

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR FINANCIERE TEISSEIRE HOLDING

Le présent document reçoit l'approbation totale de Financière Teisseire Holding

**LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR
L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS (FSMA)**

26 MAI 2021

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON
INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.**

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE
GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

Partie 1 – Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée
--

A. Risques liés à l'émetteur

L'Emetteur est une société spécialisée dans les « activités des société holding ».

Certains risques et incertitudes que l'Emetteur estime importants, à la date de cette Note d'information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution du chiffre d'affaires et des bénéfices escomptés de l'Emetteur et en altérer la gestion, ce qui à terme pourrait affecter la capacité de l'Emetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

L'Emetteur est exposé au risque de commercialisation. Les prix de vente pratiqués sont supérieurs aux prix de marché pour des actifs classiques. Cet écart s'explique par la nature rénovée des biens et le bénéfice du programme de défiscalisation.

L'Emetteur est exposé à la situation sanitaire actuelle. La situation sanitaire actuelle plutôt instable peut ralentir la commercialisation mais également les travaux de l'opération.

B. Risques liés aux obligations

Les Obligations sont des instruments de dette qui comportent certains risques. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs consentent un prêt à l'émetteur, qui s'engage à payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la Date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'émetteur, les investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

La liquidité limitée des titres émis par des sociétés non cotées ne permet pas toujours de céder ces instruments financiers au moment souhaité.

C. Risques liés à l'Offre

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 450 000€. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

Partie 2 – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement
--

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

Financière Teisseire Holding, est une SAS de droit français ayant établi son siège social à 3 square Gambetta, 11000 Carcassonne et enregistrée auprès du Registre de commerce et des sociétés de Carcassonne sous le numéro 824 302 038.

2. Activité de l'Emetteur

Financière Teisseire Holding est spécialisée dans les activités des sociétés holding. Elle a pour objet social :

- La prise de participations, l'acquisition et la gestion en commun de valeurs mobilières et parts d'intérêts dans toute société civile ou commerciale.
- L'animation des sociétés dans lesquelles elle détient des participations par des prestations de services administratifs, techniques, commerciales ou de tous autres ordres.

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
- L'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant lesdites activités ;
- La participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

3. Actionnariat

Actionnaires :

Eric Teisseire détient 97 % de la société.

4. Opérations conclues par l'Emetteur

Il n'existe aucune opération pouvant être qualifiée d'importante entre l'Emetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours.

5. Organe d'administration

Composition :

Président : Eric Teisseire

Rémunération :

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune rémunération pour les membres de l'organe légal d'administration.

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune sommes provisionnées ou constatées par l'Emetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

6. Condamnation(s) visée(s) à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014

Les personnes visées au 4° n'ont fait l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

7. Conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts entre l'Emetteur et les personnes visées au 4° ou 5° ou avec d'autres parties liées n'est à signaler.

8. Identité du commissaire

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de [nom de la société].

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2019 et 2020 sont repris en annexe.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

L'Emetteur déclare que de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

3. Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Emetteur déclare qu'à la date du 26/05/2021, ses capitaux propres s'élèvent à 230 960 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 63 196 € réparti comme décrit ci-dessous :

- Dettes financières : 12 901 €
- Dettes fournisseurs : 6 329 €
- Autres dettes : 43 967 €

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Emetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social et la date de l'ouverture de l'Offre

C. Identité de l'offreur

La société Raizers est une société par actions simplifiée de droit français, dont le siège social est situé 16, rue Fourcroy, 75017, Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 RCS PARIS. Le site internet de l'Offreur est le suivant : www.raizers.com

Partie 3 – Informations concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	600 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	450 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	26/05/2021
Date de fermeture de l'Offre	10/06/2021
Date d'émission prévue des obligations	10/06/2021
Frais à charge des investisseurs	0 €

2. Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 600 000 €. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

3. Modalités de souscription et de paiement

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre.

La banque séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg.

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la période de collecte et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur.

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 28 janvier 2021 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux six cent mille (600 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent contrat jusqu'au 10/06/2021 au plus tard.

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1er arrivé, 1er servi » :

- chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
à l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 10/06/2021.

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturé par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 10 juin 2021.

5. Frais

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt obligataire sont à charge de l'Emetteur.

B. Raisons de l'offre

1. Description du projet immobilier

Opération

L'opération est menée par Éric Teisseire qui dispose d'une dizaine d'années d'expérience dans la restauration d'immeuble ancien qu'il commercialise à travers des dispositifs fiscaux.

L'opération est située en plein centre de Béziers au 77 avenue Gambetta, à proximité immédiate de la gare et des allées Paul Riquet. L'opérateur commercialise les 17 logements sous le [dispositif fiscal Denormandie](#) sous le régime des ventes d'immeuble à rénover (VIR), il a pré commercialisé à date 59 % du programme.

La réitération de l'acte d'acquisition du foncier est prévue le 11/06/2021, la signature des actes de revente et le début des travaux sont planifiés dès le mois de juillet 2021.

La restauration de l'immeuble est réalisée par l'entreprise générale SRI, appartenant au même groupe, et devrait se terminer en décembre 2022.

