immocratie

# Document d'Information Réglementaire dans le cadre d'une offre de financement participatif

**PRESTIGE IMMO THUIR**

**Document d'information réglementaire. Ce document constitue l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2014-12**

Confidentiel

# SOMMAIRE

1. Activité de l'émetteur ..... 3
1.1 Activité de l'émetteur ..... 3
2. Risques liés à l'activité de l'émetteur ..... 4
3. Capital social ..... 6
4. Titres Offerts à la Souscription ..... 6
4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription ..... 6
4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription ..... 8
4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription ..... 8
4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre ..... 8
5. Relations avec le teneur de registre de la société ..... 9
6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet ..... 9
B. INFORMATIONS PRESENTEES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET ..... 10
1. Modalités de souscription ..... 10
2. Frais ..... 11
C. REVENTES ULTERIEURES DES OBLIGATIONS OFFERTES A LA SOUSCRIPTION ..... 13

Confidentiel

# A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR

SAS PRESTIGE IMMO THUIR

Société par Actions Simplifiée
Capital : 100 euros
Siège Social : 11 place Louis Esparre 66350 Toulouges
Immatriculée 853 442 218 au RCS de PERPIGNAN

Représentée par son président PRESTIGE IMMO SAS

Les investisseurs sont informés que la présente offre d'obligations à taux fixe ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers.

Confidentiel

## 1. Activité de l'émetteur

### 1.1 Activité de l'émetteur

La SAS PRESTIGE IMMO THUIR a pour objet :

L'achat de terrains à bâtir, la construction puis la vente immédiate en totalité ou en parties d'immeubles, ainsi que toutes opérations financières inhérentes à celle-ci

La Société entend procéder à l'émission de l'emprunt obligataire décrit ci-dessous, pour un montant brut de 130.000 € avec un seuil de faisabilité de 130.000 €

Montant unitaire de la coupure : 1 €

Plus particulièrement le produit de l'émission sera utilisé de la manière suivante :

- L'acquisition d'une parcelle de terrain à bâtir
- L a construction d'un collectif de 5 appartements
- La revente en VEFA de ces 5 appartements

L'émetteur indique également qu'il n'a pas réalisé d'autres offres de financements participatifs (titres et prêts rémunérés ou non).

En cliquant sur les liens suivants, vous accèderez :

> Aux éléments prévisionnels du projet
> Aux comptes existants de la SAS PRESTIGE IMMO THUIR (l'émetteur)
*(la société, immatriculée le 28 aout 2019, n'a pas encore publié de comptes)*
> Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans de la SAS PRESTIGE IMMO THUIR (l'émetteur)

*(La SAS n'a pas d'autre dette)*

> Aux statuts de la SAS PRESTIGE IMMO THUIR(l'émetteur)
> Au curriculum vitae du représentant légal de la SAS PRESTIGE IMMO THUIR(l'émetteur)
> A l'organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe
> A l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction

*Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante :* SOCFIREV – 117 rue de Fleury – 92140 CLAMART

## 2. Risques liés à l'activité de l'émetteur

Il n'y a pas de rentabilité sans risque. Sur un projet immobilier, de nombreux paramètres entrent en jeu, et des impondérables peuvent survenir. Etant entendu qu'un promoteur fera tout son possible pour prévenir ces risques et en limiter l'impact : assurances, études de marché, établissement de diagnostics, ligne de budget couvrant les aléas, etc…

Les risques pesant sur la SAS PRESTIGE IMMO THUIR en raison de son domaine d'activité sont les suivants :

- Risques liés au chantier : dépassement de budget / travaux supplémentaires non anticipés ; surcoûts entrainés par un retard de livraison, sinistres en cours de chantier ; hausse des coûts de construction, …
- Risques liés à la commercialisation : révision des prix de vente à la baisse, absence d'acquéreurs, …
- Risques liés à la dépendance de l'activité à des hommes clés
- Risques financiers : risques sur la marge du projet du fait d'un dépassement des coûts des travaux ou de prix de vente revus à la baisse. Risques de défaillance de l'opérateur immobilier.
- Risques juridiques : risques de recours, de non autorisations administratives, …

L'investissement via la souscription d'obligations dans une société dont l'objet est la réalisation d'une opération immobilière de promotion comporte un risque. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la réalisation des objectifs de la Société ou même le remboursement du capital investi dans cette dernière.

SOCFIREV attire l'attention de la communauté d'investisseurs sur les risques que comporte un investissement dans des obligations émises par la Société qui ne seront pas admises sur un marché réglementé ou organisé.

Confidentiel

Risque de faisabilité de l'émission obligataire

La réussite de l'émission obligataire ne sera constatée que si :

- Le montant recherché de 130.000 € est atteint à l'issue de la période de souscription
- La souscription n'a pas été retirée dans l'intérêt des investisseurs
- Le projet immobilier n'a pas été abandonné en cours de souscription par la SAS PRESTIGE IMMO THUIR

Risque lié à la situation financière :

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la SAS PRESTIGE IMMO THUIR 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. Le financement du projet, au niveau de la SAS PRESTIGE IMMO THUIR, sera constitué par (i) un apport en fonds propres de 162.500 € (financement en crowdfunding pour 130.000 € + 32.500 € apportés par les associés de la SAS PRESTIGE IMMO THUIR) (ii) et les appels de fonds de la vente en l'état de futur achèvement pour un total de 615.000 €

Risques de liquidité

Risque sur la durée d'immobilisation des fonds investis du fait d'une durée plus importante que prévue du chantier ou des délais de commercialisation plus longs que prévus.

Risques liés aux obligations à taux fixe émise

Tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans
*(La SAS n'a pas d'autre dette)*

Risques liés au crédit de l'émetteur

Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Emetteur, correspondant à l'incapacité de l'Emetteur de remplir ses obligations financières au titre du Contrat d'émission obligataire, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Emetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Risque de remboursement anticipé

Le remboursement anticipé peut entrainer pour les Porteur un rendement inférieur à leurs attentes.

**Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.**

Confidentiel

## 3. Capital social

La présente offre ne donne pas accès au capital social de l'émetteur.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la société »

Le capital social de la Société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la Société demeurera inchangé et sera donc composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

La Société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder :

- Aux statuts de la SAS PRESTIGE IMMO THUIR (l'émetteur)

La Société dispose d'un actionnariat stable. Les principaux actionnaires de cette dernière sont :

- SAS PRESTIGE IMMO détenant 99% du capital et 99% des droits de vote
- Monsieur Marc GOMEZ détenant 1% du capital et 1% des droits de vote

## 4. Titres Offerts à la Souscription

### 4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les titres offerts à la souscription sont des obligations issues d'un emprunt obligataire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Emetteur : SAS PRESTIGE IMMO THUIR
- Obligations nominatives et négociables
- Montant de l'emprunt : 130.000 €
- Prix d'émission de l'obligation : 1 €
- Souscription minimale : 1.000 obligations
- Souscription par tranche de 1.000 obligations au-delà
- Souscription maximale : 15.000 obligations
- Echéance : 12 mois après la date d'émission
- Remboursement : in fine (à l'échéance)

Confidentiel

- Remboursement anticipé total du nominal et des intérêts possible à tout moment avec un minimum de 6 mois d'intérêts
- Prorogation possible : 6 mois dans les mêmes conditions
- Coupon : 12% avec capitalisation des intérêts

Etant entendu que le montage utilisé étant un montage obligataire, les droits attachés aux obligations proposées à la souscription sont les suivants :

- Droit de vote : aucun
- Droit financier : aucun
- Droit d'accès à l'information : documents sociaux par le biais du représentant de la Masse

Les titres offerts sont des obligations de rang « senior » : Les Obligations qui vous sont proposées ne sont pas garanties. Ces Obligations de rang « senior » sont remboursées dans les mêmes conditions qu'aux prêteurs ordinaires, avant les titres de capital ou les autres titres subordonnés mais après l'apurement du passif bancaire. En cas de liquidation de l'Emetteur, il est fort possible que les Obligations ne soient pas remboursées ou seulement partiellement.

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

SOCFIREV, dont le siège social est sis 117 rue de Fleury à Clamart (92140), est nommé représentant de la masse des obligataires.

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.

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

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

A noter : les obligations émises ne donneront pas accès au droit de vote ni au dividende et ne sont pas fongibles avec des titres d'une catégorie existante décrite au III

« *Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :*

> Statuts de la SAS PRESTIGE IMMO THUIR
> Contrat d'émission obligataire

Confidentiel

> Décision d'émission des obligations

Les dirigeants de l'émetteur ne sont pas eux-mêmes engagés dans le cadre de l'offre proposée

## 4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Aucun engagement de liquidité n'est donné sur les obligations offertes à la souscription. Il sera de votre ressort de trouver, le cas échéant, un cessionnaire en mesure de procéder au rachat de vos obligations souscrites au cours de la présente offre.

## 4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des obligations émises par des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- Rang de remboursement des obligations : En cas de liquidation de l'émetteur, les créanciers bancaires auront une priorité de remboursement sur les obligations que vous détenez : Les créanciers bancaires seront donc remboursés avant les porteurs d'obligations.
- Insolvabilité de l'emprunteur : la capacité de l'émetteur de faire face à ses engagements ne peut être garantie
- Risque de perte totale ou partielle du capital investi
- Risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible
- Le retour sur investissement dépend de la réussite des activités de la société
- Risque de taux : la durée du prêt obligataire est de 12 mois avec prorogation possible de 6 mois, vous devrez immobiliser la somme prêtée jusqu'au remboursement. Toute hausse des taux pendant cette période peut entrainer une perte d'opportunité.

**Les clauses suivantes viennent sécuriser le remboursement de l'emprunt obligataire :**

La société **SCI NATURIMMO** s'est engagée à garantir à première demande le remboursement des fonds versés, objet des présentes, couvrant l'ensemble des sommes dues par la **SAS PRESTIGE IMMO THUIR**, principal et intérêts compris. Une promesse d'affectation hypothécaire sur les lots non vendus de l'opération financée vient par ailleurs sécuriser l'emprunt obligataire.

- Garantie à Première Demande
- Comptes financiers du Garant
- Promesse d'affectation hypothécaire

## 4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Il n'y a pas de modification du capital social car les titres émis sont des obligations.

Confidentiel

## **5**. Relations avec le teneur de registre de la société

Les obligations sont inscrites au nom de leur propriétaire dans un registre tenu par l 'émetteur.

Le registre des titres de la Société sera tenu par SAS PRESTIGE IMMO, président de la SAS PRESTIGE IMMO THUIR.

Les attestations d'inscription en compte seront délivrées aux investisseurs à l'adresse e-mail qu'ils ont renseignée lors de leur inscription sur le site immocratie.com. Ces attestations ne seront délivrées qu'une fois que l'opération d'émission sera réalisée.

## **6**. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet

Sans objet

Confidentiel

# B. INFORMATIONS PRESENTEES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET

SOCFIREV est l'éditeur de www.immocratie.com
SAS au capital de 16 000 Euros - RCS PARIS 801523200
Siège social : 117 rue de Fleury – 92140 CLAMART
Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 15000926

Confidentiel

## 1. Modalités de souscription

Avant de souscrire, l'investisseur doit prendre connaissance du présent document. Il accède ensuite au bulletin de souscription, qu'il remplit et signe électroniquement avec le code SMS reçu sur son téléphone portable (le SMS est envoyé sur le numéro renseigné par l'investisseur dans son compte immocratie).

Il règle ensuite les honoraires de conseil dus à Socfirev (immocratie) et accède enfin aux instructions de versement des fonds (instructions présentes sur la dernière page du process de souscription et envoyées de surcroit par mail à l'investisseur).

Ces instructions indiquent :

- Le montant souscrit à verser
- La date butoir de versement
- Les modalités de versement : par virement : indication de l'IBAN de l'Emetteur.

Le processus de sur-souscription est identique à celui de la souscription décrit ci-avant. L'ouverture de la période de sur-souscription est indiquée sur le formulaire de souscription. Une fois la sursouscription ouverte s'applique la règle du premier dossier complet arrivé, premier servi jusqu'à la réception

complète des fonds équivalent au montant recherché. Pour départager les derniers dossiers reçus si besoin, l'ancienneté de la demande de souscription en ligne primera.

Si le montant des souscriptions n'atteint pas le seuil de Faisabilité avant la fin de la Période de Souscription, l'Offre de Financement Participatif est annulée, les Honoraires de Conseil réglées lors de la demande de souscription ainsi que les fonds versés sont alors remboursés dans les 72 heures ouvrées après la date de fin de la Période de Souscription. Les souscripteurs sont prévenus par mail de l'annulation de l'offre. SOCFIREV procède au remboursement des honoraires perçus par virement sur le compte carte bancaire débité et au remboursement des fonds versés par virement bancaire sur le compte dont l'investisseur a fourni le RIB au moment de sa souscription.

Toutes ces modalités sont détaillées dans les Conditions Générales d'Utilisation.

---

Vous êtes invités à consulter les annexes en fin de document pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre, une fois que vous aurez confirmé avoir pris connaissance des informations contenues dans ce document :

- Décision d'émission,
- Bulletin de souscription,
- Contrat d'émission obligataire

Calendrier indicatif de l'offre :

| | |
|---|---|
| 21 janvier 2020 | Mise en ligne du projet |
| 24 janvier 2020 | Ouverture de la souscription et appel des fonds |
| 20 mars 2020 (au plus tard) | Fin de la période souscription |
| 20 mars 2020 (au plus tard) | Résultat de l'Emission (succès ou insuccès) |
| 20 mars 2020 (au plus tard) | Information individuelle de l'effectivité de la souscription |
| 21 mars 2020 (au plus tard) | Information de la date effective d'Emission des Obligations |

## 2. Frais

Frais à la charge des investisseurs :

- Frais d'entrée : aucun
- Frais de gestion : aucun
- Frais de sortie : aucun

Frais à la charge de SAS PRESTIGE IMMO THUIR

Confidentiel

SOCFIREV (immocratie) facture 7.000 € HT à SAS PRESTIGE IMMO THUIR si la collecte aboutit

Les scenarii de performance mentionnés dans ce document ont pour seul but de donner à l'investisseur des éléments d'information concernant les frais qui pourront lui être facturés. Ils ne sauraient en aucune façon être interprétés comme une indication de la performance possible ou probable de la valeur concernée et ne peuvent en aucune façon engager la responsabilité du prestataire

| Scenarii de performance (Évolution de la marge du projet 12 mois après la souscription) | Montant de la souscription initiale (en euros) | Montant du remboursement après 12 mois (en euros) | Montant total des frais facturés sur 12 mois (en euros) |
|---|---|---|---|
| **Scénario pessimiste : aucune marge sur projet** | 1 000 | 1 120 | 0 |
| **Scénario optimiste : marge attendue +30%** | 1 000 | 1 120 | 0 |

Les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement.
Les performances attendues de TRI sont indiquées nettes de frais.
Aucun frais n'est facturé en cas de non réalisation de l'offre.

Les impôts et taxes dont l'investisseur est redevable n'ont pas été pris en compte dans les calculs présentés ici.

Confidentiel

# C. REVENTES ULTERIEURES DES OBLIGATIONS OFFERTES A LA SOUSCRIPTION

Les reventes ultérieures ne pourront pas être réalisées de manière totalement libre mais seront susceptibles de se voir appliquer des conditions très strictes prévues par des dispositions du code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF.

En effet, la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi souscrits ne pourra être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 à L. 621-8-3 du code monétaire et financier.

Les personnes ou entités mentionnées au 2° du II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier (des investisseurs qualifiés ou les personnes, autres que des investisseurs qualifiés, composant le cercle restreint de moins de 150 investisseurs) ne peuvent participer à cette offre que pour compte propre dans les conditions fixées par les articles D. 411-1, D. 411-2, D. 734-1, D. 744-1, D. 754-1 et D. 764-1 du code monétaire et financier.

Confidentiel

# ANNEXES

Confidentiel

***BULLETIN DE SOUSCRIPTION***

Les demandes de souscription aux titres émis par la SAS PRESTIGE IMMO THUIR doivent être formulées sur la plateforme immocratie.com via le bulletin de souscription électronique repris ci-dessous.

---

**SAS PRESTIGE IMMO THUIR**
**Société par actions simplifiée au capital de 100 euros**
**Siège Social : 11 place Louis Esparre - 66350 TOULOUGES**
**RCS PERPIGNAN n°853 442 218**

## EMISSION OBLIGATAIRE
## BULLETIN DE SOUSCRIPTION SAS PRESTIGE IMMO THUIR

Je, soussigné(e) [PRENOM] [NOM], né(e) le [DATE DE NAISSANCE] à [LIEU DE NAISSANCE] demeurant au [ADRESSE] – [CODE POSTAL] – [VILLE] – [PAYS]
ou
Je, soussigné(e) [PRENOM] [NOM], agissant en qualité de [FONCTION] au nom et pour le compte de la société [NOM SOCIETE], forme [FORME SOCIETE], au capital de [CAPITAL SOCIETE] dont le siège social est situé [ADRESSE] – [CODE POSTAL] – [VILLE] – [PAYS] – RCS [N° RCS]

Reconnais avoir pris connaissance :

- Des conditions et modalités de l'émission obligataire de SAS PRESTIGE IMMO THUIR décrites dans le contrat accompagnant ce bulletin de souscription
- Du document d'information réglementaire, constituant l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2014-12, accompagnant ce bulletin de souscription

Et déclare souscrire ..... (Nombre en chiffres) obligations, au prix unitaire de [PRIX] euros par obligation correspondant à leur montant nominal.

En conséquence, je m'engage à :

- libérer ma souscription, soit la somme de .....euros (nombre d'obligations souscrites x [PRIX] € par obligation, en chiffres), en totalité et sans délai lors de l'appel de fonds :

    - par virement sur le compte de la société SAS PRESTIGE IMMO THUIR dont l'IBAN me sera fourni au moment de l'appel des fonds

Bon pour souscription de XXXX obligations
Signé électroniquement le [DATE – JOUR – HEURE] avec le code [CODE] envoyé par SMS sur le numéro [N° TEL PORTABLE]

Confidentiel

***CONTRAT D'EMISSION OBLIGATAIRE***

# Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 130 000 € composé de 130 000 obligations

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire (l' " Emprunt Obligataire ") est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L 411-2-I bis du Code monétaire et financier. L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués l'accès restreint et progressif au site internet www.immocratie.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. 621-8-3 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.

**ÉMETTEUR DES TITRES**

SAS PRESTIGE IMMO 3HUIR, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 853 442 218, dont le siège social est situé 11 Place Louis Espagne 66350 Toulouges représentée par son Président, Monsieur Marc Gomez (l'Émetteur").
"L'Emetteur n'a pas établi deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce mais les obligations visées par cette émission sont garanties par une société qui a établi 2 bilans régulièrement approuvés par ses actionnaires (cf Article 11 du présent contrat)."

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Emetteur en date du 18 janvier 2020.

**MONTANT DE L'EMPRUNT**

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 130 000 € . Il est divisé en 130 000 obligations d'une valeur nominale de 1 € chacune (les " Obligations ").
Il 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.

**ANNULATION DE L'EMPRUNT**

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à 130 000 € (le " Seuil de faisabilité "), toutes les souscriptions seront automatiquement annulées de facto et les versements reçus par l'Émetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de onze (11) jours ouvrés à compter de la clôture de la Période de Souscription.

**FORME DES TITRES**

Les Obligations émises seront nominatives et numérotées. 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 un " Porteur "). Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

Leur cession ou transmission sera réalisée, à l'égard de la Société et des tiers, par virement de compte à compte.

**PRIX D'ÉMISSION**

**Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix de 1 € , payable en totalité à la souscription, et seront souscrites par tranche de 1 000 obligation(s), soit 1 000 €, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de 1 000 obligation(s), soit 1 000 € , et avec un maximum de souscription pour chaque Porteur de 130 000 obligation(s), soit 130 000 €.**

**MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS**

**Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée SAS PRESTIGE IMMO THUIR sis 11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges**

Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par virement vers le compte bancaire de l'Émetteur.

Les Obligations seront émises au jour de la décision de l'organe compétent constatant la réalisation de l'emprunt obligataire (ci-après la "Date d'Émission"). Elles portent jouissance à compter de la Date d'Émission.

**DURÉE DE LA SOUSCRIPTION**

**La souscription aux 130 000 Obligations sera ouverte du 19 janvier 2020 au 19 mars 2020 (la "Période de Souscription"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. S'il le juge utile, l'Emetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 20 mars 2020**

Une sur-souscription jusqu'à 30% du montant total recherché sera réalisée afin de couvrir les éventuelles annulations.

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la remise d'un bulletin signé à l'Émetteur et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant sur le compte de l'Emetteur.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire.

Les éventuels sur-souscripteurs sont mis sur liste d'attente. Les souscripteurs disposent de 2 jours ouvrés à partir de l'ouverture de la sur-souscription pour envoyer leurs bulletins de souscriptions et les fonds. Passé ce délai, les souscripteurs n'ayant pas finalisé la procédure et sur-souscripteurs seront traités de manière égale selon la règle du " 1er arrivé, 1er servi ". Pour faciliter l'arbitrage entre les dossiers, seuls les versements des fonds par virement bancaire sont acceptés. En cas de réception des fonds le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente selon l'horodatage de la signature électronique de leur bulletin de souscription.

Les Obligations seront émises au plus tard le 21 mars 2020 (la " Date d'Émission ").

DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION

Le présent Emprunt Obligataire débutera à la Date d'Émission et prendra fin 12 mois plus tard (la "Date d'échéance").

Par exception, l'Emetteur pourra proroger l'Emprunt Obligataire, avec l'autorisation expresse du Représentant de la Masse, et une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de 6 mois supplémentaires, dans les mêmes conditions, à condition d'en informer les porteurs d'Obligations 2 mois au moins avant l'échéance normale de l'Emprunt Obligataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel adressé au Représentant de la Masse. Les intérêts continueront de courir conformément aux présentes et leur paiement sera décalé au nouveau terme de l'Emprunt Obligataire.

**INALIÉNABILITÉ ET CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS**

Les Obligations sont négociables et peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire ; étant toutefois précisé que toute cession devra être notifiée au Teneur de Registre afin que ce dernier mette à jour le registre nominatif administré des Porteurs d'Obligations.

**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 de l'Émetteur existant à la date de signature du présent contrat. L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Emetteur (que ce soit avant ou après l'émission des Obligations) sans en faire bénéficier pari-passu les Obligations en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligations. Par ailleurs, l'Emetteur s'engage à rembourser les Obligations, objet des présentes, avant tout remboursement des fonds propres ou distribution de bénéfices.

**GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE**

**SCI NATURIMO, SCI, au capital de 2 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 822 628 525, dont le siège social est situé 11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.**

**INTÉRÊTS**

**Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Échéance (exclue) au taux de 12% (le " Taux d'Intérêt ") l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :**

Mr = Mi × (1 + TRI)^A

**Mr : Montant à rembourser, Mi : Montant investi, TRI : Taux de Rendement Interne (12%), A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours d'investissement ÷ 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).**

Les intérêts seront payés en une seule fois à la Date d'Échéance de l'Emprunt Obligataire ou à son complet remboursement à quelque titre que ce soit, au prorata de l'année en cours même si l'émetteur procède à un remboursement partiel anticipé.

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.

**REMBOURSEMENT À ÉCHÉANCE**

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

**REMBOURSEMENT ANTICIPÉ**

L'Emetteur se réserve la possibilité de procéder à tout moment, après l'émission obligataire, au remboursement anticipé total des obligations souscrites à tout moment avant leur Date d'Échéance (la " Date de Remboursement Volontaire " au Montant de Remboursement Volontaire (tel que défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables, et à condition d'en aviser (un tel avis étant irrévocable) les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement.

Le "Montant de Remboursement Volontaire" sera égal, pour chaque Obligation en Euros arrondi au centime d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro supérieur), à cent (100) pour cent de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue).

**Le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de 6 mois d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus à l'article 12 du présent contrat. Une pénalité de remboursement anticipé sera prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :**

MRV*(1+(T*([D-d]/365)))-MRV

ou

MRV = montant de remboursement volontaire pour chaque obligation

**T = taux de 0%**

D = durée initiale en jours de l'emprunt obligataire = nombre de jours entre date d'émission et date d'échéance

d = durée effective en jours de l'emprunt obligataire = nombre de jours entre date d'émission et date de remboursement volontaire

**EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE**

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, adressée à l'Emetteur, 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 :

en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou

**en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligataire par l'Emetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : Opération immobilière en VEFA consistant en l'acquisition d'un terrain rue des Vergers à Thuir (66300) pour la création et revente de 5 lots d'habitation.** ; ou

en cas d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse du compte bancaire de l'Émetteur, exclusivement dédié aux fonds reçus via la présente émission obligataire ; ou

en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme n'ayant pas comme utilisation directe et justifiable l'immobilisation, l'acquisition, la division ou la rénovation d'un bien immobilier dans le cadre de l'opération immobilière telle que définie au (2) du présent article ; ou

en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme à destination d'un autre compte bancaire de l'Émetteur, d'un compte bancaire d'un associé de l'Émetteur ou d'un compte bancaire d'une société détenue par l'Émetteur ou par un associé de l'Émetteur ; ou

en cas de manquement par l'Emetteur à toute autre stipulation des présentes, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement ;

L'Emetteur s'engage à communiquer sans délai au Représentant de la Masse toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce, dès qu'il en aura connaissance

**PAIEMENT**

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur un compte libellé en euros désigné par le Porteur à l'Emetteur, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 17 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libéreront 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.

**RÉGIME FISCAL**

Les Obligations seront remboursées et les intérêts payés sous déduction des impôts que la loi met ou mettra à la charge (i) des Porteurs et dont le paiement (ii) incombera à l'Émetteur.

**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.

**a. 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.

**b. 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 :

(i) l'Emetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
(ii) les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Emetteur ; et
(iii) 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 SOCFIREV, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 117 rue de Fleury à Clamart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Nicolas DERBES.
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.

En cas de cessation par SOCFIREV de ses fonctions, tout Représentant de la Masse des Porteurs lui succédant devra être élu par l'assemblée générale des Porteurs conformément aux dispositions du Code de commerce, étant précisé que dans la mesure où les Obligations seraient alors détenues par une seule personne physique ou morale, (i) ladite personne exercera seule la plénitude des attributions et jouira seule des droits du Représentant de la Masse et (ii) toute référence au Représentant de la Masse sera réputée constituer une référence à ladite personne.

**c. Pouvoirs du Représentant**

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

**d. Décision de la Masse des Obligataires**

Les décisions collectives des Porteurs sont prises :
Soit en assemblée réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence, ou par correspondance, télécopie ou au moyen de tout autre support
Soit par consultation écrite tel que le courrier électronique

Chaque Porteur a le droit de participer aux décisions collectives, en personne (au besoin par téléphone, vidéoconférence ou télécanférence) ou par mandataire (au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence). Tout Porteur doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses obligations au jour de la décision collective.

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

**e. Assemblées générales des Porteurs**

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur (via son représentant légal) 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'Émetteur 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 et le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressée par courrier électronique aux Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée pour une première convocation, au moins dix (7) jours calendaires pour une deuxième convocation.

**f. Consultations écrites**

En cas de délibération par voie de consultation écrite, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur doit adresser à chacun des Porteurs par voie postale ou électronique un bulletin de vote portant les mentions suivantes :

- sa date d'envoi aux Porteurs,
- la date à laquelle le Représentant de la Masse devra avoir reçu le bulletin de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception du bulletin sera de dix (10) jours calendaires à compter de la date d'expédition du bulletin de vote,
- la liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision,
- le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet),
- l'adresse postale ou électronique à laquelle doit être retourné le bulletin.

Chaque Porteur devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case sont cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Le défaut de réponse d'un Porteur dans le délai indiqué vaut abstention totale du Porteur concerné. Les voix du Porteur qui s'est abstenu ne rentrent pas dans le décompte des voix exprimées.

**g. Délibérations en assemblée générale ou par voie de consultation écrite**

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

Elle 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 ces délibérations ne peuvent pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

La Masse des Porteurs 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.

**h. Procès-Verbal des délibérations**

Dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la tenue de l'Assemblée Générale ou réception du dernier bulletin de vote, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur établit, date et signe le procès-verbal des délibérations, lequel doit comporter l'identité des Porteurs ayant participé et le quorum atteint, la liste de documents soumis aux Porteurs, le texte des résolutions soumises aux votes et le résultat des votes.

**i. Frais**

NC

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 des Porteurs, étant entendu qu'aucun frais ne pourra être imputé sur les intérêts payables au titre des Obligations.

**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'Émetteur. A cet effet, l'Émetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

**SERVICE DES TITRES**

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

**ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER**

Le remboursement des Obligations et le paiement des intérêts seront effectués par l'Emetteur, en coordination avec la société SOCFIREV, représentant de la masse des obligataires.

**AVIS**

Toute communication adressée par l'Emetteur aux Porteurs, à l'exception des Convocations aux assemblées des Porteurs qui doivent être réalisées dans les formes prévues à l'article L. 228-59 du Code de commerce, ou par le Porteur à l' Emetteur, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique (hello@immocratie.com) ou courrier simple, à SOCFIREV (117 rue de Reury, 92140 CLAMART) lequel se chargera de transmettre ledit avis ou ladite notification à la personne concernée et ce par tout moyen.

**UTILISATION DES FONDS & REPORTING**

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée SAS PRESTIGE IMMO THUIR pour financer la réalisation de l'opération immobilière conforme à la description suivante : Opération immobilière en VEFA consistant en l'acquisition d'un terrain rue des Vergers à Thuir (66300) pour la création et revente de 5 lots d'habitation.. Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligataire au terme de la Période de Souscription.

L'Emetteur s'engage à renvoyer au Représentant de la Masse une fiche de suivi que ce dernier lui adressera trimestriellement. Il s'engage à la renvoyer dans les quinze (15) jours calendaires suivant la demande du Représentant. Cette fiche devra contenir, s'il y a lieu, des informations concernant notamment les projets en cours, la justification des décaissements observés sur le compte et un état financier de l'Émetteur. En cas de manquement et s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception dudit manquement, l'Émetteur sera redevable, au profit de chacun des porteurs, d'une indemnité de cinq cent (500) euros qui sera due au moment du remboursement de l' emprunt obligataire, tel que visé dans ce présent contrat. En outre, le Représentant de la Masse aura également la possibilité de rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité des obligations comme stipulé dans l'Article 15.

**LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS**

Les Obligations sont régies par le droit français.
Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

**NON DIFFUSION**

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

AC

Aucune copie de ce document n'est, et ne doit être, distribuée ou envoyée, directement ou indirectement hors de France et hors du site d'accès restreint Immocratie.

**DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE**

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès restreint Immocratie à l'issue duquel le présent document a été délivré.

**FACTEURS DE RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS**

*Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation par l'Émetteur*
Tout remboursement anticipé des Obligations peut résulter pour les Porteurs d'Obligations en un rendement inférieur à leurs attentes.

*Risque lié au crédit de l'Émetteur*
Le remboursement des Obligations dépend de la réussite des projets financés, portés par la Société par Actions Simplifiée SAS PRESTIGE IMMO THUIR. Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Émetteur. Par risque de crédit, on entend le risque que l'Émetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Emetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de SAS PRESTIGE IMMO THUIR, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 853 442 218, dont le siège social est situé 11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges.

*Modification des Modalités des Obligations*
Les Porteurs seront automatiquement groupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. Les Modalités des Obligations permettent dans certains cas de lier les Porteurs, y compris ceux qui n'auraient pas participé ou voté à l'assemblée générale ou ceux qui auraient voté dans un sens contraire au vote de la majorité.

*Modification des lois en vigueur*
Les Modalités des Obligations sont régies par la loi française en vigueur à la date du présent document. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française (ou de l'interprétation généralement donnée à celle-ci) postérieure à la date du présent document.

*Taux fixe*
Les Obligations portant intérêt à taux fixe, tout investissement dans les Obligations entraîne le risque que des variations ou changements ultérieurs sur le marché des taux d'intérêt diminuent la valeur ou la rentabilité des Obligations.

**Informatique et Liberté**
Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

**A Perpignan le 19 janvier 2020**

L'émetteur : la Société par Actions Simplifiée SAS PRESTIGE IMMO THUIR
**représentée par son Président Monsieur Marc Gomez.**

PRESTIGE IMMO
11 Place Louis Esparre
66350 TOULOUGES
Tél. : 07 71 50 95 41
prestigeimmo66@gmail.com
www.prestigeimmo66.fr
SIRET 835 299 041 00011

***STATUTS SIGNES DE LA SAS PRESTIGE IMMO THUIR***

# SAS PRESTIGE IMMO THUIR

**Au capital de : 100€**

**Siège social : 11 Place Louis Esparre 66350 TOULOUGES**

**Les soussignés :**

SAS PRESTIGE IMMO

Siren 835 299 041 RCS PERPIGNAN

Domicile : 11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges

ET

Mr GOMEZ Marc

Né le 11 Juin 1981 à PERPIGNAN

Domicile : 17 Rue Louis Mahe de Boislandelle 66350 Toulouges

Divorcé.

**a décidé de constituer une société par actions simplifiée et a adopté les statuts établis ci-après :**

**Article 1: Forme**

**Il est formé par les présentes, une société par actions simplifiée. Elle sera régie par les présents statuts ainsi que par les articles L. 227-1 à L. 227-20 du Code de commerce.**

**Dans le silence des statuts, il sera fait, en tant que de raison, application des dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés anonymes.**

**Article 2 : Objet**

**La société a pour objet, tant en France qu'en Europe et dans le monde :**

L'activité professionnelle de la société consiste en l'achat de terrains à bâtir, la construction, puis la vente immédiate en totalité ou en partie d'immeubles, ainsi que toutes opérations financières inhérentes à celle-ci (article L211-1 du Code de la construction et de l'habitat).

**Article 3 : Dénomination**

**La dénomination sociale est PRESTIGE IMMO THUIR**

**Tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots «Société par actions simplifiée unipersonnel» ou des initiales «SASU» et de l'énonciation du montant du capital social.**

**Article 4 : Siège social**

**Le siège social est fixé à 11 Place Louis Esparre 66350 TOULOUGES**

**Il peut être transféré en tout autre endroit, par simple décision du Président.**

**Article 5 : Durée**

**La durée de la société est fixée, sauf dissolution anticipée ou prorogation, à quatre vingt dix neuf années (99 années) à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.**

**Article 6 : Apports**

**Le soussigné fait apport à la société, à savoir la somme en numéraire de 100 euros.**

**a- Liste des associés:**

SAS PRESTIGE IMMO Domicile : 11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges.

Mr GOMEZ Marc, Né le 11 Juin 1981 à PERPIGNAN, Domicile : 17 Rue Louis Mahe de Boislandelle 66350 Toulouges.

Il est divisé en 100 parts, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

**1°) SAS PRESTIGE IMMO**

99 parts numérotées de 1 à 99.

**2°) Mr GOMEZ Marc**

1 part numérotée 100.

**b- Les biens et les apports:**

1/ SAS Prestige Immo a apporté à la société la somme de 99 euros correspondant à 99 parts sociales d'un montant de *1 euro.*

2/ Mr GOMEZ Marc a apporté à la société la somme de 1 euro correspondant à 1 part sociale d'un montant de *1 euro.*

Cette somme est libérable à la demande du Gérant.

AC

Article 7 : Capital social

Le capital social est fixé à 100 euros, divisé en 100 actions de 1 euros.

Article 8 : Modifications du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi.

Des fonctionnaires peuvent participer à la société dans les conditions prévues dans le code de la recherche.

Un financement participatif pourra être prévu par décision de l'actionnaire, dans le cadre de l'article L 411-2 du Code Monétaire et Financier.

Article 9 : Forme des actions

Les actions sont nominatives. Elles sont inscrites en compte, au nom de l'associé unique, sur un registre tenu par la société dans des conditions et modalités fixées par la loi.

Article 10 : Cession des actions

Le prix de cession est fixé de gré à gré.

La cession des actions est constatée par un virement des actions cédées du compte du cédant au compte du cessionnaire. Cette opération ne s'effectue qu'après justification par le cédant du respect des dispositions légales et statutaires.

Toute cession effectuée en violation des clauses statutaires est nulle de plein droit.

Article 11 : Clauses particulières relatives au transfert des actions

Le partenaire ou le conjoint de l'associé unique apporteur de deniers avec qui il a contracté un PACS ou un mariage renonce à toute indivision et ne participera à toute décision de la présente société que le temps que les actions lui soient rachetées.

Article 12 : Droits et obligations attachés aux actions

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. L'associé unique ne supporte les pertes qu'à concurrence de son apport. L'associé unique est tenu de libérer les actions dans les 30 jours de l'appel de fonds formulé par le Président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts, aux actes, et aux décisions collectives.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

Les indivisaires des actions doivent notifier à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai de 30 jours à compter de la survenance de l'indivision, le nom du représentant de l'indivision qui exercera les droits attachés aux actions. Le changement de représentant de l'indivision ne sera opposable à la société, qu'à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de sa notification à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le droit de vote attaché à l'action appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier.

Sous réserve de ne pas priver le nu-propriétaire ou l'usufruitier de leur droit de vote, une autre répartition peut être aménagée.

## Le PRESIDENT A SEUL LES POUVOIRS LES PLUS ETENDUS.

Le président de la SAS peut décider seul du transfert du siège social ou du changement de nom de la société.

Article 13: Président

La société est gérée et administrée par un Président. Dès à présent, SAS PRESTIGE IMMO Siren 835 299 041 RCS PERPIGNAN Domicile : 11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges est désigné comme président pour une durée de 99 exercices.

Le Président exerce ses fonctions pour une durée et dans des conditions notamment de rémunération, fixées par l'associé unique. Le premier Président nommé est SAS PRESTIGE IMMO Le Président représente la société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social. Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Article 14 : Conventions entre la société et le Président

Le Président avise les commissaires aux comptes des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre lui-même et la société, dans le délai de 30 jours à compter de la conclusion des dites conventions. Ils informent également le commissaire aux comptes des conventions conclues avec la société dans laquelle ils sont directement ou indirectement intéressés.

À l'occasion de la consultation de l'associé unique sur les comptes annuels, les commissaires aux comptes présente à l'associé unique, un rapport sur l'ensemble de ces conventions.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le Président l'ayant conclue, d'en supporter les conséquences préjudiciables pour la société.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Article 15 : Décisions de l'associé unique

L'associé unique est seul compétent pour prendre les décisions suivantes :

– modification des statuts ;

– approbation des comptes et affectation du résultat ;

– quitus de la gestion du Président ;

– nomination et révocation du Président et des directeurs généraux ;

– nomination du ou des commissaires aux comptes ;

Article 16 : Information de l'associé unique

L'ordre du jour, le texte des résolutions et les documents nécessaires à l'information de l'associé unique lui sont communiqués par tous moyens, au moins 15 jours à l'avance, à l'occasion de toutes décisions ou consultations.

AL

Article 17 : Exercice social

L'année sociale commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social sera clôturé le 31/12/2019.

Article 18 : Comptes annuels et résultats sociaux

Dans les huit mois de la clôture de l'exercice social, le Président ou le directeur général est tenu de consulter l'associé unique sur les comptes et l'affectation du résultat de l'exercice social écoulé. Ce délai peut être prorogé par décision de justice.

Les dividendes sont attribués dans leur intégralité à l'associé unique

Article 19 : Dissolution et liquidation

La société est dissoute par l'arrivée de son terme, sauf prorogation, par l'extinction totale de son objet, par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire ou la cession totale des actifs, par décision judiciaire pour juste motif.

La dissolution anticipée peut aussi résulter d'une décision de l'associé unique.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter du jour où elle a été publiée au registre du commerce et des sociétés. La personnalité de la société subsiste pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci. La mention «Société en liquidation» ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société.

La liquidation est effectuée conformément à la loi.

L'associé unique qui décide de la dissolution désigne un liquidateur amiable et peut se nommer lui même.

La dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraine, conformément à l'article 1844-5 du Code civil, la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans liquidation préalable.

Article 20 : Contestations

Tous différends susceptibles de surgir pendant la durée de la société, ou au cours des opérations de liquidation entre l'associé unique et les représentants légaux de la société, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront tranchés par le tribunal de commerce du lieu du siège social de la société à l'initiative de la partie la plus diligente.

Article 21: Engagements pour le compte de la société

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, ci-après annexé, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulterait pour la société, a été présenté à l'associé unique.

Au cas où la société ne serait pas immatriculée ou ne reprendrait pas lesdits engagements, l'associé unique est réputé avoir agi pour son compte personnel.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au RCS de PERPIGNAN mandat exprès est donné à SAS PRESTIGE IMMO de prendre au nom et pour le compte de la société, ce qu'il accepte, les engagements suivants :

– aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer en tout ou partie, et généralement faire le nécessaire.

L'immatriculation de la société au RCS de PERPIGNAN emportera reprise de ces engagements par

16

la société.

Article 22 : Frais et Publicité

Les frais, droits et honoraires des présents statuts, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la société.

Tous pouvoirs sont donnés au Président, ou à toute personne qu'il déciderait de se substituer, à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi en vue de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Fait en 4 originaux, à TOULOUGES, le 05 Juillet 2019

16

***GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE***

# GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

LES SOUSSIGNÉS

**SCI NATURIMO**, **SCI**, au capital de **2000 €**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Perpignan** sous le numéro **822 628 525**, dont le siège social est situé **11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges**, représentée par son **Gérant Monsieur Marc Gomez né le 11 juin 1981 à Perpignan**,

Ci-après dénommée le " **Garant** "

**SOCFIREV**, société par actions simplifiée dont le siège est sis 117, rue de Fleury, 92140 Clamart, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 801-523-200, est le **Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligataire** ci-après défini et, en tant que tel, est le bénéficiaire de la présente garantie autonome à première demande,

Ci-après dénommée le(" **le Bénéficiaire** ")

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Garant entend réaliser les projets immobiliers suivants : **Opération immobilière en VEFA consistant en l'acquisition d'un terrain rue des Vergers à Thuir (66300) pour la création et revente de 5 lots d'habitation.** (les " Projets Immobiliers ")

Le Garant a constitué la société **SAS PRESTIGE IMMO THUIR, Société par Actions Simplifiée** au capital de **100 €**, immatriculée **853 442 218** au registre du commerce et des sociétés de **Perpignan**, dont le siège social est situé **11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges** représentée par son **Président, Monsieur Marc Gomez**, afin de réaliser les Projets Immobiliers (La " **Société de Projet** ")

Afin d'obtenir une partie des financements nécessaires, la Société de Projet ainsi que le Garant ont prévu une émission obligataire d'un montant nominal de **130 000 €** (l' " **Emprunt Obligataire** ") émis par la Société de Projet.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Le Garant consent au profit du Bénéficiaire, au nom et pour le compte des souscripteurs de l'Emprunt Obligataire, la Garantie Autonome, selon les termes et conditions exposées ci-après :

Le Garant déclare et reconnaît que l'exposé ci-dessus n'a qu'une valeur explicative et ne saurait en aucun cas remettre l'autonomie et l'inconditionnalité de la présente Garantie Autonome.

**ARTICLE 1. OBJET**

Conformément aux dispositions de l'article 2321 du Code Civil, le Garant s'engage de manière autonome, irrévocable et inconditionnelle à payer au Bénéficiaire, au nom et pour le compte des souscripteurs de l'Emprunt Obligataire, à première demande du Bénéficiaire, la somme maximum de **154 065 €**, en garantie de toutes les sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires par la Société de Projet aux souscripteurs de l'Emprunt Obligataire et/ou directement au Bénéficiaire.

**ARTICLE 2. OPPOSABILITÉ**

Le Garant reconnaît que son engagement, au titre de la présente Garantie Autonome, est irrévocable, inconditionnel, autonome et indépendant des rapports existants entre les parties (i) au Protocole d'Accord et/ou au contrat d'émission de l'Emprunt Obligataire.

Le Garant renonce irrévocablement à se prévaloir de tous droits ou exceptions ayant pour fondement sa relation avec (i) le Véhicule d'investissement, (ii) la Société de Projet et/ou le Bénéficiaire.

**Article 3. Indépendance et autonomie de la Garantie**

Les engagements du Garant au titre de la présente Garantie Autonome sont indépendants et autonomes. En conséquence, le Garant ne peut opposer d'exceptions, contestations ou formuler une quelconque réserve, que ce soit pour s'opposer à son paiement au titre de la présente Garantie Autonome, le différer ou encore en discuter le montant et ne peut donc, pour retarder ou se soustraire à l'exécution de ses obligations au titre de la présente Garantie Autonome, se prévaloir d'une éventuelle nullité, résiliation, résolution, compensation ou autre exception ou contestation affectant ou résultant des présentes. Le Bénéficiaire n'est nullement tenu de justifier de l'exactitude des déclarations contenues dans la demande de paiement et, corrélativement, le Garant ne saurait refuser ou différer le paiement demandé au titre d'une telle exactitude.

Le Garant renonce à tout recours contre le Bénéficiaire, sauf en cas d'abus ou de fraude manifeste de dernier ou de collusion frauduleuse.

**Article 4. Durée de la Garantie Autonome**

La présente Garantie Autonome entrera en vigueur à compter de sa date de signature et prendra fin 180 jours après la date d'échéance de l'Emprunt Obligataire (prorogée de 6 mois si l'émetteur en a fait la demande en respectant un préavis de **deux (2)** mois avant la date d'échéance normale).

**Article 5. Modalités d'appel**

L'appel en Garantie se fera par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le Bénéficiaire au Garant avant la date d'échéance de la Garantie et notifiera la défaillance de la Société de Projet dans l'exécution de ses obligations de paiement au titre de l'Emprunt Obligataire, étant bien entendu que l'effectivité ou le bien-fondé du manquement dénoncé par le Bénéficiaire est totalement indifférent à l'exécution par le Garant du présent engagement de Garantie.

