

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR EQC M2.

Le présent document reçoit l'approbation totale d'EQC M2.

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)

10 novembre 2020

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

Risque lié à la commercialisation

Le prix de revente du bien se situe dans la fourchette haute du marché. Néanmoins, le délai de remboursement de 24 mois, laisse le temps aux potentiels acquéreurs de se positionner sur cet appartement.

Risque lié à la situation sanitaire 2020 :

L'épidémie mondiale de coronavirus a mis à l'arrêt l'industrie du bâtiment ainsi que celle du tourisme. Cela a impliqué un retard dans les travaux ainsi qu'un ralentissement de la vente des lots.

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

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 pourrait ne pas aboutir si le montant minimal de 1 800 000 € n'est pas levé.

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

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

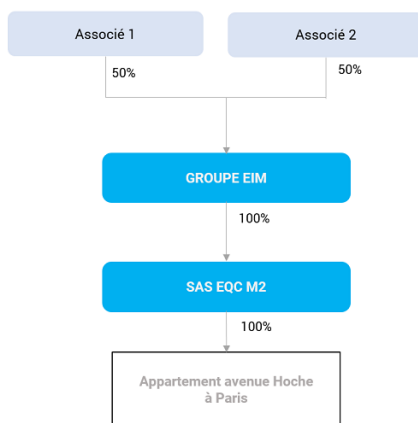
La société EQC M2, Société par actions simplifiée SAS EQC M2 Immatriculée RCS de Nice au capital de 1 000 €, 442 Route de l'Aire Saint-Michel - 06950 Falicon

2. Activité de l'Emetteur

La société EQC M2 est spécialisé dans Domaine d'activité de marchand de biens.

3. Actionnariats

Actionnaires :



Le Président de la société EQC M2 est M. Camille MARNE.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

La société EQC M2 a été créée le 6 novembre 2020, de ce fait elle ne dispose pas de comptes.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

L'Emetteur déclare que de son point de vue, son fonds de roulement net n'est pas suffisant au regard de ses obligations actuelles.

3. 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	2 400 000
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	1 800 000
Valeur nominale d'une Obligation	1000
Date d'ouverture de l'Offre	Entre le 12 novembre 2020 et le 11 décembre 2020
Date de fermeture de l'Offre	11 décembre 2020
Date d'émission prévue des obligations	11 décembre 2020
Frais à charge des investisseurs	Aucun

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 2 400 000. 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 cours de signature entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux DEUX MILLE QUATRE CENT (2 400) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent contrat jusqu'au 11 décembre 2020 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 11 décembre 2020.

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 courriel) préalable de Raizers.

4. Emission des obligations

Les obligations seront émises par l'Emetteur dans les 30 jours maximum suivant la souscription par l'Investisseur, sous réserve du paiement du montant des Obligations sur le compte de l'Emetteur.

Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par cette inscription au Registre des Obligataires.

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

Il s'agit du financement d'un bien de 210 m² environ avec une terrasse privative de 20 m² dans le cadre d'une vente avec faculté de rachat pour un montant de 2 400 000 €. L'appartement est expertisé en date du 30 septembre 2020 par le Crédit Foncier Immobilier au prix de 4 550 000€.

L'appartement est situé au croisement de la rue de Courcelles et de l'avenue Hoche, Paris 8ème, donnant directement sur le Parc Monceau.

L'opération est une vente d'un bien immobilier laissant la faculté au vendeur initial de le racheter dans un délai déterminé, à un prix fixé à l'avance.

Régie par le Code civil français, la vente avec faculté de rachat permet principalement au vendeur initial de disposer rapidement de trésorerie.

Pour les investisseurs Raizers, les principaux avantages de cette opération sont :

