

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATION PAR VAUBAN LUXEMBOURG

Le présent document reçoit l'approbation totale de VAUBAN LUXEMBOURG

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)

14 avril 2021

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

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

<p>Partie 1 – Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée</p>

A. Risques liés à l'émetteur

L'Emetteur est une société spécialisée dans la promotion immobilière.

Certains risques et incertitudes que l'Emetteur estime importants, à la date de cette Note d'information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution du chiffre d'affaires et des bénéfices escomptés de l'Emetteur et en altérer la gestion, ce qui a terme pourrait affecter la capacité de l'Emetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

L'Emetteur est exposé au risque 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 au risque lié aux autorisations administratives et financements. En cas de demande d'autorisations administratives ou financements supplémentaires, 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'émetteur, qui s'engage à payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la Date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'émetteur, les investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

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

C. Risques liés à l'Offre

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de [75% de la levée]. 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

La société VAUBAN LUXEMBOURG S.à r.l., dont le siège social est situé au L-2453 Luxembourg, 20, rue Eugène Ruppert, Grand-Duché de Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg, section B sous le numéro B253254.

Le site internet de sa société détentrice est le suivant :

<http://www.oscardeveloppement.com/>

2. Activité de l'Emetteur

VAUBAN LUXEMBOURG S.à.r.l. est spécialisé dans la promotion immobilière.

Elle a notamment pour objet social : l'achat et la vente, la promotion, la transformation et l'exploitation de terrains et constructions. Les opérations d'intermédiaire dans les branches susmentionnées font également partie de son champ d'activité. L'objet de la Société est également la prise de participations sous quelque forme que ce soit, dans d'autres sociétés luxembourgeoises ou étrangères, ainsi que la gestion, le contrôle et la mise en valeur de ces participations. La Société a encore pour objet la gestion et la mise en valeur de son propre patrimoine immobilier par l'achat, la location, la mise en valeur et la vente de toutes propriétés et droits immobiliers. La Société peut notamment acquérir par voie d'apport, de souscription, d'option, d'achat et de toute autre manière des valeurs mobilières de toutes espèces et les réaliser par voie de vente, de cession, d'échange ou autrement. Elle peut emprunter sous toutes formes et procéder à l'émission d'obligations qui pourront être convertibles ou non. La Société peut également acquérir et mettre en valeur tous brevets et autres droits se rattachant à ces brevets ou pouvant les compléter.

3. Actionnariats

Actionnaire :

OSCAR Luxembourg -N° B224730 d'immatriculation au RCS Luxembourg - Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Siège social : 20 Rue Eugène Ruppert – 2453 Luxembourg

Parts détenues : 99 parts sur 100

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 :

Administrateur / Gérant : Nom : SAO Prénom : Khom Ra
Adresse : 47 - Rue Eugène Pons – 69004 – Lyon - France

Rémunération :

Il n'y pas des sommes provisionnées ou constatées par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages pour le gérant.

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 Vauban Luxembourg.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

La société a été créée le 24/03/2021. Elle arrêtera ses comptes au 28/02/2022.

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 24/03/2021 ses capitaux propres s'élèvent à 12 000€.

A la même date, l'Emetteur déclare qu'il n'y a pas d'endettement.

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

C. Identité de l'offreur

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

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

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	600 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	450 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1€
Date d'ouverture de l'Offre	15/04/2021
Date de fermeture de l'Offre	28/04/2021
Date d'émission prévue des obligations	28/04/2021
Frais à charge des investisseurs	Aucun

2. Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 600 000€. 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, Grand-Duché de Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg, section B sous le numéro B 173459.

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 de prestations de service en date du 13 avril 2021 conclu entre l'Emetteur et Raizers.

La souscription aux six cent mille (600 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent Contrat jusqu'au 28 avril 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 28 avril 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 28 avril 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

L'opération se situe au [39 rue Vauban à Luxembourg](#). Situé en plein centre historique de Luxembourg, le bien est à proximité des commerces, de l'ascenseur panoramique et du funiculaire donnant un accès au tramway desservant toute la ville.

Cette opération est portée par le groupe OSCAR DEVELOPPEMENT au travers de sa filiale VAUBAN Luxembourg.

Le projet consiste en **l'acquisition de la maison existante pour une revente à la découpe des appartements entièrement réhabilités.**

OSCAR DEVELOPPEMENT a déjà réalisé 3 emprunts obligataires chez RAIZERS dont une opération remboursée. Ce groupe est spécialisé dans la rénovation de bâtiments et a pu réaliser des opérations de rénovation au Luxembourg, **notamment une résidence hôtelière de 86 chambres.**

Une autorisation administrative permettant la restructuration des surfaces intérieures devra être déposée après l'acquisition de l'immeuble.

