



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



## **DIRECT INVEST 2 SAS**

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

# 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.....	8
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 DIRECT INVEST 2

Société par Actions Simplifiée

Capital : 10.000 euros

Siège Social : 22 avenue de Verdun – 13400 AUBAGNE

Immatriculée 838 977 270 au RCS de MARSEILLE

Représentée par son président Monsieur Sébastien JOUËT

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.

## 1. Activité de l'émetteur

### 1.1 Activité de l'émetteur

La SAS DIRECT INVEST 2 a pour objet :

Marchand de biens, promotion immobilière, lotisseur.

La participation, directe ou indirecte, de la société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

Et plus généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

Afin de financer le développement de ses activités, la Société entend procéder à l'émission de l'emprunt obligataire décrit ci-dessous, pour un montant brut de 500.000 € avec un seuil de faisabilité de 500.000 €.

Montant unitaire de la coupure : 1 €

Plus particulièrement le produit de l'émission sera utilisé pour financer la réalisation de projets immobiliers conformes à la description suivante : l'acquisition de biens immobiliers dans les Bouches du Rhône, le Var, l'Hérault ou le Vaucluse, la division de ces derniers s'ils s'y prêtent et leur revente, sous le régime "Marchand de Biens".

L'émetteur indique également qu'il a réalisé une précédente offre de financement participatif (en cours) en septembre 2019 pour un montant de 200.000 €.

En cliquant sur les liens suivants, vous accèderez :

- > [Aux comptes existants de la DIRECT INVEST 2 SAS \(l'émetteur\)](#)
- > [Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans de DIRECT INVEST 2 SAS \(l'émetteur\)  
\(La SAS a un encours bancaire de 704.000 € et un encours obligataire de 200.000 €\)](#)
- > [Aux statuts de la DIRECT INVEST 2 SAS \(l'émetteur\)](#)
- > [Au curriculum vitae du représentant légal de DIRECT INVEST 2 SAS \(l'émetteur\)](#)
- > [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 DIRECT INVEST 2 SAS en raison de son domaine d'activité sont des risques liés aux opérations immobilières qu'elle initie :

- Risques liés au chantier : dépassement de budget / travaux supplémentaires non anticipés ; surcoûts entraînés par un retard de livraison, sinistres en cours de chantier ; hausse des coûts de construction/rénovation, ...
- 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 des projets 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'opérations de marchand de biens 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.

#### Risque de faisabilité de l'émission obligataire

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

- Le seuil de faisabilité de 500.000 € est atteint à l'issue de la période de souscription
- La souscription n'a pas été retirée dans l'intérêt des investisseurs

#### Risque lié à la situation financière :

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, DIRECT INVEST 2 SAS 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.

#### Risques de liquidité

Risque sur la durée d'immobilisation des fonds investis du fait d'une durée plus importante que prévue des opérations de marchand de biens initiées.

#### Risques liés aux obligations à taux fixe émises

Tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans

La SAS a un encours bancaire de 704.000 € et un encours obligataire de 200.000 €)

#### 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 entraîner pour les Porteur un rendement inférieur à leurs attentes.

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

### 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'actionariat 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 DIRECT INVEST 2 SAS \(l'émetteur\)](#)

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

- Monsieur Sébastien JOUËT détenant [10% du capital et 10% des droits de vote](#)
- COVALEM SARL détenant [90% du capital et 90% 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 : DIRECT INVEST 2 SAS
- Obligations nominatives et négociables
- Montant de l'emprunt : 500.000 € (seuil de faisabilité à 500.000 €)
- Prix d'émission de l'obligation : 1 €
- Souscription minimale : 1.000 obligations
- Souscription par tranche de 1.000 obligations au-delà
- Echéance : 24 mois après la date d'émission
- Remboursement : in fine (à l'échéance)

- Remboursement partiel du nominal et des intérêts courus possible une fois à hauteur de la du quart ou de la moitié du nominal
- 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. 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 – 92140 CLAMART, 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 DIRECT INVEST 2 SAS](#)
- > [Contrat d'émission obligataire](#)

> [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 créances bancaires auront la même priorité de remboursement que les obligations que vous détenez
- 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 24 mois avec prorogation possible de 6 mois, vous devrez immobiliser la somme prêtée jusqu'au remboursement. Toute hausse des taux pendant cette période peut entraîner une perte d'opportunité.

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

La société **COVALEM SARL** s'est engagée à garantir à première demande le remboursement des fonds versés, objet des présentes, couvrant l'ensemble des sommes dues par **DIRECT INVEST 2 SAS**, principal et intérêts compris.

- [Garantie à Première Demande](#)

#### 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.

### 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 Sébastien JOUËT, président de DIRECT INVEST 2 SAS.

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](http://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

### 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 surcroît 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 déclenche l'envoi d'un mail de relance à tous les souscripteurs n'ayant pas finalisé leur souscription (fonds non reçus). 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 réglés 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 :

20 mai 2020	Mise en ligne du projet
25 mai 2020	Ouverture de la souscription et appel des fonds
26 juillet 2020 (au plus tard)	Fin de la période souscription
26 juillet 2020 (au plus tard)	Résultat de la souscription (succès ou insuccès)
26 juillet 2020 (au plus tard)	Information individuelle de l'effectivité de la souscription
27 juillet 2020 (au plus tard) (au plus tard)	Information de la date effective d'Emission des Obligations

## 2. Frais

Frais à la charge des investisseurs :

- Frais d'entrée : les investisseurs payent des **honoraires de conseil** à SOCFIREV (0% HT du montant souscrit) au moment de leur souscription. Ce paiement électronique vaut pour confirmation de souscription.
- Frais de gestion : aucun
- Frais de sortie : aucun

## Frais à la charge de DIRECT INVEST 2 SAS

SOCFIREV (immocratie) facture 20.000 € HT à DIRECT INVEST 2 SAS si la collecte aboutit

Les scénarii 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

Scénarii de performance après 24 mois	Montant de la souscription initiale (en euros)	Montant du remboursement après 24 mois (en euros)	Montant total des frais facturés sur 24 mois (en euros)
<b>Scénario pessimiste : dépôt de bilan de l'émetteur</b>	1 000	0	0
<b>Scénario intermédiaire : remboursement du nominal uniquement</b>	1 000	1000	0
<b>Scénario optimiste : remboursement du nominal et versement des intérêts</b>	1 000	1254	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.

## 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 DIRECT INVEST 2 SAS doivent être formulées sur la plateforme [immocratie.com](http://immocratie.com) via le bulletin de souscription électronique repris ci-dessous.

---

### **DIRECT INVEST 2 SAS**

Société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros  
Siège Social : 22 avenue de Verdun – 13400 AUBAGNE  
RCS MARSEILLE n°838 977 270

### **EMISSION OBLIGATAIRE**

### **BULLETIN DE SOUSCRIPTION DIRECT INVEST 2 SAS**

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 DIRECT INVEST 2 SAS 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 DIRECT INVEST 2 SAS 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]

## CONTRAT D'ÉMISSION OBLIGATAIRE

# Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 500 000 € composé de 500 000 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.411-2-1 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](http://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.

### 1 - ÉMETTEUR DES TITRES

Direct Invest 2, Société par Actions Simplifiée au capital de 10000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 838 977 270, dont le siège social est situé 22 AV DE VERDUN 13400 AUBAGNE représentée par son Président, Monsieur Sébastien Jouët ("Émetteur").

L'Émetteur 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'Émetteur en date du 24 mai 2020

### 2 - MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 500 000 €. Il est divisé en 500 000 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.

### 3 - ANNULATION DE L'EMPRUNT

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à 500 000 € (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.

### 4 - 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.

### 5 - 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 500 000 €, 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 500 000 obligation(s), soit 500 000 €. SJ

### 6 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée Direct Invest 2 sis 22 AV DE VERDUN 13400 AUBAGNE

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.

#### **7 - DURÉE DE LA SOUSCRIPTION**

La souscription aux 500 000 Obligations sera ouverte du 25 mai 2020 au 25 juillet 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'Émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 26 juillet 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 27 juillet 2020 (la "Date d'Émission").

#### **8 - DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION**

Le présent Emprunt Obligataire débutera à la Date d'Émission et prendra fin 24 mois plus tard (la "Date d'échéance").

Par exception, l'Émetteur pourra proroger l'Emprunt Obligataire une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de 6 mois 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.

#### **9 - 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.

#### **10 - RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG**

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Émetteur 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'Émetteur 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'Émetteur (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'Émetteur s'engage à rembourser les Obligations, objet des présentes, avant tout remboursement des fonds propres ou distribution de bénéfices.

