

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR LUXURY AVENUE

Le présent document reçoit l'approbation totale de Luxury Avenue

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)

16 juillet 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 location de terrains et autres biens immobiliers.

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 de commercialisation. Tout retard dans la commercialisation pourrait venir dégrader le bilan du promoteur.

L'Emetteur est exposé au risque lié au prix de marché. Le prix de vente est supérieur au prix de marché mais a été fixé en fonction d'une estimation réalisée par JLL, société d'expertise immobilière.

B. Risques liés aux obligations

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

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

C. Risques liés à l'Offre

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 3 750 000 €. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

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

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

Luxury Avenue, est une SASU de droit français ayant établi son siège social au 7 rue d'Artois - 75008 Paris et enregistrée auprès du Registre de commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 881 598 106.

2. Activité de l'Emetteur

Luxury Avenue est spécialisée dans la location de terrains et autres biens immobiliers. Elle a pour objet social :

- L'acquisition, l'administration, l'exploitation par bail et location ou autrement, la vente de tous biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens ainsi que la réalisation de tous travaux portant sur ces biens, notamment l'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail de locaux commerciaux à destination d'activités dans le secteur du textile, de la mode et du luxe;
- La réalisation de toutes opérations financières, tous placements, tous investissements, toutes opérations de trésorerie, avec tout tiers ou avec toutes sociétés ayant avec elle, directement ou indirectement, des liens de capital conférant à l'une des entreprises liées un pouvoir de contrôle effectif sur les autres, et notamment l'octroi de prêts, d'avances en comptes courants, de garanties et autres
- La conclusion de toutes conventions et la constitution de toutes sûretés en vue de la réalisation de l'objet social, en ce compris l'octroi de toutes garanties personnelles et toutes garanties réelles portant sur des éléments d'actifs, l'obtention de toute sûreté ou garantie ;
- L'obtention de tous emprunts, notamment sous forme d'avance en compte courant, d'ouverture de crédit et facilités de caisse ou autrement auprès de toutes banques ou établissements financiers en vue de la réalisation de l'objet social ;
- Le financement de l'acquisition de tout bien immobilier, toute construction immobilière, toute part ou action de société par financement bancaire, prêt hypothécaire ou crédit-bail,
- Le tout, directement ou indirectement, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de sociétés en participation ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits ou autrement,
- Et généralement toutes opérations financières, immobilières, mobilières et commerciales pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout objet similaire ou connexe ou de nature à favoriser le développement de son patrimoine.

3. Actionnariat

Actionnaires :

100 % par la SAS SEEK

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 : Sacha Kempf

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 Luxury Avenue.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

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

2. Déclaration sur le fonds de roulement

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

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 16 juillet 2021 ses capitaux propres s'élèvent à – 3 901.65 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 5 040 € réparti comme décrit ci-dessous :

- Dettes fournisseurs : 5 040 €

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

C. Identité de l'offreur

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

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

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	5 000 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	3 750 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	16/07/2021
Date de fermeture de l'Offre	30/07/2021
Date d'émission prévue des obligations	30/07/2021
Frais à charge des investisseurs	0 €

2. Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 5 000 000 €. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

3. Modalités de souscription et de paiement

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

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 6 juillet 2021 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux cinq millions (5 000 000) d'Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent contrat jusqu'au 30/07/2021 au plus tard.

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

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

- chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
- à l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;

- lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 30/07/2021.

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

4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 30/07/2021.

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 réalisée par Aymeric, Sacha et Erwan Kempf, accompagnés par Philippe Brosse.

Philippe Brosse a une longue carrière de financier au sein de la Société Générale Asset Management, puis a créé il y a une dizaine d'années [Exclusive Partners](#) qui propose des solutions d'investissements pour les institutionnels, banque, et conseiller en gestion de patrimoine. Aymeric Kempf est chef d'entreprise depuis la fin des années 1980, il a développé plusieurs sociétés dans l'immobilier et la gestion d'actifs. Il réalise en parallèle des opérations immobilières de marchand de biens et de promotion.