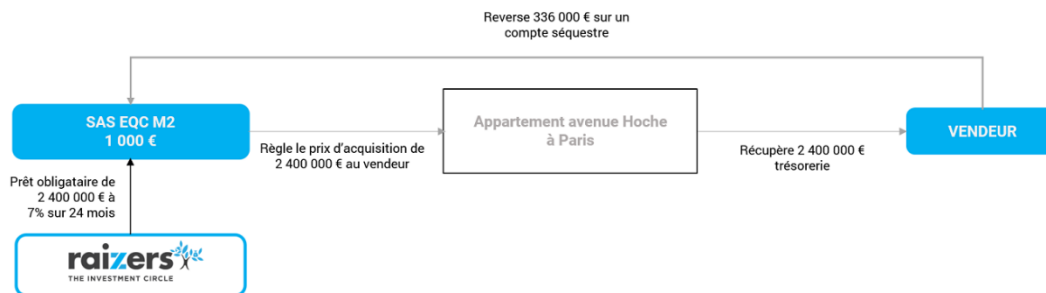
- * La valorisation du bien immobilier acquis permettant de couvrir le montant prêté
- * Les intérêts sont payés en avance sur un compte séquestre
- * Les intérêts seront distribués semestriellement

Pour cette opération, les dirigeants du groupe EIM - fonds d'investissement immobilier - ont créé une société dédiée, la SAS EQC M2 dans le but d'acquérir cet appartement à Paris.

Avant le 30 novembre 2020 :

L'emprunt obligataire Raizers permettra de payer le prix d'acquisition de 2 400 000 € par la société EQC M2 filiale à 100% du groupe EIM.

Une indemnité d'occupation de 336 000€ (correspondant à 24 mois d'intérêts à 7%) sera séquestrée sur un compte permettant de sécuriser le paiement des intérêts semestriels pour les 24 mois à venir.



En cas de non-remboursement après 24 mois :

Dans le cadre de cette vente avec faculté de rachat, si le remboursement n'est pas réalisé 24 mois après la date d'acquisition, SAS EQC M2 sera libre de vendre le bien au prix souhaité, afin de rembourser le prêt obligataire en priorité.

En cas de vente, il a été fixé au profit des investisseurs Raizers une participation de 15% de la plus-value qui leur sera reversée.

Prestations et Équipements

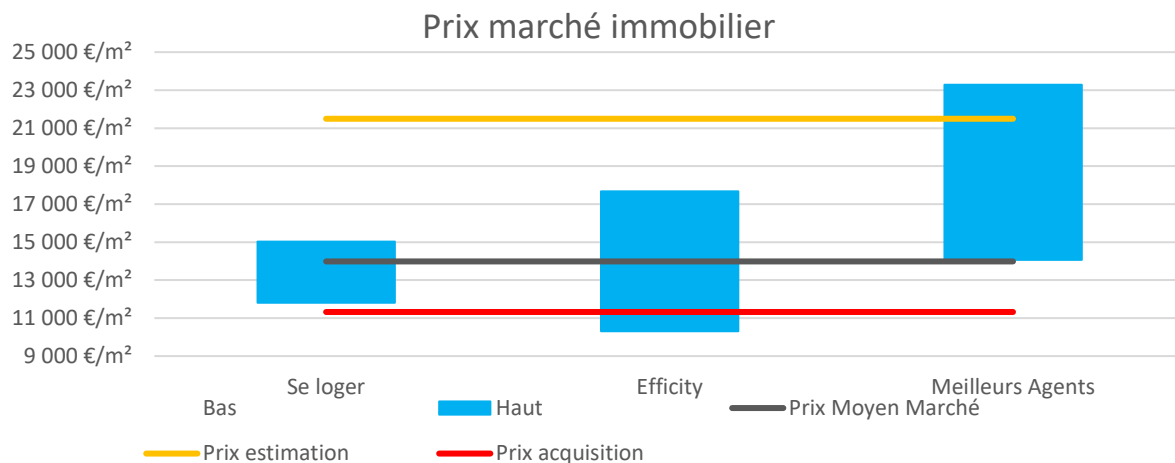
Cet appartement occupe le 3ème étage sous les toits.

Il présente une surface au sol plus importante que sa surface Carrez de 200 m² due à l'inclinaison de la toiture. Il est distribué sans séparation avec une galerie d'entrée donnant latéralement sur une salle à manger et une chambre en suite, un sanitaire invité, puis un vaste séjour, partiellement de double hauteur. L'avant-corps traversant du bâtiment avec lucarnes et œil de bœuf reçoit une mezzanine en bibliothèque-bureau, une cuisine dinatoire, une buanderie séparée, et une suite parentale occupant l'autre côté latéral avec une chambre, salle de bain et dressing.

Commercialisation

La commercialisation de l'appartement sera lancée si le patrimoine du vendeur ne permet pas de rembourser cet emprunt obligataire.

