

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR FINANCIERE BOURBON
DEVELOPPEMENT**

Le présent document reçoit l'approbation totale de Financière Bourbon Développement

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)

1609/2022

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

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

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

A. Risques liés à l'émetteur

L'Emetteur est une société spécialisée dans la location de terrains et autres biens immobiliers.

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

L'Emetteur est exposé au risque lié à son apport en fonds propres. L'apport en fonds propres de l'Emetteur est limité à 1 % du coût global de l'opération. En cas de défaut, les fonds propres investis ne pourront pas couvrir le remboursement de l'emprunt obligataire.

L'Emetteur est exposé au risque lié à la situation sanitaire et géopolitique actuelle. La situation sanitaire et géopolitique actuelle peuvent entraîner des retards dans l'avancement des travaux et la commercialisation.

L'Emetteur est exposé au risque technique. Cette opération comporte des risques techniques de construction importants mais limités par l'intervention d'un major de la construction pour la réalisation du gros œuvre.

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 1 350 000 €. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

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

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

Financière Bourbon Développement, est une société par actions simplifiée à associé unique de droit français ayant établi son siège social au 39, rue Monthyon – résidence Marc Aurèle – appt 16 – bât A - 97400 Saint-Denis-de-la-Réunion et immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés de Saint-Denis-de-la-Réunion sous le numéro 889 688 305.

2. Activité de l'Emetteur

Financière Bourbon Développement est spécialisée dans la location de terrains et autres biens immobiliers. Elle a pour objet social :

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

3. Actionnariat

Actionnaires :

La société est détenue à 100 % par la SARL Bourbon Développement, elle-même détenue à 70 % par Justin Samourgompouille et à respectivement 10 % par Johny, Jean-Bernard et Padmanabane Samourgompouille.

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 : Justin Samourgompouille

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 3° 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 3° 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 Financière Bourbon Développement.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels relatifs à l'exercice 2021 (voir annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

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

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 16 septembre 2022 ses capitaux propres s'élèvent à 1 000 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 4 558 900 € réparti comme décrit ci-dessous :

- Emprunts obligataires : 3 600 000 €
- Intérêts sur emprunt obligataires : 760 000 €
- Dettes fiscales et sociales : 14 450 €
- Autres dettes : 184 450 €

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. Le site internet de l'Offreur est le suivant : www.raizers.com

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1 800 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	1 350 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	16/09/2022
Date de fermeture de l'Offre	30/09/2022
Date d'émission prévue des obligations	30/09/2022
Frais à charge des investisseurs	Frais de carte bancaire (0,8% du montant de la souscription)

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 1 800 000 €. 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 par les Porteurs 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 Souscription (tel que ce terme est défini ci-dessous) 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 30 août 2022 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux un million huit cent mille (1 800 000) Obligations est ouverte à compter de la date de signature du présent Contrat (incluse) jusqu'à la Date d'Émission (tel que ce terme est défini ci-dessous) (incluse) au plus tard.

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

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

chaque jour, comptabilisation des paiements par carte bancaire et virement bancaire ;

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

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 30/09/2022.

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

4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 30 septembre 2022.

5. Frais

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt obligataire sont à charge de l'Emetteur. Néanmoins, il est précisé que l'investisseur devra, en cas de paiement par carte bancaire sur la plateforme de Raizers, régler des frais de 0,8% du montant versé. Ces frais s'appliquent à chaque alimentation du portefeuille électronique (« wallet ») de l'investisseur réalisée par carte bancaire. A noter également que les frais de carte bancaire sont exonérés de TVA selon l'article 261 C du Code général des impôts français.

B. Raisons de l'offre

1. Description du projet immobilier

Opération

L'opération est réalisée par **le groupe Bourbon Développement**, une entreprise familiale spécialisée dans la promotion immobilière mais également la fabrication de béton et de sable à La Réunion. **M. Samourgompouille** père a une expérience de plus de 40 ans dans le bâtiment et l'immobilier et est **accompagné par ses deux fils** à qui il délègue progressivement la totalité des tâches. Le groupe a déjà été financé à trois reprises sur Raizers, dont une opération remboursée en anticipé.

Jules Ferry est une promotion immobilière d'une résidence étudiante de 79 logements avec parkings à proximité immédiate de l'université de Saint-Denis-de-la-Réunion, au [18-20 rue de la Clinique](#).

L'opération est **précommercialisée à hauteur de 59 % du chiffre d'affaires**. La signature de l'acte d'achat est prévue fin septembre et les travaux débuteront en octobre 2022. La livraison de l'opération est prévue en mars 2024.

Raizers intervient pour le **financement du terrain, des frais d'acquisition et autres frais annexes**. L'emprunt est garanti par une **hypothèque de 1er rang** sur l'assiette foncière, les **cautions personnelles** de Justin, Padmanabane et Hemendra Samourgompouille, et la **Garantie à Première Demande** de la SCCV Le Mandarin.

Emplacement

L'opération est située à Saint-Denis-de-la-Réunion, capitale de La Réunion d'environ 150 000 habitants. Saint-Denis est le chef-lieu administratif, financier et économique de l'île. Pôle attractif, Saint-Denis regroupe un tiers des entreprises, commerces, industries, de services et des zones d'activités artisanales de l'île.

La résidence étudiante Jules Ferry se trouve à 12 minutes à pied (900 m) de l'université de La Réunion. Zoom sur le programme

La résidence Jules Ferry se situe à **900 mètres de l'université et à proximité du centre-ville**. On trouve dans son environnement proche de nombreuses commodités : commerces, banques, boulangerie, restaurants, pharmacie. Constituée d'un ensemble de 79 studios étudiants traversants, l'immeuble est équipé d'un ascenseur et de parkings en sous-sol.

La résidence offre à ses résidents des espaces de détente et convivialité en rez-de-jardin et rooftop avec vue sur la ville et la mer.

Chaque appartement est équipé d'un placard avec rangement ainsi que d'un bureau. Les pièces de vies permettent d'aménager différents espaces : chambre à coucher, bureau, repas et convivialité. Les kitchenettes sont équipées d'un évier, d'une plaque vitro céramique, d'une hotte, d'un réfrigérateur et de rangements.