#### **11 - GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE**

Covalem, Société à responsabilité limitée, au capital de 150 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 439 481 607, dont le siège social est situé 22 AV DE VERDUN 13400 AUBAGNE s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

#### **12 - INTÉRÊTS ET REMBOURSEMENTS**

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 21

Les Obligations portent Intérêt de la Date d'Émission (inclusive) jusqu'à la Date d'Échéance (exclusive) au taux de 12% (le "Taux d'Intérêt") l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an. 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. Dans le cas d'un remboursement unique ou de plusieurs remboursements partiels, le montant minimum des Intérêts sera l'équivalent de 6 mois d'Intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus, soit la somme de 29 232 €.

#### 12.1 - CAS D'UN REMBOURSEMENT UNIQUE À LA DATE D'ÉCHÉANCE

Par défaut, les Obligations seront amorties en totalité à leur valeur nominale à la Date d'échéance, ce qui donnera lieu à un remboursement unique de la totalité des obligations. Les intérêts seront payés en une seule fois à la Date d'échéance de l'Emprunt Obligatoire ou à son complet remboursement à quelque titre que ce soit, au prorata de l'année en cours.

Dans ce cas, les Intérêts sont calculés comme suit :

$$Mr = 500\,000 \text{ €} \times (1 + 12\%)^A$$

Mr : Montant à payer (nominal et intérêts), A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours entre la Date d'Émission et la Date d'Échéance) + 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

#### 12.2 - CAS D'UN REMBOURSEMENT UNIQUE ANTICIPÉ

L'Émetteur se réserve la possibilité de procéder à tout moment, après l'émission obligatoire, au remboursement anticipé de l'intégralité des obligations souscrites à tout moment avant leur Date d'échéance (la "Date de Remboursement Intégral Anticipé"), 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 avant ledit remboursement.

Dans ce cas, les Intérêts sont calculés comme suit :

$$Mr = 500\,000 \text{ €} \times (1 + 12\%)^A$$

Mr : Montant à payer (nominal et intérêts), A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours entre la Date d'Émission et la Date de Remboursement Intégral Anticipé) + 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

#### 12.3 - CAS DE DEUX REMBOURSEMENTS PARTIELS DE LA MOITIÉ OU DU QUART DES OBLIGATIONS

L'Émetteur se réserve la possibilité de procéder à tout moment, après l'émission obligatoire, au remboursement anticipé de la moitié (50%) ou du quart (25%) des obligations souscrites à tout moment avant leur Date d'échéance (la "Date de Premier Remboursement Partiel Anticipé") puis de procéder au remboursement anticipé du solde des obligations entre la Date de Premier Remboursement Partiel Anticipé et la Date d'échéance initiale ou prorogée incluse (la "Date de Second Remboursement Partiel Anticipé"), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables, et à condition d'en aviser (de tels avis étant irrévocables) les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires avant lesdits remboursements. Si les Obligations sont portées par plusieurs Porteurs, les obligations remboursées lors du Premier Remboursement Partiel Anticipé seront choisies de telle façon que la moitié (50%) ou le quart (25%) des obligations de chaque porteur soit remboursé.

Dans ce cas, le remboursement et les Intérêts sont calculés comme suit :

##### Premier Remboursement Partiel Anticipé

Les Intérêts sont payés aux porteurs en même temps que le Premier Remboursement Partiel Anticipé à la Date de Premier Remboursement Partiel Anticipé

Cas d'un Premier remboursement Partiel Anticipé de 25%

$$Mr1 = 0,25 \times 500\,000 \text{ €} \times (1 + 12\%)^A$$

Cas d'un Premier remboursement Partiel Anticipé de 50%

$$Mr1 = 0,5 \times 500\,000 \text{ €} \times (1 + 12\%)^A$$

Mr1 : Premier Montant à payer (nominal et intérêts), A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours entre la Date d'Émission et la Date de Premier Remboursement Partiel Anticipé) + 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

##### Remboursement du solde

Les Intérêts sont payés aux porteurs en même temps que le Remboursement du Solde à la Date de Remboursement du Solde

Cas d'un Premier remboursement Partiel Anticipé de 25%

$$Mr2 = 0,75 \times 500\,000 \text{ €} \times (1 + 12\%)^A$$

Cas d'un Premier remboursement Partiel Anticipé de 50%

$$Mr2 = 0,5 \times 500\,000 \text{ €} \times (1 + 12\%)^A$$

Mr2 : Montant du solde à payer (nominal et intérêts), A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours entre la Date d'Émission et la Date de Second Remboursement Partiel Anticipé) + 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).



### 13 - 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'Émetteur, 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'Émetteur 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 obligatoire par l'Émetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : Opérations Immobilières consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans les Bouches du Rhône, le Var, l'Hérault ou le Vaucluse, la division de ces derniers s'ils s'y prêtent, et leur revente, sous le régime "Marchand de Biens" ; ou

en cas de refus d'accès ou d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse d'un des comptes bancaires de l'Émetteur ; 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 utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur pour un montant supérieur à 60% du montant collecté constaté ou supérieur à 300.000 € dans un même projet, sans autorisation expresse du Représentant de la Masse ; ou

en cas de utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans un projet nécessitant une autorisation d'urbanisme (Inscrite comme condition suspensive de vente dans la promesse ou le compromis de vente) qui n'aurait pas été purgée le jour de l'utilisation des fonds ; ou

en cas de utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans un projet nécessitant une éviction de locataire ; ou

en cas de utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans un projet nécessitant des fonds pour travaux dépassant 33% du coût de revient dudit projet ; ou

en cas de utilisation de fonds provenant de l'Apport pour de nouvelles acquisitions ou sécurisation d'acquisitions dans les 3 mois précédant la date d'échéance initiale ; ou

en cas de manquement par l'Émetteur 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'Émetteur de la notification dudit manquement .

L'Émetteur 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

### 14 - 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'Émetteur, 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.

### 15 - 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.

### 16 - 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'Émetteur.

#### **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**

57

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'Émetteur 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.

### **17 - INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS**

57

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.

#### **18 - SERVICE DES TITRES**

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

#### **19 - ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER**

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

#### **20 - AVIS**

Toute communication adressée par l'Émetteur 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'Émetteur, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique ([hello@immocratie.com](mailto: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.

#### **21 - UTILISATION DES FONDS & REPORTING**

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée Direct Invest 2 pour financer la réalisation de l'opération immobilière ou des opérations immobilières conformes à la description suivante : Opérations immobilières consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans les Bouches du Rhône, le Var, l'Hérault ou le Vaucluse, la division de ces derniers s'ils s'y prêtent, et leur revente, sous le régime "Marchand de Biens".

Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligataire au terme de la Période de Souscription.

L'Émetteur 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'Émetteur 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.

#### **22 - 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.

#### **23 - 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.

#### **24 - 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.

#### **25 - 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

SS

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 7

Le remboursement des Obligations dépend de la réussite des projets financés, portés par la Société par Actions Simplifiée Direct Invest 2. 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'Émetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de Direct Invest 2, Société par Actions Simplifiée au capital de 10000 €, Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 838 977 270, dont le siège social est situé 22 AV DE VERDUN 13400 AUBAGNE.

#### 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.

#### **26 - 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 Marseille le 25 mai 2020

L'émetteur : la Société par Actions Simplifiée Direct Invest 2  
représentée par son Président Monsieur Sébastien Jouët.



EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 8

**DIRECT INVEST 2**

**SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE**

**CAPITAL : 1 000 EUROS**

**SIEGE SOCIAL : 22 AVENUE DE VERDUN – 13400 AUBAGNE**

**STATUTS**

\*\*\*\*\*

**Les soussignés :**

Monsieur Sébastien JOUËT, demeurant Chemin de Rambert 13590 MEYREUIL,  
Né le 25 septembre 1969 à MAISONS-LAFFITE (78600)  
De nationalité française.

La société COVALEM, SARL au capital de 150 000 euros, sise 22 avenue de Verdun 13400  
AUBAGNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le  
numéro 439 481 607 et représentée par son gérant Monsieur Sébastien JOUËT.

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société par actions simplifiées qu'ils ont décidé  
d'instituer.

**ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé par les associés sus-dénommés, une société par actions simplifiée régie par :

- les dispositions des articles L. 227-1 à L. 227-20 et L. 244-1 à L. 244-4 du Code de commerce;
- dans la mesure où elles sont compatibles avec les dispositions particulières aux sociétés par actions simplifiées, les dispositions relatives aux sociétés anonymes, à l'exception des articles L. 225-17 à L. 225-126 du Code de commerce et les dispositions générales relatives à toute société des articles 1832 à 1844-17 du Code civil;
- les dispositions des présents statuts.

