



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



## **PRESTIGE IMMO THUIR**

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

# SOMMAIRE

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

Confidentiel

# A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR

SAS PRESTIGE IMMO THUIR

Société par Actions Simplifiée

Capital : 100 euros

Siège Social : 11 place Louis Esparre 66350 Toulouges

Immatriculée 853 442 218 au RCS de PERPIGNAN

Représentée par son président PRESTIGE IMMO SAS

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

## 1. Activité de l'émetteur

### 1.1 Activité de l'émetteur

La SAS PRESTIGE IMMO THUIR a pour objet :

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

La Société entend procéder à l'émission de l'emprunt obligataire décrit ci-dessous, pour un montant brut de 130.000 € avec un seuil de faisabilité de 200.000 €

Montant unitaire de la coupure : 1 €

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

- L'acquisition d'une parcelle de terrain à bâtir
- La construction d'un collectif de 6 appartements
- La revente en VEFA de ces 5 appartements

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

En cliquant sur les liens suivants, vous accèderez :

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

*(La SAS n'a pas d'autre dette qu'un emprunt obligataire de 130.000 €)*

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

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

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

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

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

- Risques liés au chantier : dépassement de budget / travaux supplémentaires non anticipés ; surcoûts 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 200.000 € est atteint à l'issue de la période de souscription
- La souscription n'a pas été retirée dans l'intérêt des investisseurs
- Le projet immobilier n'a pas été abandonné en cours de souscription par la SAS PRESTIGE IMMO THUIR

### Risque lié à la situation financière :

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la SAS PRESTIGE IMMO THUIR ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. Le financement du projet, au niveau de la SAS PRESTIGE IMMO THUIR, sera constitué par (i) un apport en fonds propres de 220.000 € (financement en crowdfunding pour 200.000 € + 20.000 € apportés par les associés de la SAS PRESTIGE IMMO THUIR) (ii) et les appels de fonds de la vente en l'état de futur achèvement pour un total de 670.000 €

### Risques de liquidité

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

### Risques liés aux obligations à taux fixe émises

Tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans  
*(La SAS n'a pas d'autre dette qu'un emprunt obligataire de 130.000 €)*

### Risques liés au crédit de l'émetteur

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

### Risque de remboursement anticipé

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

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

### 3. Capital social

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

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau décrivant la répartition de l'actionariat de la société](#) »

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

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

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

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

- [Aux statuts de la SAS PRESTIGE IMMO THUIR \(l'émetteur\)](#)

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

- SAS PRESTIGE IMMO détenant [99% du capital et 99% des droits de vote](#)
- Monsieur Marc GOMEZ détenant [1% du capital et 1% des droits de vote](#)

### 4. Titres Offerts à la Souscription

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

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

- Emetteur : SAS PRESTIGE IMMO THUIR
- Obligations nominatives et négociables
- Montant de l'emprunt : 200.000 €
- Prix d'émission de l'obligation : 1 €
- Souscription minimale : 1.000 obligations
- Souscription par tranche de 1.000 obligations au-delà
- Souscription maximale : 10.000 obligations
- Echéance : 18 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 PRESTIGE IMMO THUIR](#)
- > [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 18 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 **SCI NATURIMMO** s'est engagée à garantir à première demande le remboursement des fonds versés, objet des présentes, couvrant l'ensemble des sommes dues par la **SAS PRESTIGE IMMO THUIR**, principal et intérêts compris. Une promesse d'affectation hypothécaire sur les lots non vendus de l'opération financée vient par ailleurs sécuriser l'emprunt obligataire.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sans objet

Confidentiel

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



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

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

### 1. Modalités de souscription

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

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

Ces instructions indiquent :

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

Le processus de sur-souscription est identique à celui de la souscription décrit ci-avant. L'ouverture de la période de sur-souscription 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 :

