

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR BT PROMOTION

Le présent document reçoit l'approbation totale de BT Promotion

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)

24/11/2021

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.

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

A. Risques liés à l'émetteur

L'Emetteur est une société spécialisée dans la promotion immobilière de logements.

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 a terme pourrait affecter la capacité de l'Emetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

L'Emetteur est exposé au risque lié à son apport en fonds propres. L'opérateur réalise un faible apport en fonds propres, compensé par les appels de fonds.

L'Emetteur est exposé à la situation sanitaire actuelle. La situation sanitaire actuelle peut entraîner des retards dans les travaux.

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 427 500 €. 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

BT Promotion, est une SAS de droit français ayant établi son siège social au 59 A rue de Mulhouse, 68790 Morschwiller-le-Bas et immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés de Mulhouse sous le numéro 877 913 061.

2. Activité de l'Emetteur

BT Promotion est spécialisée dans la promotion immobilière de logements. Elle a pour objet social en France et à l'étranger :

- Toutes opérations de promotions immobilières, de construction ou de lotissement par la mise en œuvre et la coordination de toutes soutions techniques, architecturales et financières, ainsi que la gestion des dites opérations notamment en qualité de Mandataire, Maitre d'œuvre, Maître d'Ouvrage et Maître "Ouvrage délégué.
- Marchand de biens
- La prospection, l'étude, la mise au point de toutes opérations de vente où 'achat d'exploitation, de construction, de restauration, de rénovation, de location de tous biens et droits immobiliers commerciaux.
- La création, l'acquisition, l'administration et la gérance de sociétés civile immobilières de construction, la location, la prise à bail, l'installation l'exploitation de sous établissements se rapportant à l'activité spécifiée.
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la 1 cession de tous · procédés, label , marques et modèles concernant ces activités.
- La participation de la société par tous moyen\$ à toutes entreprises, ou soc· étés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de fusion alliances ou associations en participations.
- Aux fins ci-dessus, la société peut recourir à tous actes ou opérations de quelque nature que ce soit dès lors qu'ils peuvent concourir · ou faciliter la réalisation des activités visées ci-dessus, directement ou indirectement

3. Actionnariat

Actionnaires :

La société est détenue à 50 % par BC Finance et à 50 % par SCP Taillefesse.

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 :

La société BC Finance, représentée par Cédric Bihler est présidente.

La société SCT Taillefesse, représentée par Pascal Taillefesse est directrice générale.

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 BT Promotion.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels relatifs à l'exercice 2020 (voir annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

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 24 novembre 2021 ses capitaux propres s'élèvent à -643 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 30 583 € réparti comme décrit ci-dessous :

- Comptes courant d'associé : 30 500 €
- Dettes fournisseurs : 83 €

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 au 16, rue Fourcroy, 75017, Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901. 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	570 000 €
Montant minimal pour lequel l’Offre est effectuée	427 500 €
Valeur nominale d’une Obligation	1 €
Date d’ouverture de l’Offre	24/11/2021
Date de fermeture de l’Offre	30/11/2021
Date d’émission prévue des obligations	30/11/2021
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 570 000 €. 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 29 octobre 2021 conclu entre d’une part l’Emetteur et d’autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux cinq cent soixante-dix mille (570 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu’au 30/11/2021 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 « 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 30/11/2021.

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 30/11/2021.

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 « Les résidences MDPA » est réalisée par Cédric Bihler et Pascal Taillefesse, co-promoteurs dans les régions Grand-Est et Hauts-de-France, qui **ont déjà remboursés deux opérations sur Raizers**. Les deux opérateurs ont déjà réalisé plusieurs opérations ensemble et bénéficient d'une expérience significative dans le logement social et le secteur géographique.

L'opération est réalisée **sur la commune de Wittelsheim, à proximité de Mulhouse**. L'opérateur réalise un programme de trois bâtiments à destination d'habitat social représentant 89 logements avec parkings et extérieurs.

L'opération est précommercialisée à 100 % auprès de deux investisseurs institutionnels : 3F Grand Est et Batigère, bailleurs sociaux reconnus.

