

## **NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR 2A PROMOTION**

**Le présent document reçoit l'approbation totale de 2A Promotion**

**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)**

**16/08/2022**

**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.**

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

### **A. Risques liés à l'émetteur**

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

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

L'Emetteur est exposé au risque à la situation sanitaire et géopolitique actuelle. La situation sanitaire et géopolitique actuelle peut impacter les travaux ainsi que la commercialisation.

L'Emetteur est exposé au risque lié au prix de vente. Les prix de vente fixés sont supérieurs au prix de marché mais validés par la commercialisation de 93 % du programme.

L'Emetteur est exposé au risque lié à l'apport en fonds propres de l'opérateur. L'apport en fonds propres de l'opérateur est limité à 4 % du coût global de l'opération, soit 200 000 €. En cas de perte, cela peut impacter le remboursement de l'emprunt.

### **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 592 500 €. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

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

### **A. L'identité de l'émetteur**

#### 1. Données concernant l'émetteur

2A PROMOTION est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 2 rue Lory-les-Bas, Immeuble Horizon, 7<sup>ème</sup> étage, 97490 Sainte-Clotilde et immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés de Saint-Denis-de-la-Réunion sous le numéro 918 179 201.

#### 2. Activité de l'Emetteur

2A PROMOTION est spécialisée dans la gestion de fonds. Elle a pour objet social en France et à l'étranger :

- la prise de participation et d'intérêts et leur gestion dans des sociétés d'activité immobilière notamment des sociétés civiles de construction vente (SCCV), ainsi que dans tous types de sociétés dont l'objet social est directement ou indirectement lié à la pratique de cette activité la réalisation de toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :
  - L'aménagement foncier et la construction de logements, commerces, locaux professionnels, entrepôts. etc.
  - La création, l'acquisition, la location, la prise en location gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements fonds de commerce, usines, ateliers se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus
  - La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
  - La participation directe ou indirecte de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.
- Plus généralement, toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

#### 3. Actionnariat

##### Actionnaires :

50 % détenu par JCA PROMOTION, elle-même représentée par Jean-Claude ANDRE.

50 % détenu par SECODIS, elle-même représentée par André LEDEVEZE.

#### 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 : Jean-Claude ANDRE

Directeur Général : André LADEVEZE

### 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 2A PROMOTION.

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

#### 1. Comptes annuels

La société a été créée en juillet 2022. Elle arrêtera ses comptes au 31 décembre 2023.

#### 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 30 août 2022 ses capitaux propres s'élèvent à 1 000 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement est nul.

#### 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	790 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	592 500 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	16/08/2022
Date de fermeture de l'Offre	30/08/2022
Date d'émission prévue des obligations	30/08/2022
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 790 000 €. 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 30 juin 2022 conclu entre d'une part Secodis, société-mère de l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux sept cent quatre-vingt-dix mille (790 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 30/08/2022 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 30/08/2022.

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 août 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 Kairos est réalisée par **André Ladeveze** et **Jean-Claude André** via leur structure **2A PROMOTION**. Les opérateurs disposent d'une solide expérience dans l'immobilier, autant sur la promotion que la commercialisation. Ils opèrent tous les deux à La Réunion depuis plus de 30 ans et ont déjà réalisé plus de 50 opérations, ensemble ou séparément.

L'opération est située sur la commune du Tampon, au [121 rue du général Ailleret](#). Kairos est une résidence étudiante de 49 lots située en face de l'université du Tampon.

L'opération est **commercialisée à 93 %**, la déclaration d'ouverture du chantier a été déposée en mai 2022 et le terrassement a débuté. La livraison de l'opération est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

Les opérateurs rachètent les parts de la SCCV Kairos (détenant déjà le foncier et ayant réalisé quelques travaux). Le projet avait été entrepris par un promoteur ayant deux autres opérations plus importantes en cours et devant céder le projet avant sa réalisation.