6 novembre 2020	Mise en ligne du projet
9 novembre 2020	Ouverture de la souscription et appel des fonds
9 janvier 2021 (au plus tard)	Fin de la période souscription
9 janvier 2021 (au plus tard)	Résultat de l'Emission (succès ou insuccès)
9 janvier 2021 (au plus tard)	Information individuelle de l'effectivité de la souscription
10 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 PRESTIGE IMMO THUIR

SOCFIREV (immocratie) facture 8.000 € HT à SAS PRESTIGE IMMO THUIR 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 18 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)
<b>Scénario pessimiste : aucune marge sur projet</b>	1 000	1 185	0
<b>Scénario optimiste : marge attendue +30%</b>	1 000	1 185	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 PRESTIGE IMMO THUIR doivent être formulées sur la plateforme [immocratie.com](http://immocratie.com) via le bulletin de souscription électronique repris ci-dessous.

---

### **SAS PRESTIGE IMMO THUIR**

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

### **EMISSION OBLIGATAIRE**

### **BULLETIN DE SOUSCRIPTION SAS PRESTIGE IMMO THUIR**

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

ou

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

Reconnais avoir pris connaissance :

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

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

En conséquence, je m'engage à :

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

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

Bon pour souscription de XXXX obligations

Signé électroniquement le [DATE – JOUR – HEURE] avec le code [CODE] envoyé par SMS sur le numéro [N° TEL PORTABLE]

## CONTRAT D'ÉMISSION OBLIGATAIRE

### Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 200 000 € composé de 200 000 obligations

#### AVERTISSEMENT

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

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L.621-8 à L. 621-8-3 du Code monétaire et financier.

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

PRESTIGE IMMO THUIR, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 853 442 218, dont le siège social est situé 11 place Louis Espane, 66380 Toulouges représentée par son Président, Monsieur Marc Gomez ("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 08 novembre 2020

#### 2 - MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 200 000 €, il est divisé en 200 000 obligations d'une valeur nominale de 1 € chacune (les "Obligations").

Il est régi par les articles L. 213-5 et suivants du Code monétaire et financier et L. 228-38 et suivants du Code de commerce.

#### 3 - ANNULATION DE L'EMPRUNT

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 200 000 € (le "Seuil de réalisabilité").

ou si une ou plusieurs des conditions suivantes n'est pas remplie dans le délai indiqué:

- Production d'une attestation de non recours pour le permis de construire numéro 046 210 20 K 0017, 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 200 000 €, 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 200 000 obligation(s), soit 200 000 €.

  
EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 1

#### 6 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée PRESTIGE IMMO THUIR sis 11 place Louis Espare, 66350 Toulouges

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

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

#### 7 - DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux 200 000 Obligations sera ouverte du 09 novembre 2020 au 09 janvier 2021 (la "Période de Souscription"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. S'il le juge utile, l'Émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 10 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 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, 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 11 janvier 2021 (la "Date d'Émission").

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

Le présent Emprunt Obligatoire débutera à la Date d'Émission et prendra fin 18 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 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

SCI NATURIMMO, SCI, au capital de 2 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 822 628 525, dont le siège social est situé 11 Place Louis Espare 66350 Toulouges s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligatoire 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

*Ne*

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 2

L'Émetteur du présent contrat obligataire, PRESTIGE IMMO THUIR, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 853 442 218 s'est engagé à signer une promesse d'affectation hypothécaire au bénéfice du Représentant de la Masse des obligataires sur le bien défini comme "", et ce pour un montant de au moins 250 880 €

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

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

**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 demis étant arrondis à la décimale supérieure).

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

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

### 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-dessus], sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables, et à condition d'en aviser (un tel avis étant irrévocable) les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement.

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

Le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de 6 mois d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus à l'article 12 du présent contrat, soit la somme de 11 562 €. 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

## 13 - EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 3

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 en Vefa consistant en l'achat d'un terrain sis Rue des vergers, 66300 Thuir afin de construire et vendre à lots de logements ; 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

#### 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 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 DERBES.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L 228-46 et suivants du Code de commerce.  
Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l'assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d'un quorum de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions.

