NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR SPV RZS 4

Le présent document reçoit l'approbation totale de SPV RZS 4

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)

19/05/2023

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 l'activité de marchand de biens immobiliers.

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

L'Emetteur est exposé au risque lié aux travaux. Tout retard pourrait engendrer des pénalités venant dégrader le bilan du promoteur.

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 562 500. 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

SPV RZS 4, est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 130, rue de Courcelles – 75017 Paris et enregistrée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 951 843 465.

2. Activité de l'Emetteur

SPV RZS 4 est spécialisé dans les activités de marchand de biens immobilier. Elle a pour objet social l'activité de marchand de biens immobiliers.

3. Actionnariat

Actionnaires :

Mentor (100%)

4. Opérations conclues par l'Emetteur

Il n'existe aucune opération pouvant être qualifiée d'importante entre l'Emetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours.

5. Organe d'administration

Composition :

Président : Mentor

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 SPV RZS 4.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

La société a été créée le 03/05/2023. Elle arrêtera ses comptes au 31/12/2023.

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 19/05/2023 ses capitaux propres s'élèvent à 100 €.

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 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	562 500 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	19/05/2023
Date de fermeture de l'Offre	31/05/2023
Date d'émission prévue des obligations	31/05/2023
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 La Nuova Immobiliare S.R.L. à Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 12/05/2023 conclu entre d'une part par La Nuova Immobiliare S.R.L. et d'autre part Raizers.

DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux sept cent cinquante mille (750 000) Obligations est 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 31/05/2023.

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 31/05/2023.

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

Opération

L'opération est située Via Uboldi, 4 à Garbagnate Milanese dans une banlieue à une trentaine de minutes du centre-ville de Milan en transport en commun.

L'opération consiste en **l'achat d'un foncier et la promotion immobilière de 9 logements**. Elle est portée par La Nuova Imobiliare Srl détenue par Nigro Nello qui bénéficie d'une vingtaine d'années d'expérience dans l'immobilier. Le permis de construire a été obtenu en novembre 2022.

L'opérateur sollicite Raizers pour **la réalisation des travaux**. L'opération est **précommercialisée à plus de 50%.** Il n'y a pas de système de VEFA mais les acquéreurs ont déjà versé un dépôt de garantie de 15 000 € et devront payer une première tranche correspondant à 25% du prix d'acquisition à la réitération,

L'opérateur a déjà réalisé l'acquisition du foncier via ses fonds propres et les travaux seront financés via un prêt bancaire et l'emprunt obligataire Raizers.

Les garanties proposées sont :

- **Un nantissement des parts** de la société projet à hauteur de 51%
- **La caution personnelle** de l'associé opérationnel

Pour cette opération, Raizers a créé une SAS de droit français, la SPV RZS 4, ayant un contrat de prêt avec la société projet. C'est cette SAS qui lèvera les fonds avant de les prêter à la société italienne. A noter **qu'une fiscalité de 10% s'applique sur les intérêts**.

Emplacement

Garbagnate Milanese est une ville italienne d'environ 27 000 habitants située dans la ville métropolitaine de Milan, en Lombardie, dans le nord-ouest de l'Italie.

L'opération est située à 30 minutes du centre-ville de Milan en train (S1) et à environ une heure en voiture.

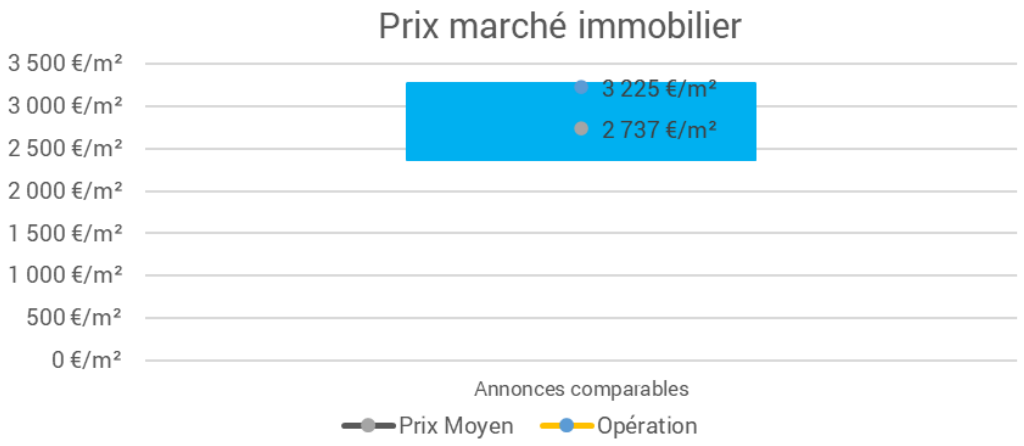
Zoom sur le programme

Lot n°	Niveau	Typologie	Bâtiment	m²	Prix/m²	Prix de vente	Précommercialisé
A	RDC		Contemporain	133	2 851	380 000	oui
B	RDC	T3	Contemporain	136	2 852	386 500	non
C	1		Contemporain	132	2 904	383 000	oui
D	1	T3	Contemporain	128	2 905	373 000	oui
E	2	T4	Contemporain	139	2 950	410 000	non
F	2	T4	Contemporain	169	2 947	498 000	oui
A	RDC	T4	Classique	127	2 945	374 000	non
B	1	T3	Classique	94	3 054	288 000	non
C	2	T3	Classique	94	3 150	297 000	oui
11 Box						328 033	non
TOTAL				**1 153**	**3 225**	**3 717 533**	

Travaux et prestataires

Les travaux dureront environ 15 à 18 mois et ont déjà débuté. Ils sont au stade de préparation et démolition.

