



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



L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVEE

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	5
3. Capital social.....	7
4. Titres Offerts à la Souscription	7
4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription	7
4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription	9
4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription.....	9
4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre.....	9
5. Relations avec le teneur de registre de la société	10
6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet	10
B. INFORMATIONS PRESENTEES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET	11
1. Modalités de souscription	11
2. Frais.....	12
C. REVENTES ULTERIEURES DES OBLIGATIONS OFFERTES A LA SOUSCRIPTION	14

Confidentiel

A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR

SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE

Société par Actions Simplifiée

Capital : 1.000 euros

Siège Social : 24 rue Sénac de Meilhan 17000 La Rochelle

Immatriculée 888 969 375 au R.C.S. La Rochelle

Représentée par son président TFI EURL

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 L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE a pour objet :

Les activités de construction générale et de construction spécialisée pour les bâtiments et le génie civil : chantiers de construction neuve, les rénovations, les réparations, les extensions et les transformations, le montage de bâtiments préfabriqués ou de structures sur le site ainsi que les constructions de nature temporaire.

La construction de bâtiments entiers : habitations, bureaux, magasins et autres bâtiments publics, utilitaires, agricoles, etc... Ces travaux peuvent être réalisés pour le compte propre de la société ou pour le compte de tiers. Ils peuvent être sous-traités pour partie ou pour la totalité.

Les activités de promotion immobilière pour la construction de bâtiments et d'ouvrages de génie civil dès lors qu'elles réunissent les moyens financiers, techniques et humains nécessaires à la réalisations de projets immobiliers destinés ultérieurement à la vente.

Les services de maîtrise d'œuvre

Les activités de construction « tous corps d'état » en prenant la responsabilité globale de la construction d'un bâtiment ou une maison individuelle.

Il est convenu que l'objet social de la société porte également sur les activités de marchand de biens immobiliers et/ou de promotion immobilière à savoir :

Achat revente de logements pour le compte propre de la société

Achat revente de bâtiments non résidentiels pour le compte propre de la société

Activités de promotion immobilière rendues nécessaires par l'activité de marchand de biens

Achat revente de parts sociales dans les sociétés immobilières pour le compte propre de la société

Et, plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, publicitaires ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement au dit objet ou susceptibles d'en faciliter le développement le tout tant pour elle-même que pour le compte de tiers, ou en participation sous quelque forme que ce soit, notamment par voie de créations de sociétés, de souscription de commandite, de fusion ou d'absorption, d'avance, d'achat ou de vente de titres et droits sociaux, de cession ou de location de tout ou partie de ses biens et droits immobiliers et par tout autre mode.

La Société entend procéder à l'émission de l'emprunt obligataire décrit ci-dessous, pour un montant brut de 350.000 € avec un seuil de faisabilité de 350.000 €

Montant unitaire de la coupure : 1 €

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

- L'acquisition d'une parcelle de terrain constructible, d'une superficie de 1.133 m², sur laquelle ont été coulées les fondations d'un immeuble inachevé.
- La construction de 10 maisons traversantes à étage
- La revente en VEFA de ces 10 maisons (T3 & T4)

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

En cliquant sur les liens suivants, vous accéderez :

- > [Aux éléments prévisionnels du projet](#)
- > [Aux comptes existants de la SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE \(l'émetteur\)](#)
(la société, immatriculée le 1^{er} septembre 2020, n'a pas encore publié de comptes)
- > [Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans de la SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE \(l'émetteur\)](#)
(La SAS n'a pas d'autre dette)
- > [Aux statuts de la SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE \(l'émetteur\)](#)
- > [Au curriculum vitae du représentant légal de la SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE \(l'émetteur\)](#)
- > [A l'organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe](#)
- > [A l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction](#)

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

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

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

Les risques pesant sur la SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE en raison de son domaine d'activité sont les suivants :

- 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, ...
- Risques liés à la commercialisation : révision des prix de vente à la baisse, absence d'acquéreurs, ...
- Risques liés à la dépendance de l'activité à des hommes clés
- Risques financiers : risques sur la marge du projet du fait d'un dépassement des coûts des travaux ou de prix de vente revus à la baisse. Risques de défaillance de l'opérateur immobilier.
- Risques juridiques : risques de recours, de non autorisations administratives, ...

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

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

Risque de faisabilité de l'émission obligataire

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

- Le montant recherché de 350.000 € est atteint à l'issue de la période de souscription
- La souscription n'a pas été retirée dans l'intérêt des investisseurs
- Le projet immobilier n'a pas été abandonné en cours de souscription par la SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE

Risque lié à la situation financière :

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. Le financement du projet, au niveau de la SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE, sera constitué par (i) un apport en fonds propres de 350.000 € (financement en crowdfunding pour 350.000 € + 45.000 € apportés par les associés de la SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE) (ii) et les appels de fonds de la vente en l'état de futur achèvement pour un total de 1.692.790 €

Risques de liquidité

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

Risques liés aux obligations à taux fixe émises

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

Risques liés au crédit de l'émetteur

Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Emetteur, correspondant à l'incapacité de l'Emetteur de remplir ses obligations financières au titre du Contrat d'émission obligatoire, 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 la SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE \(l'émetteur\)](#)

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

- TFI EURL détenant [100% du capital et 99% des droits de vote](#)

4. Titres Offerts à la Souscription

4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription

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

- Emetteur : SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE
- Obligations nominatives et négociables
- Montant de l'emprunt : 350.000 €
- Prix d'émission de l'obligation : 1 €
- Souscription minimale : 1.000 obligations
- Souscription par tranche de 1.000 obligations au-delà
- Souscription maximale : 20.000 obligations
- Échéance : 12 mois après la date d'émission
- Remboursement : in fine (à l'échéance)

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

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

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

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

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

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

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Emetteur ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale.

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

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

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

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

- > [Statuts de la SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE](#)
- > [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.

Le président et associé de SOCFIREV, Nicolas DERBES, participe à la souscription à hauteur de 1.000 obligations.

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

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

4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription

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

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

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

La société **TFI EURL** s'est engagée à garantir à première demande le remboursement des fonds versés, objet des présentes, couvrant l'ensemble des sommes dues par la **SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE**, principal et intérêts compris. Une promesse d'affectation hypothécaire sur les lots non vendus de l'opération financée vient par ailleurs sécuriser l'emprunt obligataire.

- [Garantie à Première Demande](#)
- [Comptes financiers du Garant](#)
- [Promesse d'affectation hypothécaire](#)

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

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

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 TFI EURL, président de la SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE.

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

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

Sans objet

Confidentiel

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



SOCFIREV est l'éditeur de www.immocratie.com
SAS au capital de 16 000 Euros - RCS PARIS 801523200
Siège social : 117 rue de Fleury – 92140 CLAMART

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 15000926

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 est indiquée sur le formulaire de souscription. Une fois la sur-souscription 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 :

13 novembre 2020	Mise en ligne du projet
16 novembre 2020	Ouverture de la souscription et appel des fonds
14 janvier 2021 (au plus tard)	Fin de la période souscription
14 janvier 2021 (au plus tard)	Résultat de l'Emission (succès ou insuccès)
14 janvier 2021 (au plus tard)	Information individuelle de l'effectivité de la souscription
15 janvier 2021 (au plus tard)	Information de la date effective d'Emission des Obligations

2. Frais

Frais à la charge des investisseurs :

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

Frais à la charge de SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE

SOCFIREV (immocratie) facture 14.000 € HT à SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE 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 (Évolution de la marge du projet 12 mois après la souscription)	Montant de la souscription initiale (en euros)	Montant du remboursement après 12 mois (en euros)	Montant total des frais facturés sur 12 mois (en euros)
Scénario pessimiste : aucune marge sur projet	1 000	1 120	0
Scénario optimiste : marge attendue +30%	1 000	1 120	0

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

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

C. REVENTES ULTERIEURES DES OBLIGATIONS OFFERTES A LA SOUSCRIPTION

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

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

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

Confidentiel

ANNEXES

Confidentiel

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Les demandes de souscription aux titres émis par la SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE doivent être formulées sur la plateforme immocratie.com via le bulletin de souscription électronique repris ci-dessous.

SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros
Siège Social : 24 rue Sénac de Meilhan 17000 La Rochelle
RCS LA ROCHELLE n°888 969 375

EMISSION OBLIGATAIRE

BULLETIN DE SOUSCRIPTION SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE

Je, soussigné(e) [PRENOM] [NOM], né(e) le [DATE DE NAISSANCE] à [LIEU DE NAISSANCE] demeurant au [ADRESSE] – [CODE POSTAL] – [VILLE] – [PAYS]

ou

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

Reconnais avoir pris connaissance :

- Des conditions et modalités de l'émission obligataire de SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE 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 deeuros (nombre d'obligations souscrites x [PRIX] € par obligation, en chiffres), en totalité et sans délai lors de l'appel de fonds :

- par virement sur le compte de la société SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE 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 350 000 € composé de 350 000 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 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 621-6 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

SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro 888 961 375, dont le siège social est situé 24 rue Sénac de Melthon 17000 La Rochelle représentée par son Président, Monsieur Thierry Foubert ("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 12 novembre 2020.

2 - MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 350 000 €. Il est divisé en 350 000 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 228-36 et suivants du Code de commerce.

3 - ANNULATION DE L'EMPRUNT

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 si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à 350 000 € (le " Seuil de faisabilité ").

ou si une ou plusieurs des conditions suivantes n'ont pas été remplies dans le délai indiqué :

- Production d'un document attestant d'un GFA (Garantie Financière d'Achèvement) couvrant l'opération immobilière visée à l'article 15 du présent contrat, sous 20 jours 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 350 000 €, 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 350 000 obligation(s), soit 350 000 €.

TF

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 1

6 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée SAS ILOT DE LA PIERRE LEVÉE sis 24 rue Sénac de Mailhan 17000 La Rochelle

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 obligatoire (ci-après la "Date d'Émission"). Elles portent jouissance à compter de la Date d'Émission.

7 - DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux 350 000 Obligations sera ouverte du 13 novembre 2020 au 13 janvier 2021 (la "Période de Souscription"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. Si le juge utile, l'émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 14 janvier 2021

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 compli la souscription de l'Emprunt Obligatoire.

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, tous 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 15 janvier 2021 (la "Date d'Émission").

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

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

Par exception, l'émetteur pourra proroger l'Emprunt Obligatoire, avec l'autorisation expresse du Représentant de la Masse, et 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 Obligatoire 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 Obligatoire.

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 contracter 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 - SURETÉS ET CONDITIONS SUSPENSIVES

IFI SARL, Société à responsabilité limitée, au capital de 407 500 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro 630 945 203, dont le siège social est situé 24 rue Sénac de Mailhan 17000 La Rochelle s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligatoire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

TF

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 2

La signature de garantie autonome à première demande est une condition suspensive de l'émission des obligations du présent emprunt obligataire.

L'émetteur du présent contrat obligataire, SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro 888 949 375 s'est engagé à signer une promesse d'affectation hypothécaire au bénéfice du Représentant de la Masse des obligataires sur le bien défini comme "1", et ce pour un montant de au moins 414 441 €.

La signature de cette promesse d'affectation hypothécaire est une condition suspensive de l'émission des obligations du présent emprunt obligataire.

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, calculé comme suit :

$$M_r = M_i \times (1 + TR) \times A$$

M_r : Montant à payer (nominal et intérêts), M_i : Montant Investi, TR : Taux de Rendement Interne (TR) ; A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours d'investissement / 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

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

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

12.1 REMBOURSEMENT À ÉCHÉANCE

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

12.2 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

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

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

Le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de 6 mois d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus à l'article 12 du présent contrat, soit la somme de 20243 €. Une pénalité de remboursement anticipé sera prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :

$$MRV \times (1 + (T \times (D-d) / 365)) - MRV$$

ou

MRV = montant à payer (nominal et intérêts) dans le cas d'un remboursement volontaire pour chaque obligation

T = taux de 0%

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

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

TF

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 3

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 ou 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, et 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 : opération immobilière consistant en l'achat d'un terrain sis à La Jaille (17220) pour la construction et vente de 10 maisons individuelles dont 3 en social ; ou

en cas de refus d'accès ou d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profil du Représentant de la Masse d'un des comptes bancaires de l'Émetteur ; ou

en cas de décès ou de départ d'audit 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 décès ou de départ d'audit compte de toute somme à destination d'un autre compte bancaire de l'Émetteur, d'un compte bancaire d'un associé de l'Émetteur ou d'un compte bancaire d'une société détenue par l'Émetteur ou par un associé de l'Émetteur ; ou

en cas de manquement par l'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, la 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 L228-46 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 [la " 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 garanties 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 déchués du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera La Société SOCFREV, 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 DERNES.

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 SOCFREV 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, 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.

TF

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 5

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

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 SOCFREV, 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. 228-99 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 SOCFREY (117 rue de Reury, 92140 CLAMART) lequel se chargera de transmettre ledit avis ou ladite notification à la personne concernée et ce par tout moyen.

21 - UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE pour financer la réalisation de l'opération immobilière ou des opérations immobilières conformes à la description suivante : opération immobilière consistant en l'achat d'un terrain sis à « La Jarne (17220) pour la construction et vente de 10 maisons individuelles dont 3 en social.

Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligatoire 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 les comptes bancaires de l'opération 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 obligatoire, 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

Le remboursement des Obligations dépend de la réussite des projets financés, portés par la Société par Actions Simplifiée SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE. 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 SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro 888 969 375, dont le siège social est situé 24 rue Sénac de Méilhan 17000 La Rochelle.

Modification des Modalités des Obligations :

TF

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 7

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.

25 - 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 La Rochelle le 13 novembre 2020

L'émetteur : la Société par Actions Simplifiée SAS IUCT DE LA PIERRE LEVÉE
représentée par son Président Monsieur Thierry Foubert.



TF
EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 8

STATUTS

« SAS L'ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE » SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉES

Au Capital de 1 000 Euros
Siège social : 24 rue Sénac de Meilhan 17000 LA ROCHELLE
Enregistrée sous le numéro (en formation) au Registre du Commerce et des Sociétés de la
Rochelle (Charente Maritime)

Statuts certifiés conformes par le Président
de la société par actions simplifiées



Statuts certifiés conformes par le Président de la Société par Actions Simplifiées

ENTRE LES SOUSSIGNES :

TFI EURL, société française au Capital de 487 500 euros, enregistrée au Greffe du Tribunal de commerce de La Rochelle sous le numéro 530 945 203, et dont le siège social est situé au 24 rue Sénac de Meilhan 17000 LA ROCHELLE – France, représentée par Thierry FOUBERT, son gérant

LE SOUSSIGNE A ETABLI LES PRESENTS STATUTS. DE LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE QU'IL A CONVENU D'INSTITUER.