En cas de cessation par 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, l'être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant de la Masse.

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

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

Les décisions collectives des Porteurs sont prises :

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

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

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

#### **e. Assemblées générales des Porteurs**

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur (via son représentant légal) ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Émetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale : si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'assemblée.

Une convocation indiquant la date, l'heure et le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressée par courrier électronique aux Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée pour une première convocation, au moins dix (7) jours calendaires pour une deuxième convocation.

#### **f. Consultations écrites**

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

- sa date d'envoi aux Porteurs,
- la date à laquelle le Représentant de la Masse devra avoir reçu le bulletin de vote. 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.

16

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 6

#### 20 - AVIS

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

#### 21 - UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée PRESTIGE IMMO THUIR pour financer la réalisation de l'opération immobilière ou des opérations immobilières conformes à la description suivante : Opération immobilière en Vela consistant en l'achat d'un terrain sis Rue des vergers, 44300 Thuir afin de construire et vendre 6 lots de logements.

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 PRESTIGE IMMO THUIR. Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Émetteur. Par risque de crédit, on entend le risque que l'Émetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Émetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de PRESTIGE IMMO THUIR, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 863 442 218, dont le siège social est situé 11 place Louis Esparre, 44350 Toulouges.

Modification des Modalités des Obligations



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

#### Modification des lois en vigueur

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

#### Taux fixe

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

#### 26 - INFORMATIQUE ET LIBERTÉ

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

A Perpignan le 09 novembre 2020

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



11 Rue de la République  
66100 THURSAULT  
Tél : 07 71 54 54 54  
prestigeimmo@gmail.com  
www.prestigeimmo.com  
SIRET 815 209 041 00013  
• IMMO •

1-

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 8

# **SAS PRESTIGE IMMO THUIR**

Au capital de : 100€

Siège social : 11 Place Louis Esparre 66350 TOULOUGES

**Les soussignés :**

SAS PRESTIGE IMMO

Siren 835 299 041 RCS PERPIGNAN

Domicile : 11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges

ET

Mr GOMEZ Marc

Né le 11 Juin 1981 à PERPIGNAN

Domicile : 17 Rue Louis Mahe de Boislandelle 66350 Toulouges

Divorcé.

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

**Article 1: Forme**

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

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

**Article 2 : Objet**

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

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

**Article 3 : Dénomination**

La dénomination sociale est PRESTIGE IMMO THUIR

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

nc

**Article 4 : Siège social**

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

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

**Article 5 : Durée**

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

**Article 6 : Apports**

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

**a- Liste des associés:**

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

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

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

**1°) SAS PRESTIGE IMMO**

99 parts numérotées de 1 à 99.

**2°) Mr GOMEZ Marc**

1 part numérotée 100.

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

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

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

Cette somme est libérable à la demande du Gérant.

AC

#### Article 7 : Capital social

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

#### Article 8 : Modifications du capital

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

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

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

#### Article 9 : Forme des actions

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

#### Article 10 : Cession des actions

Le prix de cession est fixé de gré à gré.

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

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

#### Article 11 : Clauses particulières relatives au transfert des actions

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

#### Article 12 : Droits et obligations attachés aux actions

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

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

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

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

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

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

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

16

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

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

### Article 13: Président

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

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

### Article 14 : Conventions entre la société et le Président

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

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

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

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

### Article 15 : Décisions de l'associé unique

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

- modification des statuts ;
- approbation des comptes et affectation du résultat ;
- quitus de la gestion du Président ;
- nomination et révocation du Président et des directeurs généraux ;
- nomination du ou des commissaires aux comptes ;

### Article 16 : Information de l'associé unique

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

AL

#### Article 17 : Exercice social

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

#### Article 18 : Comptes annuels et résultats sociaux

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

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

#### Article 19 : Dissolution et liquidation

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

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

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

La liquidation est effectuée conformément à la loi.

