NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR SAS GAP LE SORBIER.

Le présent document reçoit l'approbation totale de SAS GAP LE SORBIER

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)

24 avril 2023

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 promotion immobilière de logements.

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. Les prix de vente de l'opération étant supérieurs aux prix pratiqués sur le marché immobilier de Gap ; en cas de difficulté de commercialisation, les opérateurs devront peut-être baisser les prix des lots.

L'Emetteur est exposé à la situation géopolitique actuelle pouvant impacter les travaux ainsi que la commercialisation.

L'Emetteur est exposé à la situation financière de l'émetteur. Actuellement, avant la levée de fonds, la société ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois.

B. Risques liés aux obligations

Les Obligations sont des instruments de dette qui comportent certains risques. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs consentent un prêt à l'émetteur, qui s'engage à payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la Date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'émetteur, les investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

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

C. Risques liés à l'Offre

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 75% de la levée. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

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

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

SAS Gap Le Sorbier, est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 7 Boulevard Charles de Gaulle 05000 Gap et enregistrée auprès du registre du commerce et de la société de Gap sous le numéro 917 943 920. Son site internet est le suivant : residence-gap-le-sorbier.fr.

2. Activité de l'Emetteur

SAS Gap Le Sorbier est spécialisé dans les opérations de promotion immobilière. Elle a pour objet social : Toutes opérations de promotion immobilière, acquisition de tout tènement immobilier, réhabilitation et construction de tout immeuble, édification sur un ou plusieurs tènements immobiliers d'immeubles à usage d'habitation privée ou en copropriété, exécution de tous travaux de viabilité, toute opération de lotissement.

3. Actionnariat

Actionnaires :

- 25 % par GM Promotion Immobilière, elle-même détenue à 50/50 par Gilles GOBBA et Michèle GOBBA ;
- 25% par S Immobilier, elle-même détenue à 100% par Rémi SIMONNOT ;
- 25% par B.E Invest, elle-même représentée par Emmanuel BERTRAND ;
- 25% par PR Immo, elle-même détenue à 100% par Philippe ROTH.

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 : GM Promotion Immobilière
Directeur Général : S Immobilier

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 SAS GAP LE SORBIER.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

La société a été créée le 28 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 n'est pas 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 21 avril 2023 ses capitaux propres s'élèvent à 1.000 euros.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 0 euro.

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

C. Identité de l'offreur

La société Raizers est une société par actions simplifiée de droit français, dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 RCS PARIS. Le site internet de l'Offreur est le suivant : www.raizers.com

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

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	750 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	563 000€
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	24/04/2023
Date de fermeture de l'Offre	03/05/2023
Date d'émission prévue des obligations	03/05/2023
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 750 000 €. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

3. Modalités de souscription et de paiement

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

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

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la Période de Souscription (tel que ce terme est défini ci-dessous) et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur.

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 21 mars 2023 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif à l'Emprunt Obligataire.

La souscription aux sept cent cinquante mille (750 000) Obligations pourra être ouverte à compter de la date de signature du Contrat (incluse) jusqu'à la Date d'Emission (tel que ce terme est défini ci-dessous) (incluse) au plus tard.

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

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

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 03/05/2023.

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 03 mai 2023.

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

Le Sorbier est une opération de promotion immobilière de création d'une nouvelle résidence de 38 logements (allant du T2 au T4 Duplex). Cette opération se situe au 14 Rte de Sainte-Marguerite à Gap (05000) (cadastre : CL 407) ; au sein même du parc « Les Vergers du Moulin ». A date, Le Sorbier est précommercialisé à hauteur de 45% en chiffre d'affaires et à 35% en volume. Les travaux, portant sur le gros œuvre ainsi que le second œuvre, devraient commencer en septembre.

« Le Sorbier » est une opération portée par quatre professionnels complémentaires :

- Emmanuel Bertrand, conseiller en gestion de patrimoine chargé de commercialiser les lots (Artémis Consult) et d'obtenir le financement adéquat pour l'opération Le Sorbier ;
- Philippe Roth, promoteur immobilier avec plus d'une vingtaine d'années d'expérience (Financière Petrus, Immobilière Faure, Acte Campus…) qui s'occupe du suivi juridique, de l'accompagnement technique ;
- Rémi Simonnot, un responsable de programmes dans l'un des plus gros promoteurs immobiliers (Bouygues Immobilier) qui s'occupe de la direction générale et de la maitrise d'ouvrage technique de l'opération ;
- Gilles Gobba, dirigeant une société familiale de construction et promotion, qui s'occupe de la Présidence de la société ainsi que de sa comptabilité

Raizers connaît bien ces opérateurs puisque la plateforme les a déjà accompagné sur d'autres opérations : Green Island par ACTE CAMPUS pour 500 000€, C2 Rives par Immobilière Faure pour 2 500 000 €, Résidence les Hortensias par Immobilière Faure pour 1.550.000 € et Le diamant des Veriaz pour 5.000.000 €. A date, toutes ces opérations sont remboursées sur notre plateforme.

