

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR COMMERCIAL IGP.**

**Le présent document reçoit l'approbation totale de COMMERCIAL IGP**

**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)**

**13 JUILLET 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 d'autres biens immobiliers.

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

L'Emetteur est exposé au risque de commercialisation. Tout retrait d'un des futurs acquéreurs pourrait engendrer du retard d'encaissement venant dégrader le bilan du promoteur.

L'Emetteur est exposé à la situation sanitaire et géopolitique actuelle. La situation sanitaire et géopolitique actuelle peut impacter les travaux ainsi que la 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 750 000 €. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

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

### **A. L'identité de l'émetteur**

#### 1. Données concernant l'émetteur

COMMERCIAL INVESTMENT GROUP PARIS, est une société par actions simplifiée à associé unique de droit français ayant établi son siège social au 38, avenue des Vosges, 67000 Strasbourg et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Strasbourg sous le numéro 901 436 585.

#### 2. Activité de l'Emetteur

COMMERCIAL INVESTMENT GROUP PARIS est spécialisée dans la location de terrains et d'autres biens immobiliers. Elle a pour objet social :

- l'acquisition, l'administration, l'exploitation par bail et location ou autrement, de biens immobiliers meublés ou non meublés, ou de droits portant sur ces biens ;
- toute prise de participation majoritaire ou minoritaire dans diverses sociétés commerciales ou civiles, existantes ou à créer, la gestion de ces sociétés ;
- l'acquisition en vue de la revente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- le financement de l'acquisition de tous biens immobiliers, toutes constructions immobilières, toutes parts ou actions de société par financement bancaire ou crédit-bail ;
- la réalisation de toutes opérations financières, tous placements, tous investissements, toutes opérations de trésorerie, avec tous tiers ou avec toutes sociétés ayant avec elle directement ou indirectement des liens de capital conférant à l'une des entreprises liées un pouvoir de contrôle effectif sur les autres ;
- la constitution et l'octroi de toutes garanties ou sûretés réelles ou personnelles au profit de toutes sociétés ayant avec elle directement ou indirectement des liens de capital et ce en vue de la réalisation de l'objet social ;
- l'obtention ou le bénéfice de toutes garanties ou sûretés réelles ou personnelles de la part de tous tiers ou toutes sociétés ayant avec elle directement ou indirectement des liens de capital et ce en vue de la réalisation de l'objet social ;
- l'obtention ou le bénéfice de tous emprunts, notamment sous forme d'avance en compte courant, d'émission d'obligations, de facilité de caisse, de crédit bancaire, de prêt intragroupe ou par tous autres moyens légalement permis en vue de la réalisation de l'objet social ;
- la constitution et l'octroi de tous crédits, notamment sous forme d'avance en compte courant, de facilité de caisse, de prêt intragroupe ou par tous autres moyens légalement permis en vue de la réalisation de l'objet social ;
- et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser le but poursuivi par la Société, son extension ou son développement, y compris la participation directe ou indirecte à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer ayant un objet social identique ou équivalent à celui de la Société.

#### 3. Actionnariat

##### Actionnaires :

FINANCIERE H : 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 :

Président : Jacob HAZAN

##### Rémunération :

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune rémunération pour les membres de l'organe légal d'administration.

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune sommes provisionnées ou constatées par l'Emetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

#### 6. Condamnation(s) visée(s) à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014

Les personnes visées au 4° n'ont fait l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

#### 7. Conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts entre l'Emetteur et les personnes visées au 4° ou 5° ou avec d'autres parties liées n'est à signaler.

#### 8. Identité du commissaire

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de COMMERCIAL INVESTMENT GROUP PARIS.

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

#### 1. Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2021 sont repris en annexes.

#### 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 13 Juillet 2022 ses capitaux propres s'élèvent à 191 061 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 3 245 210 € réparti comme décrit ci-dessous :

- 2 289 906 € d'emprunt et dettes financières diverses
- 879 348 € d'autres dettes
- 67 899 € de dettes fiscales et sociales
- 8 057 € de dettes fournisseurs et comptes rattachés

#### 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](http://www.raizers.com)

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

### **A. Description de l'offre**

#### 1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1 000 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	750 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	15/07/2022
Date de fermeture de l'Offre	22/07/2022
Date d'émission prévue des obligations	22/07/2022
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 1 000 000 €. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

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

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation

sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre.

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 8 septembre 2021 conclu entre d'une part LA FINANCIERE H, qui détient 95 % de Commercial Investment Group Paris et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux un million (1 000 000) d'Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 22/07/2022 au plus tard.

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

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> servi » :

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 22/07/2022.

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 22 juillet 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

Les projets, portés par COMMERCIAL IGP, sont des opérations de marchand de biens d'achat/revente sans travaux de 4 locaux commerciaux situés aux [237 Rue Lafayette – 75010 Paris](#) ; [63 Rue Château d'Eau – 75010 Paris](#) ; [8 Rue Eugène Sue – 75018 Paris](#) ; [143 Rue Paul Bert – 69003 Lyon](#) après y avoir placé des locataires et revalorisé ainsi l'actif.