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

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

#### Article 20 : Contestations

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

#### Article 21: Engagements pour le compte de la société

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

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

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

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

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

16

la société.

**Article 22 : Frais et Publicité**

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

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

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



16

## GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

### GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

#### LES SOUSSIGNÉS

SCI NATURIMMO, SCI, au capital de 2 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 822 628 525, dont le siège social est situé 11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges

Ci-après dénommée le "Garant"

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

Ci-après dénommée le(" le Bénéficiaire ")

#### IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Garant entend réaliser les projets immobiliers suivants : Opération Immobilière en Vefa consistant en l'achat d'un terrain sis Rue des vergers, 66300 Thuir afin de construire et vendre é lots de logements (les "Projets Immobiliers")

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

Afin d'obtenir une partie des financements nécessaires, la Société de Projet ainsi que le Garant ont prévu une émission obligatoire d'un montant nominal de 200 000 € ("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 250 000 €, 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.

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, corrélativement, le Garant ne saurait refuser ou différer le paiement demandé au titre d'une telle exactitude.

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

### Article 4. Durée de la Garantie Autonome

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

### Article 5. Modalités d'appel

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

### Article 6. Modalités de paiement

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

### Article 7. Tribunal compétent

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

### Article 8. Publicité

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

### Article 9. Dispositions Diverses

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

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

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

le 08 novembre 2020

*Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante*

  
GAPD Page 2

" Pour garantie à première demande pour un montant maximum de 250 880 €, deux cent cinquante mille huit cent quatre vingt euros " (en chiffres et en toutes lettres)

Le Garant

Monsieur Marc Gomez né le 11 juin 1981 à Perpignan en sa qualité de Gérant de SCI NATU81MMO, SCI, au capital de 2 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 822 628 525, dont le siège social est situé 11 Place Louis Esparre 66350 Toulouges

Pour garantie à première demande pour un montant maximum  
d 250 880 €, deux cent cinquante mille huit cent quatre  
vingt 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'Émprunt Obligatoire

## PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

# PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE A PREMIÈRE DEMANDE

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### PROMETTANT

PRESTIGE IMMO THUIR, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 853 442 218, dont le siège social est situé 11 place Louis Esparre, 66350 Toulouges, représentée par son Président, Monsieur Marc Gomez, ci-après désigné "le Promettant",

#### BÉNÉFICIAIRE

La société SOCFIREV immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 801 523 200 dont le siège social est sis au 117 rue de Fleury, 92140 Clamart, en tant que représentant de la masse des obligataires souscripteurs à l'emprunt obligataire dont l'ouverture de la souscription par le Promettant pour un montant de 200 000 € a été décidée en assemblée générale en date du 08 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 en Vefa consistant en l'achat d'un terrain sis Rue des vergers, 66300 Thuir afin de construire et vendre 6 lots de logements (le "Projet Immobilier").

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

Adresse: rue des Vergers, 66300 Thuir

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Lieudit	Section	N°	Contenance
La VILLE OUEST	AE	737	00ha 04a 12ca
La VILLE OUEST	AE	738	00ha 00a 12ca

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

6 appartements à destination de logement

6 appartement(s)

0 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 08 novembre 2020 ("Emprunt Obligataire").

### OBJET

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 PRESTIGE IMMO THUIR qu'elle lui promette de leur consentir une promesse d'affectation hypothécaire à première demande des terrains non utilisés dans le Projet Immobilier ainsi que les lots non vendus du Projet Immobilier. Cette affectation hypothécaire devant être mise en place dans l'hypothèse où la Société par Actions Simplifiée PRESTIGE IMMO THUIR 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 profil 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 Perpignan le 08 novembre 2020

Le représentant de la Société Monsieur Marc Gomez en sa qualité de Président de la Société par Actions Simplifiée PRESTIGE IMMO THUIR

Le représentant du Prestataire

PROMESSE HYPO Page 2

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

PROMESSE HYPO Page 3

**PV d'AG DECISION EMISSION OBLIGATAIRE**

**PRESTIGE IMMO THUIR**

Société par Actions Simplifiée

Au capital de 100 €

Siège social :