Les opérateurs sollicitent Raizers afin d'obtenir le financement des fonds propres exigés par la Banque Crédit Agricole pour un montant de 750.000 euros. Afin de couvrir cette dette obligataire, une garantie à première demande sur chaque actionnaire de la société réalisant l'opération « Gap Le Sorbier SAS » sera prise d'un montant individuel de 900.000 € ainsi qu'une caution personnelle de 225.000 € sera donnée en garantie par chacun des opérateurs.

Emplacement

Gap est une ville offrant une diversité en termes de paysages puisque cette commune se situe à seulement 20 minutes du lac Serre-Ponçon, 20 minutes des premières stations de ski (Station de Laye) et 15 minutes de l'aérodrome de Tallard..

Le Sorbier est implanté à seulement quelques minutes à pied du centre-ville (8 min), des commerces (5 min), des écoles et crèches (5 min), ce programme a de quoi séduire les futurs acquéreurs. Les opérateurs ont donc choisi d'implanter leur nouvelle opération au sein de cette ville de 40 631 habitants compte tenu des nombreuses infrastructures offertes par Gap. En effet, le programme se situe à seulement 6 minutes en voiture de la gare SNCF et des premiers hôpitaux.

Zoom sur le programme

Le Sorbier est une résidence ouverte sur son environnement. Ce programme se situe sur la parcelle cadastrale suivante : CL numéro 407.

Implantée au sein même d'un parc clos et arboré de trois hectares, cette résidence propose toute sorte d'appartements allant du simple T2 au T4 Duplex, tous ouverts sur la nature luxuriante grâce à leur balcon ou, pour le plus chanceux, à leur terrasse.

Ce bâtiment composé de 38 logements : 11 appartements de type 2, 12 appartement de type 3 et 15 appartement de type 4 (dont trois duplex) est réparti sur sept niveaux. Au sous-sol, se trouvent 21 garages simples ainsi que 13

garages doubles en sous-sol et 14 caves. Les opérateurs prévoient également de créer des places de stationnement extérieures (au total : 28) ainsi qu'un local à vélo.

Si vous le souhaitez, vous pouvez retrouver ce programme en suivant ce lien.

Lot n°	Niveau	Typologie	m²	Annexes	Prix/m²	Prix de vente	Pré commercialisé
001	RDC	3	73,21	Balcon de 18 m² / 2 places de stationnement	3 295	241 200	non
002	RDC	3	65,20	Balcon de 18 m² / 1 place de stationnement / 1 Box	3 363	219 300	non
003	RDC	2	42,34	Terrasse de 23 m² / 1 place de stationnement /1 Box	3 651	154 600	Oui
004	RDC	4	73,99	Terrasse de 31 m² / 1 place de stationnement /1 Box	3 459	255 900	non
005	RDC	4	88,28	Terrasse de 29 m² / 1 place de stationnement /1 Box	3 456	305 100	non
101	1	3	67,38	Balcon de 13 m² / 1 place de stationnement /1 Box	3 943	265 700	non
102	1	3	65,26	Balcon de 13 m² / 1 place de stationnement /1 Box	3 860	251 900	non
103	1	2	42,34	Balcon de 15 m² / 1 place de stationnement	3 590	152 000	Oui
104	1	4	73,99	Balcon de 20 m² / 1 Box	3 745	277 100	non
105	1	4	74,39	Balcon de 20 m² / 1 Box double	3 921	291 700	non
106	1	2	42,23	Balcon de 15 m² / 1 place de stationnement / 1 Cave	3 758	158 700	Oui
201	2	3	67,38	Balcon de 13 m² / 1 place de stationnement /1 Box	3 973	267 700	non
202	2	3	65,26	Balcon de 13 m² / 1 place de stationnement /1 Box	3 891	253 900	non
203	2	2	42,34	Balcon de 16 m² / 1 place de stationnement	3 635	153 900	Oui
204	2	4	73,99	Balcon de 20 m² / 1 Box	3 868	286 200	non
205	2	4	74,39	Balcon de 20 m² / 1 Box double	3 948	293 700	non
206	2	2	42,23	Balcon de 16 m² / 1 Box	4 023	169 900	Oui
301	3	3	67,38	Balcon de 13 m² / 1 place de stationnement /1 Box	4 004	269 800	non
302	3	3	65,26	Balcon de 13 m² / 1 place de stationnement /1 Box	3 923	256 000	non