Aymeric Kempf et Philippe Brosse se connaissent et sont associés depuis de nombreuses années, notamment à travers [Beauvau Capital](#), société de gestion d'actifs qui gère 180 millions d'euros. Ces derniers possèdent également des hôtels de renom dont le Castel Clara à Belle-Ile en mer.

Les opérateurs acquièrent une villa située [7 Boulevard Patch à Ramatuelle](#), à proximité immédiate de la plage de Pampelonne et du célèbre Club 55. La maison est en très bon état, mais présente quelques éléments datés. Elle possède cependant un fort potentiel de revente grâce à sa proximité de la plage, sa vue mer et sa superficie.

Les opérateurs réalisent des travaux principalement d'embellissement et de rénovation notamment sur l'extérieur de la villa avant la revente.

Raizers intervient pour le financement du foncier, des frais annexes et travaux. L'emprunt est garanti par une hypothèque de 1er rang, une caution personnelle notariée de trois opérateurs et la Garantie à Première Demande (GAPD) de holding SEEK. Les intérêts de la première année seront immobilisés sur un compte séquestre. Les intérêts dus sur les 6 premiers mois seront reversés directement après la libération des fonds à l'opérateur.

Zoom sur le programme

Cette villa édifiée à la fin des années 1990 offre une architecture de style provençal avec vue mer panoramique et est située à 700m à pied des célèbres plages de Pampelonne et du Club 55.

D'une surface de 280 m² sur un parc arboré de 1500 m², elle comprend 5 belles chambres et 4 salles de bains ainsi qu'une autre chambre en annexe avec sanitaires.

L'espace extérieur comprend une piscine chauffée à débordement avec jacuzzi intégré et son poolhouse, de nombreuses terrasses avec vue panoramique, un coin-bar, une salle de sport couverte, un parking couvert pour deux véhicules et quatre stationnements supplémentaires.

La villa est en très bon état général, mais présente des prestations et des équipements parfois datés, notamment à l'extérieur.

Travaux :

Les travaux débuteront à partir de la fin du mois de septembre pour une durée d'environ 2 mois et demi. En effet, aucuns travaux ne peuvent être réalisés en juillet et août (zone touristique).

Les travaux prévus concernent uniquement la modernisation de l'ensemble de la propriété tant intérieurement qu'extérieurement. La majorité du budget est consacrée à la réfection de l'extérieur :

- L'aire de stationnement gravillonnée sera pavée ;
- Les carports et l'annexe habitable seront modernisés ;
- L'aménagement paysager sera entièrement revu ;
- Les abords de la piscine entièrement rénovés ;
- Création d'un pool house ;
- Rénovation des terrasses ;
- Les façades seront nettoyées et repeintes ;
- Changement des menuiseries et garde-corps.

A l'intérieur, la villa va faire l'objet d'une légère rénovation : finitions et décoration, afin de mieux correspondre aux attentes de la clientèle actuelle.

Le standing général de la propriété sera donc relevé par rapport à l'existant avec des prestations de qualité.

Zoom sur les prestataires :

Un contrat de maîtrise d'œuvre et de suivi du programme a été signé avec la société Akemis, représentée par Aymeric Kempf. Il aura la charge de toute l'organisation, le montage et le suivi de l'opération Villa Cocoa.

Commercialisation :

