



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



## LE MAS DE GALLARGUES SAS

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

# SOMMAIRE

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Activité de l'émetteur .....                                                         | 3  |
| 1.1 Activité de l'émetteur.....                                                         | 3  |
| 2. Risques liés à l'activité de l'émetteur .....                                        | 4  |
| 3. Capital social.....                                                                  | 6  |
| 4. Titres Offerts à la Souscription .....                                               | 6  |
| 4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription .....                          | 6  |
| 4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription ..... | 8  |
| 4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription.....                          | 8  |
| 4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre.....         | 9  |
| 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 |

# A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR

SAS LE MAS DE GALLARGUES

Société par Actions Simplifiée

Capital : 1.000 euros

Siège Social : 113 rue Raymond Recouly – Immeuble Atrium – 34070 Montpellier

Immatriculée 891 802 241 au RCS de Montpellier

Représentée par son président Monsieur Gilbert MALAVAL

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 LE MAS DE GALLARGUES a pour objet :

- . Le financement de programme immobilier
- . La participation directe ou indirecte de la société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher, directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.
- . Et plus généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

Afin de financer le développement de son activité, la Société entend procéder à l'émission de l'emprunt obligataire décrit ci-dessous, pour un montant brut de 620.000 € avec un seuil de faisabilité à 600.000 €.

Montant unitaire de la coupure : 1 €

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

- L'acquisition d'une maison de maître avec terrain attenant, trois remises, un petit appentis et grange, le tout sur une parcelle de 2032 m<sup>2</sup>
- La division de cette parcelle en 4 lots : la maison, la grange, les remises et un terrain à bâtir
- La revente de ces 4 lots

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

En cliquant sur les liens suivants, vous accéderez :

- > [Aux éléments prévisionnels du projet](#)
- > Aux comptes existants de la SAS LE MAS DE GALLARGUES (l'émetteur)  
*(la société, immatriculée le 8 décembre 2020, n'a pas encore établi de comptes)*
- > Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans de la SAS LE MAS DE GALLARGUES (l'émetteur)  
*(La SAS n'a pas d'autre dette)*
- > [Aux statuts de la SAS LE MAS DE GALLARGUES \(l'émetteur\)](#)
- > [Au curriculum vitae du représentant légal de la SAS LE MAS DE GALLARGUES \(l'émetteur\)](#)
- > [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 LE MAS DE GALLARGUES 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 seuil de faisabilité de 600.000 € 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 LE MAS DE GALLARGUES

#### Risque lié à la situation financière :

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la SAS LE MAS DE GALLARGUES 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 LE MAS DE GALLARGUES, sera constitué par (i) un apport en fonds propres de 710.000 € (financement en crowdfunding pour 600.000 € + 110.000 € apportés par les associés de la SAS LE MAS DE GALLARGUES).

#### Risques de liquidité

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

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

Tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans

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

#### Risques liés au crédit de l'émetteur

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

#### Risque de remboursement anticipé

Le remboursement anticipé peut 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'actionnariat de la société](#)

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

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

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

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

- [Aux statuts de la SAS LE MAS DE GALLARGUES \(l'émetteur\)](#)

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

- Gilbert MALAVAL détenant [40,0% du capital et 40,0% des droits de vote](#)
- Ronan MALAVAL détenant [10,0% du capital et 10,0% des droits de vote](#)
- La société ANNA B SARL détenant [50,0% du capital et 50,0% 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 LE MAS DE GALLARGUES
- Obligations nominatives et négociables
- Montant de l'emprunt : 620.000 €
- Seuil de faisabilité : 600.000 €

- Prix d'émission de l'obligation : 1 €
- Souscription minimale : 1.000 obligations
- Souscription par tranche de 1.000 obligations au-delà
- 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% par an 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 – 92140 CLAMART, est nommé représentant de la masse des obligataires.

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

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

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

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

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

- > [Statuts de la SAS LE MAS DE GALLARGUES](#)
- > [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 **IMM SARL** 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 LE MAS DE GALLARGUES**, principal et intérêts compris.

- [Garantie à Première Demande](#)
- [Comptes financiers du Garant](#)

La **SAS LE MAS DE GALLARGUES** s'est engagée à signer une promesse d'affectation hypothécaire sur les lots non vendus / non utilisés du projet, destinée à sécuriser le remboursement et la rémunération du présent emprunt obligataire.

- [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 M Gilbert MALAVAL, président de la SAS LE MAS DE GALLARGUES.

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

## 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 sursouscription ouverte s'applique la règle du premier dossier complet arrivé, premier servi jusqu'à la réception

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

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

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

---

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

- [Décision d'émission](#),
- [Bulletin de souscription](#),
- [Contrat d'émission obligataire](#)

Calendrier indicatif de l'offre :

|                                |                                                              |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 23 décembre 2020               | Mise en ligne du projet                                      |
| 27 décembre 2020               | Ouverture de la souscription et appel des fonds              |
| 22 février 2021 (au plus tard) | Fin de la période souscription                               |
| 22 février 2021 (au plus tard) | Résultat de l'Emission (succès ou insuccès)                  |
| 22 février 2021 (au plus tard) | Information individuelle de l'effectivité de la souscription |
| 23 février 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 LE MAS DE GALLARGUES

SOCFIREV (immocratie) facture un forfait compris entre 24.000 € et 24.800 € HT à SAS LE MAS DE GALLARGUES, 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<br>(Évolution de la marge<br>du projet 18 mois après<br>la souscription) | Montant de la<br>souscription initiale<br>(en euros) | Montant du<br>remboursement après<br>18 mois (en euros) | Montant total des<br>frais facturés sur 18<br>mois<br>(en euros) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Scénario pessimiste :<br/>aucune marge sur projet</b>                                         | 1 000                                                | 1 185                                                   | 0                                                                |
| <b>Scénario optimiste :<br/>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 LE MAS DE GALLARGUES doivent être formulées sur la plateforme [immocratie.com](http://immocratie.com) via le bulletin de souscription électronique repris ci-dessous.

---

### **SAS LE MAS DE GALLARGUES**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros

Siège Social : 113, rue Raymond Recouly – Immeuble Atrium – 34070 Montpellier

RCS MONTPELLIER n°891 802 241

### **EMISSION OBLIGATAIRE**

#### **BULLETIN DE SOUSCRIPTION SAS LE MAS DE GALLARGUES**

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 LE MAS DE GALLARGUES 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 LE MAS DE GALLARGUES 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'EMISSION OBLIGATAIRE

### Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 620 000 € composé de 620 000 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. 411-24 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

SAS LE MAS DE GALLARGUES, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 891 802 241, dont le siège social est situé Immeuble Altium 113 Rue Raymond Recauly 34070 Montpellier représentée par son Président, Monsieur Gilbert Malaval ("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 20 décembre 2020.