Raizers intervient pour financer le foncier et les frais d'acquisition, et sera garantie par :

- Une caution personnelle d'Éric Teisseire
- [Une fiducie sureté](#)* sur les parts de la SARL Le jardin des Poètes consentie par la SAS

* Une fiducie sureté consiste à transférer temporairement la propriété, des parts de la SARL dans cette opération, à un tiers, le fiduciaire, qui assurera la gestion conformément aux missions définies au profit de Raizers afin de garantir l'emprunt obligataire.

Zoom sur le programme

Le programme est un immeuble de 3 étages implanté en secteur sauvegardé de 17 logements, du studio au T4 duplex, situé en face de la gare et longeant le jardin des Poètes. Entièrement restauré, la façade et les appartements offriront de belles prestations. Éligible à la loi Denormandie ou à la location meublée, le Jardin des Poètes s'adresse aussi bien à des investisseurs qu'à la résidence principale.

Lot n°	Niveau	Typologie	m²	Annexes	Prix/m²	Prix de vente	Etat de commercialisation
1	RDC	F1	19		2 599	49 900	RESERVE
2	RDC	F1	40	Cave	2 422	95 900	RESERVE
3	RDC	F2	48	Cave	2 689	129 900	
4	RDC	F1	31	Cave	2 601	80 900	RESERVE
5	1/2	F1	29	Cave	2 799	80 900	RESERVE
101	1	F2	45	Cave	2 795	126 900	RESERVE
102	1	F1	28		2 782	77 900	RESERVE
103	1	F3	62	Cave	2 671	165 900	RESERVE
104	1	F3	57	Cave	2 813	160 900	
201	2	F2	47	Cave	2 751	127 900	
202	2	F1	29	Cave	3 122	89 900	RESERVE
203	2	F3	64	Cave	2 660	168 900	
204	2	F3	57	Cave	2 808	160 900	
301	3	F4	88	Cave	2 714	239 900	
302	3	F1	29	Cave	2 761	80 900	RESERVE
303	3	F3	64	Cave	2 648	168 400	RESERVE
304	3	F3	57	Cave	2 808	160 900	
			794		2 727	2 166 800	

Sur les 10 lots précommercialisés, 6 ont déjà reçu leurs offres de prêt ou l'accord de principe de leur banque.

Travaux :

La réfection complète de l'immeuble sera réalisée : toiture, façade, menuiseries, cuisine, salles, de bains, électricité, plomberie, revêtement sols et murs....

Les travaux de gros œuvres vont être réalisés via sa société de l'opérateur SRI. Les lots de second œuvre seront réalisés via des entreprises sous-traitantes. Le coût de la rénovation prévu est de 1070 € HT/m².

Commercialisation :

L'opération est commercialisée par [Forsis](#), pour un coût de 7 %, en Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) afin de bénéficier du [dispositif fiscal De Normandie](#) : mis en place par la loi de finances pour 2019, il permet d'obtenir une réduction d'impôt lorsqu'un contribuable réalise un investissement locatif dans l'ancien.

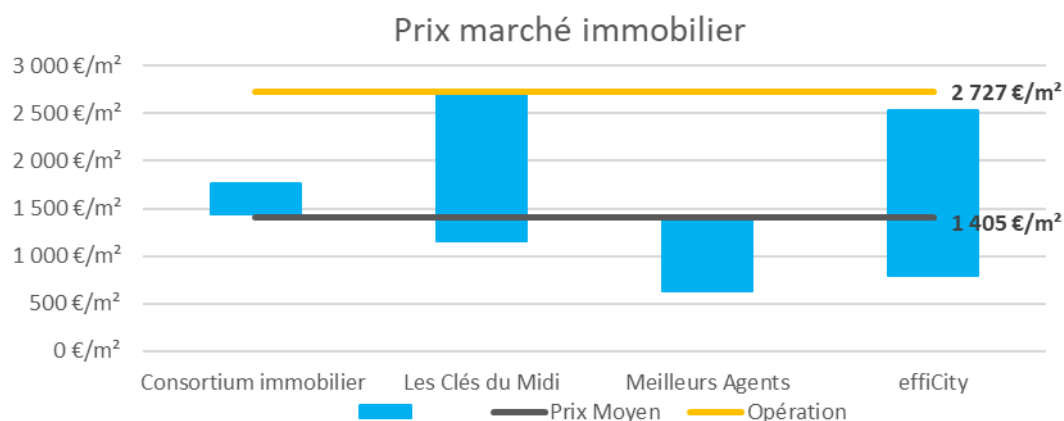
Actuellement, 59 % des lots sont commercialisés correspondant à 47 % du chiffre d'affaires.