Prix de marché



Le prix de vente est légèrement au-dessus du prix observé sur le secteur sur des biens neufs de même typologie.

Biens à vendre à proximité :

Description	
https://www.immobiliare.it/annunci/94407818/?utm_source=copy-link&utm_medium=share	**Type :** Appartement
	Nb pièces : 3
	Surface : 123 m²
	Prix : 389 000 €
	Prix en €/m² : 3 163 €/m²
https://www.immobiliare.it/annunci/79150237/?utm_source=copy-link&utm_medium=share	**Type :** Appartement
	Nb pièces : 3
	Surface : 137 m²
	Prix : 448 000 €
	Prix en €/m² : 3 270 €/m²
https://www.immobiliare.it/annunci/91629958/	**Type :** Appartement
	Nb pièces : 3
	Surface : 114 m²
	Prix : 270 000 €
	Prix en €/m² : 2 368 €/m²
https://www.immobiliare.it/annunci/92478470/	**Type :** Appartement
	Nb pièces : 4
	Surface : 133 m²
	Prix : 330 000 €
	Prix en €/m² : 2 481 €/m²
https://www.immobiliare.it/annunci/99704230/	**Type :** Appartement
	Nb pièces : 3
	Surface : 131 m²

	Prix : 315 000 €
	Prix en €/m² : 2 405 €/m²
PRIX MOYEN	**2 737 €/m²**

Stratégie de commercialisation

Stratégie de commercialisation :

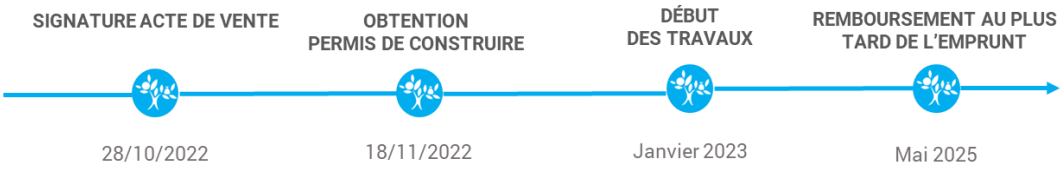
- Externalisée auprès de Classhome : lien annonce

Niveau de commercialisation :

- 56% des lots ;
- 52% du chiffre d'affaires

Il n'y a pas de projet similaire dans la zone ce qui explique la pré commercialisation importante à ce stade.

Planning prévisionnel



Bilan de la promotion

Postes	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	3 717 533	3 225 €/m²
Coût d'acquisition	732 500	
Frais notaires	10 000	
Travaux	1 988 500	1 725 €/m²
Frais PC	143 750	
Aléas travaux	10 000	
Honoraires techniques	76 500	
Frais divers	22 250	
Frais financiers, frais de gestion et frais divers	49 800	
Coût de revient à l'acquisition	3 033 300	2 631 €/m²
Honoraires commercialisation	157 262	
Intérêts financiers	165 000	
Coût de revient total	3 355 562	2 911 €/m²
Marge nette	361 971	
En % du Chiffre d'affaires	*10%*	

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

Besoins	Ressources		
	Apport en fonds propres opérateur :	50 250 €	*2%*

Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	750 000 €	*25%*
		Crédit d'accompagnement Banque BPER Banca S.p.a :	1 750 000 €	*58%*
		Depot garantie	482 750 €	*16%*
Total besoins	3 033 300 €	Total ressources	3 033 000 €	*100%*

L'acquisition du terrain a été réalisé sur les fonds propres de l'opérateur. Le prêt bancaire sera utilisé avec l'emprunt obligataire pour la réalisation des travaux.

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	Euros (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	31/05/2025
Date de remboursement	24 mois
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 14 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 15 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10%
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 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

SPV RZS 4 – Immatriculée au RCS de Paris
n° 951 843 465 - SASU au capital de 100 €
130 rue de Courcelles - 75017 Paris

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 SPV RZS 4, société par actions simplifiée à associé unique dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 951 843 465, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

L'Emetteur a été créé par la société Mentor (419 415 617 RCS NANCY) et est détenu à 100% par cette dernière. L'Emetteur est un véhicule de projet ayant uniquement pour but la réalisation de l'Opération décrite en Article 3 du Contrat. Plus précisément, l'Emetteur a pour vocation d'émettre les Obligations dans le cadre du financement de la société italienne La Nuova Immobiliare (ci-après définie).

2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS

L'Emetteur est spécialisé dans les activités des marchands de biens immobiliers et a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles, 75017 Paris, immatriculée auprès du 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 afin de financer la société à responsabilité limitée (*societa' a responsabilita' limitata*) de droit italien « La Nuova Immobiliare S.R.L. » dont le siège social est situé à *Via Montenero 175/E CAP 20024 – 20024 Garbagnate Milanese (MI)* enregistrée sous le numéro REA MI - 1503691 (ci-après « **La Nuova Immobiliare** ») dans le

cadre d'un contrat de prêt qui sera conclu entre l'Emetteur et La Nuova Immobiliare (le « **Contrat de Prêt** ») et dont un projet est attaché en **Annexe 1**.

