

## **NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR SAS SHENZONG**

Le présent document reçoit l'approbation totale de SAS Shenzong

**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)**

06/08/2021

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

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

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

#### **A. Risques liés à l'émetteur**

L'Emetteur est une société spécialisée dans la gestion de fonds.

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 la marge de l'opération. La marge de l'opération de 5% est faible et inclut les honoraires de gestion. Cependant, ces derniers ne seront prélevés qu'après le désengagement de Raizers.

L'Emetteur est exposé au risque lié à l'apport en fonds propres de l'opérateur. L'apport en fonds propres de l'opérateur est limité à 3 % du coût global de l'opération mais l'opération est financée à 80 % par la banque.

L'Emetteur est exposé à la situation sanitaire actuelle. La situation sanitaire actuelle peut entraîner des retards de travaux et dans la commercialisation des parcelles.

#### **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 273 750 €. 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

SAS Shenzong, est une SASU de droit français ayant établi son siège social au 7, rue Saint Louis - 97410 Saint-Pierre-de-la-Réunion et enregistrée auprès du Registre de commerce et des sociétés de Saint-Pierre-de-la-Réunion sous le numéro 899 634 117. Son site internet est le suivant : <https://www.sflp.re/>

### 2. Activité de l'Emetteur

SAS Shenzong est spécialisée dans la gestion de fonds. Elle a pour objet social :

- L'acquisition d'un terrain ainsi que l'activité de construction vente, en sous-traitance,
- La construction de tous immeubles quels que soient leurs usages ou leurs destinations,
- La démolition des bâtiments existants et s'il y a lieu, l'aménagement et l'équipement du terrain par la création de voies nouvelles et de tous réseaux,
- La construction sur l'assiette foncière acquise, en une ou plusieurs tranches, en vue de la vente en totalité ou par fractions, de bâtiments et de toutes annexes ou dépendances et des services communs y afférents,
- La vente en bloc ou par lots des immeubles construits, avant ou après achèvement des constructions.
- L'emprunt, en tout ou partie, des capitaux nécessaires au financement de la construction notamment un emprunt obligataire.
- Et généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

### 3. Actionnariat

#### Actionnaires :

La société est détenue à 100 % par la SARL Société Foncière de la Plaine.

### 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 :

Le président de la société est la société Foncière de la Plaine.

#### 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. » I

### 8. Identité du commissaire

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de SAS Shenzong.

## **B. Informations financières concernant l'émetteur**

### 1. Comptes annuels

La société a été créée le 21 mai 2021. Elle arrêtera ses comptes au 31/12/2021.

### 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 6 août 2021 ses capitaux propres s'élèvent à 1 500 €.

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

### 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](http://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	365 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	273 750 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	17/08/2021
Date de fermeture de l'Offre	31/08/2021
Date d'émission prévue des obligations	31/08/2021
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 365 000 €. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

#### 3. Modalités de souscription et de paiement

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

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 29 avril 2021 conclu entre d'une part la société mère de l'Emetteur et d'autre part Raizers et applicable à l'Emetteur.

La souscription aux trois cent soixante-cinq mille (365 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 31/08/2021 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<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> 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 31/08/2021.

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 31/08/2021.

#### 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**

Le groupe [Société Foncière de la Plaine](#) a été créé il y a plus de 20 ans par **Harold et Annelise Cazal**, rejoints ensuite par leurs deux enfants. **Ils opèrent sur l'île de la Réunion en tant qu'aménageurs et promoteurs.**

L'opération est située à **La Saline Les Hauts sur la commune de Saint-Paul**. L'opérateur réalise **l'aménagement foncier de 22 lots, le lotissement « Avila »**, pour lequel il a obtenu un permis d'aménager purgé en mai 2021.

**L'opération est commercialisée à 42 %** et les travaux débuteront après l'acquisition du foncier prévue le 13 août pour se terminer au plus tard 9 mois après, soit au mois d'avril 2022. Les acquéreurs des terrains pourront ensuite déposer leurs permis de construire de maison individuelle, qui seront purgés 5 mois plus tard, avant de signer l'acquisition finale des terrains.

**L'opérateur est accompagné par la Caisse d'Epargne CEPAC** sur cette opération et Raizers intervient pour le **financement d'une quote-part des fonds propres demandés par la banque**. L'emprunt est garanti par une **Garantie à Première Demande de la holding SAS Terra Nova** dont les capitaux propres sont de 11,8 millions d'euros. L'emprunt est également isolé dans une SAS dédiée au financement de cette opération.