#### 2 - MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 620 000 €. Il est divisé en 620 000 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 600 000 € (le "Seuil de faisabilité").

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

- Confirmation de l'affaire de financement bancaire, sous 15 jours à compter de la clôture de la Période de Souscription
- Fourniture des attestations de non-recours pour les Demandes Préalables et Permis de Démolir relatifs à cette opération immobilière, sous 15 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 620 000 €, 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 620 000 obligation(s), soit 620 000 €.



EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 1

#### 6 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée SAS LE MAS DE GALLARGUES sis Immeuble Atrium 113 Rue Raymond Recouly 34070 Montpellier.

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 620 000 Obligations sera ouverte du 21 décembre 2020 au 21 février 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 22 février 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 23 février 2021 (la "Date d'émission").

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

Le présent emprunt obligataire débutera à la Date d'émission et prendra fin 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 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 intérêts 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 encetement 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

IMM, Société à responsabilité limitée, au capital de 1 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 531 078 293, dont le siège social est situé 113 rue Raymond Recouly Immeuble Atrium 34070 Montpellier s'est engagée à garantir le remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.



EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 2

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

L'émetteur du présent contrat obligataire, SAS LE MAS DE GALLARGUES, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 891 802 241 s'est engagé à signer une promesse d'affectation hypothécaire au bénéfice du Représentant de la Masse des obligataires sur le bien défini comme "Description bien hypothéqué", et ce pour un montant de au moins 777 728 €.

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

## 12 - INTÉRÊTS ET REMBOURSEMENTS

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

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

Mr : Montant à payer (nominal et intérêts), Mi : Montant investi, TR : 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-dessous), sous réserve du respect par l'émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables et à condition d'en aviser (un tel avis étant irrévocable) les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement.

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

Le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de 6 mois d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus à l'article 12 du présent contrat, soit la somme de 3.044 €. 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



EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 3

### 13 - EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, adressée à l'Émetteur, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement :

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

en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : Opération immobilière consistant à l'achat d'une maison et de ses dépendances, puis la division cadastrale pour créer quatre lots (maison + trois dépendances) qui seront revendus ; 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 d'une 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 d'une 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



EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 4

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d'une part par l'intermédiaire d'un représentant (le "Représentant de la Masse") et d'autre part par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Porteurs. La Masse seule, à l'exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations.

#### **b. Représentant de la Masse**

La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité. Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- (i) l'Émetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- (ii) les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Émetteur ; et
- (iii) les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera La Société SOCFIREV, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 117 rue de Fleury à Clamart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Nicolas DERBES.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L 228-46 et suivants du Code de commerce.

Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l'assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d'un quorum de 100% des Porteurs.

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

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

#### **c. Pouvoirs du Représentant**

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

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

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

Les décisions collectives des Porteurs sont prises :

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

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

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

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

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.

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 5

#### **f. Consultations écrites**

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

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

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

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

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

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

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

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

La Masse des Porteurs ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés détiennent au moins un cinquième (1/5<sup>e</sup>) 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.

En cas de non remboursement à échéance, l'Émetteur devra régler au Représentant de la Masse la somme forfaitaire de 10.000€ hors taxes par mois au-delà de la Date d'Échéance, chaque mois commencé étant dû et ce jusqu'au jour du remboursement effectif des Obligataires pour le principal et tous les intérêts dus.

#### **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 SOCFIREV, représentant de la masse des obligataires.

  
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](mailto:hello@immocratie.com)) ou courrier simple, à SOCFIREV (117 rue de Fleury, 92140 CLAMART) lequel se chargera de transmettre ledit avis ou ladite notification à la personne concernée et ce par tout moyen.

## 21 - UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée SAS LE MAS DE GALLARGUES pour financer la réalisation de l'opération immobilière ou des opérations immobilières conformes à la description suivante : Opération immobilière consistant à l'achat d'une maison et de ses dépendances, puis la division cadastrale pour créer quatre lots (maison + trois dépendances) qui seront revendus.

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 si l'Émetteur n'est pas parvenu à ce manquement dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception dudit manquement, l'Émetteur sera redevable, au profit de chacun des porteurs, d'une indemnité de cinq cent (500) euros qui sera due au moment du remboursement de l'emprunt obligatoire, tel que visé dans ce présent contrat. En outre, le Représentant de la Masse aura également la possibilité de rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité des obligations comme stipulé dans l'Article 15.

## 22 - LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS

Les Obligations sont régies par le droit français.

Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

## 23 - NON DIFFUSION

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

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

## 24 - DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

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

## 25 - FACTEURS DE RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS

Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation par l'Émetteur.

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

Risque lié au crédit de l'Émetteur

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

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de SAS LE MAS DE GALLARGUES, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 891 802 241, dont le siège social est situé Immeuble Altrium 113 Rue Raymond Becouly 34070 Montpellier.

Modification des Modalités des Obligations

EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 7

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

#### Modification des lois en vigueur

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

#### Taux fixe

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

#### 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 Montpellier le 21 décembre 2020

L'émetteur : la Société par Actions Simplifiée SAS .E MAS DE GALLARGUES  
représentée par son Président Monsieur Gilbert Malaval.



EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 8

## STATUTS SIGNES DE LA SAS LE MAS DE GALLARGUES

LE MAS DE GALLARGUES  
SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE  
CAPITAL : 1 000 EUROS  
SIEGE SOCIAL : 113, Rue Raymond RECOULY – Immeuble Atrium  
34070 – MONTPELLIER

### STATUTS

\*\*\*\*\*

#### Les soussignés :

Monsieur Gilbert MALAVAL, demeurant 150 Avenue Albert Einstein, 34000 Montpellier  
Né le 12 octobre 1951 à Montpellier (34000)  
De nationalité Française

Monsieur Ronan MALAVAL, demeurant 295 Cour-Messier, 34000 à MONTPELLIER  
Né le 01<sup>er</sup> mai 1980 à Montpellier (34000)  
De nationalité Française

La société ANNA B S.A.R.L. au capital de 1000 € située au 6, Chemin des Détours, 30670 Aigues-Vives, immatriculée au RCS de Nîmes sous le numéro 790 328 389 et représentée par son gérant Monsieur Christophe Bavencoff

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

#### ARTICLE 1 – FORME

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

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

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

#### ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet :

- Le financement de programme immobilier.
- La participation, directe ou indirecte, de la société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.
- L'achat, la vente avec ou sans travaux de tous terrains ou biens immobiliers après leur division en un ou plusieurs lots.
- Et plus généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

En vertu des dispositions de l'article L. 227-2 du Code de commerce, la société ne pourra faire

publiquement appel à l'épargne.

