

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR FRANCE IMMO.

Le présent document reçoit l'approbation totale de FRANCE IMMO

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)

1ER DECEMBRE 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 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 de commercialisation. Tout retrait d'un des futurs acquéreurs pourrait engendrer du retard d'encaissement venant dégrader le bilan du promoteur.

L'Emetteur est exposé au risque lié aux travaux. Tout retard pourrait engendrer des pénalités venant dégrader le bilan du promoteur.

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

B. Risques liés aux obligations

Les Obligations sont des instruments de dette qui comportent certains risques. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs consentent un prêt à l'Emetteur, 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'Emetteur, 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 562 500 €. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

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

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

FRANCE IMMO est une SASU de droit français ayant établi son siège social au 69 Avenue de la Timone – 13010 Marseille et enregistrée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 897 440 467.

2. Activité de l'Emetteur

FRANCE IMMO est spécialisée dans l'immobilier. Elle a pour objet social la prise de participation sous quelque forme que ce soit dans toute société et la gestion de ces participations, toutes prestations de services au profit de ses filiales, l'acquisition à titre de marchands de bien la gestion, l'exploitation, la mise en valeur, de tous immeubles et fonds de commerce, ainsi que toute opération de courtage, et généralement toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser l'exploitation ou le développement.

3. Actionnariat

Actionnaires :

France Immo est détenue à 100 % par Mme Declercq, épouse Abbou Françoise.

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 : Robert ABBOU

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 FRANCE IMMO.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

La société a été immatriculée le 22/03/2021. 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 1er décembre 2021 ses capitaux propres s'élèvent à 1 000€.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 3 850 000 € réparti comme décrit ci-dessous :

- 850 000 € : Crédit obligataire sur la plateforme Raizers dans le cadre du financement du projet Enco-de-Botte
- 3 000 000 € : Crédit obligataire sur la plateforme Raizers dans le cadre du financement du projet 422 Avenue du Prado

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

C. Identité de l'offreur

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

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

A. Description de l’offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l’Offre est effectuée	750 000 €
Montant minimal pour lequel l’Offre est effectuée	562 500 €
Valeur nominale d’une Obligation	1 €
Date d’ouverture de l’Offre	01/12/2021
Date de fermeture de l’Offre	07/12/2021
Date d’émission prévue des obligations	07/12/2021
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 750 000 €. 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 3 novembre 2021 conclu entre d’une part l’Emetteur et d’autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux de sept cent cinquante mille (750 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent contrat jusqu’au 07/12/2021 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 « 1er arrivé, 1er servi » :

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 07/12/2021.

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 7 décembre 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

A. Opération

Opération

L'opération Les Pennes-Mirabeau se situe au [299 Carraire des Arlésiens – 13170 Les Pennes Mirabeau](#), à 17 km (30 minutes en voiture ; 40 minutes en transports via le TER) de Marseille et à 18 km d'Aix-en-Provence.

Le terrain concerné par le projet se trouve au sommet d'une bute boisée, à la jonction de la [zone commerciale de Plan-de-Campagne](#) et d'un environnement constitué de maisons individuelles et petits collectifs, entre Les Pennes-Mirabeau et Septèmes-les-Vallons.

Différentes constructions sont présentes sur les parcelles : Une piscine et son poolhouse, des garages fermés, un studio d'été, une maison ainsi qu'une grande bâtisse de 250 m² d'emprise au sol allant du R+1 au R+2. Le bâti prend place sur un foncier composé de 5 parcelles mitoyennes cadastrées.

Il s'agit d'une opération de marchand de biens (séparation en 5 lots de la maison existante et revente de 2 parcelles après leur viabilisation - les parcelles sont déjà détachées du foncier recevant la bâtisse). Le bâti existant comprend également une piscine qui sera intégrée dans la copropriété.

L'opérateur envisage également une deuxième option, à savoir qu'il souhaite déposer un permis de construire sur le foncier afin de démolir le bâti existant et d'y réaliser une résidence de 25 logements et 48 parkings. L'opérateur a déjà obtenu un certificat d'urbanisme, délivré par la Mairie des Pennes-Mirabeau, qui valide la faisabilité du projet. Les voisins ont été consultés et semblent ne pas être défavorables à ce projet. L'opérateur a pris soin de respecter la hauteur des bâtis existants et de ne pas transformer le visage du quartier.

À noter que le permis, qui permettrait de réaliser l'opération de promotion, sera déposé dans le courant du mois de novembre. Le contrat obligatoire prévoit, en accord avec l'opérateur, un délai de 6 mois pour l'obtention du permis, sans quoi l'opérateur serait contraint de réaliser l'opération de marchand de biens. Cette dernière est cohérente, et constitue une réelle option pour l'opérateur si le permis n'était pas obtenu rapidement ou en cas de recours sur le permis.

En cas d'obtention du permis de construire, l'opérateur fera appel à une banque, qui pourra alors refinancer l'emprunt obligatoire.

L'opération est réalisée par M. et Mme Abbou, marchands de biens et promoteurs dans la région de Marseille depuis une quarantaine d'années. Ils ont réalisé près de 144 lots sur les 10 dernières années.

L'emprunt sera garanti par une Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers (ou IPPD – Garantie portant sur un actif immobilier enregistrée par un notaire. Cette garantie ne peut couvrir que le montant d'acquisition d'un bâti existant, hors travaux. En l'occurrence, l'IPPD vient ici couvrir 640 000 €), une hypothèque complémentaire en deuxième rang (qui vient couvrir la part restante de l'emprunt et les intérêts) inscrite juste derrière l'IPPD ainsi que la caution personnelle de M. ABBOU.

Zoom sur le programme

Opération de marchand de biens :

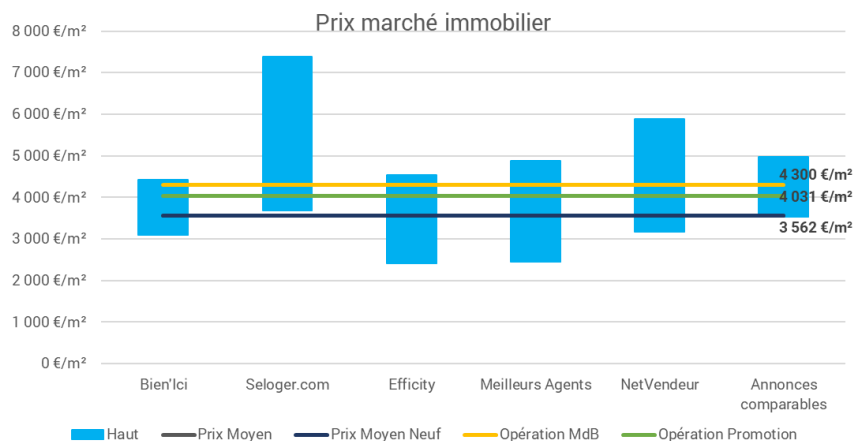
Lot n°	Typologie	m ²	Prix/m ²	Prix de vente
1	T3	63	4 300	270 900
2	T3	63	4 300	270 900
3	T3	63	4 300	270 900
4	T3	63	4 300	270 900
5	T2	48	4 300	206 400
6	Terrain	350	400	140 000
7	Terrain	650	400	260 000
TOTAL		300	4 300	1 690 000