303	3	2	42,34	Balcon de 16 m² / 1 Box	3 975	168 300	Oui
304	3	4	73,99	Balcon de 20 m² / 1 Box double	3 895	288 200	non
305	3	4	74,39	Balcon de 20 m² / 1 Box double	4 015	298 700	Oui
306	3	2	42,23	Balcon de 16 m² / 1 Box	4 073	172 000	Oui
401	4	3	67,38	Balcon de 13 m² / 1 place de stationnement / 1 Box	4 032	271 700	Oui
402	4	3	65,26	Balcon de 13 m² / 1 place de stationnement / 1 Box	3 952	257 900	non
403	4	2	42,34	Balcon de 16 m² / 1 Box	3 943	166 960	Oui
404	4	4	73,99	Balcon de 20 m² / 1 Box double	3 936	291 200	Oui
405	4	4	74,39	Balcon de 17 m² / 1 Box double	4 003	297 800	non
406	4	2	42,23	Balcon de 16 m² / 1 place de stationnement / 1 Box double / 1 Cave	4 509	190 400	Oui
501	5	3	67,38	Balcon de 13 m² / 1 place de stationnement / 1 Box	4 231	285 100	non
502	5	3	65,26	Balcon de 13 m² / 1 place de stationnement / 1 Box	3 986	260 100	non
503	5	2	42,34	Balcon de 16 m² / 1 Box	3 992	169 019	Oui
504	5	4	73,99	Balcon de 20 m² / 1 Box double	3 856	285 300	non
505	5	4	74,39	Balcon de 20 m² / 1 Box double / 1 Cave	4 072	302 900	Oui
506	5	2	42,23	Balcon de 16 m² / 1 place de stationnement	3 876	163 700	Oui
601	6	4 Duplex	85,23	Terrasse de 39 m² / 1 place de stationnement / 1 Box double / 1 Cave	5 105	435 100	non
602	6	4 Duplex	81,15	Terrasse de 39 m² / 1 place de stationnement / 1 Box double / 1 Cave	5 121	415 600	non
603	6	4 Duplex	88,00	Terrasse de 31 m² / 1 place de stationnement / 1 Box double / 1 Cave	4 535	399 100	Oui
BD09	SS	Box Double			#DIV/0!	25 500	Oui
TOTAL			**2 425**		**3 987**	**9 668 879**	

Travaux et prestataires

Les travaux sur le gros œuvre et le second œuvre de la résidence Le Sorbier sont estimés à 4.117.000 € HT, soit 1 697 € HT/m². Afin de réaliser les travaux de construction, les opérateurs ont demandé le transfert le 15 septembre 2022 du permis de construire initialement accordé à Tradi Pierre SJ Développement le 23/10/2020 accordant la construction d'un bâtiment d'habitation. Ils ont déposé un permis de construire modificatif afin de modifier la surface de plancher et de modifier les façades ainsi que le nombre de logements. Ce permis modificatif a été accordé le 17 novembre 2022 et purgé de tout recours le 10 février 2023.

L'économiste de la construction a dressé un détail des coûts de construction lot par lot comme suit :

- VRD – Terrassement – Espaces verts : 138 000 €
- Fondations spéciales : 129 000 €
- Maçonnerie / Gros Œuvre : 1 561 000 €
- Etanchéité : 111 000 €
- Charpente Bois – Couverture – Bardages : 165 000 €
- Menuiseries Extérieures PVC / ALU – Fermetures : 165 000 €
- Menuiseries intérieures : 110 000 €
- Cloisons – Doublages – Faux-plafonds : 230 000 €
- Revêtements de sols – Faïence : 239 000 €
- CVC Plomberie : 539 000 €
- Electricité : 244 000 €
- Serrurerie – Portes de Garage : 156 000 €
- Ascenseur – Monte Personne : 42 000 €
- Peinture : 138 000 €
- Façades RPE : 65 000 €

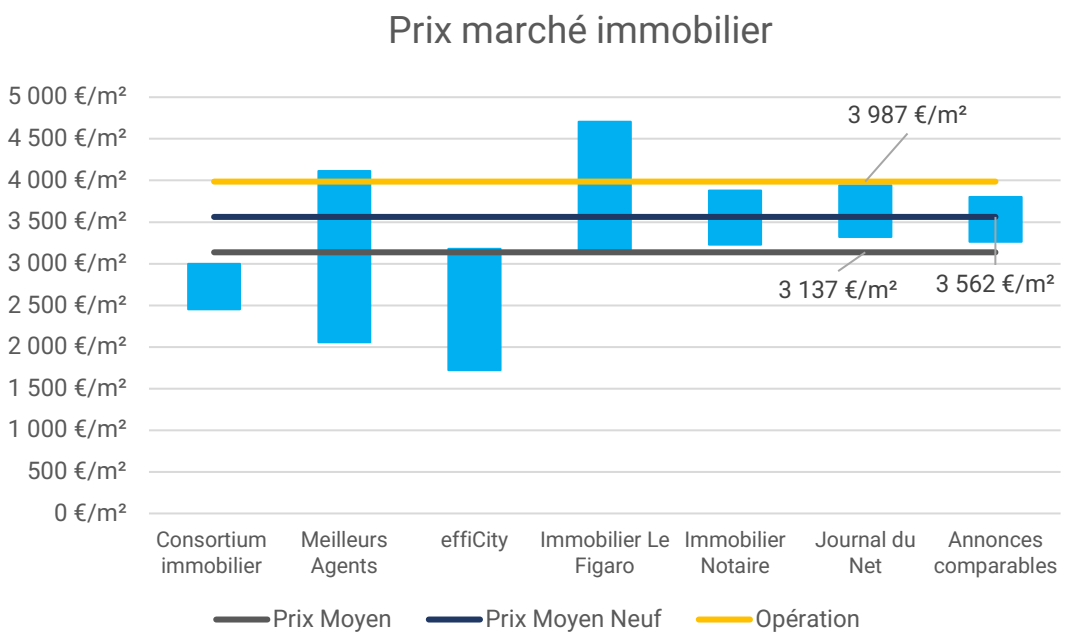
Afin d'améliorer les performances de cet habitat, le DPE sera conforme à la réglementation environnementale RE 2020 et à la réglementation thermique RT 2012. Les opérateurs prévoient d'installer le chauffage et l'eau chaude collective par chaudière à bois.