### **ARTICLE 3 – DENOMINATION**

La présente société par actions simplifiée a pour dénomination sociale :

#### **LE MAS DE GAILARGUES**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement « Société par actions simplifiée » ou des initiales « S.A.S », de l'énonciation du montant du capital social, ainsi que du numéro d'identification SIREN et de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle sera immatriculée.

### **ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé au :

**113, Rue Raymond Recouly, Immeuble Atrium  
34070 Montpellier**

situé dans le ressort du Tribunal de commerce de Montpellier, lieu de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

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

### **ARTICLE 5 – DUREE**

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

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

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

### **ARTICLE 6 – APPORTS**

Lors de la constitution, les associés font apport d'une somme d'un montant total de MILLE EUROS de (1 000 euros), correspondant au montant du capital social et à 100 actions de DIX EUROS (10€) chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées,

- Monsieur Gilbert MALAVAL, apporte à la société la somme de 400 euros
  - Monsieur Ronan MALAVAL, apporte à la société la somme de 100 euros
  - la société ANNA B S.A.R.L, apporte à la société la somme de 500 euros
- Soit au total, la somme de 1 000 euros.

Ladite somme, soit 1 000 euros, a été déposée sur un compte ouvert au nom de la société en formation.

### **ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL**

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

Il est divisé en 100 actions de 10 euros chacune, de même catégorie, libérées comme il a été dit ci-dessus, attribuées et réparties comme suit :

CB  
129

|                                                                         |       |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|
| A Monsieur Gilbert MALAVAL, 40 actions, numérotées de 1 à 40 inclus     |       |
| En représentation de son apport en numéraire, ci -----                  | 400 € |
| A Monsieur Ronan MALAVAL, 10 actions, numérotées de 41 à 50 inclus      |       |
| En représentation de son apport en numéraire, ci -----                  | 100 € |
| A la société ANNA B S.A.R.L., 50 actions, numérotées de 51 à 100 inclus |       |
| En représentation de son apport en numéraire, ci -----                  | 500 € |

Total égal au nombre d'actions composant le capital social : 100 actions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 9 – LIBERATION DES ACTIONS**

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

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

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

Les appels de fonds sont portés à la connaissance de ou des souscripteurs quinze jours au moins avant

*Signature*  
2021

la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque actionnaire.

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

#### **ARTICLE 10 – FORME DES ACTIONS**

Les actions émises par la société ont obligatoirement la forme nominative.  
Elles donnent lieu à une inscription en comptes « nominatifs purs » ou « nominatifs administrés » selon les modalités prévues par le cahier des charges des émetteurs – teneurs de comptes de valeurs mobilières non admises en SICOVAM, approuvé par la Direction du Trésor, par la société au nom

de chaque associé dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur sur les sociétés commerciales pour les sociétés anonymes.  
A la demande d'un associé, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société.

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

Toute action donne droit à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition, au cours de la vie de la société, comme en cas de liquidation, ceci dans les conditions et modalités par ailleurs stipulées dans les présents statuts.  
Le cas échéant, et pour parvenir à ce résultat, il est fait masse de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations pouvant être prises en charge par la société auxquelles ces distributions, amortissements ou répartitions pourraient donner lieu.

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 12 – INDIVISIBILITE DES ACTIONS**

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

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

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

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

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

CB 9 121

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

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

Outre les apports, l'associé unique ou les associés dont les actions sont intégralement libérées pourront verser ou laisser à disposition de la société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé concerné.

Les comptes courants ne doivent jamais être débiteurs.

La société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, sauf à respecter un préavis de 12 mois envoyé à la société en lettre recommandée par accusé de réception, de telle sorte que la société ne soit pas

mise en difficulté par un retrait intempestif.

La société pourra le cas échéant repousser ce délai, une fois pour une période de six mois de plus si la trésorerie ne permet pas de rembourser les comptes courants à la date demandée.

Les sommes mises ainsi à la disposition de la société sont rémunérées jour par jour au taux légal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Président :**

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

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

Lorsqu'une personne morale est nommée président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.  
Les règles fixant la responsabilité des membres du conseil d'administration des sociétés anonymes sont applicables au président de la société par actions simplifiée.

#### 1 - Nomination du président.

Le premier président de la société est :

**Monsieur MALAYAL Gilbert,**  
demeurant 150 Avenue Albert Einstein , 34000 Montpellier  
Né le 12 octobre 1951 à Montpellier (34000)  
De nationalité Française

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

#### 2 - Durée du mandat.

La durée du mandat du président est fixée à un an renouvelable par tacite reconduction prenant fin à l'issue de la consultation annuelle de l'associé unique ou de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

Le mandat du président est renouvelable sans limitation.

#### 3 - Démission - Révocation.

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

Le président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de 3 mois lequel pourra être réduit par l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du président démissionnaire.

La démission du président n'est recevable que si elle est adressée à l'associé unique ou à chacun des associés par lettre recommandée.

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

Le président est révocable à tout moment par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires et prise à la majorité. La décision de révocation du président peut ne pas être motivée.

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

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

#### 4 - Rémunération.

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

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

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

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

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

#### 5 - Pouvoirs du président.

Dans les rapports avec les tiers, le président représente la société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans les limites de son objet social, en ce compris la sollicitation de tous concours financiers nécessaires à la réalisation de toutes opérations liées à l'objet social.

Les dispositions des présents statuts limitant les pouvoirs du président sont opposables aux tiers.

La société est engagée même par les actes du président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

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

CB  12/11

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

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

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

#### **Directeurs généraux :**

##### **1- Qualité et nombre**

Le président pourra être assisté d'un ou plusieurs directeurs généraux, personnes physiques, associées ou non de la société. Sur la proposition du président, le directeur général est nommé par une décision collective des associés délibérant aux conditions prévues à l'article 20 ci-après.

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

La limite d'âge est fixée à 70 ans.

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

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

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

##### **3- Démission - Révocation**

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

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

En cas de décès, démission ou révocation du président, le ou les directeurs généraux conservent, sauf décision contraire des associés délibérant dans les conditions prévues à l'article 20 ci-après, leurs fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau président.

##### **4- Rémunération**

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

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

Un Conseil de la Présidence ou un Conseil de surveillance pourra être créé par l'associé unique ou la collectivité des associés. Ledit conseil aura pour mission de contrôler le Président dans l'exercice de ses fonctions.

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

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

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

Les associés statuent sur ce rapport.

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

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

## **ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES**

### **1 - Nature - Majorité.**

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

Il ne peut déléguer ses pouvoirs.

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

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

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

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

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

- approbation annuelle des comptes annuels et affectation des bénéfices ;
- nomination des commissaires aux comptes ;
- augmentation, amortissement ou réduction du capital social ;
- fusion, scission, apports partiels d'actif soumis au régime des scissions ;
- dissolution.