Opération de promotion :

Lot n°	Niveau	Typologie	m ²	Prix/m ²	Prix de vente
1	RDC	T3	52	2 300	120 635
2	RDC	T2	54	2 300	123 050
3	RDC	T4	90	4 300	387 000
4	RDC	T3	46	2 300	106 145
5	RDC	T3	52	2 300	120 635

6	RDJ	T3	54	2 300	123 050
7	RDJ	T2	46	2 300	106 145
8	RDJ	T2	46	2 300	106 145
9	RDJ	T3	54	2 300	123 050
10	RDJ	T2	46	2 300	106 145
11	RDJ	T4	90	4 300	387 000
12	RDJ	T2	49	4 300	210 700
13	RDJ	T3	63	4 300	271 975
14	RDJ	T3	70	4 300	301 000
15	RDJ	T3	63	4 300	271 975
16	R+1	T3	70	4 300	301 000
17	R+1	T2	49	4 300	210 700
18	R+1	T3	70	4 300	301 000
19	R+1	T3	63	4 300	271 975
20	R+1	T4	90	4 300	387 000
21	R+1	T2	49	4 300	210 700
22	R+1	T3	70	4 300	301 000
23	R+1	T3	63	4 300	271 975
24	R+1	T3	70	4 300	301 000
25	R+1	T4	90	4 300	387 000
Pkg	R+1	Pkg	48	10 000	480 000
TOTAL			1 560	3 723	6 288 000

Prix de marché



L'opérateur propose des prix au-dessus de la moyenne sectorielle, ce qui semble cohérent compte tenu du caractère rénové des biens proposés.

Les prix sont très disparates sur le secteur, notamment dû à l'état des biens et au secteur d'implantation (ville traversée par l'autoroute, pollution visuelle possible avec la zone commerciale à proximité).

Le projet n'est pas impacté par l'autoroute, puisque situé assez loin de cette dernière ([Cf. la carte d'exposition au bruit](#)), et, s'il profite de la proximité avec la zone commerciale, il n'en subit pas les désagréments, notamment visuels, parce qu'il est situé assez loin et de l'autre côté de l'autoroute par rapport à Plan-de-Campagne.

Aussi, le projet comprend une piscine, ce qui constitue une plus-value certaine pour les biens qui constituent l'opération.

À noter que le prix des biens de l'opération de rénovation est plus élevé que ceux de l'opération de promotion. Cela s'explique par le caractère intimiste de la résidence en marchand de biens (5 logements seulement), qui affiche toujours une piscine et plusieurs espaces extérieurs, des possibilités de se garer au sein de la résidence, etc.

B. Planning prévisionnel



C. Bilan de la promotion

Bilan de l'opération de marchands de biens

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	1 690 000	-	1 690 000	4 300 €/m²
Coût d'acquisition	640 000		640 000	2 133 €/m²

Frais notaires	15 000		15 000	
Hypothèque	13 500		13 500	
Commission	16 667	3 333	20 000	
Géomètre	10 000	2 000	12 000	
Taxes	20 000	4 000	24 000	
Travaux	250 000	50 000	300 000	1 000 €/m²
Honoraires techniques	10 000	2 000	12 000	
Assurances	5 000	1 000	6 000	
Honoraires de gestion	30 000	6 000	36 000	
Divers	20 000	4 000	24 000	
Frais financiers	45 000	9 000	54 000	
Coût de revient à l'acquisition	1 075 167	81 333	1 156 500	3 855 €/m²
Honoraires commercialisation		-	-	
Intérêts financiers	112 500		112 500	
Coût de revient total	1 187 667	81 333	1 269 000	4 230 €/m²
Marge nette	502 333			
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	30%			

Bilan de la promotion immobilière

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	5 240 000	1 048 000	6 288 000	4 031 €/m²
Coût d'acquisition	640 000		640 000	
Commission	50 000	10 000	60 000	
Frais notaires	20 000		20 000	
Géomètre	5 000	1 000	6 000	
Taxes	45 000		45 000	
Divers	20 000	4 000	24 000	
Hypothèque	13 500		13 500	
Travaux	1 900 000	380 000	2 280 000	1 218 €/m²
Honoraires techniques	125 000	25 000	150 000	
Honoraires de gestion	50 000	10 000	60 000	
Assurances	45 000	9 000	54 000	
Frais financiers	37 500	7 500	45 000	
Coût de revient à l'acquisition	2 951 000	446 500	3 397 500	2 178 €/m²
Honoraires commercialisation	100 000	20 000	120 000	
Intérêts financiers	112 500		112 500	
Coût de revient total	3 163 500	466 500	3 630 000	2 327 €/m²
Marge nette	2 076 500	581 500	2 658 000	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>40%</i>			
Marge nette incl. Honoraires de gestion	2 126 500			
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>41%</i>			

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

Structure de financement

Besoins		Ressources		
Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	274 500 €	27%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	750 000 €	73%
Total besoins	1 024 500 €	Total ressources	1 024 500 €	100%

Si hypothèque de 1^{er} rang (sur la base de l'opération de marchand de biens) :

- Loan to Value (Emprunt / Chiffre d'Affaires) : 44 %
- Loan to Cost (Emprunt / Coût de Revient) : 66 %
- Loan to Acquisition (Emprunt / Coût d'Acquisition) : 117 %

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	24 mois
Date de remboursement	07/12/2023
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 11.1 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 11.2 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 8.1 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).

Annexe

1. Contrat obligataire



REFERENCE : DS /AA /
DOSSIER N° : 100431601

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE VINGT NEUF NOVEMBRE**

Maître Charline FREULON, notaire au sein de la Société par actions simplifiée « R&D », titulaire d'un Office Notarial sis à PARIS (75116) 43 Avenue Kleber, assistant le Représentant de la Masse des Obligataires, soussigné,

Avec la participation de Maître Caroline TERRANO, Notaire membre de la Société par Actions Simplifiée dénommée « NOTAIRES SAINTE VICTOIRE », titulaire d'un office notarial à ROUSSET (Bouches-du-Rhône), 18 Avenue Francis Perrin, dont le siège social est situé à TRETZ (13530), assistant l'Emetteur,

A reçu le présent acte contenant

CONTRAT D'EMISSION D'OBLIGATIONS

A LA REQUETE DE :

ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. COMPARUTION

1.1.1. Emetteur

La société dénommée « **FRANCE IMMO** », société par actions simplifiée à associé unique au capital de 1.000,00€ dont le siège social sis à MARSEILLE (13010) 69, avenue de la Timone, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro SIREN 897 440 467.

Ci-après dénommée « **l'Émetteur** ».