**Article 6. Modalités de paiement**

Tout paiement sera effectué par le Garant dans un délai de 10 (dix) jours calendaires à compter de l'envoi de la lettre recommandée par le Bénéficiaire par virement sur le compte des souscripteurs de l'Emprunt Obligataire et/ou directement au Bénéficiaire. Les fonds doivent être versés en euros (EUR).

**Article 7. Tribunal compétent**

La présente Garantie est régie par le droit français tant sur le fond que sur la procédure. Tout litige relatif à la formation, l'exécution ou l'interprétation de la présente Garantie sera soumis à l'appréciation du tribunal compétent de Paris.

**Article 8. Publicité**

Le Bénéficiaire est autorisé à porter à la connaissance de tout souscripteur ou futur souscripteur de l'Emprunt Obligataire par tout moyen de son choix, l'existence et les termes de la présente Garantie.

**Article 9. Dispositions Diverses**

Tous les frais et droits issus de la présente Garantie Autonome ainsi que leurs suites seront à la charge du Garant.

De convention expresse et par dérogation au dernier alinéa de l'article 2321 du Code civil, la présente Garantie Autonome bénéficiera de plein droit, ce que le Garant accepte, aux cessionnaires, subrogés, successeurs et ayant droits du Bénéficiaire.

Fait à **Perpignan**, en 2 exemplaires originaux remis, l'un au Bénéficiaire, l'autre au Garant

Le **18 janvier 2020**

Faire précéder la signature de la mention ***manuscrite*** suivante : " *Pour garantie à première demande pour un montant maximum de* **154 065 €** , **cent cinquante quatre mille soixante cinq euros** " *(en chiffres et en toutes lettres)*

| Le Bénéficiaire | Le Garant |
|---|---|
| **La société SOCFIREV, représentée par son président Monsieur Nicolas Derbes**, en sa qualité de **Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligataire** | **Monsieur Marc Gomez né le 11 juin 1981 à Perpignan,**<br>en sa qualité de **Gérant** de la **SCI SCI NATURIMO** |

***PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE***

# PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE A PREMIÈRE DEMANDE

## IDENTIFICATION DES PARTIES

**PROMETTANT**
La Société dénommée **SAS PRESTIGE IMMO THUIR**, **Société par Actions Simplifiée** au capital de **100 €**, sise **11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges** immatriculée au RCS de **Perpignan** sous le numéro **853 442 218**, ci-après désigné "le Promettant".

**BÉNÉFICIAIRE**
La société SOCFIREV immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 801 523 200 dont le siège social est sis au 117 rue de Fleury, 92140 Clamart, en tant que représentant de la masse des obligataires souscripteurs à l'emprunt obligataire dont l'ouverture de la souscription par le Promettant pour un montant de **130 000 €** a été décidé en assemblée générale en date du **18 janvier 2020**, , ci-après désigné "le Bénéficiaire".

## EXPOSE

Pour la bonne compréhension des présentes il est ici exposé que le Promettant est en charge de **Opération immobilière en VEFA consistant en l'acquisition d'un terrain rue des Vergers à Thuir (66300) pour la création et revente de 5 lots d'habitation.** (le "Projet Immobilier").

**Les Terrains constituant l'emprise foncière du Projet Immobilier qui seront acquis par le Promettant.**

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Lieudit | Section | N° | Contenance |
|---|---|---|---|
| La Ville Ouest | AE | 735 | 00 ha 04 a 13 ca |
| La Ville Ouest | AE | 736 | 00 ha 00 a 13 ca |

**Les lots à bâtir dans le cadre du Projet Immobilier**
1 Bâtiment édifié sur **3** étages (R+2)

**EFFET RELATIF**
L'emprise foncière doit être acquise par le PROMETTANT le **31 janvier 2020.**

**PERMIS DE CONSTRUIRE**
Obtention d'un Permis de Construire **PC066210 19 K 0025** en date du **5 novembre 2019** délivré par la Mairie de **Thuir.**

**EMPRUNT OBLIGATAIRE**
Pour la réalisation du Projet Immobilier, Le PROMETTANT a décidé d'émettre un emprunt obligataire dont l'ouverture de la souscription par le Promettant pour un montant de **130 000 €** a été décidé en assemblée générale en date du **18 janvier 2020** (l'"Emprunt Obligataire ").

**OBJET**
Que pour souscrire à l'Emprunt Obligataire les souscripteurs à travers leur représentant de la masse des obligataires ont exigé de la **Société par Actions Simplifiée SAS PRESTIGE IMMO THUIR** qu'elle lui promette de leur consentir une promesse d'affectation hypothécaire à première demande des terrains non utilisés dans le Projet Immobilier ainsi que les lots non vendus du Projet Immobilier. Cette

affectation hypothécaire devant être mise en place dans l'hypothèse où la **Société par Actions Simplifiée SAS PRESTIGE IMMO THUIR** n'aurait pas remboursé et rémunéré les souscripteurs à l'Emprunt Obligataire dans un délai de 30 jours suivant la date d'échéance initiale ou anticipée, dans le cas notamment de l'application de la clause d'exigibilité immédiate de l'Emprunt Obligataire.

***Ceci exposé il est procédé à la convention objet des présentes :***

Le Promettant s'engage à ses frais à **affecter et hypothéquer à première demande** et au profit du Bénéficiaire, ci-dessus dénommé, en premier rang et sans concurrence, les terrains non utilisés dans le Projet Immobilier ainsi que les lots non vendus du Projet Immobilier dont la désignation est ci-dessus établie, pour sûreté du remboursement des sommes dues ainsi que leur rémunération selon les termes de l'Emprunt Obligataire pour le montant que le Bénéficiaire notifiera au Promettant, pour une durée ayant effet jusqu'au **31 décembre 2021.**

En conséquence, à première demande du Bénéficiaire, le Promettant s'engage à faire établir par le notaire de son choix l'acte d'affectation hypothécaire.

## DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉS

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;
- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.
- qu'elles ne font, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure sus-indiquée.

## FRAIS

LE PROMETTANT paiera tous les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

Le 18 janvier 2020
A THUIR

| Le Promettant | Le Bénéficiaire |
|---|---|
| Monsieur Marc Gomez<br>en sa qualité de Président de la Société par Actions Simplifiée SAS PRESTIGE IMMO THUIR | Mr Nicolas Derbes, en sa qualité de président de la SAS SOCFIREV |



NC

***PV d'AG DECISION EMISSION OBLIGATAIRE***

**SAS PRESTIGE IMMO THUIR**
**Société par Actions Simplifiée**
**Au capital de 100 euros**
**Siège social :**
**11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges**

immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Perpignan** sous le numéro **853 442 218**

# PROCÈS-VERBAL des décisions du Président du 18 janvier 2020

l'an deux mil vingt, le dix-huit janvier,

Les associés de la société SAS PRESTIGE IMMO THUIR se sont réunis en assemblée générale ordinaire, au siège social, sur convocation faite par le président.

L'assemblée est présidée par Monsieur Marc Gomez, en sa qualité de Président de la société.

Sont présents les associés de la société :
la SAS Prestige Immo RCS Perpignan 835 299 041, détenant 99 action(s) sur les 100 actions formant le capital social.

Monsieur Marc Gomez né le 11 juin 1981 à Perpignan, détenant 1 action(s) sur les 100 actions formant le capital social.

En conséquence, l'assemblée générale réunissant la totalité des associés et la totalité des actions composant le capital social, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Il est préalablement exposé que ladite société SAS PRESTIGE IMMO THUIR susnommée et domiciliée, a pour objet, la réalisation d'opérations immobilières

Le développement de l'activité de la société doit être en partie financée par l'émission d'un emprunt obligataire de 130000 € d'une durée de 12 mois et portant intérêt au taux de 12,00% l'an.

Le Président de séance rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**Ordre du jour**

- Décision et réalisation d'émission d'un emprunt obligataire pour un montant de 130000 €.

Puis le Président déclare la discussion ouverte,

Personne ne demandant plus la parole, le Président de séance met successivement aux voix les résolutions suivantes :

**Première décision**

Les Associés décident, de procéder à l'émission d'obligations pour un montant de 130000 €.

**Deuxième décision**

Les associés arrêtent les conditions et les modalités de l'émission de l'emprunt obligataire qu'ils viennent de décider selon les termes du document "Emprunt Obligataire" en annexe de ce procès verbal.

**Troisième décision**

Les Associés décident que la souscription aux 130000 obligations, dont ils viennent d'arrêter les caractéristiques, sera réservée à des investisseurs tiers présentés par la société SOCFIREV, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 117 rue de Fleury à Clamart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Nicolas DERBES.

**Quatrième décision**

Le Président avisera la société SOCFIREV de l'émission de l'emprunt obligataire dont il vient de fixer les conditions et modalités. Il recueillera les souscriptions et constatera la réalisation de l'émission lorsque le montant des souscriptions reçues atteint le montant de l'emprunt prévu ou, le cas échéant, limitera l'emprunt au montant des souscriptions reçues conformément aux dispositions du paragraphe 1 du contrat d'émission.

---

## ANNEXE 1 - LE CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE

AVERTISSEMENT

Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 130 000 € composé de 130 000 obligations

La présente émission obligataire (l' " Emprunt Obligataire ") est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L 411-2-I bis du Code monétaire et financier. L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués l'accès restreint et progressif au site internet www. immocratie.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. 621-8-3 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.

ÉMETTEUR DES TITRES

SAS PRESTIGE IMMO THUIR, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 853 442 218, dont le siège social est situé 11 Place Louis Espare 66350 Toulouges représentée par son Président, Monsieur Marc Gomez (l'Émetteur').



AG

"L'Emetteur n'a pas établi deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce mais les obligations visées par cette émission sont garanties par une société qui a établi 2 bilans régulièrement approuvés par ses actionnaires (cf Article 11 du présent contrat)."
Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Emetteur en date du 18 janvier 2020

MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 130 000 € . Il est divisé en 130 000 obligations d'une valeur nominale de 1 € chacune (les " Obligations ").
Il 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.

ANNULATION DE L'EMPRUNT

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à 130 000 € (le " Seuil de faisabilité "), toutes les souscriptions seront automatiquement annulées de facto et les versements reçus par l'Émetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de onze (11) jours ouvrés à compter de la clôture de la Période de Souscription.

FORME DES TITRES

Les Obligations émises seront nominatives et numérotées. 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 un " Porteur "). Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.
Leur cession ou transmission sera réalisée, à l'égard de la Société et des tiers, par virement de compte à compte.

PRIX D'ÉMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix de 1 € , payable en totalité à la souscription, et seront souscrites par tranche de 1 000 obligation(s), soit 1 000 €, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de 1 000 obligation(s), soit 1 000 € , et avec un maximum de souscription pour chaque Porteur de 130 000 obligation(s), soit 130 000 €.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée SAS PRESTIGE IMMO THUIR sis 11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges
Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par virement vers le compte bancaire de l'Émetteur.
Les Obligations seront émises au jour de la décision de l'organe compétent constatant la réalisation de l'emprunt obligataire (ci-après la "Date d'Émission"). Elles portent jouissance à compter de la Date d'Émission.

DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux 130 000 Obligations sera ouverte du 19 janvier 2020 au 19 mars 2020 (la "Période de Souscription").
La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. S'il le juge utile, l'Emetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 20 mars 2020
Une sur-souscription jusqu'à 30% du montant total recherché sera réalisée afin de couvrir les éventuelles annulations.
Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la remise d'un bulletin signé à l'Émetteur et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant sur le compte de l'Émetteur.
Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire.
Les éventuels sur-souscripteurs sont mis sur liste d'attente. Les souscripteurs disposent de 2 jours ouvrés à partir de l'ouverture de la sur-souscription pour envoyer leurs bulletins de souscriptions et les fonds. Passé ce délai, les souscripteurs n'ayant pas finalisé la procédure et sur-souscripteurs seront traités de manière égale selon la règle du " 1er arrivé, 1er servi ". Pour faciliter l'arbitrage entre les dossiers, seuls les versements des fonds par virement bancaire sont acceptés. En cas de réception des fonds le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente selon l'horodatage de la signature électronique de leur bulletin de souscription.
Les Obligations seront émises au plus tard le 21 mars 2020 (la " Date d'Émission ").

DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION

Le présent Emprunt Obligataire débutera à la Date d'Émission et prendra fin 12 mois plus tard (la "Date d'échéance").
Par exception, l'Emetteur pourra proroger l'Emprunt Obligataire, avec l'autorisation expresse du Représentant de la Masse, et une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de 6 mois supplémentaires, dans les mêmes conditions, à condition d'en informer les porteurs d'Obligations 2 mois au moins avant l'échéance normale de l'Emprunt Obligataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel adressé au Représentant de la Masse. Les intérêts continueront de courir conformément aux présentes et leur paiement sera décalé au nouveau terme de l'Emprunt Obligataire.

INALIÉNABILITÉ ET CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS

Les Obligations sont négociables et peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire ; étant toutefois précisé que toute cession devra être notifiée au Teneur de Registre afin que ce dernier mette à jour le registre nominatif administré des Porteurs d'Obligations.

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 de l'Émetteur existant à la date de signature du présent contrat. L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Emetteur (que ce soit avant ou après l'émission des Obligations) sans en faire bénéficier pari-passu les Obligations en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligations. Par ailleurs, l'Emetteur s'engage à rembourser les Obligations, objet des présentes, avant tout remboursement des fonds propres ou distribution de bénéfices.

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

SCI NATURIMO, SCI, au capital de 2 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 822 628 525, dont le siège social est situé 11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

INTERÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Échéance (exclue) au taux de 12% (le " Taux d'Intérêt ") l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

Mr = Mi × (1 + TRI)A

Mr : Montant à rembourser, Mi : Montant investi, TRI : Taux de Rendement Interne (12%), A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours d'investissement ÷ 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts seront payés en une seule fois à la Date d'Échéance de l'Emprunt Obligataire ou à son complet remboursement à quelque titre que ce soit, au prorata de l'année en cours même si l'émetteur procède à un remboursement partiel anticipé.

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.

REMBOURSEMENT À ÉCHÉANCE

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

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

L'Emetteur se réserve la possibilité de procéder à tout moment, après l'émission obligataire, au remboursement anticipé total des obligations souscrites à tout moment avant leur Date d'Échéance (la " Date de Remboursement Volontaire " au Montant de Remboursement Volontaire (tel que défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables, et à condition d'en aviser (un tel avis étant irrévocable) les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement,

Le "Montant de Remboursement Volontaire" sera égal, pour chaque Obligation en Euros arrondi au centime d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro supérieur), à cent (100) pour cent de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue).

Le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de 6 mois d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus à l'article 12 du présent contrat. Une pénalité de remboursement anticipé sera prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :

MRV*(1+(T*((D-d)/365)))-MRV

ou

MRV = montant de remboursement volontaire pour chaque obligation

T = taux de 0%

D = durée initiale en jours de l'emprunt obligataire = nombre de jours entre date d'émission et date d'échéance

d = durée effective en jours de l'emprunt obligataire = nombre de jours entre date d'émission et date de remboursement volontaire

EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, adressée à l'Emetteur, 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 :

en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou

en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligataire par l'Emetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : Opération immobilière en VEFA consistant en l'acquisition d'un terrain rue des Vergers à Thuir (66300) pour la création et revente de 5 lots d'habitation. ; ou

en cas d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse du compte bancaire de l'Emetteur, exclusivement dédié aux fonds reçus via la présente émission obligataire ; ou

en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme n'ayant pas comme utilisation directe et justifiable l'immobilisation, l'acquisition, la division ou la rénovation d'un bien immobilier dans le cadre de l'opération immobilière telle que définie au (2) du présent article ; ou

en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme à destination d'un autre compte bancaire de l'Émetteur, d'un compte bancaire d'un associé de l'Émetteur ou d'un compte bancaire d'une société détenue par l'Émetteur ou par un associé de l'Émetteur ; ou

en cas de manquement par l'Emetteur à toute autre stipulation des présentes, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement .

L'Emetteur s'engage à communiquer sans délai au Représentant de la Masse toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce, dès qu'il en aura connaissance

PAIEMENT

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur un compte libellé en euros désigné par le Porteur à l'Emetteur, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 17 (Régime Fiscal) ci- après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libéreront 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.

RÉGIME FISCAL

Les Obligations seront remboursées et les intérêts payés sous déduction des impôts que la loi met ou mettra à la charge (i) des Porteurs et dont le paiement (ii) incombera à l'Émetteur.

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.

a. 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.

b. 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 :

(i) l'Émetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ; (ii) les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Émetteur ; et

(iii) 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 SOCFIREV, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 117 rue de Fleury à Clamart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Nicolas DERBES.

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.

En cas de cessation par SOCFIREV de ses fonctions, tout Représentant de la Masse des Porteurs lui succédant devra être élu par l'assemblée générale des Porteurs conformément aux dispositions du Code de commerce, étant précisé que dans la mesure où les Obligations seraient alors détenues par une seule personne physique ou morale, (i) ladite personne exercera seule la plénitude des attributions et jouira seule des droits du Représentant de la Masse et (ii) toute référence au Représentant de la Masse sera réputée constituer une référence à ladite personne.

c. Pouvoirs du Représentant

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

Le Représentant de la Masse ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Emetteur.

d. Décision de la Masse des Obligataires

Les décisions collectives des Porteurs sont prises :

Soit en assemblée réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence, ou par correspondance, télécopie ou au moyen de tout autre support

Soit par consultation écrite tel que le courrier électronique

Chaque Porteur a le droit de participer aux décisions collectives, en personne (au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence) ou par mandataire (au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence). Tout Porteur doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses obligations au jour de la décision collective.

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

e. Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur (via son représentant légal) 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'Émetteur 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 et le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressée par courrier électronique aux Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée pour une première convocation, au moins dix (7) jours calendaires pour une deuxième convocation.

f. Consultations écrites

En cas de délibération par voie de consultation écrite, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur doit adresser à chacun des Porteurs par voie postale ou électronique un bulletin de vote portant les mentions suivantes :

- sa date d'envoi aux Porteurs,
- la date à laquelle le Représentant de la Masse devra avoir reçu le bulletin de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception du bulletin sera de dix (10) jours calendaires à compter de la date d'expédition du bulletin de vote,
- la liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision,
- le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet),
- l'adresse postale ou électronique à laquelle doit être retourné le bulletin.

Chaque Porteur devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case sont cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.
Le défaut de réponse d'un Porteur dans le délai indiqué vaut abstention totale du Porteur concerné. Les voix du Porteur qui s'est abstenu ne rentrent pas dans le décompte des voix exprimées.
g. Délibérations en assemblée générale ou par voie de consultation écrite
La Masse des Porteurs est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir en justice, que ce soit en demande ou en défense, en référé ou au fond.
Elle 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 ces délibérations ne peuvent pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.
La Masse des Porteurs 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.
h. Procès-Verbal des délibérations
Dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la tenue de l'Assemblée Générale ou réception du dernier bulletin de vote, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur établit, date et signe le procès-verbal des délibérations, lequel doit comporter l' identité des Porteurs ayant participé et le quorum atteint, la liste de documents soumis aux Porteurs, le texte des résolutions soumises aux votes et le résultat des votes.
i. 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 des Porteurs, étant entendu qu'aucun frais ne pourra être imputé sur les intérêts payables au titre des Obligations.
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'Émetteur. A cet effet, l'Émetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.
SERVICE DES TITRES
Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.
ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER
Le remboursement des Obligations et le paiement des intérêts seront effectués par l'Emetteur, en coordination avec la société SOCFIREV, représentant de la masse des obligataires.
AVIS
Toute communication adressée par l'Emetteur aux Porteurs, à l'exception des Convocations aux assemblées des Porteurs qui doivent être réalisées dans les formes prévues à l'article L. 228-59 du Code de commerce, ou par le Porteur à l' Emetteur, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique (hello@immocratie.com) ou courrier simple, à SOCFIREV (117 rue de Fleury, 92140 CLAMART) lequel se chargera de transmettre ledit avis ou ladite notification à la personne concernée et ce par tout moyen.
UTILISATION DES FONDS & REPORTING
Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée SAS PRESTIGE IMMO THUIR pour financer la réalisation de l'opération immobilière conforme à la description suivante : Opération immobilière en VEFA consistant en l'acquisition d'un terrain rue des Vergers à Thuir (66300) pour la création et revente de 5 lots d'habitation.. Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligataire au terme de la Période de Souscription.
L'Emetteur s'engage à renvoyer au Représentant de la Masse une fiche de suivi que ce dernier lui adressera trimestriellement. Il s'engage à la renvoyer dans les quinze (15) jours calendaires suivant la demande du Représentant. Cette fiche devra conterir, s'il y a lieu, des informations concernant notamment les projets en cours, la justification des décaissements observés sur le compte et un état financier de l'Émetteur. En cas de manquement et s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception dudit manquement, l'Émetteur sera redevable, au profit de chacun des porteurs, d'une indemnité de cinq cent (500) euros qui sera due au moment du remboursement de l' emprunt obligataire, tel que visé dans ce présent contrat. En outre, le Représentant de la Masse aura également la possibilité de rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité des obligations comme stipulé dans l'Article 15.
LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS
Les Obligations sont régies par le droit français.
Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.
NON DIFFUSION
La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Aucune copie de ce document n'est, et ne doit être, distribuée ou envoyée, directement ou indirectement hors de France et hors du site d'accès restreint Immocratie.
DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE
Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès restreint Immocratie à l'issue duquel le présent document a été délivré.

FACTEURS DE RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS

Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation par l'Émetteur

Tout remboursement anticipé des Obligations peut résulter pour les Porteurs d'Obligations en un rendement inférieur à leurs attentes.

Risque lié au crédit de l'Émetteur

Le remboursement des Obligations dépend de la réussite des projets financés, portés par la Société par Actions Simplifiée SAS PRESTIGE IMMO THUIR. Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Émetteur. Par risque de crédit, on entend le risque que l'Émetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Emetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de SAS PRESTIGE IMMO THUIR, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 853 442 218, dont le siège social est situé 11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges.

Modification des Modalités des Obligations

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. Les Modalités des Obligations permettent dans certains cas de lier les Porteurs, y compris ceux qui n'auraient pas participé ou voté à l'assemblée générale ou ceux qui auraient voté dans un sens contraire au vote de la majorité.

Modification des lois en vigueur

Les Modalités des Obligations sont régies par la loi française en vigueur à la date du présent document. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française (ou de l'interprétation généralement donnée à celle-ci) postérieure à la date du présent document.

Taux fixe

Les Obligations portant intérêt à taux fixe, tout investissement dans les Obligations entraîne le risque que des variations ou changements ultérieurs sur le marché des taux d'intérêt diminuent la valeur ou la rentabilité des Obligations.

Informatique et Liberté

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

---

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par les Associés.