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

Lorsque l'initiateur de la consultation n'est pas le président, la décision collective est alors impérativement prise en assemblée générale, à l'exclusion de toute autre forme de consultation. Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des actions qu'il possède.

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

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

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

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

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

Sur deuxième consultation aucun quorum n'est requis.

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

b) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions important modification directe ou indirecte des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature. Relèvent ainsi exclusivement d'une décision extraordinaire des associés, sans que la liste ci-après soit limitative :

ch  
7  
621

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

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement, sur première consultation, que si les associés présents ou représentés possèdent au moins les deux tiers des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième consultation aucun quorum n'est requis. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents et représentés.

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

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

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

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

Les procès-verbaux devront indiquer le mode, le lieu et la date de la consultation, l'identité des associés ou mandataires ayant pris part à la consultation, le nombre d'actions détenues par chacun,

les documents et rapports soumis à discussion, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et sous chaque résolution le résultat du vote.

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

## 2 - Modalités.

### b) Assemblées.

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

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

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

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

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

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

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

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence.

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

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

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

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

### c) Consultations écrites.

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

- Sa date d'envoi aux associés ;
- La date à laquelle la société devra avoir reçu les bulletins de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception des bulletins sera de dix jours à compter de la date d'expédition du bulletin de vote ;
- La liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision ;
- Le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet) ;
- L'adresse à laquelle doivent être retournés les bulletins.

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

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

Le défaut de réponse d'un associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'associé concerné. Dans les cinq jours ouvrés suivant la réception du dernier bulletin de vote et au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins, le président établit, date et signe le procès-verbal des délibérations.

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

#### d) Téléconférences.

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

- L'identification des associés ayant voté ;
- Celle des associés n'ayant pas participé aux délibérations ;
- Ainsi que, pour chaque résolution, l'identification des associés avec le sens de leurs votes respectifs (adoption ou rejet).

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

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

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

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

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

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

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

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> Janvier et finit le 31 Décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 Décembre 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi

que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

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

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

En cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos a la

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

La demande de paiement du dividende en actions doit intervenir dans un délai fixé par la collectivité des associés, sans qu'il puisse être supérieur à trois mois à compter de la décision ; l'augmentation de capital de la société est réalisée du seul fait de cette demande et ne donne pas lieu aux formalités prévues aux articles L. 225-142, 191, L. 225-144 et L. 225-146 du Code de commerce.

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

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

#### **ARTICLE 26 – CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14/26

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, le soussigné donne mandat à Monsieur Gilbert MALAVAL et lui délègue spécialement tous pouvoirs à l'effet de passer et conclure au nom et pour le compte de la société tous actes.

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

**ARTICLE 33 – FRAIS**

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

Fait en 3 exemplaires originaux,  
A MONTPELLIER,

Le 25 / 11 / 2020

Monsieur MALAVAL Gilbert, Président  
et son pour acceptation des fonctions de Président

Monsieur Ronan MALAVAL

La société ANNA B SARL

Le gérant:

26/26

## GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

### GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

#### LES SOUSSIGNÉS

IMM, Société à responsabilité limitée, au capital de 1 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 531 078 293, dont le siège social est situé 113 rue Raymond Recouly Immeuble Atrium 34070 Montpellier

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 consistant à l'achat d'une maison et de ses dépendances, puis la division cadastrale pour créer quatre lots (maison + trois dépendances) qui seront revendus (les "Projets Immobiliers")

A été constituée la société SAS LE MAS DE GALLARGUES, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 891 802 241, dont le siège social est situé Immeuble Atrium 113 rue Raymond Recouly 34070 Montpellier représentée par son Président, Monsieur Gilbert Malaval, afin de réaliser les Projets Immobiliers (La "Société de Projet")

Afin d'obtenir une partie des financements nécessaires, la Société de Projet ainsi que le Garant ont prévu une émission obligataire d'un montant nominal de 620 000 € ("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 777 728 €, 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 (prolongée 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 notifiant la défaillance de la Société de Projet dans l'exécution de ses obligations de paiement au titre de l'Emprunt Obligatoire, étant bien entendu que l'effectivité ou le bien-fondé du manquement dénoncé par le Bénéficiaire est totalement indifférent à l'exécution par le Garant du présent engagement de Garantie.

### Article 6. Modalités de paiement

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

### Article 7. Tribunal compétent

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

### Article 8. Publicité

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

### Article 9. Dispositions Diverses

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

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

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

le 20 décembre 2020



GAPD Page 2

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

*" Pour garantie à première demande pour un montant maximum de 777 728 €, sept cent cinquante deux mille six cent quarante euros " (en chiffres et en toutes lettres)*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le Garant</p> <p>Monsieur Gilbert Malaval en sa qualité de Gérant de IMM, Société à responsabilité limitée, au capital de 1 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 531 078 293, dont le siège social est situé 113 rue Raymond Recouty Immeuble Alrium 34070 Montpellier</p> <p><i>Pour garantie à première demande pour un montant de 777728€, (sept cent cinquante deux mille six cent quarante euros).</i></p>  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le Bénéficiaire</p> <p>La société SOCFIREV, représentée par son président Monsieur Nicolas Derbes, en sa qualité de Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

### PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE A PREMIÈRE DEMANDE

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### PROMETTANT

SAS LE MAS DE GALLARGUES, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 891 802 241, dont le siège social est situé immeuble Atrium 113 Rue Raymond Recouly 34070 Montpellier, représentée par son Président, Monsieur Gilbert Malaval, 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 620 000 € a été décidée en assemblée générale en date du 20 décembre 2020, ci-après désigné "le Bénéficiaire".

#### EXPOSÉ

Pour la bonne compréhension des présentes il est ici exposé que le Promettant est en charge d'un projet immobilier décrit comme suit: Opération immobilière consistant à l'achat d'une maison et de ses dépendances, puis la division cadastrale pour créer quatre lots (maison + trois dépendances) qui seront revendus (le "Projet Immobilier").

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

Adresse: 10 rue Sous-les-mas, 30660 Gallargues

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Lieudit            | Section | N°  | Contenance    |
|--------------------|---------|-----|---------------|
| RUE DES AIGUILLONS | AK      | 200 | 00ha 03a 88ca |
| 10 RUE SOUS LE MAS | AK      | 207 | 00ha 16a 44ca |
|                    |         |     |               |
|                    |         |     |               |

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

Une maison, une remise, une grange et un terrain à bâtir

☐ appartement(s)

☐ maisons individuelle(s)

☐ lot(s) de bureaux

☐ locaux commerciaux

☐ 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 20 décembre 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 SAS LE MAS DE GALLARGUES qu'elle lui promette de leur consentir une promesse d'affectation hypothécaire à première demande des terrains non utilisés dans le Projet Immobilier ainsi que les lots non vendus du Projet Immobilier. Cette affectation hypothécaire devant être mise en place dans l'hypothèse où la Société par Actions Simplifiée SAS LE MAS DE GALLARGUES n'aurait pas remboursé et rémunéré les souscripteurs à l'Emprunt Obligatoire dans un délai de 30 jours suivant la date d'échéance initiale ou anticipée, dans le cas notamment de l'application de la clause d'exigibilité immédiate de l'Emprunt Obligatoire."

