulletin de souscription reçu par TYLIA Invest est automatiquement horodaté.

4.7. Ordre de prise en compte et sur souscription

Sous réserve du paiement du Prix de souscription, les Bulletins de souscription sont pris en compte : i) dans le strict respect de leur ordre chronologique de présentation à TYLIA Invest et ii) dans la limite des disponibilités offertes au moment de la réception du Bulletin de souscription par TYLIA Invest.

4.8. Pouvoirs

En vue de l'exécution de la demande de souscription, l'investisseur donne tous pouvoirs au Prestataire de Services d'Investissement à l'effet de, au nom et pour le compte de l'investisseur, transférer le prix de souscription sur le compte bancaire de l'Émetteur.

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un
Conseiller en Investissement Financiers) : **(d.partnerid)**

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Physique - Plateforme

4) Modalités juridiques :

Les bulletins de souscription des obligations sont reçus par voie électronique dans l'ordre chronologique d'arrivée selon la règle du « premier arrivé, premier servi » au siège social de TYLIA Invest situé 13 rue Saint Florentin, 75008 Paris.

TYLIA Invest, en qualité de Prestataire de Services d'Investissement, s'assurera que les souscriptions sont recevables, c'est-à-dire que les bulletins de souscription des obligations :

- Ont été adressés au Prestataire de Services d'Investissement pendant la période de souscription ;
- Ont été dûment complétés et valablement signés ;
- Ont été accompagnés d'une photocopie d'une pièce d'identité (CNI ou passeport) du souscripteur recto/verso en cours de validité, d'un questionnaire de connaissances client dûment complétés et valablement signés, un chèque établi à l'ordre de TYLIA Invest ou un virement, d'une déclaration d'origine des fonds et d'un justificatif d'origine des fonds le cas échéant.

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un
Conseiller en Investissement Financiers) : **{d.partnerid}**

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Physique - Plateforme

5) Formulaire de notification de rétractation :

A ne signer et nous retourner qu'en cas de rétractation relatif au Bulletin de souscription conformément à l'article 4.4

NOTIFICATION

Je soussigné :

déclare exercer mon droit de rétractation relatif au Bulletin de souscription de :

Titres Financiers :

Emetteur :

Fait à

Le

Signature

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un
Conseiller en Investissement Financiers) : **{d.partnerid}**

STELAIR RENDEMENT

ANNEXE 14 : Bulletin de souscription PM

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Morale - Plateforme

PROJET: {d.project}

1) Décision d'investissement :

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Je soussigné : | {d.identity} |
| Agissant pour la Personne Morale : | {d.pm} |
| Adresse : | {d.address} |

Connaissance prise des conditions et modalités d'émission décrites dans le présent bulletin et dans la Documentation d'information, déclare souscrire

| (Nombre en chiffres et en lettres) (Mentions obligatoires) | {d.financial_title} de l'Émetteur (Écrire le nom de l'Émetteur) |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| {d.number} {d.number_letter} | {d.company_name} |

La souscription ne sera juridiquement valide qu'après avoir effectivement acquitté le prix de souscription dans un délai de quatorze (14) jours à compter de la date des présentes, à savoir la somme de :

{d.investment} Euros

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un
Conseiller en Investissement Financiers) : {d.partnerid}

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Morale - Plateforme

Le règlement doit être libellé en euros et effectué :
Par chèque à l'ordre de TYLIA Invest et/ou ;
Par virement bancaire du compte PEA, ou du compte PEA-PME du souscripteur vers le compte de TYLIA Invest ci-dessous (le cas échéant) et/ou ;
Par virement bancaire dont le débit doit être effectué sur le compte du souscripteur vers le compte de TYLIA Invest ci-dessous.

| BANQUE: {d.bank} | IBAN: {d.iban} | BIC: {d.bic} |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------|
| <u>Le nombre de titres souscrits doit être mentionné en chiffres</u> | <i>Bon pour souscription de {d.number} {d.financial_title}</i> | |
| Signature électronique | | |

Conformément à l'alinéa 1 de l'article R.225-128 du code de commerce, pour être recevable par TYLIA Invest, chaque Bulletin de souscription doit être :

- **Signé par l'investisseur de manière électronique selon un procédé répondant aux exigences légales (article 1367 du code civil) et réglementaire (décret n°2017-1416)**
- **Daté par l'Investisseur lui-même (dans les conditions définies à l'article 1174 du code civil); et**
- **Rempli par l'Investisseur lui-même qui doit indiquer en toutes lettres le nombre de titres souscrits (dans les conditions définies à l'article 1174 du code civil)**

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un Conseiller en Investissement Financiers) : {d.partnerid}

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Morale - Plateforme

2) Définitions :

Adhérent : Désigne la personne physique ou morale titulaire d'un Compte Electronique.