En effet, l'objet du Contrat de Prêt est le financement des travaux d'une opération de réhabilitation d'un immeuble résidentiel de neuf lots dans la banlieue de Milan ; cette opération est située Via Ublodi 4 – 20024 Garbagnate Milanese, en Italie (l'« **Opération** »).

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** »).

<u>Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations</u>.

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 La Nuova Immobiliare S.R.L. à Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 12/05/2023 conclu entre d'une part par La Nuova Immobiliare S.R.L. et d'autre part Raizers (le « **Contrat de prestation de services** »).

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux sept cent cinquante mille (750 000) Obligations est 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 31/05/2023 (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

Les Obligations sont émises pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, deux années après la Date d'Emission (la « **Date d'Echéance** »), chaque Obligation aura été remboursée.

Il est entendu entre les Parties que l'Emprunt Obligataire pourra être renouvelé pour deux périodes successives de six (6) mois chacune si et seulement si le Contrat de Prêt a lui-même été renouvelé pour une, ou deux périodes successives de six (6) mois.

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 DU CONTRAT DE PRET

11.1 PRINCIPE

Le Contrat de Prêt est sécurisé par deux garanties de droit italien : i) la garantie personnelle de Monsieur Nigro Nello et ii) un nantissement ordinaire des parts de la société La Nuova Immobiliare à hauteur de 51%.

Conformément au Contrat de Prêt, tout défaut de paiement ou toute autre cause rendant le Contrat de Prêt exigible pourra entraîner la mise en œuvre des deux garanties susmentionnées aux Articles 11.2 et 11.3 du Contrat.

L'Emetteur s'engage ainsi à exécuter ces deux garanties dans les meilleurs délais afin d'obtenir le remboursement de sa créance, et à initier toutes actions en justice qu'il estimera utiles pour faire valoir ses droits.

Il est entendu entre les Parties que l'exigibilité du Contrat de Prêt rendra immédiatement exigible l'Emprunt Obligataire objet de ce Contrat.

Ainsi, Raizers, en sa qualité de Représentant de la Masse des Porteurs d'Obligations, s'engage à rembourser les Porteurs d'Obligations une fois que l'Emetteur aura été désintéressé de sa créance, totalement ou partiellement. Ce remboursement se fera au prorata des Obligations détenues par chacun des Porteurs et conformément à l'Article 17 du Contrat.

11.2 GARANTIE PERSONNELLE

Monsieur Nigro Nello, Président de La Nuova Immobiliare, né le 02/11/1971, résidant au 175 Via Montenero – Garbagnate Milanese (MI) - Italie, s'est engagée à garantir le complet remboursement du Contrat de Prêt (principal, intérêts, frais et accessoires) en vertu d'une garantie personnelle de droit italien. Ainsi, en cas de survenance d'un cas de défaut prévu au Contrat de Prêt, l'Emetteur poursuivra Monsieur Nigro Nello en exécution de son engagement.

11.3 NANTISSEMENT DES PARTS

Pour garantir le complet remboursement du Contrat de Prêt (principal, intérêts, frais et accessoires), La Nuova Immobiliare s'engage à consentir à l'Emetteur un nantissement ordinaire de droit italien par acte authentique enregistré auprès de l'Agenzia delle Entrate sur cinquante et un pourcent (51%) de ses parts. Ainsi, en cas de survenance d'un cas de défaut prévu au Contrat de Prêt, l'Emetteur réalisera le nantissement et fera vendre l'actif objet de l'Opération décrit en Article 3 du Contrat.

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 de la garantie personnelle de Monsieur Nigro Nello signée en version originale mentionnée à l'Article 11.2 du Contrat ;
- Réception du Contrat de Prêt signé entre l'Emetteur et La Nuova Immobiliare ; et
- Réception du nantissement des parts de La Nuova Immobiliare signé en version originale mentionné à l'Article 11.3 du Contrat.

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 13, 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 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.

Il est également entendu entre les Parties que les Obligations seront intégralement et automatiquement remboursées en cas de remboursement anticipé du Contrat de Prêt.

15 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

L'Émetteur pourra, à compter de toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité ou d'une partie seulement des Obligations restant en circulation à tout moment avant leur Date d'Échéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant de Remboursement Volontaire (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** »).

15.1 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%.

15.2 Remboursement anticipé partiel

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

Les Obligations remboursées ne pourront l'être qu'en totalité et seront donc annulées au prorata de la détention de chaque Porteur.

Si l'Emetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'Echéance, l'Article 15.1 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€.

16 PROCEDURE DE RECOUVREMENT

Le Représentant de la Masse (tel que ce terme est défini ci-dessous) agissant pour le compte de la Masse (tel que ce terme est défini ci-dessous) pourra, en cas de défaillance de l'Emetteur dans l'exécution des paiements des intérêts et du principal à la suite de la constatation du défaut de l'Emetteur, procéder à une mise en demeure. En cas de non-exécution suivant la réception de la mise en demeure, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse pourra réitérer cette mise en demeure puis introduire une action en justice devant les tribunaux compétents en application des pouvoirs conférés au Représentant de la Masse à l'Article 20.3.