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

Le Promettant s'engage à ses frais à affecter et hypothéquer à première demande et au profit du Bénéficiaire, ci-dessus dénommé, en premier rang et sans concurrence, les terrains non utilisés dans le Projet Immobilier ainsi que les lots non vendus du Projet Immobilier dont la désignation est ci-dessus établie, pour sûreté du remboursement des sommes dues ainsi que leur rémunération selon les termes de l'Emprunt Obligatoire pour le montant que le Bénéficiaire notifiera au Promettant, pour une durée ayant effet jusqu'au 31 décembre 2023.

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 CAPACITÉ**

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 Montpellier le 20 décembre 2020

|                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le représentant de la Société<br>Monsieur Gilbert Mafaval<br>en sa qualité de Président de la Société par Actions Simplifiée SAS LE MAS DE GALLARGUES |
|                                                                    |

|                                |
|--------------------------------|
| Le représentant du Prestataire |
|--------------------------------|

PROMESSE HYPO Page 2

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

PROMESSE HYPO Page 3

**SAS LE MAS DE GALLARGUES**

Société par Actions Simplifiée

Au capital de 1 000 €

Siège social :

Immeuble Atrium 113 Rue Raymond Recouly 34070 Montpellier

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 891 802 241

**PROCÈS-VERBAL  
des décisions du Président  
du 20 décembre 2020**

L'an deux mil vingt, le vingt décembre

Les associés de la société SAS LE MAS DE GALLARGUES se sont réunis en assemblée générale ordinaire, au siège social, sur convocation faite par le président.

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

Sont présents les associés de la société :

Monsieur Gilbert Malaval, détenant 40 action(s) sur les 100 actions formant le capital social.

Monsieur Ronan Malaval, détenant 10 action(s) sur les 1000 actions formant le capital social.

La SARL Anna B., détenant 50 action(s) sur les 1000 actions formant le capital social.

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

Il est préalablement exposé que ladite société SAS LE MAS DE GALLARGUES susnommée et domiciliée, a pour objet, Le financement de programme immobilier

Le développement de l'activité de la société doit être en partie financée par l'émission d'un emprunt obligataire de 620 000 € 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 620 000 €.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

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

### **Première décision**

Les Associés décident, de procéder à l'émission d'obligations pour un montant de 620 000 €.

### **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 620000 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 620 000 €  
composé de 620 000 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.

#### **I - ÉMETTEUR DES TITRES**

PV AG LANCEMENT Page 2

SAS LE MAS DE GALLARGUES, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 891 802 241, dont le siège social est situé Immeuble Atrium 113 Rue Raymond Recouly 34070 Montpellier représentée par son Président, Monsieur Gilbert Malval (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 20 décembre 2020.

## 2 - MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 620 000 €. Il est divisé en 620 000 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. 228-39 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 600 000 € (le "Seuil de faisabilité"),

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

- Confirmation de l'offre de financement bancaire, sous 15 jours à compter de la clôture de la Période de Souscription
- Fourniture des attestations de non-recours pour les Demandes Préalables et Permis de Démolir relatifs à cette opération immobilière, sous 15 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 620 000 €, 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 620 000 obligation(s), soit 620 000 €.

## 6 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée SAS LE MAS DE GALLARGUES sis Immeuble Atrium 113 Rue Raymond Recouly 34070 Montpellier.

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 620 000 Obligations sera ouverte du 21 décembre 2020 au 21 février 2021 (la "Période de Souscription"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. Si, il le juge utile, l'Émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 22 février 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 23 février 2021 (la "Date d'Émission").

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

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

IMM, Société à responsabilité limitée, au capital de 1 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 531 078 293, dont le siège social est situé 113 rue Raymond Secouly Immeuble Atrium 34070 Montpellier s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande. La signature de garantie autonome à première demande est une condition suspensive de l'émission des obligations du présent emprunt obligataire. L'Émetteur du présent contrat obligataire, SAS LE MAS DE GALLARGUES, Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 891 802 241 s'est engagée à signer une promesse d'affectation hypothécaire au bénéfice du Représentant de la Masse des obligataires sur le bien défini comme "Description bien hypothéqué", et ce pour un montant de au moins 777 728 €. 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% (la "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

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" 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 (0,001 euro étant arrondi au centième d'euro supérieur), à cent (100) pour cent de la valeur nominale de l'Obligation augmentée des intérêts courus au titre de l'Obligation jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue).

Le montant minime 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 36 044 €. Une pénalité de remboursement anticipé sera prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :

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

ou

NRV = 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

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, adressée à l'Émetteur, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement :

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

en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligataire par l'Émetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : Opération immobilière consistant à l'achat d'une maison et de ses dépendances, puis la division cadastrale pour créer quatre lots (maison + trois dépendances) qui seront revendus ; 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'Emetteur à toute autre stipulation des présentes, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement.

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

#### 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'Emetteur, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 17 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libéreront l'Emetteur, 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'Emetteur.

#### 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'Emetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- (ii) les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Emetteur ; et
- (iii) les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera la Société SOCFIREV, Société par Actions Simplifiée 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 BERGES.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce.

Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l'assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d'un quorum de 100% des Porteurs.

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

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

##### c. Pouvoirs du Représentant

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

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

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

Les décisions collectives des Porteurs sont prises :

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

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

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

#### e. Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur (via son représentant légal) ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenants 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 retournée le bulletin.

Chaque Porteur devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case sont cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.  
Le défaut de réponse d'un Porteur dans le délai indiqué vaut abstention totale du Porteur concerné. Les voix du Porteur qui s'est abstenu ne rentrent pas dans le décompte des voix exprimées.

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

La Masse des Porteurs est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir en justice, que ce soit en demande ou en défense, en référé ou au fond. Elle peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

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

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

#### h. Procès-Verbal des délibérations

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

#### i. Frais

L'Émetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'assemblée générale des Porteurs, étant entendu qu'aucun frais ne pourra être imputé sur les intérêts payables au titre des Obligations.

En cas de non remboursement à échéance, l'Emetteur devra régler au Représentant de la Masse la somme forfaitaire de 10.000€ hors taxes par mois au delà de la Date d'Echéance, chaque mois commençant étant dû et ce jusqu'au jour du remboursement effectif des Obligataires pour le principal et tous les intérêts dus.