Bulletin de souscription : Désigne le document établi par le Site matérialisant la Demande de souscription.

Compte de Cantonnement : Désigne le compte bancaire ouvert dans les livres d'un établissement bancaire indépendant de TYLIA Invest sur lequel sont inscrites les sommes versées par les Investisseurs et qui ne peuvent être employées qu'à la souscription des Titres Financiers de l'Émetteur.

Compte Electronique : Désigne l'espace mis à la disposition de l'Adhérent sur le Site lui permettant d'accéder aux Services et à toutes ses données à caractère personnel qu'il aura renseignées. Cet espace dématérialisé enregistre les données personnelles de son titulaire et les Opérations auxquelles il participe (par exemple : identification en quantité et qualité des Investissements). Ce compte électronique permet également à l'Adhérent d'avoir accès à des informations personnalisées.

Conditions Générales d'Utilisation : Désignent les présentes conditions générales d'utilisation du Site, notamment l'utilisation des Services.

Demande de souscription : Désigne l'acte par lequel un Investisseur exprime sa volonté de participer à une Opération.

Documentation d'information : Désigne les documents établis ou validés par TYLIA Invest et présentant les caractéristiques d'une Opération. Elle comprend notamment le document d'information synthétique.

Émetteur : Désigne la société dont les Titres Financiers sont offerts à la souscription dans le cadre de l'Opération.

Internaute : Désigne toute personne accédant au Site via Internet.

Investisseur : Désigne l'Adhérent qui a fourni les informations mentionnées dans le questionnaire connaissance client de TYLIA Invest et à qui TYLIA Invest n'a pas refusé ce statut.

Investissement : Désigne la somme versée par un Investisseur pour souscrire des Titres Financiers de l'Émetteur.

Levée de Fonds Émetteur : Désigne l'objectif de souscription par des Investisseurs de Titres Financiers émis par l'Émetteur dont les modalités sont présentées dans la Documentation d'information.

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un Conseiller en Investissement Financiers) : **{d.partnerid}**

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Morale - Plateforme

2) Définitions :

Mandat (de souscription) : Désigne l'instruction donnée par l'Investisseur à TYLIA Invest aux termes duquel il (i) donne instruction à TYLIA Invest de souscrire les Titres Financiers qui seront émis par un Emetteur dans le cadre d'une Opération, (ii) s'engage à libérer sa souscription et (iii) donne tous pouvoirs à TYLIA Invest pour réaliser cette Opération. Ce mandat est compris dans le Bulletin de souscription formalisant la Demande de souscription.

Opération : Emission de Titres Financiers de l'Émetteur en relation avec le projet présentée sur le Site et présentée dans la Documentation d'information.

Période de Collecte des Investissements : Désigne la période, fixée par TYLIA Invest pour chaque Opération, pendant laquelle les Investissements sont collectés.

PSI : Désigne le statut du prestataire de services d'investissement défini par l'article L.531-1 du Code monétaire et financier.

Prix de souscription : Désigne la somme à acquitter au titre de la souscription aux Titres Financiers de l'Émetteur.

Services : Désignent les prestations fournies par TYLIA Invest sur le Site ainsi que les services de placement non garanti et de conseil en investissement définis à l'article L.321-1 du Code monétaire et financier.

Site : Désigne la plateforme présentant l'Opération www.clubtylia.com, exploitée par TYLIA Invest en sa qualité de prestataire de services d'investissement.

Souscripteur : Désigne l'Investisseur qui a souscrit à l'Opération.

Titres Financiers : Désignent les titres définis à l'article L. 213-5 du Code monétaire et financier à émettre dans le cadre de l'Opération.

TYLIA Invest : Désigne la société TYLIA Invest, société par actions simplifiée au capital de 2 567 919,07 euros, dont le siège social est situé 13 rue Saint-Florentin, 75008 Paris, identifiée sous le numéro unique 753 153 204 RCS PARIS et ayant reçu un agrément de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution en qualité de PSI.

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un Conseiller en Investissement Financiers) : **{d.partnerid}**

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Morale - Plateforme

3) Déclarations :