Enfin, La résidence sera également accessible pour les personnes à mobilité réduite.

Les prestataires sélectionnés dans le cadre de cette promotion immobilière sont les suivants :

Maitre d'œuvre de l'opération : Martin Sylvain de chez Smart MOE
Architecte : EMPREINTE(S) ARCHITECTE (Etienne Rollé, Architecte Gérant)
Structure : BSI
Fluides : RVI Bureau d'Etudes Fluides
Images : Emergence
Contrôle : SOCOTEC
Economiste de la construction : Sarl Noel Daniel

Prix de marché



Les prix proposés par les opérateurs se situent au-dessus de la moyenne des prix neufs pratiqués sur le marché. Cela s'explique par le fait que les biens jouissent de nombreuses annexes : balcon ou terrasse allant de 13 m² à 39 m², en sus d'une ou plusieurs places de stationnement ou box ; et de caves pour les plus chanceux.

Stratégie de commercialisation

Les opérateurs ont fait le choix d'externaliser une partie de la commercialisation des lots en faisant appel à Jérôme Brussiaud conseiller commercial en VEFA au sein de Brussiaud Conseil Immobilier et à Stéphane Jullien, agent immobilier gapen chez TRADI PIERRE IMMOBILIER. Les opérateurs prévoient des honoraires de commercialisation pour un montant de 331.394 € HT.

Bien qu'ayant confiée la commercialisation à des experts, Emmanuel Bertrand, conseiller en gestion de patrimoine et opérateur sur ce projet, s'occupe également de commercialiser les lots à travers son cabinet patrimonial : Artemis Consult.

A date, les opérateurs ont signé dix-sept contrats de réservation pour un total de 3.408.579 € TTC représentant 45% du chiffre d'affaires et 35% des lots. Parmi les lots restants à commercialiser, trois lots sont actuellement sous option. Ils ne restent donc plus que quinze lots pouvant encore trouvés preneurs.

Les biens restants à commercialiser sont disponibles aux liens ci-dessous :

- Appartement Gap 4 pièce(s) 73.99 m2 (tradipierreimmo.fr)
- Appartement Gap 3 pièce(s) 74.30 m2 (tradipierreimmo.fr)
- Appartement Gap 4 pièces 88.28 m2 (tradipierreimmo.fr)
- Appartement neuf Gap 2 pièces 42.34 m2 (tradipierreimmo.fr)
- Appartement Gap 3 pièce(s) 74,67 m² (tradipierreimmo.fr)
- Appartement Gap 4 pièce(s) 88 m2 (tradipierreimmo.fr)
- Appartement Gap 4 pièce(s) 85.23 m2 hab (109,50 m² au sol) Terrasse 39 m² (tradipierreimmo.fr)
- Appartement Gap 4 pièce(s) 81.15 m2 hab (105,12 m² au sol) Terrasse 39 m² (tradipierreimmo.fr)

A. Planning prévisionnel

B. Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	**8 057 399**	**1 611 480**	**9 668 879**	**3 987 €/m²**
Coût d'acquisition	660 125	4 000	674 125	
Frais administratifs (Taxes)	280 145	-	280 145	
Hypothèque	8 125		8 125	
Travaux	4 117 000	823 400	4 910 994	**1 697 € HT/m²**
Aléas Travaux	114 225	22 845	137 070	**47 € HT/m²**
Honoraires techniques	481 081	96 216	577 297	
Assurances	126 810		126 810	
Frais financiers, frais de gestion et frais divers	794 981	158 996	953 977	
Coût de revient à l'acquisition	**6 582 492**	**1 105 457**	**7 658 543**	**3 158 €/m²**
Honoraires commercialisation	331 394	66 279	397 673	
Intérêts financiers	150 000		150 000	
Coût de revient total	**7 063 886**	**1 171 736**	**8 206 216**	**3 384 €/m²**
Marge nette	**993 513**	**439 744**	**1 462 663**	
En % du Chiffre d'affaires	*12%*	*27%*	*15%*	
Marge nette incl. Honoraires de gestion	**1 394 513**	**549 350**	**1 943 863**	
En % du Chiffre d'affaires	*17%*	*34%*	*20%*	

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 :	136 704 €	*2%*
	Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	750 000 €	*10%*
	Crédit d'accompagnement Crédit Agricole :	2 600 000 €	*34%*

		Appel de fonds VEFA	4 171 839 €	*54%*
Total besoins	**7 658 543 €**	**Total ressources**	**7 658 543 €**	***100%***

3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré

SAS GAP LE SORBIER a signé une offre de prêt le 15 mars 2023 de la part du Crédit Agricole Alpes Provence lui accordant :

- Un crédit d'acquisition d'un montant de 600 000 € ; et
- Un crédit d'accompagnement qui s'élève à 2 000 000 €.

Cette offre a été acceptée et signée par l'Emetteur.