1.1.2. Représentant de la Masse des Obligataires

La société dénommée « **RAIZERS** », société par actions simplifiée au capital de 900 000,00€ dont le siège social est situé au 16, rue Fourcroy - 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 804 419 901, en sa qualité de représentant de la « **MASSE DES OBLIGATAIRES** » en formation, telle que cette comparution résulte de l'article L228-46 du Code de commerce, et jouissant à ce titre de la personnalité civile, conformément et ainsi qu'il est développé aux termes du présent acte,

Ci-après dénommée le « **Représentant de la Masse des Obligataires** ».

L'Émetteur et le Représentant de la Masse des Obligataires ci -après désignés ensemble ou séparément une « **Partie** » ou les « **Parties** »

1.2. REPRESENTATION ET POUVOIRS

1.2.1. Émetteur

L'Émetteur est représenté par Monsieur Robert ABBOU, agissant en qualité de Président de l'Émetteur, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'article 36 des statuts de l'Émetteur en date du 9 mars 2021 publiés par la suite auprès du Greffe du tribunal de commerce de Marseille.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale de la société en date du 24 novembre 2021 dont une copie est demeurée ci-annexée.

(Annexe 1 : Pouvoirs de l'Émetteur)

1.2.2. Représentant de la Masse des Obligataires

Le Représentant de la Masse des Obligataires en Formation est représenté par Monsieur Grégoire LINDER, professionnellement domicilié au 16, rue Fourcroy - 75017 Paris, agissant en qualité de Président du Représentant de la Masse des Obligataires, nommé à cette fonction aux termes de l'article 32 des statuts du Représentant de la Masse des Obligataires en date du 2 septembre 2014 publiées par la suite auprès du greffe du tribunal de commerce de Paris.

Monsieur Grégoire LINDER, lui-même représenté par Monsieur Alexis ARDUIN collaborateur professionnellement domicilié(e) 43-45 Avenue Kleber, en vertu d'une délégation de pouvoir sous seing privé en date à PARIS du 25 novembre 2021 ci annexée.

(Annexe 2 : Pouvoirs du Représentant de la Masse des Obligataires)

ARTICLE 2. EXPOSE LIMINAIRE

Il est ici précisé que :

A. L'Emetteur envisage d'acquérir de :

- Madame Halima BENFERS, sans profession, demeurant à LES PENNES MIRABEAU (13170) lotissement les Pins, 299 carraire des Arlésiens.
Née à OULED-RIAH (ALGERIE), le 1er janvier 1942.
Veuve de Monsieur Berkane BELHAMEL et non remariée ;
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Saïda BELHAMEL, éducatrice spécialisée, demeurant à SEPTEMES-LES-VALLONS (13240) 5 route de la Télévision, Les Caillols.
Née à MARSEILLE (13000) le 13 septembre 1960.
Divorcée de Monsieur Tahar BERAZA suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance d'AIX-EN-PROVENCE (13100) le 31 octobre 2003, et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Jamila BELHAMEL, hygiéniste, épouse de Monsieur Olivier LANIER, demeurant à BOUC-BEL-AIR (13320) 124 avenue Racine Clos Les Ecrivains.
Née à MARSEILLE (13000) le 27 août 1963.
Mariée à LAS VEGAS (ETATS-UNIS) le 15 avril 2010 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, et ayant établi leur premier domicile en France.
Madame étant divorcée en premières noces de Monsieur Hervé Rolland Abel OLIVE suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE le 6 mai 2004.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Aïcha BELHAMEL, sans profession, demeurant à LA VOULTE-SUR-RHONE (07800) résidence Serre du Pérou Bât 1, 12 avenue Louis Arragon.
Née à MARSEILLE (13000) le 16 décembre 1964.
Divorcée de Monsieur Aderrahmane DJERROUD suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de MARSEILLE (13000) le 6 juin 2002, et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Monsieur Samy BELHAMEL, sans profession, époux de Madame Liakoute LAIDI, demeurant à MARSEILLE 1ER ARRONDISSEMENT (13001) 19 rue

Vincent Scotto .

Né à MARSEILLE (13000) le 17 octobre 1966.

Marié à la mairie de SEPTEMES-LES-VALLONS (13240) le 6 août 1994 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

- Monsieur Kamel BELHAMEL, intérimaire, demeurant à CREST (26400) 2 rue des Trois Capitaines Bâtiment A.

Né à MARSEILLE (13000) le 15 janvier 1968.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Malika BELHAMEL, cadre commercial, épouse de Monsieur Salah DERBAL, demeurant à SAINT-LEU (97436) 1 allée des Rubis.

Née à MARSEILLE (13000) le 8 décembre 1970.

Mariée à la mairie de SEPTEMES-LES-VALLONS (13240) le 30 mai 1998 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Sabrina BELHAMEL, responsable transit maritime, épouse de Monsieur Karim DJELLOUL-KHEDDA, demeurant à LES PENNES-MIRABEAU (13170) 441 chemin des rigons .

Née à ROGNAC (13340) le 25 avril 1979.

Mariée à la mairie de SEPTEMES-LES-VALLONS (13240) le 26 juin 2004 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

(ci-après désignés ensemble le «**Vendeur**»), un immeuble et son foncier situé LES PENNES MIRABEAU (13170), 299 Carraire des Arlésiens et lieu dit les Pins ci-après plus amplement désigné. L'opération est nommée « Les Pennes Mirabeau » (l'« **Opération** »).

B. Afin d'assurer le financement, à due concurrence, du prix d'acquisition de l'immeuble et des divers frais et coûts y afférents, l'Emetteur envisage de recourir à un emprunt obligataire, d'un montant nominal de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »). L'Emprunt Obligataire étant constitué de SEPT CENT CINQUANTE MILLE (750.000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'UN EURO (1,00 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'Article 8 du Contrat (les « **Obligations** ») dans les termes et conditions du présent acte.

C. L'Emprunt Obligataire fait suite à la décision de l'associé unique de l'Emetteur en date du 24 novembre 2021 qui demeure annexée aux présentes.

(Annexe 3 : Décision d'Emission)

D. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L. 211-3 et suivants du Code monétaire et financier.

ARTICLE 3. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

3.1 - Définitions

Pour la compréhension des présentes, les termes définis ci-dessous auront les significations suivantes lorsqu'ils commencent par une majuscule, qu'ils soient au singulier ou au pluriel :

« Acte d'Acquisition » désigne l'acte authentique à recevoir par le Notaire Participant, aux termes duquel il sera constaté la vente de l'Immeuble par le Vendeur à l'Emetteur et la constitution des sûretés réelles immobilières relatés à l'Article 9.

« Bulletin de Souscription » désigne le bulletin de souscription des Obligations conforme en substance au modèle figurant en Annexe

(Annexe 4 : Bulletin de Souscription)

« Contrat » désigne le présent contrat d'émission, en ce compris son préambule et ses annexes.

« Date d'Emission » désigne la date à laquelle les Obligations seront émises suite à leur souscription intégrale via la plateforme de financement participatif du Représentant de la Masse des Obligataires pendant la Période de Souscription et fixée au 7 décembre .