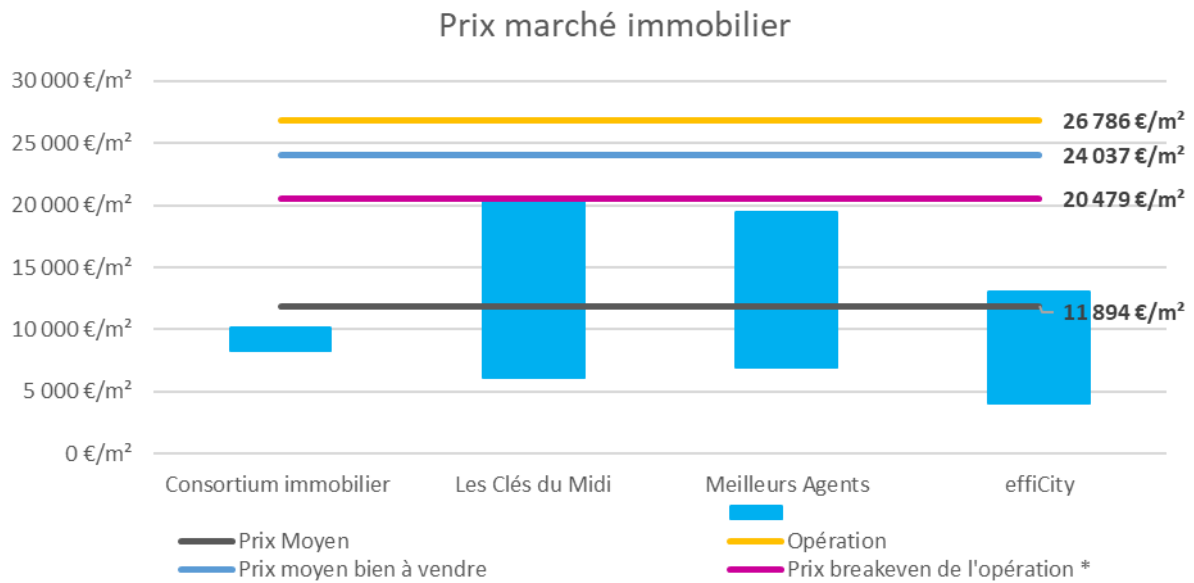
La commercialisation débutera au mois de septembre, après la saison touristique (destinée à la location). Elle sera réalisée en interne et en fonction des opportunités de marché.

Marché :

Une estimation de la valeur de l'actif a été réalisée par [JLL](#) (John Lang Lasalle), une société spécialisée dans le conseil en immobilier commercial et l'expertise immobilière, le 17 mars 2021 :

- Valeur vénale **en l'état**, libre d'occupation : 5 000 000 € hors droit
- Valeur vénale **après travaux** (selon projet communiqué), libre d'occupation : 7 500 000 € hors droit

Prix de marché :



** Prix minimum du bien permettant d'assurer sa rentabilité*

Le prix de vente de l'opérateur est supérieur aux prix de marché, mais il a été fixé en fonction de l'estimation réalisée par JLL.

Le prix moyen de marché est bien en deçà, car il concerne tout type de biens et d'environnement sur la commune de Ramatuelle.

Le prix moyen des biens à vendre à proximité a été réalisé par rapport à des actifs de même type, mais la comparaison entre ces biens reste compliquée, car il s'agit de biens d'exception.

L'actif bénéficie d'un emplacement privilégié et d'une vue mer (assez rare si proche de la plage) avec peu d'offres disponibles dans ce quartier. Les biens s'échangent donc à des prix décorrélés au marché.

Biens à vendre à proximité :

