

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR COLOGNY GENEVE REAL ESTATE
V SA.**

Le présent document reçoit l'approbation totale de Coligny Geneve Real Estate V SA

**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)**

05/03/2021

**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.

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 sa stratégie de sortie. La stratégie de sortie des investisseurs dépend d'un refinancement bancaire qui n'a pas encore été obtenu. Cependant UBS a exprimé son fort intérêt concernant ce projet en proposant de le refinancer à hauteur de 50 % de la valeur de rendement basée sur un taux de capitalisation à 6%. Soit un refinancement bancaire de 9 316 800 CHF. UBS a réalisé une offre écrite réitérée en février 2021

L'Emetteur est exposé à la situation sanitaire actuelle. En effet, l'épidémie mondiale du coronavirus a mis à l'arrêt l'industrie du bâtiment. Cela peut impliquer un retard des travaux et des difficultés de commercialisation.

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

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription atteint la somme de deux millions de francs suisses (CHF2 000 000), Raizers pourra procéder à la libération des fonds au profit de l'Emetteur. Cependant, il est entendu entre Raizers et l'Emetteur que cette libération des fonds au profit de l'Emetteur n'interviendra que si les fonds nécessaires à la construction de l'immeuble, objet de l'opération décrite en Partie 3, paragraphe B de cette note, sont effectivement obtenus par l'Emetteur, soit la somme de dix millions cinq cent mille francs suisses (CHF10,500,000).

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

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

Cologne Geneve Real Estate V SA, est une SA de droit Suisse ayant établi son siège social à Boulevard Helvétique 17, 1207 Genève et enregistrée auprès du registre du commerce du canton de Genève à Genève sous le numéro CHE-386.866.466.

2. Activité de l'Emetteur

Cologne Geneve Real Estate V est spécialisée dans l'activité de promotion immobilière. Elle a pour objet social l'étude et le pilotage de promotions immobilières et leur financement, en Suisse et à l'étranger, l'acquisition, la construction, l'exploitation et la vente de tous biens immobiliers, en Suisse et à l'étranger, la prise de participations dans toutes sociétés ou consortiums immobiliers et tous conseils et services dans le domaine immobilier.

3. Actionnariat

Actionnaires :

- 50% par M. Philippe Paris
- 50% par M. Alexandre Vazquez.

4. Opérations conclues par l'Emetteur

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

5. Organe d'administration

Composition :

Président : Philippe Paris
Administrateur : Alexandre Vazquez

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 Coligny Geneve Real Estate V.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels relatifs aux exercices 2019 et 2018 (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 04/03/2021 ses capitaux propres s'élèvent à 23 736 CHF.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 0 CHF.

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

C. Identité de l'offreur

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

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	4 000 000 CHF
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	2 000 000 CHF
Valeur nominale d'une Obligation	1 CHF
Date d'ouverture de l'Offre	05/03/2021
Date de fermeture de l'Offre	12/03/2021
Date d'émission prévue des obligations	12/03/2021
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 4 000 000 CHF. 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 S.A., société anonyme de droit luxembourgeois dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée au registre du commerce et des sociétés luxembourgeoises sous le numéro B173459 (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 09/02/2021 conclus entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

Il est entendu entre les parties que Raizers pourra proposer aux Créanciers de souscrire aux Obligations en euros (€), sous réserve du respect de l'article 6 du Contrat. Les Obligations seront souscrites au taux de CHF/EUR 0,9. Ainsi, une Obligation d'un franc suisse (CHF 1) pourra être souscrite en euros pour la somme de 0,90 euros ; étant entendu que le minimum de souscription sera pour chaque Créancier de mille (1 000) Obligations.

La souscription aux quatre millions (4 000 000) d'Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent Contrat jusqu'au 12/03/2021 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 « 1er arrivé, 1er servi » :

- Chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire,
- A 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.

4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 12/03/2021.

5. Frais

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

B. Raisons de l'offre

1. Description du projet immobilier

Opération

L'opération est située [Chemin des Lentillières - 1023 Crissier](#) à 5 minutes de la sortie de l'autoroute dans une zone industrielle, à dix minutes en voiture du centre de Lausanne.

