

**Document d'information synthétique**  
**portant sur une offre ouverte au public d'obligations simples d'un montant inférieur à 8 millions d'euros**

**PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 15/06/2023**

**TANTIEM**

*Tantem*

*Société anonyme – 37.000 euros*

*8 rue Martel – 75010 Paris*

*RCS Paris n°951 599 414*

*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**

**1. Présentation de l'activité de l'émetteur**

Tantem a été créé le 21 avril 2023 et a pour activité l'acquisition, la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif et la réalisation de tout placements immobiliers.

Tantem a pour ambition de permettre à ses clients d'accéder à des opportunités d'investissement immobilier se rapprochant le plus possible des modalités d'investissement d'acteurs dits « professionnels ».

Tantem permettra ainsi aux investisseurs de se positionner sur différentes classes d'actifs immobilier (commerces de centre-ville, logements, bureaux, autres classes d'actifs) ou sur différentes zones géographiques.

L'objectif est de se positionner dans un objectif de détention de moyen / long termes (approche patrimoniale) et de permettre aux investisseurs de bénéficier à la fois des revenus générés par les actifs (loyers) mais également de la plus-value à la revente au pro rata des sommes investies (ou moins-value en cas de baisse du marché immobilier sur la période)

Face aux risques que représente le marché immobilier, Tantem a fait le choix de se positionner sur des actifs dont le risque est maîtrisé et se concentrant sur les principales agglomérations françaises et dans des zones où la demande locative est actuellement forte.

Par ailleurs, Tantem ne se positionne que sur des actifs dont les loyers sont indexés sur des indices fortement corrélés à l'inflation (ILC, ICC, IRL) afin d'absorber au mieux l'impact des périodes inflationnistes

**2. Présentation du projet de l'émetteur**

L'offre présentée porte sur des obligations simples émises par l'Emetteur à hauteur d'un montant de 1.261.400€ donnant lieu à l'émission de 12.614 obligations simples (« Obligation Bayonne 1 ») dont les termes et conditions figurent en partie IV du document.

Il est rappelé que Tantem n'a pas réalisé d'autres levées de fonds ou financement obligataire.

Cet investissement a vocation à permettre l'acquisition par l'Emetteur d'un bien immobilier composé de deux locaux commerciaux situés au Carrefour de la rue Orbe, de la place des Cinq Cantons et de la rue Argenterie et au 4 rue Argenterie – 64100 Bayonne (le « Bien Acquis » ou le « Projet ») présentant les caractéristiques suivantes :

- Vendeur : GDFV Partners
- Description : 2 locaux commerciaux de pied d'immeuble, Référence cadastrale : 000 BX 51 et 000 BX 50
- Superficie :
  - o Local 1 : au rez-de-chaussée, un local commercial et une réserve, en R+1 un local de stockage. Surface utile/habitable de 190 m2, soit une surface pondérée de 118 m2p.
  - o Local 2 : au rez-de-chaussée et comprend une boutique, une réserve et des WC pour une surface utile de 48,11 m2, soit une surface pondérée de 37,62 m2p.
- Prix : 1.100.000 € (aucun frais d'agence)
- Situation locative : Loué

Il est à noter que ces locaux commerciaux sont situés dans l'hypercentre de Bayonne (rues piétonnes) et que le taux de vacance locative dans cette zone est inférieur à 1%.

Les fonds levés dans le cadre de la présente offre seront affectés par l'Emetteur au paiement du prix d'acquisition et des frais relatifs à l'opération ventilé comme suit :

- prix du Bien Acquis: 1.100.000€
- frais de notaire (incluant les droits d'enregistrement) : 77.510€
- honoraires Tantiem : 66.632€ (Frais pris en charge au titre de ces activités de : sourcing, demandes d'expertises, gestion d'acquisition, distribution correspondant à 6% du prix)
- Provisions permettant de bénéficier d'une réserve pour travaux : 10.000€
- Frais HLPD (Hypothèque Légale Prêteur de Denier) permettant de s'assurer que la cession de l'actif immobilier devra en priorité servir au remboursement des investisseurs (obligataires) : 7.258€
- Total : 1.261.400€ (le « Montant de l'Investissement »).

L'Emetteur a procédé à une valorisation indépendante du Bien Acquis réalisée par Esset Valorisation (groupe Foncia) en mai 2023 confirmant que le prix d'acquisition correspondait à un prix de marché.