Les projets se répartissent comme suit :

- **Paris 10 – Lafayette** : Local commercial vacant de 85 m<sup>2</sup> (70 m<sup>2</sup> de surface RDC ; 15 m<sup>2</sup> en R-1, pondérés à 40 %). Anciennement loué par AXA. Situé à 100 mètres de l'arrêt de métro Jean Jaurès. Rue très passante.
- **Paris 10 – Château d'Eau** : Local vacant en décembre 2022 bénéficiant d'une belle visibilité. Possibilité de racheter le fonds de commerce (150 k€) pour revaloriser le loyer qui est actuellement sous-évalué vis-à-vis du marché.
- **Paris 18 – Eugène Sue** : Local vacant en juillet 2022. Actuellement, restauration sans évacuation. Evacuation possible pour revaloriser le loyer.
- **Lyon 3 – Paul Bert** : Local loué par une enseigne de restauration. Des négociations pour une éviction sont en cours et en bonne voie. Le local est situé proche de la Gare de Lyon Part-Dieu dans une zone à forte concentration de bureaux et logements. Deux hypothèses sont retenues ici, une avec une éviction du locataire et forte revalorisation du loyer. Une sans l'éviction, et simple revalorisation du loyer en conservant le locataire. L'hypothèse avec éviction a été privilégiée dans le cadre de ce dossier.

Les projets sont portés par la société COMMERCIAL IGP, elle-même détenue par la holding de l'opérateur, FIN H, qui détient 95 % du capital des sociétés. Les 5 % restants sont détenus par une autre société de l'opérateur.

Le groupe est porté par un ancien expert-comptable de formation, qui s'est lancé dans l'immobilier en 2002. Depuis 2017, il a dédié l'intégralité de son activité à l'immobilier. Actuellement, il réalise entre 2 et 4 acquisitions par mois, notamment à Paris, Lyon et Strasbourg. Depuis 2020, près de 90 % des projets sont réalisés à Paris.

L'opérateur s'est spécialisé dans la valorisation d'immobilier bâti, notamment de commerces, achetés vides ou avec des loyers en deçà du marché. L'opérateur revalorise alors l'actif par la mise en place de locataires de qualité et à un montant de loyer revalorisé, puis revendus sur la base d'un rendement donné.

Une première opération a été réalisée sur la plateforme, pour un projet similaire situé Rue Picpus / Faubourg Saint Antoine, pour un montant de 260 000 € au mois d'avril 2022. L'opérateur a récemment signé un bail ferme de 10 ans à une enseigne qui loue et vend des trottinettes et vélo électriques pour un loyer de 50 000 € HC HT (36 000 € la première année, 42 000 € la deuxième année) pour un loyer initial envisagé lors de l'audit de 48 000 € HC HT.

L'opérateur sollicite Raizers pour cette opération afin de lui permettre de développer son activité et de multiplier les opérations. **L'emprunt obligataire sera garanti par la [Garantie à Première Demande](#) de la SASU FIN H**, principale holding du groupe.

## Emplacement

### Paris 10 – Lafayette :

- *L'actif est situé à l'extrême nord du département, proche du 19<sup>ème</sup> arrondissement, entre le canal Saint-Martin et le Bassin de la Villette.*
- *Le quartier est principalement résidentiel avec de nombreux commerces en pied d'immeuble (opticiens, supérettes, services, restaurations, bar...).*
- *Plusieurs stations de métros sont présentes à proximité, le quartier est desservi par les lignes 2, 5 et 7.*
- *Plusieurs stations de bus sont également présentes tout proche de l'actif.*

### Paris 10 – Château d'eau :

- *Actif situé au cœur du 10<sup>ème</sup> arrondissement, dans le quartier de la porte Saint-Denis.*

- La rue Château d'Eau traverse plusieurs axes majeurs du quartier, tel que le boulevard de Strasbourg, la rue du Faubourg Saint-Martin ou bien encore le boulevard de Magenta.
- L'environnement immédiat de l'immeuble est principalement composé d'immeubles résidentiels avec des commerces en pied d'immeuble.
- Le bien est idéalement desservi par les transports, proche de la Gare de l'Est et de la Gare du Nord.

#### Paris 18 – Eugène Sue :

- L'actif est situé dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, dans le quartier Clignancourt, proche de Montmartre.
- Plus précisément, le commerce est proche des rue Marcadet et Ordener, au pied de la Mairie du 18<sup>ème</sup> arrondissement, dans un quartier principalement résidentiel.
- Le quartier, vivant et familial, comprend de nombreux commerces, notamment des commerces de bouche.
- Idéalement situé, de nombreux transports sont situés à proximité directe du projet, notamment les lignes de métro 12, 2 et 4 et de nombreuses lignes de bus, permettant de distribuer rapidement l'ensemble de la capitale.