#### 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'Emetteur. A cet effet, l'Emetteur 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'Emetteur.

#### 19 - ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER

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

#### 20 - AVIS

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

#### 21 - UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée SAS LE MAS DE GALLARGUES pour financer la réalisation de l'opération immobilière ou des opérations immobilières conformes à la description suivante : Opération immobilière consistant à l'achat d'une maison et de ses dépendances, puis la division cadastrale pour créer quatre lots (maison + trois dépendances) qui seront revendus. Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligataire au terme de la Période de Souscription.

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

#### 22 - LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS

Les Obligations sont régies par le droit français.

Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

#### 23 - NON DIFFUSION

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

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

#### 24 - DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

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

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

Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation par l'Emetteur.

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'Emetteur

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

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de SAS LE MAS DE CALLARGUES, Société par Actions Simplifiée au capital de 1050 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 831 802 241, dont le siège social est situé Immeuble Atrium 111 Rue Raymond Remouly 34070 Montpellier.

#### 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 matérielle 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 Montpellier le 21 décembre 2020

L'émetteur : la Société par Actions Simplifiée SAS LE MAS DE CALLARGUES  
représentée par son Président Monsieur Gilbert Malaval.

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 Montpellier le 20 décembre 2020

Le gérant.

**EXTRAIT LIASSE FISCALE 2018 DU GARANT IMM**

SARL IMM

**BILAN ACTIF**

|                                           | Brut          | Amortissements<br>et dépréciations | Net au<br>31/12/2018 | Net au<br>31/12/2017 |
|-------------------------------------------|---------------|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Capital souscrit non appelé               |               |                                    |                      |                      |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                   |               |                                    |                      |                      |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>      |               |                                    |                      |                      |
| Frais d'établissement                     |               |                                    |                      |                      |
| Fonds Commercial                          |               |                                    |                      |                      |
| Autres immo.incorp.,avances & acptes      | 700           | 700                                |                      |                      |
| <b>Immobilisations corporelles</b>        |               |                                    |                      |                      |
| Terrains                                  |               |                                    |                      |                      |
| Constructions                             |               |                                    |                      |                      |
| Installations tech., matériels, outillage |               |                                    |                      |                      |
| Autres immobilisations corporelles        | 2 394         | 734                                | 1 660                | 2 139                |
| Immo. en cours, avances & acomptes        |               |                                    |                      |                      |
| <b>Immobilisations financières</b>        |               |                                    |                      |                      |
| Participations et créances rattachées     |               |                                    |                      |                      |
| Autres immobilisations financières        |               |                                    |                      |                      |
| <b>Total</b>                              | <b>3 094</b>  | <b>1 434</b>                       | <b>1 660</b>         | <b>2 139</b>         |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                    |               |                                    |                      |                      |
| <b>Stocks</b>                             |               |                                    |                      |                      |
| Matières premières,approvisionnements     |               |                                    |                      |                      |
| En cours de production                    |               |                                    |                      |                      |
| Produits intermédiaires et finis          |               |                                    |                      |                      |
| Marchandises                              |               |                                    |                      |                      |
| <b>Créances</b>                           |               |                                    |                      |                      |
| Clients et comptes rattachés              | 58 432        |                                    | 58 432               | 58 432               |
| Fournisseurs débiteurs                    | 1 463         |                                    | 1 463                | 1 463                |
| Personnel                                 | 6 500         |                                    | 6 500                | 1 200                |
| Etat, impôts sur les bénéfices            | 3 077         |                                    | 3 077                | 1 556                |
| Etat, taxes sur le chiffre d'affaires     | 3 938         |                                    | 3 938                | 3 147                |
| Autres créances                           | 13 679        |                                    | 13 679               | 11 640               |
| <b>Divers</b>                             |               |                                    |                      |                      |
| Avances & acptes versés/commandes         |               |                                    |                      |                      |
| Valeurs mobilières de placement           |               |                                    |                      |                      |
| Disponibilités                            | 3 666         |                                    | 3 666                | 210                  |
| <b>Total</b>                              | <b>90 754</b> |                                    | <b>90 754</b>        | <b>77 547</b>        |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>          |               |                                    |                      |                      |
| Charges constatées d'avance               |               |                                    |                      |                      |
| Frais d'émission d'emprunts à étaler      |               |                                    |                      |                      |
| Primes de remb. des obligations           |               |                                    |                      |                      |
| Ecart de conversion actif                 |               |                                    |                      |                      |
| <b>Total</b>                              |               |                                    |                      |                      |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                        | <b>93 848</b> | <b>1 434</b>                       | <b>92 414</b>        | <b>79 786</b>        |

Voir en page 3 le rapport de Fiducial Expertise sur les comptes annuels

  
**FIDUCIAL**

5

|                                                  | Net au<br>31/12/2018 | Net au<br>31/12/2017 |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                          |                      |                      |
| Capital social ou individuel                     | 1 000                | 1 000                |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport           |                      |                      |
| Ecart de réévaluation                            |                      |                      |
| Réserve légale                                   |                      |                      |
| Réserves statutaires ou contractuelles           |                      |                      |
| Réserves réglementées                            |                      |                      |
| Autres réserves                                  |                      |                      |
| Report à nouveau                                 | 14 603               | -2 189               |
| Résultat de l'exercice                           | -12 100              | 16 792               |
| Subventions d'investissement                     |                      |                      |
| Provisions réglementées                          |                      |                      |
| <b>Total</b>                                     | <b>3 503</b>         | <b>15 603</b>        |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                      |                      |                      |
| Produits des émissions de titres participatifs   |                      |                      |
| Avances conditionnées                            |                      |                      |
| <b>Total</b>                                     |                      |                      |
| <b>PROVISIONS</b>                                |                      |                      |
| Provisions pour risques                          |                      |                      |
| Provisions pour charges                          |                      |                      |
| <b>Total</b>                                     |                      |                      |
| <b>DETTES</b>                                    |                      |                      |
| Emprunts obligataires                            |                      |                      |
| Autres emprunts                                  |                      |                      |
| Découverts, concours bancaires                   |                      | 139                  |
| Associés et dettes financières diverses          | 23 498               | 948                  |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours |                      |                      |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés         | 5 103                | 3 955                |
| Dettes fiscales et sociales :                    |                      |                      |
| · Personnel                                      | 557                  | 1 258                |
| · Organismes sociaux                             | 9 389                | 3 306                |
| · Etat, impôts sur les bénéfices                 |                      |                      |
| · Etat, taxes sur le chiffre d'affaires          | 50 365               | 54 270               |
| · Etat, obligations cautionnées                  |                      |                      |
| · Autres dettes fiscales et sociales             |                      | 298                  |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés  |                      |                      |
| Autres dettes                                    |                      |                      |
| <b>Total</b>                                     | <b>88 911</b>        | <b>64 183</b>        |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>                 |                      |                      |
| Produits constatés d'avance                      |                      |                      |
| Ecart de conversion passif                       |                      |                      |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                              | <b>92 414</b>        | <b>79 785</b>        |