Dans l'éventualité où les souscriptions aux Obligations reçues avant le 31 aout 2023 (telle que prorogée par l'Emetteur éventuellement et au plus tard le 31 décembre) seraient inférieures au Montant de l'Investissement, toutes les souscriptions seront annulées et les versements reçus par l'Emetteur au titre des souscriptions aux Obligations seront annulés.

Tantiem estime à ce jour que le rendement annuel des obligations s'élèverait de 5 à 7%. En fonction de l'activité locative des biens et de l'évolution du marché immobilier, **ce rendement pourrait cependant être moindre, voire nul, et l'amortissement n'est pas garanti, de telle sorte qu'il existe un risque de perte partielle ou totale du capital investi.**

Tantiem pourra souscrire un ou plusieurs prêts intragroupe nécessaires pour financer l'exploitation du Bien Acquis (notamment pour travaux) rémunérés à la fin de chaque Trimestre au taux annuel correspondant aux taux annuels pratiqués par les établissements de crédit pour les prêts aux entreprises (tels que publiés le plus récemment par la Banque de France) (le « Financement d'Exploitation »).

### 3. Lien hypertexte

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

- > *aux comptes existants ;*
- > *le rapport du commissaire aux comptes sur la vérification de la situation de l'actif et du passif ;*
- > *au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans ;*
- > *à l'organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe ;*
- > *au curriculum vitae des représentants légaux de la société.*

## **II – Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet**

Avant de prendre la décision d'investir dans les Obligations Bayonne 1, en plus de toutes les informations figurant dans ce document informatif doivent être prises en compte les risques qui pourraient nuire à l'activité, les résultats, ou la situation financière de l'Émetteur, dont :

- Risque lié à la situation locative et aux revenus : Il est possible que les revenus deviennent faibles voir nuls dans l'hypothèse de vacance locative notamment dans l'hypothèse où des travaux seraient nécessaires ou en cas de vacances locatives, d'impayés ou d'interdiction administrative. En conséquence, les revenus du Bien Acquis et donc le rendement des obligations pourrait être inférieur à ce qui est présenté ou nul.
- Risque lié aux charges : dans la mesure où le rendement est calculé sur la base des revenus nets de frais, une augmentation des charges liée aux Biens Acquis aurait un impact sur le rendement. Ce risque lié aux charges du Bien Acquis pourrait avoir des conséquences sur le rendement qui pourrait être inférieur à ce qui est présenté voir nul.
- Risques liés à l'absence de droit de vote des investisseurs : Les investisseurs qui participent à l'Offre souscrivent à des obligations émises par l'émetteur qui ne donnent pas accès au capital de la société et n'offrent pas de droit de vote. Les souscripteurs ne disposent ainsi d'aucun pouvoir dans la gestion des affaires de la société.
- Risques de perte en capital : La valeur du patrimoine de la Société dépend des biens qu'elle détient. Elle peut donc varier à la hausse comme à la baisse en fonction du marché immobilier, et impacter sa capacité in fine à rembourser les investisseurs. Il est donc possible que l'amortissement soit inférieur au montant investi voir nul.
- Risques liés à la valorisation du Bien Acquis : Le Bien Acquis a fait l'objet d'une valorisation par un expert indépendant qui a confirmé que le prix d'acquisition correspondait à un prix de marché. L'expert pourrait avoir fait une analyse erronée de la valeur du Bien Acquis ce qui aurait pour conséquence d'affecter négativement le retour sur investissement de la Société et donc l'amortissement du capital des Obligations Bayonne 1.
- Risque de liquidité : La Société investira uniquement dans des actifs immobiliers non cotés, peu ou pas liquides et les Obligations Bayonne émises ne seront pas admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers, de telle

sorte qu'elles ne sont pas liquides. Néanmoins, l'investisseur pourra céder ses Obligations Bayonne 1 de gré à gré toutefois, en l'absence d'acquéreur les investisseurs pourraient ne pas récupérer leur mise avant la date d'échéance des Obligations Bayonne 1.

- **Risque lié à la situation financière de la société** : Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la société dispose, d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois dans la mesure où son activité opérationnelle est limitée. La société peut également compter sur la solidité financière de son actionnaire majoritaire qui a levé auprès de ses actionnaires un financement en capital de 900.000 euros au cours des douze derniers mois. Toutefois, les charges supportées par l'Emetteur en cas d'émission des Obligations Bayonne 1 et de réalisation du Projet ainsi que la souscription d'autre financement obligataire pourrait avoir un impact significatif sur la situation financière de l'Emetteur.
- **Risques liés à un éventuel Prêt Complémentaire** : À la suite de l'acquisition de l'actif, la Société pourrait solliciter un prêt complémentaire pour financer les besoins d'exploitation (y compris pour travaux) ce qui pourrait impacter la rentabilité de l'investissement (impact sur les charges d'exploitation)

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

### **III – Capital social**

- Le capital social de la société est intégralement libéré. À l'issue de l'offre, le capital social de la société sera inchangé et composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.
- La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.
- Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

*Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la société.*

*Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur :*

- > statuts de la Société.