#### Lyon 3 – Lyon Part-Dieu :

- L'actif est situé au pied de la Gare de Lyon Part-Dieu et face aux locaux de la préfecture de la Métropole de Lyon.
- L'emplacement est idéal pour un commerce de bouche, à l'image du commerce objet de l'opération.
- Du fait de sa localisation idéale, le local profite d'une très bonne desserte en transport, à la fois par le réseau du métro Lyonnais (T1) et le réseau de bus de la ville

#### Zoom sur le programme

Lot n°	m <sup>2</sup> pondéré	Annexes	Surface utile	Prix/m <sup>2</sup>	Prix de vente	Loyer annuel actuel	Loyer annuel projeté	Loyers HT/m <sup>2</sup> /an	Taux rendement	Etat
1 - Lafayette 10	85	15	79	13 412	1 140 000	NA	57 000	671	5,00%	Libre
2 - Lyon 3	63	0	63	8 020	505 263	12 000	24 000	381	4,75%	Loué
3 - Eugène Sue 18	90	26	80	12 889	1 160 000		58 000	644	5,00%	Libre
4 - Château d'Eau 10	77	35	59	15 584	1 200 000	25 000	60 000	779	5,00%	Loué - Libre décembre 2022
<b>TOTAL</b>	<b>315</b>	<b>76</b>	<b>281</b>	<b>12 715</b>	<b>4 005 263</b>		<b>199 000</b>			

#### Prix de marché

#### Etude de marché – Marché Parisien :

Les emplacements exceptionnels :

- Ces emplacements parisiens sont très demandés. Les meilleurs emplacements peuvent se vendre à des rentabilités proches de 3%. Mais ces biens sont des exceptions, car les loyers de ces secteurs sont aussi en forte croissance, même en cette période de crise.

Les emplacements numéro 1 :

- Les emplacements N°1 sont généralement dans des angles de rues, proches des métros occupés par des enseignes, des grandes entreprises ou des restaurants. Les rentabilités sont comprises entre 4,5 et 5,5%.

Les emplacements numéro 1 bis :

- Ces emplacements sont généralement très bons, également avec des rentabilités comprises entre 5 et 6%.

Les emplacements stratégiques :

- Les emplacements stratégiques sont généralement bien placés et très visibles, mais moins bien fréquentés par les piétons.
- Ces emplacements se vendent à des rentabilités comprises entre 6 et 8%.

Les emplacements secondaires :

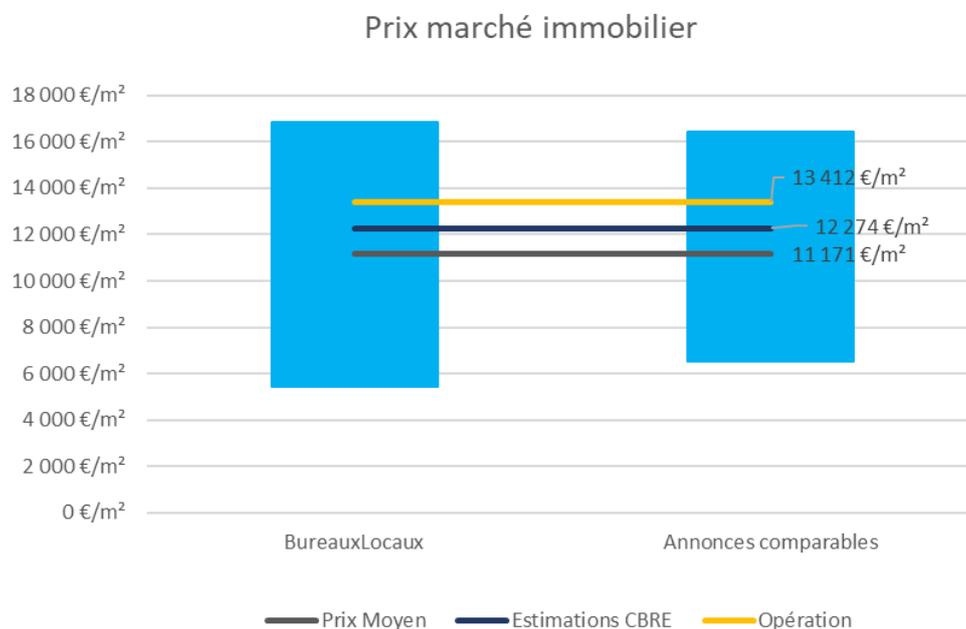
- Ces emplacements sont généralement déserts dans des rues peu fréquentées. Paris peut aussi être un piège pour eux. Ces boutiques peuvent facilement se louer, mais il ne faut pas négliger l'estimation locative, sinon la perte financière sera certaine.
- Les rentabilités sont comprises entre 8 et 11%

[Etude cabinet indépendant.](#)

[Etude MeilleurTauxPro.com](#)

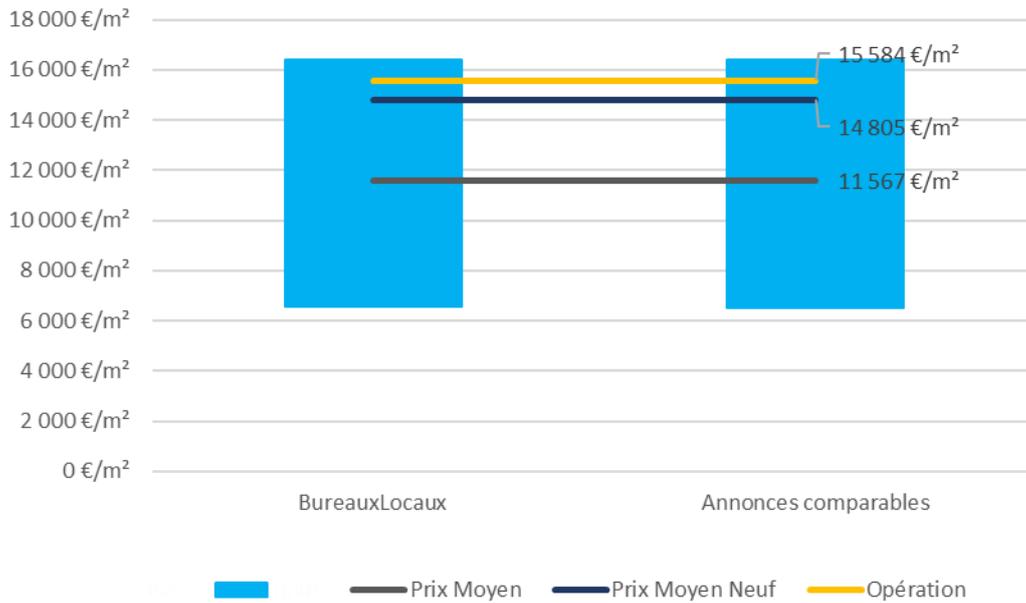
Des études CBRE ont été demandées pour ces actifs Parisiens :