Références des biens similaires en vente		
Photo	Description	Type
	Villa avec accès piéton à la mer, emplacement privilégié, sur un terrain de 5300 m ² . Sur 3 niveaux, elle propose une grande suite et 9 chambres. De nombreuses terrasses offrent une vue mer autour de la piscine. Des travaux de rénovation sont à prévoir	Maison Nb pièce 10 Surface 300 m ² Prix 6 000 000 € Prix en €/m ² 20 000 €/m ²
	Pampelonne, villa contemporaine proche du club 55 entièrement rénovée récemment. Elle bénéficie de prestation haut de gamme avec 5 chambres et 5 salles d'eau. A l'extérieur piscine et terrasse complète ce bien. Pas de vue mer	Maison Nb pièce 7 Surface 283 m ² Prix 6 200 000 € Prix en €/m ² 21 908 €/m ²
	Villa de type provençale à 5 mn des plages de Pampelonne. Sur un parc paysagé de 7000 m ² , spacieuse maison composée d'une maison principale et d'une maison d'amis, 7 chambres avec salle de bains. Piscine chauffée, salle de sport et hammam	Maison Nb pièce 7 Surface 350 m ² Prix 6 500 000 € Prix en €/m ² 18 571 €/m ²
	Villa contemporaine vue mer à quelque pas des plages et du club 55. Elle offre un vaste séjour lumineux, 6 chambres et un équipement moderne de haute qualité. Piscine. Magnifique vue mer, Terrain de 1370 m ² .	Maison Nb pièce 6 Surface 260 m ² Prix 6 990 000 € Prix en €/m ² 26 885 €/m ²
	Emplacement à deux pas du Club 55 pour cette propriété contemporaine sur un jardin paysager de 1700m ² avec vue mer au 1er étage. La villa de 360m ² dispose de 6 chambres avec salles de bains. Une piscine, une salle de sports, une salle de cinéma, un sauna et Hammam complètent cet ensemble.	Maison Nb pièce 7 Surface 330 m ² Prix 7 280 000 € Prix en €/m ² 22 061 €/m ²
	Villa contemporaine à 200 m de la plage de Pampelonne : 250 m ² sur 1600 m ² avec entrée, séjour, cuisine ouverte sur terrasse, 4 chambres et leur salle d'eau/de bains, garage, parking et piscine chauffée. Vue mer du 1er étage	Maison Nb pièce 7 Surface 250 m ² Prix 8 700 000 € Prix en €/m ² 34 800 €/m ²

Emplacement :

L'opération est située idéalement sur la commune de Ramatuelle, à 700 m de la plage de Pampelonne et du célèbre « Club 55 » et à 3 km du centre-ville de Saint-Tropez. La baie de Pampelonne est un lieu incontournable de la baie de Saint-Tropez et l'emplacement est très prisé.

La gare de Fréjus se trouve à 40 km et l'aéroport de Hyères-Toulon à 55 km (20 km pour l'aéroport international du golfe de Saint-Tropez).

Planning prévisionnel



Bilan de la promotion

Postes	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	7 500 000	26 786 €/m²
Coût d'acquisition	3 785 000	13 518 €/m ²
Frais d'agence	186 750	
Frais notaires	74 000	2%
Hypothèque	96 000	
Travaux	342 000	
Aléas	48 000	
Frais techniques et juridiques	50 000	
Assurances	5 000	
Frais financiers	885 000	Dont 12 mois d'intérêt à 10,5 % séquestré
Coût de revient à l'acquisition	5 471 750	19 542 €/m²
Intérêts financiers	262 500	6 mois d'intérêt à 10,5 %
Coût de revient total	5 734 250	20 479 €/m²
Marge nette	1 765 750	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>24%</i>	

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

Financement de l'opération

Besoins	Ressources			
	Apport en fonds propres opérateur :	357 840 €	7%	
Prix de revient à l'acquisition TTC	Travaux supportés par la société RACE (groupe SEEK)	113 910 €	2%	
	Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	5 000 000 €	91%	
Total besoins	5 471 750 €	Total ressources	5 471 750 €	100%

- *Loan to Value (Emprunt / CA) : 67 %*
- *Loan to Cost (Emprunt / Coût de Revient) :87 %*
- *Loan to Acquisition (Emprunt / Coût d'Acquisition) : 132 %*

Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	Euro (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	18 mois
Date de remboursement	30/01/2023
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	10,5 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 14 du Contrat obligataire

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

A. Droit applicable

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

B. Litige

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

C. Information aux obligataires

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

Annexes

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour l'exercice 2020

Luxury Avenue – Immatriculée au RCS de Paris
n° 881 598 106 - SASU au capital de 1 000 €
7 rue d'Artois - 75008 Paris

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 5 000 000 D'EUROS
COMPOSE DE 5 000 000 D'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 Luxury Avenue, SASU, dont le siège social est situé au 7 rue d'Artois - 75008 Paris et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 881 598 106, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS

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

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour le financement de l'acquisition et des travaux d'une villa de luxe, cadastrée AH258. L'opération est nommée « Villa Cocoa », et est située au 7 boulevard Patch - 83350 Ramatuelle (« **l'Opération** »).