Zoom sur le programme

Le programme sera composé de 3 appartements répartis sur trois niveaux. Les lots seront totalement rénovés avec des prestations haut de gamme permettant d'offrir des surfaces neuves et généreuses.

Lot n°	Niveau	Typologie	m ²	Sous-sol*	Prix/m ²	Prix de vente	Précommercialisé
1	RDC	T2	55	68,6	13 516	835 000	non
2	R+1	T3	68		14 555	990 000	non
3	R+2	T3	70		14 156	995 000	non
TOTAL			193	68,6	14 094	2 820 000	

* 10% des surfaces du sous-sol ont été pris en compte dans le calcul du prix au m².

Prix de marché

Le prix de vente moyen d'environ 14 000 € par m² se situe dans le prix du marché, justifié par le caractère totalement rénové et compact des biens proposés.

Après avoir interrogé un commercialisateur, les prix dans ce secteur se situent entre 12 000 €/m² à 15 000€/m² selon l'emplacement et les prestations.

Quelques exemples d'annonces en ligne :

Type	Nb pièces	Surface	Prix	Prix en €/m ²
Appartement	2	76 m ²	955 000 €	12 566 €/m ²
Appartement	2	59 m ²	960 000 €	16 271 €/m ²
Appartement	3	71 m ²	995 000 €	14 014 €/m ²
Appartement	1	52 m ²	645 400 €	12 412 €/m ²
Appartement	3	88 m ²	1 030 805 €	11 714 €/m ²

La grille de commercialisation de ce projet fait ressortir un prix moyen de 14 094 €/m² validé par le commercialisateur de l'opération – SOTHEBY'S LUXEMBOURG. Il se situe dans l'échelle haute du marché mais en dessous des 15 000 €/m². A noter que les appartements seront totalement rénovés permettant d'optimiser les surfaces.



A. Bilan de la promotion

Postes	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	2 820 000	14 094 €/m²
Coût d'acquisition	1 175 000	-6 081 €/m ²
Frais notaires	35 250	
Frais d'agence et taxes	39 250	
Frais financiers et assurances	130 450	
Honoraires techniques	150 111	
Frais financiers avec intérêts bancaires	88 673	
Travaux	468 000	-2 422 €/m ²
Coût de revient à l'acquisition	2 086 733	-10 799 €/m²
Honoraires de gestion	232 000	
Honoraires commercialisation	79 750	
Intérêts financiers	120 000	Calculé sur 2 ans
Coût de revient total	2 518 483	-13 034 €/m²
Marge nette	301 517	
En % du Chiffre d'affaires	11%	
Marge nette incl. Honoraires de gestion	533 517	
En % du Chiffre d'affaires	19%	

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

Besoins	Ressources
	Apport en fonds propres opérateur : 636 733 € 31%
Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)	Emprunt obligataire émis sur la plateforme : 600 000 € 29%
	Crédit d'accompagnement 850 000 € 41%
Total besoins 2 086 733 €	Total ressources 2 086 733 € 100%

Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	Euro
Valeur nominale	600 000 €

Date d'échéance	28 avril 2021
Date de remboursement	28 avril 2024
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 15 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 16 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10%
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 13 du Contrat obligataire

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

A. Droit applicable

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

B. Litige

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

C. Information aux obligataires

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

Annexe

1. Contrat obligataire

**VAUBAN LUXEMBOURG S.à.r.l – Immatriculée au RCS à Luxembourg,
section B, sous le numéro B253254 - société à responsabilité limitée
au capital de 12 000 €
L -2453 Luxembourg, 20, rue Eugène Ruppert, Grand-Duché de
Luxembourg**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE MONTANT DE SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €)
COMPOSE DE SIX CENT MILLE (600 000) OBLIGATIONS
(le « Contrat »)**

AVERTISSEMENT

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

L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués dans l'accès restreint et progressif au site internet www.raizers.com ayant précédé l'accès au présent Contrat.

Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'autorité de surveillance financière luxembourgeoise, la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF »).

1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS

La société VAUBAN LUXEMBOURG S.à r.l., dont le siège social est situé au L-2453 Luxembourg, 20, rue Eugène Ruppert, Grand-Duché de Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg, section B sous le numéro B253254, dûment représentée aux fins des présentes par Madame Khomra SAO, en sa qualité de Gérante, (l' « **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS

L'Emetteur a pour objet l'achat et la vente, la promotion, la transformation et l'exploitation de terrains et constructions. Il a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée de droit français dont le siège social est situé 16, rue Fourcroy 75017 Paris, FRANCE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 RCS PARIS (« **Raizers** »), dûment représentée par Monsieur Grégoire Linder, en sa qualité de Président.