ARTICLE 1- FORME

Il est formé entre le propriétaire des actions ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement une société par actions simplifiée régie par les dispositions de l'article L. 227-1 et suivants du Code de Commerce ainsi que par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs actionnaires.

Elle ne peut faire publiquement appel à l'épargne.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- Les activités de construction générale et de construction spécialisée pour les bâtiments et le génie civil : chantiers de construction neuve, les rénovations, les réparations, les extensions et les transformations, le montage de bâtiments préfabriqués ou de structures sur le site ainsi que les constructions de nature temporaire.
- La construction de bâtiments entiers : habitations, bureaux, magasins et autres bâtiments publics, utilitaires, agricoles, etc., Ces travaux peuvent être réalisés pour le compte propre de la Société ou pour le compte de tiers. Ils peuvent être sous-traités pour partie ou pour la totalité.
- Les activités de promotion immobilière pour la construction de bâtiments et d'ouvrages de génie civil dès lors qu'elles réunissent les moyens financiers, techniques et humains nécessaires à la réalisation de projets immobiliers destinés ultérieurement à la vente.
- Les services de maîtrise d'œuvre
- Les activités de construction "tous corps d'état" en prenant la responsabilité globale de la construction d'un bâtiment ou une maison individuelle

Il est convenu que l'objet social de la Société porte également sur les activités de marchand de biens immobiliers et/ou de promotion immobilière, à savoir :

- Achat-revente de logements pour le compte propre de la Société ;
- Achat-revente de bâtiments non résidentiels pour le compte propre de la Société ;
- Activités de promotion immobilière rendues nécessaires par l'activité de marchand de biens ;
- Achat et revente de parts sociales dans les sociétés immobilières pour le compte propre de la société.

Et, plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, publicitaires ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement au dit objet ou susceptibles d'en faciliter le développement, le tout tant pour elle-même que pour le compte de tiers, ou en participation sous quelque forme que ce soit, notamment par voie de création de sociétés, de souscription, de commandite, de fusion ou d'absorption, d'avance, d'achat ou de vente de titres et droits sociaux, de cession ou location de tout ou partie de ses biens et droits mobiliers et immobiliers et par tout autre mode.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La société a pour dénomination sociale : « SAS L'ILÔT DE LA PIERRE LEVEE ».

Tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « société par actions simplifiée » ou des initiales « SAS » et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à l'adresse suivante :

24 rue Sénac de Meilhan 17000 LA ROCHELLE

Il peut être transféré en tout autre endroit du Département par l'Assemblée Générale des actionnaires

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation.

La décision de prorogation de la durée de la société est prise par décision collective des actionnaires.

ARTICLE 6 - APPORTS - RESPONSABILITÉ DES ACTIONNAIRES

Il est fait apport à la société d'une somme totale en numéraire de 1 000 EUROS (mille EUROS), selon la répartition suivante

TFI EURL 100 % du capital soit 1000 euros (mille euros)

Les Versements des fonds correspondants, a été constatés par un certificat établi le par le dépositaire des fonds, auquel est demeuré annexée la liste des souscripteurs avec l'indication, pour chacun d'eux, des sommes versées.

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital est fixé à 1 000 EUROS, divisé en 20 actions de 50 EUROS chacune.

ARTICLE 7 - MODIFICATIONS DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi, par décision collective des actionnaires prise dans les conditions des articles 23 et suivants ci-après.

Les actionnaires peuvent déléguer au président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation par émission d'actions à souscrire en numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé aux propriétaires des actions existantes au prorata de leur participation dans le capital de la société, dans les conditions légales. Toutefois, les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel en respectant les conditions légales.

ARTICLE 8 - LIBÉRATION DES ACTIONS

Les actions en numéraire doivent être libérées de leur valeur nominale lors de leur souscription.

Toutefois, les actions en numéraire émises à la suite d'une augmentation de capital peuvent n'être libérées que du quart, mais si l'augmentation de capital résulte pour partie d'une

incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission et pour partie d'un versement en espèce, elles doivent être libérées lors de leur souscription.

La libération du surplus intervient en une ou plusieurs fois sur décision du Président dans un délai maximum de cinq ans à compter du jour soit de l'immatriculation de la société, soit du jour où l'augmentation de capital est décidée en Assemblée Générale Extraordinaire.

Ces appels de fonds interviendront lors de l'engagement des opérations par la société tel que prévu à l'article 24 et au plus tard dans l'année qui suit cet engagement.

ARTICLE 9 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur des comptes et registres tenus à cet effet par la société.

A la demande d'un actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société. Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

ARTICLE 10 - MODALITES DE LA TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions sont librement négociables. Leur transmission s'opère à l'égard de la société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement dénommé «registre des mouvements »

La société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et, au plus tard dans les 10 jours qui suivent celle-ci.

L'ordre de mouvement, établi sur un formulaire fourni ou agréé par la société, est signé par le cédant ou son mandataire.

ARTICLE 11- INALIENABILITE DES ACTIONS

Toutes les actions et tous les titres pouvant donner droit, immédiatement ou à terme, à des actions de la société ainsi que des démembrements de ces actions et titres sont inaliénables pendant cinq années à compter de l'immatriculation de la société.

L'interdiction temporaire de céder les actions prévue ci-dessus vise toute transmission entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, ainsi qu'à tout nantissement portant sur les actions ou titres visés au paragraphe précédent, à l'exception des mutations réalisées avec l'accord écrit et préalable de tous les actionnaires.

L'inaliénabilité temporaire des actions fait l'objet d'une mention sur les comptes d'actionnaires ouverts par la société.

Par ailleurs, quelle que soit la date à laquelle elle intervient, les associés s'engagent d'ores et déjà à accepter la cession totale d'actions par un associé, soit à une société que celui-ci contrôle directement ou indirectement, soit à une société dont il est sous le contrôle direct ou indirect.

Le contrôle s'entendant au sens de l'article L233-3 du Code de Commerce.

Par exception à l'inaliénabilité temporaire des actions, le président devra lever l'interdiction de céder, en cas d'exclusion d'un actionnaire ou de cession des actions d'une société dont le contrôle est modifié.

ARTICLE 12 - CESSION DES ACTIONS - DROIT DE PREEMPTION

L'expiration de la période d'inaliénabilité est fixée à l'article 12 ci-dessus

Toute transmission volontaire, directe ou indirecte, ou nantissement, entre actionnaires ou à des tiers, d'actions de la société ou de titres pouvant donner droit, immédiatement ou à terme, à des actions de la société ainsi que de démembrement de ces actions ou de ces titres à quelque titre et sous quelque forme que ce soit sont soumises au respect du droit de préemption conféré aux actionnaires dans les conditions définies au présent article.

L'actionnaire cédant notifie au président de la société et à chacun des actionnaires, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de transmission en indiquant le nombre d'actions ou de titres dont la cession est envisagée et le prix de cession ou de valorisation, s'il s'agit d'une transmission à titre onéreux ou de leur estimation s'il s'agit d'une transmission à titre gratuit, et des autres conditions de la transmission.

Dans un délai de 15 (quinze) jours à compter de la réception de cette notification, le Président en adressera copie à tous les actionnaires.