Lot n°	Niveau	Typologie	m ²	Annexes	Prix/m ²	Prix de vente	Etat de commercialisation
--------	--------	-----------	----------------	---------	---------------------	---------------	---------------------------

1	RDJ	T1	20	parking	5 500	115 000	
2	RDJ	T1	20		5 500	110 000	RESERVE
3	RDJ	T1	20	parking	5 500	115 000	
4	RDJ	T1	20		5 500	110 000	
5	RDJ	T1	20	parking	5 500	115 000	RESERVE
6	RDJ	T1	20		5 500	110 000	
7	RDJ	T1	20		5 500	110 000	
8	RDJ	T1	22		5 064	110 900	RESERVE
9	RDJ	T1	20	parking	5 429	115 200	RESERVE
10	RDJ	T1	21		5 218	110 100	
11	RDJ	T1	21	parking	5 169	115 100	
12	RDJ	T1	22	parking	4 986	115 200	RESERVE
13	RDJ	T1	22		5 032	110 200	
14	RDJ	T1	21		5 150	110 200	
15	R+1	T1	20		5 550	111 000	RESERVE
16	R+1	T1	20	parking	5 550	116 000	
17	R+1	T1	20		5 550	111 000	
18	R+1	T1	20	parking	5 550	116 000	RESERVE
19	R+1	T1	20		5 550	111 000	
20	R+1	T1	20		5 550	111 000	RESERVE
21	R+1	T1	20	parking	5 550	116 000	RESERVE
22	R+1	T1	22		5 110	111 900	RESERVE
23	R+1	T1	20		5 478	111 200	
24	R+1	T1	21	parking	5 265	116 100	RESERVE
25	R+1	T1	21		5 216	111 100	
26	R+1	T1	22		5 032	111 200	
27	R+1	T1	22		5 078	111 200	
28	R+1	T1	21		5 196	111 200	RESERVE
29	R+2	T1	20	parking	5 600	117 000	
30	R+2	T1	20	parking	5 600	117 000	RESERVE
31	R+2	T1	20		5 600	112 000	RESERVE
32	R+2	T1	20		5 600	112 000	RESERVE
33	R+2	T1	20		5 600	112 000	
34	R+2	T1	20	parking	5 600	117 000	RESERVE
35	R+2	T1	20		5 600	112 000	
36	R+2	T1	22		5 155	112 900	RESERVE
37	R+2	T1	20		5 527	112 200	
38	R+2	T1	21	parking	5 313	117 100	RESERVE
39	R+2	T1	21		5 263	112 100	RESERVE
40	R+2	T1	22		5 077	112 200	
41	R+2	T1	22		5 123	112 200	
42	R+2	T1	21		5 243	112 200	RESERVE
43	R+3	T1	20	parking	5 650	118 000	RESERVE
44	R+3	T1	20		5 650	113 000	
45	R+3	T1	20	parking	5 650	118 000	RESERVE
46	R+3	T1	20		5 650	113 000	
47	R+3	T1	20	parking	5 650	118 000	RESERVE
48	R+3	T1	20		5 650	113 000	RESERVE
49	R+3	T1	20		5 650	113 000	
50	R+3	T1	22	parking	5 201	118 900	
51	R+3	T1	20		5 576	113 200	
52	R+3	T1	21	parking	5 360	118 100	
53	R+3	T1	21		5 310	113 100	RESERVE
54	R+3	T1	22		5 122	113 200	RESERVE
55	R+3	T1	22		5 169	113 200	
56	R+3	T1	21	parking	5 290	118 200	RESERVE

57	R+4	T1	20		5 700	114 000	RESERVE
58	R+4	T1	20		5 700	114 000	
59	R+4	T1	20	parking	5 700	119 000	RESERVE
60	R+4	T1	20	parking	5 700	119 000	RESERVE
61	R+4	T1	20		5 700	114 000	
62	R+4	T1	20	parking	5 700	119 000	RESERVE
63	R+4	T1	20		5 700	114 000	RESERVE
64	R+4	T1	20		5 626	114 200	
65	R+4	T1	21		5 408	114 100	RESERVE
66	R+4	T1	21		5 357	114 100	RESERVE
67	R+4	T1	22	parking	5 167	119 200	RESERVE
68	R+4	T1	22	parking	5 215	119 200	RESERVE
69	R+4	T1	21	parking	5 336	119 200	RESERVE
70	R+5	T1	20	parking	5 750	120 000	RESERVE
71	R+5	T1	20	parking	5 750	120 000	RESERVE
72	R+5	T1	20	parking	5 750	120 000	
73	R+5	T1	20	parking	5 750	120 000	RESERVE
74	R+5	T1	20	parking	5 750	120 000	RESERVE
75	R+5	T1	20	parking	5 750	120 000	RESERVE
76	R+5	T1	20	parking	5 750	120 000	RESERVE
77	R+5	T1	26	parking	4 735	130 000	RESERVE
78	R+5	T1	28	parking	4 604	133 000	
79	R+5	T1	20	parking	5 865	119 370	RESERVE
TOTAL			1 642	36	5 535	9 086 970	

Travaux et prestataires

Les sociétés sont en cours de consultation. Les entreprises pressenties pour la réalisation du gros œuvre sont Vinci ou la société Grand Travaux de l'océan Indien, appartenant au groupe Colas (filiale du groupe Bouygues), opérateurs majeurs de la construction et avec qui les opérateurs ont l'habitude de traiter.

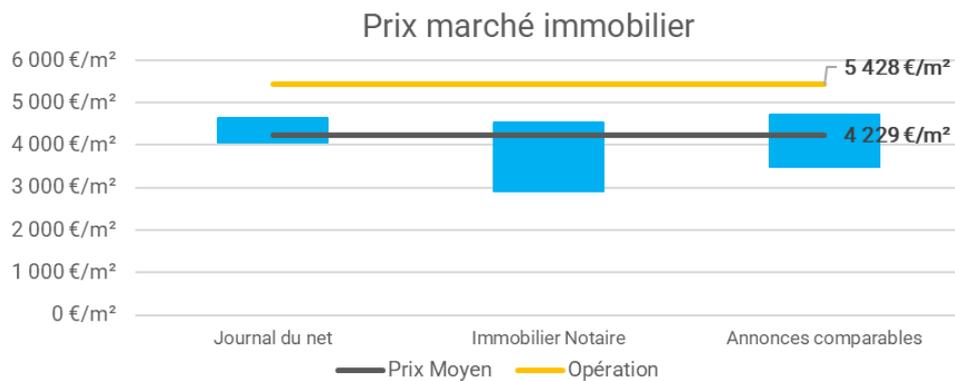
Le coût total des travaux budgété est de 4 245 385 € HT (hors voirie, réseaux, distribution et basse tension), soit 2 586 €/m² HT, ainsi qu'un coût d'aléas de 2,1 % du coût des travaux, soit 100 000 €. Les travaux comprennent la voirie/réseau/distribution, les fondations, le gros-œuvre, l'étanchéité et la couverture, le cloisonnement, la serrurerie, l'aménagement intérieur, les menuiseries intérieures et extérieures, l'électricité et la plomberie, les cuisines, ainsi que les parkings.