L'acquisition du foncier est prévue la première semaine de décembre 2021 et les travaux débiteront par la suite. La livraison du programme est prévue à partir de décembre 2023.

Raizers est sollicitée pour le financement des fonds propres demandés par la banque CIC qui accompagne l'opérateur sur cette opération. L'emprunt sera garanti par les deux **Garanties à Première Demande** des holdings ainsi que les **deux cautions personnelles** des opérateurs, permettant de couvrir largement l'emprunt obligataire.

Zoom sur le programme

Lot n°	Typologie	m ²	Annexes	Prix/m ²	Prix de vente	Etat de commercialisation
C1	Logements sociaux	1 750	Terrasses et parkings	2 276	3 984 727	Contrat de réservation 3 F Grand Est
C2	Logements sociaux	1 709	Terrasses et parkings	2 277	3 892 122	Contrat de réservation 3 F Grand Est
B1	Logements sociaux	1 751	Terrasses et parkings	2 235	3 913 120	Contrat de réservation Batigère
TOTAL		5 210		2 263	11 789 969	

Travaux :

Le coût des travaux est estimé à 1 266 € HT/m².

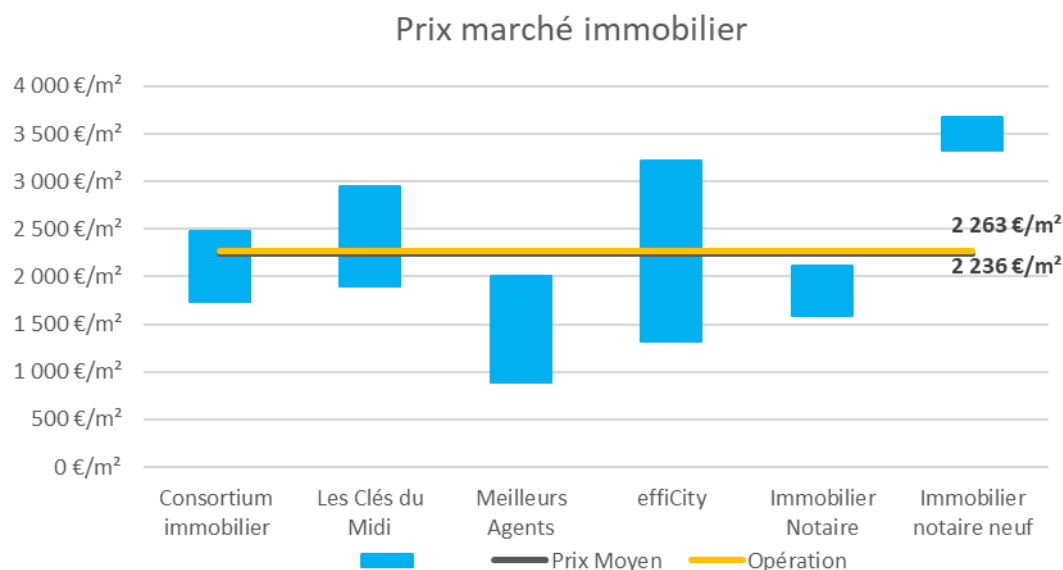
Le lot gros œuvre, qui représente 30 % du coût des travaux, sera réalisé par la société [Este 68](#). Cette société a été créée en 1960. Elle réalise en 2019 un chiffre d'affaires de 5 millions d'euros, pour un résultat de 161 000 € et des capitaux propres de 400 000 €. L'effectif moyen est 42 personnes.

Zoom sur les prestataires :

La maîtrise d'œuvre de conception a été assurée par le cabinet d'architecte [E-space 23](#), et la maîtrise d'œuvre d'exécution sera assurée par la société EC2B.

L'assistance à la maîtrise d'ouvrage est gérée par la SARL Verona, société de M. Taillefesse. M. Bihler assure la maîtrise d'ouvrage déléguée, via BC Gestion.

Prix de marché :



Le prix de vente de l'opération est cohérent avec les prix de marché. Le prix est légèrement au dessus des prix relevés sur l'ancien/neuf mais reste en deça des prix du neuf sur l'agglomération de Mulhouse. L'opération est en effet destinée à du logement social et aidé, et achetée en bloc par deux institutionnels.