« Date d'Echéance » désigne la période d'une durée de VINGT QUATRE (24) mois à compter de la Date d'Emission et à compter de laquelle les sommes dues au titre des Obligations

	devront être intégralement-remboursées.
« Emetteur »	désigne la société France IMMO plus amplement désignée en tête des présentes.
« Emission »	désigne l'émission des Obligations par l'Emetteur conformément au présent Contrat.
« Emprunt Obligataire »	a le sens qui lui est donné à l'Article 2 du Contrat.
« Immeuble »	Désigne ensemble l'Immeuble 1 et l'Immeuble 2
« Immeuble 1 »	désigne l'immeuble sis LES PENNES MIRABEAU (13170), 299 Carraire des Arlésiens cadastré section AM numéros 730, 735, 740, 741 et 666, objet de l'Opération et donné en garantie et ci-après plus amplement désigné.
« Immeuble 2 »	désigne l'immeuble sis LES PENNES MIRABEAU (13170), lieu dit le Pin, cadastré section AM numéros 763 et 765, objet de l'Opération et donné en garantie et ci-après plus amplement désigné.
« Masse des Obligataires en Formation »	désigne l'ensemble des obligataires, souscripteurs aux Obligations, au terme de la Période de Souscription.
« Obligataire(s) »	désigne ensemble ou séparément tout porteur d'une ou plusieurs des Obligations.
« Obligations »	a le sens qui lui est donné à l'Article 2 du Contrat.
« Opération »	a le sens qui lui est donné à l'Article 2 du Contrat.
« Période de Souscription »	désigne la période au cours de laquelle les Obligations sont souscrites par la Masse des Obligataires en Formation se

tenant à compter de la signature des présentes jusqu'au 7 décembre 2021 au plus tard.

3.2 - Interprétation

Les intitulés des Articles et Annexes du Contrat ne sont indiqués que pour en faciliter la lecture et ne sauraient influencer l'interprétation du Contrat.

ARTICLE 4. OBLIGATIONS EMISES

4.1 - Plateforme d'émission

L'Emetteur déclare être spécialisé dans la gestion de fonds, et a souhaité procéder à l'Emprunt Obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif du Représentant de la Masse des Obligataires.

4.2 - Montant de l'émission

L'Emprunt Obligataire est d'un montant nominal de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00 €), et est représenté par de SEPT CENT CINQUANTE MILLE (750.000) obligations émises par l'Emetteur.

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.

4.3 - 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.

Précision étant ici faite qu'aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

4.4 - Prix d'Emission

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix d'UN EURO (1,00 €), payable en totalité à la souscription, avec un minimum de souscription pour chaque Obligataire de MILLE (1.000) Obligations, soit MILLE EUROS (1.000,00 €).

ARTICLE 5. SOUSCRIPTION

5.1 - Modalités de la Souscription

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre ci-après désignée selon les instructions apparaissant sur l'écran de la plateforme du Représentant de la Masse des Obligataires. 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** »).

Le Représentant de la Masse des Obligataires est dûment mandaté 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 le Représentant de la Masse des Obligataires 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 du Représentant de la Masse des Obligataires conformément aux stipulations du contrat en date du 3 novembre 2021 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part le Représentant de la Masse des Obligataires relatif à l'Emprunt Obligataire ayant fait l'objet d'un avenant en date du 24 novembre 2021 et qui demeure annexé au présentes.

(Annexe 5 : Contrat de prestation de service et avenant)

5.2 - Durée de la Souscription

La souscription des SEPT CENT CINQUANTE MILLE (750.000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent contrat jusqu'au 7 décembre 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 « 1er arrivé, 1er servi » :

- Chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;

- À l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 7 décembre 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 du Représentant de la Masse des Obligataires.

ARTICLE 6. DUREE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

6.1 - Durée de l'Emprunt Obligataire

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

Ainsi, deux années après la Date d'Emission soit la Date d'Echéance chaque obligation aura été remboursée.

6.2 - Option offerte à l'Emetteur

A la Date d'échéance, il est entendu entre les Parties que l'Emetteur pourra, sous réserve d'en informer au préalable le Représentant de la Masse des Obligataires QUARANTE-CINQ (45) jours à l'avance par courriel avec accusé de réception, demander un décalage de la Date d'Echéance initialement prévue de SIX (6) ; ces SIX (6) mois pouvant être prolongés à nouveau de SIX (6) mois maximum.

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

Par ailleurs, si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable Représentant de la Masse des Obligataires pour une prolongation de l'Emprunt Obligataire de SIX (6) mois, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu à l'Article 8 augmenté d'UN POURCENT (1%).

Si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable du Représentant de la Masse des Obligataires pour une prolongation de l'Emprunt de SIX (6) mois supplémentaires, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu à l'Article 8 augmenté de deux pourcents (2%).

En cas de défaut de remboursement à la nouvelle date d'échéance (soit SIX (6) ou DOUZE (12) mois après de la Date d'Echéance initiale), le Taux d'Intérêt sera majoré d'une pénalité de retard de TROIS POURCENTS (3%), tel que prévu à l'Article 8 du Contrat.

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

ARTICLE 7. OBJET DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Les fonds devront être utilisés conformément à l'Opération.

Précision étant ici faite que :

Si l'Emetteur obtient les autorisations administratives requises dans les SIX (6) mois suivant la Date d'Emission, l'Opération sera une opération de promotion immobilière, dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- 25 logements répartis sur 3 bâtiments allant du T2 au T4, pour une surface habitable totale de 1 560 m², et
- 48 parkings.

A contrario, si l'Emetteur n'obtient pas les autorisations administratives requises dans les SIX (6) mois suivant la Date d'Emission, l'Opération sera une opération de marchand de biens qui consistera en la division d'un bâti en 5 lots et 2 terrains à bâtir, à savoir :

- Lot 1 : T3 de 63 m²,
- Lot 2 : T3 de 63 m²,
- Lot 3 : T3 de 63 m²,
- Lot 4 : T3 de 63 m²,
- Lot 5 : T2 de 48 m²,
- Lot 6 : Terrain à bâtir d'une surface de 350 m² et
- Lot 7 : Terrain à bâtir d'une surface de 650 m².

ARTICLE 8. INTERETS

8.1 - Calcul des 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 de l'Obligataire concerné.

8.2 Intérêts 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.

ARTICLE 9. GARANTIES ET ENGAGEMENTS

9.1 - Garanties prises par acte notarié au profit du Représentant de la Masse des Obligataires au terme de l'Acte d'Acquisition

- Privilège de prêteur de denier en PREMIER (1^{er}) rang sur l'Immeuble, à hauteur de la somme de SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (640.000,00€) en principal, et
- Hypothèque conventionnelle en DEUXIEME (2eme) rang sur l'Immeuble, à hauteur de la somme de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00€) en principal.

Tel que ces garanties sont ci-après développées.

9.2 - Garanties prises par acte sous seing privé séparé directement par le Représentant de la Masse des Obligataires

Monsieur Robert ABBOU, né le 08 juin 1952, résidant au 38 Rue Jean Mermoz 130008 Marseille, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle à hauteur de la somme de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00€).