- **Paris 10 – Lafayette :**



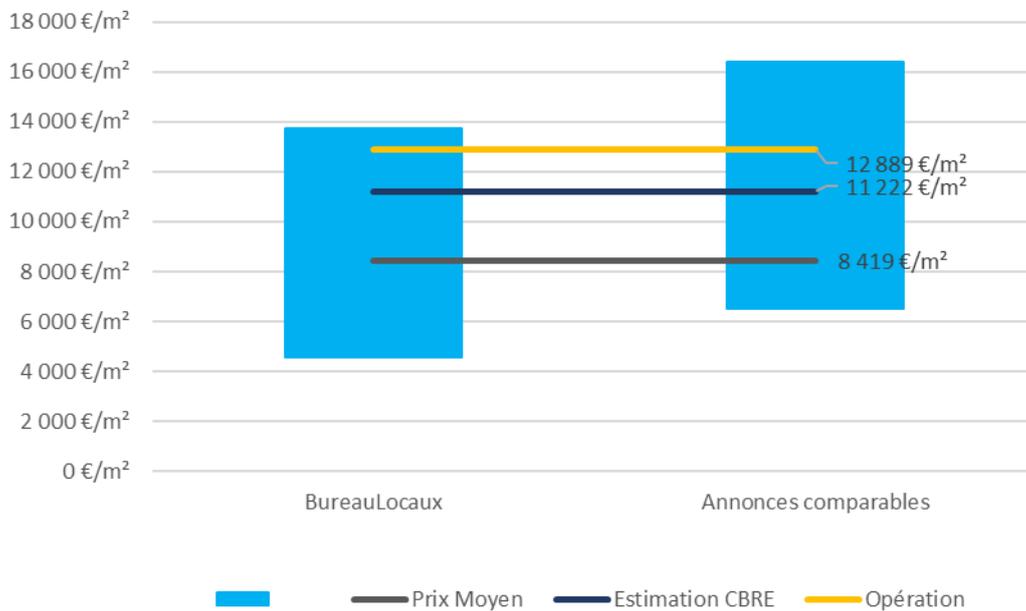
- **Paris 10 – Château d'Eau :**

## Prix marché immobilier



- **Paris 18 – Eugène Sue :**

## Prix marché immobilier



→ L'opérateur propose sur l'ensemble des actifs parisiens un taux de rendement de l'ordre de 5 %, ce qui constitue, selon l'étude de Coseyvox, un taux de rendement dans la moyenne pour un bien qui est acheté loué. Aussi, les estimations de l'opérateur, bien que supérieures au marché, sont cohérentes compte tenu des études CBRE.

- ➔ MeilleurTauxPro indique dans son étude que le marché a récemment séduit de nombreux particuliers, entraînant une multiplication des acquéreurs potentiels sur le marché des commerces, et tendant les prix vers le haut.
- ➔ Globalement, on retrouve des taux de rendement dans la capital compris aux alentours de 3 à 6 %. Le taux de rendement proposé par l'opérateur semble donc cohérent vis-à-vis du marché.

### **Marché lyonnais :**

<https://immobilier.jll.fr/donnees-marche/details/donnees-marche-location-bureaux-lyon-69003>

CBRE ([Lien vers l'étude](#)) estime les loyers moyens à Lyon aux alentours de 325 € / m<sup>2</sup> / an pour un emplacement hors IGH (Immeuble de Grande Hauteur) et de 340 € / m<sup>2</sup> / an pour un loyer prime IGH.

Le 3<sup>ème</sup> arrondissement lyonnais compte une partie résidentielle très prisée, notamment par les familles.

En matière de population, Lyon 3e se classe en première position parmi les autres arrondissements avec 101 992 habitants recensés en 2016 (Insee).

Lyon 3e est considéré à bien des égards comme le deuxième centre-ville de la capitale des Gaules. Et pour cause, cet arrondissement se distingue par un véritable dynamisme. Outre le principal quartier d'affaires, il abrite le centre commercial de La Part-Dieu qui est le plus grand centre de shopping urbain d'Europe, mais aussi d'autres lieux importants comme l'auditorium de l'Orchestre national de Lyon, la bibliothèque municipale de Lyon, la préfecture du Rhône ou encore la Bourse du Travail, l'une des principales salles de spectacles lyonnaises. À cela s'ajoute la présence de nombreuses infrastructures sportives.