Elle fonctionne sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

§)

1

§)

## **ARTICLE 2 - OBJET**

La Société a pour objet directement ou indirectement, en France et dans tous Pays :

- . L'Activité de Marchand de Biens, par notamment l'acquisition, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la location, la vente en totalité ou par parties, et l'échange de tous terrains et immeubles, de droits sociaux de sociétés immobilières, et établissements ou fonds de commerce,
  - . L'acquisition en pleine propriété et/ou sous forme d'usufruit de tous terrains et immeubles et de tous biens et droits immobiliers, ainsi que la construction de tous biens immobiliers, en vue de leur vente ou de leur location, la gestion, la location, la prise de bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer, et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée, le tout directement ou indirectement, soit seul, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes personnes ou sociétés,
  - . L'activité de promotion immobilière, notamment par la construction, après démolition de bâtiments existants s'il y a lieu, et l'aménagement sur ces terrains d'immeubles individuels et collectifs,
  - . L'activité de lotisseurs notamment par l'entreprise de tous équipements, travaux de voirie, de canalisations d'eau, d'égouts, de gaz, et d'installations électriques et autres réseaux,
  - . L'aménagement, la rénovation, la restauration de tous immeubles, maisons de rapport, hôtels ou maisons meublées, leur location ou leur vente,
  - . La participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participation, en pleine propriété ou sous forme d'usufruit, dans toute société, française ou étrangère, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations.
  - . La création, l'acquisition, la prise en gérance libre et tous fonds de commerce en lien avec les activités immobilières,
  - . La fourniture de tous travaux de service administratifs, informatique, d'études financières et commerciales, prospection de marchés à l'étranger et de gestion de l'ensemble de ses filiales et sous filiales,
- Et d'une façon générale, toutes opérations immobilières et financières pouvant se rattacher directement ou indirectement, à l'objet social ou tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs notamment par voie de vente.

## **ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La présente société par actions simplifiée a pour dénomination sociale :

### **DIRECT INVEST 2**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement "Société par actions

57

2

57

simplifiée" ou des initiales "S.A.S", de l'énonciation du montant du capital social, ainsi que du numéro d'identification SIREN et de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle sera immatriculée.

#### **ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé au 22 avenue de Verdun 13400 AUBAGNE, situé dans le ressort du Tribunal de commerce de MARSEILLE, lieu de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Le transfert du siège social, la création, le déplacement, la fermeture des succursales, agences et dépôts situés en tous lieux ou à l'étranger interviennent sur simple décision du président.

#### **ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Cette durée peut, par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires, être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder 99 ans.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, le président doit provoquer une délibération de la collectivité des associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la délibération et la décision ci-dessus prévues.

#### **ARTICLE 6 - APPORTS**

Lors de la constitution, les associés font apport d'une somme d'un montant total de MILLE EUROS (1 000 €), correspondant au montant du capital social et à 1 000 actions de UN EURO (1 €) chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées.

- La société COVALEM, apporte à la société la somme de NEUF CENT EUROS (900 €),
- Monsieur Sébastien JOUËT, apporte à la société la somme de CENT EUROS (100 €)

Soit au total, la somme de MILLE EUROS (1 000€)

Ladite somme, soit MILLE EUROS (1 000€), sera déposée sur un compte ouvert au nom de la société en formation.

57

3

57

#### **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social de la société par actions simplifiée est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000€).

Il est divisé en 1 000 actions de UN EURO (1 €) chacune, de même catégorie et intégralement libérées.

Les soussignés déclarent que toutes les actions présentement créées ont été souscrites en totalité par eux, intégralement libérées puis réparties entre eux comme indiqué ci-dessus.

#### **ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

1 - Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de l'associé unique.

En cas de pluralité d'associés, l'Assemblée Générale Extraordinaire, sur le rapport du président, sera seule compétente pour décider une augmentation de capital.

Les associés ont, proportionnellement au nombre de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital.

La collectivité des associés qui décide l'augmentation de capital peut supprimer ce droit préférentiel de souscription, totalement ou partiellement, en faveur d'un ou plusieurs associés dénommés, dans le respect des conditions prévues par la loi.

En outre, chaque associé peut, sous certaines conditions, renoncer individuellement à ce droit préférentiel de souscription.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient au nu-proprétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

2 - Le capital social peut être réduit par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de l'associé unique.

En cas de pluralité d'associés, l'Assemblée Générale Extraordinaire, sur le rapport du président, sera seule compétente pour décider une réduction de capital.

Elle pourra avoir lieu notamment pour cause de pertes ou par voie de remboursement ou de rachat partiels des actions, de réduction de leur nombre ou de leur valeur nominale, le tout dans les limites et sous les réserves fixées par la loi et, en aucun cas, la réduction de capital ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci au moins au minimum légal, à moins que la société ne se transforme en société d'une autre forme n'exigeant pas un capital supérieur au capital social après sa réduction.

57

4

57

A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société. Celle-ci ne peut être prononcée si au jour où le tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

#### **ARTICLE 9 - LIBERATION DES ACTIONS**

Lors de la constitution de la société, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la moitié au moins de leur valeur nominale.

Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du président, dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du ou des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque actionnaire.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

#### **ARTICLE 10 - FORME DES ACTIONS**

Les actions émises par la société ont obligatoirement la forme nominative. Elles donnent lieu à une inscription en comptes "nominatifs purs" ou "nominatifs administrés" selon les modalités prévues par le "cahier des charges des émetteurs - teneurs de comptes de valeurs mobilières non admises en SICOVAM" approuvé par la Direction du Trésor, par la société au nom de chaque associé dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur sur les sociétés commerciales pour les sociétés anonymes. A la demande d'un associé, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société.

#### **ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS**

Toute action donne droit à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution,

§>

5

§>

amortissement ou répartition, au cours de la vie de la société, comme en cas de liquidation, ceci dans les conditions et modalités par ailleurs stipulées dans les présents statuts.

Le cas échéant, et pour parvenir à ce résultat, il est fait masse de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations pouvant être prises en charge par la société auxquelles ces distributions, amortissements ou répartitions pourraient donner lieu.

Tout associé dispose notamment des droits suivants à exercer dans les conditions et sous les éventuelles restrictions légales et réglementaires : droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital ou aux émissions d'obligations convertibles en actions, droit à l'information permanente ou préalable aux consultations collectives ou assemblées générales, droit de poser des questions écrites avant toute consultation collective ou, deux fois par an, sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation, droit de récuser les commissaires aux comptes.

Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales.

Les associés ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quelle qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

#### **ARTICLE 12 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS**

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

En cas de pluralité d'associés, les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la société dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la société, qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa notification à la société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage.

#### **ARTICLE 13 - NUE PROPRIETE - USUFRUIT**

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

57

6

57

Cependant, les associés concernés peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote aux consultations collectives. La convention est notifiée par lettre recommandée à la société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute consultation collective qui aurait lieu après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire aura le droit de participer aux assemblées générales.

#### **ARTICLE 14 - COMPTES COURANTS**

Outre les apports, l'associé unique ou les associés dont les actions sont intégralement libérées pourront verser ou laisser à disposition de la société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé concerné. Les comptes courants ne doivent jamais être débiteurs. La société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire. Les sommes mises ainsi à la disposition de la société sont rémunérées jour par jour au taux légal.

#### **ARTICLE 15 - TRANSMISSION DES ACTIONS**

Les cessions ou transmissions, sous quelque forme que ce soit, des actions détenues par l'associé unique sont libres.

En cas de dissolution de l'éventuelle communauté de biens existant entre l'associé unique, personne physique, et son conjoint, la société continue de plein droit, soit avec un associé unique si la totalité des actions est attribuée à l'un des époux, soit avec les deux associés si les actions sont partagées entre les époux.

En cas de décès de l'associé unique, la société continue de plein droit entre ses ayants droit ou héritiers, et éventuellement son conjoint survivant.

En cas de pluralité d'associés, les cessions d'actions seront soumises aux dispositions relatives ci-après.

Les actions sont librement transmissibles, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires.

#### **ARTICLE 16 - MODIFICATION DU CONTROLE D'UNE SOCIETE ASSOCIEE**

En cas de pluralité d'associés, toute société associée doit notifier à la société la liste de ses propres associés et la répartition entre eux de son capital social. Lorsqu'un ou plusieurs de ces associés sont eux-mêmes des personnes morales, la notification doit contenir la répartition du capital de ces personnes morales et l'indication de la ou des personnes ayant le contrôle ultime de la société associée.