Numéro de lot	Type de lot	Montant HT	Montant TTC
Lot 02	BASSE TENSION	34 152	37 055
Lot 03	GROS-OEUVRE	2 339 320	2 538 163
Lot 04	BARDAGE	25 600	27 776
Lot 05	PLATRERIE - FAUX-PLAFONDS	84 318	91 485
Lot 06	MENUISERIES ALUMINIUM	134 408	145 833
Lot 07	MENUISERIE BOIS	138 985	150 799
Lot 08	METALLERIE	113 170	122 789
Lot09	PLOMBERIE SANITAIRE VMC	200 133	217 145
Lot 10	EAU CHAUDE SOLAIRE	124 030	134 573
Lot 11	ELECTRICITE	236 515	256 619
Lot 12	REVÊTEMENTS DURS	131 250	142 407
Lot 13	ETANCHEITE	132 467	143 726
Lot 14	PEINTURE ET SOL SOUPLE	305 639	331 618
Lot 15	ASCENSEURS	46 500	50 453
Lot 16	AMENAGEMENT CUISINE ET SDB	158 000	171 430
Lot 17	PLACARDS	75 050	81 429

Comme sur la plupart de ses opérations, les opérateurs sont accompagnés par :

- Le cabinet d'architectes [Atelier 8](#), qui assure la maîtrise d'œuvre de conception. Cette société a été créée il y a 10 ans par Christian Mercier.
- La société [Isométric](#), représentée par [Olivier Levesque](#), ingénieur en charge de la maîtrise d'œuvre d'exécution de l'opération et de l'assistance à l'ordonnancement, le pilotage et la coordination.
- La garantie financière d'achèvement sera délivrée par l'assureur Great American.

Prix de marché



Il y a peu d'offres similaires à La Réunion.

Concernant les comparables, il s'agit de logements neufs à proximité de l'université mais non de résidences étudiantes avec services, telle que celle proposée par Bourbon Développement. Le dernier comparable est réalisé avec l'opération Kairos, résidence étudiante située en face de l'université du Tampon. Le prix de vente est inférieur car situé sur la commune du Tampon et non sur le chef-lieu de l'île à Saint-Denis.

La commercialisation de 59 % du programme en 4 mois (dont la période de vacances) valide également ce positionnement prix.

Biens à vendre à proximité :

Photo	Description	
	Résidence neuve studio et T2 de 39 lots à proximité du campus de moufia et de l'université de la Réunion	Type : Appartements neufs Nb pièces : T1 - T2 Surface : 25 à 40 m ² Prix : 96 k€ à 132 k€ Prix en €/m² : 3 492 €/m ²
	Résidence étudiante financée au Tampon par Raizers - Kairos	Type : Résidence étudiante Nb pièces : Studio Surface : 21 m ² Prix : 115 000 € Prix en €/m² : 4 424 €/m ²

	Résidence neuve à proximité du campus de Moufia proposant des studios et T2	Type : Appartements neufs
		Nb pièces : T1 - T2
		Surface : 25 à 40 m ²
		Prix : 121 k€ à 185 k€
		Prix en €/m² : 4 708 €/m ²
	PRIX MOYEN	4 208 €/m²

Stratégie de commercialisation

La commercialisation est externalisée auprès de professionnels de la vente de neuf : la société ISELECTION, l'agence NEOVARIM et quelques conseillers en gestion de patrimoine de La Réunion. La commercialisation a démarré à la fin du mois de mai et atteint 59 % en 4 mois.

Niveau de commercialisation :

- 58 % des lots ;
- 59 % du chiffre d'affaires

Planning prévisionnel



Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	8 374 194	711 806	9 086 000	5 425 €/m²
Coût d'acquisition	880 000	2 550	882 550	
Frais notaires	54 000		54 000	
Hypothèque	34 560		34 560	
Voirie, réseaux, distribution, taxes	476 248	35 777	512 025	
Travaux	4 245 385	360 858	4 606 243	2586 €/HT/m ²
Aléas travaux	92 166		100 000	2,1 % du coût de travaux
Honoraires techniques	280 649	23 855	304 505	
Assurances	145 991	12 409	158 400	
Frais financiers, frais de gestion et frais divers	292 332	24 848	317 180	
Coût de revient à l'acquisition	6 501 331	460 297	6 969 462	4 245 €/m²
Honoraires commercialisation	837 419	71 181	908 600	10 % TTC
Intérêts financiers	360 000		360 000	10 % sur 24 mois
Coût de revient total	7 698 751	531 478	8 238 062	5 018 €/m²
Marge nette	675 443	180 329	847 938	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	8%	25%	9%	
Marge nette incl. Honoraires de gestion	859 775		1 047 938	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	10%		12%	

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

Besoins		Ressources		
Prix de revient à l'acquisition TTC		Apport en fonds propres opérateur	100 000 €	1%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme	1 800 000 €	26%
		Appel de fonds VEFA	5 069 462 €	73%
Total besoins	6 969 462 €	Total ressources	6 969 462 €	100%

Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	Euro (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	24 mois
Date de remboursement	30/09/2024
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 16 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 17 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 14 du Contrat obligataire

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

A. Droit applicable

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

B. Litige

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

C. Information aux obligataires

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

Annexes

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour l'exercice 2021

**Financière Bourbon Développement – Immatriculée au RCS de
Saint-Denis-de-la-Réunion
n° 889 688 305 - Société par actions simplifiée à associé unique
au capital de 1 000 €**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 1 800 000 EUROS
COMPOSE DE 1 800 000 OBLIGATIONS
(le « Contrat »)**

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une offre de titres financiers et d'instruments admis à des fins de financement participatif telle que définie à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier.

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

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 à L.621-8-2 du Code monétaire et financier.

Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS

La société Financière Bourbon Développement, société par actions simplifiée à associé unique, dont le siège social est situé au 39 rue Monthyon - Résidence Marc Aurèle - apt 16 Bât A - 97400 Saint-Denis et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Denis-de-la-Réunion sous le numéro 889 688 305, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS

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

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement et uniquement utilisés pour le financement d'une résidence étudiante de 79 lots, à proximité immédiate de l'université de Saint-Denis (l'« **L'Opération** »). L'Opération, cadastrée BH832, est nommée « Jules Ferry », et est située au 18-20 rue de la Clinique - 97490 Saint-Denis.

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal d'un million huit cent mille euros (1 800 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par un million huit cent mille (1 800 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'Article 14 du Contrat (les « **Obligations** »).

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

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription (tel que ce terme est défini ci-dessous) était inférieur à soixante-quinze pour cent (75%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, celui-ci sera annulé et les versements reçus par la Banque Séquestre (tel que ce terme est défini ci-dessous) 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 (tel que ce terme est défini ci-dessous) 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 (tel que ce terme est défini ci-dessous) et émettre les Obligations correspondantes sur la base de la même valeur nominale.

5 FORME DES OBLIGATIONS

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

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

6 PRIX D'EMISSION

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

7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

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

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

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la Période de Souscription (tel que ce terme est défini ci-dessous) 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 30 août 2022 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire (le « **Contrat de prestation de services** »).

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux un million huit cent mille (1 800 000) Obligations est ouverte à compter de la date de signature du présent Contrat (incluse) jusqu'à la Date d'Emission (tel que ce terme est défini ci-dessous) (incluse) 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 par carte bancaire et virement bancaire ;
- à l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions seront classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, seront annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 30/09/2022 (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

9.1 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 (la « **Date d'Echéance** »), chaque Obligation aura été remboursée.

9.2 Option offerte à l'Emetteur

A la Date d'Echéance, il est entendu entre les Parties que l'Emetteur pourra, sous réserve d'en informer au préalable Raizers quarante-cinq (45) jours calendaires à l'avance par courriel avec accusé de réception, demander un décalage de la Date d'Echéance initialement prévue d'une durée maximum de six (6) mois ; renouvelable, sur demande écrite de l'Emetteur, pour une période de six (6) mois maximum.

Il est précisé que : (i) chacun des décalages doit être justifié par des raisons raisonnablement acceptables par Raizers (retard de travaux, non-obtention d'autorisations administratives, retard de commercialisation, etc.) et (ii) l'Emetteur doit obtenir l'accord écrit préalable de Raizers pour que la prolongation de l'Emprunt Obligataire soit effective. Sans cet accord écrit de Raizers, 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 de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt Obligataire de six (6) mois, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 14 augmenté d'un pourcent (1%). Si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers 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 14 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 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 15 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.

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

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

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

11 GARANTIE A PREMIERE DEMANDE ET CAUTIONS PERSONNELLES

Le Mandarin, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé au 24 rue du stade de l'est - 97490 Saint-Denis-de-la-Réunion, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Denis-de-la-Réunion sous le numéro 877 591 594, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

Monsieur Justin SAMOURGOMPOULLE, né le 22 août 1957, résidant au 24 rue du stade de l'Est, 97490 Sainte-Clotilde, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

ET

Monsieur Padmanabane SAMOURGOMPOULLE, né le 29 avril 1986, résidant au 127 rue Louis Lagourde, Lotissement les Manguiers, 97438 Sainte-Marie, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

ET

Monsieur Hemendra SAMOURGOMPOULLE, né le 13 février 1995, résidant au 24 rue du stade de l'Est, 97490 Sainte-Clotilde, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

12 GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Pour garantir aux Porteurs l'utilisation des fonds visée à l'Article 3 ci-dessus et la prise de la Garantie Hypothécaire visée au présent Article 12, l'Emetteur affecte à titre de gage au profit du Représentant de la Masse, qui accepte, la somme représentant le montant de l'Emprunt Obligataire (déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers ainsi qu'il est dit à l'Article 7 ci-dessus) qui sera versée au notaire représentant Raizers pour la prise de garantie hypothécaire susvisée (le « **Notaire Séquestre** »).

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

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

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

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

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

13 CONDITIONS SUSPENSIVES

La validité du 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 du contrat de GFA signé et de la quittance de paiement ;
- Réception de l'acte d'affectation hypothécaire ;
- Réception des trois cautions personnelles manuscrites originales

14 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 :

$$Mv = Mi \times Tx$$

Où :

Mv : désigne le montant à verser.

Mi : désigne le montant toujours investi.

Tx : désigne le 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.

15 INTERETS DE RETARD

Nonobstant les dispositions de l'Article 9.2 ci-dessus, 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.

16 REMBOURSEMENT

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

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

17 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

L'Émetteur pourra, à compter de toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité ou d'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 ce terme est défini ci-dessous).

En toutes hypothèses, le taux d'intérêt applicable en cas de remboursement anticipé (total ou partiel), sera au minimum de cinq pourcent (5%) (le « **Taux d'Intérêt Minimum** »).

17.1 Remboursement anticipé total

En cas de remboursement de la totalité des Obligations avant la Date d'Echéance, le « **Montant de Remboursement Volontaire** » sera égal, pour chaque Obligation, à cent pour cent (100%) de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus.

Exemples illustratifs : pour un emprunt de 24 mois au taux de 10% annuel avec un taux d'intérêt minimum de 5%.

Exemple 1 (Remboursement anticipé total) : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'émetteur au bout de 2 mois, le taux d'intérêt (calculé au *pro rata*) devrait être de 1,67%. En effet, le calcul du taux d'intérêt sur 2 mois est le suivant : $10\% \text{ d'intérêts} \times 2/12 \text{ mois} = 1,67\%$.

Ce taux d'intérêt étant inférieur à 5%, celui-ci ne s'appliquera pas. Raizers appliquerait dans cette hypothèse le taux d'intérêt minimum de 5%.

Exemple 2 (Remboursement anticipé total) : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'émetteur au bout de 9 mois, le taux d'intérêt est de 7,5%. En effet : $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$.

Ce taux étant supérieur au taux d'intérêt minimum de 5%, le calcul du montant des intérêts exigibles au bout de 9 mois se ferait bien sur la base d'un taux de 7,5%.

17.2 Remboursement anticipé partiel

En cas de remboursement d'une partie seulement des Obligations, le « **Montant de Remboursement Volontaire** » sera égal à un multiple en nombre entier du montant minimum de souscription.