Aussi le contrat de réservation prévoit neuf tranches de paiement :

- Une première tranche de 50 % payable au moment de la signature de l'acte, correspondant à l'existant foncier
- Les huit tranches suivantes payables selon l'échéancier suivant, correspondant à la part travaux :

Appels de fonds	Pourcentage	Pourcentage cumulé	Mois
Ouverture du chantier et démarrage des démolitions	20%	20%	1
Démarrage des travaux de renforcement et de gros œuvre	20%	40%	2
Fin des travaux de gros œuvre	10%	50%	6
Lots placo, plomberie, électricité	10%	60%	7
Fin de la pose des menuiseries	10%	70%	8
Fin des travaux de plomberie et de placo	10%	80%	9
Début des finitions	15%	95%	10
Livraison définitive et levée des réserves	5%	100%	15
100%			

Prix de marché :



Le prix de vente au m² pratiqué par l'opérateur est plus élevé que les prix pratiqués sur le marché : il s'agit cependant de biens anciens (le parc immobilier de Béziers est très vieillissant) en comparaison aux biens vendus qui seront entièrement rénovés, avec de belles prestations et permettant de bénéficier d'un dispositif fiscal et d'une réduction d'impôt. Le prix moyen relevé sur deux programmes neufs disponibles actuellement sur la ville est de 3346 €/m².

Les prix de vente sont également validés par le taux de commercialisation du programme de 59 %.

Références des biens similaires en vente

Photo	Description	Type
	BÉZIERS - RÉSIDENCE TRÈS HAUT DE GAMME AUX LIGNES PURES ET CONTEMPORAINES EN PLEIN COEUR DE VILLE, DANS UN ÉCRIN DE VERDURE. A proximité immédiate de l'hyper-centre de Béziers, face au Champs de Mars, Symbioz est une résidence unique dans un emplacement de premier choix. Prestige et confort sont au rendez-vous, bien exposé, vue dégagée. Résidence entièrement sécurisée, avec badges vigik, vidéophone..	Appartement
		Nb pièce
		T2 - T3
		Surface
	En entrée de ville, à quelques minutes du centre-ville et de toutes les commodités, Perles d'Ô est une résidence résolument contemporaine, qui offre à ses habitants un lieu de vie particulièrement agréable... Sur plus de 10 000m² de terrain, Perles d'Ô se compose de 3 bâtiments de 3 étages, chacun de 30 logements environ, avec en son centre, une piscine pour les résidents. Perles d'Ô est entièrement clôturée et sécurisée, avec portail électrique, badges d'accès et interphone vidéophone. Des zones de stationnements privées sont proposées dans l'enceinte de la résidence et des parkings visiteurs sont disponibles à l'extérieur. Chaque bâtiment possède un sous-sol avec garages et parkings et un accès direct aux étages par escalier et ascenseur.	45 - 78
		Prix Moyen
		3 225 €
		Type
	En entrée de ville, à quelques minutes du centre-ville et de toutes les commodités, Perles d'Ô est une résidence résolument contemporaine, qui offre à ses habitants un lieu de vie particulièrement agréable... Sur plus de 10 000m² de terrain, Perles d'Ô se compose de 3 bâtiments de 3 étages, chacun de 30 logements environ, avec en son centre, une piscine pour les résidents. Perles d'Ô est entièrement clôturée et sécurisée, avec portail électrique, badges d'accès et interphone vidéophone. Des zones de stationnements privées sont proposées dans l'enceinte de la résidence et des parkings visiteurs sont disponibles à l'extérieur. Chaque bâtiment possède un sous-sol avec garages et parkings et un accès direct aux étages par escalier et ascenseur.	Appartement
		Nb pièce
		T1 - T4
		Surface
	En entrée de ville, à quelques minutes du centre-ville et de toutes les commodités, Perles d'Ô est une résidence résolument contemporaine, qui offre à ses habitants un lieu de vie particulièrement agréable... Sur plus de 10 000m² de terrain, Perles d'Ô se compose de 3 bâtiments de 3 étages, chacun de 30 logements environ, avec en son centre, une piscine pour les résidents. Perles d'Ô est entièrement clôturée et sécurisée, avec portail électrique, badges d'accès et interphone vidéophone. Des zones de stationnements privées sont proposées dans l'enceinte de la résidence et des parkings visiteurs sont disponibles à l'extérieur. Chaque bâtiment possède un sous-sol avec garages et parkings et un accès direct aux étages par escalier et ascenseur.	31 - 121
		Prix Moyen
		3 468 €

Planning prévisionnel



Le permis a fait l'objet d'une prorogation, puis d'un transfert dont tous les recours ont été purgés. Le permis avait été obtenu par un autre opérateur qui n'a pas souhaité réaliser l'opération.

Bilan de la promotion

Postes	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	2 166 800	2 727 €/m²
Coût d'acquisition	560 000	705 €/m²
Frais notaires	16 300	
Frais de fiducie	13 440	
Frais d'aménagement	25 000	
Travaux	850 000	1070 €/m²
Honoraires techniques	132 272	
Assurances	22 000	
Frais financiers	46 800	
Coût de revient à l'acquisition	1 665 812	2 097 €/m²
Honoraires commercialisation	201 732	7%
Intérêts financiers	120 000	10 % sur 24 mois
Coût de revient total	1 987 544	2 502 €/m²
Marge nette	179 256	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>8%</i>	
Marge nette incl. Honoraires de gestion	265 328	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>12%</i>	

2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser

Financement de l'opération

Besoins	Ressources
	Apport en fonds propres opérateur : 80 000 € 5%
Prix de revient à l'acquisition TTC	Emprunt obligataire émis sur la plateforme : 600 000 € 36%
	Appels de fonds 985 812 € 59%
Total besoins 1 665 812 €	Total ressources 1 665 812 € 100%

L'opérateur a commercialisé ses lots à hauteur de 1 017 500 €. Le besoin de financement est donc couvert par le chiffre d'affaires réalisé sur les lots réservés.

Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Contrat obligataire repris en Annexe à la présente Note d'information, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives
---------------------	-------------------------

Devise	Euros (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	24 mois
Date de remboursement	10/06/2023
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 16 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 17 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 14 du Contrat obligataire

Partie 5 – Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés

A. Droit applicable

Les obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit français.

B. Litige

Tout litige relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Emetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux français.

C. Information aux obligataires

Les informations relatives au suivi des activités de l'Emetteur seront disponibles sur le site de Raizers (www.raizers.com).

Annexes

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour les exercices 2019 et 2020

**Financière Teisseire Holding –
Immatriculée au RCS de Carcassonne
N° 824 302 038 - SAS au capital de 185 000 €
3 square Gambetta - 11000 Carcassonne**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 600 000 EUROS
COMPOSE DE 600 000 OBLIGATIONS
(le « Contrat »)**

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L.411-2-I bis du Code monétaire et financier.

L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués dans l'accès restreint et progressif au site internet www.raizers.com ayant précédé l'accès au présent document.

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

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

1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS

La société Financière Teisseire Holding, SAS, dont le siège social est situé 3 square Gambetta - 11000 Carcassonne et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Carcassonne sous le numéro 824 302 038, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS

L'Emetteur est spécialisé dans les « activités des sociétés holding » et a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée dont le siège social est situé 16, rue Fourcroy 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 RCS PARIS (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour : l'acquisition et la réhabilitation d'un immeuble collectif en R+3, en secteur sauvegardé. L'opération est nommée « Le jardin des poètes » (l'« **Opération** »), et est située au 77 avenue Gambetta, 34500 Béziers, cadastrée LX599, ci-après dénommé « **l'Actif** ». Elle est portée par Le jardin des poètes SARL (JDP SARL) (890 754 021 RCS CARCASSONNE).

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de six cent mille euros (600 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par six cent mille (600 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à la clause 14 du présent Contrat (les « **Obligations** »).

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

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était inférieur à soixante-quinze pour cent (75%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, celui-ci sera annulé et les versements reçus par l'Emetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à compter la clôture de la Période de Souscription.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était égal ou inférieur à cent pour cent (100%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, mais supérieur à soixante-quinze pour cent (75%) de celui-ci, l'Emetteur pourra limiter le montant de l'Emprunt au montant des souscriptions reçues avec l'accord du Représentant de la Masse des Obligataires et émettre les Obligations correspondantes sur la base de la même valeur nominale.

5 FORME DES OBLIGATIONS

Les Obligations seront émises sous la forme nominative. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier (chaque propriétaire d'Obligations étant un « **Porteur** »).

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

6 PRIX D'EMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix d'un euro (1 €), payable en totalité à la souscription, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de mille (1 000) Obligations, soit mille euros (1 000 €).

7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre.

La banque séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg (la « **Banque Séquestre** »).

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la période de collecte et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur.

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 28 janvier 2021 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux six cent mille (600 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent contrat jusqu'au 10/06/2021 au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1^{er} arrivé, 1^{er} servi » :

- chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
- à l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 10/06/2021 (la « **Date d'Emission** »).

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturé par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

9 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Les Obligations sont émises pour une durée de 24 mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, deux années après la Date d'Emission (la « **Date d'échéance** »), chaque obligation aura été remboursée.

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

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Emetteur, venant à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires, présents ou futurs, de l'Emetteur.

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement de la totalité des Obligations, à ne conférer ni ne permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit, sauf (i) au profit d'un établissement de crédit ou (ii) avec l'accord exprès écrit et préalable du Représentant de la Masse, sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Emetteur après l'émission des Obligations, sans en faire bénéficier pari-passu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.

11 CAUTION PERSONNELLE

Monsieur Teisseire Eric, né le 10 février 1976, résidant au 3 rue Mazagran, 11000 Carcassonne, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

12 FIDUCIE-SURETE

Cet Emprunt Obligataire se réalisera sous la condition suspensive de signature d'un contrat de fiducie-sûreté dont les Parties attestent avoir connaissance. En cas de survenance d'un cas d'exigibilité anticipé, tel que décrit à l'article 19 du présent Contrat ou, plus généralement, en cas de défaut de paiement de l'Emetteur à la Date d'échéance, le Représentant de la Masse pourra demander la vente de l'Actif détenu au travers Le jardin des poètes SARL. Ainsi, le Représentant de la Masse pourra obtenir le remboursement complet de l'Emprunt Obligataire de ses intérêts, frais et accessoires par la réalisation de la vente de l'Actif, dans les conditions prévues au contrat de fiducie signé entre l'Emetteur, Monsieur Eric Teisseire, et Raizers.