Le prix de vente souhaité est de 5 500 000 €, pour cet appartement de 210 m² avec 20 m² de terrasse.



Le prix estimé par le Crédit Foncier Immobilier de 4 450 000 €, soit 21 493 €/m², se situe dans l'échelle haute du marché, car il s'agit d'un appartement unique donnant directement sur le parc Monceau et proposant une terrasse de 20 m².

Le coût d'acquisition de cet appartement pour EQC M2 est de 2 400 000 €, soit 11 321 €/m², soit 54% du prix de vente estimé.

Exemples de biens similaires

<p>Au 5^{ème} étage d'un bel immeuble en pierres de taille, magnifique appartement intégralement rénové, vendu clés en main meublé et équipé. Il se compose d'une entrée, d'un vaste double séjour donnant sur un grand balcon avec une vue sublime et dégagée sur la Tour Eiffel, la Seine et la Cathédrale russe. Une superbe cuisine ouverte avec une luxueuse cave à vin et cave à cigare est parfaitement intégrée à l'espace réception. Cet appartement de luxe comporte aussi une master suite climatisée avec double dressing, une salle de douche avec hammam, une TV miroir et un vidéo projecteur. Deux autres chambres partagent une très belle salle de bains. Deux chambres de service possibles en sus. Une cave complète cette offre. Toutes les boutiques de luxe de l'avenue Montaigne et de l'avenue George V sont à deux minutes à pied.</p> <p>Voir l'annonce</p>	Type : Appartement
	Nb pièces : 5
	Surface : 155 m ²
	Prix : 3 950 000€
	Prix m² : 25 483 €
<p>Paris VIIIe - Rez-de-jardin - Parc Monceau. Exclusivité. Vue sur le parc Monceau. Dans un somptueux hôtel particulier emblématique de la Plaine Monceau, construit par l'architecte Gustave Clausse en 1870, cet appartement de 160 m² jouit d'un jardin privatif de près de 60 m². Il se compose d'une entrée, d'un salon d'angle, d'une salle à manger, d'une cuisine équipée, d'un bureau, de deux chambres, d'un dressing et de deux salles de bains. L'appartement, en parfait état, a conservé ses attributs d'origine et une hauteur sous plafond de 3,50 m ; il dispose, en outre, d'une grande cave, et d'un emplacement de parking dans la cour.</p> <p>Voir l'annonce</p>	Type : Appartement
	Nb pièces : 5
	Surface : 156 m ²
	Prix : 3 300 000 €
	Prix m² : 21 153 €

Prévisionnel :



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

Postes	Si durée de détention 12 mois	Si durée de détention 24 mois	Si durée de détention 36 mois
Indemnité d'occupation	168 000	336 000	336 000
Provisions pour charges et frais de dossier auprès du vendeur	284 000	284 000	284 000
Plus value nette revente estimée à 4 000 000 €	-	-	1 600 000
Total Encaissements	452 000	620 000	2 220 000
Intérêts prêteurs Raizers	- 168 000	- 336 000	- 336 000
15% de la plus-value reversée aux prêteurs Raizers	-	-	- 240 000
Frais de notaires et juridiques	- 98 000	- 98 000	- 98 000
Frais de conseils et de constitution de dossiers	- 144 000	- 144 000	- 224 000
Total Décaissements	- 410 000	- 578 000	- 898 000
Résultat pour EQC M2	42 000	42 000	1 322 000

L'emprunt obligataire sera émis par la SAS EQC M2 à un taux annuel de 7% par an, pour une durée de 24 mois.

Afin de satisfaire aux dispositions réglementaires en matière d'emprunt obligataire, la SAS EQC M2 a réalisé une revue actif passif de son activité.

Afin de fournir des garanties supplémentaires, le remboursement de l'emprunt obligataire est garanti par :

- * Promesse d'affectation hypothécaire sur l'appartement
- * Ordre irrévocable de virement au notaire sur l'appartement
- * Interdiction d'aliéner inscrite sur le bien et droit de préemption
- * Indemnités d'occupation bloquées sur un compte séquestre
- * Nantissement des parts sociales de la SAS EQC M2

Si le vendeur n'active pas sa faculté de rachat, la SAS EQC M2 reversera 15% de sa plus-value nette aux prêteurs RAIZERS en plus du remboursement du capital prêté et des intérêts déjà versés.