- Je déclare être dûment habilité à l'effet de souscrire aux Titres Financiers de l'Émetteur ;
- Je reconnais ne pas avoir fait l'objet d'une quelconque action de sollicitation ou de démarchage en vue de la souscription à l'opération et en particulier ne pas avoir fait l'objet de prise de contact non sollicitée ;
- Je reconnais avoir été informé que cette souscription s'inscrit dans le cadre d'une diffusion de titres financiers constituant une offre au public de titres financiers en application de l'article L 411-2-1 1° du Code monétaire et financier tel que précisé par l'article 211-2 I du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers pour lequel le montant total de l'offre doit être inférieur à huit millions d'euros (8 000 000,00 €) ou à la contre-valeur de ce montant en devises en France et dans l'Union européenne ;
- Je déclare être informé que la présente offre ne donne pas lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers ;
- Je déclare avoir connaissance de ce que TYLIA Invest, pourra percevoir une rémunération pour les services d'investissement réalisés ;
- Je déclare : (i) avoir reçu et pris connaissance de la documentation d'information relative à l'opération susvisée, des risques liés à cette opération et apporté une attention particulière à la rubrique « Avertissement », (ii) avoir parfaitement compris l'opération envisagée et le risque qu'elle comporte et (iii) accepter sans réserve les termes de l'opération.
- Je déclare avoir pris connaissance de la documentation d'information relative à l'opération susvisée et de ses annexes comprenant notamment :
 - Copie des statuts de l'Émetteur ;
 - Copie du procès-verbal du Président de l'Émetteur autorisant l'opération ;
 - Copie des modalités des Titres Financiers de l'Émetteur ;
 - Copie de la Documentation d'information.
- J'atteste être en mesure d'avoir vérifié que la souscription aux Titres Financiers de l'Émetteur objet des présentes, et son montant, sont bien adaptés aux objectifs d'investissement et à la situation patrimoniale actuelle et à terme de la société que je représente ;
- Je déclare que la société que je représente à la capacité financière de supporter le risque économique de son placement sans obérer ses besoins actuels et futurs, même imprévus.
- Je déclare avoir recueilli autant que de besoin, auprès de conseils internes et/ou externes, les informations, avis, analyses de toutes natures, y compris juridiques et fiscales nécessaires ;
- Je certifie que les sommes versées au titre de la souscription ne proviennent pas d'opérations et/ou d'activités relevant du blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme ; Dans le cadre de la participation de TYLIA Invest à la lutte contre le blanchiment de capitaux, je m'engage à lui communiquer les informations et pièces de toute nature qu'elle peut être amenée à me demander au titre de ses obligations en la matière ;
- Je déclare ne pas être une US Person et ne pas souscrire en qualité de prête nom pour, au profit de, ou pour le compte d'une quelconque US Person ;
- Je déclare ne pas utiliser les fonds reçus d'une US Person afin de souscrire aux obligations ;
- J'accepte expressément de ne pas transférer les obligations à une US Person ou à l'intérieur des États Unis d'Amérique ou d'effectuer une transaction qui donnerait lieu à l'application des exigences d'enregistrement du US Securities Act de 1933 ou du US Investment Company Act de 1940 ;

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un
Conseiller en Investissement Financiers) : (d.partnerid)

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Morale - Plateforme

3) Déclarations :

- Je déclare être informé que les informations recueillies dans le cadre de cette opération font l'objet d'un traitement automatisé dont la conservation et l'utilisation sont effectuées conformément aux dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). Ces informations seront conservées pendant toute la durée de l'opération et notamment pour assurer le suivi de la relation entre l'Émetteur et les titulaires d'obligations et le suivi du paiement des coupons : elles seront utilisées, à ces effets uniquement par l'Émetteur et elles seront détruites au terme de la durée de l'opération. Je bénéficie d'un droit d'accès et de rectification des données me concernant et d'un droit de refuser la communication de mes coordonnées. Je peux exercer ces droits auprès de STELAIR RENDEMENT, 10 Rue du Colisée, 75008 Paris.
- Je déclare avoir lu et compris les déclarations qui précèdent et attester qu'elles sont exactes.

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un
Conseiller en Investissement Financiers) : **{d.partnerid}**

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Morale - Plateforme

4) Modalités juridiques :

Le portail de souscription www.clubtylia.com est opéré par TYLIA Invest en qualité de Prestataire de Services d'Investissement agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sous le numéro CIB 11483 à l'effet de réaliser notamment le service de placement non garanti.

La signature du Bulletin de souscription, matérialisant la souscription du Souscripteur aux Titres Financiers, vaut acceptation sans réserve des termes et conditions des modalités des Obligations présentées dans le contrat d'émission.

4.1. Seuil minimum de souscription

Le seuil minimum de souscription à l'opération est de dix mille euros (10 000,00 €).

4.2. Paiement du prix

En contrepartie de la demande de souscription, l'Investisseur s'engage à libérer en totalité et en un seul versement le Prix de souscription, au plus tard dans les quatorze (14) jours calendaires qui suivent la transmission du Bulletin de souscription et ce dans les conditions mentionnées à l'article 4.3 ci-dessous. L'Investisseur reconnaît que le Bulletin de souscription ne sera pris en compte par TYLIA Invest qu'à compter de la transmission du Bulletin de souscription et du paiement complet du Prix de souscription. A défaut de paiement dans le délai susvisé, le Bulletin de souscription sera caduc et n'ouvrira droit à aucune indemnité de part et d'autre.