13 CONDITIONS SUSPENSIVES

La validité du Contrat est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes (ci-après les « **Conditions Suspensives** »). Le versement des fonds ne pourra donc avoir lieu que lorsque les Conditions Suspensives ci-dessous seront réalisées :

- Réception du contrat de GFA signé et de la quittance de paiement
- Réception des attestations d'assurance DO, TRC, RCP et des quittances de paiement
- Réception du contrat de fiducie signé
- Réception de l'original de la caution personnelle

14 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de dix pour cent (10 %) (le « **Taux d'Intérêt** ») l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$M_v = M_i \times T_x$$

M_v : Montant à verser

M_i : Montant toujours investi

T_x : Taux d'intérêt annuel

le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale inférieure).

Les intérêts sont payables annuellement à terme échu au jour et mois de la Date d'Emission de l'obligation de chaque année ou au premier jour ouvré de paiement interbancaire subséquent.

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement effectif, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, le montant de l'Obligation qui n'a pas été dûment payé continuera de porter intérêt conformément au présent article (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

15 INTERETS DE RETARD

Toute somme en principal, intérêts, frais et accessoires exigibles en vertu des stipulations des présentes qui ne serait pas payée à la bonne date, portera intérêt de plein droit, à partir de cette date jusqu'au jour de son paiement effectif, au taux initialement prévu majoré d'une pénalité de 3% supplémentaires et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable. Les intérêts de retard seront calculés sur la base du nombre de jours écoulés et d'une année de 365 jours (ou 366 pour les années bissextiles).

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, ne pourra pas valoir accord de délai de règlement.

16 REMBOURSEMENT

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à la Date d'Echéance.

Les Obligations intégralement amorties seront immédiatement annulées et ne pourront pas, par conséquent, être réémises ou revendues.

17 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

17.1 Remboursement anticipé volontaire de l'Emetteur de la totalité des obligations

L'Émetteur pourra, à compter à toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité (et non une partie seulement) des Obligations restant en circulation à tout moment avant leur Date d'Échéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant de Remboursement Volontaire (tel que défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables.

Le « Montant de Remboursement Volontaire » sera égal, pour chaque Obligation en euros arrondi au centime d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro inférieur), à cent pour cent (100%) de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent de six (6) mois de maturité de l'Emprunt Obligataire, jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue).

17.2 Remboursement anticipé volontaire de l'Emetteur par tranches d'obligations

L'Émetteur pourra, à compter de toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement par tranches des Obligations restantes avant leur Date d'échéance, sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaire applicables et à condition d'en aviser (un tel avis est irrévocable) le Représentant des obligataires dix (10) jours calendaires avant le remboursement d'une tranche.

Les tranches de remboursement se définissent comme suit :

- Tranche 1 : 200 000 €
- Tranche 2 : 200 000 €
- Tranche 3 : 200 000 €

Le montant de remboursement des intérêts ne peut être inférieur à l'équivalent de six (6) mois de maturité de l'Emprunt obligataire.

18 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance de l'un des événements prévus ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent de six (6) mois de maturité de l'Emprunt Obligataire, jusqu'à la Date de Remboursement anticipé (exclue).

- défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû au titre de l'Emetteur depuis plus de trente (30) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- livraison de l'Opération définie en article 3 ;
- s'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :
 - non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
 - inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;
 - refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
 - changement de contrôle de l'Emetteur, caractérisé soit par le transfert de plus de 50% du capital social et/ou des droits de vote de l'Emetteur à un actionnaire tiers, soit par tout

événement ou convention ayant pour conséquence le changement de contrôle effectif de l'Emetteur, que ce soit dans l'immédiat ou à une échéance antérieure à la maturité de l'obligation ;

- en cas de décès, état de cessation de paiement ou de surendettement, de redressement judiciaire civil ou commercial, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou de déconfiture du représentant légal de l'Emetteur et ce dans les limites permises par la loi ;
- en cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au présent Contrat et en particulier aux déclarations et garanties de l'Emetteur ;
- en cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés, ouverture d'une procédure d'alerte, de règlement amiable, d'une procédure collective ou de toute autre procédure similaire ;
- en cas de cessation de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;
- en cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;
- en cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre de l'un quelconque des contrats relatifs à d'autres financements conclus par l'Emetteur par l'intermédiaire de Raizers ou leur résiliation pour quelque cause que ce soit ;
- en cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre d'un financement, en ce compris un prêt bancaire, une émission d'obligations ou de bons de caisse, pour quelque cause que ce soit.

L'Emetteur s'engage à communiquer dans un délai de trois (3) jours calendaires à Raizers toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce dès qu'il en aura connaissance.

19 PROCEDURE DE RECOUVREMENT

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, en cas de défaillance de l'Emetteur dans l'exécution des paiements des intérêts et du principal dans un délai de plus de cinq (5) jours ouvrés à la suite de la date prévue à l'échéancier, procéder à une mise en demeure. En cas de non-exécution dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la mise en demeure, le Représentant agissant pour le compte de la Masse pourra introduire une action en justice devant les tribunaux compétents.