**Les associés**

A Perpignan le 18 janvier 2020

***COMPTES 2018 DU GARANT***

**COMPTE RENDU DE MISSION POUR L'ETABLISSEMENT DE LA SITUATION INTERMEDIAIRE ARRETEE AU 31/12/2018**

La situation intermédiaire de l'entreprise

SCI NATURIMMO
11 Place Louis Esparre
Naturopole Bâtiment A
66350 TOULOUGES

couvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018 a été établie à partir des pièces, documents et informations fournis par l'entreprise. Elle se caractérise par les données suivantes :

| | | |
|---|---|---|
| -Total du bilan, | 617 714 | Euros |
| -Chiffre d'affaires, | 22 960 | Euros |
| -Résultat net comptable, | 6 777 | Euros |

(avant retraitement de l'impôt sociétés, participation aux fruits de l'expansion intéressements et provisions règlementées)

Les contrôles et sondages que nous avons été amenés à effectuer sont ceux résultant des règles de diligences normales de la profession d'Expert-Comptable. Sauf mention expresse dans la présente situation, nous n'avons pas participé à l'inventaire physique des valeurs immobilisées et des valeurs d'exploitation.

Toutefois, s'agissant d'une situation comptable intermédiaire, celle-ci, ne prétend pas à la rigueur d'un bilan de fin d'exercice et ne saurait engager, comme telle, la responsabilité de l'entreprise ou de ses conseils.

Elle se fixe pour objectif de donner suffisamment d'indication en terme d'analyse d'exploitation et de flux financiers bilantiels pour être un instrument de gestion pour les dirigeants de l'entreprise.

Nous restons à leur disposition pour tout commentaire et nous précisons que ce document ne peut être utilisé que conformément à son objet. Il ne peut être diffusé à quiconque que dans son intégralité.

Fait à PERPIGNAN
Le 15/10/2019

MORESQUI Bruno
EXPERT-COMPTABLE

KATAR PERPIGNAN

## BILAN ACTIF

| | ACTIF | Exercice N 31/12/2018 12 | | | Exercice N-1 31/12/2017 12 | Ecart N / N-1 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Brut | Amortissements et dépréciations (à déduire) | Net | Net | Euros | % |
| | Capital souscrit non appelé (I) | | | | | | |
| ACTIF IMMOBILISÉ | **Immobilisations incorporelles** | | | | | | |
| | Frais d'établissement | | | | | | |
| | Frais de développement | | | | | | |
| | Concessions, brevets et droits similaires | | | | | | |
| | Fonds commercial (1) | | | | | | |
| | Autres immobilisations incorporelles | | | | | | |
| | Avances et acomptes | | | | | | |
| | **Immobilisations corporelles** | | | | | | |
| | Terrains | 32 455 | | 32 455 | 32 455 | | |
| | Constructions | 617 554 | 36 939 | 580 615 | 322 805 | 257 810 | 79.87 |
| | Installations techniques, matériel et outillage | | | | | | |
| | Autres immobilisations corporelles | | | | | | |
| | Immobilisations en cours | | | | 167 461 | 167 461- | 100.00- |
| | Avances et acomptes | | | | | | |
| | **Immobilisations financières (2)** | | | | | | |
| | Participations mises en équivalence | | | | | | |
| | Autres participations | | | | | | |
| | Créances rattachées à des participations | | | | | | |
| | Autres titres immobilisés | | | | | | |
| | Prêts | | | | | | |
| | Autres immobilisations financières | | | | | | |
| | **Total II** | 650 009 | 36 939 | 613 070 | 522 720 | 90 350 | 17.28 |
| ACTIF CIRCULANT | **Stocks et en cours** | | | | | | |
| | Matières premières, approvisionnements | | | | | | |
| | En-cours de production de biens | | | | | | |
| | En-cours de production de services | | | | | | |
| | Produits intermédiaires et finis | | | | | | |
| | Marchandises | | | | | | |
| | Avances et acomptes versés sur commandes | 1 450 | | 1 450 | 70 712 | 69 262- | 97.95- |
| | **Créances (3)** | | | | | | |
| | Clients et comptes rattachés | | | | | | |
| | Autres créances | 1 181 | | 1 181 | | 1 181 | |
| | Capital souscrit - appelé, non versé | | | | | | |
| | Valeurs mobilières de placement | | | | | | |
| | Disponibilités | 2 013 | | 2 013 | 1 716 | 296 | 17.28 |
| Comptes de Régularisation | Charges constatées d'avance (3) | | | | | | |
| | **Total III** | 4 644 | | 4 644 | 72 428 | 67 784- | 93.59- |
| | Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV) | | | | | | |
| | Primes de remboursement des obligations (V) | | | | | | |
| | Ecarts de conversion actif (VI) | | | | | | |
| | **TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)** | 654 653 | 36 939 | 617 714 | 595 149 | 22 565 | 3.79 |

## BILAN PASSIF

| | PASSIF | Exercice N 31/12/2018 12 | Exercice N-1 31/12/2017 12 | Ecart N / N-1 Euros | Ecart N / N-1 % |
|---|---|---|---|---|---|
| CAPITAUX PROPRES | Capital (Dont versé : 2 000) | 2 000 | 2 000 | | |
| | Primes d'émission, de fusion, d'apport | | | | |
| | Ecarts de réévaluation | | | | |
| | **Réserves** | | | | |
| | Réserve légale | | | | |
| | Réserves statutaires ou contractuelles | | | | |
| | Réserves réglementées | | | | |
| | Autres réserves | | | | |
| | Report à nouveau | 8 777- | 10 897- | 2 120 | 19.45 |
| | **Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)** | 6 777 | 2 120 | 4 657 | 219.68 |
| | Subventions d'investissement | | | | |
| | Provisions réglementées | | | | |
| | **Total I** | 0- | 6 777- | 6 777 | 100.00 |
| AUTRES FONDS PROPRES | Produit des émissions de titres participatifs | | | | |
| | Avances conditionnées | | | | |
| | **Total II** | | | | |
| PROVISIONS | Provisions pour risques | | | | |
| | Provisions pour charges | | | | |
| | **Total III** | | | | |
| DETTES (1) | **Dettes financières** | | | | |
| | Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| | Autres emprunts obligataires | | | | |
| | Emprunts auprès d'établissements de crédit | 285 377 | 298 000 | 12 623- | 4.24- |
| | Concours bancaires courants | | | | |
| | Emprunts et dettes financières diverses | 228 004 | 213 127 | 14 877 | 6.98 |
| | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | | | |
| | **Dettes d'exploitation** | | | | |
| | Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 36 781 | 37 583 | 802- | 2.13- |
| | Dettes fiscales et sociales | | | | |
| | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | |
| | Autres dettes | 67 552 | 53 216 | 14 336 | 26.94 |
| Comptes de Régularisation | Produits constatés d'avance (1) | | | | |
| | **Total IV** | 617 714 | 601 926 | 15 788 | 2.62 |
| | Ecarts de conversion passif (V) | | | | |
| | **TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)** | 617 714 | 595 149 | 22 565 | 3.79 |

## DETAIL BILAN ACTIF

| ACTIF | | Exercice N 31/12/2018 12 | Exercice N-1 31/12/2017 12 | Ecart N / N-1 Euros | Ecart N / N-1 % |
|---|---|---|---|---|---|
| TERRAINS | | 32 455 | 32 455 | | |
| 21110000 | TERRAIN CLAIRFONT | 12 000 | 12 000 | | |
| 21111000 | TERRAIN 10 PL LOUIS ESPARRE | 20 455 | 20 455 | | |
| CONSTRUCTIONS | | 580 615 | 322 805 | 257 810 | 79.87 |
| 21310000 | BATIMENT BUREAUX CLAIRFONT | 114 688 | 108 000 | 6 688 | 6.19 |
| 21311000 | BATIMENT 10 PL LOUIS ESPARRE | 223 845 | 223 845 | | |
| 21350000 | INSTAL GEN AGENCEMN BAR | 71 614 | 3 629 | 67 985 | NS |
| 21351000 | AGENCEMT APPART N°1 | 26 704 | | 26 704 | |
| 21352000 | AGENCEMT RDC MAISON 39M2 | 37 859 | | 37 859 | |
| 21353000 | AGENCEMT BUREAU 20M2 | 111 | | 111 | |
| 21354000 | AGENCEMT ETAGE N°1 59M2 | 38 769 | | 38 769 | |
| 21355000 | AGENCEMT ETAGE N°2 39M2 | 25 250 | | 25 250 | |
| 21356000 | AGENCEMT ETAGE N°3 59M2 | 38 769 | | 38 769 | |
| 21357000 | AMENAGEMENT PARTIE COMMUNE TOU | 39 946 | | 39 946 | |
| 28131000 | AMORT CONSTRUCTIONS | 13 454- | 7 216- | 6 238- | 86.44- |
| 28131100 | AMORT CONST 10 PL LOUIS ESPARR | 14 400- | 5 446- | 8 954- | 164.41- |
| 28135000 | AMORT AGENCEMENT BAR | 2 722- | 7- | 2 716- | NS |
| 28135100 | AMORT AGENCEMENT APPRT N°1 | 898- | | 898- | |
| 28135200 | AMORT AGENCEMT RDC MAISON 39M2 | 1 274- | | 1 274- | |
| 28135300 | AMORT BUREAU 20M2 | 4- | | 4- | |
| 28135400 | AMORT AGENCEMT ETAGE N°1 59M2 | 1 304- | | 1 304- | |
| 28135500 | AMORT AGENCEMT ETAGE N°2 39M2 | 850- | | 850- | |
| 28135600 | AMORT AGENCEMT ETAGE N°3 59M2 | 1 304- | | 1 304- | |
| 28135700 | AMORT AMENAGEMT PARTIE COMMUNE | 728- | | 728- | |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | | | 167 461 | 167 461- | 100.00- |
| 23100000 | IMMO CORPORELLES EN COURS | | 167 461 | 167 461- | 100.00- |
| **Total II** | | 613 070 | 522 720 | 90 350 | 17.28 |
| AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR COMMANDES | | 1 450 | 70 712 | 69 262- | 97.95- |
| 40910000 | AVANCE ET ACOMPTE FOURNISSEUR | 1 450 | 70 712 | 69 262- | 97.95- |
| AUTRES CREANCES | | 1 181 | | 1 181 | |
| 40100000 | FOURNISSEURS | 277 | | 277 | |
| 47100000 | COMPTE D ATTENTE | 904 | | 904 | |
| DISPONIBILITES | | 2 013 | 1 716 | 296 | 17.28 |
| 51210000 | BANQUE COURTOIS | 2 013 | 1 716 | 296 | 17.28 |
| **Total III** | | 4 644 | 72 428 | 67 784- | 93.59- |
| **TOTAL GENERAL** | | 617 714 | 595 149 | 22 565 | 3.79 |

## DETAIL BILAN PASSIF

| PASSIF | Exercice N 31/12/2018 12 | Exercice N-1 31/12/2017 12 | Ecart N / N-1 Euros | Ecart N / N-1 % |
|---|---|---|---|---|
| CAPITAL | 2 000 | 2 000 | | |
| 10131000 CAPITAL SOUSCRIT GOMEZ MARC | 1 980 | 1 980 | | |
| 10132000 CAPITAL SOUSCRIT GOMEZ HUGO | 20 | 20 | | |
| REPORT A NOUVEAU | 6 777- | 10 897- | 2 120 | 19.45 |
| 11000000 REPORT A NOUVEAU | 6 777- | 10 897- | 2 120 | 19.45 |
| RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte) | 6 777 | 2 120 | 4 657 | 219.66 |
| **Total I** | 0- | 6 777- | 6 777 | 100.00 |
| EMPRUNTS AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT | 285 377 | 298 000 | 12 623- | 4.24- |
| 16410000 PRET COURTOIS 298 000// 06 37 | 285 377 | 298 000 | 12 623- | 4.24- |
| EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES | 228 004 | 213 127 | 14 877 | 6.98 |
| 16500000 DEPOT DE GARANTIE BARBE A PAPA | 800 | 800 | | |
| 45510000 C/C COMPTE ASSOCIE MARC GOMEZ | 227 204 | 212 327 | 14 877 | 7.01 |
| DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES | 36 781 | 37 583 | 802- | 2.13- |
| 40100000 FOURNISSEURS | 36 781 | 37 583 | 802- | 2.13- |
| AUTRES DETTES | 67 552 | 53 216 | 14 336 | 26.94 |
| 46720000 DETTE PRI | 43 100 | 46 600 | 3 500- | 7.51- |
| 46730000 DEBIT ET CREDIT BAR TOULOUGES | 5 856 | 5 856 | | |
| 46740000 DEBIT ET CREDIT MG GESTION | 760 | 760 | | |
| 46750000 DEBIT CREDIT A JUSTIFIER | 11 000 | | 11 000 | |
| 46860000 CHARGES A PAYER | 6 836 | | 6 836 | |
| **Total IV** | 617 714 | 601 926 | 15 788 | 2.62 |
| **TOTAL GENERAL** | 617 714 | 595 149 | 22 565 | 3.79 |

## DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

| | Exercice N 31/12/2018 12 | % CA | Exercice N-1 31/12/2017 12 | % CA | Ecart N / N-1 Euros | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **VENTES DE MARCHANDISES + PRODUCTION** | 22 960 | 100.00 | 1 600 | 100.00 | 21 360 | NS |
| PRODUCTION VENDUE | 22 960 | 100.00 | 1 600 | 100.00 | 21 360 | NS |
| 70810000 LOYER BRASSERIE TOULOUGES | 12 800 | 55.75 | | | 12 800 | |
| 70830000 LOCATION BARBE DE PAPA | 10 160 | 44.25 | 1 600 | 100.00 | 8 560 | 535.00 |
| **PRODUCTION DE L'EXERCICE** | 22 960 | 100.00 | 1 600 | 100.00 | 21 360 | NS |
| **MARGE BRUTE DE PRODUCTION** | 22 960 | 100.00 | 1 600 | 100.00 | 21 360 | NS |
| **MARGE BRUTE GLOBALE** | 22 960 | 100.00 | 1 600 | 100.00 | 21 360 | NS |
| AUTRES ACHATS + CHARGES EXTERNES | 7 720 | 33.62 | 9 054 | 565.87 | 1 334- | 14.74- |
| 60601100 ELECTRICITE PARTIE COMMUNE | | | 156 | 9.73 | 156- | 100.00- |
| 60610100 ELECTRICITE BAR | | | 234 | 14.60 | 234- | 100.00- |
| 60610200 ELECTRICITE 3 BD CLAIRFONT | 636 | 2.77 | | | 636 | |
| 60610300 EAU | 101 | 0.44 | | | 101 | |
| 61550000 TRAVAUX D'ENTRETIEN | 22 | 0.10 | | | 22 | |
| 61610000 ASSURANCE LOCAL RUE ESPARRE | 367 | 1.60 | 202 | 12.60 | 165 | 82.02 |
| 61620000 ASSURANCE PRET | 179 | 0.78 | 143 | 8.96 | 36 | 25.04 |
| 62260000 HONORAIRES COMPTABLE | 2 923 | 12.73 | 2 160 | 135.00 | 763 | 35.33 |
| 62261000 HONORAIRES JURIDIQUE | | | 1 440 | 90.00 | 1 440- | 100.00- |
| 62270000 FRAIS D ACTE ET DE CONTENTIEUX | 244 | 1.06 | 3 | 0.19 | 241 | NS |
| 62310000 ANNONCE ET INSERTION | 1 190 | 5.18 | 1 000 | 62.50 | 190 | 18.96 |
| 62750000 FRAIS BANCAIRE | 2 057 | 8.96 | 3 717 | 232.28 | 1 659- | 44.65- |
| **VALEUR AJOUTEE** | 15 240 | 66.38 | 7 454- | 465.87- | 22 694 | 304.46 |
| IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES | 7 556 | 32.91 | 2 595 | 162.19 | 4 961 | 191.18 |
| 63512000 TAXE FONCIERE | 7 556 | 32.91 | 2 595 | 162.19 | 4 961 | 191.18 |
| **EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION** | 7 684 | 33.47 | 10 049- | 628.05- | 17 733 | 176.47 |
| REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGES | 19 830 | 86.37 | 26 881 | NS | 7 051- | 26.23- |
| 79100000 TRANSFERT DE CHARGES | 19 830 | 86.37 | 26 881 | NS | 7 051- | 26.23- |
| DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS | 24 270 | 105.70 | 11 453 | 715.79 | 12 817 | 111.91 |
| 68112000 DOT AMORT IMMOB CORPORELLES | 24 270 | 105.70 | 11 453 | 715.79 | 12 817 | 111.91 |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | 3 245 | 14.13 | 5 380 | 336.22 | 2 135- | 39.68- |
| CHARGES FINANCIERES | 5 848 | 25.47 | 3 260 | 203.73 | 2 588 | 79.41 |
| 66116000 INTERETS S/PRET | 5 848 | 25.47 | 3 260 | 203.73 | 2 588 | 79.41 |
| **RESULTAT COURANT** | 2 603- | 11.34- | 2 120 | 132.49 | 4 723- | 222.81- |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | 10 063 | 43.83 | | | 10 063 | |
| 77180000 ABANDON DE C/C RETOUR MEILLEUR | 10 063 | 43.83 | | | 10 063 | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | 683 | 2.97 | | | 683 | |
| 67120000 PENALITES MAJORATIONS | 683 | 2.97 | | | 683 | |

***DERNIER BILAN PROMOTEUR PREVISIONNEL DU PROJET***

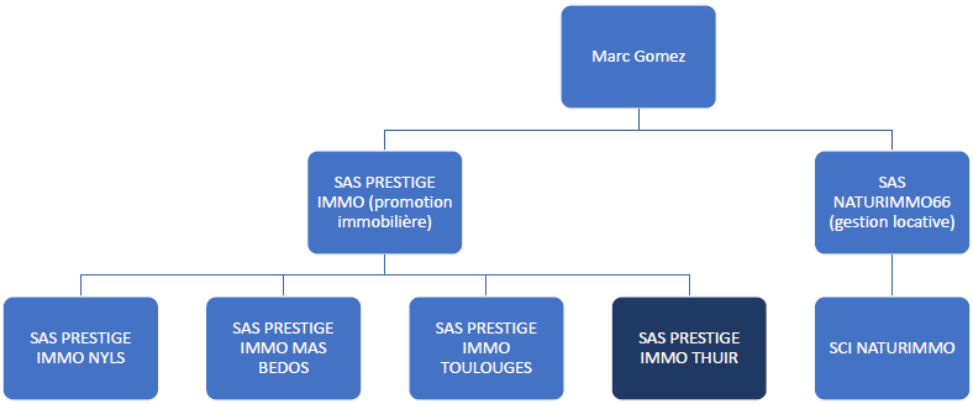
SAS PRESTIGE IMMO THUIR
11 place Louis Esparre – 66350 TOULOUGES

BILAN PREVISIONNEL
en date du 06/11/2019

| | MONTANT H.T | T.V.A | MONTANT T.T.C |
|---|---|---|---|
| **ACQUISITION** | 106 000 € | 0 € | 106 000 € |
| Prix d'acquisition du bien | 100 000 € | | 100 000 € |
| Frais Acte | 6 000 € | | 6 000 € |
| **TRAVAUX** | 314 416 € | 62 883 € | 377 299 € |
| Gros Œuvre | 166 816 € | 33 363 € | 200 179 € |
| Menuiseries Extérieures | 28 202 € | 5 640 € | 33 842 € |
| Plomberie Sanitaire | 26 760 € | 5 352 € | 32 112 € |
| Chauffage | 6 610 € | 1 322 € | 7 932 € |
| Carrelage, Revêtement Sols | 23 236 € | 4 647 € | 27 883 € |
| Cloisons, isolation | 32 162 € | 6 432 € | 38 594 € |
| Peinture | 11 281 € | 2 256 € | 13 537 € |
| Electricité | 19 350 € | 3 870 € | 23 220 € |
| **HONORAIRES, TAXES, FRAIS DIVERS** | 5 600 € | 1 120 € | 6 720 € |
| Assurances - GFA | 4 000 € | 800 € | 4 800 € |
| Architecte | 1 600 € | 320 € | 1 920 € |
| **FRAIS FINANCIERS (hors crowdfunding)** | 7 000 € | 1 400 € | 8 400 € |
| Commission d'apport | 7 000 € | 1 400 € | 8 400 € |
| **PRIX DE REVIENT (hors crowdfunding)** | 433 016 € | 65 403 € | 498 419 € |
| **RECETTES** | 512 500 € | 102 500 € | 615 000 € |
| TVA résiduelle | | -37 097 € | |
| **MARGE OPERATIONNELLE** | 79 484 € | | |
| **RESULTAT NET** | 63 839 € | | |
| Intérêts 12 mois investisseurs crowdfunding | 15 645 € | | |

***ORGANIGRAMME DE L'EMETTEUR***

Organigramme externe




Confid

***CV DES DIRIGEANTS***

## Marc GOMEZ

### FORMATION

*2002-2003*
**Du Ingénierie Banques, Assurances, Mutuelles au Creufop de Perpignan.**

*2000-2002*
**D.U.T. Gestion des Entreprises et Administrations, option Finance Comptabilité**
**Université de PERPIGNAN.**

*Juin 2000*
**Baccalauréat Scientifique.**
**Lycée Bon Secours – PERPIGNAN.**

### EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE

*Mars 2018 à ce jour*
**Président de PRESTIGE IMMO SAS**

*Février 2003-2017*
**Employé de banque à la Banque Populaire du Sud – Conseiller Professionnel**

### PROJETS REALISES

□ *9 Rue Du Beffroi 66350 TOULOUGES :*
**- Rénovation 2 Appartements F2 dans l'immeuble.**

□ *4 Rue Foch 66140 CANET PLAGE:*
**- Rénovation d'un Studio en RDC.**

□ *21 Rue Neuve 66600 RIVESALTES:*
**- Rénovation 3 Appartements T2 et T3 dans l'immeuble.**

□ *Parking du Midi Bld de la Jetée 66140 CANET PLAGE :*
**- Construction de 12 Garages sur Parking du Midi.**

□ *Impasse du Roussillon 66370 PEZILLA LA RIVIERE :*
**- Construction de 3 Villas de 100m2.**

□ *10 Rue Dagobert 66350 TOULOUGES:*
**- Rénovation 3 Appartements T2 et T3 dans l'immeuble.**

□ *11-13-15 Rue Portal d'amont 66370 PEZILLA LA RIVIERE:*
**- Rénovation 8 Appartements T2 et T3 dans 3 Granges côte a côte.**

□ *6 Rue des Aires Impasse 66370 PEZILLA LA RIVIERE:*
**- Rénovation 4 Appartements T2 et T3 dans l'immeuble.**

□ *4 Rue des Jardins 66300 NYLS:*
**- Rénovation d'une Grange en Loft.**

□ *10 Place Louis Esparre 66350 TOULOUGES:*
**- Rénovation 5 Appartements T2 et T3 dans l'immeuble et Réhabilitation Bar/Restaurant**

□ *34 Av des Pervenches 66000 PERPIGNAN:*
**- Rénovation 4 Studios dans l'immeuble.**

### LOISIRS ET CENTRES D'INTERÊTS

**Responsable Section Football Vétérans et Futsal TOULOUGES-CANOHES**
**Trésorier du RFCT Roussillon Football Club Toulouges Canohes.**
**Pratique du Football depuis 33 ans.**
**Permis B.**