**Raizers est sollicitée pour financer le rachat du projet.** L'emprunt est garanti par les **deux cautions personnelles notariées** des opérateurs et les **Garanties à Première Demande** de la SAS PRMI, filiale de la SARL SECODIS, détenue par André Ladeveze et de la SCCV Kairos.

##### Emplacement

L'opération est située sur la commune du Tampon, dans le sud-ouest de l'île de La Réunion. La ville est la 4<sup>ème</sup> la plus peuplée de l'île, soit près de 80 000 habitants et offre 460 commerces de proximité.

La résidence est située à 2 min à pied du campus de l'université du Tampon. Le campus du Tampon est le deuxième de l'île après Saint-Denis pour une superficie de 19 000 m<sup>2</sup>. L'université de La Réunion, tous sites confondus, comptait près de 19 000 étudiants en 2021.

##### Zoom sur le programme

L'opération comprend la réalisation de 49 logements étudiants de type studio sur cinq niveaux, ainsi qu'un sous-sol et un Rez-de-chaussée de 24 places de stationnement. Chaque appartement sera équipé d'une kitchenette et de placards.

Lot n°	Niveau	Typologie	m <sup>2</sup>	Varangue	Prix/m <sup>2</sup>	Prix de vente	Etat de commercialisation
1	1er étage	Studio	29	5,5	3 937	145 680	RESERVE *
2	1er étage	Studio	21	2,3	4 766	112 000	RESERVE
3	1er étage	Studio	21	2,3	4 426	112 000	RESERVE
4	1er étage	Studio	21	2,3	5 106	120 000	RESERVE *
5	1er étage	Studio	21	2,3	5 052	118 720	RESERVE
6	1er étage	Studio	21	2,3	4 766	112 000	RESERVE
7	1er étage	Studio	21	4,2	4 449	113 000	RESERVE
8	1er étage	Studio	21	4,2	4 685	119 000	RESERVE
9	1er étage	Studio	21	4,2	4 449	113 000	RESERVE
10	1er étage	Studio	22	5,45	4 230	114 000	RESERVE
11	2ème étage	Studio	29	5,5	3 894	143 500	RESERVE *

12	2ème étage	Studio	21	4,2	4 469	113 500	RESERVE
13	2ème étage	Studio	21	4,2	4 469	113 500	RESERVE
14	2ème étage	Studio	21	4,2	4 469	113 500	RESERVE
15	2ème étage	Studio	21	4,2	4 497	122 220	RESERVE *
16	2ème étage	Studio	21	4,2	4 497	122 220	RESERVE *
17	2ème étage	Studio	21	4,2	4 497	122 220	RESERVE *
18	2ème étage	Studio	21	4,2	4 469	113 500	RESERVE
19	2ème étage	Studio	21	4,2	4 469	113 500	
20	2ème étage	Studio	22	5,45	4 174	112 500	RESERVE
21	3ème étage	Studio	29	5,5	3 966	138 000	
22	3ème étage	Studio	21	4,2	4 488	114 000	RESERVE
23	3ème étage	Studio	21	4,2	4 488	114 000	RESERVE
24	3ème étage	Studio	21	4,2	4 488	114 000	RESERVE
25	3ème étage	Studio	21	4,2	4 409	120 000	RESERVE *
26	3ème étage	Studio	21	4,2	4 409	120 000	RESERVE *
27	3ème étage	Studio	21	4,2	4 094	112 000	RESERVE
28	3ème étage	Studio	21	4,2	4 516	122 700	RESERVE *
29	3ème étage	Studio	21	4,2	4 488	114 000	RESERVE *
30	3ème étage	Studio	22	5,45	4 267	123 000	RESERVE *
31	4ème étage	Studio	29	5,5	3 980	138 500	
32	4ème étage	Studio	21	4,2	4 508	114 500	RESERVE
33	4ème étage	Studio	21	4,2	4 508	122 500	RESERVE *
34	4ème étage	Studio	21	4,2	4 508	114 500	RESERVE
35	4ème étage	Studio	21	4,2	4 469	113 500	RESERVE
36	4ème étage	Studio	21	4,2	4 508	122 500	RESERVE *
37	4ème étage	Studio	21	4,2	4 823	122 500	RESERVE
38	4ème étage	Studio	21	4,2	4 508	114 500	RESERVE
39	4ème étage	Studio	21	4,2	4 528	123 000	RESERVE *
40	4ème étage	Studio	22	5,45	4 212	113 500	RESERVE
41	5ème étage	Studio	29	5,5	3 994	139 000	RESERVE
42	5ème étage	Studio	21	4,2	4 528	115 000	RESERVE
43	5ème étage	Studio	21	4,2	4 528	115 000	RESERVE
44	5ème étage	Studio	21	4,2	4 606	125 000	RESERVE *
45	5ème étage	Studio	29	6,3	3 943	139 000	RESERVE
46	5ème étage	Studio	22	2,6	4 600	123 000	RESERVE *
47	5ème étage	Studio	29	6,3	3 943	139 000	RESERVE
48	5ème étage	Studio	21	4,2	4 449	113 000	RESERVE
49	5ème étage	Studio	22	5,4	4 238	122 000	RESERVE *
<b>TOTAL</b>			<b>1 098</b>	<b>212</b>	<b>4 424</b>	<b>5 890 760</b>	