Il s'agit de la promotion d'un parc d'entrepôts logistiques moderne se composant en 68 ateliers ainsi que plusieurs espaces collaboratifs. Ces types de boxes sont parfaitement modulables et peuvent s'adapter aux besoins de différents types d'utilisateurs (artisans, entreprises logistiques, entrepreneurs...). L'opérateur souhaite ainsi créer une véritable communauté basée sur la synergie des différentes activités présentes.

Les opérateurs sont M. Paris, assurant la structuration financière et le sourcing du terrain, et M. Vazquez qui gère le suivi de chantier. M. Paris, via son groupe [lkone](#), a déjà réalisé plusieurs opérations de marchand de biens de chalets de luxe à Megève, et M. Vazquez a créé son entreprise de carrelage qui employait près de 40 collaborateurs avant sa revente.

Ils développent ensemble aujourd'hui le projet [Storedege](#) et ont une opération en cours à Bussigny, également à proximité de Lausanne.

Le constat les ayant poussés à créer ce concept est le fait qu'en Suisse il existe une réelle demande pour ce type d'actifs logistiques, prisés des investisseurs. L'offre existante est obsolète et peu adaptée aux besoins des usagers.

Zoom sur le programme

Nombre de lots	m ²	Prix/m ²	Prix de vente	Prix de vente total des lots vendus	Loyer mensuel net	Loyer annuel net	Loyer annuel total des lots loués
68	115	2 783	320 000	10 240 000	2 444	29 328	1 055 808

Chaque lot dispose d'une place de parking privative et des espaces collaboratifs sont également créés (réunion, conciergerie, snacking...).

Sur les 68 lots :

- 32 lots sont sous contrat de réservation (avec acomptes versés) soit 47% des lots pour un chiffre d'affaires de **10 240 000 CHF**
 - o Une partie des travaux sera financée via la vente de ces lots, pour lesquels 50% du prix de vente est versé à la signature et les 50% restant une fois l'opération livrée.
- 36 lots seront loués pour un loyer annuel de **1 055 808 CHF**.
 - o De nombreuses marques d'intérêt de la part de potentiels futurs locataires ont été reçues par l'agence assurant la commercialisation. Les baux seront signés une fois le foncier acquis.

L'opérateur souhaite mettre en location une grande partie des lots afin de garder la majorité dans les décisions qui seront prises, une copropriété devant être créée sur ce projet.

Stratégie de commercialisation

Cette opération est un projet commercial donc non soumis à la LFAIE*. Ce qui peut permettre à des investisseurs étrangers de se positionner sans être limités dans leur investissement.

Les boxes proposés ciblent plusieurs types d'utilisateurs :

- Des artisans souhaitant un atelier
- Des entreprises à la recherche d'un lieu de stockage
- Des entrepreneurs souhaitant un local pour démarrer leur activité (bureau + point de vente)

Le but est de créer une véritable communauté basée sur la synergie des activités présentes sur le parc avec des métiers différents et complémentaires.

Voir l'annonce

La sortie des investisseurs dépend d'un refinancement bancaire une fois les boxes construits et loués. UBS a réalisé une offre écrite réitérée en février 2021 à hauteur de 50 % de la valeur de rendement basée sur un taux de capitalisation à 6%. Soit un refinancement bancaire de **9 316 800 CHF**.

La vente est assurée par [SWISS ASSURANCES](#) Adjin CRNIC et les locations sont assurées par GEROFINANCE DUNAND pour la gestion complète des boxes et des locataires.

** Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger : cette loi fédérale suisse limite l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.*

Emplacement

Crissier est une commune suisse du canton de Vaud située à 12 minutes en voiture du centre de Lausanne et à 37 minutes en transport en commun. Il est également placé à une trentaine de minute de l'aéroport international de Genève. L'entrepôt logistique est idéalement implanté à 400 mètres de la sortie de l'autoroute, idéale pour ce type de biens.

Marché

Extraits de l'étude de marché (issue de l'étude CBRE de 2018/2019 disponible dans l'espace documentation) :

« Les plateformes logistiques et les bâtiments de stockage sont actuellement des classes d'actifs très demandées chez les investisseurs. La demande des utilisateurs pour ce type de produits est en hausse, et alimentée par la forte croissance des ventes en ligne d'environ 10% par an ces dernières années.