Commercialisation :

L'opération est commercialisée à 100 % sans intermédiaire aux bailleurs sociaux 3F Grand Est et Batigère.

[3 F Grand Est](#) est l'une des sociétés régionales de 3F, entreprise n°1 du logement social en France (Groupe Action logement). En 2020, elle gère 8 700 habitations à loyer modéré et réalise un chiffre d'affaires de 54 millions d'euros dans la région Grand Est. En 2020, [3F](#) investit 1,3 milliards d'euros dans le renouvellement et l'amélioration de son parc immobilier. L'entreprise a également lancé la construction de plus de 7 411 logements supplémentaires. Les résultats de 3F en 2020 confirment sa solidité financière. L'entreprise a réalisé l'année dernière :

- 1,743 milliards d'euros de chiffre d'affaires ;
- 356 millions d'euros de résultat net ;
- 1,319 milliards d'euros d'investissements.

[Batigère](#) est un réseau constitué de 26 structures dédiées à l'habitat social sur le territoire national, qui gère un parc locatif de près de 150 000 logements, soit environ 5 % du parc national. Ce bailleur social intervient dans toutes les régions françaises.

Planning prévisionnel



Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	10 871 485	918 484	11 789 969	2 263 €/m²
Coût d'acquisition	1 020 000	204 000	1 224 000	64 €/m ²
Frais notaires	35 000		35 000	
Taxes et concessionnaires	264 310		264 310	
Travaux	6 593 780	1 318 756	7 912 536	1 266 € HT/m ²
Honoraires techniques	1 345 299	269 060	1 614 359	
Assurances	182 639		182 639	
Imprévus	114 345	22 869	137 214	2% du coût des travaux
Frais financiers	102 307	9 392	111 698	
Coût de revient à l'acquisition	9 657 680	1 824 076	11 481 756	2 204 €/m²
Intérêts financiers	102 600		102 600	9 % sur 24 mois
Coût de revient total	9 760 280	1 824 076	11 584 356	2 223 €/m²
Marge nette	1 111 206			
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>10%</i>			
Marge nette incl. Honoraires de gestion	1 872 029			
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>17%</i>			

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

Financement de l'opération

Besoins	Ressources		
Prix de revient à l'acquisition TTC	Apport en fonds propres opérateur	60 000 €	1%
	Emprunt obligataire émis sur la plateforme	570 000 €	5%
	Crédit d'accompagnement CIC	950 000 €	8%
	Appel de fonds VEFA	9 901 756 €	86%
Total besoins	11 481 756 €	Total ressources	11 481 756 € 100%

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	Euro (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	24 mois
Date de remboursement	30/11/2023
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 15 du Contrat obligataire ou de manière anticipée

	conformément à l'article 16 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	9 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 13 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 l'exercice 2020

**BT PROMOTION – Immatriculée au RCS de Mulhouse
n° 877 913 061 - SAS au capital de 100 €
59 a rue de Mulhouse - 68790 Morschwiller-le-Bas**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 570 000 EUROS
COMPOSE DE 570 000 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 BT PROMOTION, SAS dont le siège social est situé au 59 a rue de Mulhouse – 68790 Morschwiller-le-Bas et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Mulhouse sous le numéro 877 913 061, 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 a pour activité la promotion immobilière de logements 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 au 16, rue Fourcroy - 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour le financement d'une opération de promotion immobilière de 89 logements sociaux, nommée « Les résidences MDPA, » (« **l'Opération** »). L'Opération est cadastrée 62 – 152/2 et 15 – 398/1 et est située au 127 rue de Mulhouse 68310 Wittelsheim. L'Opération est portée la SCCV Les résidences MDPA (893 534 867 RCS MULHOUSE).

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de cinq cent soixante-dix mille euros (570 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par cinq cent soixante-dix mille (570 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à la clause 13 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 29 octobre 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 cinq cent soixante-dix mille (570 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 30/11/2021 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 30/11/2021 (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

9.1 Durée de l'Emprunt Obligataire

Les Obligations sont émises pour une durée de vingt-quatre (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.