\* Prix incluant une place de parking à 8 000 € TTC.

Des dépôts de garantie de 1 500 € ont été déposés par les acquéreurs.

### Travaux et prestataires

#### Travaux :

La déclaration d'ouverture du chantier a été déposée le 16 mai 2022.

Les travaux de démolition, nettoyage et premiers terrassements ont été effectués. La fin des terrassements et la sécurisation du terrain sont prévues d'ici fin juillet 2022.

Le marché de Gros-Œuvre – VRD et Charpente-Couverture va être confié à [l'entreprise CTA](#), très active sur le département de la Réunion et sur Mayotte et dont le dirigeant est Jean-François OZBOLT. La société, créée en 2006, réalisait 4,9 millions de chiffre d'affaires en 2020.

L'opérateur a budgété un coût de 2911 € HT/m<sup>2</sup>.

Numéro de lot	Type	Entreprises	Montant HT	Montant TTC
1	Voirie et réseaux	VRDTP & CTA	54 715	59 366
2	Gros-œuvre	CTA	1 620 000	1757 700
3	Charpente Couverture	DCR	104 264	113 127
4	Cloisons et faux plafonds	COLIENT	60 334	65 462
5	Revêtements durs	SROI	122 707	133 137
6	Menuiserie Alu	ALUCOLOR	138 857	150 660
7	Menuiserie Bois	HUBERT	90 672	98 380
8	Métallerie	ALUCOLOR	123 303	133 784
9	Plomberie et sanitaire, ventilation	STSO	202 589	219 810
10	Eau chaude Solaire	GAIA	98 000	106 330
11	Electricité	EPR	259 051	281 070
12	Peinture	PR	127 273	138 092
13	Etanchéité	MEP	85 631	92 910
14	Ascenseur	BIR	14 252	15 463
		SCHINDLER	36 000	39 060
			<b>3 137 649</b>	<b>3 404 349</b>

#### Zoom sur les prestataires :

Le maître d'œuvre de conception de l'opération est Bertrand FONTAINE, architecte.

Le maître d'œuvre d'exécution de l'opération est [SARL SCTO](#), représenté par son dirigeant, Monsieur Jean-Paul ORBAN. L'opérateur a déjà réalisé plusieurs missions avec cet intervenant.




#### **Prix de marché**

Les prix de vente fixés par l'opérateur sont cohérents avec les prix des biens comparables à vendre à proximité.

Le prix de vente moyen d'une résidence étudiante située à proximité est de 5901 €/m<sup>2</sup>, largement supérieur au prix de vente moyen de l'opération.

De plus, le taux de commercialisation de 93 % valide le prix de vente fixé.