La dynamique du e-commerce s'est accompagnée d'une forte pression sur les investissements pour des produits immobiliers « alternatifs » tels que la logistique et les entrepôts, alors que les portefeuilles des investisseurs suisses sont essentiellement constitués d'immeubles d'habitation et de bureaux

La surface totale d'espaces de logistique et de stockage disponible dans toute la Suisse s'élève à environ 390 000 m² (août 2018) ce qui correspond à un taux de vacance de seulement 1,6% par rapport à la surface totale existante. Le marché est donc particulièrement tendu avec si peu de disponibilité.

Les utilisateurs de ce type de locaux ont par ailleurs peu d'options sur le marché de la location, les bâtiments étant principalement conçus en fonction des propres besoins de l'utilisateur.

Il y a donc fort à parier que la demande pour des locaux de qualité sur le marché de la logistique et des entrepôts restera vigoureuse en Suisse. Une grande partie du stock existant est obsolète ne répondant plus aux exigences actuelles (année médiane de la construction des surfaces disponibles : 1990). Et seulement 32% des offres concernent des bâtiments qui ont été construits après 2000. Une modernisation du stock existant demeure donc inévitable. »

➔ Le concept **Storedge** semble donc adresser les préoccupations extraites de l'étude CBRE en proposant :

- Des produits en ligne avec les besoins des investisseurs
- Un format de box neuf et s'adaptant au besoin de l'utilisateur

Planning prévisionnel



Bilan de la promotion

Deux scénarios sont présentés ci-dessous :

- Le scénario initial avec le refinancement bancaire suite à la location des boxes non vendus
- Le scénario pessimiste, si la location échoue, ne permettant donc pas de refinancement bancaire, et que la sortie dépend de la vente des lots restants (hypothèse de prix égale aux lots déjà vendus).

Postes	Scénario initial			Scénario pessimiste		
	Vente des 32 Lots	Location des lots	Total	Vente des 32 Lots	Vente des lots restants	Total
Vente des lots	10 240 000		10 240 000	10 240 000	11 520 000	21 760 000
Loyer lots restants sur 1 an		1 055 808	1 055 808			-
Valorisation Réserve foncière*		15 076 800	15 076 800			-
Chiffre d'Affaires	10 240 000	16 132 608	26 372 608	10 240 000	11 520 000	21 760 000
Coût d'acquisition	4 941 176	5 558 824	10 500 000	4 941 176	5 558 824	10 500 000
Frais développement	80 000	90 000	170 000	80 000	90 000	170 000
Travaux	3 105 882	3 494 118	6 600 000	3 105 882	3 494 118	6 600 000
Autres frais	15 064	16 946	32 010	15 064	16 946	32 010
Frais financiers	101 365	114 035	215 400	101 365	114 035	215 400
Coût de revient à l'acquisition	8 243 487	9 273 923	17 517 410	8 243 487	9 273 923	17 517 410
Honoraires commercialisation	307 200	31 674	338 874	307 200	345 600	652 800
Intérêts financiers	364 706	1 185 294	1 550 000	364 706	1 185 294	1 550 000
Coût de revient total	8 915 393	10 490 891	19 406 284	8 915 393	10 804 817	19 720 210
Marge nette	1 324 607	5 641 717	6 966 324	1 324 607	715 183	2 039 790
En % du Chiffre d'affaires	13%	35%	26%	13%	6%	9%

*Dans le *scénario initial*, après avoir refinancé l'opération, l'opérateur dispose de la propriété de 36 boxes d'une valeur comprise entre 11,5 M (prix de vente confirmés par les 32 lots déjà précommercialisés à ce jour) et 18,6 M (valeur calculée sur la valeur locative brute de 1,12 M. - avec un rendement de 6%, rendement retenu par la banque). Nous avons ici retenu la valeur moyenne soit 15 M.

Dans le scénario pessimiste, le prix plancher de revente des lots est de CHF 263 000 soit 18% de moins que le prix initial de CHF 320 000 avec une marge nulle.