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour une opération d'achat, rénovation et revente nommée « 39 VAUBAN » et située au Grand-Duché de Luxembourg (39, rue Vauban, L-2663 Luxembourg) ci-après dénommée « **l'Opération** ».

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal six-cent mille euros (600 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par six cent mille (600 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'Article 13 du Contrat (les « **Obligations** »).

L'Emprunt Obligataire est régi par la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales telle que modifiée (la « **Loi** »).

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

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

5 FORME DES OBLIGATIONS

Les Obligations seront émises sous la forme nominative. La propriété des Obligations sera établie par une inscription sur un registre des Obligations nominatives devant être tenu au siège social de l'Emetteur, conformément à l'article 470-1 de la Loi (chaque propriétaire d'Obligations étant un « **Porteur** »).

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

6 PRIX D'EMISSION

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

7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

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

La Banque Séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg, section B sous le numéro B 173459 (la « **Banque Séquestre** »).

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de

Raizers conformément aux dispositions du contrat de prestations de service en date du 13 avril 2021 conclu entre l'Emetteur et Raizers.

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux six cent mille (600 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent Contrat jusqu'au 28 avril 2021 au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

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

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

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 28 avril 2021 (la « **Date d'Emission** »).

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

9 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Les Obligations sont émises pour une durée de trente-six (36) mois à compter de la Date d'Emission, soit jusqu'au 28 avril 2024.

Ainsi, trois (3) ans après la Date d'Emission, soit le 28 avril 2024 (la « **Date d'Echéance** »), chaque Obligation aura été remboursée.

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

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

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

11 CAUTION SOLIDAIRE ET GARANTIES A PREMIERE DEMANDE

Monsieur Christophe COCQUEREL, né le 4 juin 1968, à Calais, résidant au 118, route de Saint Fortunat, à Saint-Cyr-au-Mont-D'or (69), en France, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution solidaire ;

ET

HCC LUX S.à r.l., société à responsabilité limitée au capital de deux cent quarante mille (240 000), dont le siège social est situé au 10B, rue des Mérovingiens, L-8070 Bertrange, Grand-Duché de Luxembourg, immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg, section B sous le numéro B B251392, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande ;

ET

HCC, société à responsabilité limitée de droit français, au capital de dix mille (10 000) euros, dont le siège social est situé au 5 place de la pyramide tour Ariane, 92088 Paris La Défense cedex, France, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 827 492 034, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande ;

12 CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- Réception de l'engagement de caution solidaire garantissant les obligations de l'Emetteur sous le Contrat, signé par Monsieur Christophe COCQUEREL, précité ;
- Réception d'une garantie à première demande garantissant les obligations de l'Emetteur sous le Contrat, signée par HCC LUX S.à r.l, précitée ;
- Réception d'une garantie à première demande garantissant les obligations de l'Emetteur sous le Contrat, signée par HCC, précitée

13 INTÉRÊTS

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

$$Mv = Mi \times Tx$$

Mv : Montant à verser

Mi : Montant toujours investi

Tx : Taux d'intérêt annuel

le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale inférieure).

Les intérêts sont payables annuellement à terme échu au jour et mois de la Date d'Emission de l'obligation de chaque année ou au premier jour ouvré de paiement interbancaire subséquent.

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement effectif, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, le montant de l'Obligation qui n'a pas été dûment payé continuera de porter intérêt conformément au présent article (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

14 INTERETS DE RETARD

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

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

15 REMBOURSEMENT

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

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

16 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

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

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

17 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

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

- défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû au titre de l'Emetteur depuis plus de trente (30) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- commercialisation en totalité de l'Opération définie en Article 3 ;
- s'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :
 - non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
 - inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;

- refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
- changement de contrôle de l'Emetteur, caractérisé soit par le transfert de plus de 50% du capital social et/ou des droits de vote de l'Emetteur à un actionnaire tiers, soit par tout événement ou convention ayant pour conséquence le changement de contrôle effectif de l'Emetteur, que ce soit dans l'immédiat ou à une échéance antérieure à la maturité de l'Obligation ;
- en cas de décès, de faillite, de gestion contrôlée, de sursis de paiement, de concordat préventif de la faillite ou en cas de toute autre procédure collective ouverte à l'encontre de l'Emetteur ou de son représentant légal et ce dans les limites permises par la loi ;
- en cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au Contrat et en particulier aux déclarations et garanties de l'Emetteur ;
- en cas de défaut de paiement des créances de la Trésorerie de l'Etat, de la sécurité sociale et des salariés;
- en cas de cessation de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;
- en cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;
- en cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre de l'un quelconque des contrats relatifs à d'autres financements conclus par l'Emetteur par l'intermédiaire de Raizers ou leur résiliation pour quelque cause que ce soit ;
- en cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre d'un financement, en ce compris un prêt bancaire, une émission d'obligations ou de bons de caisse, pour quelque cause que ce soit.