Voir en page 3 le rapport de Fiducial Expertise sur les comptes annuels

## COMPTE DE RESULTAT

|                                                             | du 01/01/2018  | %             | du 01/01/2017  | %             | Var. en val. annuelle |               |
|-------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|-----------------------|---------------|
|                                                             | au 31/12/2018  | CA            | au 31/12/2017  | CA            | en euros              | %             |
| <b>PRODUITS</b>                                             |                |               |                |               |                       |               |
| Ventes de marchandises                                      |                |               |                |               |                       |               |
| Production vendue                                           | 84 292         | 100,00        | 162 298        | 100,00        | -78 006               | -48,06        |
| Production stockée                                          |                |               |                |               |                       |               |
| Production immobilisée                                      |                |               |                |               |                       |               |
| Subventions d'exploitation                                  |                |               |                |               |                       |               |
| Autres produits                                             | 3 509          | 4,16          | 1 000          | 0,62          | 2 509                 | 250,91        |
| <b>Total</b>                                                | <b>87 801</b>  | <b>104,16</b> | <b>163 298</b> | <b>100,62</b> | <b>-75 497</b>        | <b>-46,23</b> |
| <b>CONSOMMATIONS</b>                                        |                |               |                |               |                       |               |
| Achats de marchandises                                      |                |               |                |               |                       |               |
| Variations stock (marchandises)                             |                |               |                |               |                       |               |
| Achats de matières premières et d'autres approvisionnements |                |               |                |               |                       |               |
| Variation de stock (mat. premières)                         |                |               |                |               |                       |               |
| Autres achats & charges externes                            | 10 259         | 12,17         | 17 208         | 10,60         | -6 949                | -40,38        |
| <b>Total</b>                                                | <b>10 259</b>  | <b>12,17</b>  | <b>17 208</b>  | <b>10,60</b>  | <b>-6 949</b>         | <b>-40,38</b> |
| <b>CHARGES</b>                                              |                |               |                |               |                       |               |
| Impôts, taxes et versements ass.                            | 850            | 1,13          | 712            | 0,44          | 238                   | 33,43         |
| Salaires et traitements                                     | 85 676         | 101,64        | 127 214        | 78,38         | -41 537               | -32,65        |
| Charges sociales                                            | 1 534          | 1,82          | 928            | 0,57          | 606                   | 65,23         |
| Dotations amortissements et prov.                           | 479            | 0,57          | 255            | 0,16          | 223                   | 87,50         |
| Autres charges                                              | 3              | 0,00          | 0              | 0,00          | 2 950,00              |               |
| <b>Total</b>                                                | <b>88 642</b>  | <b>105,16</b> | <b>129 110</b> | <b>79,55</b>  | <b>-40 467</b>        | <b>-31,34</b> |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                              | <b>-11 101</b> | <b>-13,17</b> | <b>16 980</b>  | <b>10,46</b>  | <b>-28 081</b>        | <b>*****</b>  |
| Produits financiers                                         |                |               |                |               |                       |               |
| Charges financières                                         | 626            | 0,74          |                |               | 626                   | *****         |
| <b>Résultat financier</b>                                   | <b>-626</b>    | <b>-0,74</b>  |                |               | <b>-626</b>           | <b>*****</b>  |
| Quote-part des opérat. en commun                            |                |               |                |               |                       |               |
| <b>Résultat courant</b>                                     | <b>-11 727</b> | <b>-13,91</b> | <b>16 980</b>  | <b>10,46</b>  | <b>-28 707</b>        | <b>*****</b>  |
| Produits exceptionnels                                      |                |               |                |               |                       |               |
| Charges exceptionnelles                                     | 373            | 0,44          | 188            | 0,12          | 185                   | 98,40         |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                                | <b>-373</b>    | <b>-0,44</b>  | <b>-188</b>    | <b>-0,12</b>  | <b>-185</b>           | <b>-98,40</b> |
| Participation des salariés                                  |                |               |                |               |                       |               |
| Impôt sur les bénéfices                                     |                |               |                |               |                       |               |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                               | <b>-12 100</b> | <b>-14,35</b> | <b>16 792</b>  | <b>10,35</b>  | <b>-28 892</b>        | <b>*****</b>  |

Voir en page 3 le rapport de Fiducial Expertise sur les comptes annuels

## SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

|                                       | du 01/01/2018 | %      | du 01/01/2017 | %      | Var. en val. annuelle |        |
|---------------------------------------|---------------|--------|---------------|--------|-----------------------|--------|
|                                       | au 31/12/2018 | CA     | au 31/12/2017 | CA     | en euros              | %      |
| <b>Chiffre d'affaires H.T.</b>        | 84 292        | 100,00 | 162 298       | 100,00 | -78 006               | -48,06 |
| Ventes de marchandises                |               |        |               |        |                       |        |
| Coût d'achat marchandises vendues     |               |        |               |        |                       |        |
| <b>Marge commerciale</b>              |               |        |               |        |                       |        |
| Production vendue                     | 84 292        | 100,00 | 162 298       | 100,00 | -78 006               | -48,06 |
| Production stockée                    |               |        |               |        |                       |        |
| Production immobilisée                |               |        |               |        |                       |        |
| <b>Production de l'exercice</b>       | 84 292        | 100,00 | 162 298       | 100,00 | -78 006               | -48,06 |
| Consommations de l'exercice           | 10 258        | 12,17  | 17 208        | 10,60  | -6 949                | -40,38 |
| <b>Valeur ajoutée</b>                 | 74 032        | 87,83  | 145 090       | 89,40  | -71 058               | -48,97 |
| Subventions d'exploitation            |               |        |               |        |                       |        |
| Impôts, taxes et versements assim.    | 950           | 1,13   | 712           | 0,44   | 238                   | 33,43  |
| Charges de personnel                  | 87 210        | 103,46 | 128 142       | 78,95  | -40 932               | -31,94 |
| <b>Excédent brut d'exploitation</b>   | -14 128       | -16,76 | 16 238        | 10,00  | -30 366               | #####  |
| Reprises sur provisions et transferts | 3 500         | 4,15   | 1 000         | 0,62   | 2 500                 | 250,01 |
| Autres produits                       | 9             | 0,01   | 0             | 0,00   | 9                     | #####  |
| Dotations amortissements et prov.     | 479           | 0,57   | 255           | 0,16   | 223                   | 87,50  |
| Autres charges                        | 3             | 0,00   | 0             | 0,00   | 2 950,00              |        |
| <b>Résultat d'exploitation</b>        | -11 101       | -13,17 | 16 980        | 10,46  | -28 081               | #####  |
| Quote-part des opérat. en commun      |               |        |               |        |                       |        |
| Produits financiers                   |               |        |               |        |                       |        |
| Charges financières                   | 626           | 0,74   |               |        | 626                   | #####  |
| <b>Résultat courant avant impôts</b>  | -11 727       | -13,91 | 16 980        | 10,46  | -28 707               | #####  |
| Produits exceptionnels                |               |        |               |        |                       |        |
| Charges exceptionnelles               | 373           | 0,44   | 188           | 0,12   | 185                   | 98,40  |
| <b>Résultat exceptionnel</b>          | -373          | -0,44  | -188          | -0,12  | -185                  | -98,40 |
| Participation des salariés            |               |        |               |        |                       |        |
| Impôt sur les bénéfices               |               |        |               |        |                       |        |
| <b>Résultat net de l'exercice</b>     | -12 100       | -14,35 | 16 792        | 10,35  | -28 892               | #####  |