En cas de mise en œuvre d'une procédure de recouvrement par le Représentant, les frais liés à cette procédure (notamment les frais de conseil) seront avancés par le Représentant et facturés à l'Emetteur. En outre, si le montant recouvert à l'issue de la procédure ne couvre pas la totalité du montant exigible à cette date (capital, intérêts et frais de procédure avancés par le Représentant), il est prévu que les frais avancés par le Représentant seront déduits du montant recouvert au profit des Porteurs.

20 PAIEMENT

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera coordonné par la société Raizers et se fera par l'intermédiaire de la Banque Séquestre. Le paiement sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur le compte MangoPay (solution Leetchi Corp. S.A.) du Porteur libellé en euros, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 21 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libéreront l'Emetteur, le cas échéant, de toutes obligations relatives à ces paiements. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

21 REGIME FISCAL

Il est rappelé que la perception des intérêts d'obligations constitue une valeur mobilière de placement au regard de l'administration fiscale. A ce titre, elle est soumise à prélèvements sociaux ainsi qu'au barème de l'imposition sur le revenu. La gestion de ces flux fiscaux est assumée par Raizers en ce qui concerne les retenus à la source.

La documentation relative au traitement fiscal des valeurs mobilières de placement par l'administration fiscale française est disponible en version libre d'accès sur la Plateforme Raizers.

22 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR

L'émission de l'Emprunt Obligataire par l'Emetteur peut être conditionnée par une décision de la collectivité des associés ou actionnaires de la société émettrice, ou par une décision de l'associé unique de ladite société.

Il est entendu entre les Parties que l'Emetteur est seul responsable :

- Du bon respect des conditions de forme applicables au procès-verbal afférent à une telle décision ;
- De l'archivage du procès-verbal via les supports matériels admis par la loi.

Il est rappelé à l'Emetteur que l'ensemble des conditions de formes et d'archivage relatives au procès-verbal ainsi que leurs sanctions sont prévues dans le Code de commerce.

En tout état de cause, Raizers ne pourra à aucun moment voir sa responsabilité engagée en cas de procès-verbal non conforme aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière. Ainsi, l'Emetteur sera toujours tenu de rembourser l'Emprunt Obligataire selon les termes du présent Contrat.

23 MASSE DES OBLIGATAIRES

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

La Masse sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, sous réserve des stipulations ci-après.

23.1 Personnalité morale

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

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

23.2 Représentant de la Masse

La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité. Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- l'Emetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Emetteur ; et
- les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce. Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l'assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d'un *quorum* de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions.

23.3 Pouvoirs du Représentant

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

23.4 Assemblées générales des Porteurs

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

Une convocation indiquant la date, l'heure, le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressé par le Représentant de la Masse au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée.

Chaque Porteur a le droit de participer à l'assemblée en personne ou par mandataire. Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

23.5 Pouvoirs des assemblées générales

L'assemblée générale est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir, que ce soit en demande ou en défense.

L'assemblée générale peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

Il est cependant précisé que l'assemblée générale ne peut pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés détiennent au moins un cinquième (1/5e) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun *quorum* ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. A l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant.

23.6 Information des Porteurs

Chaque Porteur ou son représentant aura le droit, pendant la période de quinze (15) jours calendaires précédant la tenue de chaque assemblée générale, de consulter ou prendre copie des résolutions proposées et des rapports présentés à ladite assemblée. Ces documents pourront être consultés au siège de l'Emetteur et en tout autre lieu indiqué dans la convocation de ladite assemblée.

23.7 Reporting

L'Emetteur s'engage à transmettre automatiquement aux Porteurs et à Raizers dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la fin de chaque trimestre au minimum les informations suivantes :

- un résumé de l'activité du trimestre écoulé contenant les éléments significatifs de l'activité ;
- et les éléments financiers ayant un impact sur l'Opération et/ou l'Emetteur de manière générale.

En cas de défaut de communication par l'Emetteur de ces reporting trimestriels, Raizers sera en droit d'exiger de l'Emetteur le paiement d'une pénalité pour inexécution d'un montant correspondant au préjudice subi par les Porteurs du fait de cette absence de communication.

23.8 Frais

L'Emetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'assemblée générale.

23.9 Gestion extinctive

En cas de cessation de son activité, le Représentant de la Masse a mis en place un contrat de gestion extinctive avec un tiers ayant les compétences requises pour gérer la poursuite des opérations en cours du Représentant et veiller à ce que celles-ci arrivent à échéance. Un contrat de gestion extinctive a en effet été signé par Raizers le 12 janvier 2021.

24 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Porteurs, le Représentant de la Masse pourra organiser l'information et la participation des Porteurs à l'activité quotidienne de l'Emetteur. A cet effet, l'Emetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

25 DECLARATIONS ET GARANTIES

25.1 Déclarations du Porteur

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

- qu'il dispose de la capacité juridique et des pouvoirs nécessaires à la conclusion du présent Contrat ;
- que le Contrat lie et sera exécutoire à son encontre ; et
- qu'il a effectivement pris connaissance et compris les informations relatives à l'Emetteur, à la destination des fonds et aux risques encourus au titre du Contrat qui figurent sur la Plateforme Raizers.