## Zoom sur le programme

Lot n°	Niveau	Typologie	m²	Surface plancher maximal	Prix/m²	Prix de vente	Etat de commercialisation
1	Impasse 3	Terrain viabilisé	293	200	222	65 000	Réservé
2	Impasse 3	Terrain viabilisé	255	200	255	65 000	Option
3	Impasse 3	Terrain viabilisé	231	180	281	65 000	Réservé
4	Impasse 3	Terrain viabilisé	227	180	286	65 000	Réservé
5	Impasse 3	Terrain viabilisé	240	180	480	115 200	
6	Chemin EDF	Terrain viabilisé	259	200	475	123 025	
7	Chemin EDF	Terrain viabilisé	245	200	480	117 600	
8	Impasse 2	Terrain viabilisé	246	200	480	118 080	
9	Impasse 2	Terrain viabilisé	250	200	480	120 000	Réservé
10	Impasse 2	Terrain viabilisé	244	180	480	117 120	
11	Impasse 2	Terrain viabilisé	224	150	480	107 520	Réservé
12	Impasse 2	Terrain viabilisé	225	180	490	110 250	Réservé
13	Impasse 2	Terrain viabilisé	225	180	490	110 250	
14	Impasse 2	Terrain viabilisé	218	160	490	106 820	Option
15	Impasse 2	Terrain viabilisé	212	180	490	103 880	
16	Impasse 1	Terrain viabilisé	233	180	480	111 840	
17	Impasse 1	Terrain viabilisé	226	180	480	108 480	Réservé
18	Impasse 1	Terrain viabilisé	227	150	480	108 960	Réservé
19	Impasse 1	Terrain viabilisé	239	180	480	114 720	Option
20	Impasse 1	Terrain viabilisé	259	200	475	123 025	Réservé
21	Impasse 1	Terrain viabilisé	297	160	475	141 075	
22	Impasse 1	Terrain viabilisé	273	200	475	129 675	
<b>TOTAL</b>			<b>5 348</b>		<b>439</b>	<b>2 347 520</b>	

Les quatre premiers lots sont commercialisés à un prix inférieur car ils font partis du quota de logements aidés de la zone. La mairie sélectionne les acquéreurs en fonction de critères financiers et sociaux.

**Les contrats de réservation ont tous été régularisés par actes notariés.**

## Travaux

L'opérateur réalise **uniquement les travaux d'aménagement du foncier**, à savoir la voirie, les réseaux et la distribution des lots. Le coût des travaux budgété est de 728 300 € HT, soit 94 € HT /m². Ce budget prévisionnel est en accord avec les devis signés. Les problématiques d'approvisionnement et d'augmentation des coûts dues à la période sanitaire actuelle impactent peu ce type de projet.

L'entreprise qui réalise les travaux est la [société TPL](#), créée en 2007 par Francis Lavallée avec qui l'opérateur a l'habitude de travailler sur d'autres projets. Cette société réalise en 2019 un chiffre d'affaires de 8,6 millions d'euros et un résultat net de 507 000 €. Ces capitaux propres s'élèvent à 3,2 millions d'euros.

## Commercialisation

La commercialisation est assurée par un commercial dédié à 100 % au groupe mais non salarié. L'opérateur a également confié des mandats à des agences locales.

*Niveau de commercialisation (hors options) :*

\* 45 % des lots

\* 42 % du chiffre d'affaires

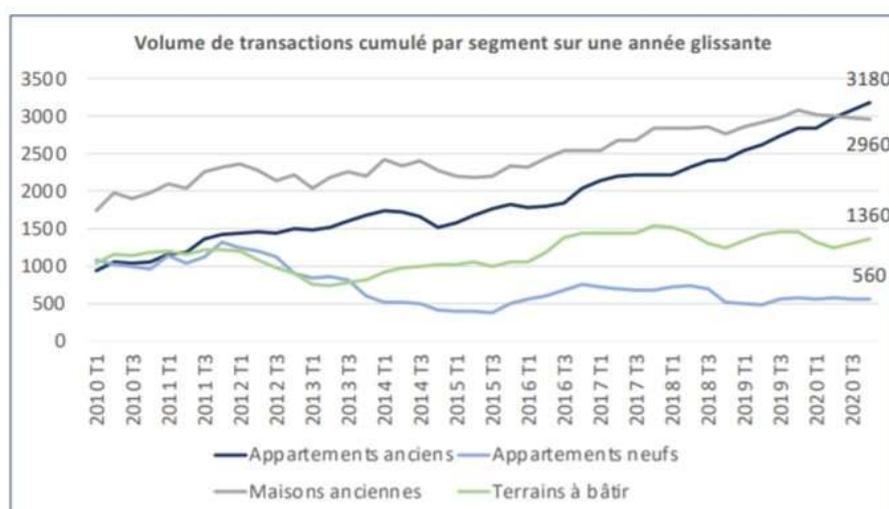
La banque exige une pré-commercialisation (contrats de réservation) de 40 % (ou 939 008 € de chiffre d'affaires) pour libérer l'emprunt.