9.2 Option offerte à l'Emetteur

A la Date d'échéance, il est entendu entre les Parties que l'Emetteur pourra, sous réserve d'en informer au préalable Raizers quarante-cinq (45) jours à l'avance par courriel avec accusé de réception, demander un décalage de la Date d'échéance initialement prévue de six (6) ; ces six (6) mois pouvant être prolongés à nouveau de six (6) mois maximum.

Il est précisé que : i) chacun des décalages doit être justifié par de bonnes raisons (retard de travaux, non-obtention d'autorisations administratives, retard de commercialisation, etc.) et ii) l'Emetteur doit obtenir l'accord écrit préalable de Raizers pour que la prolongation de l'Emprunt Obligataire soit effective. Sans cet accord écrit de Raizers, il est entendu que la prolongation de l'Emprunt Obligataire demandée par l'Emetteur ne pourra pas avoir lieu.

Par ailleurs, si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt Obligataire de six (6) mois, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 13 augmenté d'un pourcent (1%). Si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt de six (6) mois supplémentaires, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 13 augmenté de deux pourcents (2%).

En cas de défaut de remboursement à la nouvelle date d'échéance (soit six (6) ou douze (12) mois après la Date d'échéance initiale), le Taux d'Intérêt sera majoré d'une pénalité de retard de trois pourcents (3%), tel que prévu en Article 14 du Contrat.

Enfin, il est indiqué que l'exercice de cette option offerte à l'Emetteur ne nécessite pas la conclusion d'un avenant par écrit et qu'un tel décalage ne sera pas assimilé à un retard de remboursement.

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 GARANTIES A PREMIERE DEMANDE ET CAUTIONS PERSONNELLES

BC Finance, société civile au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé au 12 rue de la Couronne - 68300 Saint-Louis, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Mulhouse sous le numéro 493 655 377, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

Monsieur Cédric BIHLER, né le 16 avril 1972 à Mulhouse, résidant au 59 a/b rue de Mulhouse 68790 Morschwiller-le-Bas, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

ET

SCP Taillefesse Société Civile de Participation Taillefesse, société civile au capital de 421 924,49 euros, dont le siège social est situé au lotissement Les Erables, 149 chemin de la rouge Cambre - 62231 Coquelles, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Boulogne-sur-Mer sous le numéro 418 627 873, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

Monsieur Pascal TAILLEFESSE, né le 18 juillet 1959 à Calais, demeurant 149 chemin des rouge cambres 62231 Coquelles en France, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

12 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 des cautions personnelles originales signées
- Réception de l'attestation de non-recours et non retrait contre la déclaration préalable et le permis de construire
- Réception du contrat de réservation signé de Batigère

13 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de neuf pour cent (9%) (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

I_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.

14 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.

15 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.

16 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

16.1 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'Echéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant de Remboursement Volontaire (tel que défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables et à condition d'en aviser (un tel avis est irrévocable) le Représentant de la Masse dix (10) jours calendaires avant le remboursement de la totalité des Obligations.

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).

16.2 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 de la Masse dix (10) jours calendaires avant le remboursement d'une tranche.

Les tranches de remboursement se définissent comme suit :

- Tranche 1 : 190 000 €
- Tranche 2 : 190 000 €
- Tranche 3 : 190 000 €

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

17 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 :
 - Modification(s) de l'Opération décrite en article 3 (exemple : l'Emetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Emetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse par écrit et que ce dernier a consenti à une/de telle(s) modification(s) ;
 - 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.

18 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.

19 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 20 (Régime Fiscal) ci-après.

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

20 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.

21 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.

22 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.

22.1 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.

22.2 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.

22.3 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.

Sauf avis contraire des Porteurs, il est entendu que le Représentant de la Masse pourra décider à tout moment à compter de la date de signature du Contrat, et avec l'accord préalable de l'Emetteur, de modifier certaines dispositions dudit Contrat et notamment celles relatives :

- A la durée de la souscription (Article 8) ;
- A la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;

- Aux garanties (Articles 11).
- Aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 13 et 14).