La densité du réseau de transport est également intéressante puisque l'arrondissement est desservi par :

- Les lignes de métro B (Charpennes - Gare d'Oullins) et D (Gare de Vénissieux - Gare de Vaise) ;
- Les lignes de tramway T1, T3 et T4 ;
- La navette Rhônexpress qui permet de se rendre à l'aéroport de Lyon en 30 minutes ;
- Plusieurs lignes de bus.

On peut également noter la présence de la gare multimodale de la Part-Dieu, aussi bien desservie par des TGV que des trains régionaux. Chaque jour, un demi-million de déplacements sont effectués dans le quartier de la Part-Dieu.

- ➔ L'opérateur souhaite louer le bien à un prix supérieur au marché. Cependant, l'actif profite d'une excellente visibilité, situé à l'angle de la rue Paul Bert et d'une placette, situé tout proche des locaux de la Métropole de Lyon. L'activité est également idéale au vu du quartier, puisque le quartier est en grande partie composé de bureaux et des services de l'administration, activités qui consomment, notamment le midi.
- ➔ Avec un tel niveau de loyer, l'opérateur proposerait un taux de rendement à un potentiel acquéreur de l'ordre de 4,75 %, ce qui constitue un taux de rendement supérieur à la moyenne sectorielle, estimée à 3,5 % par CBRE.

Globalement, les marges des opérations permettent de venir baisser le prix de vente des biens, sans pour autant remettre en question la viabilité des opérations, qu'elles soient prises indépendamment ou dans leur ensemble.

### Stratégie de commercialisation

L'opérateur s'appuie sur son réseau interne qu'il a su développer au fil de ses nombreux autres projets afin de louer et commercialiser les actifs au mieux de leur valorisation.

### **Planning prévisionnel**



## Bilan de la promotion

### Bilans d'opérations

- **Paris 10 – Lafayette :**

Postes	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 140 000</b>	<b>12 715 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Loyers sur 1,25 an</b>	<b>71 250</b>	<b>838 €/m<sup>2</sup>/an</b>
Coût d'acquisition	750 000	9 494 €/m <sup>2</sup>
Frais notaires + hypothèque	37 500	
Frais d'acquisition (honoraires d'agence)	40 500	
Assurances	6 840	
Frais financiers	86 928	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>921 768</b>	<b>11 668 €/m<sup>2</sup></b>
Intérêts financiers	40 000	
<b>Coût de revient total</b>	<b>961 768</b>	<b>12 174 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette</b>	<b>249 482</b>	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	21%	

- **Paris 10 – Château d'Eau :**

Postes	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 200 000</b>	<b>15 584 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Loyers sur 1,25 an</b>	<b>75 000</b>	<b>974 €/m<sup>2</sup>/an</b>
Coût d'acquisition	650 000	11 017 €/m <sup>2</sup>
Frais notaires + hypothèque	26 000	
Evictions	150 000	
Frais d'acquisition (honoraires d'agence)	39 000	
Assurances	7 200	
Frais financiers	48 534	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>920 734</b>	<b>15 606 €/m<sup>2</sup></b>
Intérêts financiers	50 000	
<b>Coût de revient total</b>	<b>970 734</b>	<b>16 453 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette</b>	<b>304 266</b>	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	24%	

- **Paris 18 – Eugène Sue :**

Postes	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 160 000</b>	<b>12 889 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Loyers sur 1 an</b>	<b>72 500</b>	<b>806 €/m<sup>2</sup>/an</b>
Coût d'acquisition	750 000	9 375 €/m <sup>2</sup>
Frais notaires + hypothèque	30 000	
Frais d'acquisition (honoraires d'agence)	45 000	
Assurances	6 960	
Frais financiers	56 112	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>888 072</b>	<b>11 101 €/m<sup>2</sup></b>
Intérêts financiers	58 000	
<b>Coût de revient total</b>	<b>946 072</b>	<b>11 826 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette</b>	<b>286 428</b>	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	23%	

- **Lyon 3 – Paul Bert :**

Postes	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>505 263</b>	<b>13 412 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Loyers sur 1 an</b>	<b>42 000</b>	<b>667 €/m<sup>2</sup>/an</b>
Coût d'acquisition	202 400	3 213 €/m <sup>2</sup>
Frais notaires	7 200	
Frais eviction	140 000	
Assurances	1 516	
Frais financiers	15 120	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>366 236</b>	<b>5 813 €/m<sup>2</sup></b>
Intérêts financiers	42 000	
<b>Coût de revient total</b>	<b>408 236</b>	<b>6 480 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette</b>	<b>139 027</b>	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	25%	

- **Bilan des opérations groupées :**

Postes	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>4 005 263</b>	<b>12 715 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Loyers sur 1 an</b>	<b>260 750</b>	<b>828 €/m<sup>2</sup>/an</b>
Coût d'acquisition	2 352 400	7 468 €/m <sup>2</sup>
Frais notaires + hypothèque	100 700	
Frais d'acquisition (honoraires d'agence)	264 500	
Assurances	22 516	
Frais financiers	206 694	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>2 946 810</b>	<b>9 355 €/m<sup>2</sup></b>
Intérêts financiers	190 000	
<b>Coût de revient total</b>	<b>3 136 810</b>	<b>9 958 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette</b>	<b>1 129 203</b>	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	26%	