## Prix de marché



Le prix de vente moyen pratiqué par l'opérateur est situé dans la **moyenne haute mais reste cohérent avec les prix pratiqués sur le marché. Il s'agit de terrains entièrement viabilisés et prêts à construire dont le terrain a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager**. Le dépôt et l'obtention du permis de construire par l'acquéreur final sont donc facilités s'il suit les prescriptions données dans le cahier des charges du lotissement. La zone de Saint-Paul est également l'une des plus demandées sur l'île de La Réunion.

### Etude Perval 2020 :



Les transactions de terrains restent stables sur La Réunion sur les cinq dernières années.

### Prix des terrains à bâtir (source : Perval)

Zones géographiques	Evol. sur 1 an prix du m <sup>2</sup>	Prix du m <sup>2</sup> médian terrain	Prix de vente médian	1er quartile prix de vente	3ème quartile prix de vente	Evol. sur 1 an prix vente	Superficie de terrain médiane (en m <sup>2</sup> )
La Plaine-des-Palmistes	*	€126	€79 200	€65 000	€88 600	*	630
La Possession	*	€397	€139 000	€113 900	€172 500	*	410
Le Port	*	€434	€110 200	€108 500	€120 200	*	250
Le Tampon	9%	€180	€85 000	€65 000	€110 700	1%	520
Les Trois-Bassins	*	€190	€82 600	€80 000	€105 100	*	500
Petite-Île	*	€142	€80 000	€50 000	€85 500	*	500
Saint-André	*	€190	€93 000	€70 000	€100 000	*	420
Saint-Benoît	*	€176	€90 800	€80 000	€102 100	*	500
Saint-Denis	5%	€291	€130 700	€100 000	€161 000	1%	500
Sainte-Marie	0%	€395	€117 100	€103 100	€140 000	10%	300
Sainte-Suzanne	*	€289	€120 000	€112 000	€123 600	*	450
Saint-Joseph	3%	€130	€70 000	€60 000	€90 000	0%	550
Saint-Leu	*	€415	€130 500	€86 100	€145 100	10%	390
Saint-Louis	*	€161	€70 200	€60 000	€88 900	*	490
<b>Saint-Paul</b>	*	<b>€420</b>	<b>€128 100</b>	<b>€68 000</b>	<b>€176 200</b>	<b>7%</b>	<b>360</b>
Saint-Philippe	*	€119	€59 500	€57 300	€61 000	*	490
Saint-Pierre	*	€271	€142 000	€114 100	€223 000	*	550
Salazie	*	€81	€74 900	€53 100	€96 000	*	710

Le prix de vente médian sur la commune de Saint-Paul, incluant La Saline Les Hauts, est de 420 €/m<sup>2</sup> et en augmentation de 7 % entre 2019 et 2020.

Le prix de vente médian et la superficie médiane sont cohérents avec les lots proposés par l'opérateur.

#### Biens à vendre à proximité :

La majorité des terrains à vendre à proximité sont à viabiliser et aménager entièrement.

	Terrain plat de 400 m <sup>2</sup> , situé en fond d'impasse avec vue mer, à viabiliser	Type : Terrain Surface : 400 m <sup>2</sup> Prix : 171 200 € Prix en €/m <sup>2</sup> : 428 €/m <sup>2</sup>
	Terrain plat de 812 m <sup>2</sup> , assainissement individuel et viabilisation à prévoir	Type : Terrain Surface : 812 m <sup>2</sup> Prix : 215 000 € Prix en €/m <sup>2</sup> : 265 €/m <sup>2</sup>
	Terrain de 1540 m <sup>2</sup> , belle vue, tout à l'égout et tous les réseaux sur place. Prévoir la démolition d'un bâtiment	Type : Terrain Surface : 1 540 m <sup>2</sup> Prix : 427 000 € Prix en €/m <sup>2</sup> : 277 €/m <sup>2</sup>
	Terrain de 327 m <sup>2</sup> viabilisé et raccordable au tout à l'égout dans un lotissement de 17 parcelles	Type : Terrain Surface : 327 m <sup>2</sup> Prix : 155 000 € Prix en €/m <sup>2</sup> : 474 €/m <sup>2</sup>