La date de réception de cette notification fait courir un délai 2 mois à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés sur les actions ou titres dont la cession est projetée, l'actionnaire cédant pourra réaliser librement ladite cession mais uniquement aux prix contenus dans la notification de son projet de cession et sous réserve des stipulations des présents statuts relatives à l'agrément,

Chaque actionnaire bénéficie d'un droit de préemption exercé par notification au président dans le délai de 2 mois au plus tard de la réception de la notification du projet de cession visée au 2 ci-dessus. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant le nombre d'actions que l'actionnaire souhaite acquérir.

Avant l'expiration du délai de 2 mois visé au-dessus, le président notifie à l'actionnaire cédant par lettre recommandée avec accusé de réception, les résultats de la procédure de préemption.

Lorsque les droits de préemption sont supérieurs ou égal au nombre d'actions ou titres dont la cession est projetée, lesdites actions ou titres sont répartis par le président entre les actionnaires qui ont notifié leur demande de préemption «au prorata de leur participation au capital de la société et dans la limite de leurs demandes, les rompus éventuels étant répartis au plus fort reste.

Le Président établira la liste des acquéreurs avec le nombre d'actions présentées par chacun d'eux et leur en transmettra copie ainsi qu'au cédant dans un délai maximum de 15 (quinze), jours à compter de l'expiration du délai de notification de l'exercice du droit de préemption ci-dessus.

Le prix des actions ou titres correspondra au prix ou à la valorisation indiquée dans la notification du cédant.

Si la notification du cédant fait état d'un prix d'aliénation exprimé payable, en tout ou en partie, en nature ou par échange de titre d'une autre société, le cédant et les actionnaires non-cédant disposeront d'un délai de quarante-cinq jours à compter de la réception par ces derniers de la copie de la notification du cédant adressée par le Président pour fixer d'un commun accord le prix en numéraire auquel les actionnaires non-cédant pourront préempter les actions aliénées.

A défaut d'accord dans le délai imparti, le prix des actions sera fixé par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Le versement sera effectué par les acquéreurs dans les trente jours suivant la réception de la liste établie par le Président ou à compter de la remise par l'expert de son rapport.

Lorsque les droits de préemption sont inférieurs au nombre d'actions ou titres dont la cession est projetée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'actionnaire

cédant est libre de réaliser l'opération au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification et aux conditions ainsi notifiées et sous réserve des stipulations des présents statuts relatives à l'agrément.

ARTICLE 13 - AGREMENT

Les actions de la société ne peuvent être cédées qu'après agrément préalable donné par décision collective adoptée à la majorité des 2/3 des actionnaires présents ou représentés. En outre chaque cessionnaire devra avoir expressément accepté et signé le Pacte d'Actionnaires, éventuellement modifié, approuvé concomitamment à la signature des présents statuts.

La demande d'agrément doit être notifiée au président par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle indique le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix de cession, l'identité de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique et s'il s'agit d'une personne morale les informations suivantes : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité des dirigeants, montant et répartition du capital.

Le président notifie cette demande d'agrément aux actionnaires.

La décision des actionnaires sur l'agrément doit intervenir dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la demande visée au 2 ci-dessus. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si aucune réponse n'est intervenue à l'expiration du délai ci-dessus, l'agrément est réputé acquis.

Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

L'agrément est valable pendant une durée de trois mois à compter du jour où il est accordé. Passé ce délai, le cédant doit à nouveau notifier une demande d'agrément dans les conditions stipulées ci-dessus.

En cas d'agrément, la cession projetée est réalisée par l'actionnaire cédant aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. Le transfert des actions au profit du cessionnaire agréé doit être réalisé dans les trois mois de la notification de la décision d'agrément ; à défaut de réalisation du transfert des actions dans ce délai, l'agrément sera caduc.

En cas de refus d'agrément de l'acquéreur, le cédant dispose d'un délai de 20 (vingt) jours à compter de la notification de refus pour faire connaître au Président de la société par lettre recommandée avec accusé de réception s'il renonce ou non à son projet.

En cas de refus d'agrément de l'acquéreur et à moins que le cédant ne décide de renoncer à la cession envisagée, les autres actionnaires sont tenus dans un délai de 90 jours (quatre vingt

dix jours) à compter de la décision de refus d'agrément, de faire racheter les actions par la société, soit de décider la vente d'un bien afin de désintéresser l'associé désirant sortir

Lorsque la société procède au rachat des actions de l'actionnaire cédant, elle est tenue dans les six mois de ce rachat de les céder ou de les annuler, avec accord du cédant, au moyen d'une réduction de son capital social.

Le prix de rachat des actions est fixé d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord sur ce prix, celui-ci est déterminé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, la transmission des droits de souscription à quelque titre que ce soit est soumise à la même procédure que celle prévue pour les cessions d'actions.

La transmission des droits d'attribution d'actions gratuites est soumise aux mêmes conditions que celles des droits de souscription.

ARTICLE 14 - NULLITE DES CESSIONS D'ACTIONS

Toutes les cessions d'actions effectuées en violation des articles 13 et 14 ci-dessus sont nulles.

ARTICLE 15 - MODIFICATIONS DANS LE CONTROLE D'UN ASSOCIE

Toute modification de la répartition du capital, tout changement dans l'identité d'un ou des représentants d'un ou des actionnaires (président, gérant, membre du CA dans les SA ou changement de société contrôlante) doit être notifié à la Société dans les deux mois suivant le changement.

Cette modification doit, le cas échéant, mentionner si la modification intervenue entraîne un changement dans le contrôle de la société associée au sens de Particule L.233-3 du code de commerce.

ARTICLE 16 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHEES AUX ACTIONS

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

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

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des actionnaires.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la Vente d'actions nécessaires.

ARTICLE 17 - PRÉSIDENCE DE LA SOCIETE

La société est dirigée par un Président.

Le Président peut être une personne physique ou une personne morale, associé ou non de la société.

ARTICLE 18 – NOMINATION ET REVOCATION DU PRESIDENT

Le Président est nommé par l'actionnaire de premier rang.

Le Président est nommé pour une durée de trois ans. Son mandat peut être renouvelé.

En cas de décès, démission, révocation ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions d'une durée supérieure à un mois, il est pourvu à son/leur remplacement dans les conditions ci-dessus fixées.

Les fonctions du Président est gratuite. Toutefois, il pourra obtenir le remboursement sur justificatif des dépenses engagées dans l'intérêt de la société.

Le Président est révocable à tout moment, par décision de l'Assemblée Générale à la majorité simple. Le Président révoqué n'aura droit à aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

Le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la société vis-à-vis des tiers, et pour agir en toutes circonstances au nom de la société et dans la limite de l'objet social sous réserve des attributions exercées collectivement par les actionnaires.

ARTICLE 19 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LES DIRIGEANTS

Toute convention envisagée entre la société et l'un de ses dirigeants ou actionnaires, directement ou par personnes interposée, devra être approuvée au préalable par les autres actionnaires statuant dans les conditions de majorité fixées aux présentes.

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.

Les interdictions prévues à l'article L.225-43 du Code de Commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux dirigeants de la société.

ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES DES ACTIONNAIRES

21.1 Compétences des actionnaires

Les décisions des actionnaires doivent être prises collectivement en Assemblée Générale lorsqu'elles concernent les opérations suivantes :

Augmentation, amortissement ou réduction du capital, fusion ou scission transformation et toute autre décision emportant modification des présents statuts

Agrément de nouveaux actionnaires ;

Autorisation préalable des conventions visées à l'article 22

Approbation des conditions de réalisation desdites conventions réglementées ;

Autorisation préalable des conventions de comptes courants

Approbation des conditions de réalisation desdites conventions de comptes courants

Dissolution et liquidation de la Société

Approbation des comptes annuels et affectation des résultats, distribution de réserves;

A - Agrément de cession d'actions

Consentement de toutes cautions, avals et garanties au nom de la société

Autorisation des prises de participations dans toutes sociétés existantes ou à créer ;

Engagement des opérations immobilières (acquisitions ou cessions)

Vente et/ou location-gérance de fonds de commerce

Nomination, révocation du Président

Souscription de prêts de toute nature;

Transfert du siège social.

Ces décisions sont prises aux conditions de majorités définies à l'article 24.

L'engagement d'opérations immobilières et les participations au capital de sociétés telles que prévus dans les priorités et les limites de l'objet social sont obligatoirement précédées d'une saisine du Comité de Sélection décrit à l'article 20.

21.2 Consultation des actionnaires préalable aux assemblées

Chaque consultation des actionnaires doit impérativement être précédée, dans un délai de quinze jours ouvrables avant la date prévue pour cette consultation, de la communication, par le Président, à chacun des actionnaires de tous documents d'information devant lui permettre de se prononcer en parfaite connaissance de cause sur le, texte de la ou des résolutions soumises à son avis ou son approbation.

1 ° L'Assemblée Générale est convoquée par le Président à son initiative ou à l'initiative des actionnaires représentant au moins 24 % du capital social. La convocation est adressée aux actionnaires par lettre recommandée avec accusé de réception ou par télécopie 15 jours au moins avant la date fixée pour la réunion. Les lettres de convocation comportent l'indication du jour, de l'heure et du lieu ainsi que l'ordre du jour de la réunion.

Dans tous les cas où tous les actionnaires sont présents ou représentés, ils se réunissent valablement sur convocation verbale et sans délai.

2° La réunion d'une Assemblée Générale est obligatoire pour toute consultation des actionnaires nécessitant l'intervention préalable du ou des commissaires aux comptes.

3° Un quorum représentant au moins 51 % du capital, est exigé pour la tenue d'une Assemblée. Les droits de vote de chaque associé sont proportionnels à sa participation en numéraire au capital social.

L'Assemblée est présidée par le Président de la SAS, à défaut par l'associé présent possédant le plus grand nombre d'actions qui est habilité à certifier conformes les procès-verbaux des assemblées et peut déléguer ce pouvoir.

De manière dérogatoire à ce qui précède, lorsque la tenue d'une Assemblée Générale aurait pour seul objet d'autoriser une acquisition qui aurait fait l'objet d'un avis « favorable » du Comité de Sélection, les parties conviennent de procéder à une consultation des actionnaires par correspondance. Dans ce cas, le Président adresse à l'ensemble des actionnaires, par courrier avec accusé de réception, tous documents d'information nécessaires, le procès-verbal du Comité de Sélection et la délibération soumise au vote.

Chaque associé doit renvoyer son vote par courrier avec accusé de réception au Président. L'absence de réponse dans un délai de 30 jours ouvrables à compter de la réception du courrier du Président équivaut à un vote pour».

ARTICLE 21 - CONDITIONS DE MAJORITE DES DECISIONS COLLECTIVES

L'assemblée générale ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins 51% des actions ayant le droit de vote et statue à la majorité qualifiée des 2/3 des voix exprimées des membres présents et représentés, chaque action valant une voix.

Toutefois, les décisions suivantes devront être prises à l'unanimité

Dans les cas prévus par une disposition légale, la modification des clauses d'inaliénabilité, de préemption et d'agrément des actions la transformation et toute autre opération ayant pour effet d'entraîner la nullité ou la modification de l'une quelconque de ces clauses ou d'augmenter les engagements des actionnaires, l'engagement des acquisitions ou cessions de bâtiment ayant fait l'objet d'un avis « défavorable » ou « mitigé » du Comité de sélection, les prises de participation de la SAS dans des sociétés ayant un objet social semblable.

L'engagement des opérations ayant reçu un avis « favorable » du Comité de Sélection pourra être décidé à la majorité simple des membres présents ou représentés.

ARTICLE 22 - REGISTRE DES DECISIONS

Toute décision collective des actionnaires prise en Assemblée Générale est constatée par un procès-verbal établi et signé par le Président et, le cas échéant, par le président de séance.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président de séance, les nom, prénoms des actionnaires présents ou représentés avec l'indication du nombre d'actions détenues par chacun d'eux et les conditions d'exercice de leur droit de vote, les documents et rapports soumis au Comité de sélection ou à l'Assemblée, un résumé des débats, les textes des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Dans le cas d'une consultation des actionnaires par correspondance, le procès-verbal indique les nom, prénoms des actionnaires ayant pris part au vote, avec l'indication du nombre d'actions détenues par chacun d'eux et les conditions d'exercice de leur droit de vote, la liste des documents qui leur ont été envoyés, les textes des résolutions mises aux voix, et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés sur des registres spéciaux tenus conformément aux dispositions légales en vigueur

ARTICLE 23 - DROIT DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION

Les actionnaires bénéficient d'un droit permanent d'information sur :

- les situations comptables de la société
- les documents de gestion prévisionnelle,

A cette fin, ils peuvent à tout moment :

Interroger la société laquelle s'engage à répondre dans un délai raisonnable aux questions qui lui sont posées.

Se faire communiquer la copie de tout document relatif aux activités ou la situation financière de la société et de manière général tout document utile à leur information.

Ils peuvent de même réaliser ou faire réaliser à leurs frais un audit de la société dans tous les domaines comptables, gestion juridique et fiscale. Les auditeurs devront rendre préalablement un engagement de confidentialité. La société devra répondre aux observations formulées par les auditeurs.

Le Président de la société s'engage pour sa part à informer immédiatement par lettre recommandée avec accusé de réception les actionnaires de tout évènement commercial, juridique, ou financier pouvant avoir une incidence sur le Fonctionnement et les résultats de la société.

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir à compter de la date d'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre de l'année suivante.

ARTICLE 25 -COMPTES ANNUELS

La société tient une comptabilité régulière des opérations sociales et dresse des comptes annuels conformément aux lois et usages du commerce

ARTICLE 26 - AFFECTATION DES RESULTATS

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

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé 5 % au moins pour constituer la réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve légale aura atteint le dixième du capital social, mais reprendra son cours, si pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte

Le bénéfice distribuable est constitué par les bénéfices de l'exercice, diminué des parties antérieures et des sommes portées en réserves, en application de la loi et des présents statuts, et augmenté de tout report déficitaire.

Le bénéfice distribuable que l'Assemblée Générale décide de distribuer est réparti entre les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions leur appartenant.

Les actionnaires peuvent décider la distribution des sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition, étant précisé que les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Sauf en cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant de capital effectivement souscrit à la date en question, augmenté des réserves que la loi ou les présents statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après approbation des comptes reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices ultérieurs jusqu'à apurement.

ARTICLE 27 - DISSOLUTION – LIQUIDATION

Hors les cas de dissolution judiciaire prévus par la loi, il y aura dissolution de la société à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision collective des actionnaires.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par les Actionnaires.

Cette nomination met fin aux fonctions du Président de la société.

Le liquidateur représente la société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même amiable. Il est habilité à payer les créanciers et répartir le solde disponible.

Les actionnaires peuvent l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le partage de l'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est effectué entre les actionnaires dans les mêmes proportions que leur participation au capital.