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 (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	256 810 €	9%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	1 000 000 €	34%
		Crédit d'accompagnement Banque Palatine :	1 690 000 €	57%
<b>Total besoins</b>	<b>2 946 810 €</b>	<b>Total ressources</b>	<b>2 946 810 €</b>	<b>100%</b>

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

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	EUROS (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	22/07/2022
Date de remboursement	22/07/2024
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 14 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 15 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 12 du Contrat obligataire

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

A. Droit applicable

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

B. Litige

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

#### C. Information aux obligataires

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

## **Annexes**

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour les exercices 2021

**Commercial Investment Group Paris (CIG DEVELOPMENT) –  
Immatriculée au RCS de Strasbourg  
n° 901 426 585 - SASU au capital de 10 000 €  
38 avenue des Vosges, 67000 Strasbourg**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE  
D'UN MONTANT DE 1 000 000 EUROS  
COMPOSE DE 1 000 000 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](http://www.raizers.com) ayant précédé l'accès au présent document.*

*La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 à L.621-8-2 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 Commercial Investment Group Paris (CIG DEVELOPMENT), société par actions simplifiée à associé unique dont le siège social est situé au 38 avenue des Vosges, 67000 Strasbourg et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Strasbourg sous le numéro 901 426 585, 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 : « 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 utilisés pour le financement des fonds propres liés à l'acquisition de 4 locaux commerciaux destinés à être revendus. L'opération est nommée « Faubourg Saint-Antoine », et est située au 237 rue Lafayette Paris 10 ; 143 Rue Paul Bert Lyon 3 ; 8 rue Eugène Sue Paris 18 ; 63 rue du château d'eau Paris 10 (l'« **L'Opération** »).

Les 4 locaux commerciaux sont décrits ci-dessous :

- Paris 10 – Lafayette : Local commercial vacant de 85 m<sup>2</sup> (70 m<sup>2</sup> de surface RDC ; 15 m<sup>2</sup> en R-1, pondérés à 40 %).
- Paris 10 – Château d'Eau : Local commercial de 60 m<sup>2</sup> + 35 m<sup>2</sup> de surface annexe (58 m<sup>2</sup> en RDC, 18,38 m<sup>2</sup> en sous-sol et 18,32 m<sup>2</sup> en R+1). Local vacant en décembre 2022.

- Paris 18 – Eugène Sue : Local commercial de 106,95m<sup>2</sup> (80,90 m<sup>2</sup> en RDC ; 27,7 m<sup>2</sup> en sous-sol). Local vacant en juillet 2022. Actuellement, restauration sans évacuation. Evacuation possible pour revaloriser le loyer.
- Lyon 3 – Paul Bert : Local commercial de 60 m<sup>2</sup>. Local loué par une enseigne de restauration.

#### 4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal d'un million d'euros (1 000 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par un million (1 000 000) d'obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'article 12 du Contrat (les « **Obligations** »).

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

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

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

#### 5 FORME DES OBLIGATIONS

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

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

#### 6 PRIX D'EMISSION

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

#### 7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

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

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 8 septembre 2021 conclu entre d'une part LA FINANCIERE H, qui détient 95 % de Commercial Investment Group Paris 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 (1 000 000) d'Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 22/07/2022 au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

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

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> servi » :

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 22/07/2022 (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 ans après la Date d'Emission (la « **Date d'échéance** »), chaque Obligation aura été remboursée.

### **9.2 Option offerte à l'Emetteur**

A la Date d'échéance, il est entendu entre les Parties que l'Emetteur pourra, sous réserve d'en informer au préalable Raizers quarante-cinq (45) jours à l'avance par courriel avec accusé de réception, demander un décalage de la Date d'échéance initialement prévue de six (6) mois ; ces six (6) mois pouvant être prolongés à nouveau de six (6) mois maximum.

Il est précisé que : i) chacun des décalages doit être justifié par de bonnes raisons (retard de travaux, non-obtention d'autorisations administratives, retard de commercialisation, etc.) et ii) l'Emetteur doit obtenir l'accord écrit préalable 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 12

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 en Article 12 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'échéance initiale), le Taux d'Intérêt sera majoré d'une pénalité de retard de trois pourcents (3%), tel que prévu en Article 13 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**

LA FINANCIERE H, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 2 056 510 euros, dont le siège social est situé au 38 avenue des Vosges - 67000 Strasbourg, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Strasbourg sous le numéro 837 863 810, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

## **12 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.

### 13 INTERETS DE RETARD

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

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

### 14 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.

### 15 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'Échéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant de Remboursement Volontaire.

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** »).

#### 15.1 Remboursement anticipé total

En cas de remboursement de la totalité des Obligations, 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.

*Pour un emprunt de 24 mois au taux de 10% annuel avec un Taux d'Intérêt Minimum de 5%.*

**Exemple 1 (Remboursement Total)** : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'Emetteur 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 appliquera dans cette hypothèse le Taux d'Intérêt Minimum de 5%.**

**Exemple 2 (Remboursement Total)** : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'Emetteur 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 fera bien sur la base d'un taux de 7,5%.**

#### 15.2 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 12 du Contrat.

Si l'Emetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'échéance, l'article 15.1 s'appliquera en cette hypothèse.