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 entraine 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	03/05/2025
Date de remboursement	03/05/2025
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).

Annexes

1. Contrat obligataire

SAS GAP LE SORBIER – Immatriculée au RCS de GAP n° 917 943 920 - société par actions simplifiée au capital de 1000 €
7, boulevard Charles de Gaulle - 05000 Gap

CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 750 000 EUROS
COMPOSE DE 750 000 OBLIGATIONS
(le « **Contrat** »)

AVERTISSEMENT

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

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

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

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

1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS

La société SAS GAP LE SORBIER, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 7, boulevard Charles de Gaulle - 05000 Gap et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de GAP sous le numéro 917 943 920, 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 : « Promotion immobilière de logements » 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 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement et uniquement utilisés pour la construction d'un bâtiment de 38 logements (l'« **Actif** »). L'opération est nommée « Le Sorbier », et est située au 14 Route de Sainte-Marguerite 05000 Gap, et cadastrée CL 407, (l'« **l'Opération** »).

Le programme relatif à l'Actif prévoit la construction d'un bâtiment de 38 logements avec balcon ou terrasse, plus précisément : onze appartements de type 2, douze appartements de type 3 et quinze appartements de type 4 (dont trois appartements Duplex). Ces lots sont répartis sur 7 niveaux. Ce projet prévoit également au sous-sol la création de vingt-un garages simples, treize garages doubles, quatorze caves et un local à vélos de 77 m². Vingt-huit places de stationnement extérieures sont également prévues.

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de sept cent cinquante mille euros (750 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par sept cent cinquante mille (750 000) 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 (tel que ce terme est défini ci-dessous) était inférieur à soixante-quinze pour cent (75%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, celui-ci sera annulé et les versements reçus par la Banque Séquestre (tel que ce terme est défini ci-dessous) restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à compter la clôture de la Période de Souscription.

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

5 FORME DES OBLIGATIONS

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

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

6 PRIX D'EMISSION

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

7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

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

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

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la Période de Souscription (tel que ce terme est défini ci-dessous) et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur.

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 21 mars 2023 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif à l'Emprunt Obligataire (le « **Contrat de prestation de services** »).

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux sept cent cinquante mille (750 000) Obligations pourra être ouverte à compter de la date de signature du Contrat (incluse) jusqu'à la Date d'Emission (tel que ce terme est défini ci-dessous) (incluse) au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

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

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

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 03/05/2023 (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, 2 années après la Date d'Emission (la « **Date d'Echéance** »), chaque Obligation aura été remboursée.

9.2 Option offerte à l'Emetteur

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

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

Par ailleurs, si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt Obligataire de six (6) mois, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 14 augmenté d'un pourcent (1%). Si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt de six (6) mois supplémentaires, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu à l'Article 14 augmenté de deux pourcents (2%).

En cas de défaut de remboursement à la nouvelle date d'échéance (soit six (6) ou douze (12) mois après la Date d'Echéance initiale), le Taux d'Intérêt sera majoré d'une pénalité de retard de trois pourcents (3%), tel que prévu à l'Article 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 bénéficier pari-passu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.

11 GARANTIES A PREMIERE DEMANDE / CAUTIONS PERSONNELLES

S IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé au 8 A Avenue Jean Kuntzmann - 38330 Montbonnot Saint Martin, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Grenoble sous le numéro 902 647 841, s'est engagée à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande à hauteur de neuf cent mille (900.000) euros.

PR IMMO, société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé au 432 Chemin de Pratel - 38330 Saint Ismier, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Grenoble sous le numéro 831 969 027, s'est engagée à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande à hauteur de neuf cent mille (900.000) euros.

GM PROMOTION IMMOBILIERE, société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé au 715 Montée des Jacquetières - 69560 Sainte-Colombe, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 819 489 311, s'est engagée à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande à hauteur de neuf cent mille (900.000) euros.

B.E INVEST, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé au 44 Cours Jean Jaurès - 38000 Grenoble, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Grenoble sous le numéro 841 174 501, s'est engagée à garantir le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande à hauteur de neuf cent mille (900.000) euros.

ET

Monsieur Rémi SIMONNOT, né le 3 octobre 1983, résidant au 8 A Avenue Jean Kuntzmann - 38330 Montbonnot Saint Martin, s'est engagé à garantir le remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle à hauteur de deux cent vingt-cinq mille (225 000) euros.

Monsieur Philippe ROTH, né le 30 avril 1975, résidant au 432 Chemin de Pratel - 38330 Saint Ismier, s'est engagé à garantir le remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle à hauteur de deux cent vingt-cinq mille (225 000) euros.

Monsieur Gilles GOBBA, né le 29 mai 1954, résidant au 715 Montée des Jacquetières - 69560 Sainte-Colombe, s'est engagé à garantir le remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle à hauteur de deux cent vingt-cinq mille (225 000) euros.

Monsieur Emmanuel BERTRAND, né le 12 mars 1975, résidant au 23 Chemin des Vignes - 05000 Gap, s'est engagé à garantir le remboursement de l'Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle à hauteur de deux cent vingt-cinq mille (225 000) euros.