CS

7

CS

Tout changement relatif à ces informations doit être notifié à la société dans un délai de quinze jours de sa prise d'effet à l'égard des tiers. Toutes ces notifications interviennent, soit par acte extrajudiciaire soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de modification du contrôle d'une société associée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, l'exercice de ses droits non pécuniaires est de plein droit suspendu à date de la modification.

Dans le mois suivant la notification de la modification, le président consulte la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires sur les conséquences à tirer de cette modification.

A la majorité des deux tiers des autres associés, la collectivité des associés agréée la modification ou impartit à la société associée intéressée un délai d'un mois pour régulariser sa situation.

A défaut de régularisation dans le délai impartit, la société intéressée sera exclue de la société dans les conditions ci-après prévues.

Si, au terme de la procédure d'exclusion, celle-ci n'est pas prononcée, la suspension des droits non pécuniaires cesse immédiatement.

La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

#### **ARTICLE 17 - DIRECTION DE LA SOCIETE**

##### **Président :**

La société est représentée à l'égard des tiers par un président qui est soit une personne physique salariée ou non, associée ou non de la société, soit une personne morale associée ou non de la société.

La personne morale président est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Les règles fixant la responsabilité des membres du conseil d'administration des sociétés anonymes sont applicables au président de la société par actions simplifiée.

##### **1 - Nomination du président.**

Est nommé en qualité de président de la société :

**Monsieur Sébastien JOUËT, demeurant Chemin de Rambert 13590 MEYREUIL,  
Né le 25 septembre 1969 à MAISONS-LAFFITE (78600)  
De nationalité française.**

S

8

S

Le président, ainsi nommé accepte les fonctions qui lui sont confiées et déclare, en ce qui le concerne, n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de sa fonction.

## **2 - Durée du mandat.**

Le président est nommé par la collectivité des associés pour une durée indéterminée.

## **3 - Démission - Révocation.**

Les fonctions de président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de 3 mois lequel pourra être réduit par l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du président démissionnaire. La démission du président n'est recevable que si elle est adressée à l'associé unique ou à chacun des associés par lettre recommandée.

Le président personne morale associée sera démissionnaire d'office au jour de l'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le président est révocable à tout moment par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires et prise à la majorité.

La décision de révocation du président peut ne pas être motivée.

En outre, le président est révocable par le Tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé.

La révocation du président personne morale ou du président personne physique, dont le mandat social n'est pas rémunéré, ne peut en aucun cas ouvrir droit à versement par la société d'indemnité de cessation de fonctions.

## **4 - Rémunération.**

Le président peut recevoir une rémunération en compensation de la responsabilité et de la charge attachées à ses fonctions dont les modalités de fixation et de règlement sont déterminées par l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

Cette rémunération peut consister en un traitement fixe ou proportionnel ou à la fois fixe et proportionnel au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

En outre, le président est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justification.

53

53

Cette rémunération et ces frais sont comptabilisés en frais généraux de la société.

Le président, personne physique, ou le représentant de la personne morale président, peut être également lié à la société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

#### **5-1 - Pouvoirs du président.**

Dans les rapports avec les tiers, le président représente la société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans les limites de son objet social.

Les dispositions des présents statuts limitant les pouvoirs du président sont inopposables aux 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, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Dans les rapports entre associés, le président peut accomplir tous actes de direction, de gestion et d'administration de la société, dans la limite de l'objet social.

Par application des dispositions de l'article L. 227-9 du Code de commerce et comme il sera ci-après relaté, toutes décisions en matière d'augmentation, d'amortissement ou de réduction du capital de la société, de fusion, de scission, de dissolution, de nomination de commissaires aux comptes, de comptes annuels et de bénéfices relèvent de la compétence exclusive de l'associé unique ou de la collectivité des associés.

Dans les rapports entre la société et son comité d'entreprise, le président constitue l'organe social auprès duquel les délégués dudit comité exercent les droits définis par l'article 432-6 du Code du travail.

Le président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

#### **5-2 – Extension des pouvoirs du président.**

Les soussignés décident d'étendre les pouvoirs du Président, sans autorisation préalable, aux opérations suivantes, se rattachant strictement à l'activité tel que définie dans l'objet social et effectuées au nom de la société, dans l'intérêt de celle-ci :

S)

10

S)

- L'achat et la vente de tous immeubles bâtis ou non bâtis, fonds de commerce, actions ou parts de sociétés immobilières.
- La souscription d'emprunts auprès d'établissements bancaires d'un montant maximum de 1.000.000 Euros, sauf les exceptions prévues à l'article L.223-21 du Code de commerce.
- Accorder les garanties demandées, généralement faire le nécessaire sur les opérations se rattachant uniquement aux pouvoirs ainsi définis.
- Vis-à-vis des tiers, le ou les présidents sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir, en toute circonstance, au nom de la société, sous réserve des pouvoirs que le code de commerce attribue expressément aux associés.

#### Directeurs généraux :

##### **1- Qualité et nombre**

Le président pourra être assisté d'un ou plusieurs directeurs généraux, personnes physiques, associées ou non de la société.

Sur la proposition du président, le directeur général est nommé par une décision collective des associés délibérant aux conditions prévues à l'article 20 ci-après.

La durée des fonctions du directeur général est fixée dans la décision de nomination; son mandat est renouvelable sans limitation.

La limite d'âge est fixée à 70 ans.

##### **2- Mission et pouvoirs**

Le (ou : Les) directeur(s) général (ou : généraux) a (ou : ont) mandat d'assister le président dans la mission qui lui incombe en vertu de la loi et des présents statuts ; il(s) n'a (ou : n'ont) qu'un rôle d'auxiliaire du président auquel il(s) reste(nt) subordonné(s).

Ils disposent chacun des mêmes pouvoirs de représentation de la société vis-à-vis des tiers que le président.

##### **3- Démission - Révocation**

Le directeur général pourra démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Il est révocable à tout moment, par la collectivité des associés statuant aux conditions prévues à l'article 20 ci-après, sans qu'il soit besoin d'un juste motif et sans droit à indemnisation.

En cas de décès, démission ou révocation du président, le ou les directeurs généraux conservent, sauf décision contraire des associés délibérant dans les conditions prévues à

57

11

58

l'article 20 ci-après, leurs fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau président.

#### **4- Rémunération**

La décision collective nommant le directeur général fixe les modalités de sa rémunération.

#### **ARTICLE 18 - CONSEIL DE LA PRESIDENCE - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Un Conseil de la Présidence ou un Conseil de surveillance pourra être créé par l'associé unique ou la collectivité des associés.

Ledit conseil aura pour mission de contrôler le Président dans l'exercice de ses fonctions.

Le fonctionnement et les pouvoirs de ce conseil seront définis par la décision qui le nommera.

#### **ARTICLE 19 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS**

En vertu de l'article L. 227-10 du Code de commerce, le Président, s'il en existe, le ou les commissaires aux comptes présentent aux associés un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son représentant ou ses dirigeants.

Les associés statuent sur ce rapport.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la société.

Lorsque la société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la société et son dirigeant.

#### **ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES**

1 - Nature - Majorité.

L'associé unique exerce les pouvoirs dévolus à l'assemblée des associés.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs.

Ses décisions sont constatées par des procès-verbaux signés par lui et répertoriés dans un registre coté et paraphé comme les registres d'assemblées.

En cas de pluralité d'associés, les décisions collectives sont prises, au choix de la présidence, soit en assemblée générale, soit par consultation par correspondance, soit par téléconférence téléphonique ou audiovisuelle.

Elles peuvent aussi s'exprimer dans un acte authentique ou sous seings privés.

Tous moyens de télécommunication peuvent être utilisés dans l'expression des décisions.

§

§

Toutefois, les décisions collectives suivantes ne pourront être prises qu'en assemblée générale :

- Approbation annuelle des comptes annuels et affectation des bénéfices ;
- Nomination des commissaires aux comptes ;
- Augmentation, amortissement ou réduction du capital social ;
- Emission d'obligations ;
- Fusion, scission, apports partiels d'actif soumis au régime des scissions ;
- Dissolution.

Les consultations de la collectivité des associés, sont provoquées par le président, un ou plusieurs associés détenant ensemble plus de 10% des actions composant le capital social, tout commissaire aux comptes ou par un mandataire désigné en justice.

Lorsque l'initiateur de la consultation n'est pas le président, la décision collective est alors impérativement prise en assemblée générale, à l'exclusion de toute autre forme de consultation.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des actions qu'il possède.

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) Sont de nature ordinaire, toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts.

Relèvent ainsi exclusivement d'une décision ordinaire des associés, sans que la liste ci-après soit limitative, :

- l'approbation annuelle des comptes et l'affectation des bénéfices ;
- le quitus donné aux dirigeants de la société ;
- l'émission d'obligations ;
- la nomination des commissaires aux comptes.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première consultation, que si les associés présents ou représentés possèdent au moins la majorité des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième consultation aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents et représentés.

b) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification directe ou indirecte des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature.

Relèvent ainsi exclusivement d'une décision extraordinaire des associés, sans que la liste ci-après soit limitative :

- l'augmentation, l'amortissement ou la réduction du capital social ;
- toute opération de fusion, scission, apports partiels d'actif soumis au régime des scissions;
- la dissolution de la société.

5)

13

5)

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement, sur première consultation, que si les associés présents ou représentés possèdent au moins les deux tiers des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième consultation aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents et représentés.

c) Par dérogation aux dispositions qui précèdent, l'adoption ou la modification des éventuelles clauses statutaires relatives à l'inaliénabilité temporaire des actions, aux droits de préemption des associés en cas de cession d'actions, à la procédure d'agrément des cessions d'actions, au changement de contrôle d'une personne morale associée ou à la procédure d'expulsion des associés requièrent une décision unanime des associés.

De même toute décision, y compris de transformation, ayant pour effet d'augmenter les engagements d'un ou plusieurs associés ne peut être prise qu'à l'unanimité d'entre eux.

Les décisions collectives des associés, quel qu'en soit leur mode, sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés.

Ce registre ou ces feuillets mobiles sont tenus au siège de la société. Ils sont signés le jour même de la consultation par le président de séance.

Les procès-verbaux devront indiquer le mode, le lieu et la date de la consultation, l'identité des associés ou mandataires ayant pris part à la consultation, le nombre d'actions détenues par chacun, les documents et rapports soumis à discussion, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et sous chaque résolution le résultat du vote.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

## 2 - Modalités.

### a) Assemblées.

La convocation est faite par tous procédés de communication écrite 15 jours avant la date de la réunion et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Dès la convocation, le texte du projet des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition des comptes, doivent être joints à la convocation le rapport de la présidence contenant un exposé sommaire de la situation de la société au cours de l'exercice écoulé ainsi que le rapport du ou des commissaires aux comptes.



Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'assemblée est présidée par le président ; à défaut, l'assemblée élit son président de séance.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'assemblée par un autre associé.

Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats.

Les mandats peuvent être donnés par tous procédés de communication écrite.

En cas de contestation sur la validité du mandat conféré, la charge de la preuve incombe à celui qui se prévaut de l'irrégularité du mandat.

#### b) Consultations écrites.

En cas de consultation écrite, le président doit adresser à chacun des associés par courrier recommandé avec accusé de réception, un bulletin de vote, en deux exemplaires, portant les mentions suivantes :

- Sa date d'envoi aux associés ;
- La date à laquelle la société devra avoir reçu les bulletins de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception des bulletins sera de dix jours 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 à laquelle doivent être retournés les bulletins.

Chaque associé 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 ont été cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Chaque associé doit retourner un exemplaire de ce bulletin de vote dûment complété, daté et signé, à l'adresse indiquée, et, à défaut, au siège social.

Le défaut de réponse d'un associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'associé concerné.

Dans les cinq jours ouvrés suivant la réception du dernier bulletin de vote et au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins, le président établit, date et signe le procès-verbal des délibérations.

Les bulletins de vote, les preuves d'envoi de ces bulletins et le procès-verbal des délibérations sont conservés au siège social.

#### c) Téléconférences.

En cas de consultation de la collectivité des associés par voie de téléconférence, le président, dans la journée de la consultation, établit, date et signe un exemplaire du procès-verbal des délibérations de la séance portant :

- L'identification des associés ayant voté ;
- Celle des associés n'ayant pas participé aux délibérations ;



- Ainsi que, pour chaque résolution, l'identification des associés avec le sens de leurs votes respectifs (adoption ou rejet).

Le président en adresse immédiatement un exemplaire par télécopie ou tout autre procédé de communication écrite à chacun des associés. Les associés votent en retournant une copie au président, le jour même, après signature, par télécopie ou tout autre procédé de communication écrite.

En cas de délégations de pouvoirs, une preuve des mandats est également communiquée au président par le même moyen.

Les preuves d'envoi du procès-verbal aux associés et les copies en retour signées des représentants des associés sont conservées au siège social.

#### **ARTICLE 21 - DROIT D'INFORMATION PERMANENT**

Tout associé a le droit, à toute époque, de prendre connaissance ou copie au siège social des statuts à jour de la société ainsi que des documents ci-après concernant les trois derniers exercices sociaux :

- En cas de pluralité d'associés, la liste des associés avec le nombre d'actions dont chacun d'eux est titulaire et, le cas échéant, le nombre de droits de vote attachés à ces actions ;
- Les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
- Les inventaires ;
- Les rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives ;
- Les procès-verbaux des décisions collectives comportant en annexe, le cas échéant, les pouvoirs des associés représentés.

#### **ARTICLE 22 - EXERCICE SOCIAL**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> juillet et finit le 30 juin.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 30 juin 2019.

#### **ARTICLE 23 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS**

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, le président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulatif des produits et des charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

↳

↳

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le président établit le rapport de gestion sur la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement.

Tous ces documents sont mis à la disposition du commissaire aux comptes de la société dans les conditions légales.

En vertu des dispositions de l'article L. 227-9 du Code de commerce, l'associé unique doit approuver les comptes, après rapport du commissaire aux comptes, dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

En cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés, délibérant dans les conditions fixées pour les décisions ordinaires, doit statuer sur les comptes de l'exercice écoulé dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice.

#### **ARTICLE 24 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT**

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'associé unique ou la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'il ou qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti, en cas de pluralité d'associés, par décision de la collectivité des associés proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

En outre, la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont la société a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

En outre, en cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés peut décider que, sur ledit solde, une majoration de dividende dans la limite de dix pour cent peut être attribuée à tout

§1

17

§2

associé qui justifie, à la clôture de l'exercice, d'une inscription nominative depuis deux ans au moins et du maintien de celle-ci à la date de mise en paiement du dividende. Son taux est fixé par la collectivité des associés. La même majoration peut être attribuée, dans les mêmes conditions, en cas de distribution d'actions gratuites.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite à l'associé unique ou aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'associé unique ou la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

#### **ARTICLE 25 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES**

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés délibérant dans les conditions fixées pour les décisions ordinaires ou à défaut par le président.

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

En cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos a la faculté d'accorder à chaque associé, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

L'offre de paiement du dividende en actions doit être faite simultanément à chaque associé. Le prix des actions ainsi émises, qui ne peut être inférieur au montant nominal, est fixé dans les conditions visées à l'article L. 232-19 du Code de commerce ; lorsque le montant des dividendes auquel il a droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'associé peut obtenir le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant dans le délai d'un mois la différence en numéraire ou recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soule en numéraire.

La demande de paiement du dividende en actions doit intervenir dans un délai fixé par la collectivité des associés, sans qu'il puisse être supérieur à trois mois à compter de la décision ;

§

18

§

l'augmentation de capital de la société est réalisée du seul fait de cette demande et ne donne pas lieu aux formalités prévues aux articles L. 225-142, 191, L. 225-144 et L. 225-146 du Code de commerce.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée de l'associé unique ou des associés sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la société établit que le ou les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

#### **ARTICLE 26 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL**

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter l'associé unique ou la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Il y aurait lieu à dissolution de la société, si la résolution soumise à l'associé unique ou au vote des associés tendant à la poursuite des activités sociales, ne recevait pas l'approbation de l'associé unique ou de la majorité des deux tiers des associés.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être réduit d'un montant égal à la perte constatée au plus tard lors de la clôture du second exercice social suivant celui au cours duquel les pertes portant atteinte au capital ont été constatées.

Dans tous les cas, la décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société.

Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 224-2 du Code de commerce, il n'y a pas lieu à dissolution ou à réduction de capital si, dans le délai ci-dessus précisé, les capitaux propres viennent à être reconstitués pour une valeur supérieure à la moitié du capital social.

#### **ARTICLE 27 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ**

La société peut se transformer en société d'une autre forme si, au moment de la transformation, elle a au moins deux ans d'existence et si elle a établi et fait approuver par l'associé unique ou les associés le bilan de ses deux premiers exercices.