#### Biens à vendre à proximité :

Photo	Description	
	<a href="#">Annonce</a>	Type : Appartement Nb pièces : 1 Surface : 21 m <sup>2</sup> Prix : 123 925 € Prix en €/m <sup>2</sup> : 5 901 €/m <sup>2</sup>
	<a href="#">Annonce</a>	Type : Appartement Nb pièces : 2 Surface : 52 m <sup>2</sup> Prix : 208 000 € Prix en €/m <sup>2</sup> : 3 965 €/m <sup>2</sup>
	<a href="#">Annonce</a>	Type : Appartement Nb pièces : T2 à T4 Surface : 40 à 75 m <sup>2</sup> Prix : 228 à 410 k€ Prix en €/m <sup>2</sup> : 5 491 €/m <sup>2</sup>
	<b>PRIX MOYEN</b>	<b>5 119 €/m<sup>2</sup></b>

### Stratégie de commercialisation

La commercialisation a été assurée à 80 % par une filiale de SECODIS, la SAS PRMI et à 20 % par un mandataire externe. Le coût est de 8 % HT du prix de vente TTC.

### Niveau de commercialisation :

- 94 % des lots ;
- 93 % du chiffre d'affaires (dont 48 % ont déjà reçu leur offre de prêt)

### Planning prévisionnel



### Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>5 429 272</b>	<b>461 488</b>	<b>5 890 760</b>	<b>4 424 €/m<sup>2</sup></b>
Coût d'acquisition du projet	777 410		777 410	Incluant le foncier et le permis
Frais liés au foncier	83 480	3 611	87 091	
Travaux	3 195 000	271 575	3 466 575	2911 € HT/m <sup>2</sup> , dont 1 % d'aléas
Honoraires techniques	146 279	12 434	158 713	
Frais financiers, frais divers et assurance	192 016	6 630	198 646	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>4 394 185</b>	<b>294 250</b>	<b>4 688 435</b>	<b>4 272 €/m<sup>2</sup></b>
Honoraires commercialisation	437 000	37 145	474 145	8%, dont 80 % est assurée par PRMI
Intérêts financiers	158 000		158 000	10 %/an
<b>Coût de revient total</b>	<b>4 989 185</b>	<b>331 395</b>	<b>5 320 580</b>	<b>4 848 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette</b>	<b>440 087</b>	<b>130 094</b>	<b>570 180</b>	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	8%			
<b>Marge nette incluant les honoraires de commercialisation de PRMI</b>	<b>789 687</b>			
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	15%			

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

Besoins	Ressources		
<b>Prix de revient à l'acquisition TTC</b>	Apport en fonds propres opérateur	200 000 €	4%
	Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	790 000 €	17%
	Appel de fonds VEFA	3 698 435 €	79%



<b>Total besoins</b>	<b>4 688 435 €</b>	<b>Total ressources</b>	<b>4 688 435 €</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	Euro (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	24 mois
Date de remboursement	30/08/2024
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 15 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 16 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 13 du Contrat obligataire

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

##### A. Droit applicable

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

##### B. Litige

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

##### C. Information aux obligataires

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

## **Annexe**

### 1. Contrat obligataire

**2A PROMOTION – Immatriculée au RCS de Saint-Denis-de-la-Réunion  
N° 918 179 201  
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 €  
2 rue Lory-les-Bas, Immeuble Horizon, 7ème étage, 97490 Sainte-Clotilde**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE  
D'UN MONTANT DE 790 000 EUROS  
COMPOSE DE 790 000 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 2A PROMOTION, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 2 rue Lory-les-Bas, Immeuble Horizon, 7ème étage, 97490 Sainte-Clotilde et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Denis-de-la-Réunion sous le numéro 918 179 201, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

**2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS**

L'Emetteur est spécialisé dans la promotion immobilière 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 du rachat des comptes courants d'associés et des parts de la SCCV Kairos, immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés de Saint-Denis-de-la Réunion sous le numéro 889 752 283 (l'« **l'Opération** »). La SCCV Kairos détient un foncier cadastré BW220 ainsi qu'un projet de promotion immobilière d'une résidence étudiante de 49 lots. L'Opération est nommée « Kairos », et est située au 121 rue du général Ailleret 97430 Le Tampon.