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
Rang des obligations	<p>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.</p> <p>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, (ii) dans le cadre du cours normal de ses affaires ou (iii) avec l'accord exprès écrit et préalable du Représentant de la Masse, sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, à l'exception du bien visé à l'article 11 du Contrat, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Emetteur après l'émission des Obligations Convertibles, sans en faire bénéficier pari-passu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.</p>
Devise	EURO
Valeur nominale	1 000 €
Date d'échéance	24 mois après la date d'émission
Date de remboursement	24 mois après la date d'émission
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	Aucune
Taux d'intérêt annuel brut	7%
Date de paiement des intérêts	Semestriellement

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).

Annexe

1. Contrat obligataire

SAS EQC M2
Immatriculée RCS de Nice au capital de 1 000 €
442 Route de l'Aire Saint-Michel
06950 Falicon

CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 2 400 000 EUROS
COMPOSE DE 2 400 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 EQC M2, Société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 442 Route de l'Aire Saint-Michel 06950 Falicon et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro RCS 890 741 838, 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 notamment l'achat en vue de sa revente de tous droits et biens immobiliers et a souhaité procéder à une émission obligataire dont elle 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 d'un appartement de 212 m² au 3^{ème} étage, situé au 6 Avenue Van Dyck – 75008 Paris, longeant le parc Monceau, ci-après dénommé « **L'Opération** » ou « **L'Immeuble** ».

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de deux millions quatre cent mille euros (2 400 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par deux mille quatre cents (2 400) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal de mille euros (1 000 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à la clause 13 du présent Contrat.

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 de mille euros (1 000€), payable en totalité à la souscription, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur d'une (1) Obligation, 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 10 novembre 2020 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 deux mille quatre cents (2 400) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent contrat jusqu'au 11 décembre 2020 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 11 décembre 2020 (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, 2 ans 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 de la société Raizers 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, après l'émission des Obligations.

11 CONDITIONS DE LIBERATION DES FONDS

Les Fonds pourront être libérés par la Plateforme Raizers uniquement si les conditions ci-après ont été réalisées :

- Mise en place d'un compte séquestre d'un montant de 336 000 € ;

- Obtention par l'Emetteur d'un ordre irrévocable de virement du notaire au profit de Raizers d'un montant permettant le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire et ses intérêts lors de la vente de l'Immeuble ;
- Nantissement des comptes-titres des associés de la société EQC M2 sur lesquels se trouvent les actions de cette dernière ;
- Obtention d'une hypothèque non formalisée sur l'Immeuble
- Inscription d'une interdiction d'aliéner auprès d'un notaire.

12 DROIT DE PREFERENCE

L'Emetteur fait réserve expresse au profit de la société Raizers, d'un droit de préférence. Ainsi, si l'Emetteur déciderait de vendre l'Immeuble, il s'engage à en proposer en priorité l'acquisition à titre onéreux à Raizers. Il est précisé que Raizers ne prend aucun engagement d'acquérir l'Immeuble.

Si une vente amiable doit intervenir sur l'Immeuble, entre la Date d'émission et jusqu'au complet remboursement de l'Emprunt, Raizers pourra se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels l'Emetteur aurait traité avec un tiers.

L'Emetteur s'engage à communiquer à Raizers par lettre recommandée avec avis de réception, l'identité du tiers acquéreur, les charges, modalités et prix auxquels le tiers se propose d'acquérir.

Raizers disposera d'une durée de trente jours à compter de la réception de cette lettre recommandée pour émettre sa position. En cas de mise en œuvre du droit de préemption, Raizers devra le notifier par lettre recommandée avec avis de réception à l'Emetteur.

13 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de sept pour cent (7 %) (le « **Taux d'Intérêt** ») l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mv = Mi \times Tx$$

Mv : Montant à verser

Mi : Montant toujours investi

Tx : 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 semestriellement 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 PARTICIPATION A LA PLUS-VALUE PORTANT SUR LA VENTE DE L'IMMEUBLE

En vertu de l'acte de vente conclu par l'Emetteur pour acquérir l'Immeuble, le Vendeur dispose d'une faculté de rachat, enfermée dans un délai de 24 mois, portant sur l'Immeuble qu'il a vendu auprès de l'Emetteur. Ainsi, 24 mois après l'acte de vente, l'Emetteur deviendra propriétaire irrévocable de l'Immeuble si le Vendeur n'a pas déclaré son intention d'exercer sa faculté de rachat conformément aux stipulations de l'acte de vente.