11 place Louis Esparre, 66350 Toulouges

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

**PROCÈS-VERBAL  
des décisions du Président  
du 08 novembre 2020**

l'an deux mil vingt, le huit novembre

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

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

Sont présents les associés de la société :

**SAS PRESTIGE IMMO, détenant 99 action(s) sur les 100 actions formant le capital social.**

**Monsieur Marc Gomez, détenant 1 action(s) sur les 100 actions formant le capital social.**

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

**Il est préalablement exposé que ladite société PRESTIGE IMMO THUIR susnommée et domiciliée, a pour objet, Achat de terrains à bâtir, la construction puis la vente immédiate d'immeubles ainsi que toute opération financières inhérentes**

**Le développement de l'activité de la société doit être en partie financée par l'émission d'un emprunt obligataire de 200 000 € d'une durée de 18 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 200 000 €.**

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

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

*nc*

PV AG LANCEMENT Page 1

### **Première décision**

Les Associés décident, de procéder à l'émission d'obligations pour un montant de 200 000 €.

### **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 200000 obligations, dont ils viennent d'arrêter les caractéristiques, sera réservée à des investisseurs tiers présentés par la société SOCFIREV, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 117 rue de Fleury à Clamart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Nicolas DERBES.

### **Quatrième décision**

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

## **ANNEXE 1 - LE CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE**

Contrat d'émission d'un emprunt obligataire  
d'un montant de 200.000 €  
composé de 200.000 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](http://www.immocratie.com) ayant précédé l'accès au présent document.  
La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L.621-8 à L. 621-8-3 du Code monétaire et financier.  
Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l' Autorité des Marchés Financiers.

1 - ÉMETTEUR DES TITRES

PV AG LANCEMENT Page 2

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

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Émetteur en date du 08 novembre 2020

## 2 - MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 200.000 €. Il est divisé en 200.000 obligations d'une valeur nominale de 1 € chacune (les "Obligations").  
Il est régi par les articles L. 213-5 et suivants du Code monétaire et financier et L. 228-38 et suivants du Code de commerce.

## 3 - ANNULATION DE L'EMPRUNT

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 200.000 € (le "Seuil de faisabilité"),  
ou si une ou plusieurs des conditions suivantes n'est pas remplie dans le délai indiqué:  
- Production d'une attestation de non recours pour le permis de construire numéro 066 210 20 K 0017, 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 acquiescées par tranche de 1.000 obligation(s), soit 200.000 €, 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 200.000 obligation(s), soit 200.000 €.

## 6 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée PRESTIGE IMMO THUIR snc 11 place Louis Esparre, 66350 Toulouges

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

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

## 7 - DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux 200.000 Obligations sera ouverte du 09 novembre 2020 au 09 janvier 2021 (la "Période de Souscription"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. S'il le juge utile, l'Émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 10 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 11 janvier 2021 (la "Date d'Émission").

nl

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

Le présent Emprunt Obligataire débutera à la Date d'Émission et prendra fin 18 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 constituant 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

SCI NATURIMO, SCI, au capital de 2 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 822 628 525, dont le siège social est situé 11 Place Louis Esparré 66350 Toulougas 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, PRESTIGE IMMO THUIR, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 853 442 218 s'est engagé à signer une promesse d'affectation hypothécaire au bénéfice du Représentant de la Masse des obligataires sur le bien défini comme "", et ce pour un montant de au moins 250 000 €.

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 :

$$Mr = Mi * (1 + TRI)^A$$

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 décimales étant arrondies à la décimale supérieure).

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

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

#### 12.1 REMBOURSEMENT À ÉCHÉANCE

PV AG LANCEMENT Page 4

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 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 augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue).

Le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de 6 mois d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus à l'article 12 du présent contrat, soit la somme de 11.562 €. Une pénalité de remboursement anticipé sera prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :

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

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 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 en Vafa consistant en l'achat d'un terrain sis Rue des vergers, 66300 Thuir afin de construire et vendre 6 lots de logements ; 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.