La décision de transformation est prise sur le rapport du commissaire aux comptes de la société, lequel doit attester que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social.

↳

↳

#### **ARTICLE 28 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

La société est dissoute à l'expiration du terme fixé par les statuts, sauf prorogation, ou par décision de l'associé unique ou des associés délibérant collectivement dans les conditions fixées pour les décisions extraordinaires.

Les dispositions du premier alinéa de l'article 1844-5 du Code civil relatives à la dissolution judiciaire ne sont pas applicables.

La dissolution de la société en présence d'un associé unique entraîne la transmission universelle du patrimoine à ce dernier, sans qu'il y ait lieu à liquidation mais les créanciers peuvent faire opposition à cette dissolution comme relaté au deuxième alinéa de l'article 1844-5 précité.

En cas de pluralité d'associés, ces derniers délibérant collectivement règlent le mode de liquidation et nomment un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la législation en vigueur.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci, mais sa dénomination devra être suivie de la mention "société en liquidation" ainsi que du nom du liquidateur sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Les actions demeurent négociables jusqu'à la clôture de la liquidation.

#### **ARTICLE 29 - CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation entre la société, l'associé unique ou les associés concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront soumises à la procédure d'arbitrage.

Chacune des parties désigne un arbitre, les arbitres ainsi désignés en choisissent un autre, de sorte que le collège arbitral soit constitué en nombre impair. A défaut d'accord, le Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social, saisi comme en matière de référé par une des parties ou un arbitre, procédera à cette désignation par voie d'ordonnance.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre les règles établies par les tribunaux. Ils statueront comme amiables compositeurs et en dernier ressort, les parties convenant de renoncer à la voie d'appel.

Le Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social demeure compétent tant pour l'application des dispositions qui précèdent, que pour le règlement de toutes autres difficultés.

5

5

**ARTICLE 30 - NOMINATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires et suppléants peuvent ou doivent être désignés dans les conditions prévues par l'article L. 223-35 du Code de commerce.

Ils sont nommés pour une durée de six exercices et exercent leurs fonctions dans les conditions et avec les effets prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**ARTICLE 31 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS**

Conformément à la loi, la société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Cependant, il a été accompli dès avant la signature des présents statuts, pour le compte de la société en formation, des actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la société.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social à la disposition de l'associé unique qui a pu en prendre connaissance, ainsi que le soussigné le reconnaît.

La signature des présents statuts vaudra reprise par la société de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits par elle dès son origine, et ce, dès qu'elle aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

**ARTICLE 32 - MANDAT POUR ACCOMPLIR DES ACTES POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE APRES SIGNATURE DES STATUTS ET AVANT L'IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, les soussignés donnent mandat à **Monsieur Sébastien JOUËT** et lui délègue spécialement tous pouvoirs à l'effet de passer et conclure au nom et pour le compte de la société tous actes.

Du seul fait de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, les engagements résultant de ces actes seront repris, rétroactivement, dès leur naissance et de plein droit, par la société.

**ARTICLE 33 - FRAIS**

A compter de l'immatriculation, tous les frais relatifs à la constitution seront pris en charge par la société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices et au plus tard dans le délai de cinq ans.

57

57

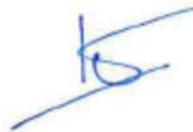
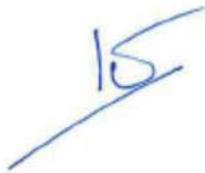
Fait 4 d'exemplaires originaux,

A AUBAGNE,  
Le 9 avril 2019

**Monsieur Sébastien JOUËT**  
*"Bon pour acceptation des fonctions de Président"*

**La société COVALEM,**  
Représentée par Monsieur Sébastien JOUËT

*Bon pour acceptation  
des fonctions de  
Président*



## GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

# GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

### LES SOUSSIGNÉS

Covalem, Société à responsabilité limitée, au capital de 150 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 439 481 607, dont le siège social est situé 22 AV DE VERDUN 13400 AUBAGNE

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 Obligatoire ci-après défini et, en tant que tel, est le bénéficiaire de la présente garantie autonome à première demande.

Ci-après dénommée la(" le Bénéficiaire ")

### IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Garant entend réaliser les projets immobiliers suivants : Opérations immobilières consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans les Bouches du Rhône, le Var, l'Hérault ou le Vaucluse, la division de ces derniers s'ils s'y prêtent, et leur vente, sous le régime "Marchand de Biens" (les "Projets Immobiliers")

A été constituée la société Direct Invest 2, Société par Actions Simplifiée au capital de 10000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 838 977 270, dont le siège social est situé 22 AV DE VERDUN 13400 AUBAGNE représentée par son Président, Monsieur Sébastien Jouët, 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 obligatoire d'un montant nominal de 500 000 € (l' "Emprunt Obligatoire") 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 Obligatoire, 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 Obligatoire, à première demande du Bénéficiaire, la somme maximum de 444 494 €, en garantie de toutes les sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires par la Société de Projet aux souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire 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 au Protocole d'Accord et/ou au contrat d'émission de l'Emprunt Obligatoire.

Le Garant renonce irrévocablement à se prévaloir de tous droits ou exceptions ayant pour fondement sa relation avec 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 Obligatoire (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 Obligatoire, 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 Obligatoire 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 Obligatoire 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 Marseille, en 2 exemplaires originaux remis, l'un au Bénéficiaire, l'autre au Garant

le 24 mai 2020

55

***Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante***

" Pour garantie à première demande pour un montant maximum de 664 694 €, six cent soixante quatre mille six cent quatre vingt quatorze euros " (en chiffres et en toutes lettres)

Le Garant

Monsieur Sébastien Jouët en sa qualité de Gérant de Covalem, Société à responsabilité limitée, au capital de 150 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 439 481 407, dont le siège social est situé 22 AV DE VERDUN 13400 AUBAGNE

*Pour garantie à première demande pour un montant maximum de 664 694 €, six cent soixante quatre mille six cent quatre vingt quatorze euros -*

*15*

Le Bénéficiaire

La société SOCFIREV, représentée par son président Monsieur Nicolas Derbes, en sa qualité de Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire

GAPD Page 3

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

### **Direct Invest 2**

Société par Actions Simplifiée

Au capital de 10 000 €

Siège social :

22 AV DE VERDUN 13400 AUBAGNE

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 838 977 270

## **PROCÈS-VERBAL des décisions du Président du 24 mai 2020**

l'an deux mil vingt, le vingt quatre

Les associés de la société Direct Invest 2 se sont réunis en assemblée générale ordinaire, au siège social, sur convocation faite par le président.

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

Sont présents les associés de la société :

Monsieur Sébastien JOUËT, détenant 100 action(s) sur les 1000 actions formant le capital social.

COVALEM, Société à responsabilité limitée au capital de 150 000 €, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 439 481 607 et dont le siège social se situe 22 Avenue de Verdun 13400 Aubagne, représentée par son Gérant, Sébastien Jouët,, détenant 900 action(s) sur les 10000 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 Direct Invest 2 susnommée et domiciliée, a pour objet, la participation directe ou indirecte dans toutes opérations financières, immobilières et mobilières et dans toutes entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout autre objet similaire ou connexe

Le développement de l'activité de la société doit être en partie financée par l'émission d'un emprunt obligataire de 500 000 € d'une durée de 24 mois et portant intérêt au taux de 12% 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 500 000 €.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

53 53

PV AG LANCEMENT Page 1

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 500 000 €.

#### 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 500000 obligations, dont ils viennent d'arrêter les caractéristiques, sera réservée à des investisseurs fiers 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**

Contrat d'émission d'un emprunt obligataire  
d'un montant de 5000000 €  
composé de 5000000 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](http://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.

SS SS

PV AG LANCEMENT Page 2

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

#### 1 - ÉMETTEUR DES TITRES

Direct Invest 2, Société par Actions Simplifiée au capital de 10000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 838 977 270, dont le siège social est situé 22 AV DE VERDUN 13400 AUBAGNE représentée par son Président, Monsieur Sébastien Jouët ("l'Émetteur").  
L'Émetteur 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'Émetteur en date du 24 mai 2020

#### 2 - MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 5000000 €. Il est divisé en 500000 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.

#### 3 - ANNULATION DE L'EMPRUNT

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à 5000000 € (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.

#### 4 - 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.

#### 5 - 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 10000 obligation(s), soit 5000000 €, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de 1000 obligation(s), soit 10000 €, et avec un maximum de souscription pour chaque Porteur de 500000 obligation(s), soit 5000000 €.

#### 6 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée Direct Invest 2 sis 22 AV DE VERDUN 13400 AUBAGNE

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.