9.3 - Rang des Obligations et maintien de l'Emprunt à son rang

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 des Obligataires, 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.

ARTICLE 10. MISE A DISPOSITION DES FONDS

10.1 - Conditions suspensives au déblocage des fonds

Le versement des fonds ne pourra donc avoir lieu que lorsque les conditions suspensives ci-dessous seront réalisées, à savoir la régularisation des garanties visées à l'Article 9 (*Garanties*).

10.2 - Modalités de remise des fonds

Suite à la date d'Emission et au plus tard au jour de régularisation de l'Acte d'Acquisition, l'Emprunt Obligataire sera remis à l'Emetteur par le Représentant de la Masse des Obligataires ainsi qu'il en résultera de la comptabilité du Notaire Soussigné et du Notaire Participant.

Précision étant ici faite que sur la somme de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00 €) sera prélevée par le Représentant de la Masse des Obligataires la somme totale de QUARANTE CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €) au titre des frais de prestation de service et conformément aux stipulations de celui-ci telles que modifiées par l'avenant en date du 24 novembre 2021.

Soit un versement de SEPT CENT CINQ MILLE EUROS (705.000,00€).

L'Emetteur reconnaît d'ores et déjà que suite à la remise de l'Emprunt Obligataire dans les conditions ci-dessus relatées il sera débiteur de la somme de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00 €).

ARTICLE 11. REMBOURSEMENT

11.1 - Date de 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.

11.2 - Remboursement Anticipé Volontaire de l'Emetteur

L'Emetteur pourra, à compter à toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité (et non une partie seulement) des Obligations restant en circulation à tout moment avant leur Date d'Echéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant de Remboursement Volontaire (tel que défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables et à condition d'en aviser (un tel avis est irrévocable) le Représentant de la Masse des Obligataires DIX (10) jours calendaires avant le remboursement de la totalité des Obligations.

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

11.3 - Remboursement Automatique d'Obligations

Le remboursement des Obligations s'effectuera automatiquement au fur et à mesure de la vente des lots mentionnés à l'Article 7 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 en fonction de l'ordre de priorité des créanciers ayant une sûreté sur l'actif immobilier défini en Article 7.

En cas de vente d'un des lots, l'Emetteur s'engage à notifier par courriel au Représentant de la Masse des Obligataires, 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.

ARTICLE 12. EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

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

- Défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû au titre de l'Emetteur depuis plus de TRENTE (30) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;

- livraison de l'Opération définie à l'Article 2, paragraphe B du Contrat ;

- S'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de TRENTE (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :

- Non réalisation de l'opération de marchand de biens dans le cas où le permis de construire ne serait pas obtenu dans un délai de SIX (6) mois suivant la Date d'Emission ;

- Modification(s) de l'Opération décrite aux articles 2 et 7 (exemple : l'Emetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Emetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse des Obligataires 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 du Représentant de la Masse des Obligataires 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 au Représentant de la Masse des Obligataires toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce dès qu'il en aura connaissance.

ARTICLE 13. PAIEMENT

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera coordonné par le Représentant de la Masse des Obligataires 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.) de chaque Obligataire 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 15 (Régime Fiscal) ci-après.

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

GARANTIES**I-GARANTIES HYPOTHECAIRES****PROMESSE D'EMPLOI - PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

Le Représentant de la Masse des Obligataires, remettra suite à la Date d'Emission et au plus tard au jour de régularisation de l'Acte d'Acquisition, l'Emprunt Obligataire à l'Emetteur ainsi qu'il résultera de la comptabilité du Notaire Soussigné et de celle du Notaire participant, la somme de SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (640.000,00€) provenant de l'Emprunt Obligataires sus analysé.

L'Emetteur s'engage à employer la somme qui vient de lui sera remise au paiement du prix de l'acquisition de l'Immeuble conformément à l'Opération.

Il s'oblige à déclarer l'origine des deniers afin que le Représentant de la Masse des Obligataires bénéficie du privilège institué par l'article 2374-2° du Code Civil, à hauteur de la somme principale de SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (640.000,00€).

Par suite des déclarations et stipulations respectivement contenues dans les présentes et dans l'Acte d'Acquisition à recevoir par Maître TERRANO, notaire à ROUSSET, le Représentant de la Masse des Obligataires se trouvera investie par la Loi, à concurrence de la somme principale de SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (640.000,00€) du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code Civil, lequel garantit le principal de l'Emprunt Obligataire, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Inscription de privilège de prêteur de deniers sera donc prise au service de publicité foncière compétent au profit du Représentant de la Masse des Obligataires, dans les formes et délais prévus par la Loi, en premier rang et sans concurrence sur l'Immeuble objet des présentes.

L'Emetteur s'engage à conférer ce privilège au Représentant de la Masse des Obligataires aux termes mêmes de l'Acte d'Acquisition à son profit.

A cet effet, l'Emetteur s'engage à faire insérer dans l'Acte d'Acquisition de l'Immeuble à son profit les déclarations suivantes :

(...)

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'Acquéreur déclare qu'il s'est acquitté [du/ d'une partie du] prix lui incombant au moyen des deniers lui provenant, à hauteur de SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (640.000,00€) d'un emprunt obligataire qui lui a été consenti aux termes d'un acte

d'émission des obligations reçu le 29 novembre 2021 par Maître Charline FREULON, notaire à Paris avec la participation du notaire soussigné.

Les principales caractéristiques de cet emprunt obligataire sont les suivantes :

*Représentant de la Masse des Obligataires : La société dénommée « **RAIZERS** », société par actions simplifiée au capital de xx,00€ dont le siège social est situé au 16, rue Fourcroy - 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 804 419 901.*

Montant : 750.000,00€

Durée 2 ans , soit jusqu'au 7 décembre 2023 et au plus tard le 7 décembre 2024

Intérêts : 10% l'an

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite de la promesse d'emploi contenue dans l'acte d'émission sus analysé, lequel est authentique, de la constatation dans la quittance qui précède, que le paiement a été effectué au moyen de deniers empruntés à hauteur de la somme de SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (640.000,00€), Le Représentant de la Masse des Obligataires se trouve investie par la loi du privilège institué par l'article 2374 paragraphe 2 du Code Civil, lequel garantit sur l'Immeuble le principal de l'emprunt obligataire y affecté, à hauteur de la somme de SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (640.000,00€), les intérêts dont il est productif, ses accessoires, y compris toutes indemnités et toutes augmentations pouvant survenir auxdits intérêts par suite de leur indexation, le paiement des indemnités prévues et tous frais, ainsi que l'exécution de toutes les obligations visées à l'acte reçu par Maître Charline FREULON, notaire à Paris avec la participation du notaire soussigné.

Le privilège bénéficiant au Représentant de la Masse des Obligataires sera, conformément à l'article 2379 du Code Civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date des présentes.

INSCRIPTION

Inscription de privilège de prêteur de deniers sera donc prise au service de publicité foncière compétent au profit du Représentant de la Masse des Obligataires, dans les formes et délais prévus par la Loi, en premier rang et sans concurrence sur les biens et droits immobiliers objet des présentes.