Les Obligations remboursées ne pourront l'être qu'en totalité et seront donc annulées au prorata de la détention de chaque Porteur. Les autres Obligations n'ayant pas été remboursées portent intérêts dans les conditions décrites à l'Article 14 du Contrat.

Si l'Émetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'Echéance, l'Article 17.1 s'appliquera en cette hypothèse.

Exemple illustratif : pour un emprunt de 24 mois aux taux de 10% annuel avec un taux d'intérêt minimum de 5%.

Exemple (Remboursement anticipé partiel) : Pour un emprunt de 24 mois d'un montant de 300 000€ (300 000 obligations), au taux de 10% annuel avec un taux d'intérêt minimum de 5%. Le paiement des intérêts est annuel.

- **Si l'émetteur souhaite rembourser une 1^{ère} tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 3 mois :**
 - o L'émetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€) ; ces obligations seront annulées.

- Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 2,5% : $10\% \text{ d'intérêts} \times 3/12 \text{ mois} = 2,5\%$.
 - Ce taux étant inférieur au taux d'intérêt minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt minimum qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de $5\,000 \text{ €} : 5\% \times 100\,000\text{€} = 5\,000\text{€}$.
 - Ces intérêts seront payés au 12^{ème} mois.
 - Les 200 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Si l'émetteur souhaite rembourser une 2^{ème} tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 9 mois :**
- L'émetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€), ces obligations seront donc annulées.
 - Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 7,5% : $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$.
 - Ce taux étant supérieur au taux d'intérêt minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt de 7,5% qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de $7\,500 \text{ €} : 7,5\% \times 100\,000\text{€} = 7\,500 \text{ €}$.
 - Ces intérêts seront payés au 12^{ème} mois.
 - Les 100 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Au bout de 12 mois, l'émetteur devra payer les montants d'intérêts suivants :**
- Au titre de la 1^{ère} tranche : 5 000€.
 - Au titre de la 2^{ème} tranche : 7 500€.
 - Au titre des 100 000 obligations restantes (non remboursées et non annulées à cette date) : 10 000€. En effet : $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$.

Soit une échéance d'intérêts totale de 22 500€ : 5 000€ + 7 500€ + 10 000€ = 22 500€.

- **Au bout de 24 mois (date d'échéance de l'emprunt) :**
- L'émetteur remboursera les 100 000 obligations restantes (100 000 €).
 - L'Emetteur devra payer le montant d'intérêts suivant : 10 000 €. En effet : $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$.

Soit un montant total de 110 000€ : 100 000€ + 10 000€ = 110 000€.

18 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance de l'un des événements prévus ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent du montant des intérêts courus à la Date de Remboursement anticipé au Taux d'Intérêt Minimum. Les modalités de calcul du taux et du montant des intérêts en cas d'exigibilité anticipée sont identiques à celles énoncées en Article 17 :

- défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur depuis plus de vingt (20) jours ouvrés à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;

- livraison de l'Opération définie en Article 3 ;
- s'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :
 - modification(s) de l'Opération décrite en Article 3 (exemple : l'Emetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Emetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse par écrit et que ce dernier a consenti à une/de telle(s) modification(s) ;
 - non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
 - inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;
 - refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
 - changement de contrôle immédiat ou futur de l'Emetteur et/ou modification de son/ses ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s).

Plus particulièrement, il est entendu que les événements suivants sont des cas de défaut en ce qu'ils peuvent conduire à une modification significative du contrôle effectif de l'Emetteur :

- o le transfert de plus de 33% du capital social et/ou des droits de vote de l'Emetteur à un tiers (actionnaire/associé déjà existant de l'Emetteur ou nouvel actionnaire/associé) ;
- o tout événement ayant pour effet d'entraîner une modification du contrôle de l'Emetteur au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce ;
- o l'apport en fiducie-sûreté de la totalité ou d'une partie seulement du capital social de l'Emetteur (ou d'une société affiliée à l'Emetteur) ayant pour conséquence de modifier le(s) ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s) de l'Emetteur.

La notion d'« **ultimes bénéficiaires économiques** » renvoie aux « bénéficiaires effectifs » de l'Emetteur tel que ce terme est défini par les articles L 561-2-2 et R 561-1 du Code monétaire et financier,

- 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 ou ses Affiliées au titre de l'un quelconque des contrats relatifs à d'autres financements conclus par l'Emetteur ou ses Affiliées 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.

Le terme « **Affiliées** » désigne i) toute entité qui, directement ou indirectement, contrôle, est contrôlée ou est soumise à un contrôle conjoint au même titre que l'Emetteur et qui existe au jour de la conclusion de ce Contrat ou qui pourrait exister dans le futur (ceci couvre les sociétés mères, les filiales et les filiales apparentées), et ii) toute entité ayant un actionnaire personne physique majoritaire (à plus de 80%) qui est également un actionnaire majoritaire personne physique (à plus de 80%) de l'Emetteur.

Pour les besoins des présentes, « **jour ouvré** » désigne tout jour autre qu'un samedi, dimanche et/ou un jour férié en France.

19 PROCEDURE DE RECouvreMENT

Le Représentant de la Masse (tel que ce terme est défini ci-dessous) agissant pour le compte de la Masse (tel que ce terme est défini ci-dessous), 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 dix (10) jours ouvrés à la suite de la constatation du défaut de l'Emetteur, procéder à une mise en demeure. En cas de non-exécution dans les dix (10) jours ouvrés suivant la réception de la mise en demeure, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse pourra réitérer cette mise en demeure puis introduire une action en justice devant les tribunaux compétents en application des pouvoirs conférés au Représentant de la Masse à l'Article 23.3.

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

20 PAIEMENT

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

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

21 REGIME FISCAL

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

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

22 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR

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

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

23 MASSE DES OBLIGATAIRES

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

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

23.1 Personnalité morale

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

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

23.2 Représentant de la Masse

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

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

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

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

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

23.3 Pouvoirs du Représentant 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'Emetteur.

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

- à la durée de la souscription (Article 8) ;
- à la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- aux garanties (Articles 10 à 12) ; et/ou

- aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 14 et 15).