Plan de trésorerie

Postes	Acquisition	Année 1	Année 2
Chiffre d'affaires vente lots	5 120 000	5 120 000	
Chiffre d'affaires loyers			1 055 808
Total Encaissement	5 120 000	5 120 000	1 055 808
Coût d'acquisition	(10 500 000)		
Frais développement	(170 000)		
Travaux	(5 000 000)	(1 600 000)	
Autres frais		(16 005)	(16 005)
Frais financiers	(215 400)		
Honoraires commercialisation		(307 200)	(31 674)
Intérêts financiers		(775 000)	(775 000)
Total décaissement	(15 885 400)	(2 698 205)	(822 679)
Fonds propres apportés	515 400		
Emprunt obligataire Raizers	4 000 000		(4 000 000)
Emprunt Ariane	6 250 000		(6 250 000)
Refinancement UBS			9 316 800
Situation de trésorerie	0	2 421 795	1 721 724

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

Besoins	Ressources
	Apport en fonds propres opérateur : 515 400 CHF 3%
	Pré-commercialisation 32 lots* : 5 120 000 CHF 32%
Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)	Emprunt obligataire émis sur la plateforme : 4 000 000 CHF 25%
	Crédit d'accompagnement Ariane : - Hypothèque de 1er rang - Nantissement des parts de la société - Cautions personnelles 6 250 000 CHF 39%
Total besoins 15 885 400 CHF	Total ressources 15 885 400 CHF 100%

*50% du prix de vente des lots sous contrats est versé à la réitération de l'acte

[Ariane Capital](#) est un family office suisse proposant plusieurs types de produits : dettes privées, fonds, produits structurés, etc... La société a récemment fait parler d'elle en accompagnant le développement du groupe hôtelier [MOB](#). Ariane Capital a déjà accompagné M. Paris sur plusieurs de ses opérations et est intervenu dans le financement de l'opération de Bussigny, la première opération conjointe de M. Paris et M. Vazquez.

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	Francs Suisses (CHF)
Valeur nominale	1 CHF
Date d'échéance	24 mois
Date de remboursement	12/03/2023
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 16 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 17 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10%
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 14 du Contrat obligataire

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

A. Droit applicable

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

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 compétents à Lausanne.

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
2. Comptes annuels pour les exercices 2019 et 2018

COLOGNY GENEVE REAL ESTATE V
Immatriculée au n° CHE-386.866.466 à Genève
SA au capital de 100 000 CHF
Boulevard Helvétique 17 , 1207 Genève

CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 4 000 000 CHF
COMPOSE DE 4 000 000 OBLIGATIONS (le « Contrat »)

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif.

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.

Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité Fédérale de Surveillance des Marchés Financiers (FINMA) conformément à l'article 36 de la loi fédérale sur les services financiers entrée en vigueur le 01/01/2020.

1. ÉMETTEUR DES TITRES

Cologny Geneve Real Estate V SA dont le siège social est situé Boulevard Helvétique 17, 1207 Genève, immatriculée au registre du commerce du canton de Genève à Genève sous le numéro CHE-386.866.466, représentée par Monsieur Philippe Paris dûment habilité aux fins des présentes, (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

2. PLATEFORME D'EMISSION DES TITRES

L'Emetteur a une activité de promotion immobilière. Il a souhaité procéder à une émission obligataire dont elle a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société anonyme au capital social de 208 099 CHF, dont le siège social est situé rue Beau-Séjour 8 C, c/o Olivier Peltier, 1003 Lausanne, immatriculée au registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-405.531.212., représentée par Monsieur Maxime Pallain, en qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes (ci-après, « **Raizers** »).

3. UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour l'opération immobilière nommée « **Storedge Crissier** », située Chemin des Lentillières - 1023 Crissier - Vaud, Suisse.

4. MONTANT DE L'EMPRUNT

L'emprunt obligataire d'un montant nominal de quatre millions de francs suisses (CHF 4 000 000) (l'« **Emprunt Obligataire** ») est représenté par quatre millions (4 000 000) obligations émises par l'Emetteur d'une valeur nominale d'un franc suisse (CHF 1) chacune (les « **Obligations** »), portant intérêt au taux fixé à la clause 14 du présent Contrat.

Il est régi par les articles 1157 et suivants du Code des obligations suisse.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription atteint la somme de deux millions de francs suisses (CHF 2 000 000), Raizers pourra procéder à la libération des fonds au profit de l'Emetteur. Cependant, il est entendu entre les parties que cette libération des fonds au profit de l'Emetteur n'interviendra que si les fonds nécessaires à la construction de l'immeuble, objet de

l'opération définie en article 3, sont effectivement obtenus par l'Emetteur, soit la somme de dix millions cinq cent mille francs suisses (CHF10,500,000).

5. FORME DES TITRES

Les Obligations émises seront nominatives. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte (chaque propriétaire d'Obligations étant un « **Créancier** »).

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

6. PRIX D'ÉMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix d'un franc suisse (CHF 1), payable en totalité à la souscription, avec un minimum de souscription pour chaque Créancier de mille (1 000) Obligations, soit mille francs suisses (CHF 1 000) ou l'équivalent en euros au taux de CHF/EUR 0,9 soit neuf-cents euros (900€).

7. MODALITÉS 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 S.A., société anonyme de droit luxembourgeois dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée au registre du commerce et des sociétés luxembourgeoises sous le numéro B173459 (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 09/02/2021 conclus entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

Il est entendu entre les parties que Raizers pourra proposer aux Créanciers de souscrire aux Obligations en euros (€), sous réserve du respect de l'article 6 du Contrat. Les Obligations seront souscrites au taux de CHF/EUR 0,9. Ainsi, une Obligation d'un franc suisse (CHF 1) pourra être souscrite en euros pour la somme de 0,90 euros ; étant entendu que le minimum de souscription sera pour chaque Créancier de mille (1 000) Obligations.

8. DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux quatre millions (4 000 000) d'Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent Contrat jusqu'au 12/03/2021 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 « 1er arrivé, 1er servi » :

- Chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire,
- A 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 12/03/2021 (la « **Date d'Emission** »).

9. DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITE DE PROROGATION

Les Obligations sont émises pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, deux années (2), après la Date d'Emission (la « **Date d'échéance** »), chaque Obligation aura été remboursée.

Si, à la Date d'échéance, l'Emetteur n'a pas pu rembourser la totalité du capital, des intérêts et frais accessoires, le Représentant de la Communauté pourra : i) soit proroger de six (6) mois l'Emprunt obligataire, ii) soit mettre en œuvre la procédure de recouvrement telle que prévue à l'article 19 du présent Contrat.

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 suisse) 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, (ii) dans le cadre du cours normal de ses affaires ou (iii) avec l'accord exprès écrit et préalable du Représentant de la Communauté, 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 convertibles, sans en faire bénéficier pari-passu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.

11. CAUTIONS SOLIDAIRES

Philippe Paris, né le 29/09/1960 à Voiron, France et domicilié au 17 boulevard helvétique - 1207 Genève en Suisse, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution solidaire.

ET

Alejandro Vazquez Pardo, né le 10/12/1987 à Ourense, Espagne et domicilié au 2, Promenade de Flusel – 1008 Jouxten- Mézery en Suisse, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution solidaire.

12. CEDULE HYPOTECAIRE

Pour garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire (principal, intérêts, frais et accessoires), une cédule hypothécaire en 2^{ème} rang portant sur l'immeuble qui sera construit dans le cadre de l'opération définie en article 3 (l' « **Immeuble** ») sera remise au Représentant de la Masse par l'Emetteur le jour de l'acquisition de l'Immeuble, ci-après dénommé la « **Cédule Hypothécaire** ».

Pour garantir aux Créanciers l'utilisation des fonds visée à l'article 3 ci-dessus, la Cédule Hypothécaire sera inscrite par Maître Valérie HASS, notaire à Chavannes-près-Renens, au registre foncier sous la forme virtuelle, et indiquera la somme représentant le montant de l'Emprunt Obligataire (déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers ainsi qu'il est dit à l'article 7 ci-dessus) ainsi que l'Immeuble affecté en garantie.

Il est entendu que la Cédule Hypothécaire sera au nom de Raizers, en tant que Représentant de la Communauté des Créanciers. Celle-ci sera conservée, pendant toute la durée de l'Emprunt Obligataire,

par Raizers. Elle ne sera remise à l'Emetteur qu'en cas de remboursement complet de l'Emprunt Obligataire.

13. CONDITIONS SUSPENSIVES

La validité du présent 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 :

- La réception par Raizers des contrats de cautionnements authentiques signés par Monsieur Philippe Paris, administrateur et Président de l'Emetteur, et Monsieur Alejandro Vasquez Pardo, administrateur de l'Emetteur, auprès d'un notaire conformément aux articles 492 et suivants du Code civil suisse.
- La réception par Raizers des comptes révisés de Cognoy Geneve Real Estate V
- La remise à Maître Valérie HASS, notaire à Chavannes-près-Renens, pour le compte de Raizers de la Cédule Hypothécaire définie en article 12 du présent Contrat.
- Signature d'un mandat de vente non-exclusif entre l'Emetteur (le mandant) et Raizers (le mandataire). Ce mandat ne pourra être exercé par Raizers qu'un mois avant l'échéance de l'Emprunt Obligataire, et si aucun accord bancaire n'a été obtenu par l'Emetteur pour son refinancement (conditions cumulatives). Sous réserve du respect de ces deux conditions, il est expressément entendu que Raizers ne pourra vendre les lots restants qu'à un prix plancher de deux cent quatre-vingt mille francs suisses (280 000 CHF), ce prix couvrant ainsi le remboursement des investisseurs de premier rang et de deuxième rang. Il est également entendu que ce prix plancher de deux cent quatre-vingt mille francs suisses (280 000 CHF) vaut pour n'importe quelle vente des lots restants réalisée par un mandataire (autre que Raizers) de l'Emetteur.

14. INTÉRÊTS

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

$$Mv = Mi \times Tx$$

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 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 Créancier concerné.

14.2 Il est convenu entre les parties que les intérêts courus au titre des Obligations lors de la première année de l'Emprunt Obligataire seront séquestrés chez MangoPay S.A., société anonyme de droit luxembourgeois dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée au registre du commerce et des sociétés luxembourgeoises sous le numéro B173459.

15. INTERETS DE RETARD

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

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

16. REMBOURSEMENT

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

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

Les Obligations qui auront été souscrites en francs suisses seront remboursées en francs suisses. Celles qui auront souscrites en euros seront remboursées en euros au taux de 0,9, tel que cela est prévu aux articles 6 et 7 du Contrat.

Exemple : pour le cas où 4 000 000 d'Obligations auraient été souscrites avec la répartition suivante : 3 000 000 d'Obligations en CHF (soit 3 000 000 millions de CHF) et 1 000 000 d'Obligations en EUR (soit 900 000 EUR). Il est entendu qu'à la Date d'échéance, le capital remboursé sera de 3 000 000 CHF et 900 000 EUR à ceci seront ajoutés les intérêts en CHF pour la partie en CHF et les intérêts en EUR pour la partie en EUR.

17. REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

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 Créanciers trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement.

Le « **Montant de Remboursement Volontaire** » sera égal, pour chaque Obligation en francs suisses arrondi au centime de franc suisse (ou au centime d'euros selon le cas) le plus proche (0,005 francs suisse étant arrondi au centième de franc suisse inférieur et 0,005 euros 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).

Il est précisé que ce Montant de Remboursement Volontaire sera calculé au *pro rata* c'est-à-dire en fonction du nombre d'Obligations qui auront été souscrites en francs suisses et/ou en euros. Ainsi, ce montant devra prendre en compte la proportion d'Obligations souscrites en francs suisses, et celle souscrite en euros ; étant rappelé que pour ces dernières, le taux de conversion en francs suisses sera de 0,9.

18. EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance de l'un des événements prévus ci-dessous, le Représentant de la Communauté agissant pour le compte de la Communauté, de sa propre initiative ou à la demande de tout Créancier, 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 Obligatoire, 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.
- Refinancement bancaire de l'opération définie en article 3 ;
- Revente de la totalité des lots de l'opération définie en article 3 ;
- Survenance d'un ou de plusieurs cas d'exigibilité anticipée au titre de la Convention de Prêt, telle que définie en article 24 de ce Contrat ;
- 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 :
 - a) Non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
 - b) Inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;
 - c) Refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
 - d) Changement de contrôle de l'entreprise, caractérisé soit par le transfert de plus de 50% des droits de vote à un actionnaire tiers, soit par tout événement ou convention ayant pour conséquence le changement de contrôle effectif de l'entreprise, que ce soit dans l'immédiat ou à une échéance antérieure à la maturité de l'obligation ;
 - e) En cas de décès, état de cessation de paiements 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 ;
 - f) En cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au présent contrat et en particulier aux déclarations et garanties de l'Emetteur ;
 - g) 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 ;
 - h) En cas de cessation de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;
 - i) En cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;
 - j) 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 ;
 - k) 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 sans délais dans un délai de trois (3) jours calendaires à Raizers toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce dès qu'il en aura connaissance.