Le Représentant de la Masse pourra également décider de modifier les dispositions relatives au montant de l'émission (Article 4) mais cela uniquement jusqu'à la Date d'Emission au plus tard et en conformité avec le montant minimum global de souscription défini en Article 4 (75% du montant total de l'Emprunt Obligataire).

Dans ce cadre, chacun des Porteurs signera, au moment de la souscription, une procuration autorisant et donnant tous pouvoirs au Représentant de la Masse pour réaliser les modifications du Contrat visées ci-dessus. Cette procuration est attachée en Annexe 1 au présent Contrat.

22.4 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.

22.5 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.

22.6 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.

22.7 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.

22.8 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.

22.9 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.

23 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.

24 DECLARATIONS ET GARANTIES

24.1 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.

24.2 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 évènement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'elle aura connaissance de la survenance d'un tel évènement.

25 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 :**

BT PROMOTION
59 a rue de Mulhouse
68790 Morschwiller-le-Bas

- **Pour Raizers :**

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

26 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.

27 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.

28 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.

29 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,

BT PROMOTION

Représentée par : BC Finance, représentée par son gérant Cédric BIHLER

Titre : Présidente

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 et de la procuration visée en Annexe 1.

Annexe 1 : A L'ATTENTION DES INVESTISSEURS

PROCURATION

Dans le cadre de la représentation des intérêts des Porteurs d'Obligations, une procuration est donnée à Raizers SAS, en sa qualité de Représentant de la Masse, pour faciliter une phase éventuelle de prolongation ou de recouvrement de l'Emprunt Obligataire.

Par les présentes, et en ma qualité de Porteur d'Obligations, je donne tous pouvoirs au Représentant de la Masse Raizers SAS, pour moi et en mon nom de négociant, accepter et faire toutes modifications du Contrat relatives aux sujets suivants :

- Durée de la souscription ;
- Durée de l'Emprunt Obligataire ;
- Garanties ;
- Paiement des intérêts, modalités d'amortissement et taux, sans toutefois ne jamais baisser le taux de l'Emprunt Obligataire initialement convenu ;
- Montant de l'émission.

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire tous documents utiles et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire dans ce cadre.

Il est précisé que cette procuration est valable à compter de sa date de signature et jusqu'au remboursement complet du capital et des intérêts des Obligations relatives au présent Contrat. Elle peut être révoquée à tout moment par le Porteur considéré.

Désignation de l'entreprise <u>BT PROMOTION</u>			Néant <input type="checkbox"/> *			
Adresse de l'entreprise <u>59A rue de Mulhouse 68790 MORSCHWILLER-LE-BAS</u>						
SIREN <u>8 7 7 9 1 3 0 6 1</u>						
Durée de l'exercice en nombre de mois* <u>1 5</u>			Durée de l'exercice précédent* <u>0</u>			
			19 B 580		Exercice N clos le 3 1 1 2 1 0 2 1 0	
ACTIF			Brut 1	Amortissements-Provisions 2	Net 3	
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles	Fonds commercial * Autres *	010 014	012 016		
	Immobilisations corporelles *		028	030		
	Immobilisations financières * (1)		040	042		
	Total I (5)			044	048	
				050	052	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS	Matières premières, approvisionnements, en cours de production *	050	052		
		Marchandises *	060	062		
		Avances et acomptes versés sur commandes	064	066		
	Créances (2)	Clients et comptes rattachés *	068	070	28 080	
		Autres* (3)	072	074	363 443	
		Valeurs mobilières de placement	080	082		
		Disponibilités	084	086	28 418	
	Charges constatées d'avance*	092	094			
Total II			096	098	419 941	
Total général (I + II)			110	112	419 941	
PASSIF					Exercice N 1	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel*				120	
	Écarts de réévaluation				124	
	Réserve légale				126	
	Réserves réglementées*				130	
	Autres réserves (dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* 131)				132	
	Report à nouveau				134	
	Résultat de l'exercice				136	
	Provisions réglementées				140	
Total I				142		
				154		
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées				156	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				164	
	Fournisseurs et comptes rattachés*				166	
	Autres dettes (dont comptes courants d'associés de l'exercice N : 169)		30 500		172	
	Produits constatés d'avance				174	
Total III				176		
Total général (I + II + III)			180		419 941	
RENOIS	(1)	Dont immobilisations financières à moins d'un an	193	(4)	Dont dettes à plus d'un an	195
	(2)	Dont créances à plus d'un an	197	(5)	Coût de revient des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice*	182
	(3)	Dont comptes courants d'associés débiteurs	199		Prix de vente hors T.V.A. des immobilisations cédées au cours de l'exercice*	184

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n°2033-NOT.