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

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

En complément des stipulations ci-dessus, chacun des Porteurs reconnaît et accepte de déléguer, par les présentes et conformément aux dispositions de la Procuration, au Représentant de la Masse tout pouvoir aux fins de mettre en œuvre les garanties visées aux Articles 10 à 12 du présent Contrat et plus généralement aux fins de défendre les intérêts communs des Porteurs et pourra par conséquent et uniquement dans ce cadre procéder à toute action en justice au nom et pour le compte des Porteurs. Dans le cadre de la présente Opération uniquement.

L'Emetteur reconnaît, après avoir pris connaissance des termes de la Procuration figurant en Annexe 1, que cette dernière a été consentie eu égard à la spécificité de l'Opération et le nombre important de Porteurs. Dès lors, l'Emetteur par la signature du présent Contrat accepte l'ensemble des termes et modalités de la Procuration en ce compris l'approbation préalable d'agir en justice consentie au Représentant de la Masse aux fins de défendre les intérêts communs des Porteurs. Par conséquent, l'Emetteur renonce sans réserve à se prévaloir de toute irrégularité et tout vice de fond ou de forme eu égard aux dispositions des articles L.228-54 et suivants du Code de commerce (ou équivalent suite à une modification des dispositions légales) et, par conséquent, à effectuer toute réclamation ou engager toute action à ce titre et approuve par conséquent sans réserve les termes de la Procuration figurant en Annexe 1 eu égard aux dispositions légales applicables.

23.4 Assemblées générales des Porteurs

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

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

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

23.5 Pouvoirs des assemblées générales

L'assemblée générale est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant 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 (1/5e) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun *quorum* ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des

deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. A l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant.

23.6 Consultation écrite

Les décisions collectives visées à l'Article 24.5 peuvent être prises, au choix de Raizers, en assemblée générale ou bien faire l'objet d'une consultation écrite.

Dans le cadre d'une consultation écrite, Raizers adresse à chaque Porteur, par courriel, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des Porteurs. Les Porteurs disposent d'un délai de sept (7) jours calendaires à compter de la réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à Raizers par courriel.

Tout Porteur n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

23.7 Information des Porteurs

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

23.8 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 :

- **Avancée des travaux**
 - Photos intérieur/extérieur ;
 - Si VEFA : dernière attestation du maître d'œuvre ;
 - Si marchands : détail explicite des travaux déjà réalisés et pourcentage d'avancement des travaux.
- **Commercialisation**
 - Grille de commercialisation à jour ;
 - Si VEFA : contrats de réservation et acte de VEFA signés sur le trimestre ;
 - Si marchands : offres, compromis/promesses, contrats de réservation, actes définitifs signés sur le trimestre, et tout document permettant de réserver ou d'acter une vente. S'il n'y a eu aucuns travaux, ni aucune vente, l'Emetteur devra fournir à Raizers une explication à ce sujet et détailler la stratégie qu'il souhaite mettre en place dans ce cadre.
- **Financiers**
 - Comptes annuels de la société projet, de l'Emetteur et de la société holding, le cas échéant, dès leur production.
- **De manière générale, tout élément ayant un effet significatif sur l'Opération et/ou l'Emetteur.**

En cas de défaut de communication par l'Emetteur de ces reporting trimestriels, Raizers sera en droit d'exiger de l'Emetteur le paiement d'une indemnité d'un montant correspondant au préjudice subi par les Porteurs du fait de cette absence de communication. Le montant de cette indemnité est fixé en Annexe 2 du Contrat de prestation de services.

23.9 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 qui pourraient le cas échéant être avancés par le Représentant de la Masse.

En l'absence de remboursement par l'Emetteur des frais avancés par le Représentant de la Masse conformément au paragraphe ci-dessus, chacun des Porteurs reconnaît et accepte tout ou partie desdits frais (tel que les dépens, frais d'huissier, frais d'expertise, frais de déplacement et d'hébergement, honoraires d'avocat, frais de procédure divers, etc.) pourra :

- être imputée sur décision du Représentant de la Masse sur les versements devant être réalisés par l'Emetteur aux Porteurs dans le cadre de l'Opération ; ou
- en l'absence de versement volontaire par l'Emetteur, sur toute somme devant être perçue par le Représentant de la Masse (au nom et pour le compte des Porteurs) ou par chacun des Porteurs, dans le cadre d'une procédure judiciaire ou non relative à l'Opération.

La déduction (au prorata de la souscription du Porteur à l'Emprunt Obligataire) des frais engagés par le Représentant de la Masse au titre de la mise en œuvre des Articles 11 à 12 et/ou de l'Article 18 et 19 sera effectuée préalablement avant tout versement à chacun des Porteurs du solde dû ; ce que chacun des Porteurs accepte par la signature du présent Contrat.

Le Représentant de la Masse s'engage à transmettre sur première demande du Porteur la documentation permettant de justifier les frais engagés au titre de l'Opération.

Chacun des Porteurs accepte sans condition les dispositions susvisées et par conséquent renonce sans réserve à intenter une action en responsabilité à l'encontre de Raizers (en ce compris ses affiliés, dirigeants, représentants légaux et/ou salariés) en sa qualité de Représentant de la Masse en application des présentes.

23.10 Gestion extinctive

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

24 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

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

25 DECLARATIONS ET GARANTIES

25.1 Déclarations du Porteur

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

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

25.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur

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

- l'Emetteur est dûment immatriculée et existe valablement au regard des lois françaises, et a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses actifs. Les statuts de l'Emetteur ne contiennent pas de stipulation dérogeant aux stipulations figurant généralement dans les statuts de sociétés ayant des objets et des activités similaires. Les représentants légaux de l'Emetteur ont été valablement désignés par les organes sociaux compétents et disposent de tous les pouvoirs nécessaires à la conduite actuelle des activités de l'Emetteur ;
- l'Emetteur a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre du présent contrat. Sa signature et exécution sont conformes à son objet social et ont été régulièrement autorisées par les organes sociaux et autorités compétentes de l'Emetteur et ne requièrent aucune autre autorisation de leur part ;

- la signature et l'exécution du Contrat ne contreviennent à aucune disposition légale, réglementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord auquel l'Emetteur est partie ;
- l'Emetteur est à jour de toutes ses obligations fiscales et de celles relatives aux cotisations de sécurité sociale et aucune action, démarche ou procédure quelconque, fiscale ou judiciaire, n'a été entreprise ou, à la connaissance de l'Emetteur, n'est sur le point de l'être et qui serait de nature à remettre en cause sa capacité à faire face à leurs obligations au titre du Contrat ;
- l'Emetteur ne fait ni n'a fait l'objet d'une procédure visée au Livre VI du Code de commerce ;
- l'Emetteur n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction française ou étrangère, ou commis de faits susceptibles d'une peine privative de liberté en particulier pour des faits de corruption, de blanchiment de capitaux, ni de financement du terrorisme.