De convention expresse entre les parties et conformément à l'article 2434 du Code Civil, l'inscription de privilège de prêteur de deniers aura effet jusqu'à l'expiration d'un délai de UN AN à compter de l'échéance finale maximum de l'emprunt obligataire, soit jusqu'au 7 décembre 2025.

Les accessoires seront évalués au bordereau d'inscription à 20 % de la somme principale garantie.

Formalisation :

Service de publicité foncière	AIX EN PROVENCE 1
Type d'inscription	<u>Privilège de Prêteur de deniers</u>
Rang de l'inscription	Premier
Concurrence	Aucune
Montant en principal	640.000,00 €
Intérêts, commissions	Mémoire
Intérêts supplémentaires éventuels	Mémoire
Taux d'intérêt	10%
Accessoires (20 %)	128.000,00 €
Date de dernière échéance maximum	7 décembre 2024
Date extrême d'effet de l'inscription	7 décembre 2025

(...) »

PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie de l'Emprunt Obligataire d'un montant de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00€), en principal, des intérêts, commissions, frais et accessoires, et à la sûreté et garantie de tous frais et autres accessoires quelconques, dont l'Emetteur pourrait être éventuellement débiteur en vertu des conventions qui précèdent, et d'une manière générale à la garantie de l'exécution de toutes les obligations du présent acte, l'Emetteur promet d'affecter et d'hypothéquer au profit du Représentant de la Masse des Obligataires, ce qui est accepté par son représentant, en second rang et sans concurrence, l'Immeuble, susdésigné, à hauteur de la somme principale de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 €) tel que l'Immeuble existe, se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve lors même qu'il y aurait omission dans la désignation ci-dessus, ainsi que tous les immeubles par destination et toutes augmentations, constructions nouvelles et améliorations qui pourront y être apportées par la suite, et sur lesquels l'Emetteur consent qu'il soit pris, et au besoin renouvelé, contre lui et à ses frais, toutes les inscriptions utiles et nécessaires au profit du Représentant de la Masse des Obligataires.

A cet effet, l'Emetteur s'engage à faire insérer dans l'Acte d'Acquisition à son profit les déclarations suivantes :

« ...

- "REPRESENTANT DE LA MASSE DES OBLIGATAIRES" - :

La Société dénommée « **RAIZERS** », société par actions simplifiée au capital de 900 000,00€ dont le siège social est situé au 16, rue Fourcroy - 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 804 419 901.

Le Représentant de la Masse des Obligataires en Formation est représenté par Monsieur Grégoire LINDER, professionnellement domicilié au 16, rue Fourcroy, 75017 Paris, agissant en qualité de Président du Représentant de la Masse des Obligataires,

nommé à cette fonction aux termes de l'article 32 des statuts du Représentant de la Masse des Obligataires en date du 2 septembre 2014 publiées par la suite auprès du greffe du tribunal de commerce de Paris.

Monsieur Grégoire LINDER, lui-même représenté par Monsieur Alexis ARDUIN collaborateur professionnellement domicilié 43-45 Avenue Kleber, en vertu d'une délégation de pouvoir sous seing privé en date à PARIS du 25 novembre 2021 ci annexée.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie de l'emprunt obligataire d'un montant de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00€), en principal, des intérêts, commissions, frais et accessoires, et à la sûreté et garantie de tous frais et autres accessoires quelconques, dont l'Acquéreur pourrait être éventuellement débiteur en vertu des conventions qui précèdent, et d'une manière générale à la garantie de l'exécution de toutes les obligations de l'acte d'émission obligataire en date du 29 novembre 2021 reçu par Maître Charline FREULON, notaire à Paris avec la participation du notaire soussigné, l'Acquéreur affecte et hypothèque au profit du Représentant de la Masse des Obligataires, ce qui est accepté par son représentant, en second rang et sans concurrence, l'Immeuble, susdésigné, mais dans la limite de la somme principale de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00€) tel que l'Immeuble existe, se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve lors même qu'il y aurait omission dans la désignation ci-dessus, ainsi que tous les immeubles par destination et toutes augmentations, constructions nouvelles et améliorations qui pourront y être apportées par la suite, et sur lesquels l'acquéreur consent qu'il soit pris, et au besoin renouvelé, contre lui et à ses frais, toutes les inscriptions utiles et nécessaires au profit du Représentant de la Masse des Obligataires.

INSCRIPTION

Inscription d'hypothèque conventionnelle sera donc prise au service de publicité foncière compétent au profit du Représentant de la Masse des Obligataires, dans les formes et délais prévus par la Loi, en second rang et sans concurrence sur les biens et droits immobiliers objet des présentes.

De convention expresse entre les parties, l'inscription d'hypothèque conventionnelle aura effet jusqu'à l'expiration d'un délai de UN AN à compter de l'échéance finale maximum de l'emprunt obligataire, soit jusqu'au 7 décembre 2025.

Les accessoires seront évalués au bordereau d'inscription à 20 % de chaque somme principale garantie.

Formalisation :

<i>Service de publicité foncière</i>	<i>AIX EN PROVENCE 1</i>
<i>Type d'inscription</i>	<i>Hypothèque Conventionnelle</i>
<i>Rang de l'inscription</i>	<i>Premier</i>
<i>Concurrence</i>	<i>Aucune</i>
<i>Montant en principal</i>	<i>110.000,00 €</i>
<i>Intérêts, commissions</i>	<i>Mémoire</i>
<i>Intérêts supplémentaires éventuels</i>	<i>Mémoire</i>
<i>Taux d'intérêt</i>	<i>10%</i>
<i>Accessoires (20 %)</i>	<i>22.000,00 €</i>
<i>Date de dernière échéance</i>	<i>7 décembre 2024</i>
<i>Date extrême d'effet de l'inscription</i>	<i>7 décembre 2025</i>

... »

II- INSCRIPTION

Inscriptions de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle seront donc prises au service de publicité foncière compétent au profit du Représentant de la Masse des Obligataires, dans les formes et délais prévus par la Loi, en premier et second rang sur l'Immeuble objet des présentes.

De convention expresse entre les parties, l'inscription d'hypothèque conventionnelle aura effet jusqu'à l'expiration d'un délai de UN (1) AN à compter de la Date d'Echéance maximum de l'Emprunt Obligataire.

Les accessoires seront évalués à 20% de la somme principale garantie par l'hypothèque conventionnelle

III- DUREE DES INSCRIPTIONS

En application de l'article 2434 du code civil, les parties conviennent de fixer la date extrême des présentes inscriptions jusqu'au 7 décembre 2025

IV- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE OBJET DES GARANTIES

DESIGNATION IMMEUBLE 1

A LES PENNES-MIRABEAU (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13170 299 carraire des Arlésiens,

Diverses parcelles sur lesquelles sont édifiées une maison à usage d'habitation, garage, piscine pool house, local technique et dépendances.

Ladite maison se compose, savoir :

- au sous-sol : dégagement, trois pièces et garage ;
- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, quatre chambres, deux WC, salle de bains, loggia et un appartement de type 3 indépendant ;

- à l'étage : salle de bains, WC, une chambre, loggia, combles et balcon.