25.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur

L'Emetteur déclare et garantit au Porteur ce qui suit :

- l'Emetteur est dûment immatriculée et existe valablement au regard des lois françaises, et a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses actifs. Les statuts de l'Emetteur ne contiennent pas de stipulation dérogeant aux stipulations figurant généralement dans les statuts de sociétés ayant des objets et des activités similaires. Les représentants légaux de l'Emetteur ont été valablement désignés par les organes sociaux compétents et disposent de tous les pouvoirs nécessaires à la conduite actuelle des activités de l'Emetteur ;
- l'Emetteur a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre du présent contrat. Sa signature et exécution sont conformes à son objet social et ont été régulièrement autorisées par

les organes sociaux et autorités compétentes de l'Emetteur et ne requièrent aucune autre autorisation de leur part ;

- la signature et l'exécution du Contrat ne contreviennent à aucune disposition légale, réglementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord auquel l'Emetteur est partie ;
- l'Emetteur est à jour de toutes ses obligations fiscales et de celles relatives aux cotisations de sécurité sociale et aucune action, démarche ou procédure quelconque, fiscale ou judiciaire, n'a été entreprise ou, à la connaissance de l'Emetteur, n'est sur le point de l'être et qui serait de nature à remettre en cause sa capacité à faire face à leurs obligations au titre du Contrat ;
- l'Emetteur n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction française ou étrangère, ou commis de faits susceptibles d'une peine privative de liberté en particulier pour des faits de corruption, de blanchiment de capitaux, ni de financement du terrorisme.

Si l'Emetteur contrôle directement ou indirectement d'autres sociétés au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, l'Emetteur déclare et garantit mutatis mutandis pour l'ensemble de ces sociétés.

Les déclarations et garanties ci-dessus seront réputées exactes jusqu'à complet remboursement des Obligations et paiement par l'Emetteur de toutes sommes dues au titre des Obligations en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires, étant précisé que l'Emetteur sera tenue d'informer le Porteur de la survenance de tout événement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'elle aura connaissance de la survenance d'un tel événement.

26 NOTIFICATION

Tout avis, communication ou notification en rapport avec le présent Contrat devra être remis ou notifié par écrit et remis en mains propres ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel pour les besoins de l'article 15.2 du présent Contrat exclusivement, aux adresses suivantes :

- **Pour l'Emetteur :**

Financière Teisseire Holding
3 square Gambetta
11000 Carcassonne

- **Pour Raizers :**

Raizers
16, rue Fourcroy
75017 Paris
A l'attention de : Grégoire LINDER
Courriels : contact@raizers.com

27 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Obligations sont régies par le droit français. Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations et au plus généralement au présent Contrat sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

28 NON DIFFUSION

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

29 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès progressif du conseiller en investissement participatif de la société Raizers à l'issue duquel le présent document a été délivré.

30 INFORMATIQUE ET LIBERTE

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au Règlement Général sur la Protection des Données n° 2016/679.

Signé électroniquement,

Signé par Eric Teisseire
Le 25/05/2021

 Signed with
universign



Financière Teisseire Holding

Représentée par : Eric Teisseire

Titre : Président

Signé par Grégoire Linder
Le 25/05/2021

 Signed with
universign



RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

La signature électronique du bulletin de souscription par le porteur de l'obligation vaut pour signature du Contrat.

Bilan

Actif

Etat exprimé en euros

		31/12/2019			31/12/2018
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	9 595	2 291	7 303	8 662
	Immobilisations financières (1)	185 000		185 000	185 000
	Total I	194 595	2 291	192 303	193 662
ACTIF CIRCULANT	Matières premières, approvisionnements, en-cours de production				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	Créances clients et comptes rattachés (2)	52 704		52 704	16 020
	Autres créances (3)	64 459		64 459	100 363
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	13		13	56 879
	Charges constatées d'avance				586
Total II		117 176		117 176	173 848
Total général I + II		311 771	2 291	309 479	367 510

Passif

		31/12/2019	31/12/2018
		Net	Net
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel *	185 000	185 000
	Ecart de réévaluation		
	Réserve légale	18 500	1 519
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	68 486	5 184
	RESULTAT DE L'EXERCICE	(20 582)	137 426
	Provisions réglementées		
Total I		251 404	329 129
Provisions pour risques et charges			
Total II			
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées	20 632	21 857
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Fournisseurs et comptes rattachés *	5 495	2 174
	Autres dettes	31 949	14 350
	Produits constatés d'avance		
Total III		58 075	38 382
Total général I+II+III		309 479	367 510
(1) Dont immobilisations financières - 1 an			
(2) Dont créances à plus d'un an			
(3) Dont comptes courants associés débiteurs			
(4) Dont dettes à plus d'un an			10 880
Coût de revient des immobilisations acquises			
Prix de vente hors TVA des immob. cédées			

Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

31/12/2019

31/12/2018

RESULTAT COMPTABLE	Export	12 mois	12 mois
Ventes de marchandises			
Production vendue (Biens)			
Production vendue (Services et Travaux)		47 496	52 229
Productions stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation reçues			
Autres produits		1	12
Total des produits d'exploitation		47 497	52 241
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			
Variation de stock (matières premières et approvisionnement)			
Autres achats et charges externes		37 827	29 132
Impôts, taxes et versements assimilés		441	219
Rémunérations du personnel		23 376	24 165
Charges sociales		4 704	6 244
Dotations aux amortissements et dépréciations		1 359	933
Dotations aux provisions			
Autres charges			2
Total des charges d'exploitation		67 707	60 695
RESULTAT D'EXPLOITATION		(20 209)	(8 454)
Produits financiers		7	146 005
Produits exceptionnels			
Charges financières		380	125
Charges exceptionnelles			
Impôts sur les bénéfices			
BENEFICE ou PERTE		(20 582)	137 426
RESULTAT FISCAL		Col. 1	Col. 2
Rémunérations et avantages personnels non déductibles*			
Amortissements excédentaires et autres amortissements non déductibles			
Provisions non déductibles			
Impôts et taxes non déductibles			
Réintégrations diverses			
Fraction des loyers versés dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option			
Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage entreprises de transport maritime			
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage entreprises de transport maritime			
Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage entreprises de transport maritime			
Exonérations ou abattement sur le bénéfice			
Déductions diverses			
RESULTAT FISCAL avant imputation des déficits antérieurs (Bénéfice col.1-Déficit col.2)			20 582
Déficit de l'exercice reporté en arrière			
Déficits antérieurs reportables			
RESULTAT FISCAL après imputation des déficits (Bénéfice col.1-Déficit col.2)			20 582

Bilan

Actif

Etat exprimé en euros

		31/12/2020			31/12/2019
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	9 595	3 650	5 945	7 303
	Immobilisations financières (1)	186 000		186 000	185 000
	Total I	195 595	3 650	191 945	192 303
ACTIF CIRCULANT	Matières premières, approvisionnements, en-cours de production				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	Créances clients et comptes rattachés (2)	8 160		8 160	52 704
	Autres créances (3)	87 605		87 605	64 459
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	6 447		6 447	13
	Charges constatées d'avance				
	Total II	102 212		102 212	117 176
Total général I + II		297 807	3 650	294 157	309 479

Passif

		31/12/2020	31/12/2019
		Net	Net
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel *	185 000	185 000
	Ecart de réévaluation		
	Réserve légale	18 500	18 500
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	47 904	68 486
	RESULTAT DE L'EXERCICE	(20 444)	(20 582)
	Provisions réglementées		
Total I		230 960	251 404
Provisions pour risques et charges			
Total II			
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées	12 901	20 632
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Fournisseurs et comptes rattachés *	6 329	5 495
	Autres dettes	43 967	31 949
	Produits constatés d'avance		
	Total III	63 196	58 075
Total général I+II+III		294 157	309 479
(1) Dont immobilisations financières - 1 an			
(2) Dont créances à plus d'un an			
(3) Dont comptes courants associés débiteurs			
(4) Dont dettes à plus d'un an			
Coût de revient des immobilisations acquises			1 000
Prix de vente hors TVA des immob. cédées			

Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

31/12/2020

31/12/2019

RESULTAT COMPTABLE	Export	12 mois	12 mois
Ventes de marchandises			
Production vendue (Biens)			
Production vendue (Services et Travaux)		63 766	47 496
Productions stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation reçues		3 000	
Autres produits			1
Total des produits d'exploitation		66 766	47 497
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			
Variation de stock (matières premières et approvisionnement)			
Autres achats et charges externes		47 484	37 827
Impôts, taxes et versements assimilés		823	441
Rémunérations du personnel		28 265	23 376
Charges sociales		8 666	4 704
Dotations aux amortissements et dépréciations		1 359	1 359
Dotations aux provisions			
Autres charges		70	
Total des charges d'exploitation		86 666	67 707
RESULTAT D'EXPLOITATION		(19 900)	(20 209)
Produits financiers			7
Produits exceptionnels			
Charges financières		279	380
Charges exceptionnelles		264	
Impôts sur les bénéfices			
BENEFICE ou PERTE		(20 444)	(20 582)
RESULTAT FISCAL		Col. 1	Col. 2
Rémunérations et avantages personnels non déductibles*			
Amortissements excédentaires et autres amortissements non déductibles		5 080	
Provisions non déductibles			
Impôts et taxes non déductibles			
Réintégrations diverses		264	
Fraction des loyers versés dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option			
Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage			
entreprises de transport maritime			
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage			
entreprises de transport maritime			
Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage			
entreprises de transport maritime			
Exonérations ou abattement sur le bénéfice			
Déductions diverses			3 000
RESULTAT FISCAL avant imputation des déficits antérieurs (Bénéfice col.1-Déficit col.2)			18 100
Déficit de l'exercice reporté en arrière			
Déficits antérieurs reportables			
RESULTAT FISCAL après imputation des déficits (Bénéfice col.1-Déficit col.2)			18 100