#### 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 (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 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 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 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 DEKENS.

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 :

N°

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

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

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

#### e. Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur (via son représentant légal) ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Émetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale ; si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'assemblée.

Une convocation indiquant la date, l'heure et le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressée par courrier électronique aux Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée pour une première convocation, au moins dix (7) jours calendaires pour une deuxième convocation.

#### f. Consultations écrites

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

- sa date d'envoi aux Porteurs,
- la date à laquelle le Représentant de la Masse devra avoir reçu le bulletin de vote. À défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception du bulletin sera de dix (10) jours calendaires à compter de la date d'expédition du bulletin de vote,
- la liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision,
- 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 connus 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 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.

N

PV AG LANCEMENT Page 7

#### 17 - INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Porteurs, le Représentant de la Masse pourra organiser l'information et la participation des Porteurs à l'activité quotidienne de l'Émetteur. À cet effet, l'Émetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

#### 18 - SERVICE DES TITRES

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

#### 19 - ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER

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

#### 20 - AVIS

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

#### 21 - UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée PRESTIGE IMMO THUIR pour financer la réalisation de l'opération immobilière ou des opérations immobilières conformes à la description suivante : Opération immobilière en Vefo consistant en l'achat d'un terrain sis Rue des vergers, 44300 Thuir afin de construire et vendre 6 lots de logements. 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 PRESTIGE IMMO THUIR. Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Émetteur. Par risque de crédit, on entend le risque que l'Émetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Émetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

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

#### Modification des Modalités des Obligations

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

#### Modification des lois en vigueur

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

#### Taux fixe

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

#### 26 - INFORMATIQUE ET LIBERTÉ

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

A Perpignan le 09 novembre 2020

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

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 Perpignan le 08 novembre 2020



PV AG LANCEMENT Page 9



**2) COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE (en liste) DGFiP N° 2033-B 2020**

		Designation de l'entreprise <u>SCI NATURIMMO</u>		Exercice N clos le					Exercice N-1 clos le								
				3	1	2	2	0	1	q	3	1	2	2	0	1	q
<b>A - RÉSULTAT COMPTABLE</b>																	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *		209	210													
	Production vendue	biens	215	214													
		services *	217	218				19 870							22 960		
	Production stockée *	(Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)		222													
	Production immobilisée *			224													
	Subventions d'exploitation reçues			226													
Autres produits				230										19 830			
	<b>Total des produits d'exploitation hors T.V.A. (I)</b>			232			19 870							42 790			
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)			234													
	Variation de stock (marchandises) *			236													
	Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)			238													
	Variation de stock (matières premières et approvisionnement) *			240													
	Autres charges externes * :	dont crédit bail :			242			3 070							7 720		
		- mobilier															
		dont taxe professionnelle (CFE et CVAE) *	243	244			553							7 556			
	Rémunérations du personnel *			250													
	Charges sociales (cf. renvoi 380)			252													
	Dotations aux amortissements *			254			26 480							24 270			
Autres charges :	dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger *	259	262														
	dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles	260															
	<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			264			30 103							39 545			
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>				270			(10 233)							3 245			
PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	Produits financiers (III)			280													
	Produits exceptionnels (IV)			290										10 063			
	Charges financières (V)			294			5 477							5 848			
	Charges exceptionnelles (VI)	dont amortissement des souscriptions dans des PME immatriculées (art. 317 octies)	347	300											683		
		dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	348														
Impôts sur les bénéfices * (VII)			306														
<b>2 - BÉNÉFICE OU PÉRIE : Produits (I+III+IV) - Charges (II+V+VI+VII)</b>				310			(15 710)							6 777			
<b>B - RÉSULTAT FISCAL</b> Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2				312									314		15 710		
RÉGIMÉ FISCAUX	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *			316													
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 C.G.I.) et autres amortissements non déductibles			318													
	Provisions non déductibles *			322													
	Impôts et taxes non déductibles * (cf. page 7 de la notice 2033.net)			324													
	Divers*, dont intérêts excédentaires des crédits d'associés	347	330				écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM*	248									
	Fraction des loyers versés dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option		251				(Part de loyers dispensés de réimputation)	249									
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime		998														
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime		999														
DÉDUCTION	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				997												
	Entreprise nouvelle (1)	986	Zone franche urbaine (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)	987	127	138	342										
	Reprise d'entreprises en difficulté (1)	981	Jeune entreprise innovante (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)	989	991	990											
	Investissements outre-mer (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)	345	344	346	992												
	Déduction exceptionnelle (art. 39 decies) A B C D			993	994	541											
	<b>RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS</b> Bénéfice col. 1 Déficit col. 2				352		354	15 710									
	Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arrière (Entreprises I.S. seulement)			356												
Déficits antérieurs reportables : * ..... 2...0 000t imputés sur le résultat :						360											
<b>RÉSULTAT FISCAL APRES IMPUTATION DES DÉFICITS</b> Bénéfice col. 1 Déficit col. 2				370		372	15 710										