**Exemple 3 (Remboursement 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'Emetteur souhaite rembourser une 1<sup>ère</sup> tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 3 mois :**
  - o L'Emetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€) ; ces obligations seront annulées.
  - o Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 2,5% :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 3/12 \text{ mois} = 2,5\%$ .
  - o 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 € :  $5\% \times 100\,000\text{€} = 5\,000\text{€}$ .
  - o Ces intérêts seront payés au 12<sup>ème</sup> mois.
  - o Les 200 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
  
- **Si l'Emetteur souhaite rembourser une 2<sup>ème</sup> tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 9 mois :**
  - o L'Emetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€), ces obligations seront donc annulées.
  - o Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 7,5% :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$ .
  - o 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 € :  $7,5\% \times 100\,000\text{€} = 7\,500\text{€}$ .
  - o Ces intérêts seront payés au 12<sup>ème</sup> mois.
  - o Les 100 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
  
- **Au bout de 12 mois, l'Emetteur devra payer les montants d'intérêts suivants :**
  - o Au titre de la 1<sup>ère</sup> tranche : 5 000€
  - o Au titre de la 2<sup>ème</sup> tranche : 7 500€
  - o 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'Emetteur 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€ :  $100\,000\text{€} + 10\,000\text{€} = 110\,000\text{€}$ .**

## **16 REMBOURSEMENT AUTOMATIQUE D'OBLIGATIONS**

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

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

La vente de chaque lot enclenchera un remboursement automatique anticipé partiel ou total de l'Emprunt Obligataire correspondant au montant de la vente arrondi à l'euro près inférieur jusqu'au remboursement complet du capital et des intérêts dus. Il est précisé que le montant des intérêts ne peut être inférieur à l'équivalent du montant des intérêts courus à la date de survenance de la vente au Taux d'Intérêt Minimum.

Les modalités de calcul du taux et du montant des intérêts en cas de vente d'un des lots sont identiques à celles énoncées en article 17.

## **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 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 au titre de 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 :
  - conditions particulières de remboursement anticipé à ajouter ici ;
  - 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 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 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 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 agissant pour le compte de la Masse pourra réitérer cette mise en demeure puis introduire une action en justice devant les tribunaux compétents.

En cas de mise en œuvre d'une procédure de recouvrement par le Représentant, les frais liés à cette procédure (notamment les frais de conseil) seront avancés par le Représentant et facturés à l'Emetteur. Le Contrat de prestation de services contient une clause pénale qui précise la pénalité qui pourra être exigée par Raizers en cas :

- i) d'envoi d'une ou de plusieurs mises en demeure à l'encontre de l'Emetteur (et de ses éventuels garants),
- ii) de mise en œuvre d'une procédure contentieuse de recouvrement par Raizers à l'encontre de l'Emetteur.

## **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 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libèreront l'Emetteur, 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**

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.

## **21 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR**

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

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

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

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

En tout état de cause, 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.

## 22 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.

### 22.1 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.

### 22.2 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.

### 22.3 Pouvoirs du Représentant

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

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

- A la durée de la souscription (Article 8) ;
- A la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- Aux garanties (Articles 11).
- Aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 12 et 13).

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.

#### **22.4 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.

#### **22.5 Pouvoirs des assemblées générales**

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

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

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

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

#### **22.6 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.

#### **22.7 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.

## **22.8 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 maitre 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.