#### 4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de sept cent quatre-vingt-dix mille euros (790 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par sept cent quatre-vingt-dix mille (790 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'article 13 du Contrat (les « **Obligations** »).

L'Emprunt Obligataire est régi par 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 30 juin 2022 conclu entre d'une part Secodis, société-mère de 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 sept cent quatre-vingt-dix mille (790 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 30/08/2022 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 30/08/2022 (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'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 13 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 13 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 14 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 bénéficiaire pari-passu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.

## 11 GARANTIE A PREMIERE DEMANDE ET CAUTIONS PERSONNELLES NOTARIEES

Paris Réunion Montpellier Immobilier (PRMI), société par actions simplifiée au capital de 80 000 euros, dont le siège social est situé au 17 rue de la bourdonnais 97400 Saint-Denis, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Denis-de-la-Réunion sous le numéro 324 864 701, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

Monsieur André LADEVEZE, né le 5 septembre 1956, résidant à la Résidence Le Saint James app 17 1 route de Montgaillard 97400 Saint-Denis, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle notariée.

ET

Monsieur Jean-Claude ANDRE, né le 27 octobre 1950, résidant à la Résidence Le Rocher app 27, 78 allée des topazes 97400 Saint-Denis, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle notariée.

ET

SCCV Kairos, société civile de construction vente au capital de 500 euros, dont le siège social est situé au 50 route de boucan Canot Saint Gilles-les-Bains, 97434 Saint-Paul, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Denis-de-la-Réunion sous le numéro 889 752 283, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

## 12 CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- Réception des cautions personnelles notariées signées de Messieurs André LADEVEZE et Jean-Claude ANDRE

## 13 INTÉRÊTS

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

$$Mv = Mi \times Tx$$

Mv : Montant à verser

Mi : Montant toujours investi

$T_x$  : Taux d'intérêt annuel

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

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

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

## 14 INTERETS DE RETARD

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

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

## 15 REMBOURSEMENT

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

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

## 16 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

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.

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** »).

### 16.1 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'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 appliquera dans cette hypothèse le Taux d'Intérêt Minimum de 5%.**

**Exemple 2 (Remboursement 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 fera bien sur la base d'un taux de 7,5%.**

## **16.2 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 13 du Contrat.

Si l'Emetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'échéance, l'article 16.1 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€ x 10% = 10 000€.

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

## **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 16 :

- 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 :
  - L'opérateur n'a pas transmis sous deux mois l'attestation de non-recours et non retrait contre le transfert du permis de construire à la SCCV Kairos ;
  - L'opérateur n'a pas transmis la Garantie à Première Demande signée de la SCCV Kairos le jour suivant l'acquisition des parts de ladite société ;
  - 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 :

- 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) ;
- 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 ;
- 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.

## **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'Émetteur, le cas échéant, de toutes obligations relatives à ces paiements. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

## **20 REGIME FISCAL**

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'Émetteur peut être conditionnée par une décision de la collectivité des associés ou actionnaires de la société émettrice, ou par une décision de l'associé unique de ladite société.

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

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

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

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

## **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'Émetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- Les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Émetteur ; et

- Les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles 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 13 et 14).

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

## **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 :**  
2A PROMOTION  
2 rue Lory-les-Bas, Immeuble Horizon, 7ème étage,  
97490 Sainte-Clotilde
- **Pour Raizers :**  
Raizers  
16, rue Fourcroy  
75017 Paris  
A l'attention de : Grégoire LINDER  
Courriels : 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 Jean-Claude ANDRE  
Le 11/08/2022

Signed with  
**universign**



Signé par Grégoire LINDER  
Le 11/08/2022

Signed with  
**universign**



---

**2A PROMOTION**

Représentée par : Jean-Claude ANDRE

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 négociant, accepter et faire toutes modifications du Contrat relatives aux sujets suivants :

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

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

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