19. PROCEDURE DE RECOUVREMENT

Le Représentant agissant pour le compte de la Communauté, de sa propre initiative ou à la demande de tout Créancier, 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 Communauté pourra introduire une action en justice devant les tribunaux compétents.

A cet effet, les parties conviennent qu'à la seule demande de l'une d'entre elles, elles entameront une procédure de conciliation conformément à l'article 197 du Code de procédure civile suisse. Les coûts d'intervention du médiateur seront à la charge de l'Emetteur.

Les parties s'efforceront de trouver une solution amiable dans un délai maximum de deux (2) mois.

Passé ce délai, l'Emetteur sera assigné devant la juridiction compétente.

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

20. PAIEMENT

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

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

21. RÉGIME FISCAL

Le paiement des intérêts et le remboursement du principal seront effectués en francs suisses (ou en euros) nets de tous impôts, taxes, pénalités, droits, prélèvements ou retenues quelconques à la source, présents ou futurs, que Raizers doit prélever pour le compte d'Administration fiscale.

22. COMMUNAUTE DES CREANCIERS

Les Créanciers seront automatiquement groupés en une communauté (la « **Communauté** ») pour la défense de leurs intérêts communs.

La Communauté sera régie par les dispositions des articles 1157 et suivants du Code civil suisse, sous réserve des stipulations ci-après.

a. Personnalité morale

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

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

b. Représentant de la Communauté

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

- (i) l'Émetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- (ii) les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Émetteur ; et
- (iii) 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 Communauté initial sera la société Raizers, société anonyme au capital social de 208 099 CHF, dont le siège social est situé rue Beau-Séjour 8 C, c/o Olivier Peltier, 1003 Lausanne, immatriculée au registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-405.531.212., représentée par son Président, Monsieur Maxime Pallain.

Le Représentant de la Communauté sera soumis aux dispositions des articles 1157 et suivants du Code civil suisse. Le Représentant de la Communauté pourra être révoqué ou remplacé par l'assemblée générale des Créanciers statuant à la majorité de quatre-vingts dix pour cent (90%) sur la base d'un quorum de cent pour cent (100%) des Créanciers.

c. Pouvoirs du Représentant de la Communauté

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

d. Assemblées générales des Créanciers

Les assemblées générales des Créanciers pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Emetteur ou par le Représentant de la Communauté (ce dernier devant demander une telle convocation par écrit en indiquant le but et les motifs de cette convocation). Un ou plusieurs Créanciers, détenant ensemble au moins un vingtième (1/20^e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant de la Communauté 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 Créanciers concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent du siège actuel ou du dernier siège de l'Emetteur en Suisse.

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

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

e. Pouvoirs des assemblées générales

L'assemblée générale est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Communauté 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 Créanciers, ni établir une inégalité de traitement entre les Créanciers, ni convertir les Obligations en actions.

L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Créanciers 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 Créanciers présents ou représentés. A l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Communauté dans les conditions ci-avant.

f. Information des Créanciers

Chaque Créanciers ou le Représentant de la Communauté 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.

g. Reporting

L'Emetteur s'engage à transmettre automatiquement aux Créanciers et à Raizers dans un délai de trente (30) jours 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.

h. Frais

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

23. INFORMATION ET PARTICIPATION DES CREANCIERS

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Créanciers, le Représentant de la Communauté pourra organiser l'information et la participation des Créanciers 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 Communauté.

24. DECLARATIONS ET GARANTIES

24.1. Déclarations du Créancier

Le Créancier 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 présent 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 présent contrat qui figurent sur la Plateforme Raizers.

24.2. Déclarations et garanties de l'Emetteur

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

- L'Emetteur est dûment immatriculé et existe valablement au regard des lois suisses, 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 présent 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 présent contrat ;
- L'Emetteur n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction suisse 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, 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 Créancier 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. Relation entre l'Emetteur, Raizers et la société ARIANE GROUPE S.A.

Le 12 mars 2021, l'Emetteur aura conclu une convention de prêt à hauteur de CHF7,000,000 avec les sociétés ARIANE GROUPE S.A. et Arioan agissant à travers son compartiment 6% P.A. CHF CRISSIER (VAUD) MARCH 2023 (les « **Prêteurs** »), relative à l'acquisition immobilière mentionnée en article 3 (la « **Convention de Prêt** »).