### Emplacement

L'opération est située à **Saint-Paul dans le quartier de La Saline Les Hauts**. Toutes les commodités se trouvent à proximité.

L'aéroport de Saint-Denis-de-la-Réunion se situe à 45 min en voiture et la plage réputée de Boucan Canot à 20 min.

## Planning prévisionnel



## Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 163 613</b>	<b>183 907</b>	<b>2 347 520</b>	<b>481 €/m<sup>2</sup> (hors logements aidés)</b>
Coût d'acquisition	829 494	70 507	900 001	82 €/m <sup>2</sup>
Frais notaires	21 900		21 900	
Frais d'agence	33 200	2 822	36 022	
Concessionnaires et dépenses liées au foncier	83 000	7 055	90 055	
Travaux	728 300	61 906	790 206	94 €/m <sup>2</sup>
Honoraires techniques	110 500	9 393	119 893	
Frais financiers	176 400	1 862	178 262	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>1 982 794</b>	<b>153 543</b>	<b>2 136 337</b>	<b>399 €/m<sup>2</sup></b>
Honoraires commercialisation	77 000	6 545	83 545	4%
Intérêts financiers	54 750		54 750	10 % sur 18 mois
<b>Coût de revient total</b>	<b>2 114 544</b>	<b>160 088</b>	<b>2 274 632</b>	<b>425 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette incluant les honoraires de gestion</b>	<b>108 569</b>	<b>28 876</b>	<b>137 445</b>	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>5%</i>		<i>6%</i>	

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

Besoins	Ressources		
	Apport en fonds propres opérateur :	71 337 €	3%
<b>Prix de revient à l'acquisition TTC</b>	Emprunt obligataire mis sur la plateforme :	365 000 €	17%
	Crédit d'accompagnement CEPAC	1 700 000 €	80%
<b>Total besoins</b>	<b>Total ressources</b>	<b>2 136 337 €</b>	<b>100%</b>

## Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	Euros (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	18 mois
Date de remboursement	28/02/2023
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 15 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 16 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 13 du Contrat obligataire

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

A. Droit applicable

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

B. Litige

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

C. Information aux obligataires

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

## **Annexes**

### 1. Contrat obligataire

**SAS Shenzong – Immatriculée au RCS de Saint-Pierre-de-la-Réunion**  
**n° 899 634 117 - SASU au capital de 1 500 €**  
**7 rue Saint-Louis - 97410 Saint Pierre**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE**  
**D'UN MONTANT DE 365 000 EUROS**  
**COMPOSE DE 365 000 OBLIGATIONS**  
(le « **Contrat** »)

**AVERTISSEMENT**

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

*L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués dans l'accès restreint et progressif au site internet [www.raizers.com](http://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 SAS Shenzong, société par actions simplifiée à associé unique dont le siège social est situé au 7, rue Saint-Louis - 97410 Saint Pierre et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Pierre-de-la-Réunion sous le numéro 899 634 117, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

**2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS**

L'Emetteur est spécialisé dans la gestion de fonds, 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 d'une opération d'aménagement foncier de 22 lots, cadastrée ER 1293. L'opération est nommée « Lotissement Avila », et est située au Chemin EDF 97 460 Saint Paul (« **L'Opération** »).

L'Opération comprends 22 parcelles de terrain à bâtir, ci-après dénommés ensemble les « **Lots** » et respectivement « **Lot 1** », « **Lot 2** » jusqu'au « **Lot 22** ».

#### 4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de trois cent soixante-cinq mille euros (365 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par trois cent soixante-cinq mille (365 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à la clause 13 du Contrat (les « **Obligations** »).

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

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

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

#### 5 FORME DES OBLIGATIONS

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

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

#### 6 PRIX D'EMISSION

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

#### 7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

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

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 29 avril 2021 conclu entre d'une part la société mère de l'Emetteur et d'autre part Raizers et applicable à l'Emetteur.