#### 7 - DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux 500000 Obligations sera ouverte du 25 mai 2020 au 25 juillet 2020 (la "Période de Souscription"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. Si il le juge utile, l'Émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 26 juillet 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.

53 53

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 27 juillet 2020 (la "Date d'Émission").

#### 8 - DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION

Le présent Emprunt Obligataire débutera à la Date d'Émission et prendra fin 24 mois plus tard (la "Date d'échéance").

Par exception, l'Émetteur pourra proroger l'Emprunt Obligataire une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de 6 mois 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.

#### 9 - 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.

#### 10 - RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Émetteur 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'Émetteur 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'Émetteur (que ce soit avant ou après l'émission des Obligations) sans en faire bénéficier par-passu les Obligations en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligations. Par ailleurs, l'Émetteur s'engage à rembourser les Obligations, objet des présentes, avant tout remboursement des fonds propres ou distribution de bénéfices.

#### 11 - GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

Covalox, Société à responsabilité limitée, au capital de 1500000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 439 481 607, dont le siège social est situé 22 AV DE VERDON 13400 AUBAGNE s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

#### 12 - INTÉRÊTS ET REMBOURSEMENTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Émission (inclusive) jusqu'à la Date d'Échéance (exclusive) au taux de 12% (le "Taux d'Intérêt") l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an. 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. Dans le cas d'un remboursement unique ou de plusieurs remboursements partiels, le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de 6 mois d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus, soit la somme de 290232 €.

##### 12.1 - CAS D'UN REMBOURSEMENT UNIQUE À LA DATE D'ÉCHÉANCE

Par défaut, les Obligations seront amorties en totalité à leur valeur nominale à la Date d'échéance, ce qui donnera lieu à un remboursement unique de la totalité des obligations. 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.

Dans ce cas, les intérêts sont calculés comme suit :

$$Mr = 5000000 \times (1 + 12\%)^A$$

Mr : Montant à payer (nominal et intérêts), A : Durée d'investissement en années (= (nombre de jours entre la Date d'Émission et la Date d'Échéance) ÷ 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les décimales étant arrondies à la décimale supérieure)

##### 12.2 - CAS D'UN REMBOURSEMENT UNIQUE ANTICIPÉ

L'Émetteur se réserve la possibilité de procéder à tout moment, après l'émission obligataire, au remboursement anticipé de l'intégralité des obligations souscrites à tout moment avant leur Date d'Échéance (la "Date de Remboursement Intégral Anticipé"), 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 avant ledit remboursement.

Dans ce cas, les intérêts sont calculés comme suit :

$$Mr = 5000000 \times (1 + 12\%)^A$$

Mr : Montant à payer (nominal et intérêts), A : Durée d'investissement en années (= (nombre de jours entre la Date d'Émission et la Date de Remboursement Intégral Anticipé) ÷ 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

### 12.3 - CAS DE DEUX REMBOURSEMENTS PARTIELS DE LA MOITIÉ OU DU QUART DES OBLIGATIONS

L'Émetteur se réserve la possibilité de procéder à tout moment, après l'émission obligataire, au remboursement anticipé de la moitié (50%) ou du quart (25%) des obligations souscrites à tout moment avant leur Date d'Échéance (la " Date de Premier Remboursement Partiel Anticipé ") puis de procéder au remboursement anticipé du solde des obligations entre la Date de Premier Remboursement Partiel Anticipé et la Date d'Échéance initiale ou prorogée incluse (la " Date de Second Remboursement Partiel Anticipé "), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables, et à condition d'en aviser (de tels avis étant irrévocables) les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires avant lesdits remboursements. Si les Obligations sont portées par plusieurs Porteurs, les obligations remboursées lors du Premier Remboursement Partiel Anticipé seront choisies de telle façon que la moitié (50%) ou le quart (25%) des obligations de chaque porteur soit remboursé.

Dans ce cas, le remboursement et les intérêts sont calculés comme suit :

#### Premier Remboursement Partiel Anticipé

Les intérêts sont payés aux porteurs en même temps que le Premier Remboursement Partiel Anticipé à la Date de Premier Remboursement Partiel Anticipé

Cas d'un Premier remboursement Partiel Anticipé de 25%

$$Mr1 = 0,25 \times 500\,000 \text{ €} \times (1 + 12\%)^A$$

Cas d'un Premier remboursement Partiel Anticipé de 50%

$$Mr1 = 0,5 \times 500\,000 \text{ €} \times (1 + 12\%)^A$$

Mr1 : Premier Montant à payer (nominal et intérêts), A : Durée d'investissement en années (= (nombre de jours entre la Date d'Émission et la Date de Premier Remboursement Partiel Anticipé) ÷ 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Remboursement du solde

Les intérêts sont payés aux porteurs en même temps que le Remboursement du Solde à la Date de Remboursement du Solde

Cas d'un Premier remboursement Partiel Anticipé de 25%

$$Mr2 = 0,75 \times 500\,000 \text{ €} \times (1 + 12\%)^A$$

Cas d'un Premier remboursement Partiel Anticipé de 50%

$$Mr2 = 0,5 \times 500\,000 \text{ €} \times (1 + 12\%)^A$$

Mr2 : Montant du solde à payer (nominal et intérêts), A : Durée d'investissement en années (= (nombre de jours entre la Date d'Émission et la Date de Second Remboursement Partiel Anticipé) ÷ 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

### 13 - 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'Émetteur, 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'Émetteur 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'Émetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : Opérations immobilières consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans les Bouches du Rhône, le Var, l'Hérault ou la Vaucluse, la division de ces derniers s'ils s'y prêtent, et leur revente, sous le régime "Marchand de Biens" ; ou

en cas de refus d'accès ou d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse d'un des comptes bancaires de l'Émetteur ; 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 utilisation des fonds reçus via la présente émission obligataire par l'Émetteur pour un montant supérieur à 50% du montant collecté constaté ou supérieur à 300.000 € dans un même projet, sans autorisation expresse du Représentant de la Masse ; ou

en cas de utilisation des fonds reçus via la présente émission obligataire par l'Émetteur dans un projet nécessitant une autorisation d'urbanisme (inscrite comme condition suspensive de vente dans la promesse ou le compromis de vente) qui n'aurait pas été purgée le jour de l'utilisation des fonds ; ou

en cas de utilisation des fonds reçus via la présente émission obligataire par l'Émetteur dans un projet nécessitant une éviction de locataire ; ou

en cas de utilisation des fonds reçus via la présente émission obligataire par l'Émetteur dans un projet nécessitant des fonds pour travaux dépassant 33% du coût de revient dudit projet ; ou

en cas de utilisation de fonds provenant de l'Apport pour de nouvelles acquisitions ou sécurisation d'acquisitions dans les 3 mois précédant la date d'échéance initiale ; ou

en cas de manquement par l'Émetteur 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'Émetteur de la notification dudit manquement .

L'Émetteur 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

#### 14 - 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'Émetteur, 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.

#### 15 - 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.

#### 16 - 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 DEBES.

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'Émetteur.

#### 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. À 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,

- les textes 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. À l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant.

#### h. Procès-Verbal des délibérations

SS SJ

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 porter 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.

#### 1. Frais

L'Émetteur 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.

#### 17 - 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. À cet effet, l'Émetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

#### 18 - SERVICE DES TITRES

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

#### 19 - ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER

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

#### 20 - AVIS

Toute communication adressée par l'Émetteur 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'Émetteur, 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.

#### 21 - UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée Direct Invest 2 pour financer la réalisation de l'opération immobilière ou des opérations immobilières conformes à la description suivante : Opérations immobilières consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans les Bouches du Rhône, le Var, l'Hérault ou le Vaucluse, la division de ces derniers s'ils s'y prêtent, et leur vente, sous le régime "Marchand de Biens".

Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligataire au terme de la Période de Souscription.

L'Émetteur 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'Émetteur 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.

#### 22 - 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.

#### 23 - 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.

#### 24 - 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.

#### 25 - FACTEURS DE RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS

Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation par l'Émetteur

SS SJ

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 Direct Invest 2. 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'Émetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de Direct Invest 2, Société par Actions Simplifiée au capital de 10000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 838 977 270, dont le siège social est situé 22 AV DE VERDON 13400 AUBAGNE.