### **IV – Titres offerts à la souscription**

#### **IV.1 – Droits attachés aux titres offerts à la souscription**

Le Conseil d'Administration de l'Emetteur a autorisé la souscription d'un emprunt obligataire d'un montant de 1.261.400€ par voie d'émission d'un nombre maximum de 12.614 Obligations Bayonne 1.

**Montant de l'emprunt et prix d'émission** : Le présent emprunt obligataire d'un montant nominal d'un million deux cent soixante et un mille quatre cents euros (1.261.400€) est représenté par l'émission de douze mille six cent quatorze (12.614) Obligations Bayonne 1 de cent (100) euros de nominal chacune (l'« Emission »).

**Souscription minimale** : 1 Obligation Bayonne 1 de 100 euros de valeur nominale

**Souscription maximale** : Il n'y a aucune limitation individuelle de souscription. Au-delà d'un certain montant, des procédures KYC supplémentaires pourront être diligentées par l'Emetteur. Par ailleurs, dans l'hypothèse d'une souscription d'un nombre d'Obligations Bayonne 1 supérieure à 5.000 Obligations Bayonne 1 représentant un montant de souscription supérieur à 50.000€, une autorisation préalable de la part de l'Emetteur sera nécessaire.

**Période de souscription** : 15 juin 2023 – 31 août 2023. Il est précisé que le directeur général pourra proroger la période de souscription jusqu'au 23 décembre 2023. La période de souscription pourra être clôturée par anticipation dans l'hypothèse où l'Emission aurait été intégralement souscrite avant la fin de la période de souscription.

**Annulation de l'Emission** : Toutes les souscriptions seront annulées, avec restitution aux souscripteurs de tous les versements reçus par l'Emetteur au titre de l'Emission, sans indemnité dans un délai de 5 jours ouvrés, si le Projet n'est pas réalisé. Dans cette hypothèse, l'Emission sera réputée nulle et non avenue.

#### **Rendement** :

Le rendement des Obligations Bayonne 1 à verser à chacun des Porteurs sera calculé pour chaque trimestre calendaire à compter de la Date d'Emission (étant précisé que l'Emetteur pourra opter unilatéralement et irrévocablement, à tout moment, pour une période de calcul mensuelle, sous réserve d'en avertir les Souscripteurs) (le « Trimestre ») de la manière suivante :

**Rendement = (R-F) x NO /NTO**

où :

**R** : ensemble des revenus locatifs perçus lors du Trimestre par l'Emetteur résultant de la location du Bien Acquis et les indemnités d'assurance le cas échéant (à l'exception des indemnités résultant de la destruction totale du Bien Acquis) reçues pendant la même période.

**F** : ensemble des frais supportés par l'Emetteur pendant la Période de Calcul et liées au Bien Acquis (impôts, taxes, travaux, charges et frais de gestion, intérêts éventuels liés au Financement d'Exploitation, etc.). Un descriptif détaillé des frais et charges susceptibles d'être supportés par l'Emetteur du fait du Bien Acquis figure en Annexe A du contrat d'émission.

**NO** : nombre d'Obligations Bayonne 1 détenues par le Souscripteur à la Date de Paiement.

**NTO** : nombre total Obligation Bayonne 1 en circulation à la Date de Paiement.

Dans l'hypothèse où, en application de cette formule, le rendement serait nul ou négatif alors il sera réputé égal à zéro. Les sommes correspondant au rendement des Obligations Bayonne 1 seront payables aux Souscripteurs dans les trente (30) jours calendaires suivants la fin de chaque Trimestre (la « **Date de Paiement** »).

*A toutes fins utiles, il est précisé que le rendement des Obligations Bayonne 1 pourrait être réduit ou nul dans l'hypothèse d'une réduction ou d'une absence de **revenus générés par le Bien Acquis pendant des périodes prolongées**, notamment durant d'éventuels travaux, vacances locatives ou plus généralement en cas d'impayés.*

Chaque Obligation Bayonne 1 cessera de générer un rendement à compter du jour où le capital sera mis en remboursement par l'Emetteur. En cas de remboursement anticipé, les sommes dues au titre du rendement des Obligations Bayonne 1 et non encore payées à la date de remboursement seront payées en même temps que le remboursement des Obligations Bayonne 1.