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 attestations d'assurance DO, CNR, TRC et RCP avec conditions détaillées ;
- Réception des offres de prêt des acquéreurs des lots de l'Actif ou le cas échéant, des accords bancaires pour les lots réservés de l'Actif objet de l'Opération.
- Réception des actes signés des cautions personnelles en version originale, mentionnés à l'Article 11 du Contrat;
- Réception des actes signés de garanties à première demande en version originale, mentionnées à l'Article 11 du Contrat.

Il est entendu entre les Parties qu'en cas de non-réalisation des Conditions Suspensives dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la Date d'Emission, le Contrat sera considéré comme caduc ; étant précisé que ce délai pourra être prolongé par le Représentant de la Masse.

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 :

$$Mv = Mi \times Tx$$

Où :

Mv : désigne le montant à verser.

Mi : désigne le montant toujours investi.

Tx : désigne le Taux d'intérêt annuel.

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

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

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

Il est entendu entre les Parties qu'en cas de non-réalisation des Conditions Suspensives dans le délai mentionné en Article 12, les Porteurs d'Obligations seront intégralement remboursés du montant de leur souscription et ce dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à compter la date de caducité du Contrat. Les Porteurs d'Obligations ne percevront aucun paiement d'intérêts pour la période s'étendant de la Date d'Emission jusqu'à la date de caducité du Contrat.

14 INTERETS DE RETARD

14.1 Majoration

Nonobstant les dispositions de l'Article 9.2 ci-dessus, toute somme en principal, frais et accessoires exigibles en vertu du Contrat qui ne serait pas payée à la bonne date, portera intérêt, à partir de cette date jusqu'au jour de son paiement effectif, au taux de trois pour cent (3%).

Les intérêts échus et exigibles en vertu du Contrat qui ne seraient pas payés à la bonne date, porteront également intérêt, à partir de cette date jusqu'au jour de leur paiement effectif, au Taux d'Intérêt majoré d'une pénalité de trois pour cent (3%). 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).

Les dispositions de cet Article s'appliqueront de plein droit sans qu'il y ait besoin d'envoyer une mise en demeure préalable à l'Emetteur.

14.2 Capitalisation

Les intérêts échus et exigibles en vertu du Contrat, qui ne seraient pas payés à la bonne date, seront également capitalisés, c'est-à-dire qu'ils porteront eux-mêmes intérêts.

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'Échéance (la « **Date de Remboursement Volontaire »)** au Montant de Remboursement Volontaire (tel que ce terme est défini ci-dessous).

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

16.1 Remboursement anticipé total

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

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

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

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

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

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

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 14 du Contrat.

Si l'Emetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'Echéance, l'Article 16.1 s'appliquera en cette hypothèse.

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

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

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

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

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

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

17 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée (tel que défini ci-dessous), le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse 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.

Le terme « **Cas d'Exigibilité Anticipée** » désigne l'un des évènements suivants :

- défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur à compter de la date d'exigibilité de ce paiement au titre du Contrat ;

– livraison de l'Opération ;

– non-constitution, à la date de versement des fonds, de l'une quelconque des sûretés prévues aux Articles 11 (« **Garantie à première demande / Caution personnelle** »), du Contrat ou de l'illégalité, l'invalidité, l'inopposabilité, la nullité ou la caducité de l'une quelconque de ces sûretés ;

– un des manquements décrits ci-dessous :

  – versement des honoraires de gestion avant l'atteinte des conditions citées ci-dessous :

    - 1/3 débloqué une fois 50% de contrats VEFA signés atteint et fourniture d'une attestation de démarrage des travaux
    - 1/3 débloqué une fois 70% de contrats VEFA atteint et fourniture d'une attestation hors d'eau, hors d'air
    - 1/3 débloqué post-remboursement de l'emprunt Raizers

  – cession, en tout ou partie, fusion-absorption ou scission de la société porteuse de l'Opération sans l'approbation préalable et écrite du Représentant de la Masse ;

  – 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'affection 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) (tel(s) que défini(s) ci-dessous).

    Plus particulièrement, il est entendu que les événements suivants sont des Cas d'Exigibilité Anticipée, 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.

    Le terme 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, d'état de cessation des paiements ou de surendettement du représentant légal de l'Emetteur ;
- en cas d'état de cessation des paiements ou de surendettement, d'ouverture d'une procédure d'alerte, de règlement amiable, de sauvegarde, de redressement, de liquidation judiciaires ou de toute autre procédure similaire ouverte à l'encontre de l'Emetteur ;
- en cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au Contrat et en particulier si une déclaration ou garantie de l'Emetteur au titre du Contrat se révèle fausse ou inexacte à la date à laquelle elle a été faite ou réitérée ;
- en cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés de l'Emetteur ;
- en cas de destruction ou de dommages affectant tout ou partie de l'Actif ;
- en cas de cessation totale ou majoritaire 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 de non-respect par l'Emetteur d'un Engagement de l'Emetteur (tel que défini ci-après), présent ou futur, pouvant affecter l'Opération dans son bon déroulé et/ou mettre en péril le Contrat ;
- en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur ou par l'une de ses Affiliées au titre d'un Endettement ; étant précisé que l'Emprunt Obligataire devient immédiatement échu et exigible à compter de la survenance de ce défaut.