En fin de liquidation, les actionnaires statuent sur le compte définitif de la liquidation, le quitus de la gestion du ou des liquidateur (s) et les décharge de leur mandat.

Ils constatent dans les mêmes conditions, la clôture de la liquidation.

Lors du remboursement du capital social, la charge de tous les impôts que la société aurait l'obligation de retenir à la source sera répartie entre toutes les actions indistinctement en proportion uniformément au capital remboursé à chacune d'elles sans qu'il y ait lieu de tenir compte des différentes dates d'émission ni de l'origine des diverses actions.

ARTICLE 28 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant la durée de la société ou au cours de sa liquidation entre les actionnaires, ou entre un actionnaire et la société, concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts ou plus généralement les affaires sociales, sont soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 29 - ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec l'indication pour chacun de ces actes de l'engagent qui en résulterait pour la société, a été présenté aux actionnaires, ledit état est annexé aux présents statuts.

Les soussignés donnent mandat à la société TFI EURL à l'effet de prendre les engagements suivants au nom et pour le compte de la société.

ARTICLE 30 - PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés au Président à l'effet de signer l'insertion relative à la constitution de la société dans un journal d'annonces légales et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer toutes autres formalités.

ARTICLE 31 - IDENTITE DE L'ASSOCIE

Les présents statuts sont signés par l'associé de la Société :

EURL TFI

ARTICLE 32 - IDENTITE DU PRESIDENT

Le Président de la société, désigné à l'unanimité par les associés est :

La personne morale suivante :

Dénomination sociale : TFI EURL

RCS de La Rochelle sous le n°530 945 203

Siège social : 24 rue Sénac de Meilhan 17000 LA ROCHELLE

Cumulant la qualité d'associé de la société : Oui

Le Président déclare accepter la fonction qui lui est confiée et déclare n'être frappé par aucune interdiction d'exercice ni incapacité juridique.

Le Président déclare accepter la fonction qui lui est confiée et déclare n'être frappé par aucune interdiction d'exercice ni incapacité juridique.

Fait à La Rochelle

Le 01 Septembre 2020

En 7 originaux dont,

Un pour l'enregistrement,

Deux pour les dépôts légaux,

Un pour les archives sociales,

Un pour chacun des actionnaires,

Un pour le Président.

Statuts certifiés conformes



GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

LES SOUSSIGNÉS

IFI SARL, Société à responsabilité limitée, au capital de 407 500 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro 530 945 203, dont le siège social est situé 24 rue Sénac de Méilhan 17000 La Rochelle

Ci-après dénommée le "Garant"

SOCFREV, 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 le(" le Bénéficiaire ")

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Garant entend réaliser les projets immobiliers suivants : opération immobilière consistant en l'achat d'un terrain sis à La Jarze (17220) pour la construction et vente de 10 maisons individuelles dont 3 en social (les "Projets Immobiliers")

A été constituée la société SAS LOT DE LA PIERRE LEVÉE, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro 888 947 375, dont le siège social est situé 24 rue Sénac de Méilhan 17000 La Rochelle représentée par son Président, Monsieur Thierry Toubert, afin de réaliser les Projets Immobiliers (La "Société de Projet")

Afin d'obtenir une partie des financements nécessaires, la Société de Projet ainsi que le Garant ont prévu une émission obligataire d'un montant nominal de 350 000 € (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 114 661 €, 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.

TF

GAPD Page 1

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, consécutivement, 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 2021 du Code civil, la présente Garantie Autonome bénéficiera de plein droit, ce que le Garant accepte, aux cessionnaires, subrogés, successeurs et ayants droits du Bénéficiaire.

Fait à La Rochelle, en 2 exemplaires originaux remis, l'un au Bénéficiaire, l'autre au Garant

le 12 novembre 2020

Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante

TF
GAPD Page 2

" Four garantie à première demande pour un montant maximum de 414 661 €. quatre cent quatorze mille six cent soixante et un euros " (en chiffres et en toutes lettres)

Le Garant

Monsieur Thierry Foubert en sa qualité de Gérant de TH SA&I, Société à responsabilité limitée, au capital de 457 500 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro 530 945 203, dont le siège social est situé 24 rue Sénac de Melhon 17900 La Rochelle

Four garantie à première demande pour un montant maximum de 414 661 €, quatre cent quatorze mille six cent soixante et un euros



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 Obligataire

TF

GAPD Page 3

PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE A PREMIÈRE DEMANDE

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

SAS ROT DE LA PIERRE LEVÉE, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro 888 969 375, dont le siège social est situé 24 rue Sénac de Melhan 17000 La Rochelle, représentée par son Président, Monsieur Thierry Foubert, ci-après désigné "le Promettant".

BÉNÉFICIAIRE

La société SOCFIREV immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 801 523 200 dont le siège social est sis au 117 rue de Reusy, 92140 Clamart, en tant que représentant de la masse des obligataires souscripteurs à l'emprunt obligataire dont l'ouverture de la souscription par le Promettant pour un montant de 350 000 € a été décidée en assemblée générale en date du 12 novembre 2020, ci-après désigné "le Bénéficiaire".

EXPOSÉ

Pour la bonne compréhension des présentes il est ici exposé que le Promettant est en charge d'un projet immobilier décrit comme suit: opération immobilière consistant en l'achat d'un terrain sis à La Jarne (17220) pour la construction et vente de 10 maisons individuelles dont 3 en social (le "Projet Immobilier").

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

Adresse: Impasse des Fiesnes 17220 La Jarne

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Lieu-dit	Section	N°	Contenance
Fief de Chazou	AA	634	00ha-11a-33ca

Les lots à bâtir ou à rénover dans le cadre du Projet Immobilier

10 maisons individuelles

0 appartement(s)

10 maisons individuelle(s)

0 lot(s) de bureaux

0 locaux commerciaux

0 locaux d'activité

EMPRUNT OBLIGATAIRE

Pour la réalisation du Projet Immobilier, Le PROMETTANT a décidé d'émettre un emprunt obligataire dont l'ouverture de la souscription a été décidée en assemblée générale en date du 12 novembre 2020 ("Emprunt Obligatoire").

OBJET

TF

PROMESSE HYPO Page 1

Que pour souscrire à l'Emprunt Obligatoire les souscripteurs à travers leur représentant de la masse des obligataires ont exigé de la Société par Actions Simplifiée SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE qu'elle lui promette de leur consentir une promesse d'affectation hypothécaire à première demande des terrains non utilisés dans le Projet Immobilier ainsi que les lots non vendus du Projet Immobilier. Cette affectation hypothécaire devant être mise en place dans l'hypothèse où la Société par Actions Simplifiée SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE n'aurait pas remboursé et rémunéré les souscripteurs à l'Emprunt Obligatoire dans un délai de 30 jours suivant la date d'échéance initiale ou anticipée, dans le cas notamment de l'application de la clause d'exigibilité immédiate de l'Emprunt Obligatoire."

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

Le Promettant s'engage à ses frais à affecter et hypothéquer à première demande et au profit du Bénéficiaire, ci-dessus dénommé, en premier rang et sans concurrence, les terrains non utilisés dans le Projet Immobilier ainsi que les lots non vendus du Projet Immobilier dont la désignation est ci-dessus établie, pour sûreté du remboursement des sommes dues ainsi que leur rémunération selon les termes de l'Emprunt Obligatoire pour le montant que le Bénéficiaire notifiera au Promettant, pour une durée ayant effet jusqu'au 31 décembre 2022.