## DERNIER BILAN PROMOTEUR PREVISIONNEL DU PROJET

SAS PRESTIGE IMMO THUIR - Tranche 2  
11 place Louis Esparre – 66350 TOULOUGES

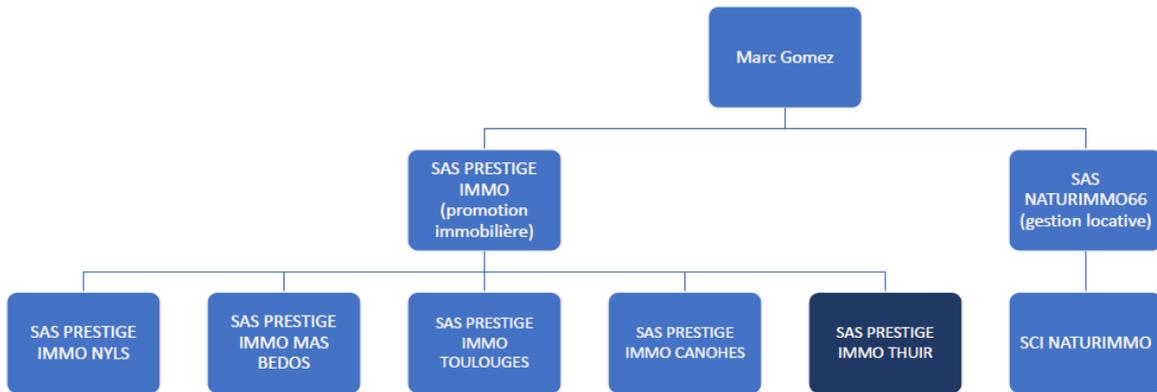
BILAN PREVISIONNEL  
en date du 06/11/2020