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 50%) qui est également un actionnaire majoritaire personne physique (à plus de 50%) de l'Emetteur.

Le terme « **Endettement** » désigne tout endettement de l'Emetteur ou de l'une de ses Affiliées relatif à i) un contrat de prêt, ii) une émission d'obligations, de bons de caisse ou de tout instrument similaire, et iii) des fonds levées au titre de toute autre opération ayant l'effet économique d'un emprunt.

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

18 PROCEDURE DE RECOUVREMENT

Le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse pourra, notamment en cas de défaillance de l'Emetteur dans l'exécution du paiement des intérêts et/ou du principal, envoyer à l'Emetteur une mise en demeure pour défaut de paiement. Si le défaut persiste après l'envoi de la mise en demeure, le Représentant de la Masse pourra réitérer cette mise en demeure et agir en justice au noms des Porteurs. Plus généralement, le Représentant de la Masse pourra procéder à toutes démarches nécessaires à la défense de l'intérêt et des droits des Porteurs au titre de l'Emprunt Obligataire, en application des pouvoirs qui lui sont conférés en application de l'Article 23.3.

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

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 21 ci-après.

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

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 l'Emetteur, ou le cas échéant par une décision de l'associé unique de l'Emetteur.

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

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

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

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

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

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

- à la durée de la souscription (Article 8) ;
- à la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- aux garanties (Article 11) ; et/ou
- 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 Contrat (la « **Procuration** »).

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

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

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 de la Masse à agir, que ce soit en demande ou en défense.

L'assemblée générale peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification du Contrat, 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 qui pourraient le cas échéant être avancés par le Représentant de la Masse.

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

- être imputée sur décision du Représentant de la Masse sur les versements devant être réalisés par l'Emetteur aux Porteurs dans le cadre de l'Opération ; ou

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

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

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

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

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 de la Masse et veiller à ce que celles-ci arrivent à échéance. Un contrat de gestion extinctive a en effet été signé par Raizers le 12 janvier 2021.

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 Contrat ;
- que le Contrat le lie et sera exécutoire à son encontre ; et
- qu'il a effectivement pris connaissance et compris les informations relatives à l'Emetteur, à l'utilisation 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 immatriculé 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 Contrat. Sa signature et son 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, règlementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord, présent ou futur, (en ce compris les pactes d'actionnaires) (les « **Engagements de l'Emetteur** ») auquel l'Emetteur est partie.

  Il est précisé que, si les Engagements de l'Emetteur :

  - ne sont pas respectés par l'Emetteur (étant entendu que Raizers décline toute responsabilité auprès des tiers, n'ayant pas connaissance de tels Engagements de l'Emetteur), et/ou
  - sont amenés à évoluer en contrevenant aux dispositions du Contrat,

  ceci constituera un Cas d'Exigibilité Anticipée au sens de l'Article 17 (« **Exigibilité Anticipée** ») ;
- 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'utilisera pas les fonds issus de l'Emprunt Obligataire à des fins qui violeraient les lois relatives à la lutte anti-corruption et anti-blanchiment d'argent contenues aux articles L561-1 et suivants du Code monétaire et financier, ou tout autre législation similaire applicable dans d'autres juridictions (les « **Lois Anti-Corruption et Anti-Blanchiment** ») ;
- l'Emetteur doit se conformer, et s'assurer que ses Affiliées se conforment, à toutes les lois et réglementations auxquelles il peut être soumis, ou ses Affiliées, notamment aux Lois Anti-Corruption et Anti-Blanchiment ;

- l'Emetteur ne fait ni n'a fait l'objet d'une procédure visée au Livre VI du Code de commerce ;
- l'Emetteur n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction française ou étrangère, ou commis de faits susceptibles d'une peine privative de liberté en particulier pour des faits de corruption, de blanchiment de capitaux, ni de financement du terrorisme ;
- l'Emetteur et ses Affiliées n'ont fait et ne font actuellement l'objet d'aucune procédure judiciaire, pénale, administrative ou arbitrale. L'Emetteur s'engage à avertir le Représentant de la Masse, dans les meilleurs délais et dès qu'il en a connaissance, par écrit, de toute procédure judiciaire, pénale, administrative ou arbitrale, engagée à l'encontre de l'Emetteur ou de l'une de ses Affiliées ;
- à la connaissance de l'Emetteur, il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée et il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée potentiel qui n'ait été porté à la connaissance du Représentant de la Masse, conformément aux stipulations de l'Article 17 (« **Exigibilité anticipée** »). L'Emetteur s'engage à notifier le Représentant de la Masse, immédiatement dès qu'il en a connaissance, de la survenance de tout fait, événement ou circonstance constituant un Cas d'Exigibilité Anticipée avéré ou potentiel, et relater au Représentant de la Masse tous les faits se rapportant à l'un ou l'autre de ces événements (en ce compris les démarches mises en œuvre pour y remédier) ;
- l'Emetteur déclare et garantit que les informations contenues dans la documentation qu'il a transmise dans le cadre de l'audit de l'Opération au Représentant de la Masse sont exactes, précises, et non trompeuses. L'Emetteur s'engage, de manière générale, à fournir des informations exactes, précises, et non trompeuses au Représentant de la Masse pendant toute la durée du Contrat ;
- l'Emetteur, ainsi que ses Affiliées, ne sont engagés et ne s'engageront dans aucun procédé de fusion, fusion-acquisition, scission ou tout autre procédé similaire, sauf avec l'accord écrit préalable du Représentant de la Masse ;
- l'Emetteur ne procédera pas à la cession, en tout ou partie, fusion-absorption ou scission de la société porteuse de l'Opération sans l'accord préalable et écrit du Représentant de la Masse.
- l'Emetteur déclare et reconnaît que l'Emprunt Obligataire constitue une créance *senior* devant être remboursée par priorité, préférence, et antériorité sur toute autre créance constituée par l'Emetteur :
    - après la Date d'Emission ; ou
    - qui ne serait pas assortie de sûretés ; ou
    - avant la Date d'Emission mais qui bénéficierait d'une sûreté ayant un rang inférieur à celle(s) consentie(s) dans le cadre du Contrat à l'Article 11.