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

DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

FRAIS

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

A La Rochelle le 12 novembre 2020

Le représentant de la Société Monsieur Thierry Foubert en sa qualité de Président de la Société par Actions Simplifiée SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE


Le représentant du Prestataire

TF

PROMESSE HYPO Page 2

Mr Nicolas Derbes, en sa qualité de président de la SAS SOCFIREV

TF

PROMESSE HYPO Page 3

PV d'AG DECISION EMISSION OBLIGATAIRE

SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE

Société par Actions Simplifiée

Au capital de 1 000 €

Siège social :

24 rue Sénac de Melhan 17000 La Rochelle

immatriculée au registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro 888 949 375

PROCÈS-VERBAL des décisions du Président du 12 novembre 2020

L'an deux mil vingt, le douze novembre

Les associés de la société SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE se sont réunis en assemblée générale ordinaire, au siège social, sur convocation faite par le président.

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

Sont présents les associés de la société :

SARL TFI, détenant 50 action(s) sur les 20 actions formant le capital social.

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

Il est préalablement exposé que ladite société SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE susnommée et domiciliée, a pour objet, Promotion immobilière

Le développement de l'activité de la société doit être en partie financée par l'émission d'un emprunt obligataire de 350 000 € d'une durée de 12 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 350 000 €.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

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



PV AG LANCEMENT Page 1

Première décision

Les Associés décident, de procéder à l'émission d'obligations pour un montant de 350 000 €.

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 350000 obligations, dont ils viennent d'arrêter les caractéristiques, sera réservée à des investisseurs tiers présentés par la société SOCFIREV, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 117 rue de Fleury à Clamart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro B01 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 350.000 €
composé de 350.000 obligations

AVERTISSEMENT

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

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 421-8 à L. 421-8-3 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

SAS ILOT DE LA PIERRE LEVÉE, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro 888 969 373, dont le siège social est situé 24 rue Sénao de Mailhan 17000 La Rochelle représentée par son Président, Monsieur Thierry Foubert (l' "Émetteur").

PV AG LANCEMENT Page 2

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 12 novembre 2020

2 - MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 350 000 €. Il est divisé en 350 000 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 - ANULATION DE L'EMPRUNT

Toutes les souscriptions seront automatiquement annulées de facto et les versements reçus par l'Émetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de seize (16) jours ouvrés à compter de la clôture de la Période de Souscription si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à 350 000 € (le "Seuil de faisabilité"),
ou si une ou plusieurs des conditions suivantes n'est pas remplie dans le délai indiqué:
- Production d'un document attestant d'un GFA (Garantie Financière d'achèvement) couvrant l'opération immobilière visée à l'article 15 du présent contrat, sous 20 jours 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 350 000 €, 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 350 000 obligation(s), soit 350 000 €.

6 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée SAS ILOV DE LA PIERRE LEVÉE sis 24 rue Sénac de Mailhan 31000 La Rochelle

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 350 000 Obligations sera ouverte du 13 novembre 2020 au 13 janvier 2021 (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 14 janvier 2021.
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 15 janvier 2021 (la "Date d'Émission").

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

TF

PV AG LANCEMENT Page 3

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

Par exception, l'Émetteur pourra proroger l'Emprunt Obligataire, avec l'autorisation expresse du Représentant de la Masse, et une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de 6 mois 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 Tenueur 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 - SÛRETÉS ET CONDITIONS SUSPENSIVES

TFI SARL, Société à responsabilité limitée, au capital de 487.500 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro 530 945 203, dont le siège social est situé 24 rue Sénao de Mailhan 17000 La Rochelle s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

La signature de garantie autonome à première demande est une condition suspensive de l'émission des obligations du présent emprunt obligataire

L'Émetteur du présent contrat obligataire, SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro 899 969 375 s'est engagée à signer une promesse d'affectation hypothécaire au bénéfice du Représentant de la Masse des obligataires sur le bien défini ci-dessous, et ce pour un montant de au moins 414.561 €

La signature de cette promesse d'affectation hypothécaire est une condition suspensive de l'émission des obligations du présent emprunt obligataire

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, calculé comme suit :

$$Mr = Mi \times (1 + TRI)^A$$

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

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

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement effectif, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, le montant de l'Obligation qui n'a pas été dûment payé continuera de porter intérêt conformément au présent article (tant avant qu'après le prononcé de 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.

12.1 REMBOURSEMENT À ÉCHÉANCE

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

12.2 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

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

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

Le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de 6 mois d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus à l'article 12 du présent contrat, soit la somme de 20.233 €. Une pénalité de remboursement anticipé sera prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :

$MBV * (1 + (T * (D - d) / 365)) - MBV$

ou

MBV = montant à payer (nominal et intérêts) dans le cas d'un remboursement volontaire pour chaque obligation

T = taux de 0%

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

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

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 : opération immobilière consistant en l'achat d'un terrain sis à La Jarne (17220) pour la construction et vente de 10 maisons individuelles dont 3 en social ; 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 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

TF

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 DEGES.

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, ou 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

TF

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,
- * 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. À 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

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.

TF

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. 228-53 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 SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE pour financer la réalisation de l'opération immobilière ou des opérations immobilières conformes à la description suivante : opération immobilière consistant en l'achat d'un terrain sis à La Jarne (17220) pour la construction et vente de 10 maisons individuelles dont 3 en social.

Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligatoire 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 les comptes bancaires de l'opération 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 obligatoire, 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

Le remboursement des Obligations dépend de la réussite des projets financés, portés par la Société par Actions Simplifiée SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE. 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 SAS ÎLOT DE LA PIERRE LEVÉE, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro 888 969 373, dont le siège social est situé 24 rue Sénac de Meilhan 17000 La Rochelle.

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.

24 - 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 La Rochelle le 13 novembre 2020

L'émetteur : la Société par Actions Simplifiée SAS ILOT DE LA PIERRE LEVÉE
représentée par son Président Monsieur Thierry Foubert.

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 La Rochelle le 12 novembre 2020



TF

PV AG LANCEMENT Page 9

COMPTES 2019 DU GARANT

Bilan Actif

TFI

Période du 01/07/19 au 30/06/20
Edition du 13/07/20
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 30/06/2020	Net (N-1) 30/06/2019
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel	2 797	932	1 865	2 797
Autres immobilisations corporelles	879	293	586	879
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	3 676	1 225	2 451	3 676
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	130 173		130 173	130 173
Créances rattachées à des participations	235 251		235 251	246 212
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	38 730		38 730	38 730
TOTAL immobilisations financières :	404 154		404 154	415 115
ACTIF IMMOBILISÉ	407 830	1 225	406 605	418 791
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	32 400		32 400	48 316
Autres créances				
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	32 400		32 400	48 316
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	29 721		29 721	4 328
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	29 721		29 721	4 326
ACTIF CIRCULANT	62 121		62 121	52 642
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	469 951	1 225	468 726	471 433

© 2019

Page 3

Bilan Passif

TFI

Période du 01/07/19 au 30/06/20
Edition du 13/07/20
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 30/06/2020	Net (N-1) 30/06/2019
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé	487 500	487 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	8 217	8 217
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	45 781	45 781
Report à nouveau	(222 113)	(225 712)
Résultat de l'exercice	51 408	3 599
TOTAL situation nette :	370 793	319 385
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	370 793	319 385
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	72 637	147 217
TOTAL dettes financières :	72 637	147 217
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 908	2 376
Dettes fiscales et sociales	22 389	2 456
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL dettes diverses :	25 296	4 832
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	97 933	152 049
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	468 726	471 433