	MONTANT H.T	T.V.A	MONTANT T.T.C
<b>ACQUISITION</b>	<b>154 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>154 000 €</b>
Prix d'acquisition du bien	150 000 €		150 000 €
Frais Acte	4 000 €		4 000 €
<b>TRAVAUX</b>	<b>305 879 €</b>	<b>61 176 €</b>	<b>367 055 €</b>
Gros Œuvre	160 160 €	32 032 €	192 191 €
Huisseries	25 859 €	5 172 €	31 031 €
Plomberie Sanitaire	35 021 €	7 004 €	42 025 €
Chauffage	5 949 €	1 190 €	7 139 €
Carrelage, Revêtement Sols	23 654 €	4 731 €	28 385 €
Cloisons, isolation	27 670 €	5 534 €	33 204 €
Peinture	10 153 €	2 031 €	12 183 €
Electricité	17 415 €	3 483 €	20 898 €
<b>HONORAIRES, TAXES, FRAIS DIVERS</b>	<b>5 600 €</b>	<b>1 120 €</b>	<b>6 720 €</b>
Assurances - GFA	4 000 €	800 €	4 800 €
Architecte	1 600 €	320 €	1 920 €
<b>FRAIS FINANCIERS (hors crowdfunding)</b>	<b>8 000 €</b>	<b>1 600 €</b>	<b>9 600 €</b>
Commission d'apport	8 000 €	1 600 €	9 600 €
<b>PRIX DE REVIENT (hors crowdfunding)</b>	<b>473 479 €</b>	<b>63 896 €</b>	<b>537 375 €</b>
<b>RECETTES</b>	<b>558 333 €</b>	<b>111 667 €</b>	<b>670 000 €</b>
TVA résiduelle		-47 771 €	
<b>MARGE OPERATIONNELLE</b>		<b>84 854 €</b>	
<b>RESULTAT NET</b>		<b>60 854 €</b>	
Intérêts 12 mois investisseurs crowdfunding		24 000 €	



## ORGANIGRAMME DE L'EMETTEUR

Organigramme externe



Confidenciel

## CV DES DIRIGEANTS

Marc GOMEZ

<b>FORMATION</b>	<p><i>2002-2003</i> Du Ingénierie Banques, Assurances, Mutuelles au Creufop de Perpignan.</p> <p><i>2000-2002</i> D.U.T. Gestion des Entreprises et Administrations, option Finance Comptabilité Université de PERPIGNAN.</p> <p><i>Juin 2000</i> Baccalauréat Scientifique. Lycée Bon Secours – PERPIGNAN.</p>
<b>EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE</b>	<p><i>Mars 2018 à ce jour</i> Président de PRESTIGE IMMO SAS</p> <p><i>Février 2003-2017</i> Employé de banque à la Banque Populaire du Sud – Conseiller Professionnel</p>
<b>PROJETS REALISES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>□ <i>9 Rue Du Beffroi 66350 TOULOUGES :</i> - Rénovation 2 Appartements F2 dans l'immeuble.</li><li>□ <i>4 Rue Foch 66140 CANET PLAGE:</i> - Rénovation d'un Studio en RDC.</li><li>□ <i>21 Rue Neuve 66600 RIVES.ALTES:</i> - Rénovation 3 Appartements T2 et T3 dans l'immeuble.</li><li>□ <i>Parking du Midi Bd de la Jetée 66140 CANET PLAGE :</i> - Construction de 12 Garages sur Parking du Midi.</li><li>□ <i>Impasse du Roussillon 66370 PEZILLA LA RIVIERE :</i> - Construction de 3 Villas de 100m2.</li><li>□ <i>10 Rue Dagobert 66350 TOULOUGES:</i> - Rénovation 3 Appartements T2 et T3 dans l'immeuble.</li><li>□ <i>11-13-15 Rue Portal d'amont 66370 PEZILLA LA RIVIERE:</i> - Rénovation 8 Appartements T2 et T3 dans 3 Granges côte a côte.</li><li>□ <i>6 Rue des Aires Impasse 66370 PEZILLA LA RIVIERE:</i> - Rénovation 4 Appartements T2 et T3 dans l'immeuble.</li><li>□ <i>4 Rue des Jardins 66300 NYLS:</i> - Rénovation d'une Grange en Loft.</li><li>□ <i>10 Place Louis Esparre 66350 TOULOUGES:</i> - Rénovation 5 Appartements T2 et T3 dans l'immeuble et Réhabilitation Bar/Restaurant</li><li>□ <i>34 Av des Pervenches 66000 PERPIGNAN:</i> - Rénovation 4 Studios dans l'immeuble.</li></ul>
<b>LOISIRS ET CENTRES D'INTERÊTS</b>	<p>Responsable Section Football Vétérans et Futsal TOULOUGES-CANOCHES Trésorier du RFCT Roussillon Football Club Toulouges Canoches. Pratique du Football depuis 33 ans. Permis B.</p>