4.3. Modalités de paiement du Prix de souscription

Le paiement du Prix de souscription peut s'effectuer soit : i) par chèque à l'ordre de TYLIA Invest ou ii) par virement interbancaire sur le compte suivant :

Banque : {d.bank}

IBAN : {d.iban}

BIC : {d.bic}

Le prix de souscription est versé sur un compte de cantonnement ouvert par le Prestataire de Services d'Investissement auprès de l'établissement de crédit LCL Paris en vue de recueillir les sommes versées par l'investisseur. En cas d'absence de réalisation de l'opération et notamment en cas d'absence d'atteinte du seuil minimum de succès de l'opération de dix mille euros (10 000,00 €), l'intégralité du montant versé au titre du prix de souscription sera remboursé par le Prestataire de Services d'Investissement dans les meilleurs délais et au plus tard dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la date de fin de la période de collecte des souscriptions.

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un Conseiller en Investissement Financiers) : {d.partnerid}

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Morale - Plateforme

4) Modalités juridiques :

4.4. Délai de rétractation

Conformément aux dispositions de l'article L.121-20-12 du code de la consommation, l'Investisseur dispose d'un délai de quatre (4) jours calendaires révolus pour exercer son droit de rétractation, sans avoir à justifier de motif ni à supporter de pénalités. Pour exercer son droit de rétraction, l'Investisseur doit retourner par email à contact@tyliainvest.com, le formulaire de notification de rétraction figurant ci-après. En cas de rétractation, les sommes versées seront intégralement remboursées à l'Investisseur dans les meilleurs délais et au plus tard dans les trente (30) jours calendaires qui suivent la réception de la notification de la rétraction.

4.5. Rémunération

Le traitement administratif des Bulletins de souscription est opéré par TYLIA Invest moyennant la facturation de frais de traitement administratif. Ces frais sont intégralement pris en charge par l'Émetteur selon des modalités communicables à l'Investisseur sur simple demande.

4.6. Horodatage

Chaque Bulletin de souscription reçu par TYLIA Invest est automatiquement horodaté.

4.7. Ordre de prise en compte et sur souscription

Sous réserve du paiement du Prix de souscription, les Bulletins de souscription sont pris en compte : i) dans le strict respect de leur ordre chronologique de présentation à TYLIA Invest et ii) dans la limite des disponibilités offertes au moment de la réception du Bulletin de souscription par TYLIA Invest.

4.8. Pouvoirs

En vue de l'exécution de la demande de souscription, l'investisseur donne tous pouvoirs au Prestataire de Services d'Investissement à l'effet de, au nom et pour le compte de l'investisseur, transférer le prix de souscription sur le compte bancaire de l'Émetteur.

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un
Conseiller en Investissement Financiers) : **{d.partnerid}**

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Morale - Plateforme

4) Modalités juridiques :

Les bulletins de souscription des obligations sont reçus par voie électronique dans l'ordre chronologique d'arrivée selon la règle du « premier arrivé, premier servi » au siège social de TYLIA Invest situé 13 rue Saint Florentin, 75008 Paris.

TYLIA Invest, en qualité de Prestataire de Services d'Investissement, s'assurera que les souscriptions sont recevables, c'est-à-dire que les bulletins de souscription des obligations :

- Ont été adressés au Prestataire de Services d'Investissement pendant la période de souscription ;
- Ont été dûment complétés et valablement signés ;
- Ont été accompagnés d'une photocopie d'une pièce d'identité (CNI ou passeport) des représentants légaux de la société recto/verso en cours de validité et du représentant habilité à investir le cas échéant, d'une copie de la délégation de pouvoir le cas échéant, d'un extrait Kbis de moins de 3 mois, d'un questionnaire de connaissances client dûment complétés et valablement signés, un chèque établi à l'ordre de TYLIA Invest ou un virement, d'une déclaration d'origine des fonds et d'un justificatif d'origine des fonds le cas échéant.

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un Conseiller en Investissement Financiers) : **{d.partnerid}**

STELAIR RENDEMENT

STELAIR RENDEMENT
Société Anonyme (SA) au capital social de 37 000,00 €
10 Rue du Colisée, 75008 Paris
894 522 747 – RCS Paris
Ci-après l'« Émetteur »

Bulletin de souscription Personne Morale - Plateforme

5) Formulaire de notification de rétractation :

A ne signer et nous retourner qu'en cas de rétractation relatif au Bulletin de souscription conformément à l'article 4.4

NOTIFICATION

Je soussigné :

Agissant pour l'Entreprise :

En qualité de :

Déclare exercer mon droit de rétractation relatif au Bulletin de souscription de :

Titres Financiers :

Emetteur :

Fait à

Le

Signature

Code du partenaire CIF (ne remplir que si le placement vous a été présenté par un
Conseiller en Investissement Financiers) : **{d.partnerid}**

STELAIR RENDEMENT