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

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

26 NOTIFICATION

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

- **Pour l'Emetteur :**

Financière Bourbon Développement
39 rue Monthyon - Résidence Marc Aurèle - appt 16 Bât A
97400 Saint-Denis
- **Pour Raizers :**

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

27 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

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

28 NON DIFFUSION

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

29 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

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

30 SIGNATURE ELECTRONIQUE

Chacun des signataires des présentes ont accepté de signer le Contrat (en ce compris l'Annexe qui en fait partie intégrante) et le bulletin de souscription (ensemble avec le Contrat, la « **Documentation** ») par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil par le biais d'Universign et déclarent en conséquence que la version électronique de la Documentation constitue l'original et est parfaitement valable entre eux.

Les signataires déclarent que la Documentation sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposée. Chacun des signataires reconnaît que la solution de signature électronique offerte par Universign correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et la Documentation.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante de la Documentation signée sous forme électronique.

La signature électronique du bulletin de souscription par le Porteur vaut pour signature du Contrat et de la Procuration figurant en Annexe 1 des présentes ce que le Porteur reconnaît et accepte sans réserves.

[signatures en dernière page]

ANNEXE 1

PROCURATION DONNEE PAR LE PORTEUR AU REPRESENTANT DE LA MASSE

Référence est faite :

- au contrat d'émission conclu ce jour entre Financière Bourbon Développement, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège social est situé 39 rue Monthyon - Résidence Marc Aurèle - apt 16 Bât A - 97 400 Saint-Denis et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Denis-de-la-Réunion sous le numéro 889 688 305 (l'« **Emetteur** »), Raizers, société par actions simplifiée 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 (« **Raizers** » ou le « **Représentant de la Masse** ») et chacun des propriétaires des Obligations via le bulletin de souscription (les « **Porteurs** ») dans le cadre de l'Opération ; et
- aux dispositions des articles L.228-54 et suivants du Code de commerce (ou équivalent suite à une modification des dispositions légales) (les « **Dispositions Légales** »).

Le Contrat et les Dispositions Légales sont ci-après désignés ensemble les « **Informations** ».

Les termes non définis à la présente procuration auront le sens qui leur est donné dans le Contrat.

En ma qualité de Porteur des Obligations émises dans le cadre de l'Opération, je déclare donner procuration à :

- **RAIZERS**, société par actions simplifiée 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,

à l'effet de, en mon nom et pour mon compte dans le cadre de l'Opération, agir dans l'intérêt commun des Porteurs (en ce compris dans mon intérêt), pour permettre la bonne réalisation de l'Opération et plus précisément :

- négocier, conclure, exécuter et le cas échéant, me remettre tout avenant du Contrat portant notamment sur le montant de l'Emission (Article 4), la durée de la souscription (Article 8), la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) et/ou le paiement du principal et des intérêts (Article 20) ;
- négocier, conclure, exécuter, mettre en œuvre les garanties prévues aux Articles 11 à 12 du Contrat (les « **Garanties** ») par tout moyen et notamment par voie judiciaire en ce compris toute saisine et tout recours devant un organisme, un auxiliaire de justice, une autorité (administrative ou non), une entité (disposant la personnalité juridique ou non), ou une juridiction et le cas échéant, me remettre tout document (avenant, éléments de procédure amiable ou judiciaire) relatif à la mise en œuvre desdites Garanties ; et
- plus généralement, négocier, conclure, signer et remettre tout autre acte, accord, contrat ou autre document que le Représentant de la Masse jugera, à son entière discrétion, nécessaire ou souhaitable afin de faciliter la réalisation des deux paragraphes susvisés dans l'intérêt commun des Porteurs.

Le Porteur déclare que les Informations lui ont été communiqués préalablement à la signature des présentes et par conséquent déclare avoir eu l'ensemble des informations suffisantes pour donner la présente Procuration de façon indépendante et éclairée. Le Porteur reconnaît que la présente procuration vaut autorisation préalable donnée par le Porteur au bénéfice du Représentant de la Masse d'agir au nom et pour le compte de la défense des intérêts communs des Porteurs et notamment d'intenter toute action en justice conformément aux dispositions des articles L.228-54 et suivants du Code de commerce (ou équivalent suite à une modification des dispositions légales).

Par conséquent, le Porteur renonce sans réserve à se prévaloir à l'encontre de Raizers, ses affiliés, dirigeants, représentants légaux et/ou salariés, de toute irrégularité des présentes ou d'informations ou autre au titre des présentes et, par conséquent, à effectuer toute réclamation ou engager toute actions à ce titre et approuve par conséquent sans réserve les conditions de la présente procuration eu égard aux dispositions légales applicables.

La présente procuration entrera en vigueur à compter de la Date d'Emission et jusqu'à la dernière des deux dates suivantes :

- (i) en l'absence de difficultés de remboursement jusqu'à la Date d'Echéance : la date à laquelle le montant du capital et des intérêts liés aux Obligations émises dans le cadre de l'Opération conformément au Contrat auront été intégralement remboursés ;
- (ii) en cas de difficultés de remboursement de l'Emetteur à tout moment : (a) lorsqu'un accord transactionnel aura été conclu entre l'Emetteur et le Représentant de la Masse, la date à laquelle ledit accord a été signé ou (b) dans l'hypothèse d'un différend entre l'Emetteur et le Représentant de la Masse ne pouvant être résolu de manière amiable, la date à laquelle une décision de justice exécutoire non susceptible de recours aura été rendue sur ledit différend.

Le Porteur reconnaît que la présente procuration est une **obligation de moyens** et que par conséquent, le Porteur ne pourra pas engager la responsabilité de Raizers en sa qualité de Représentant de la Masse en application de la présente procuration sauf à démontrer que Raizers n'a pas mis en œuvre tous les moyens légaux à sa disposition pour protéger les intérêts communs des Porteurs.

La présente procuration est régie par le droit français et tout litige pouvant survenir relativement à sa validité, son interprétation ou son exécution sera soumis aux juridictions compétentes du ressort de la Cour d'appel de Paris.

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Signé électroniquement conformément aux stipulations de l'Article 30.