17 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 18 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.

18 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.

19 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.

20 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.

20.1 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.

20.2 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.

20.3 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).

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 (87,5 % 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 2 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 à l'Article 11 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 2**, 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 2** eu égard aux dispositions légales applicables.

20.4 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.

20.5 Pouvoirs des assemblées générales

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

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

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

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

20.6 Consultation écrite

Les décisions collectives visées à l'Article 20.5 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.

20.7 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.

20.8 *Reporting*

L'Emetteur s'engage à demander à Real Estate Torino et à transmettre dès réception 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.**

20.9 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 16 et 17 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.

20.10 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.

21 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.

22 DECLARATIONS ET GARANTIES

22.1 Déclarations du Porteur

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

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

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

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

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

23 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** :

  SPV RZS 4
  130, rue de Courcelles
  75017 Paris

- **Pour Raizers** :

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

24 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.

25 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.

26 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.

27 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 2 des présentes ce que le Porteur reconnaît et accepte sans réserves.

[signatures en dernière page]

ANNEXE 1

DRAFT BILATERAL FACILITY AGREEMENT

BETWEEN THE UNDERSIGNED:

SPV RZS 4, a simplified joint-stock company *("société par actions simplifiée")* with a share capital of € 100,00 (one hundred euros), whose registered office is located at 130, Rue de Courcelles, 75017 Paris, FRANCE, registered in the Trade and Companies Register of Paris under the number 951 843 465 represented by Mentor,

hereinafter, the "**Lender**",

AND

LA NUOVA IMMOBILIARE S.R.L., a limited liability company (*"societa' a responsabilita' limitata")* with a share capital of € 10 000 (ten thousand euros), whose registered office is located at Via Montenero 175/E CAP 20024 Garbagnate Milanese, ITALY, registered in the Trade and Companies Register of Milano under the number MI - 1503691 represented by Mr. Nigro Nello duly authorized for the purposes of these presents,

hereinafter, the "**Borrower**",

Either of the undersigned may be referred to individually as the "**Party**" or collectively as the "**Parties**".

PREAMBLE:

A. The Lender is a company that has been created to finance a real estate project.

B. The Lender will carry out a fundraising through a bonds subscription on the Raizers crowdfunding platform (hereinafter the "**Raizers Platform**") which is a *"société par actions simplifiée"* (SAS), with a capital of € 900.000,00 (nine hundred thousand euros) whose head office is located at 130, Rue de Courcelles, 75017 Paris, FRANCE, and registered under the Paris trade and company register under number 804 419 901, represented by Mr. Grégoire Linder as Director General of Raizers ("**Raizers**").

C. Raizers is one crowdfunding platform duly approved by the Autorité des Marchés Financiers (AMF) authority that regulates the French financial marketplace, under Orias registration number 14007002.

28

D. The Borrower is an Italian property developer company that is carrying out a real estate project of 9 flats for residential use in Garbagnate Milanese in Italy (the "**Project**").

E. The Project will be carried out at Via Uboldi 4 – 20024 Garbagnate Milanese (the "**Property**").

29

F. The Borrower wants to finance the development of its Project and has entered in contact with the Lender. In this context, the Parties want to conclude this bilateral facility agreement which will govern all their business relationships (the "**Agreement**").

30

I- THE FACILITY

1. NATURE OF THE FACILITY

1.1. It is understood between the Parties that such facility is a term loan (the "**Facility**"), which means that a sum of money is borrowed and has to be paid back over a fixed period of time on the Maturity Date (as defined below).

2. UTILISATION OF THE FACILITY

2.1. The Borrower may use the Facility only for the Purpose described in paragraph D of the Preamble.

2.2. In particular, the funds are intended strictly to finance the construction works related to the Project.

2.3. The Lender is not obliged to monitor or verify how any amount borrowed under this agreement is used but the Borrower may only utilise and covenants with the Lender that it will only utilise the Facility for the purposes and in the sums specified in clause 2.2 and shall not utilise the facility or any part of it for any purpose not specifically stated in the said clause 2.2.

2.4. Without prejudice to any other obligations of the Borrower acknowledges and warrants to the Lender that the Loan is made and shall be utilised by the Borrower strictly for the business and commercial purposes detailed at clause 2.2 above. Furthermore, the Property will at all times in the future during the existence of this agreement form part of the Borrower's business assets, is not and nor is it considered by the Borrower, or any director, shareholder, officer, employee or agent of the Borrower or any family member, acquaintance, friend, employee or associate thereof or of the Guarantors to be their prime or permanent residence, or to be available as their permanent vacation home or timeshare property, or to be anything other than a business asset of the Borrower held, utilised and operated solely for business and commercial purposes and nor is or will any of the Property be occupied by any of such parties.

3. CURRENCY & AMOUNT OF THE FACILITY

3.1. The amount of the Facility is € 750.000,00 (seven hundred and fifty thousand euros) on the terms, and subject to the conditions, of this Agreement.

3.2. Such amount will be provided by the Lender to the Borrower only in euros.

4. AVAILABILITY

4.1. The amount of the Facility will be made available by the Lender to the Borrower by wire transfer to the Borrower's bank account opened before in Banca Sella SPA, with IBAN number IT60Y0362850520052670093690 and SWIFT code number SELBIT2BXXX.

4.2. The amount of the Facility will be made available by the Lender to the Borrower up to 5 (five) days after the condition's precedent referred under clause 11 below are duly verified (the "**Availability Date**").

4.3. Any fees and costs incurred by Lender with any public or private entities in order to enter into this Agreement shall be deducted from the transferred amount, including transference costs.

5. MATURITY DATE

5.1. The maturity date of the Facility is 31/05/2025 (the "**Maturity Date**").

5.2. The amount of the Facility, as described under clause 4.1, shall be totally paid by the Borrower to the Lender, no later than the Maturity Date.

5.3. The payment foreseen under the previous numbers, as well as any prepayment to be performed by the Borrower to the Lender must be performed to the Lender bank account opened before in Qonto, with IBAN number FR76 1695 8000 0115 1255 2181 372 and SWIFT code number QNTOFRP1XXX .

6. INTERESTS

6.1. The Facility will bear interests from the Availability Date to the day before the Maturity Date inclusive at a rate of 10 % (the "**Interest Rate**") per annum on their face value, calculated as follows on the basis of 365 days per year: Y = P x IR where

Y: Interest amount to pay

P: Amount disbursed under the Facility Agreement and not repaid (principal)

IR: Annual interest rate

the result being rounded to two decimal places (0.005 being rounded down).

6.2. Interests payable under clause 6.1are paid annually in arrears at the anniversary date of the Availability Date.

6.3. The Borrower and the Lender declare, for the purpose of fixing the fixed annual interest rate and the possible late interest rate, that the Agreement was entered into within the scope of the commercial activity of the Borrower, with the amounts lent being intended for the practice of acts of commerce.

6.4. For the avoidance of doubt, notwithstanding any other provision hereof, if at any time the interest rate stated to be payable under this Agreement would cause a breach of Law n. 108 of 7 March 1996 ("Disposizioni in materia di usura" – "Italian Usury Law"), as amended from time to time, then the rate of interest payable under this Agreement shall be automatically reduced and capped, for the shortest possible period, at the maximum amount permitted under Italian Usury Law.

7. LATE INTERESTS

7.1. In case of delay in the payment of the principal and/or interests, the due amount will automatically bear interests at 10 % + 3% per annum from the initial due date to the effective date of payment.

7.2. Late interests will be calculated based on 365 days per year.

7.3. No capitalization of interests within the meaning of article 1283 of the Italian Civil Code will apply.

8. REPAYMENT

8.1. If not prepaid in accordance with the clause 9 the Borrower shall reimburse the Lender at the Maturity Date for the total amount of the Facility and its accrued and unpaid interests.

8.2. If the payment date is not a Business Day (a day on which the Banks are open in Milan), that payment shall be adjusted to the next Business Day.

9. PREPAYMENT

9.1. The Borrower may reimburse the Lender before the Maturity Date for the total amount of the Facility and accrued interests.

9.2. The Borrower may also, at any time and with the express prior written consent of the Lender, reimburse a part of the Facility before the Maturity Date.

9.3. The amount of the accrued interests cannot be less than the equivalent of six (6) months of interests computed on the total amount of the Facility.

9.4. The prepayment mentioned in the previous number shall include payment of the outstanding Facility amount, accrued interest up to the effective repayment date, taxes, fees and any charges due for the repayment.

9.5. Any prepayment performed by the Borrower to the Lender shall be considered as intended for the payment of: *(i)* interests; *(ii)* taxes; *(iii)* charges; *(iv)* costs; and *(v)* Facility amount; by this order.

10. GUARANTEES

10.1. This Facility is covered by the following guarantees, subject to applicable Italian laws:

- Notarized pledge over 51% of La Nuova Immobiliare shares;
- Personal guarantee granted by Nigro Nello.

The main associate of La Nuova Immobiliare granting the pledge and Nigro Nello are defined as the "**Guarantors**".

10.2. As a result of the above, the Borrower expressly acknowledges and accepts that the guarantees established and executed under this Agreement are for the ultimate and specific

benefit of the Lender, as well as irrevocably accepts the intervention of Raizers to represent the Lender and enforce such guarantees on behalf of the Lender.

10.3. The Borrower is also obliged to perform and comply with the other terms and conditions and obligations foreseen in the above guarantee's documents.

II- GENERAL TERMS AND CONDITIONS

11. DEBT CONFESSION

11.1. The Borrower hereby confesses that it owes the Lender all amounts made available under this Agreement, the respective interest and other charges arising therefrom.

11.2. The Borrower further states that it has read, understood and accepted the terms and conditions of this Agreement, as well as all documents attached hereto and the drafts of the guarantees to be provided.

12. CONDITIONS PRECEDENT

12.1. The Agreement is subject to the following conditions precedent (the "**Conditions Precedent**"). The amount of the Facility will be made available by the Lender only if such conditions are met:

12.1.1. Receipt of the signed pledge agreement;

12.1.2. Receipt of the signed personal guarantee;

12.1.3. the Warranties are true and correct in all material respects and will be true and correct in all material respects immediately after the Lender has made the proposed Loan; and

12.1.4. no Event of Default or Potential Event of Default is continuing or would result from the proposed Loan.

12.2. The conditions specified in this clause are inserted solely for the Lender's benefit. The Lender may waive them, in whole or in part and with or without conditions, without prejudicing the Lender's right to require subsequent fulfilment of such conditions.

13. OTHER OBLIGATIONS

13.1. **General Obligations**

13.1.1. The Borrower also undertakes the following: *(i)* To immediately communicate any situation or event that may hinder or prevent to comply with all or any obligation undertaken under this Agreement; *(ii)* To keep updated and in order its obligations to the State, Local Authorities, Social Security, Tax and Customs Authority and other legal persons; *(iii)* Within the scope of the mandate granted to make the debits foreseen under this Agreement, the Borrower shall refrain from requesting any credit institution to cancel the debit authorization granted.

13.1.2. The Lender or Raizers may at any time reasonably request the Borrower to provide documents evidencing the obligations under the preceding paragraph.

13.2. **Reporting**

13.2.1. The Borrower undertakes to automatically transmit to the Lender and Raizers within at least thirty (30) calendar days from the end of each quarter the following information: *(i)* Progress of the construction works related to the Project; *(ii)* Interior/exterior photos of the Project; *(iii)* explicit details of the work already carried out and percentage of completion with reference to all the Project.

13.3. **Marketing**

13.3.1. The Borrower undertakes to transmit to the Lender and Raizers within at least thirty (30) calendar days from the end of each quarter the following information: *(i)* up-to-date marketing grid; *(ii)* offers, compromises/promissory agreements, reservation contracts, final deeds signed during the quarter, and any document enabling a sale to be reserved or recorded. If there has been no work or sale, the Issuer must provide Raizers with an explanation on this subject and detail the strategy it wishes to implement in this context.

13.4. **Financial**

13.4.1. The Borrower undertakes to transmit to the Lender and Raizers, as soon as possible and whenever possible: *(i)* Annual accounts of the Project and the Borrower annual accounts, if different; *(ii)* In general, any element having a significant effect on the Project / Facility / Operation or in the Lender.

13.4.2. In the event of failure by the Borrower to provide any of the information foreseen under the previous numbers of the current clause, the Lender and/or Raizers shall be entitled to demand payment from the Borrower of all amounts provided under this Facility Agreement as well as any losses suffered as a result of such failure to provide such reports.

14. TAXATION

14.1. The Borrower or any entity designated by it is responsible for paying, settling and declaring any taxes due, namely (but not limited to) Stamp Tax.

14.2. The Borrower states that is responsible for submitting all applicable administrative and legal formalities notably the annual declarations required by the Italian tax authorities to benefit from the reduced withholding tax (in application of the tax convention between France and Italy for the avoidance of double taxation with respect to income taxes and income and wealth taxes and to prevent tax evasion and fraud), which are of its exclusive responsibility.

14.3. Whenever any payment to be made to the Lender implies the withholding of any amounts, the Borrower shall be responsible for making and delivering them to the State.

15. ASSIGNMENT

15.1. The Lender may freely, without any prior authorization from the Borrower, assign its contractual position to third parties.

15.2. The Lender may freely, without any prior authorization from the Borrower, assign his credit to third parties.

15.3. The assignments foreseen in the previous numbers will only be subject to prior approval of Raizers.

16. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

16.1. Each Party represents and warrants the following:

16.1.1. Each Party is duly registered and has a valid existence under the applicable laws. Also, each Party has the capacity to conduct its activities and hold its assets. The legal representatives of both Parties have been duly elected by the competent corporate bodies and have all the legal powers required for the current conduct of their activities.

16.1.2. Both Parties have the legal capacity to conclude and perform their obligations under the Agreement. The signature and performance of such Agreement are compliant with companies' purposes and have been regularly authorised by the corporate bodies and competent authorities of both Parties and don't require any authorisation from them.

16.1.3. The signature and performance of the Agreement don't violate any legal, regulatory, or statutory provisions as well as any other agreement executed by the Parties.

16.1.4. Both Parties are compliant with all their tax obligations as well as those related to social security contributions. Also, none of the Parties is subject to any action or proceeding, from tax authorities, administrative or judicial courts, which could contravene their capacity to perform their obligations under the Agreement.

16.1.5. None of the Parties has been subject to any sanction pronounced by a French, Italian or foreign jurisdiction or has committed some facts that could lead to a deprivation of liberty for corruption, anti-money laundering of terrorist financing.

16.1.6. None of the Parties (a) is the subject of any voluntary or involuntary petition under bankruptcy, insolvency or similar law affecting creditors generally, (b) is the subject of any liquidation, transformation or rehabilitation proceeding, or (c) has had a receiver or similar person or entity appointed for any of its property.

16.1.7. Each Party will be bound by the terms of the Agreement.

16.2. The Borrower represents and warrants the following to the Lender:

16.2.1. No Event of Default or Potential Event of Default has occurred, is continuing or will occur when the Facility is made as a result of the Facility being entered into;

16.2.2. So far as the Borrower is aware, no other event or circumstance is outstanding which constitutes (or, with the expiry of a grace period, the giving of notice, the making of any determination or any combination thereof, would constitute) a default or termination event (howsoever described) under any other agreement or instrument which is binding on them or to which any of their assets are subject which has or is reasonably likely to have a Material Adverse Effect (for avoidance of doubt "Material Adverse Effect" means any event or circumstance which, in the opinion of the Lender: *(a)* is likely to materially and adversely affect the ability of the Borrower to perform or otherwise comply with all or any of their obligations under this Agreement to which is a party; or *(ii)* is likely to materially and adversely affect the Property or this Agreement);

16.2.3. The information, in written or electronic format, supplied by, or on behalf of, the Borrower to the Lender, or any person providing any Report to the Lender, in connection with the Facility or the Property was, at the time it was supplied or at the date it was stated to be given (as the case may be): *(i)* if it was factual information, was true and accurate in all material respects; *(ii)* if it was an opinion or intention, made after careful consideration and was fair and made on reasonable grounds; and; (iii) not misleading in any material respect, nor rendered misleading by a failure to disclose other information; except to the extent that it was amended, superseded or updated by more recent information supplied by, or on behalf of, the Borrower and/or the Guarantors to the Lender.

16.2.4. All information which has been given by the Borrower to the Lender or his professional advisers in the course of the negotiations leading to this Agreement is true and accurate and any information that might reasonably affect the willingness of a lender to provide a loan facility on the terms of this Agreement has been so disclosed to the Lender in writing. Without prejudice to the generality of the foregoing the certified schedules of the assets and liabilities of the Borrower is true, accurate and up to date as at the date hereof.

16.2.5. No litigation, arbitration or administrative proceedings are taking place, pending or, to the Borrower's knowledge, threatened against them, the Property, any of their assets, which, if adversely determined, might reasonably be expected to have a Material Adverse Effect.

16.2.6. The Borrower nor the Guarantors have breached any law or regulation which breach has or is reasonably likely to have a Material Adverse Effect.

16.2.7. The Borrower has not granted any security interest in the Property described in the Preamble, paragraph E, of the Agreement. The Borrower agrees not to grant, and to cause none of its affiliates to grant, either as principal, surety or guarantor, any security interest in the Property described in the Preamble, paragraph E, of the Agreement.

16.3. The representations and warranties described in this article are deemed accurate until complete reimbursement of the Facility and payment by the Borrower of any sum due under this Agreement in principal, interests, late interests, commissions, and other fees, being understood that each Party shall notify the other Party of any event which could affect the accuracy of the representations and such as soon as the Party will know that an event of this type could occur.

17. CONFIDENTIALITY

17.1. The Borrower agrees to keep all information relating to the Lender, this Agreement and/or the Facility of which it becomes aware in its capacity as Borrower from the Lender (or any of the Lender's advisers) confidential and not disclose it to anyone other than in accordance with clause 17.2. This obligation does not apply to information:

17.1.1. made available by the Lender to possible investors or investors in order to obtain the facility amount; or

17.1.2. is identified by the Lender (or any of the Lender's advisers) at the time of delivery as non-confidential; or

17.1.3. is known to the Borrower before it is disclosed to the Borrower by the Lender (or any of the Lender's advisers) or is lawfully obtained by the Borrower from another source, in either case, through no breach of confidentiality of which the Borrower is or becomes aware.

17.2. The Borrower may disclose to their professional advisers, any governmental, banking, taxation or regulatory authority or similar body, or any other person to the extent that they are required to do so by any applicable law, regulation, court order or the rules of any relevant stock exchange, any information about the Finance Documents.

18. EVENTS OF DEFAULT

18.1. The events described in this article constitute some "**Events of Default**" under the Agreement. The occurrence of one of them entitles the Lender to pursue all rights and remedies, legal and equitable, available to it under the Agreement or otherwise, including enforcing the guarantees foreseen under Clause 10.1, therefore, the Facility will be immediately due, and the Lender will be able to claim for its total reimbursement upon written prior notice except if the Borrower has cured the default in the thirty (30) days following the receipt by the Borrower of the notification related to such default.

18.2. Each of the events or circumstances set out bellow is an Event of Default:

18.2.1. Non-payment of any amount in principal or interest, due to the Lender for more than thirty (30) calendar days after the Effective Date.

18.2.2. Delivery of the operation described in Article 2.

18.2.3. Modification of the Purpose described in the Preamble except if the Lender has been notified of such modification and has agreed to.

18.2.4. Breach of the Borrower concerning the utilisation of the Facility.

18.2.5. Inaccuracy of a financial information or related to the financial situation of the Borrower.

18.2.6. Inaccuracy of the Property information or related to the Property.

18.2.7. Refusal of the auditor or certified accountant to certify the accounts of the Borrower.

18.2.8. Change of control or the Borrower characterized by a transfer of more than 50% of the share capital and/or the voting rights of the Borrower to a third shareholder, or by an event or agreement which results in a change of the effective control of the Borrower, immediately or before the Maturity Date.

18.2.9. Death or declaration of cessation of payments, indebtedness, legal redress, judicial liquidation, personal bankruptcy, or insolvency of the legal representative of the Borrower to the maximum extent permitted by applicable law.