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de cinq millions d'euros (5 000 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par cinq millions (5 000 000) d'obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à la clause 14 du présent Contrat (les « **Obligations** »).

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

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

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

5 FORME DES OBLIGATIONS

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

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

6 PRIX D'EMISSION

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

7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

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

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 6 juillet 2021 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux cinq millions (5 000 000) d'Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent contrat jusqu'au 30/07/2021 au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

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

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

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 30/07/2021 (la « **Date d'Emission** »).

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

9 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Les Obligations sont émises pour une durée de 18 mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, une année et demie, après la Date d'Emission (la « **Date d'échéance** »), chaque obligation aura été remboursée.

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

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

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

11 GARANTIE A PREMIERE DEMANDE ET CAUTIONS PERSONNELLES NOTARIEES

SEEK, SAS au capital de 5 000 euros, dont le siège social est situé au 7 rue d'Artois 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 853 439 644, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

Erwan Kempf, né le 12/07/2001 à Metz, résidant au 12 impasse du Moulin de Campen 56000 Vannes, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle notariée.

ET

Sacha Kempf, né le 16/10/1999 à Metz, résidant au 12 impasse du Moulin de Campen 56000 Vannes, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle notariée.

ET

Philippe Brosse, né le 18/05/1956 à Paris (16^{ème}), résidant au 104 boulevard de Courcelles 75017 Paris, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle notariée.

12 GARANTIE HYPOTECAIRE

Pour garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire (principal, intérêts, frais et accessoires), une hypothèque de premier rang sera inscrite sur l'actif immobilier décrit en article 3 par le Représentant de la Masse le jour de l'acquisition dudit actif immobilier par l'Emetteur, ci-après dénommée la « **Garantie Hypothécaire** ».

Pour garantir aux Porteurs l'utilisation des fonds visée à l'article 3 ci-dessus et la prise de garantie hypothécaire visée au présent article 12, l'Emetteur affecte à titre de gage au profit du Représentant de la Masse, qui accepte, 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) qui sera versée au notaire représentant Raizers pour la prise de garantie hypothécaire susvisée (le « Notaire Séquestre »).

Pour assurer la validité du gage, cette somme sera versée au Notaire Séquestre, qui en sera constitué dépositaire et séquestre.

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée au Notaire Séquestre de son obligation de conservation de la somme susvisée et de lui donner instruction de verser ladite somme au notaire représentant l'Emetteur pour l'utilisation des fonds visée à l'article 3 ci-dessus et la prise de garantie hypothécaire susvisée.

Par dérogation à l'article 1960 du Code civil, l'Emetteur autorise d'ores et déjà et de manière irrévocable le Notaire Séquestre à libérer le montant séquestré à la seule demande de Raizers.

Ce versement sur instruction de Raizers vaudra au Notaire Séquestre pleine et entière décharge de sa mission.

L'encaissement des fonds par le Notaire Séquestre vaudra acceptation de la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes.

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 :

- Réception de l'attestation de RCP et quittance de paiement
- Réception de l'acte d'affectation hypothécaire
- Réception des cautions personnelles notariées

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 et demi pour cent (10,5 %) (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 Porteur 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.

Les intérêts dus au titre des six (6) premiers mois de maturité de l'Emprunt Obligataire seront versés aux Porteurs dès l'émission de l'Emprunt Obligataire.

15 INTERETS DE RETARD

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

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

16 REMBOURSEMENT

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

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

17 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR DE LA TOTALITE DES OBLIGATIONS

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

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).

18 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance de l'un des évènements 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'Opération définie en article 3 ;
- s'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :
 - non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
 - inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;
 - refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
 - changement de contrôle de l'Emetteur, caractérisé soit par le transfert de plus de 50% du capital social et/ou des droits de vote de l'Emetteur à un actionnaire tiers, soit par tout événement ou convention ayant pour conséquence le changement de contrôle effectif de l'Emetteur, que ce soit dans l'immédiat ou à une échéance antérieure à la maturité de l'obligation ;
 - en cas de décès, état de cessation de paiement ou de surendettement, de redressement judiciaire civil ou commercial, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou de déconfiture du représentant légal de l'Emetteur et ce dans les limites permises par la loi ;
 - en cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au présent Contrat et en particulier aux déclarations et garanties de l'Emetteur ;
 - en cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés, ouverture d'une procédure d'alerte, de règlement amiable, d'une procédure collective ou de toute autre procédure similaire ;
 - en cas de cessation de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;
 - en cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;
 - en cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre de l'un quelconque des contrats relatifs à d'autres financements conclus par l'Emetteur par l'intermédiaire de Raizers ou leur résiliation pour quelque cause que ce soit ;
 - en cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre d'un financement, en ce compris un prêt bancaire, une émission d'obligations ou de bons de caisse, pour quelque cause que ce soit.

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

19 PROCEDURE DE RECOUVREMENT

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

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

20 PAIEMENT

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera coordonné par la société Raizers et se fera par l'intermédiaire de la Banque Séquestre. Le paiement sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur le compte MangoPay (solution Leetchi Corp. S.A.) du Porteur libellé en euros, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 22 (Régime Fiscal) ci-après.

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

21 REGIME FISCAL

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

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

22 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR

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

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

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

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

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

23 MASSE DES OBLIGATAIRES

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

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

23.1 Personnalité morale

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

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

23.2 Représentant de la Masse

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

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

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

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

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

23.3 Pouvoirs du Représentant

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

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

- A la durée de la souscription (Article 8) ;
- A la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- Aux garanties (Articles 11 et 12).
- Aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 14 et 15).

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

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

23.4 Assemblées générales des Porteurs

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

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

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

23.5 Pouvoirs des assemblées générales

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

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

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

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

23.6 Information des Porteurs

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

23.7 Reporting

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

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

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

23.8 Frais

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

23.9 Gestion extinctive

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

24 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

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

25 DECLARATIONS ET GARANTIES

25.1 Déclarations du Porteur

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

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

25.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur

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

- l'Emetteur est dûment immatriculée et existe valablement au regard des lois françaises, et a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses actifs. Les statuts de l'Emetteur ne contiennent pas de stipulation dérogeant aux stipulations figurant généralement dans les statuts de sociétés ayant des objets et des activités similaires. Les représentants légaux de l'Emetteur ont été valablement désignés par les organes sociaux compétents et disposent de tous les pouvoirs nécessaires à la conduite actuelle des activités de l'Emetteur ;
- l'Emetteur a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre du présent contrat. Sa signature et exécution sont conformes à son objet social et ont été régulièrement autorisées par les organes sociaux et autorités compétentes de l'Emetteur et ne requièrent aucune autre autorisation de leur part ;
- la signature et l'exécution du Contrat ne contreviennent à aucune disposition légale, réglementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord auquel l'Emetteur est partie ;
- l'Emetteur est à jour de toutes ses obligations fiscales et de celles relatives aux cotisations de sécurité sociale et aucune action, démarche ou procédure quelconque, fiscale ou judiciaire, n'a été entreprise ou, à la connaissance de l'Emetteur, n'est sur le point de l'être et qui serait de nature à remettre en cause sa capacité à faire face à leurs obligations au titre du Contrat ;
- l'Emetteur n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction française ou étrangère, ou commis de faits susceptibles d'une peine privative de liberté en particulier pour des faits de corruption, de blanchiment de capitaux, ni de financement du terrorisme.

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

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

26 NOTIFICATION

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

- **Pour l'Émetteur :**

Luxury Avenue
7 rue d'Artois
75008 Paris

- **Pour Raizers :**

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

27 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

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

28 NON DIFFUSION

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

29 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

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

30 INFORMATIQUE ET LIBERTE

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

Signé électroniquement,

Luxury Avenue

Représentée par : Sacha KEMPF

Titre : Président

RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

La signature électronique du bulletin de souscription par le Porteur de l'Obligation vaut pour signature du Contrat et de la procuration visée en Annexe 1.

Annexe 1 : A L'ATTENTION DES INVESTISSEURS

PROCURATION

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

- Durée de la souscription ;
- Durée de l'Emprunt Obligataire ;
- Garanties ;
- Paiement des intérêts, modalités d'amortissement et taux ;
- Montant de l'émission.

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

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

SOMMAIRE

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Détail des comptes bilan actif passif</i>	5 et 6
- <i>Détail Compte de résultat</i>	7

CERA

31 RUE HENRI ROCHEFORT

75017 PARIS

01 47 66 77 88

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage						
Autres immobilisations corporelles							
Immobilisations en cours							
Avances et acomptes							
Immobilisations financières (2)							
Participations mises en équivalence							
Autres participations							
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières							
	Total II						
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
Créances (3)							
Clients et comptes rattachés							
Autres créances	923.00		923.00		923.00		
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	215.35		215.35		215.35		
Charges constatées d'avance (3)							
	Total III	1 138.35		1 138.35		1 138.35	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	1 138.35		1 138.35		1 138.35	

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
		31/12/2020	12	31/12/2019	12	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 1 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	1 000.00				1 000.00	
	Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves						
	Report à nouveau						
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	4 901.65-				4 901.65-	
	Subventions d'investissement Provisions réglementées						
	Total I	3 901.65-				3 901.65-	
	AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées					
Total II							
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges						
Total III							
DETTES (1)	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses						
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	5 040.00				5 040.00	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes						
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)						
	Total IV	5 040.00				5 040.00	
	Ecart de conversion passif (V)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		1 138.35				1 138.35	

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

5 040.00

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services							
Chiffre d'affaires NET							
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges							
Autres produits							
Total des Produits d'exploitation (I)							
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			4 863.35			4 863.35	
Impôts, taxes et versements assimilés							
Salaires et traitements							
Charges sociales							
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements							
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			0.38			0.38	
Total des Charges d'exploitation (II)			4 863.73			4 863.73	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			4 863.73-			4 863.73-	
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2020	12	31/12/2019	12	Euros	%
Produits financiers						
Produits financiers de participations (3)						
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total V						
Charges financières						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)		37.92			37.92	
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total VI		37.92			37.92	
2. Résultat financier (V-VI)		37.92-			37.92-	
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		4 901.65-			4 901.65-	
Produits exceptionnels						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Total VII						
Charges exceptionnelles						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Total VIII						
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)						
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des produits (I+III+V+VII)						
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		4 901.65			4 901.65	
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)		4 901.65-			4 901.65-	

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
Total II				
AUTRES CREANCES	923.00		923.00	
44566000 ETAT TVA SUR AUTRES BIENS ET S	240.00		240.00	
44567000 Crédit de TVA à reporter	83.00		83.00	
44586000 TVA S/FNP	600.00		600.00	
DISPONIBILITES	215.35		215.35	
51200000 BRED BANQUE POPULAIRE	215.35		215.35	
Total III	1 138.35		1 138.35	
TOTAL GENERAL	1 138.35		1 138.35	

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
Chiffre d'affaires NET				
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	4 863. 35		4 863. 35	
62260000 HONORAIRES	4 200. 00		4 200. 00	
62270000 FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEU	64. 06		64. 06	
62310000 ANNONCES ET INSERTIONS	266. 89		266. 89	
62700000 FRAIS DE BANQUE	332. 40		332. 40	
AUTRES CHARGES	0. 38		0. 38	
65800000 DIVERS CHARGES DE GESTION COUR	0. 38		0. 38	
Total des Charges d'exploitation	4 863. 73		4 863. 73	
Résultat d'exploitation	4 863. 73-		4 863. 73-	
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	37. 92		37. 92	
66160000 INTERET BANCAIRES	37. 92		37. 92	
Total des Charges financières	37. 92		37. 92	
Résultat financier	37. 92-		37. 92-	
Résultat courant avant impôts	4 901. 65-		4 901. 65-	
Total des produits				
Total des charges	4 901. 65		4 901. 65	
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	4 901. 65-		4 901. 65-	