Voir en page 3 le rapport de Fiducial Expertise sur les comptes annuels



## DERNIER BILAN PROMOTEUR PREVISIONNEL DU PROJET

GALLARGUES LE MONTRUEUX  
SAS LE MAS DE GALLARGUES  
113, rue Raymond Récouly - 34070 MONTPELLIER

BILAN PREVISIONNEL  
en date du 20/11/2020

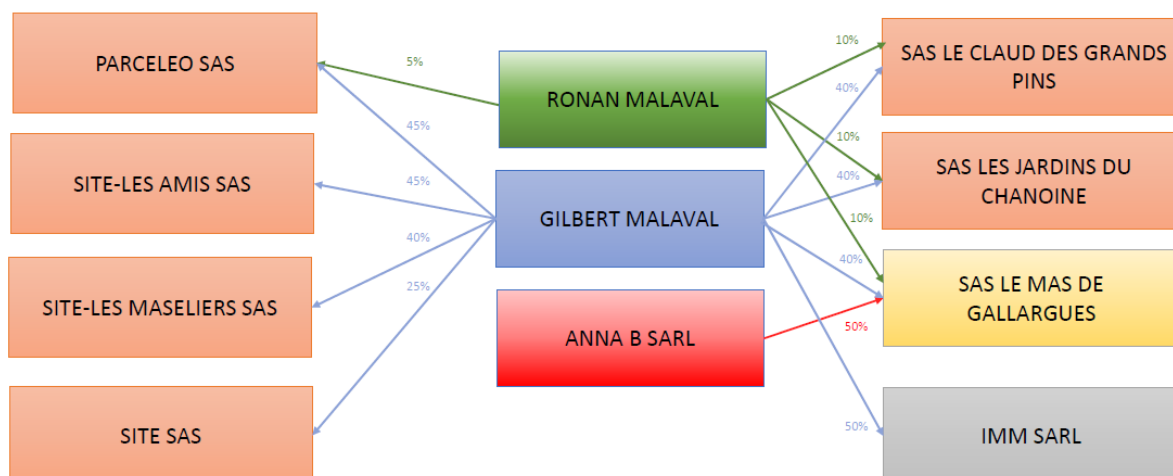
|                                             | MONTANT H.T      | T.V.A           | MONTANT T.T.C    |
|---------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| <b>ACQUISITION</b>                          | <b>630 375 €</b> | <b>0 €</b>      | <b>630 375 €</b> |
| Prix d'acquisition du bien                  | 615 000 €        |                 | 615 000 €        |
| Frais Acte                                  | 15 375 €         |                 | 15 375 €         |
| <b>TRAVAUX</b>                              | <b>60 000 €</b>  | <b>0 €</b>      | <b>60 000 €</b>  |
| VRD                                         | 20 000 €         |                 | 20 000 €         |
| DEMOLITION                                  | 20 000 €         |                 | 20 000 €         |
| ALEAS                                       | 20 000 €         |                 | 20 000 €         |
| <b>HONORAIRES</b>                           | <b>25 800 €</b>  | <b>0 €</b>      | <b>25 800 €</b>  |
| Architecte                                  | 10 800 €         |                 | 10 800 €         |
| Géomètre                                    | 15 000 €         |                 | 15 000 €         |
| <b>FRAIS FINANCIERS (hors crowdfunding)</b> | <b>28 800 €</b>  | <b>0 €</b>      | <b>28 800 €</b>  |
| Commission d'apport                         | 28 800 €         |                 | 28 800 €         |
| <b>PRIX DE REVIENT (hors crowdfunding)</b>  | <b>744 975 €</b> | <b>0 €</b>      | <b>744 975 €</b> |
| <b>RECETTES</b>                             | <b>932 000 €</b> |                 | <b>947 000 €</b> |
| Prix de vente Maison                        | 335 000 €        |                 | 350 000 €        |
| Prix de vente Grange                        | 230 000 €        |                 | 230 000 €        |
| Prix de vente Remise + 2 parkings           | 107 000 €        |                 | 107 000 €        |
| Prix de vente Terrain à bâtir               | 260 000 €        |                 | 260 000 €        |
| <b>MARGE BRUTE</b>                          | <b>187 025 €</b> |                 | <b>202 025 €</b> |
| TVA Sur marge                               |                  | -18 230 €       |                  |
| Intérêts crowdfunding 18 mois               |                  | -111 038 €      |                  |
| <b>RESULTAT NET</b>                         |                  | <b>57 757 €</b> |                  |



## ORGANIGRAMME DE L'EMETTEUR

Externe

### Les sociétés



Confiance

## CV DES DIRIGEANTS



Date de naissance : 12 octobre 1951

Diplôme : Bac avec mention, plus études de droit à la faculté de Montpellier

1973 : Création de Malaval et fils, Agence Immobilière

1978 : Création du Groupe Immobilier Gilbert Malaval Immobilier, comprenant plus de 22 sociétés spécialisées dans tous les domaines de l'immobilier, transactions et gestions immobilières, en France métropolitaine et outre-mer, Dont PRMI SARL et LOGER, à Saint Denis de la réunion, promotion immobilières, marchand de biens, lotissements et rénovations de monuments historiques.

2000 : Arrêt d'activité et congé sabbatique jusqu'en 2005

2005 : Achat en association de l'Hôtel Mercure de Saint Martin et DGA de la SA Immopar Antilles propriétaire exploitante.

2013 : Création de Site SAS, aménagement foncier

Réalisations : Les Portes du Couchant à la Grande Motte

Le Christalys à Montpellier

Le parc de Salinié à Toulouse

Les terrasses de Bellepierre à Saint Denis de la réunion

Cap 360 à la saline les Bains de la Réunion

Zac de Valergues pour 480 lots

Rénovation en MH de l'Hôtel de Madame de Montespan à Sèvres