## 8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux trois cent soixante-cinq mille (365 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 31/08/2021 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<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> 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 31/08/2021 (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 bénéficier pari-passu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.

## 11 GARANTIE A PREMIERE DEMANDE

Terra Nova, SAS au capital de 11 098 000 euros, dont le siège social est situé au 7, rue Saint-Louis, 97410 Saint-Pierre, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Pierre-de-la-Réunion sous le numéro 818 118 093, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

## 12 CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- Réception de l'acte d'acquisition du foncier

## 13 INTÉRÊTS

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

$$Mv = Mi \times Tx$$

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 INTERETS DE RETARD

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

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

## 15 REMBOURSEMENT

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

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

## 16 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

### 16.1 Remboursement anticipé volontaire de l'Emetteur de la totalité des Obligations

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

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

## **16.2 Remboursement anticipé volontaire de l'Emetteur par tranches d'Obligations**

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

Les tranches de remboursement se définissent comme suit :

- Tranche 1 : 73 000 €
- Tranche 2 : 73 000 €
- Tranche 3 : 73 000 €
- Tranche 4 : 73 000 €
- Tranche 5 : 73 000 €

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

## **17 REMBOURSEMENT AUTOMATIQUE D'OBLIGATIONS**

Le remboursement des Obligations s'effectuera automatiquement au fur et à mesure de la vente des Lots mentionnés en article 3 du Contrat. A chaque vente d'un Lot, l'Emetteur devra rembourser le montant des Obligations correspondant au prix de vente reçu lors de la vente dudit lot et ce dans la limite du montant de l'Emprunt Obligataire, de ses intérêts et frais annexes. Il est précisé que ce remboursement des Obligations en cas de vente des Lots se fera : (i) après la banque si l'Opération est soumise à un crédit bancaire, et (ii) en fonction de l'ordre de priorité des créanciers ayant une sûreté sur l'actif immobilier défini en Article 3.

En cas de vente d'un des lots, l'Emetteur s'engage à notifier par courriel au Représentant de la Masse, les conditions prévues de cette dernière dans un délai de dix (10) jours calendaires préalablement à la date de réitération de la vente.

La vente de chaque Lot enclenchera un remboursement automatique anticipé partiel ou total de l'Emprunt Obligataire correspondant au montant de la vente arrondi à l'euro près inférieur jusqu'au remboursement complet du capital et des intérêts dus. Il est précisé que le montant des intérêts ne peut être inférieur à l'équivalent de six (6) mois de maturité de l'Emprunt Obligataire, jusqu'à la date de survenance de la vente dudit lot.

## **18 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE**

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

- défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû au titre de l'Emetteur depuis plus de trente (30) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- vente de l'ensemble des Lots ;
- Remontée de plus de 60 % des honoraires d'assistance à la maîtrise d'ouvrage avant le complet désengagement de Raizers

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

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

## **19 PROCEDURE DE RECOUVREMENT**

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

En cas de mise en œuvre d'une procédure de recouvrement par le Représentant, les frais liés à cette procédure (notamment les frais de conseil) seront avancés par le Représentant et facturés à l'Emetteur. En outre, si le

montant recouvert à l'issue de la procédure ne couvre pas la totalité du montant exigible à cette date (capital, intérêts et frais de procédure avancés par le Représentant), il est prévu que les frais avancés par le Représentant seront déduits du montant recouvert au profit des Porteurs.

## **20 PAIEMENT**

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

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs 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 (Article 11).
- Aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 13 et 14).

Le Représentant de la Masse pourra également décider de modifier les dispositions relatives au montant de l'émission (Article 4) mais cela uniquement jusqu'à la Date d'Emission au plus tard et en conformité avec le montant minimum global de souscription défini en Article 4 (273 750 €).

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'Emetteur :**  
Shenzong  
7 rue Saint-Louis

97410 Saint Pierre

- **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.

*[Suite la page de signatures]*

Signé électroniquement,

Signé par Simon Cazal  
Le 06/08/2021

 Signed with  
**universign**



Signé par Grégoire Linder  
Le 06/08/2021

 Signed with  
**universign**



---

**SAS Shenzong**

Représentée par : Société Foncière de la Plaine, elle-même représentée par son gérant, Simon CAZAL

Titre : Présidente

---

**RAIZERS**

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

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

## **Annexe 1 : A L'ATTENTION DES INVESTISSEURS**

### **PROCURATION**

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

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

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

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

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