Il est expressément entendu entre les parties qu'en cas de survenance d'un ou de plusieurs cas d'exigibilité anticipée au titre de la Convention de Prêt tels que définis en son article 11, Raizers se réserve le droit d'exiger de manière anticipée le remboursement de l'Emprunt Obligataire dans les conditions prévues à l'article 18 du présent Contrat.

26. AVIS

Tout avis ou notification adressé à l'Emetteur devra lui être envoyé à l'adresse suivante :

- **Pour l'Emetteur :**

Cologne Geneve Real Estate SA
Boulevard Helvétique 17
1207 Genève
Représentée par Monsieur Philippe Paris

- **Pour Raizers :**

Raizers
Rue Beau-Séjour 8 C
c/o Olivier Peltier
1003 Lausanne
A l'attention de : Maxime Pallain
Courriels : contact@raizers.com

27. LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS

La forme, les conditions et l'interprétation des Obligations et des coupons sont soumises au droit suisse et régies par lui.

Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations et plus généralement au présent Contrat sera soumis aux tribunaux compétents à Lausanne.

28. NON DIFFUSION

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

29. DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

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 Raizers à l'issue duquel le présent document a été délivré.

30. INFORMATIQUE ET LIBERTE

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la Loi fédérale suisse sur la protection des données du 19 juin 1992.

Signé par Philippe Paris
Le 04/03/2021

 Signed with
universign 

Cologne Geneve Real Estate V SA

Représentée par : Philippe Paris

Titre : Président

Signé par Maxime Pallain
Le 04/03/2021

 Signed with
universign 

Raizers

Représentée par : Maxime Pallain

Titre : Président

La signature électronique du bulletin de souscription par le créancier de l'obligation vaut pour signature du contrat obligataire.

BILAN AU 31 DECEMBRE 2019

(Avec comparatifs de l'année précédente)

(exprimés en CHF)

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
ACTIF		
Créances envers des sociétés proches	0	14 795
<i>Autres créances à court terme</i>	0	14 795
 ACTIF CIRCULANT	 0	 14 795
Capital non libéré	50 000	50 000
<i>Capital non libéré</i>	50 000	50 000
 ACTIF IMMOBILISE	 50 000	 50 000
 TOTAL DE L'ACTIF	 50 000	 64 795

BILAN AU 31 DECEMBRE 2019

(Avec comparatifs de l'année précédente)

(exprimés en CHF)

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
PASSIF		
Dettes commerciales envers des sociétés proches	0	20 608
<i>Dettes sur achats et prestations de services</i>	0	20 608
Dettes envers des sociétés proches	0	3 460
<i>Dettes à court terme rémunérées</i>	0	3 460
Créanciers divers	0	3 506
<i>Autres dettes à court terme</i>	0	3 506
Passifs de régularisation	6 700	2 000
<i>Passifs de régularisation</i>	6 700	2 000
Capitaux étrangers à court terme	6 700	29 574
Prêts des détenteurs de participations	19 564	0
<i>Dettes à long terme rémunérées</i>	19 564	0
Capitaux étrangers à long terme	19 564	0
FONDS ETRANGERS	26 264	29 574
Capital-actions	100 000	100 000
<i>Capital-actions</i>	100 000	100 000
Profits et pertes reportés	(64 779)	(52 727)
Résultat de l'exercice	(11 485)	(12 052)
<i>Profits et pertes reportés</i>	(76 264)	(64 779)
FONDS PROPRES	23 736	35 221
TOTAL DU PASSIF	50 000	64 795

**COMPTE DE PROFITS ET PERTES
DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2019**

(Avec comparatifs de l'année précédente)

(exprimés en CHF)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Loyers	4 000	6 000
Honoraires	4 780	3 478
Honoraires du groupe	2 585	2 585
<i>Charges d'exploitation</i>	11 365	12 063
Résultat d'exploitation avant impôts	(11 365)	(12 063)
Impôts	120	(11)
RESULTAT DE L'EXERCICE	<u>(11 485)</u>	<u>(12 052)</u>

**ANNEXE AUX COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2019**

(Avec comparatifs de l'année précédente)

(exprimés en CHF)

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Principes comptables appliqués	Normes appliquées selon directives du CO art. 957 et suivants	
Moyenne annuelle des emplois à plein temps	>10	>10