**Date d'échéance de l'emprunt** : La durée de l'emprunt prendra fin à la date la plus proche entre (i) la date de perception par l'Emetteur du prix de cession du Bien Acquis, (ii) le huitième anniversaire de Date d'Emission, (iii) la date d'exigibilité anticipée ou (iv) la date de destruction totale du Bien Acquis (la « **Date d'Echéance** »).

**Amortissement à la Date d'Echéance** :

Sauf remboursement anticipé préalable, les Obligations Bayonne 1 seront amorties en Euros par remboursement en une seule fois à la Date d'Echéance dans les conditions suivantes :

➤ *En cas de cession du Bien Acquis*

Le montant de l'amortissement sera égal à :

**(NO / NTO)\* ME/VA \*VC**

Avec,

**NO** : Nombre d'Obligations Bayonne 1 détenues par le Souscripteur

**NTO** : Nombre total d'Obligations Bayonne 1 en circulation à la Date d'Echéance

**ME** : Montant de l'emprunt obligataire correspondant aux Obligation Bayonne 1 en circulation à la Date d'Echéance (ie. diminué, le cas échéant, de tout remboursement anticipé)

**VA** : Valeur d'acquisition du Bien Acquis correspondant au prix d'acquisition augmenté des frais d'acquisition soit 1.261.400€

**VC** : Valeur de cession du Bien Acquis diminué des charges et frais liés à la vente listés en Annexe B du contrat d'émission (incluant le cas échéant, le remboursement du Financement d'Exploitation et le paiement des intérêts) ;

➤ *En l'absence de cession du Bien Acquis*

Le montant de l'amortissement sera égal à :

**(NO / NTO) \* ME/VA \* VE**

Avec,

**NO** : Nombre d'Obligations Bayonne 1 détenues par le Souscripteur

**NTO** : Nombre total d'Obligations Bayonne 1 en circulation à la Date d'Echéance

**ME** : Montant de l'emprunt obligataire correspondant aux Obligation Bayonne 1 en circulation à la Date d'Echéance (ie. diminué, le cas échéant, de tout remboursement anticipé)

**VA** : Valeur d'acquisition du Bien Acquis correspondant au prix d'acquisition augmenté des frais d'acquisition soit 1.247.300€

**VE** : (i) en cas d'exigibilité anticipée ou à la date du huitième anniversaire de l'Emission, la valeur déterminée par un expert immobilier de premier rang désigné d'un commun accord entre l'Emetteur et le Représentant de la Masse, étant précisé qu'à défaut d'accord entre l'Emetteur et le Représentant de la Masse sur le choix des experts, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal compétent afin de demander qu'il soit procédé à une expertise judiciaire afin de déterminer sa valeur. Cette valeur sera minorée des frais engagés par l'Emetteur dans le cadre de sa détermination. (ii) en cas de destruction totale, la valeur sera égale à la somme des indemnités d'assurance perçues par l'Emetteur et de la valeur résiduelle déterminée à dire d'expert, les

dispositions du paragraphe (i) ci-avant s'appliquant *mutatis mutandis*. Ce montant sera minoré des frais engagés par l'Emetteur dans le cadre de sa détermination.

**À toutes fins utiles, il est précisé que l'amortissement des Obligations Bayonne 1 pourrait être réduit dans l'hypothèse où la valeur du Bien Acquis à la Date d'Echéance serait inférieure à la valeur d'acquisition.**

#### Amortissement anticipé :

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article L. 228-75 du Code de commerce, l'Emetteur pourra procéder, sans pénalité, au remboursement de tout ou partie du solde des Obligations Bayonne 1 majoré des sommes dues au titre du rendement de la Période de Calcul et non encore payés. Dans cette hypothèse, le remboursement anticipé sera effectué sur la base d'une valorisation déterminée par un expert désigné d'un commun accord par le Représentant de la Masse et l'Emetteur ou à défaut la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal compétent afin de demander qu'il soit procédé à une expertise judiciaire afin de déterminer sa valeur.

En cas de remboursement partiel des Obligations Bayonne 1, sauf accord unanime des Porteurs, chaque remboursement anticipé sera réparti entre les titulaires des Obligations Bayonne 1 au prorata du nombre d'Obligations Bayonne 1 détenues par chacun d'eux par rapport au nombre total d'Obligations Bayonne 1 restant en circulation.