Certifié conforme à l'original
Gedric BILLET gérant

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise **BT PROMOTION**

Néant *

A — RÉSULTAT COMPTABLE

Formulaire déposé au titre de l'IR 018

Exercice N clos le 3 1 1 2 0 2 0

PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*		209		210	
	Production vendue	Biens	215		214	
		Services*	217		218	23 400
	Production stockée* (Variation du stock en produits intermédiaires produits finis et en cours de production)				222	
	Production immobilisée*				224	
	Subventions d'exploitation reçues				226	
	Autres produits				230	
Total des produits d'exploitation hors T.V.A. (I)					232	23 400
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises* (y compris droits de douane)				234	
	Variation de stock (marchandises)*				236	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements* (y compris droits de douane)				238	70
	Variation de stock (matières premières et approvisionnement)*				240	
	Autres charges externes* : (dont crédit bail : - mobilier : - immobilier :)				242	673
	Impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe professionnelle CFE et CVAE*)		243		244	
	Rémunérations du personnel*				250	
	Charges sociales (cf. renvoi 380)				252	
	Dotations aux amortissements*				254	
	Dotations aux provisions				256	
	Autres charges (dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger* dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles)		259		262	
			260			
Total des charges d'exploitation (II)					264	743
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)					270	22 657
Produits financiers (III)		280		Charges financières (V)		294
Produits exceptionnels (IV)						290
Charges exceptionnelles (VI)		dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies) 347				300
		dont amortissements exceptionnels de 25% des Constructions nouvelles (art. 39 quinquies D) 348				
Impôts sur les bénéfices* (VII)						306
2 - BÉNÉFICES OU PERTES : Produits (I+III+IV) — Charges (II+V+VI+VII)					310	(743)
B — RÉSULTAT FISCAL		Reporter le bénéfice comptable col.1, le déficit comptable col.2		312		314
Régularisations	Rémunérations et avantages personnels non déductibles*				316	
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 C.G.I.) et autres amortissements non déductibles				318	
	Provisions non déductibles*				322	
	Impôts et taxes non déductibles* (cf page 7 de la notice 2033-NOT-SD)				324	
	Divers*, dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés		247		330	
	écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM*			248		
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option (Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D))			249		
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				998	
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				999	
	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				997	
Dédutions	Entreprises nouvelles (44. sexies)	986	ZFU-TE (44. octies et octies A)	987		342
	Reprise d'entreprises en difficulté (44. septies)	981	JEI (44. sexies A)	989		
	ZRD (44. terdecies)	127	ZRR (44. quindécies)	138		
	Bassins d'emploi à redynamiser (art. 44 duodécies)	991	Investissements outre-mer	344		
	ZFANG (44 quaterdecies)	345				
	Bassins urbains à dynamiser - BUD (art. 44 sexdecies)	992	Zone de développement prioritaire (44 septdecies)	993		
	Créanc report en arrière du déficit	346	Déduction exceptionnelle (Art 39 decies)	655		350
	Déduction exceptionnelle (Art 39 decies A)	643	Déduction exceptionnelle (Art 39 decies B)	645		
	Déduction exceptionnelle (Art 39 decies C)	647	Déduction exceptionnelle (Art 39 decies D)	648		
	Déduction except. simulateur de conduite (art. 39 decies E)	641	Déduction exceptionnelle (art. 39 decies F)	990		
Déduction exceptionnelle (art. 39 decies G)	649					
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS					352	743
Déficit de l'exercice reporté en arrière *				356		
Déficits antérieurs reportables : *		dont imputés sur le résultat :			360	
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS					370	743