18.2.10. Non-performance by the Borrower to any of its obligations under the Agreement and notably to its representations and warranties.

18.2.11. Payment default to tax authorities, social security, and employees, opening of a settlement procedure, collective proceeding, or any similar procedure.

18.2.12. Termination of the Borrower's activity or dissolution of the Borrower.

18.2.13. Concealment by the Borrower of relevant information or judicially reprehensible behaviour of the Borrower's representative.

18.2.14. Early repayment of any sum due by the Borrower under any agreement related to other financing concluded by the Borrower through Raizers or their termination for any reason whatsoever.

18.2.15. Early termination of any sum due by the Borrower under a financing which can be a bank loan, issuance of bonds or saving bonds for any reason whatsoever.

18.2.16. Registration of a security interest by the Borrower or its affiliates in the Property described in the Preamble, paragraph E, of the Agreement.

18.3. The Borrower undertakes to communicate to the Lender in the three (3) calendar days any information which could result to the occurrence of an Event of Default and such as soon as he will become aware of it.

19. INDEMNITY

19.1. The Borrower agrees to indemnify the Lender and to hold the Lender harmless for and against any loss, cost, or expense (reasonably incurred and duly documented) that such Lender shall sustain or incur in connection with or arising in any manner from the Borrower's non-performance of its obligations under the Agreement.

19.2. The Borrower shall also bear all judicial and extrajudicial expenses, including costs of internal resources, lawyer's fees, solicitor, company specialized in credit recovery, which the Lender or Raizers may have to collect in case of delay or default on the credit resulting from this Agreement.

19.3. All expenses, charges, taxes and fees resulting from the execution of this Agreement and the guarantees associated with it shall be borne and paid by the Borrower.

20. LIMITATION OF LIABILITY

20.1. Notwithstanding anything in this Agreement to the contrary, neither Party shall be liable to the other Party for special, indirect, consequential, punitive, or exemplary damages suffered by such Party resulting from or arising out of this Agreement. The foregoing limitations shall not apply in case of intentional misconduct or gross negligence or any other liability that may not be limited under applicable law.

21. TERM

21.1. The Agreement is valid for a period of twenty-four (24) months following its signature date by both Parties. It may be renewed for two consecutive periods of six (6) months but only upon express and prior written consent of the Lender.

22. GOVERNING LAW AND COMPETENT JURISDICTION

22.1. This Agreement is governed by and construed in accordance with the laws of Italy.

22.2. Any dispute, suit, action or proceeding that may arise between the Parties out of or in connection with the Agreement shall be submitted to the exclusive jurisdiction of the Courts of Milan, with the exclusion of any other competent or concurrent forum. Nothing in this clause shall limit the right of the Lender to take proceedings against the Borrower in any other court of competent jurisdiction, nor shall the taking of proceedings in any one or more jurisdictions preclude the taking of proceedings in any other jurisdictions, whether concurrently or not, to the extent permitted by the law of such other jurisdiction.

23. OTHER GENERAL CLAUSES

23.1. **Severability**

In the event any provision of this Agreement is deemed invalid or unenforceable, in whole or in part, that part shall be severed from the remainder of the Agreement and all other provisions shall continue in full force and effect as valid and enforceable.

23.2. **Entire Agreement**

The Parties acknowledge and agree that this Agreement represents the entire agreement between the Parties. If the Parties desire to change, add, or otherwise modify any terms, they shall do so in writing to be signed by both Parties.

23.3. **Waiver**

The failure by either Party to exercise any right, power, or privilege under the terms of this Agreement will not be construed as a waiver of any subsequent or future exercise of that right, power, or privilege or the exercise of any other right, power, or privilege.

23.4. **Amendments**

This Agreement may be amended, modified, or supplemented only by a written agreement executed by each of the Parties.

23.5. **Negotiated contract**

This Agreement, and all of its terms and conditions, including the Recitals, have been specifically negotiated (*oggetto di trattativa individuale*) between the Parties.

23.6. **Notices**

Any communication related to the Agreement shall be made in writing and, unless otherwise stated, may be made by letter with acknowledgement of receipt or by email.

The addresses of each Party are the following:

For the Lender:

- 130, Rue de Courcelles – 75017 Paris - FRANCE

- g.linder@raizers.com

For the Borrower:

- Via Montenero 175/E CAP 20024 Garbagnate Milanese - ITALY
- lanuovaimmobiliaresrl@arubapec.it

Signed by for and behalf of the Lender	Signed by for and behalf of the Borrower
SPV RZS 4	**LA NUOVA IMMOBILIARE**
MENTOR	Nigro NELLO

ANNEXE 2

PROCURATION DONNEE PAR LE PORTEUR AU REPRESENTANT DE LA MASSE

Référence est faite :

- au contrat d'émission conclu ce jour entre SPV RZS 4, SASU, dont le siège social est situé au 130, rue de Courcelles - 75017 Paris et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 951 843 465 (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 17) ;

- 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 a 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 27.

Signé par Benoit Michaux
Le 15/05/2023

Signed with universign

SPV RZS 4

Représentée par : MENTOR

Titre : Président

Signé par Grégoire Linder
Le 15/05/2023

Signed with universign

RAIZERS

Représentée par : Grégoire Linder

Titre : Directeur Général