Sureté : les titulaires d'Obligations Bayonne 1 bénéficieront d'une hypothèque légale de privilège du prêteur de deniers sur le Bien Acquis à hauteur du prix de l'actif [1.100.000] euros plus intérêt et accessoire, conformément à l'article 2402 2° du Code Civil.

Masse des Obligataires : les titulaires des Obligations Bayonne 1 ne seront pas actionnaire de l'Emetteur et par conséquent ne disposeront pas des droits individuels attachés à la qualité d'actionnaire (informations, vote etc.) En revanche, ils seront regroupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse. Le premier représentant de la masse sera M. Mathieu Noose. Celui-ci disposera des mêmes droits d'information que les actionnaires et pourra participer aux assemblées générales de l'Emetteur (sans voix délibérative). Il pourra également convoquer la masse des obligataires en assemblée spéciale pour leur soumettre toute question relative à leurs intérêts communs.

*Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :*

- > Contrat d'émission obligataire Baronne 1

Les dirigeants participeront à l'offre proposée dans les proportions suivantes :

- Thomas Penet, directeur général président du conseil d'administration souscrira 100 Obligation Bayonne 1 ce qui représente une souscription de 10.000€ ;
- Eric Prinet, administrateur souscrira 100 Obligation Bayonne 1 ce qui représente une souscription de 10.000€.

#### **IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription**

Les Obligations Bayonne 1 émises sont librement cessibles de gré à gré, l'identité du cessionnaire devant alors être notifié au Cessionnaire conformément au contrat d'émission.

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

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

- risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé.
- risques liés à des droits financiers et politiques moins avantageux que ceux d'autres actionnaires ;
- risque d'acquiescer les titres à un prix qui pourrait s'avérer trop élevé.

#### **IV.4 – Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre**

Les titres faisant l'objet de l'offre de souscription par l'Emetteur sont des obligations simples. Par conséquent, leur émission n'aura aucun impact sur la composition du capital social de l'Emetteur.

#### **V – Relations avec le teneur de registre de la société**

Les Obligations Bayonne 1 revêtent la forme de titres nominatifs. La propriété des Obligations Bayonne 1 détenues par les titulaires des Obligations Bayonne 1 sera établie par une inscription en compte, conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, dans les registres tenus électroniquement par l'Emetteur.

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations Bayonne 1 ne sera émis par l'Emetteur mais l'Emetteur pourra adresser sur demande une copie du compte individuel de l'obligataire.

#### **VI – Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet**

N/A : l'émetteur est la société qui réalise le projet.

#### **VII – Modalités de souscription**

L'exercice du droit de souscription sera constaté par :

- la signature de bulletin de souscription adressé par l'Emetteur par l'intermédiaire d'un dispositif de signature électronique, étant précisé que la signature vaudra remise du bulletin de souscription par le Souscripteur à l'Emetteur ;
- le paiement dû par le souscripteur au titre de la souscription par versement en numéraire sur le compte bancaire de l'Emetteur.

La libération effective de la souscription devra être reçue dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la signature du bulletin de souscription ; à défaut la souscription pourra ne pas être prise en compte.

La souscription sera valablement réalisée à réception par le Souscripteur d'un email de confirmation adressé par l'Emetteur.

**Annulation du projet : les sommes seront restituées sans frais dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la constatation de l'annulation du projet par l'Emetteur ou de la souscription de l'émission obligataire.**

**Sursouscription :** L'Emetteur reçoit les souscriptions dans un ordre chronologique l'Emetteur appliquera la règle « premier souscrit, premier servi ». En cas de sursouscription, les souscriptions qui ne seront pas recevables seront remboursées dans les meilleurs délais et au plus tard sous 5 jours ouvrés.

*Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre : bulletin de souscription.*

<i>Ouverture des souscriptions</i>	<i>15 juin 2023</i>
<i>Le cas échéant, la clôture anticipée de la période de souscription sera constatée dès que l'intégralité des Obligations Bayonne 1 aura été souscrite</i>	<i>Entre le 15 juin et le 31 août 2023</i>
<i>Le cas échéant, prorogation de la période de souscription</i>	<i>31 août 2023</i>
<i>Clôture de la période de souscription et publication des résultats définitifs des souscriptions sur le site internet de l'Emetteur</i>	<i>31 décembre 2023 au plus tard</i>
<i>Réalisation du Projet</i>	<i>30 janvier 2024 au plus tard</i>