**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.

**26 - 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 Marseille le 25 mai 2020

L'Émetteur : la Société par Actions Simplifiée Direct Invest 2  
représentée par son Président Monsieur Sébastien Jouët.

fin de l'annexe 1

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

Les associés

A Marseille le 24 mai 2020

**COMPTES DERNIER EXERCICE DIRECT INVEST 2**

DIRECT INVEST 2

22 Avenue de Verdun

13400 AUBAGNE

**BILAN AU 30 JUIN 2019**

- *Bilan actif-passif*
- *Compte de résultat*

**ECDE**  
7 RUE GASTON DE FLOTTE  
ACTIPOLE 12 BATA  
13012 MARSEILLE  
04.91.87.55.33

## BILAN ACTIF

ACTIF		30/06/2019 mois		
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net
	Capital souscrit non appelé (I)			
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>			
	Frais d'établissement			
	Frais de développement			
	Concessions, brevets et droits similaires			
	Fonds commercial (1)			
	Autres immobilisations incorporelles			
	Avances et acomptes			
	<b>Immobilisations corporelles</b>			
	Terrains			
	Constructions			
Installations techniques, matériel et outillage	7 2 5	1 6	7 0 9	
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations mises en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	<b>Total II</b>	7 2 5	1 6	7 0 9
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>			
	Matières premières, approvisionnements			
	En-cours de production de biens	1 0 3 7 2 7		1 0 3 7 2 7
	En-cours de production de services			
	Produits intermédiaires et finis			
	Marchandises			
	Avances et acomptes versés sur commandes			
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	1 6 0 6 1 5		1 6 0 6 1 5	
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	4 2 1 6 4		4 2 1 6 4	
Charges constatées d'avance (3)				
	<b>Total III</b>	3 0 6 5 0 6		3 0 6 5 0 6
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)			
	Primes de remboursement des obligations (V)			
	Ecart de conversion actif (VI)			
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	3 0 7 2 3 1	1 6	3 0 7 2 1 5

## BILAN PASSIF

PASSIF		30/06/2019 mois	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital (Dont versé : 1 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	1 000	
	<b>Réserves</b> Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves		
	Report à nouveau		
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	73 789	
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	<b>Total I</b>	74 789	
	<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées	
	<b>Total II</b>		
<b>PROVISIONS</b>	Provisions pour risques Provisions pour charges		
<b>Total III</b>			
<b>DETTES (1)</b>	<b>Dettes financières:</b> Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	139 000 15 909	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	<b>Dettes d'exploitation</b> Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	39 063 36 151	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	2 303	
	<b>Comptes de Régularisation</b>		
	Produits constatés d'avance (1)		
	<b>Total IV</b>	232 426	
	Ecarts de conversion passif (V)		
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>307 215</b>		
	<b>232 426</b>		

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

## COMPTE DE RESULTAT

	30/06/2019 mois		
	France	Exportation	Total
<b>Produits d'exploitation (I)</b>			
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens	1 173 353		1 173 353
Production vendue de services			
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	<b>1 173 353</b>		<b>1 173 353</b>
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			
Autres produits			1 000
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			<b>1 174 353</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>			
Achats de marchandises			
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			1 022 264
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			
Autres achats et charges externes *			25 014
Impôts, taxes et versements assimilés			
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et dépréciations			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			16
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Dotations aux provisions			
Autres charges			34
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			<b>1 047 349</b>
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			<b>127 005</b>
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			

## COMPTE DE RESULTAT

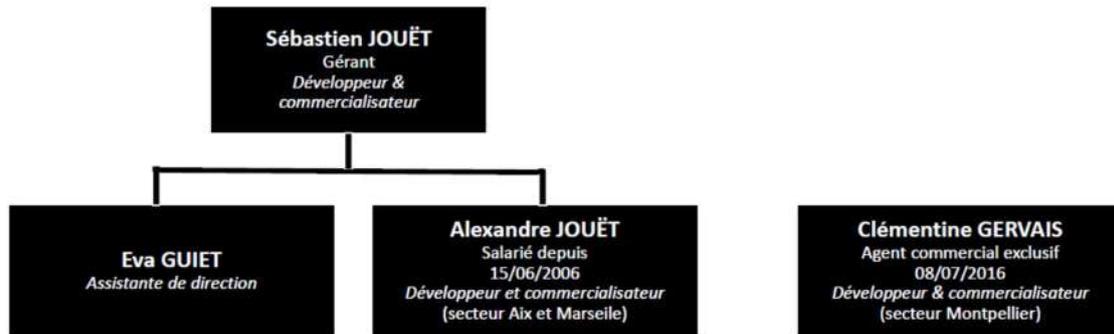
	30/06/2019 mois
<b>Produits financiers</b>	
Produits financiers de participations (3)	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	
Autres intérêts et produits assimilés (3)	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	
Différences positives de change	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	
<b>Total V</b>	
<b>Charges financières</b>	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	
Intérêts et charges assimilées (4)	31 403
Différences négatives de change	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	
<b>Total VI</b>	31 403
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	31 403-
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	98 602
<b>Produits exceptionnels</b>	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	
<b>Total VII</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	
<b>Total VIII</b>	
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	
Impôts sur les bénéfices (X)	21 813
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	1 174 353
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	1 100 565
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	73 788

## ORGANIGRAMME DE L'EMETTEUR

Organigramme COVALEM, Maison Mère de l'émetteur

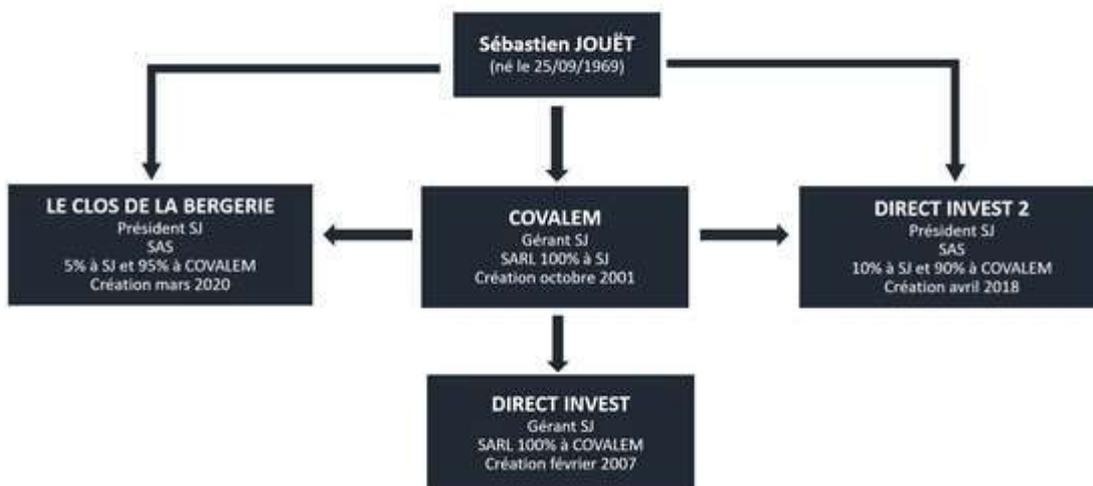


### Organigramme interne



Organigramme externe

### Organigramme externe



17/03/2020

COVALEM

## CV DES DIRIGEANTS

**Sébastien JOUËT**  
22 avenue de Verdun  
13400 AUBAGNE



### COMPÉTENCES

Gestionnaire, Expert en division immobilière, urbanisme, négociation, et stratégie commerciale. Autodidacte.

### PARCOURS PROFESSIONNEL

- Avril 2018**                    **Fondateur et président de Direct Invest 2**  
Société dédiée aux acquisitions fille de Covalem à 90%
- Depuis octobre 2001**    **Fondateur et dirigeant de Covalem – AIX et MARSEILLE**  
Covalem propose aux particuliers une solution de vente novatrice qui consiste à racheter au prix du marché leurs biens immobiliers (maison, terrain, immeuble...) en vue de les diviser en plusieurs logements et de les revendre ensuite à la découpe. Un concept innovant qui permet de garantir au propriétaire une vente rapide, efficace et totalement sécurisée, mais aussi de proposer à l'acheteur une offre immobilière très accessible.
- Depuis février 2007**      **Fondateur et dirigeant de Direct Invest**  
Société dédiée aux acquisitions fille de Covalem à 100%
- Juin 1995 à juin 2001**    **Directeur commercial chez DIFFAZUR – AIX EN PROVENCE**  
Société de vente et de construction de piscines de luxe (particuliers et collectivités)
- Mars 1992 – mai 1995**    **Commercial chez MEDITERRANEE PISCINES - NIMES**  
Société de vente et construction de piscines (particuliers)

### FORMATION

- Formation juridique dans le domaine de l'immobilier et de l'urbanisme
- Diplômé en commerce
- Bac E (mathématiques et technologies)