Compte de Résultat (Première Partie)

TFI

Période du 01/07/19 au 30/06/20
Edition du 13/07/20
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 30/06/2020	Net (N-1) 30/06/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	168 312		168 312	62 727
Chiffres d'affaires nets	168 312		168 312	62 727
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			168 312	62 727
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			49 775	38 214
TOTAL charges externes :			49 775	38 214
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			2 878	697
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			60 500	
Charges sociales			12 253	1 373
TOTAL charges de personnel :			72 753	1 373
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 225	1 928
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			1 225	1 928
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION				28 109
CHARGES D'EXPLOITATION			126 631	70 322
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			41 680	(7 595)



Compte de Résultat (Seconde Partie)

TFI

Période du 01/07/19 au 30/06/20
Edition du 13/07/20
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 30/06/2020	Net (N-1) 30/06/2019
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	41 680	(7 595)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	2 215	11 075
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	2 215	11 075
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	2 500	
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	2 500	
RÉSULTAT FINANCIER	(285)	11 075
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	41 395	3 480
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	10 000	512
Produits exceptionnels sur opérations en capital	13	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	10 013	512
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		393
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
		393
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	10 013	119
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	180 539	74 313
TOTAL DES CHARGES	129 131	70 714
BÉNÉFICE OU PERTE	51 408	3 599

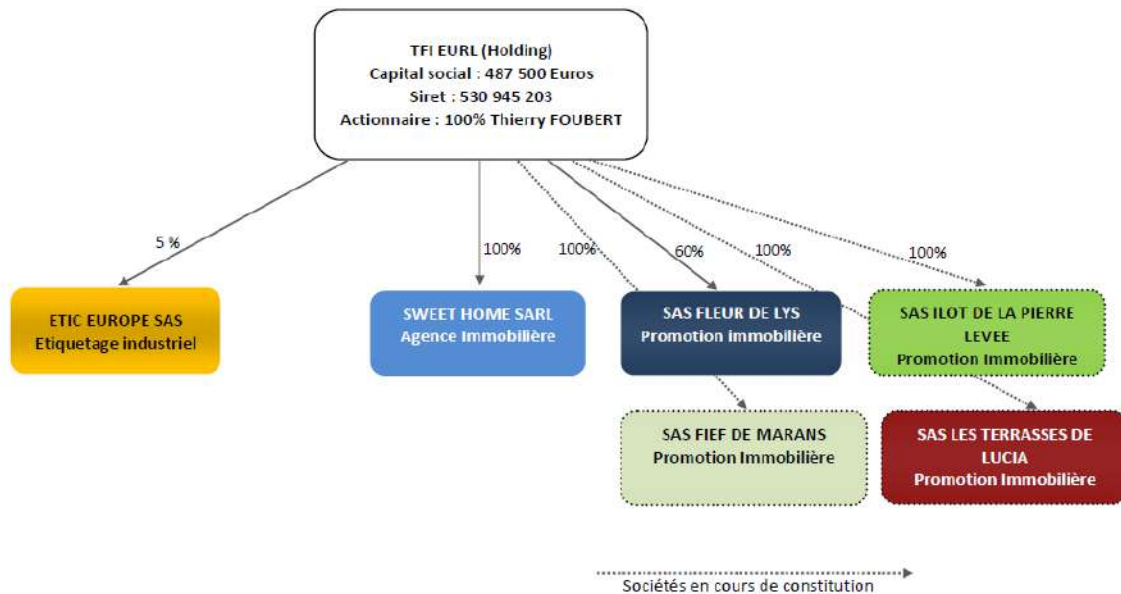
DERNIER BILAN PROMOTEUR PREVISIONNEL DU PROJET

SAS ILOT DE LA PIERRE LEVEE 24 rue Sénac de Meilhan 17000 La Rochelle		BILAN PREVISIONNEL en date du 06/11/2020		
	MONTANT H.T	T.V.A	MONTANT T.T.C	
ACQUISITION	292 125 €	57 000 €	349 125 €	
Prix d'acquisition du bien	285 000 €	57 000 €	342 000 €	
Frais Acte	7 125 €		7 125 €	
TRAVAUX	902 325 €	180 465 €	1 082 790 €	
VRD	83 225 €	16 645 €	99 870 €	
Construction	771 390 €	154 278 €	925 668 €	
Etudes et prestations	47 710 €	9 542 €	57 252 €	
HONORAIRES, TAXES, FRAIS DIVERS	143 251 €	28 650 €	171 901 €	
Assurances	8 833 €	1 767 €	10 600 €	
GFA	7 833 €	1 567 €	9 400 €	
Honoraires de gestion	64 365 €	12 873 €	77 238 €	
Honoraires de commercialisation	62 219 €	12 444 €	74 663 €	
FRAIS FINANCIERS (hors crowdfunding)	14 000 €	2 800 €	16 800 €	
Commission d'apport	14 000 €	2 800 €	16 800 €	
PRIX DE REVIENT (hors crowdfunding)	1 351 701 €	268 915 €	1 620 616 €	
RECETTES	1 582 326 €	316 465 €	1 898 791 €	
TVA résiduelle		-47 550 €		
MARGE OPERATIONNELLE		230 625 €		
RESULTAT NET		188 625 €		
Intérêts 12 mois investisseurs crowdfunding		42 000 €		



ORGANIGRAMME DE L'EMETTEUR

Organigramme EURL TFI (Holding Thierry FOUBERT)



Conflic

CV DES DIRIGEANTS

Thierry FOUBERT

t.foubert@domidyille.com

Nationalité française

Né le 10 Mai 1971 à La Rochelle (France)

Mobile: [REDACTED]



Management International

Création d'entreprises

Développement de programmes immobiliers **Votre texte ici 1**

EXPÉRIENCES PROFESSIONNELLES

- 2010 -

Fondateur de la société SWEET HOME DOMIDYLLE (www.domidyille.com)

- ⇒ Réalisation et construction de programmes immobiliers appartements & maisons en VEFA clients privés (38 unités) et bailleurs sociaux (Office Public HLM de Rochefort -12 unités)
- ⇒ Montage d'opérations de promotion immobilière
- ⇒ Prospection foncière
- ⇒ Commercialisation des lots construits avec un chiffre d'affaires > 8 millions d'euros

- 1994 - 2018 (vente de la société)

Fondateur du groupe ETIC EUROPE SAS www.eticeurope.com, 170 salariés

Etiquetage industriel secteur textile habillement

Direction générale - Développement de 7 filiales ETIC EUROPE à l'étranger.

Mise en place d'un système informatique de gestion intégrée au sein du groupe (SAGE – SAP)

CA > 7 millions d'euros

FORMATION

- 1991 - 1993

Ecole de commerce BAC + 3 - ESARC Bordeaux

Diplôme de Manager du Commerce International BAC + 3

Commerce International - Gestion d'entreprises - Management - Economie - Droit des sociétés

- 1989 - 1991

Ecole de commerce ECE/INSEEC Bordeaux

- 1989

Lycée Saint Exupéry - La Rochelle

Diplôme du Baccalauréat Economie (B)

LANGUES

- Français : courant
- Anglais : courant
- Allemand : bases

CENTRES D'INTÉRÊT

Voyages, astronomie, vin, économie, e-commerce.