Cadastré comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	30	LE PIN	00 ha 03 a 79 ca
AM	35	LE PETIT PEAGE	00 ha 01 a 71 ca
AM	40	299 RUE CARRAIRE DES ARLESIENS 3	00 ha 11 a 58 ca
AM	41	LE PETIT PEAGE	00 ha 08 a 13 ca
AM	66	LE PETIT PEAGE	00 ha 01 a 12 ca

Total surface : 00 ha 26 a 33 ca

Tel que l'immeuble existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Désigné au cours de l'acte « l'immeuble 1 »

DESIGNATION IMMEUBLE 2

A LES PENNES-MIRABEAU (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13170 Lieu-dit Le Pin.

Deux parcelles de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	763	LE PIN	00 ha 01 a 26 ca
AM	765	LE PETIT PEAGE	00 ha 00 a 02 ca

Total surface : 00 ha 01 a 28 ca

Désigné au cours de l'acte « l'immeuble 2 »

L'immeuble 1 et l'immeuble 2 étant désignés ensemble au cours de l'acte comme « l'immeuble »

EFFET RELATIF

Du chef de l'Emetteur :

Acquisition suivant acte à recevoir par Maître Caroline TERRANO, Notaire à ROUSSET, avec la participation du notaire soussigné, un instant de raison après la signature des présentes et qui fera l'objet d'une publication au service de la publicité foncière compétant.

Du chef du Vendeur :

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE 1 -

En ce qui concerne les parcelles AM 730 et AM 740 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître René STAIBANO notaire à GARDANNE le 16 juillet 1981, publié au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1 le 31 juillet 1981, volume 5224, numéro 12.

En ce qui concerne les parcelles AM 735 et AM 741 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître CAPRA notaire à MARIGNANE le 12 novembre 1985, publié au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1 le 8 janvier 1986, volume 1986P, numéro 145.

En ce qui concerne la parcelle AM 666 :

Cession à titre de rectification de limites suivant acte reçu par Maître OLLIVIER notaire à LES PENNES MIRABEAU le 31 janvier 1995, publié au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1 le 11 avril 1995, volume 1995P, numéro 3658.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 17 juillet 1995 et publiée au service de la publicité foncière le 26 juillet 1995 volume 1995P numéro 6941.

En ce qui concerne les parcelles AM 666, AM 730, AM 735, AM 740 et AM 741 :

Attestation de propriété dressée suite au décès de Monsieur Berkane BELHAMEL survenu à GARDANNE (13120) le 5 mai 2018, suivant acte à recevoir par Maître Caroline TERRANO, notaire à ROUSSET et qui fera l'objet d'une publication au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1.

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE 2 -En ce qui concerne la parcelle AM 763 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître SAIGNOL notaire à CARRY-LE-ROUET le 30 mars 1985, publié au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1 le 19 avril 1985, volume 7596, numéro 1.

En ce qui concerne la parcelle AM 765 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître CAPRA notaire à MARIGNANE le 12 novembre 1985, publié au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1 le 8 janvier 1986, volume 1986P, numéro 145.

En ce qui concerne les parcelles AM 763 et AM 765 :

Attestation de propriété dressée suite au décès de Monsieur Berkane BELHAMEL survenu à GARDANNE (13120) le 5 mai 2018, suivant acte reçu par Maître Caroline TERRANO, notaire à ROUSSET le en cours de publication au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1.

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

(Annexe 6 : Note sur l'Origine de propriété)

SERVITUDES

Une note sur les servitudes est annexée aux présentes.

(Annexe 7 : Note sur les servitudes)

USAGE

L'Emetteur déclare que l'IMMEUBLE est actuellement à usage d'habitation en ce qui concerne l'Immeuble 1 et à usage de terrain d'agrément en ce qui concerne l'Immeuble 2.

V- ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

L'Emetteur déclare que les biens et droits immobiliers ci-dessus donnés en garantie seront assurés contre l'incendie.

A cet effet il s'engage à remettre au Représentant de la Masse des Obligataire au jour de la régularisation de l'Acte d'Acquisition une attestation d'assurance couvrant l'Immeuble contre le risque d'incendie auprès d'une compagnie de son choix pour un montant au moins égale à celui de l'Emprunt Obligataire.

Tant que l'Emetteur sera débiteur en vertu des présentes, ces biens devront rester assurés pour un montant au moins égal.

A toute demande du Représentant de la Masse des Obligataires, l'Emetteur devra justifier des assurances et du paiement des primes.

Faute d'exécution de ces divers engagements, le Représentant de la Masse des Obligataires pourra assurer lui-même les biens dont s'agit jusqu'au montant ci-dessus prévu à une ou plusieurs compagnies de son choix, aux frais de l'Emetteur.

En cas de sinistre, les sommes dues par les compagnies devront être versées au Représentant de la Masse des Obligataires, sans le concours et hors la présence de l'Emetteur, et ce jusqu'à concurrence du montant de la créance du Représentant de la Masse des Obligataires en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par lui.

Si le Représentant de la Masse des Obligataires a trop perçu, l'Emetteur aura un recours contre lui, mais il ne pourra en exercer aucun contre les compagnies qui seront valablement déchargées dans les conditions ci-dessus prévues.

Les présentes seront notifiées aux compagnies d'assurances. A cet effet, les parties requièrent le Notaire Soussigné d'effectuer toutes formalités utiles.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurance intéressée aux frais de l'Emetteur.

Il est précisé que tous travaux devront faire l'objet à leur achèvement d'un avenant à la police d'assurance et qui sera porté à la connaissance du Représentant de la Masse des Obligataires par les soins de l'Emetteur qui s'y oblige.

VI- SITUATION HYPOTHECAIRE

L'Emetteur déclare sous sa responsabilité, concernant l'Immeuble sus désigné, qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits du Représentant de la Masse des Obligataires.

Ainsi qu'il est confirmé par l'état hypothécaire délivré par le service de publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1, à la date du 27 juillet 2021 et certifié à la date du 21 juillet 2021, prorogé une première fois à la date du 10 septembre 2021 certifié à la date du 9 septembre 2021 et prorogé une seconde fois le 19 octobre 2021 certifié le 18 octobre 2021.

La copie de cet état hypothécaire est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 8 : Renseignements hypothécaires)

ARTICLE 14. PROCEDURE DE RECOUVREMENT

Le Représentant de la Masse des Obligataires agissant pour le compte des Obligataires, de sa propre initiative ou à la demande de tout Obligataire, 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 de la Masse des Obligataires seront déduits du montant recouvert au profit des Obligataires.

ARTICLE 15. 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 le Représentant de la Masse des Obligataires 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 du Représentant de la Masse des Obligataires.

ARTICLE 16. AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR

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

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

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

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

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

ARTICLE 17. MASSE DES OBLIGATAIRES

Les Obligataires 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.

17.1 - Personnalité morale

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d'une part par l'intermédiaire du Représentant de la Masse des Obligataires et d'autre part par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Obligataires.