Le représentant légal personne physique de l'Emetteur, ainsi que les autres personnes physiques faisant partie des organes de gestion, direction et d'administration de l'Emetteur, et tout actionnaire ou associé personne physique détenant 5% du capital social de l'Emetteur déclarent i) avoir un casier judiciaire vierge, ii) n'avoir fait, ni ne faire actuellement l'objet à titre personnel d'aucune interdiction de diriger, gérer ou administrer une personne morale.

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 tenu d'informer le Représentant de la Masse de la survenance de tout évènement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'il aura connaissance de la survenance d'un tel évènement.

25 NOTIFICATION

Tout avis, communication ou notification en rapport avec le 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** :

  SAS GAP LE SORBIER
  7 Boulevard Charles de Gaulle
  05000 Gap

- **Pour Raizers** :

  Raizers
  130, rue de Courcelles
  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 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 règlementation 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 SIGNATURE ELECTRONIQUE

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

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

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

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

[signatures en dernière page]

ANNEXE 1

PROCURATION DONNEE PAR LE PORTEUR AU REPRESENTANT DE LA MASSE

Référence est faite :

- au contrat d'émission conclu ce jour entre SAS GAP LE SORBIER, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 7 Boulevard Charles de Gaulle à Gap (05000), et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Gap sous le numéro 917 943 920 (l'« **Emetteur** »), Raizers, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** » ou le « **Représentant de la Masse** ») et chacun des propriétaires des Obligations via le bulletin de souscription (les « **Porteurs** ») dans le cadre de l'Opération ; et

- aux dispositions des articles L.228-54 et suivants du Code de commerce (ou équivalent suite à une modification des dispositions légales) (les « **Dispositions Légales** »).

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

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

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

- **RAIZERS**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901, en sa qualité de Représentant de la Masse,

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

- négocier, conclure, exécuter et le cas échéant, me remettre tout avenant du Contrat portant notamment sur le montant de l'Emission (Article 4), la durée de la souscription (Article 8), la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) et/ou le paiement du principal et des intérêts (Article 19) ;

- négocier, conclure, exécuter, mettre en œuvre les garanties prévues à l'Article 11 du Contrat (les « **Garanties** ») par tout moyen et notamment par voie judiciaire en ce compris toute saisine et tout recours devant un organisme, un auxiliaire de justice, une autorité (administrative ou non), une entité (disposant la personnalité juridique ou non), ou une juridiction et le cas échéant, me remettre tout document (avenant, éléments de procédure amiable ou judiciaire) relatif à la mise en œuvre desdites Garanties ; et

- plus généralement, négocier, conclure, signer et remettre tout autre acte, accord, contrat ou autre document que le Représentant de la Masse jugera, à son entière discrétion, nécessaire ou souhaitable afin de faciliter la réalisation des deux paragraphes susvisés dans l'intérêt commun des Porteurs.

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

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

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

(i) en l'absence de difficultés de remboursement jusqu'à la Date d'Echéance : la date à laquelle le montant du capital et des intérêts liés aux Obligations émises dans le cadre de l'Opération conformément au Contrat auront été intégralement remboursés ;

(ii) en cas de difficultés de remboursement de l'Emetteur à tout moment : (a) lorsqu'un accord transactionnel aura été conclu entre l'Emetteur et le Représentant de la Masse, la date à laquelle ledit accord a été signé ou (b) dans l'hypothèse d'un différend entre l'Emetteur et le Représentant de la Masse ne pouvant être résolu de manière amiable, la date à laquelle une décision de justice exécutoire non susceptible de recours aura été rendue sur ledit différend.

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

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

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Signé électroniquement conformément aux stipulations de l'Article 29.

Signé par Gilles Gobba
Le 21/04/2023

Signed with universign

_____

SAS GAP LE SORBIER

Représentée par : GM PROMOTION IMMOBILIERE, elle-même représentée par Gilles Gobba, son Président

Titre : Président

Signé par Grégoire Linder
Le 21/04/2023

Signed with universign

_____

RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Directeur Général