L'Emetteur disposera d'un délai d'un (1) an à compter de la **Date d'échéance** pour procéder à la vente de l'Immeuble sans qu'aucun intérêt ne puisse s'appliquer sur cette période. En contrepartie, quinze pourcent (15%) de la plus-value nette réalisée par l'Emetteur du fait de la vente de l'Immeuble sera dû aux Porteurs.

Une fois le délai d'un (1) an écoulé à compter de la **Date d'échéance**, trente (30%) de la plus-value réalisée par l'Emetteur du fait de la vente de l'Immeuble sera dû aux Porteurs sans qu'aucun intérêt ne puisse s'appliquer sur cette période.

Il est précisé que la plus-value nette réalisée correspond au prix net vendeur de l'Immeuble déduit du prix d'acquisition par l'Emetteur.

Aussi, l'Emetteur aura l'obligation de donner mandat de vendre l'Immeuble à un mandataire de son choix au prix maximum de 4 000 000 euros net vendeur au plus tard un (1) an après la **Date d'échéance**.

15 REMBOURSEMENT

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou que le Vendeur n'a pas déclaré son intention d'exercer sa faculté de rachat, 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

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, et à condition d'en aviser (un tel avis étant irrévocable) les Porteurs trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement.

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 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 ;
- vente de l'Immeuble 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 du capital social et/ou des droits de vote de l'Emetteur à un actionnaire tiers, soit par tout évènement 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 sans accord préalable de la Plateforme Raizers ;
 - 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'Émetteur 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, puis, en cas de non-exécution dans les trente (30) jours ouvrés suivant la constatation du défaut, à un recouvrement amiable.

A cet effet, les parties conviennent qu'à la seule demande de l'une d'entre elles, elles feront appel à un médiateur de la Chambre professionnelle de la médiation et de la négociation. Les coûts d'intervention du médiateur seront à la charge de l'Émetteur. Les deux parties s'engagent à un entretien individuel et une réunion au moins avec le médiateur en vue de rechercher avec son concours régulateur la solution la plus adaptée à la résolution du différend.

Ceux-ci s'efforceront de trouver une solution amiable dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la désignation du médiateur.

Passé ce délai, l'Émetteur se verra assigner devant le tribunal de commerce compétent par une procédure collective.

Raizers se réserve le droit de mander une société de recouvrement de créances à ces fins. L'ensemble des coûts afférents à cette procédure sera à la charge de l'Émetteur.

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 libéreront 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 retenues 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 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.

21.1 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.

21.2 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.

21.3 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.

21.4 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.

21.5 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 (1/5^e) 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.

21.6 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.

21.7 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 semestre au minimum les informations suivantes :

- un résumé de l'activité du semestre écoulé ;
- les principaux indicateurs clés de performance de l'Emetteur à savoir au minimum (i) le chiffre d'affaires, (ii) l'excédent brut d'exploitation et (iii) le résultat net ;
- l'état de la trésorerie de l'Emetteur à date ; et
- le niveau d'endettement de l'Emetteur.

21.8 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 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.

23 DECLARATIONS ET GARANTIES

23.1 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.

23.2 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.

24 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 :**
EQC M2
442 Route de l'Aire Saint-Michel
06950 Falicon
- **Pour Raizers :**
Raizers
16, rue Fourcroy
75017 Paris
A l'attention de : Grégoire Linder
Courriels : contact@raizers.com

25 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.

26 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.

27 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.

28 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 Camille Marne
Le 10/11/2020

Signed with
universign



EQC M2

Représentée par : Camille Marne

Titre : Président

Signé par Grégoire Linder
Le 10/11/2020

Signed with
universign



Raizers

Représentée par : Grégoire Linder

Titre : Président

Il est convenu entre l'Emetteur, chaque Porteur et Raizers que Raizers n'est partie au présent Contrat que pour les besoins des clauses 4 « Montant de l'Emprunt », 7 « Modalités de Souscription » et 15.2 « Remboursement Anticipé ».

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