## **22.9 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.

## **22.10 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 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.

## **23 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.

## **24 DECLARATIONS ET GARANTIES**

### **24.1 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.

## **24.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur**

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

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

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

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

## **25 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 :**

Commercial Investment Group Paris (CIG DEVELOPMENT)  
38 avenue des Vosges

67000 Strasbourg

- **Pour Raizers :**

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

## **26 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.

## **27 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.

## **28 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.

## **29 INFORMATIQUE ET LIBERTE**

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

***[Suite la page de signatures]***

Signé électroniquement,

Signé par Jacob HAZAN  
Le 12/07/2022

Signed with  
**universign**



Signé par Grégoire Linder  
Le 12/07/2022

Signed with  
**universign**



---

**Commercial Investment Group Paris (CIG Paris)**

Représentée par : Jacob HAZAN

Titre : Président

---

**RAIZERS**

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

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

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

### **PROCURATION**

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

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

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

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

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

Désignation de l'entreprise : <b>SASU COMMERCIAL INVESTMENT GROUP PARIS</b>		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * <input type="text" value="6"/>					
Adresse de l'entreprise : <b>38 avenue des Vosges</b>		Durée de l'exercice précédent * <input type="text"/>					
Numéro SIRET * <input type="text" value="9 0 1 4 2 6 5 8 5 0 0 0 1 3"/>		Néant <input type="checkbox"/> *					
		Exercice N, clos le, <b>31122021</b>					
		N-1					
		Brut 1					
		Amortissements, provisions 2					
		Net 3					
		Net 4					
Capital souscrit non appelé (I)		AA					
ACTIF IMMOBILISE *	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 FINANCIERES (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	15	15	
		Prêts	BF	BG			
	Autres immobilisations financières *	BH	BI				
	<b>TOTAL (II)</b>		BJ	BK	<b>15</b>	<b>15</b>	
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	2 927 497	2 927 497	
	CREANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW			
		Clients et comptes rattachés (3) *	BX	BY			
		Autres créances (3)	BZ	CA	477 282	477 282	
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC			
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD	CE			
	Disponibilités	CF	CG	31 476	31 476		
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3) *	CH	CI				
	<b>TOTAL (III)</b>	CJ	CK	<b>3 436 255</b>	<b>3 436 255</b>		
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW					
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM					
	Ecart de conversion actif * (VI)	CN					
<b>TOTAL GENERAL (I à VI)</b>		CO	IA	<b>3 436 270</b>	<b>3 436 270</b>		
Renvois : (1) Dont droit au bail:		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP	(3) Part à plus d'un an :	CR		
Clause de réserve de propriété : *	Immobilisations :	Stocks :		Créances :			

Désignation de l'entreprise		SASU COMMERCIAL INVESTMENT GROUP		Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N		Exercice N-1	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé : .....10.000..... )	DA	10 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB			
	Ecarts de réévaluation (2) * (dont écart d'équivalence <input type="text" value="EK"/> )	DC			
	Réserve légale (3)	DD			
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE			
	Réserves réglementées (3) * (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <input type="text" value="B1"/> )	DF			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* <input type="text" value="EJ"/> )	DG			
	Report à nouveau	DH			
	<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	DI	<b>181 061</b>		
	Subventions d'investissement	DJ			
	Provisions réglementées *	DK			
	<b>TOTAL (I)</b>	DL	<b>191 061</b>		
	<b>Autres fonds propres</b>	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées		DN			
<b>TOTAL (II)</b>		DO			
<b>Provisions pour risques et charges</b>	Provisions pour risques	DP			
	Provisions pour charges	DQ			
	<b>TOTAL (III)</b>	DR			
<b>DETTES (4)</b>	Emprunts obligataires convertibles	DS			
	Autres emprunts obligataires	DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	2 289 906		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <input type="text" value="EI"/> 730 000 )	DV	731 220		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	8 057		
	Dettes fiscales et sociales	DY	67 899		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ			
	Autres dettes	EA	148 128		
Compte régul.	EB				
	<b>TOTAL (IV)</b>	EC	<b>3 245 209</b>		
	Ecarts de conversion passif * <b>(V)</b>	ED			
	<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	EE	<b>3 436 270</b>		
<b>RENVois</b>	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B			
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Ecart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C			
		1D			
		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	224 084			
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	2 289 906			

		Désignation de l'entreprise : <b>SASU COMMERCIAL INVESTMENT GROUP</b>			Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N			Exercice (N-1)	
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA	250 000	FB	FC	250 000
	Production vendue $\left\{ \begin{array}{l} \text{biens}^* \\ \text{services}^* \end{array} \right.$	FD		FE	FF	
		FG	14 489	FH	FI	14 489
		FJ	<b>264 489</b>	FK	FL	<b>264 489</b>
	Production stockée *			FM		
	Production immobilisée *			FN		
	Subventions d'exploitation			FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges * (9)			FP		
	Autres produits (1) (11)			FQ		
	<b>Total des produits d'exploitation (2) (I)</b>				FR	<b>264 489</b>
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *			FS	2 927 497	
	Variation de stock (marchandises) *			FT	(2 927 497)	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *			FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *			FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *			FW	18 283	
	Impôts, taxes et versements assimilés *			FX		
	Salaires et traitements *			FY		
	Charges sociales (10)			FZ		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations $\left\{ \begin{array}{l} - \text{dotations aux amortissements}^* \\ - \text{dotations aux provisions} \end{array} \right.$			GA	
					GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *			GC	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions			GD	
	Autres charges (12)			GE		
	<b>Total des charges d'exploitation (4) (II)</b>				GF	<b>18 283</b>
<b>1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>				GG	<b>246 206</b>	
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	153	
	Reprises sur provisions et transferts de charges			GM		
	Différences positives de change			GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GO		
	<b>Total des produits financiers (V)</b>			GP	<b>153</b>	
CHARGES FINANCIERS	Dotations financières aux amortissements et provisions *			GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR	17	
	Différences négatives de change			GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT		
<b>Total des charges financières (VI)</b>				GU	<b>17</b>	
<b>2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>				GV	<b>135</b>	
<b>3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>				GW	<b>246 341</b>	

Désignation de l'entreprise <b>SASU COMMERCIAL INVESTMENT GROUP</b>		Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N	Exercice N-1
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
	<b>Total des produits exceptionnels (7) (VII)</b>	HD	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	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	
	<b>Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)</b>	HH	
<b>4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>		HI	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	(IX)	HJ	
Impôts sur les bénéfices *	(X)	HK	65 280
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>		HL	<b>264 641</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>		HM	<b>83 580</b>
<b>5 - BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)</b>		HN	<b>181 061</b>
<b>RENVois</b>	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
	(2) Dont { produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HY	
		IG	
	(3) Dont { - Crédit-bail mobilier * - Crédit-bail immobilier	HP	
		HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ	
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX	
	(6ter) Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies) Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RC	
		RD	
	(9) Dont transferts de charges	A1	
	(10) Dont cotisations personnelles (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 sociales 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 cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.