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

18 PROCEDURE DE RECOUVREMENT

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

19 PAIEMENT

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera coordonné par la société Raizers et se fera par l'intermédiaire de la Banque Séquestre. Le paiement sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur le compte MangoPay (solution Leetchi Corp. S.A.) du Porteur libellé en euros, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 20 ci-après.

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

20 REGIME FISCAL

Le paiement des intérêts et le remboursement du principal seront effectués en euros nets de tous impôts, taxes, pénalités, droits, prélèvements ou retenues quelconques à la source, présents ou futurs, que Raizers prélèvera pour le compte de l'administration fiscale compétente.

21 MASSE DES OBLIGATAIRES

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

La Masse sera régie par les dispositions des articles 470-3 et suivants de la Loi, sous réserve des stipulations ci-après.

21.1 Personnalité morale

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

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

21.2 Représentant de la Masse

Le Représentant de la Masse pourra être désigné par l'Émetteur lors de l'émission ou, pendant la durée de l'emprunt, par l'assemblée générale des obligataires. 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'Émetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Émetteur ; et
- les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles 470-3 et suivants de la Loi. Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l'assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d'un *quorum* de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions dans le cadre du présent Contrat.

21.3 Pouvoirs du Représentant de la Masse

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

21.4 Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Emetteur ou par le Représentant de la Masse.

L'Emetteur doit mettre à la disposition des obligataires au début de la réunion, un état des obligations en circulation.

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

Le Représentant de la Masse, lorsque l'avance des frais lui a été faite conformément à l'article 470-8 (tel que stipulé à l'Article 21.8 du présent Contrat) et les autres organes doivent convoquer l'assemblée des Porteurs de façon qu'elle soit tenue dans le délai d'un (1) mois lorsqu'ils en sont requis par les obligataires regroupant un vingtième (1/20^{ème}) des obligations en circulation dont les titres font partie d'une même émission.

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

Chaque Porteur a le droit de participer à l'assemblée en personne ou par mandataire. Le droit de vote attaché aux obligations est proportionnel à la quotité du montant de l'emprunt qu'elles représentent. Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

21.5 Pouvoirs des assemblées générales

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

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

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

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

21.6 Information des Porteurs

Raizers ou son représentant aura le droit, pendant la période de quinze (15) jours calendaires précédant la tenue de chaque assemblée générale, de prendre connaissance des pièces déposées préalablement à la tenue des assemblées générales en conformité avec l'article 461-6 de la Loi et 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.

Conformément aux dispositions de la Loi et sauf disposition contraire des statuts de l'Emetteur, Raizers pourra assister aux assemblées générales de l'Emetteur, avec voix consultative seulement.

21.7 Reporting

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

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

21.8 Frais

L'Emetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'assemblée générale. L'Emetteur sera tenu d'en faire l'avance conformément à l'article 470-8 alinéa premier de la Loi.

22 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

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

23 DECLARATIONS ET GARANTIES

23.1 Déclarations du Porteur

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

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

23.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur

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

- l'Emetteur est dûment immatriculée et existe valablement au regard des lois luxembourgeoises, 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 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 luxembourgeoise 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 1711-1 de la Loi, l'Emetteur déclare et garantit *mutatis mutandis* pour l'ensemble de ces sociétés.

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

24 NOTIFICATION

Tout avis, communication ou notification en rapport avec le présent Contrat devra être remis ou notifié par écrit et remis en mains propres ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel, aux adresses suivantes :

- **Pour l'Emetteur :**

VAUBAN LUXEMBOURG S.à.r.l
20, rue Eugène Ruppert
L-2453 Luxembourg
Grand-Duché de Luxembourg
A l'attention de : Khomra SAO
Courriel : sao@oscardeveloppement.com

- **Pour Raizers :**

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

25 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Obligations sont régies par le droit luxembourgeois. Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations et au plus généralement au présent Contrat sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux de Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg.

26 NON DIFFUSION

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

27 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

Le présent Contrat doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès publiés sur le site internet de Raizers sous le lien <https://www.raizers.com/>.

28 DONNEES PERSONNELLES

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 du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et mise en oeuvre du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Signé électroniquement,

Signé par Khomra SAO
Le 13/04/2021

Signed with
universign



Signé par Grégoire Linder
Le 13/04/2021

Signed with
universign



VAUBAN LUXEMBOURG S.à.r.l

Représentée par : Khomra SAO

Titre : Gérante

RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

Il est convenu entre l'Emetteur, chaque Porteur et Raizers que Raizers n'est partie au présent Contrat que pour les besoins des Articles 4 « Montant de l'Emission » et 7 « Modalités de Souscription »

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