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

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

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

17.3 - Pouvoirs du Représentant

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

Sauf avis contraire des Obligataires, il est entendu que le Représentant de la Masse des Obligataires 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 5.2) ;
- A la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 6) ;
- Aux garanties (Article 9).
- Aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Article 8).

Le Représentant de la Masse des Obligataires pourra également décider de modifier les dispositions relatives au montant de l'émission (Article 4.2) 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 4.2 (75% du montant total de l'Emprunt Obligataire).

Dans ce cadre, chacun des Obligataires signera, au moment de la souscription, une procuration autorisant et donnant tous pouvoirs au Représentant de la Masse des Obligataires pour réaliser les modifications du Contrat visées ci-dessus.

Cette procuration est attachée en annexe au présent Contrat.

17.4 - Assemblées générales des Obligataires

Les assemblées générales des Obligataires pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Emetteur ou par le Représentant de la Masse des Obligataires. Un ou plusieurs Obligataires, détenant ensemble au moins un

trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant de la Masse des Obligataires 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 Obligataires 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 Obligataire a le droit de participer à l'assemblée en personne ou par mandataire.

Chaque Obligation donne droit à UNE (1) voix.

17.5 - Pouvoirs des assemblées générales

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

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

17.6 - Information des Obligataires

Chaque Obligataire 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.

17.7 - Reporting

L'Emetteur s'engage à transmettre automatiquement aux Obligataires et au Représentant de la Masse des Obligataires 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, le Représentant de la Masse des Obligataires sera en droit d'exiger de l'Emetteur le paiement d'une pénalité pour inexécution d'un montant correspondant au préjudice subi par les Obligataires du fait de cette absence de communication.

17.8 - 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.

17.9 - Gestion extinctive

En cas de cessation de son activité, le Représentant de la Masse des Obligataires 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 de la Masse des Obligataires et veiller à ce que celles-ci arrivent à échéance.

Un contrat de gestion extinctive a en effet été signé par le Représentant de la Masse des Obligataires le 12 janvier 2021.

ARTICLE 18. INFORMATION ET PARTICIPATION DES OBLIGATAIRES

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

ARTICLE 19. DECLARATIONS ET GARANTIES

19.1 - Déclarations du Représentant de la Masse des Obligataires

Le Représentant de la Masse des Obligataires, et le cas échéant ses représentants, atteste que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'ils prennent à l'acte, et déclare :

- être une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant dans le contrat d'émission sont exactes et à jour,
- ne pas faire et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants portant sur la prévention des difficultés des entreprises, L.620-1 et suivants du Code de commerce français portant sur la sauvegarde, L.628-1 et suivants du Code de Commerce précité portant sur la sauvegarde accélérée, L.631-1 et suivants du Code de Commerce précité portant sur le redressement et L.640-1 et suivants du Code de Commerce précité portant sur la liquidation judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus,
- ne pas être concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution, et
- avoir la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du contrat d'émission,

Etant ici précisé qu'au moment de la souscription, chaque Obligataire fera les déclarations suivantes :

- 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 du Représentant de la Masse des Obligataires.

19.2 - Déclarations et garanties de l'Emetteur

L'Emetteur déclare et garantit 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 les Obligataires 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.

ARTICLE 20. 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 du présent Contrat, aux adresses suivantes :

- Pour l'Emetteur :

France IMMO
69 avenue de la Timone
13010 Marseille

- Pour le Représentant de la Masse des Obligataires :

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

ARTICLE 21. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par l'Emetteur qui s'y oblige, en ce compris le coût de la copie exécutoire pour le Représentant de la Masse des Obligataires et de tous ses renouvellements d'inscription.

ARTICLE 22 - COPIE EXECUTOIRE A ORDRE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au Représentant de la Masse des Obligataires une copie exécutoire à ordre unique transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1er, 7 et 11 de ladite loi, ci-après littéralement rapportés.

Cet endossement transférera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés y attachés. En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endos aura seul droit, lors du remboursement de la créance, ou lorsque les sûretés se trouveront produire leurs effets, à l'exercice de tous les droits résultant du présent acte, par la représentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

L'endos au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial devra être daté et signé par l'endosseur, exprimer la valeur fournie et désigner l'établissement bancaire bénéficiaire de l'endossement, éventuellement, il sera signifié à l'Emetteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la copie exécutoire à ordre venait à être endossée au profit d'une personne physique ou morale autre qu'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, elle devrait être revêtue du texte des articles 6 alinéas 1er et 7 de la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de ladite loi. Le paiement total ou partiel du capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de ladite loi.

Rappel des dispositions légales (Loi du 15 juin 1976) :

Article 6 - Alinéa 1 :

« l'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié, et porté sur la copie exécutoire elle-même. »

Article 7 :

« Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de copie exécutoire à ordre à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement

bancaire financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier.

Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre : toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie-arrêt, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions de droit commun. »

Article 11 :

« Les formalités mentionnées aux articles 5 alinéas 2, 2°, 6, 7 et à l'article 10 alinéa 5, ne sont pas obligatoires lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial. En cas d'endossement par un des établissements mentionnés à l'alinéa précédent au profit d'une personne autre que l'un de ces établissements, la copie exécutoire à ordre doit comporter la mention prévue par l'article 5 alinéa 2, 2°, s'il y a lieu, et la mention des paiements anticipés effectués antérieurement à peine par l'établissement endosseur d'engager sa responsabilité envers le débiteur. »

ARTICLE 23. LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Contrat est régi par le droit français.

D'un commun accord entre les Parties, tous litiges et toutes instances découlant du Contrat sera de la compétence du tribunal de grande instance de Paris.

ARTICLE 24. SIGNIFICATION

Le Représentant de la Masse des Obligataires se déclare suffisamment et valablement informé par son intervention et dispense le notaire soussigné de lui signifier le présent acte.

ARTICLE 25. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ARTICLE 26. MENTION LEGALE D'INFORMATION

26.1 - Mentions légale de L'office notariale

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être

transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineurs ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'informatique et des Libertés.

26.2 - Mentions légale du Représentant de la Masse des Obligataires

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.

ARTICLE 27. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

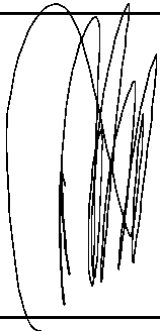

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.


Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Puis le notaire soussigné, qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Recueil de signature de Me TERRANO CAROLINE

<p>M. ABOU Robert représentant de France IMMO a signé</p> <p>à ROUSSET le 29 novembre 2021</p>	
<p>et le notaire Me TERRANO CAROLINE a signé</p> <p>à ROUSSET L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT NEUF NOVEMBRE</p>	

Recueil de signature de Me FREULON CHARLINE

<p>M. ARDUIN Alexis représentant de la société dénommée RAIZERS a signé</p> <p>à PARIS le 29 novembre 2021</p>	
<p>et le notaire Me FREULON CHARLINE a signé</p> <p>à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT NEUF NOVEMBRE</p>	