Signé par Justin SAMOURGOMPOULLE
Le 12/09/2022

Signed with
universign



FINANCIERE BOURBON DEVELOPPEMENT

Représentée par : Justin SAMOURGOMPOULLE

Titre : Président

Signé par Grégoire LINDER
Le 12/09/2022

Signed with
universign



RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Directeur général

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		FINANCIERE BOURBON DEVELOPPEMENT		Néant <input type="checkbox"/> *	
Adresse de l'entreprise		39 RUE MONTHYON RESIDENCE MARC		97400 SAINT DENIS	
SIRET		8 8 9 6 8 8 3 0 5 0 0 0 1 6			
Durée de l'exercice en nombre de mois*		1 5		Durée de l'exercice précédent* <input type="text"/>	
				Exercice N clos le	
				3 1 1 2 2 0 2 1	
				Brut	
				1	
				Amortissements, provisions	
				2	
				Net	
				3	
Capital souscrit non appelé		TOTAL (I) AA			
ACTIF IMMOBILISÉ *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC	
		Frais de développement *	CX	CQ	
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG	
		Fonds commercial (1)	AH	AI	
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK	
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM	
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	AO	
		Constructions	AP	AQ	
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS	
		Autres immobilisations corporelles	AT	AU	
		Immobilisations en cours	AV	AW	
		Avances et acomptes	AX	AY	
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT	
		Autres participations	CU	CV	
		Créances rattachées à des participations	BB	BC	
		Autres titres immobilisés	BD	BE	
		Prêts	BF	BG	
		Autres immobilisations financières *	BH	BI	
TOTAL (III)		BJ	BK		
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM	
		En cours de production de biens	BN	BO	
		En cours de production de services	BP	BQ	
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS	
		Marchandises	BT	BU	
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW		
	CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3) *	BX	BY	
		Autres créances (3)	BZ	CA	4 558 900
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC	
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres:.....)	CD	CE	
Disponibilités		CF	CG	1 000	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avances (3) *	CH	CI		
	TOTAL (III)	CJ	CK	4 559 900	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW			
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM			
	Écarts de conversion actif * (VI)	CN			
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	1A	4 559 900	
Renvois:(1) dont droit au bail :		(2) Part à moins d'1 an des immobilisations financières nettes		CP	(3) Part à plus d'1 an :
Clause de réserve de propriété * :		Immobilisations :		Stocks :	Créances :

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

Désignation de l'entreprise		FINANCIERE BOURBON DEVELOPPEMENT		Néant <input type="checkbox"/> *	
				Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé :1...000..)		DA	1 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport...		DB		
	Écarts de réévaluation (2) *	(dont écart d'équivalence EK)	DC		
	Réserve légale (3)		DD		
	Réserves statutaires ou contractuelles		DE		
	Réserves réglementées (3) *	(dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF		
	Autres réserves	dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * EJ	DG		
	Report à nouveau		DH		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		DI		
	Subventions d'investissement		DJ		
	Provisions réglementées *		DK		
	TOTAL (I)		DL	1 000	
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		DM	
Avances conditionnées		DN			
TOTAL (II)		DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		DP		
	Provisions pour charges		DQ		
	TOTAL (III)		DR		
DETTES (4)	Emprunts obligatoires convertibles		DS		
	Autres emprunts obligatoires		DT	3 600 000	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		DU		
	Emprunts et dettes financières divers	(dont emprunts participatifs EI)	DV	760 000	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX		
	Dettes fiscales et sociales		DY	14 450	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ		
Compte de régul.	Autres dettes		EA	184 450	
	Produits constatés d'avance (4)		EB		
TOTAL (IV)		EC	4 558 900		
Écart de conversion passif *		ED	TOTAL (V)		
TOTAL GENERAL (I à V)		EE	4 559 900		
RENOVOIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital		1B		
	(2) dont	- Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
		- Écart de réévaluation libre	1D		
		- Réserve de réévaluation (1976)	1E		
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *		EF		
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		EG	4 558 900	
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		EH			

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

Désignation de l'entreprise		FINANCIERE BOURBON DEVELOPPEMENT				Néant <input type="checkbox"/> *		
		Exercice N						
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		TOTAL		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB		FC		
	Production vendue	{	Biens *	FD		FE		FF
			Services *	FG	930 000	FH		FI
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	930 000	FK		FL	930 000	
	Production stockée *					FM		
	Production immobilisée *					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)					FP		
	Autres produits (1) (11)					FQ		
	TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2) (I)						FR	930 000
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *					FS		
	Variation de stocks (marchandises) *					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *					FU		
	Variation de stocks (matières premières et approvisionnements) *					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6bis) *					FW	170 000	
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FX		
	Salaires et traitements *					FY		
	Charges sociales (10)					FZ		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	{	- dotations aux amortissements *			GA	
				- dotations aux provisions			GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *					GC	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD	
	Autres charges (12)					GE		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (4) (II)						GF	170 000	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	760 000	
Opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *			(III)		GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré *			(IV)		GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL		
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)						GP		
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	760 000	
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)						GU	760 000	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(760 000)	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW		

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

Désignation de l'entreprise		FINANCIERE BOURBON DEVELOPPEMENT				Néant <input type="checkbox"/> *	
						Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion					HA	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *					HB	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					HC	
	Total des produits exceptionnels (7)					(VII)	HD
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)					HE	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *					HF	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)					HG	
	Total des charges exceptionnelles (7)					(VIII)	HH
4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)						HI	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise					(IX)	HJ	
Impôts sur les bénéfices *					(X)	HK	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)						HL	930 000
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)						HM	930 000
5 – BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – Total des charges)						HN	
RENVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme					HO	
	(2) Dont	{	produits de locations immobilières			HY	
			produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			1G	
	(3) Dont	{	- Crédit-bail mobilier *			HP	
			- Crédit-bail immobilier			HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)					1H	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées					1J	
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées					1K	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêts général (article 238 bis du CGI)					HX	
	(6 ter) Dont	{	- amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies du CGI)			RC	
			- amortissements exceptionnels de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D du CGI)			RD	
	(9) Dont transfert de charges					A1	
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)		{	dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS	A5	}	A2
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)					A3	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)					A4	
(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles		Facultatives	A6	Obligatoires	A9		
		dont cotisations facultatives Madelin	A7				
		dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	A8				
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :						Exercice N	
						Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :						Exercice N	
						Charges antérieures	Produits antérieurs

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD