

Document d'information synthétique

mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission d'obligations (les « **Obligations** ») à souscrire en numéraire dans le cadre d'un emprunt obligataire par offre au public du 1er avril 2024 au 30 juin 2024 (sous réserve de clôture par anticipation ou de prorogation) pour un montant inférieur à 8 millions d'euros (l'« **Opération** »)

PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 1^{er} AVRIL 2024

Pecule SA

Fragments SA – Société anonyme – Capital social : 37.000 euros
Adresse : 34, rue Greneta, 75002 Paris
979 722 584 – R.C.S. Paris
(l'« **Emetteur** »)

« Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. »

I – Activité de l'Emetteur et du projet

L'Emetteur a été immatriculé le 29 septembre 2023 et a pour activité principale toutes opérations de financement, notamment par voie d'émission de valeurs mobilières, donnant accès immédiatement ou à terme au capital ou non, émis par voie d'offres au public ou non, de conclusion de prêts, apports en compte courant ou convention de trésorerie, pouvant contribuer et/ou susceptibles de faciliter directement ou indirectement la réalisation de projets immobiliers.

A cette fin, l'Emetteur prévoit notamment de réaliser des emprunts obligataires pour financer une ou plusieurs opérations d'investissement, éventuellement en ayant recours à des apports en compte courant d'associés au sein d'entités de droit français à créer au cas par cas et détenues à 100% (le cas échéant, les « **Filiales** » et, avec l'Emetteur, le « **Groupe** »).

L'Emetteur et/ou ses Filiales auront donc pour activité principale d'acquérir des actifs immobiliers avec l'objectif d'en tirer un rendement locatif et de créer de la valeur sur l'actif immobilier lui-même (rénovation, repositionnement, etc.).

Le Groupe prévoit de réaliser des investissements en France sur un marché difficile en raison des conditions d'accès au crédit durcies, de l'inflation et des marchés financiers instables. Toutefois, ce contexte reste favorable aux investissements puisque le montant global des transactions réalisées en France ne semble pas diminuer.

Le projet a été conçu afin de repenser et démocratiser l'investissement locatif grâce à l'immobilier fractionné.

A ce jour, l'Emetteur propose de réaliser un emprunt obligataire pour un montant global maximum de deux cent quarante-sept mille cinq cent soixante-seize euros et trente-huit centimes (247.576,38€) (le « **Montant du Financement** ») par l'émission de cinq mille cent quatre-vingt-dix-neuf (5.199) Obligations, d'une valeur nominale de quarante-sept euros et soixante-deux centimes (47,62€) chacune. L'Emetteur se réserve la possibilité de prêter à une Filiale qui serait constituée pour les besoins du projet par voie d'apport en compte courant d'associé tout ou partie du montant levé au moyen d'un contrat-cadre d'avances en compte courant d'associé soumis au droit français.

Les fonds permettront l'acquisition d'un appartement situé 64 rue Monge, 21000 Dijon (« **Immeuble Sous-Jacent** ») objet d'une offre d'achat contresignée par la société Prelo SAS société par actions simplifiée, au capital de 16.466,80 euros, dont le siège social est situé 7, place de l'Hôtel de ville, 93600 Aulnay-sous-Bois, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 902 081 231, représentée par son Président, Monsieur Ludovic de Jouvancourt de Channes (« **Prelo** »), avec faculté de substitution au bénéfice de l'Emetteur ou de la Filiale destinée à détenir l'Immeuble Sous-Jacent.

Le Montant du Financement sera essentiellement affecté au financement de l'acquisition de l'Immeuble Sous-Jacent et dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Désignation	Appartement à rénover dans le centre de Dijon
--------------------	---

Superficie	56,70m2
Description	Appartement à rénover situé au premier étage d'un immeuble en copropriété en cours d'immatriculation. Il comprend actuellement une entrée, une pièce de vie, une chambre, un bureau, une cuisine, une salle de bains avec WC.
Prix d'acquisition	146.000€ (frais d'agence inclus)

Descriptif non exhaustif des travaux :

- Dépose de la cuisine actuelle, puis aménagement de la nouvelle (meuble, évier, électroménager) ;
- Réfection de la salle de bains ;
- Mise aux normes électrique ;
- Réfection de toutes les peintures (plafond, murs, boiserie) ;
- Ponçage et vitrification du parquet ;
- Pose de radiateurs électriques ;
- Création d'un deuxième espace nuit.

A titre indicatif, les fonds dans le cadre de la présente offre seraient affectés au paiement des postes suivants :

Prix d'acquisition (dont frais d'agence)	146.000 euros
Frais de notaire	10.700 euros
Travaux + meubles	85.076,38 euros
Frais de chasse	5.800 euros
Sous-total	247.576,38 euros
Commission de souscription	12.373,62 euros
Total	259.950 euros

Par principe, si à l'issue de la Période de Souscription (telle que définie ci-dessous), le montant souscrit au titre de l'Emission ne dépasse pas deux cent vingt-deux mille sept cent quatre-vingt-quinze euros (222.795€) (le « **Soft Cap** »), l'Emission sera caduque et l'Emetteur remboursera les fonds ainsi que la Commission de Souscription (telle que définie ci-dessous) collectés pendant ladite Période de Souscription, dans un délai de trente (30) jours à compter de la constatation de la caducité de l'Opération.

Toutefois, l'Emetteur aura la possibilité, de manière unilatérale et sans formalité, de renoncer au Soft Cap et de compléter le Montant du Financement auprès d'autres sources de financement que le présent emprunt obligataire (par exemple via un apport en compte courant d'associé ou un prêt bancaire).

Par ailleurs, l'Emetteur pourra, à tout moment avant la clôture de la Période de Souscription, de manière discrétionnaire et sans formalité ni pénalité, abandonner purement et simplement l'Opération. L'Emission ne sera donc pas réalisée et l'Emetteur remboursera, dans un délai de trente (30) jours à compter de l'abandon de l'Opération, les fonds ainsi que la Commission de Souscription collectés pendant la Période de Souscription.

En cas de succès de l'offre, l'Emetteur estime ce jour que le rendement annuel des Obligations (i.e. en fonction des revenus annuels nets tirés de l'Immeuble Sous-Jacent) s'élèverait à 7,02%. Toutefois, le rendement des Obligations pourrait être moindre, voire nul, et par conséquent l'amortissement et le paiement des intérêts sur les Obligations n'est pas garanti, de telle sorte qu'il existe un risque de perte partielle ou totale du capital investi.

L'Emetteur réalise en parallèle une autre levée de fonds. Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau synthétisant les levées de fonds de l'Emetteur (Annexe 1).

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- [à des éléments prévisionnels sur l'activité \(Annexe 2\) :](#)
- [à l'échéancier de l'endettement sur 5 ans \(Annexe 3\) :](#)
- [à l'organigramme du groupe auquel appartient l'Emetteur et la place qu'il y occupe \(Annexe 4\) :](#)
- [au curriculum vitae des représentants légaux de l'Emetteur \(Annexe 5\) :](#)
- [à l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction \(Annexe 6\) :](#)
- [aux comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023 \(Annexe 7\).](#)

Certains documents, dont la liste figure ci-après, qui doivent normalement être communiqués aux souscripteurs de l'emprunt obligataire, n'existent pas à date :

- les rapports du (ou des) commissaire(s) aux comptes réalisés au cours du dernier exercice et de l'exercice en cours – l'Emetteur étant de constitution récente, il vient de clôturer son premier exercice social le 31 décembre 2023.

L'Emetteur étant de constitution récente, il vient de clôturer son premier exercice social le 31 décembre 2023 et ne dispose pas de rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales. Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales des exercices à venir pourra être obtenue sur demande à l'adresse suivante : welcome@fragments.homes.

II – Risques liés à l'activité de l'Emetteur et à son projet

L'investissement en Obligations de l'Emetteur est exposé à certains facteurs de risques susceptibles d'entraîner la diminution ou l'absence de rendement et/ou des pertes. Parmi ces risques figurent notamment :

Risque lié à l'activité

L'acquisition, la gestion et la cession d'actifs immobiliers est soumise à des aléas tels que les fluctuations du marché immobilier liées à l'offre et la demande. Cette activité est également soumise aux variations des prix des travaux lesquelles peuvent être dues à l'augmentation du prix des matières premières et/ou de la main d'œuvre. De plus, la rentabilité de cette activité dépend des arbitrages opérés quant aux biens immeubles acquis.

Par ailleurs, l'Emetteur ou les Filiales pourraient être confrontées à des difficultés à trouver des locataires, caractérisant ainsi un risque de vacance locative, pouvant se doubler d'un risque d'impayés locatifs. Le rendement locatif réel pourrait de ce fait être inférieur aux estimations initiales, voire être nul.

En outre, il est possible que l'Emetteur ou les Filiales aient fait une estimation erronée de leurs frais futurs (e.g. augmentation significative des impôts et charges non refacturables), diminuant ainsi la rentabilité des projets immobiliers.

Risques liés aux revenus de l'Immeuble Sous-Jacent.

Le rendement des Obligations reposant exclusivement sur les revenus générés par l'Immeuble Sous-Jacent nets de charges, il est possible qu'il soit faible ou nul pendant des périodes prolongées du fait notamment de la réalisation de travaux, de vacances locatives, d'impayés ou de mesures administratives affectant le montant des loyers. Du fait des risques liés aux revenus de l'Immeuble Sous-Jacent, le rendement réel des Obligations pourrait donc être inférieur aux estimations initiales ou nul.

Risques liés aux charges afférentes à l'Immeuble Sous-Jacent.

Le rendement des Obligations reposant sur les revenus nets générés par l'Immeuble Sous-Jacent, une fois déduites les charges supportées par l'Emetteur du fait de l'Immeuble Sous-Jacent, il est possible que ces charges soient plus importantes qu'estimées du fait par exemple de circonstances conjoncturelles ou exceptionnelles (e.g. augmentation significative des impôts et charges non-refacturables, gros travaux, etc.). Du fait des risques liés aux charges afférentes à l'Immeuble Sous-Jacent, le rendement réel des Obligations pourrait donc être inférieur aux estimations initiales ou nul.

Risque lié à la solvabilité des Filiales (le cas échéant)

L'Emetteur est exposé à un risque de défaillance des Filiales, notamment en cas de diminution de la valeur de leur patrimoine. Les éventuelles difficultés économiques des Filiales peuvent avoir un impact direct sur leur capacité à honorer les échéances du contrat-cadre d'avances émetteur et donc sur la capacité de l'Emetteur à honorer les échéances de l'emprunt obligataire. Cela pourrait caractériser un risque de liquidité empêchant l'Emetteur de répondre à ses obligations financières à l'échéance des Intérêts du fait d'un manque de liquidités, voire un risque de crédit altérant la capacité de l'Emetteur à rembourser les obligataires à la Date d'Echéance.

Risque lié à la situation financière de l'Emetteur

Avant la réalisation de l'emprunt obligataire, l'Emetteur dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les douze (12) prochains mois. Les sources de financement à l'étude pour les six (6) mois ultérieurs sont la réalisation de nouveaux emprunts obligataires. Toutefois, les activités futures de l'Emetteur pourraient à terme impacter négativement sa situation financière.

Risque d'illiquidité des Obligations

Dans la mesure où les Obligations n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations en vue de leur distribution sur un marché réglementé ou organisé, leur cession n'est pas garantie. A défaut d'acquéreur, les obligataires pourraient ne pas être en mesure de récupérer tout ou partie du capital investi dans les Obligations avant la Date d'Echéance.

Risque lié au pouvoir des souscripteurs

Les souscripteurs seront des obligataires de l'Emetteur et à ce titre n'auront aucun droit politique sur la gestion de l'Emetteur ou celle des Filiales. Ainsi, les décisions de gestion prises par les organes de l'Emetteur pourront s'avérer défavorables pour les obligataires. Néanmoins, conformément aux dispositions de l'article L. 228-46 du Code de commerce, les obligataires seront regroupés de plein droit en une Masse des Obligataires jouissant de la personnalité civile pour assurer leur représentation collective vis-à-vis de l'Emetteur.

III – Capital social

Le capital social de l'Emetteur est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de l'Emetteur sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

L'Emetteur 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 lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de l'Emetteur \(Annexe 8\)](#).

Les titres offerts sont des Obligations et ne donnent pas accès au capital de l'Emetteur.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions de l'Emetteur : [statuts de la Société \(Annexe 9\)](#).

Il n'existe pas de valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'Emetteur ou ni de droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social.

IV – Titres offerts à la souscription

IV.1 – Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Prix

Chaque Obligation est émise à un prix égal à sa valeur nominale, soit quarante-sept euros et soixante-deux centimes (47,62) euros par Obligation, payable en totalité à la souscription.

Minimum et Maximum

Chaque investisseur doit souscrire un minimum d'une (1) Obligation.

À tout moment, chaque Obligataire pourra détenir autant d'Obligations qu'il le souhaite dans la limite de 50% du montant total des Obligations en circulation à la souscription et jusqu'à la Date d'Echéance.

Emission

Les Obligations seront émises et porteront jouissance à compter de la décision du Directeur Général de l'Emetteur constatant leur émission (la « **Date d'Émission** »).

Durée de l'emprunt

L'emprunt obligataire consenti par chaque Obligataire débutera à la Date d'Emission et prendra fin à la date (la « **Date d'Echéance** ») la plus proche entre (i) la date de perception par l'Emetteur du prix de cession de l'Immeuble Sous-Jacent (la « **Date de Perception** ») et (ii) le huitième (8^{ème}) anniversaire de la Date d'Emission (le « **Terme Ultime** »).

Rendement

(i) Principes généraux

Les Obligations donneront lieu à un rendement calculé par année civile (la « **Période de Calcul** ») et par application, selon le cas, des formules reproduites au (ii) ou au (iii) ci-dessous. Etant précisé que :

- Le rendement des Obligations sera versé trimestriellement selon un budget général calculé par l'Emetteur au plus tard le 31 janvier de chaque année. Une régularisation sera pratiquée dans le mois de l'établissement des comptes de l'exercice social de l'Emetteur et/ou de la Filiale pour tenir compte des revenus et des charges (« **R** » et « **C** » tels que définis ci-après) effectivement supportés par ces dernières au titre de la Période de Calcul ;
- Ledit budget général pourra être révisé deux fois par Période de Calcul afin de tenir compte d'événements imprévus (charges exceptionnelles, vacance, dégradations...) intervenus au titre de cette dernière ;
- Les Obligataires ayant souscrit leurs Obligations au cours d'une Période de Calcul verront leur rendement ajusté, *prorata temporis* à compter de la Date d'Emission.

Il est rappelé que **les revenus de l'Immeuble Sous-Jacent pourraient être réduits ou nuls pendant des périodes prolongées**, notamment durant d'éventuels travaux, vacances locatives ou plus généralement en cas d'impayés. Chaque Obligation cessera de générer un rendement à compter de sa date de remboursement effectif.

L'Emetteur retiendra sur le paiement du rendement tout prélèvement (tels que, par exemple, l'impôt sur le revenu ou les prélèvements sociaux) ou toute retenue à la source, au taux en vigueur à cette date, due par cette dernière à raison de ce versement.

Les Obligataires remplissant les conditions définies par la loi ou les conventions fiscales pourront, le cas échéant, demander à L'Emetteur d'être dispensés de ce prélèvement ou de cette retenue à la source.

A l'issue de chaque période de douze (12) mois suivant la Date d'Emission, les Obligataires pourront se voir verser des intérêts exceptionnels à la seule discrétion de l'Emetteur. Il n'existe pas de droit acquis pour les Obligataires à recevoir un intérêt exceptionnel.

(ii) Calcul du Rendement des Obligations dans l'hypothèse où l'Actif Sous-Jacent est acquis et détenu directement par l'Emetteur

$$\text{Rendement} = (R - C) \times \frac{O_p}{O_{\text{Total}}}$$

où :

R correspond à l'ensemble (i) des revenus bruts perçus pendant la Période de Calcul par l'Emetteur du fait de la location de l'Immeuble Sous-Jacent et les indemnités d'assurance le cas échéant reçues pendant la même période et (ii) des intérêts éventuellement perçus pendant la Période de Calcul du fait du placement, sur un compte portant intérêts, des souscriptions reçues.

C correspond à l'ensemble des charges et coûts supportés par l'Emetteur pendant la Période de Calcul et liés à l'Immeuble Sous-Jacent, y compris notamment les impôts et taxes de toute nature, travaux, charges et frais de gestion ou autres. Un descriptif détaillé des charges susceptibles d'être supportées par l'Emetteur du fait de l'Immeuble Sous-Jacent figure en Annexe A.

O_p correspond à la moyenne pondérée de la valeur nominale totale des Obligations détenues par l'Obligataire pendant la Période de Calcul.

O_{Total} correspond à la moyenne pondérée de la valeur nominale totale des Obligations en circulation pendant la Période de Calcul.

(iii) Calcul du Rendement des Obligations dans l'hypothèse où l'Actif Sous-Jacent est acquis et détenu directement par la Filiale

$$Rendement = (R - C - I) \times \frac{O_p}{O_{Total}}$$

où :

R est défini, pour la Filiale, de façon identique au (ii) ci-dessus.

C correspond à l'ensemble des charges et coûts supportés par la Filiale pendant la Période de Calcul et liés à l'Immeuble Sous-Jacent (tels que définis au (ii) ci-dessus).

I correspond aux impôts et taxes de toute nature dus, le cas échéant, par l'Emetteur à raison de la distribution, par la Filiale, des sommes destinées à être versées aux Obligataires au titre des Obligations.

O_p est défini de façon identique au (ii) ci-dessus.

O_{Total} est défini de façon identique au (ii) ci-dessus.

Amortissement des Obligations

Les Obligations alors en circulation seront amorties en totalité à leur valeur nominale dans les trente (30) jours calendaires suivant la Date d'Echéance.

Le montant de l'amortissement in fine sera égal :

(i) en cas de cession de l'Immeuble Sous-Jacent par l'Emetteur ou la Filiale avant le Terme Ultime, l'amortissement (« **ACC** ») sera égal à :

$$ACC = P_{nv} \times \frac{O_{pdp}}{O_{Totaldp}}$$

où :

- **P_{nv}** correspond au prix net vendeur perçu par l'Emetteur ou la Filiale diminué des frais, droits, impôts et taxes de toute nature à la charge de l'Emetteur et/ou de la Filiale.
- **O_{pdp}** correspond à la valeur nominale des Obligations détenues par l'Obligataire à la Date de Perception.
- **O_{Totaldp}** correspond à la valeur nominale totale des Obligations en circulation à la Date de Perception.

(ii) en l'absence de cession de l'Immeuble Sous-Jacent, l'amortissement au Terme Ultime (« **ATU** ») sera égal à :

$$ATU = V_e \times \frac{O_{ptu}}{O_{Totaltu}}$$

- **V_e** correspond à la valeur vénale de l'Immeuble Sous-Jacent au Terme Ultime, telle que déterminée lors de la dernière expertise annuelle réalisée sur l'Immeuble Sous-Jacent par David DUPERRY de Reservoirimmo ou en cas d'impossibilité ou de refus de la mission par David DUPERRY de Reservoirimmo par Marie CARON de IMM Blois ; diminué des impôts et taxes de toute nature ainsi que des éventuels honoraires d'intermédiaires qui auraient été à la charge de l'Emetteur et/ou de la Filiale si ces dernières avaient cédé l'Immeuble Sous-Jacent.

Il est précisé qu'en cas d'impossibilité ou de refus de la mission par Marie CARON de IMM Blois, la valeur vénale de l'Immeuble Sous-Jacent au Terme Ultime sera déterminée par un expert agissant en qualité de tiers expert, conformément aux dispositions de l'article 1592 du Code civil, désigné à la demande de la partie la plus diligente.

- **O_{ptu}** et **O_{Totaltu}** auront respectivement le sens défini ci-dessus pour **O_{pdp}** et **O_{Totaldp}** mais en remplaçant la Date de Perception par le Terme Ultime.

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

- d'utilisation des fonds levés à des fins autres que celles décrites à l'Article 1.2 du Contrat d'Emission s'il

n'est pas remédié à ce manquement depuis plus de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur d'une mise en demeure d'y remédier adressée par le Représentant de la Masse des Obligataires par lettre recommandée avec accusé de réception ;

- de défaut de paiement de tout montant, en principal, intérêts, frais et accessoires dû par l'Emetteur au titre de toute Obligations depuis plus de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur d'une mise en demeure de remédier à ce manquement adressée par le Représentant de la Masse des Obligataires par lettre recommandée avec accusé de réception ; ou de manquement par l'Emetteur à ses obligations légales d'information du Représentant de la Masse des Obligataires ou à l'une des obligations visées aux Articles 1.16, 1.17 et 1.18 du Contrat d'Emission, 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 d'une mise en demeure d'y remédier adressée par le Représentant de la Masse des Obligataires par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

Le remboursement sera effectué en euro au gré du représentant de la Masse des Obligataires.

En outre, chaque Obligataire bénéficiera d'une option de rachat partiel ou total de ses Obligations au 31 décembre de chaque année (la « **Date de Rachat** »), sur simple notification de sa part transmise par email à l'Emetteur au minimum quatre (4) mois avant la Date de Rachat, étant précisé que le prix de cession sera calculé sur la base de la valeur « Ve » visée à l'article 1.13 du Contrat d'Emission à la Date de Rachat moyennant une décote de trois (3) %.

L'Emetteur s'engage à procéder au rachat des Obligations dans la limite de cinq (5) % du montant total de l'Emission calculée annuellement. Les demandes seront traitées chronologiquement sur la base du premier arrivé, premier servi. Toute demande excédant cette limite reste à l'entière discrétion de l'Emetteur et sera sous réserve que ce dernier dispose des fonds nécessaires et accepte cette demande de remboursement.

Paiement

Le remboursement du nominal des Obligations et le paiement des intérêts courus sur les Obligations, et plus généralement tout paiement, s'effectuera en numéraire par virement bancaire en euro sur le compte de paiement ouvert chez le partenaire Mangopay et directement intégré sur l'espace utilisateur des Obligataires sur le site Internet de l'Emetteur.

Rang / Sûreté des Obligations

Si l'Immeuble Sous-Jacent est détenu directement par l'Emetteur :

La Masse des Obligataires bénéficiera d'une hypothèque légale sur l'Immeuble Sous-Jacent à hauteur du prix du bien immobilier plus intérêts et accessoires, conformément à l'article 2402, 2° du Code civil.

Les modalités de fonctionnement et de mise en œuvre de l'hypothèque légale seront développées dans une convention d'hypothèque qui sera conclue à cet effet.

Si l'Immeuble Sous-Jacent est détenu directement par la Filiale :

La Masse des Obligataires bénéficiera d'un nantissement sur les actions ou les parts de la Filiale conformément aux dispositions applicables du Code de commerce et du Code civil.

Les modalités de fonctionnement et de mise en œuvre du nantissement seront développées dans une convention de nantissement qui sera conclue à cet effet.

Masse des obligataires

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-46 du Code de commerce, les Obligataires seront regroupés de plein droit en une masse jouissant de la personnalité civile pour assurer leur représentation collective vis-à-vis de l'Emetteur (la « **Masse des Obligataires** »).

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

[- modalités des Obligations \(Annexe 10\).](#)

Les dirigeants de l'Emetteur se réservent le droit de participer à l'offre et de souscrire des Obligations.

IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Les Obligations seront librement cessibles sous réserve de la réalisation par le cessionnaire d'une procédure de KYC sur le site Internet de l'Emetteur.

Le transfert de propriété des Obligations résultera de leur inscription dans le Registre.

IV.3 – Risques attachés aux titres offerts à la souscription

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

- risque de perte totale ou partielle de la valeur des Obligations ;
- risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- le remboursement des Obligations et le paiement des intérêts y étant relatifs dépend de la réussite du projet financé ; et
- risques liés à des droits politiques moins avantageux que ceux des actionnaires.

IV.4 – Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

L'émission des Obligations n'aura aucun impact sur la composition du capital de l'Emetteur.

V – Relations avec le teneur de registre de l'Emetteur

L'Emetteur assure lui-même la tenue du registre des mouvements de titres et des comptes individuels des Obligataires de l'Emetteur (le « **Registre** »).

A tout moment, notamment lors de l'émission des Obligations, l'Emetteur pourra décider, à sa seule discrétion et sans requérir l'accord de la Masse des Obligataires, de représenter les droits des Obligataires par une inscription dans un dispositif d'enregistrement électronique partagé, tenu par l'Emetteur ou par un mandataire désigné à cet effet dans les conditions légales.

La copie des inscriptions aux comptes individuels des obligataires dans les livres de l'Emetteur, matérialisant la propriété de leur investissement, seront délivrés aux Obligataires qui en font la demande.

VI – Interposition de société(s) entre l'Emetteur et le projet

Il n'y a aucune interposition entre l'Emetteur et son projet, qui consiste à réaliser un emprunt obligataire pour financer une opération d'investissement par voie d'apports en compte courant d'associés au bénéfice des Filiales afin que le Groupe puisse réaliser des opérations immobilières.

Toutefois, il est rappelé que, le cas échéant, le succès du projet de l'Emetteur pourrait être directement corrélé au succès du projet des Filiales, ainsi qu'il est décrit dans les facteurs de risques.

En cas de recours à une Filiale, l'Emetteur détiendrait, le cas échéant, la totalité du capital social des Filiales, lui permettant ainsi d'effectuer des apports en compte courant d'associés en parfaite conformité avec le droit applicable.

Dans un tel cas, à la suite de la réalisation de l'emprunt obligataire, l'Emetteur conclura un contrat-cadre d'avances en compte courant avec chaque Filiale aux termes desquels tout ou partie du montant de l'emprunt obligataire sera prêté aux Filiales.

VII – Modalités de souscription

Les Obligations devront être souscrites et libérées en une seule fois à la souscription.

La libération du prix de souscription des Obligations s'effectuera soit par carte bancaire, soit par virement bancaire, directement via le site Internet de l'Emetteur, sur le compte de paiement ouvert au nom de l'Emetteur chez le partenaire Mangopay.

En sus du prix de souscription, les Obligataires devront verser à l'Emetteur des commissions de souscription d'un montant égal à deux euros et trente-huit centimes (2,38) euros TTC par Obligation (la « **Commission de**

Souscription »). En tant que de besoin, il est précisé que cette Commission de Souscription ne constituera pas le nominal des Obligations.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivants pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre (Annexe 11) contenant le [bulletin de souscription](#).

En sus, le souscripteur devra télécharger directement en ligne sur le site Internet de l'Emetteur au moment de l'ouverture du compte et de la réalisation du KYC: (i) s'il s'agit d'une personne physique : une carte nationale d'identité ou un passeport, (ii) s'il s'agit d'une personne morale : une carte nationale d'identité ou un passeport du représentant social, un Kbis, les statuts, un justificatif de bénéficiaire effectif, et (iii) dans tous les cas, un relevé d'identité bancaire à utiliser par l'Emetteur en cas de sur-souscription ou de non réalisation.

Le souscripteur doit tenir compte des délais et des étapes de traitement et de validation détaillés dans le calendrier indicatif de l'offre ci-après :

Action	Date
Période de Souscription (sous réserve d'une clôture par anticipation ou d'un abandon de l'Opération, conformément aux modalités des Obligations, à la discrétion du Directeur Général de la Société)	Les souscriptions des Obligations et la libération des montants correspondants seront reçues sur le site Internet de la Société FRAGMENTS SA du 1er avril 2024 au 30 juin 2024 (la « Période de Souscription »)
Emission des obligations	A la constatation par le Directeur Général de l'Emetteur de la clôture de la période de souscription, la souscription des obligations et la réalisation définitive de l'émission de l'emprunt obligataire
Date et modalités de communication des résultats de l'offre	Au plus tard dans les quinze (15) jours ouvrés postérieurement à la clôture des souscriptions par email

En cas de sur-souscription ou de non-réalisation de l'Opération, l'investisseur se verra informé par email du remboursement du montant de sa souscription ainsi que de la Commission de Souscription collectés pendant la Période de Souscription dans les meilleurs délais et au plus tard dans un délai de trente (30) jours ouvrés à compter respectivement de la date de clôture des souscriptions ou de constatation de la non-réalisation de l'Opération.

Annexe 1 – Tableau synthétisant les levées de fonds de l'Emetteur

Pecule SA

Liste des levées de fonds en cours

Nom de l'OPTF	Période de souscription	Montant total des obligations
Blois	du 12 janvier 2024 au 16 avril 2024	164.050,90€

Annexe 2 – Éléments prévisionnels sur l'activité de l'Emetteur

Pecule SA

Éléments prévisionnels sur l'activité

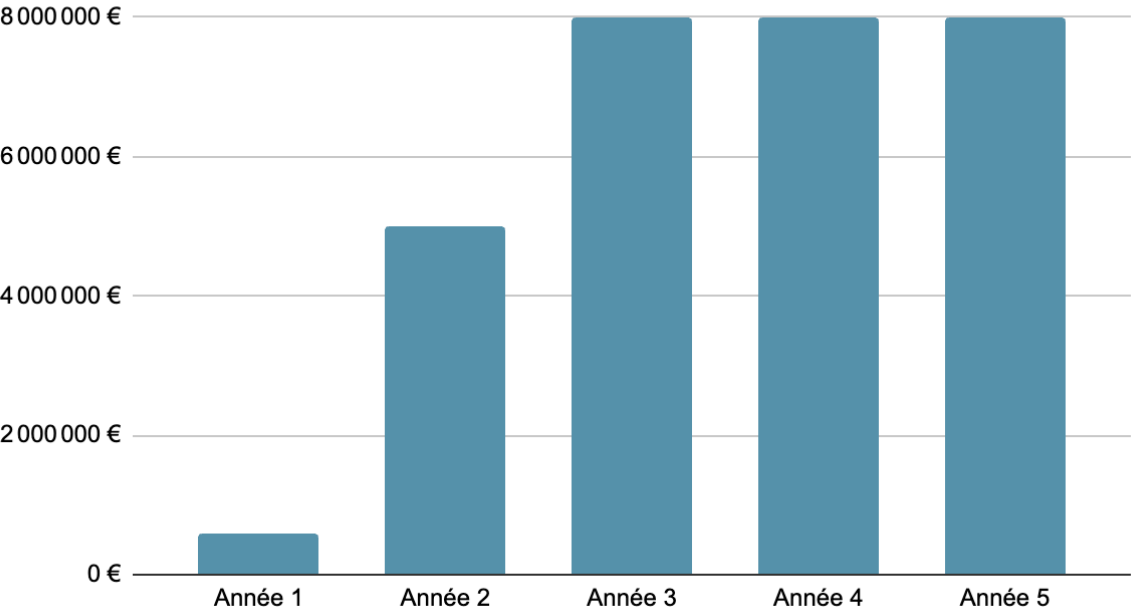
Activité Fragments SA

Budget	
Prix du bien (frais d'agence inclus)	146.000€
Frais de notaires	10.700€
Travaux et ameublement	74,776,38€
Provisions travaux	10.300€
Frais de chasse	5.800€
Sous-total	247.576,38€
Commission de souscriptions	12.373,62€
Total	259.950€

Charges annuelles estimées	
Maintenance générale	-2.246€
Energie & consommables	-1.974€
Fonds de travaux	-643€
Taxes	-1.237€
Frais de gestion sur les revenus	-2.950 €
Total	-9.050€

Revenus annuels estimés	
Total revenus annuels	29.497€

Projection de volume d'acquisition Fragments SA



Annexe 3 – Échéancier de l'endettement sur 5 ans

Pecule SA

Échéancier d'endettement

Dans le cadre de son acquisition à Dijon (21000), la société prévoit une nouvelle émission obligataire de 247.576,38€. S'agissant d'obligations amortissables in fine, l'échéancier prévisionnel d'endettement est le suivant :

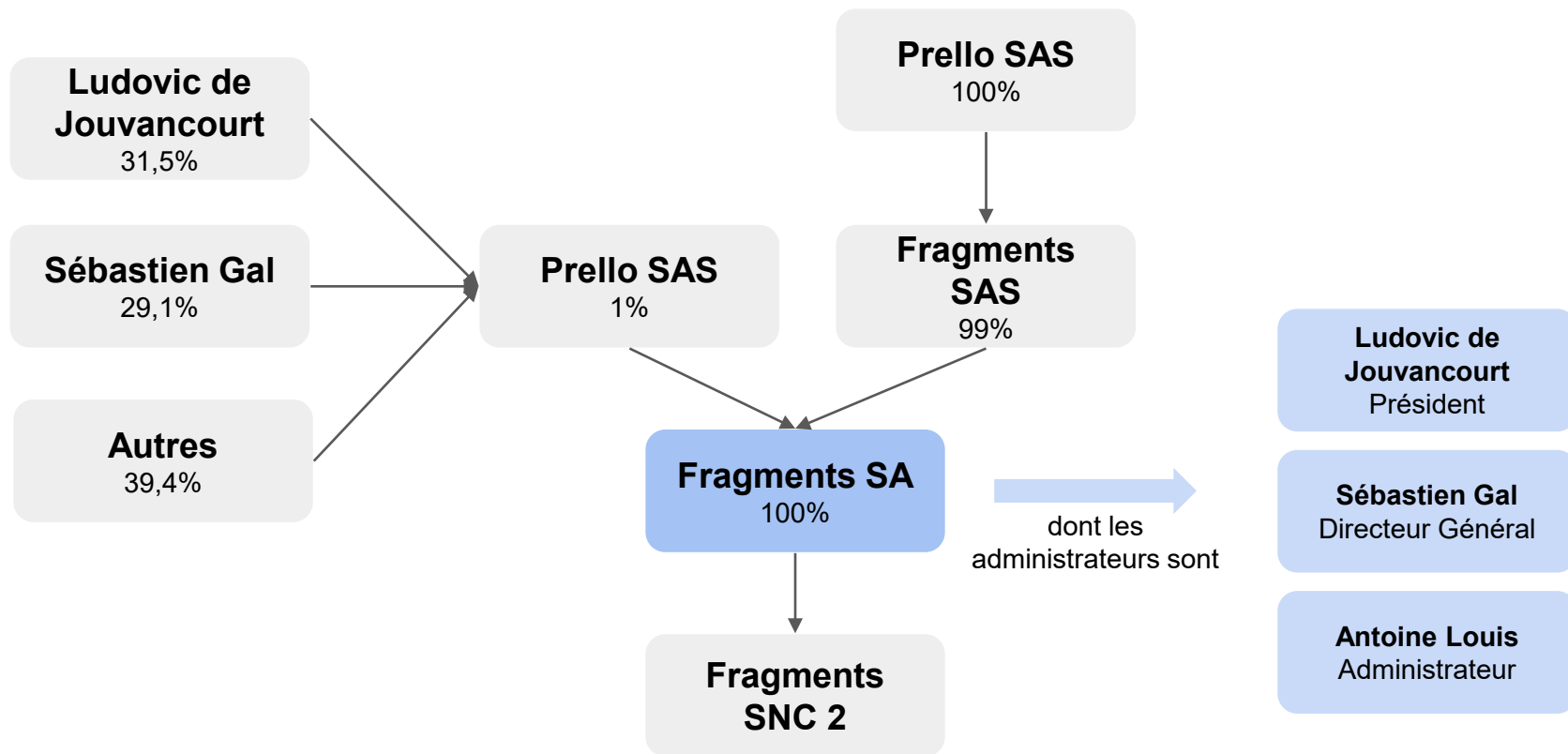
Année	Capital restant dû	Rendement*	Principal**
1	411.627,28€	30.496€	0€
2	411.627,28€	30.496€	0€
3	411.627,28€	30.496€	0€
4	411.627,28€	30.496€	0€
5	411.627,28€	30.496€	0€
6	411.627,28€	30.496€	0€
7	411.627,28€	30.496€	0€
8	411.627,28€	30.496€	411.627,28€

* Rendements estimés nets de frais et de charges : le montant versé dépendra des revenus locatifs nets encaissés

** Principal estimé en supposant une valeur de revente du bien permettant de rembourser à hauteur du montant de la collecte

Annexe 4 – Organigramme du groupe de l’Emetteur

Pecule SA



Annexe 5 – Curriculum vitae des représentants légaux de l’Emetteur

Ludovic de Jouvancourt

Expériences professionnelles

Fragments

Cofondateur et CEO
2023 - aujourd'hui

Prelo Group

Cofondateur et CEO
2020 - aujourd'hui

Weekendesk

CPMO
2020 - 2021

Solocal

Product & Acquisition Director
2017 - 2021

Maypop

Fondateur
2014 - 2017

Formation

ESC Pau

Master II
2009 - 2012

Sébastien Gal

Expériences professionnelles

Fragments

Cofondateur

2023 - aujourd'hui

Prelo Group

Cofondateur

2020 - aujourd'hui

Heureux qui comme Ulysse

Cofondateur

2019 - aujourd'hui

Masteos

CPMO

2020 - 2021

Formation

Audencia

Master II

2010 - 2014

Antoine LOUIS

Expériences professionnelles

Fragments

General Manager
2023 - aujourd'hui

Prelo Group

Consultant en investissement immobilier
2020 - 2023

Sanofi Autriche

Marketing Manager
2018 - 2020

Auchan France

Category Manager
2015 - 2017

Formation

IÉSEG School of Management

Master II
2012 - 2017

Annexe 6 – Organigramme des dirigeants de l’Emetteur



FRAGMENTS

by Prelo

Fragments SA
100%

→
dont les
administrateurs sont

**Ludovic de
Jouvancourt**
Président

Sébastien Gal
Directeur Général

Antoine Louis
Administrateur

Annexe 7 – Comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023



FRAGMENTS SA

Société anonyme au capital social de 37.000 euros

Siège social : 34, rue Greneta, 75002 PARIS

979 722 584 R.C.S Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA VERIFICATION DU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE LA SOCIETE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

106-108 rue la Boétie - 75008 Paris - Tél. 01 42 80 30 24 - Fax 01 40 16 56 10

Siège social : 68 quai de Paludate - CS 61964 - 33072 Bordeaux Cedex - Tél. 05 57 77 32 33 - Fax 05 57 77 32 65

www.compagnie-fiduciaire.com – cf-audit@compagnie-fiduciaire.com

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 600 000 EUROS – R.C. BORDEAUX 494 030 182 – N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 10 494 030 182

COMMISSAIRE AUX COMPTES, INSCRIT SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHÉ À LA CRCC DE BORDEAUX





RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA VERIFICATION DU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE LA SOCIETE

FRAGMENTS SA

Société anonyme au capital social de 37.000 euros

Siège social : 34, rue Greneta, 75002 PARIS

979 722 584 R.C.S Paris

Aux Associés,

Conformément à la mission qui nous a été confiée, nous vous présentons notre rapport sur la vérification du bilan et compte de résultat de votre société. Ces états financiers arrêtés au 31 décembre 2023, ont été établis sous la responsabilité du Président et sont joints au présent rapport.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion sur la conformité de ces états financiers aux règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences sont destinées à apprécier si le bilan et compte de résultat de la société sont déterminés conformément aux règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français et font l'objet d'une information appropriée compte tenu du contexte dans lequel l'émission d'actions est proposée. Une telle vérification s'analyse comme le contrôle des éléments constitutifs du patrimoine de la société, en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation.

Elle consiste également à apprécier l'incidence éventuelle, sur l'actif et le passif, des événements survenus entre la date à laquelle a été établi l'état correspondant et la date de notre rapport.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

106-108 rue la Boétie - 75008 Paris - Tél. 01 42 80 30 24 - Fax 01 40 16 56 10

Siège social : 68 quai de Paludate - CS 61964 - 33072 Bordeaux Cedex - Tél. 05 57 77 32 33 - Fax 05 57 77 32 65

www.compagnie-fiduciaire.com – cf-audit@compagnie-fiduciaire.com

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 600 000 EUROS – R.C. BORDEAUX 494 030 182 – N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 10 494 030 182

COMMISSAIRE AU COMPTES, INSCRIT SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHÉ À LA CRCC DE BORDEAUX





Absence d'observation

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la conformité, au regard des règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français, de l'état du bilan et compte de résultat de la société.

Fait à Paris, le 27 Mars 2024.

POUR LA SAS COMPAGNIE FIDUCIAIRE AUDIT
Commissaire aux comptes titulaire

Peyo BOURSIER-LONGY
Commissaire aux comptes

Annexes : Bilan et compte de résultat de la Société au 31.12.2023 établi par l'expert-comptable de la Société, le cabinet CECCA 10 RUE EMILE ALLEZ 75017 PARIS

COMMISSAIRE AUX COMPTES

106-108 rue la Boétie - 75008 Paris - Tél. 01 42 80 30 24 - Fax 01 40 16 56 10

Siège social : 68 quai de Paludate - CS 61964 - 33072 Bordeaux Cedex - Tél. 05 57 77 32 33 - Fax 05 57 77 32 65

www.compagnie-fiduciaire.com – cf-audit@compagnie-fiduciaire.com

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 600 000 EUROS – R.C. BORDEAUX 494 030 182 – N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 10 494 030 182

COMMISSAIRE AUX COMPTES, INSCRIT SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHÉ À LA CRCC DE BORDEAUX



Bilan actif

		31/12/2023		Pas d'exercice N-1	
		Brut	Amort. Prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de recherche et de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, matériel et outillage industriels				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations corporelles en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)					
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières et autres approvisionnements				
	En-cours de production (biens et services)				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CRÉANCES				
	Créances clients et comptes rattachés (ventes ou prestations de services)				
	Autres créances	1 024		1 024	
	Capital souscrit appelé non versé				
	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
	Actions propres				
	Autres titres				
	INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE				
	DISPONIBILITÉS	32 590		32 590	
	CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE				
TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)		33 614		33 614	
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)					
Primes de remboursement des obligations (V)					
Écarts de conversion actif (VI)					
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)		33 614		33 614	

COMMISSAIRE AUX COMPTES

106-108 rue la Boétie - 75008 Paris - Tél. 01 42 80 30 24 - Fax 01 40 16 56 10

Siège social : 68 quai de Paludate - CS 61964 - 33072 Bordeaux Cedex - Tél. 05 57 77 32 33 - Fax 05 57 77 32 65

www.compagnie-fiduciaire.com – cf-audit@compagnie-fiduciaire.com

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 600 000 EUROS – R.C. BORDEAUX 494 030 182 – N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 10 494 030 182

COMMISSAIRE AU COMPTES, INSCRIT SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHÉ À LA CRCC DE BORDEAUX

Bilan passif

		31/12/2023	Pas d'exercice N-1
		Net	Net
CAPITAUX PROPRES	Capital	37 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Écarts de réévaluation		
	Écarts d'équivalence		
	RÉSERVES		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Réserves indisponibles		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice	-28 956	
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		8 044	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)			
PROV.	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)			
DETTES	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
	Emprunts et dettes financières divers		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 570	
	Dettes fiscales et sociales		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	21 000	
	Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (III)		25 570	
Écarts de conversion passif (IV)			
TOTAL PASSIF (I+I BIS+II+III+IV)		33 614	

COMMISSAIRE AUX COMPTES

106-108 rue la Boétie - 75008 Paris - Tél. 01 42 80 30 24 - Fax 01 40 16 56 10

Siège social : 68 quai de Paludate - CS 61964 - 33072 Bordeaux Cedex - Tél. 05 57 77 32 33 - Fax 05 57 77 32 65

www.compagnie-fiduciaire.com – cf-audit@compagnie-fiduciaire.com

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 600 000 EUROS – R.C. BORDEAUX 494 030 182 – N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 10 494 030 182

COMMISSAIRE AU COMPTES, INSCRIT SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHÉ À LA CRCC DE BORDEAUX

Compte de résultat

(1/2)

		20/09/2023 - 31/12/2023 (3 mois, 11 jours)	Pas d'exercice N-1
		Net	Net
PRODUITS D'EXPLOITATION	Vente de marchandises		
	Production vendue (biens et services)		
	MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES		
	Production stockée		
	Production immobilisée		
	Subventions d'exploitation		
CHARGES D'EXPLOITATION	Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges		
	Autres produits		
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)		
	Achats de marchandises		
	Variation des stocks de marchandises		
	Achats de matière première et autres approvisionnements		
	Variation des stocks de matières premières, fournitures et autres approvisionnements		
	Autres achats et charges externes	28 956	
	Impôts, taxes, et versements assimilés		
	Salaires et traitements		
PRODUITS FINANCIERS	Charges sociales		
	Dotations aux amortissements et aux provisions (charges d'exploitation)		
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
	Sur actif circulant : dotation aux provisions		
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		
	Autres charges		
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	28 956	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		-28 956	
QUOTES-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN			
CHARGES FINANCIÈRES	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
	De participations		
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
	Autres intérêts et produits assimilés		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	Différences positives de change		
PRODUITS FINANCIERS	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)		
	Dotations aux amortissements et aux provisions (charges financières)		
	Intérêts et charges assimilées		
CHARGES FINANCIÈRES	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)			
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)			

COMMISSAIRE AUX COMPTES

106-108 rue la Boétie - 75008 Paris - Tél. 01 42 80 30 24 - Fax 01 40 16 56 10

Siège social : 68 quai de Paludate - CS 61964 - 33072 Bordeaux Cedex - Tél. 05 57 77 32 33 - Fax 05 57 77

32 65

www.compagnie-fiduciaire.com – cf-audit@compagnie-fiduciaire.com

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 600 000 EUROS – R.C. BORDEAUX 494 030 182 – N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 10 494 030 182

COMMISSAIRE AU COMPTES, INSCRIT SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHÉ À LA CRCC DE BORDEAUX

Compte de résultat

(2/2)

		20/09/2023 - 31/12/2023 (3 mois, 11 jours)	Pas d'exercice N-1
		Net	Net
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)		- 28 956	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		
	Dotations aux amortissements et aux provisions (charges exceptionnelles)		
	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)			
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		28 956	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		- 28 956	

COMMISSAIRE AUX COMPTES

106-108 rue la Boétie - 75008 Paris - Tél. 01 42 80 30 24 - Fax 01 40 16 56 10

Siège social : 68 quai de Paludate - CS 61964 - 33072 Bordeaux Cedex - Tél. 05 57 77 32 33 - Fax 05 57 77 32 65

www.compagnie-fiduciaire.com – cf-audit@compagnie-fiduciaire.com

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 600 000 EUROS – R.C. BORDEAUX 494 030 182 – N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 10 494 030 182

COMMISSAIRE AU COMPTES, INSCRIT SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHÉ À LA CRCC DE BORDEAUX

Annexe 8 – Tableau décrivant l'actionnariat de l'Emetteur

Actionnariat FRAGMENTS SA

Noms	Nombre d'actions
PRELLO SAS	370
FRAGMENTS SAS	36.630
TOTAL	37.000

Annexe 9 – Statuts de l’Emetteur

FRAGMENTS SA
Société anonyme
au capital de 37.000 euros
Siège social : 34, rue Greneta, 75002 Paris
En cours d'immatriculation au R.C.S. de Paris

STATUTS CONSTITUTIFS

Les soussignées :

- **PRELLO**, société par actions simplifiée, au capital de 16.466,80 euros, dont le siège social est situé 7, place de l'Hôtel de ville, 93600 Aulnay-sous-Bois, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 902 081 231, représentée par son Président, Monsieur Ludovic de Jouvancourt de Channes ;

FRAGMENTS SAS, société par actions simplifiée, au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 34, rue Greneta, 75002 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 979 173 689, représentée par son Président, Prelo elle-même représentée par Monsieur Ludovic de Jouvancourt de Channes,

ont décidé de créer une société anonyme (la « **Société** ») et ont adopté les statuts (les « **Statuts** ») établis ci-après :

Article 1. Forme

La Société est une société anonyme (SA) régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les présents Statuts.

Article 2. Dénomination

La dénomination sociale est : **FRAGMENTS SA**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie immédiatement des mots « société anonyme » ou des initiales « SA » et de l'énonciation du montant du capital social.

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

Article 3. Objet

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- activités de holding ;
- toutes opérations de financement, notamment par voie d'émission de valeurs mobilières, donnant accès immédiatement ou à terme au capital ou non, émis par voie d'offres au public ou non, de conclusion de prêts, apports en compte courant ou convention de trésorerie, pouvant contribuer et/ou susceptibles de faciliter directement ou indirectement la réalisation de projets immobiliers ;
- le développement et la gestion de tout système, logiciel, solution technique, site internet, plateforme et applications ;

- l'acquisition, la souscription, la détention, la gestion et la cession, sous toute forme, de toutes parts sociales et de toutes valeurs mobilières dans toutes sociétés ou entités juridiques, créées ou à créer, françaises ou étrangères ;
- toutes prestations de service en matière administrative, financière, comptable, commerciale, informatique ou de gestion au profit des filiales de la Société ou de toutes autres sociétés dans lesquelles elle détiendrait une participation ;
- toutes études de marchés ainsi que toutes actions commerciales, administratives pouvant contribuer et/ou susceptibles de faciliter directement ou indirectement la réalisation de projets immobiliers ;
- la création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers se rapportant à l'une ou l'autre de ces activités ; et
- toutes opérations mobilières ou immobilières, industrielles, commerciales ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou à tous objets similaires ou connexes, ou pouvant être utiles à cet objet ou de nature à en faciliter la réalisation.

Article 4. Siège social

Le siège social est fixé : **34, rue Greneta, 75002 Paris.**

La décision de transfert du siège social est prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire. Le siège social peut cependant être transféré en tout endroit du territoire français par une simple décision du Conseil d'Administration, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

En cas de transfert décidé conformément à la loi par le Conseil d'Administration, celui-ci est autorisé à modifier les Statuts en conséquence.

Article 5. Durée

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

Article 6. Formation du capital social – Apports

Lors de la constitution :

- FRAGMENTS SAS a fait apport à la Société d'une somme en numéraire de trente-six mille six cent trente (36.630) euros, correspondant à trente-six mille six cent trente (36.630) actions de un (1) euro de nominal chacune souscrites en totalité et libérées intégralement ; et

PRELLO, a fait apport à la Société d'une somme en numéraire de trois cent soixante-dix (370) euros, correspondant à trois cent soixante-dix (370) actions de un (1) euro de nominal chacune souscrites en totalité et libérées intégralement,

sur le compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de l'étude de Maître Hugo Heijmanns, située 8, rue Gounod, 75017 Paris, ainsi qu'il résulte du certificat émis par le dépositaire des fonds.

Article 7. Capital social

Le capital social est fixé à trente-sept mille (37.000) euros, divisé en trente-sept mille (37.000) actions de un (1) euro de nominal chacune intégralement libérées de même catégorie.

Article 8. Modification du capital social

1. Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévus par la loi.

Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule compétente pour décider, sur le rapport du Conseil d'Administration, une augmentation de capital immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au Conseil d'Administration dans les conditions fixées à l'article L. 225-129-2 du Code de commerce.

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire décide l'augmentation de capital, elle peut déléguer au Conseil d'Administration le pouvoir de fixer les modalités de l'émission des titres.

Les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances régies par l'article L. 228-91 du Code de commerce sont autorisées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, sur rapport du Conseil d'Administration et rapport spécial du Commissaire aux Comptes, s'il en existe, conformément aux articles L. 225-129 à L. 225-129-6 du Code de commerce.

En cas d'augmentation par émission d'actions de numéraire ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, un droit préférentiel à la souscription de ces actions est réservé, dans les conditions légales, aux propriétaires d'actions existantes.

Toutefois, conformément à l'alinéa 5 de l'article L. 228-11 du Code de commerce, les actions de préférence auxquelles est attaché un droit limité de participation aux dividendes, aux réserves ou au partage du patrimoine en cas de liquidation sont privées de droit préférentiel de souscription pour toute augmentation de capital en numéraire.

Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel et l'Assemblée Générale Extraordinaire peut décider, dans les conditions prévues par la loi, de supprimer ce droit préférentiel de souscription.

Si l'Assemblée Générale ou, en cas de délégation le Conseil d'Administration, le décide expressément, les titres de capital non souscrits à titre irréductible sont attribués aux actionnaires qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre préférentiel, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

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

Lors de toute décision d'augmentation du capital par apport en numéraire, sauf si elle résulte d'une émission au préalable de valeurs mobilières donnant accès au capital, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital réservée aux salariés de l'entreprise.

Cependant, ces dispositions ne sont pas applicables à la Société, si elle est contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, lorsque l'Assemblée générale de la société qui la contrôle a décidé ou a autorisé, par délégation, une augmentation de capital, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 3344-1 du Code du travail, dont peuvent bénéficier les salariés de la Société.

2. La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire et ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

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

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.

3. Le capital social pourra être amorti en application des articles L. 225-198 et suivants du Code de commerce.

Article 9. Compte courant

La Société peut recevoir de ses actionnaires, de ses administrateurs, du Directeur Général ou du Directeur Général Délégué, des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions de fonctionnement de ces comptes, la fixation des intérêts, le délai de préavis pour le retrait des sommes et toutes autres modalités nécessaires au fonctionnement des comptes courants sont arrêtés dans chaque cas par accord entre le Conseil d'Administration et les intéressés.

Article 10. Libération des actions

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

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

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Conseil d'Administration, 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 des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec demande d'avis 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 le paiement d'un 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.

En outre, lorsqu'il n'a pas été procédé dans le délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au président du tribunal statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte aux dirigeants de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité.

Article 11. Forme des valeurs mobilières

Si la Société ne procède pas à une offre au public, les valeurs mobilières émises par celle-ci sont obligatoirement nominatives.

Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la Société au nom de leur titulaire dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Article 12. Transmission

1 - Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

2 - La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres que la Société tient à cet effet au siège social.

En cas de transmission des actions, le transfert de propriété résulte de l'inscription des titres au compte de l'acheteur à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la Société.

3 - Les titres de capital et les valeurs mobilières donnant accès au capital sont librement cessibles, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires.

Article 13. Droits et obligations attachés aux actions

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

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les Statuts.

2 - Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel 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.

3 - Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

Article 14. Indivisibilité des actions – Nue-Propriété – Usufruit

1 - Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux Assemblées Générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

2 - Si une action est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les Assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

Cependant, les actionnaires peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote aux Assemblées Générales, sans toutefois pouvoir priver l'usufruitier de son droit à voter les décisions concernant l'affectation des bénéfices. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute Assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

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

Article 15. Conseil d'Administration

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

La durée des fonctions des administrateurs est de deux années ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Dans ce cas, celles-ci doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent, soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

En cas de vacance d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire dans les conditions prévues par l'article L. 225-24 du Code de commerce. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre exerce ses fonctions pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail correspond à un emploi effectif.

Le nombre d'administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction que les salariés soient nommés administrateurs ou que les administrateurs soient devenus salariés.

Les administrateurs peuvent être actionnaires ou non de la Société.

Article 16. Organisation du Conseil

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil peut le révoquer à tout moment.

Le Conseil peut également désigner un ou deux vice-présidents et un secrétaire qui peut être choisi en dehors des administrateurs et des actionnaires.

En cas d'absence du Président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président le plus âgé. A défaut, le Conseil désigne, parmi ses membres, le président de séance.

Article 17. Délibérations du Conseil

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil tant en leur nom personnel que comme mandataire.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur établi par le Conseil d'Administration, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et l'établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

Le Conseil d'Administration peut également prendre par consultation écrite des administrateurs les décisions relevant des attributions propres du Conseil d'Administration suivantes :

- nomination à titre provisoire de membres du Conseil prévue à l'article L. 225-24 du Code de commerce ;
- autorisation des cautions, avals et garanties prévue au dernier alinéa de l'article L. 225-35 du Code de commerce ;
- modifications nécessaires des Statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires prévues au second alinéa de l'article L. 225-36 du Code de commerce ;
- convocation de l'Assemblée Générale prévue au I de l'article L. 225-103 du Code de commerce ; et
- transfert du siège social dans le même département.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées dans des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés du président de séance et d'au moins un administrateur. En cas d'empêchement du président de séance, il est signé par deux administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

Article 18. Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des Statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Sur délégation de l'Assemblée Générale Extraordinaire, le Conseil peut apporter les modifications nécessaires aux Statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

Le Conseil peut conférer à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qu'il tient de la loi et des présents Statuts.

Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis à leur examen.

Le Conseil d'Administration a seul qualité pour décider ou autoriser l'émission d'obligations.

Il peut déléguer à un ou plusieurs de ses membres, au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, les pouvoirs nécessaires pour réaliser, dans un délai d'un an l'émission d'obligations et en arrêter les modalités.

Article 19. Pouvoirs du président du Conseil d'Administration

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Article 20. Direction Générale

1 - Modalités d'exercice

La direction générale est assumée sous sa responsabilité :

- soit par le Président du Conseil d'Administration,
- soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'option retenue par le Conseil d'Administration est prise pour une durée de dix ans. A l'expiration de ce délai, le Conseil doit à nouveau délibérer sur les modalités d'exercice de la direction générale. Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des Statuts.

2 - Direction générale

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination.

Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de quatre-vingts ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Est également réputé démissionnaire d'office le Directeur Général placé en tutelle.

Les décisions prises par le Directeur Général irrégulièrement nommé ou réputé démissionnaire d'office ne sont pas nulles.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des Statuts suffise à constituer cette preuve.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-149 et L. 232-20 du Code de commerce, le Directeur Général est habilité à mettre à jour les Statuts de la Société, sur délégation du Conseil d'Administration, à la suite d'une augmentation de capital consécutive à l'émission de valeurs mobilières ou à un paiement du dividende en actions.

Le Directeur Général peut être autorisé par le Conseil, si celui-ci le juge opportun, à donner globalement et sans limite de montant, des cautionnements, des avals et des garanties pour garantir les engagements pris par les sociétés sous contrôle exclusif de la Société. Il doit alors rendre compte au Conseil d'Administration de l'utilisation de cette autorisation, au moins une fois par an.

3 - Directeurs Généraux Délégués

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'Administration ou par une autre personne, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'Administration peut choisir les Directeurs Généraux Délégués parmi les administrateurs ou non et ne peut pas en nommer plus de cinq.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Les Directeurs Généraux Délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-149 et L. 232-20 du Code de commerce, le Directeur Général Délégué est habilité à mettre à jour les Statuts de la Société, sur délégation du Conseil d'Administration, à la suite d'une augmentation de capital consécutive à l'émission de valeurs mobilières ou à un paiement du dividende en actions.

Article 21. Rémunération des dirigeants

1 - L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le Conseil d'Administration.

2 - Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

3 - Le Conseil d'Administration peut également allouer pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs des rémunérations exceptionnelles qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les administrateurs ne peuvent recevoir de la Société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues dans les paragraphes précédents, sauf s'ils sont liés à la Société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la loi.

Article 22. Cumul des mandats

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats d'administrateur ou de membre de Conseil de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français. Par dérogation à ces dispositions, ne sont pas pris en compte les mandats d'administrateur ou de membre du Conseil de surveillance exercés par cette personne dans les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233.16 du Code de commerce par la société dont elle est administrateur ou membre du Conseil de surveillance. Cette dérogation s'applique également au mandat de Président du Conseil d'Administration. Pour l'application des dispositions limitant le cumul des mandats d'administrateur ou de membre du Conseil de surveillance, les mandats de gestion exercés dans des sociétés non cotées et contrôlées par une même société ne comptent que pour un seul mandat, dans la limite de cinq mandats détenus à ce titre.

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus d'un mandat de Directeur Général ou de membre du Directoire ou de Directeur Général unique de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français. A titre dérogatoire, un deuxième mandat de direction peut être détenu dans une société contrôlée par la société dans laquelle est exercé le premier mandat. Un autre mandat de direction peut être exercé dans une société tierce, à condition que celle-ci ne soit pas cotée et que la personne intéressée n'exerce pas déjà un mandat de direction dans une société cotée.

Sans préjudice des dispositions précédentes, une même personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats de Directeur Général, de membre du Directoire, de Directeur Général unique, d'administrateur ou de membre du Conseil de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français. Par dérogation à ces dispositions, ne sont pas pris en compte pour le calcul de ce plafond les mandats d'administrateur ou de membre du Conseil de surveillance exercés par cette personne dans les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233.16 du Code de commerce par la société dont elle est Directeur Général, membre du Directoire, Directeur Général unique, administrateur ou membre du Conseil de surveillance. Pour l'application de ces dispositions, l'exercice de la Direction Générale par un administrateur est décompté pour un seul mandat.

Toute personne physique qui se trouve en infraction avec les dispositions relatives au cumul doit se démettre de l'un de ses mandats dans les trois mois de sa nomination, ou du mandat en cause dans les trois mois de l'événement ayant entraîné la disparition de l'une des conditions fixées par la loi en cas de dérogation. A l'expiration de ce délai, la personne est démise d'office et doit restituer les rémunérations perçues, sans que soit remise en cause la validité des délibérations auxquelles elle a pris part.

Article 23. Conventions Réglementées

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et son Directeur Général, l'un de ses Directeurs Généraux Délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes précitées est indirectement intéressée et des conventions intervenant entre la Société et une entreprise, si le Directeur Général, l'un des Directeurs Généraux Délégués ou l'un des administrateurs de la Société est propriétaire, associé indéfiniment

responsable, gérant, administrateur, membre du Conseil de Surveillance, ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

L'autorisation préalable du Conseil d'Administration est motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées.

La personne directement ou indirectement intéressée à la convention est tenue d'informer le Conseil dès qu'elle a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Elle ne peut prendre part ni aux délibérations ni au vote sur l'autorisation sollicitée.

Le Président du Conseil d'Administration donne avis au Commissaire aux Comptes, s'il en existe, de toutes les conventions autorisées et conclues, lui communique également, pour chaque convention autorisée et conclue, les motifs justifiant de leur intérêt pour la Société et retenus par le Conseil d'Administration et ce, pour les besoins de l'établissement du rapport du Commissaire aux Comptes prévu au troisième alinéa de l'article L. 225-40 et à l'article R. 225-31 du Code de commerce.

S'il n'a pas été désigné de Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil d'Administration rédige le rapport spécial sur les conventions réglementées.

Ces conventions sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statue sur ce rapport. La personne directement ou indirectement intéressée aux conventions autorisées ne peut pas prendre part au vote. Ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les dispositions qui précèdent ne sont applicables ni aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales ni aux conventions conclues entre deux sociétés dont l'une détient, directement ou indirectement, la totalité du capital de l'autre, le cas échéant déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du Code civil ou de l'article L. 225-1 du Code de commerce.

Lorsque l'exécution de conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs a été poursuivie au cours du dernier exercice, le Commissaire aux Comptes, s'il en existe, est informé de cette situation dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'exercice. Elles sont examinées chaque année par le Conseil d'Administration et communiquées au Commissaire aux Comptes, s'il en existe, pour les besoins de l'établissement du rapport prévu au troisième alinéa de l'article L. 225-40 du Code de commerce, ledit rapport devant mentionner, le cas échéant, toutes indications permettant aux actionnaires d'apprécier l'intérêt qui s'attache au maintien de ces conventions pour la Société, l'importance des fournitures livrées ou des prestations de service fournies et le montant des sommes versées ou reçues au cours de l'exercice, en exécution de ces conventions.

Il est interdit aux administrateurs autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, et de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

La même interdiction s'applique au Directeur Général, aux Directeurs Généraux Délégués et aux représentants permanents des personnes morales administrateurs. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes visées au présent article ainsi qu'à toute personne interposée.

Article 24. Commissaires aux comptes

Le contrôle légal de la Société est effectué par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, en application de l'article L. 823-1 du Code de commerce.

Si la Société dépasse, à la clôture d'un exercice social, les seuils définis légalement et fixés par décret, cette désignation est obligatoire. Elle est également obligatoire si un ou plusieurs actionnaires représentant au moins le tiers du capital en font la demande.

L'Assemblée Générale Ordinaire pourra désigner volontairement un Commissaire aux Comptes dans les conditions prévues à l'article L. 225-228 du Code de commerce.

Lorsqu'un Commissaire aux Comptes ainsi désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle, un Commissaire aux Comptes suppléant appelé à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, est nommé en même temps que le titulaire pour la même durée.

En outre, même si ces seuils ne sont pas atteints, la nomination d'un Commissaire aux Comptes peut être demandée en justice par un ou plusieurs actionnaires représentant au moins le dixième du capital.

Les Commissaires aux Comptes exercent leur mission de contrôle, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ils doivent être invités à participer à toutes les décisions collectives, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Article 25. Assemblées Générales

Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par la loi.

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblées Générales Ordinaires, Extraordinaires ou Spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les Assemblées Spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie.

Les délibérations des Assemblées Générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

Article 26. Convocation et lieu de réunion des Assemblées Générales

Les Assemblées Générales sont convoquées soit par le Conseil d'Administration, soit par les Commissaires aux Comptes, s'il en existe, soit par un mandataire désigné en justice dans les conditions prévues par la loi.

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

Toutes les actions de la Société étant nominatives, la convocation est effectuée quinze jours avant la date de l'Assemblée soit par insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales du département du lieu du

siège social, soit par lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire. Dans le premier cas, chacun d'eux doit être également convoqué par lettre simple ou, sur sa demande et à ses frais, par lettre recommandée.

Cette convocation peut également être transmise par un moyen électronique de télécommunication mis en œuvre dans les conditions de l'article R. 225-63 du Code de commerce, à l'adresse indiquée par l'actionnaire.

Lorsque l'Assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée, sont convoquées dix jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première Assemblée. L'avis ou les lettres de convocation de cette deuxième Assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première. En cas d'ajournement de l'Assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

Les avis et lettres de convocation doivent mentionner les indications prévues par la loi, notamment l'ordre du jour, l'adresse électronique de la Société, à laquelle peuvent être envoyées les questions écrites des actionnaires et, le cas échéant, la mention de l'obligation de recueillir l'avis ou l'approbation préalable de la masse des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Article 27. Ordre du jour

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

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins 5 % du capital social et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de points ou de projets de résolutions.

La demande d'inscription d'un point à l'ordre du jour est motivée. La demande d'inscription de projets de résolution est accompagnée du texte des projets de résolution, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

Les auteurs de la demande transmettent avec leur demande une attestation d'inscription en compte. L'examen du point ou de la résolution est subordonné à la transmission d'une nouvelle attestation justifiant de l'enregistrement comptable des titres dans les mêmes comptes au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement. Les délibérations prises par une Assemblée en violation de l'article L. 225-105 du Code de commerce peuvent être annulées.

Tout actionnaire peut adresser au Conseil d'Administration des questions écrites. Ces questions écrites sont envoyées au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président du Conseil d'Administration ou par voie de télécommunication électronique à l'adresse indiquée dans la convocation au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée.

Le Conseil d'Administration répond aux questions écrites au cours de l'Assemblée ; il peut apporter une réponse commune dès lors qu'elles présentent le même contenu. La réponse à une question écrite est cependant réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figure sur le site Internet de la Société dans une rubrique

consacrée aux questions-réponses. Le Conseil d'Administration peut déléguer, selon le cas, un de ses membres, le Directeur Général ou un Directeur Général Délégué pour y répondre.

Article 28. Accès aux Assemblées – Pouvoirs

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, dès lors que ses actions ont été libérées des versements exigibles et que l'actionnaire justifie de leur inscription sur un compte tenu par la Société au jour de l'Assemblée.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint ou par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ; à cet effet, le mandataire doit justifier d'un mandat écrit.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux Assemblées, qu'ils soient actionnaires ou non.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à la Société selon les conditions fixées par la loi et les règlements ; ce formulaire doit parvenir à la Société trois jours maximum jours avant la date de l'Assemblée pour être pris en compte. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention ne sont pas considérés comme des votes exprimés.

En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache.

Tout actionnaire peut également participer aux Assemblées Générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements et qui seront mentionnées dans l'avis de convocation ; sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à ces Assemblées.

Article 29. Droit de communication des actionnaires

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de statuer en toute connaissance de cause sur la gestion et la marche de la Société.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la loi et les règlements.

Article 30. Feuille de présence – Bureau – Procès-verbaux

Une feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un vice-président ou par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé, désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

Article 31. Quorum – Majorité

1. Le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et ayant le droit de vote, sauf dans les Assemblées Spéciales où il est calculé sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout après déduction des actions privées du droit de vote en application des dispositions légales.

En cas de vote par correspondance, seuls sont pris en compte pour le calcul du quorum les formulaires dûment complétés et reçus par la Société trois jours maximum jours au moins avant la date de l'Assemblée.

2. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

Article 32. Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions qui ne modifient pas les Statuts.

Elle est réunie au moins une fois par an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul.

Article 33. Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les Statuts dans toutes leurs dispositions ; elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

Elle peut cependant déléguer au Conseil d'Administration le pouvoir d'apporter les modifications nécessaires aux Statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul.

Article 34. Assemblées Spéciales

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les Assemblées Spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le tiers et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions de la catégorie concernée.

Pour le reste, elles sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les Assemblées Générales Extraordinaires.

Article 35. Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social commencera à compter de la date d'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et prendra fin le 31 décembre 2023.

Article 36. Inventaire – Comptes annuels

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

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration 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 le cas échéant, 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 Conseil d'Administration établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

Lorsque la Société est une petite entreprise au sens des articles L. 123-16 et D. 123-200, 2° du Code de commerce, elle est dispensée de l'obligation d'établir un rapport sur la gestion de la Société pendant l'exercice écoulé.

Article 37. Affectation et répartition des résultats

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 de l'exercice.

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.

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'Assemblée Générale peut prélever toutes sommes 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 par l'Assemblée entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle 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.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant 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'Assemblée Générale, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Article 38. 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 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.

L'Assemblée Générale peut accorder aux actionnaires 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 dans les conditions légales.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'Assemblée Générale, ou à défaut par le Conseil d'Administration.

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.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des actionnaires sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que 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 39. 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 Conseil d'Administration est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum dans les sociétés anonymes, et dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'Assemblée Générale doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si l'Assemblée n'a pu délibérer valablement.

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

Article 40. Transformation de la société

La Société peut se transformer en société d'une autre forme selon les conditions légales et réglementaires.

Si la Société est dotée d'un Commissaire aux Comptes et n'a pas opté pour le régime « d'audit légal petites entreprises » visé à l'article L. 823-12-1 du Code de commerce, 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.

La transformation en société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés. En ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigibles.

La transformation en société en commandite simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des Statuts et avec l'accord de tous les associés qui acceptent d'être commandités.

La transformation en société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des Statuts des sociétés de cette forme.

La transformation en société par actions simplifiée est décidée à l'unanimité des actionnaires.

La transformation en société européenne est décidée aux conditions de quorum et de majorité prévues pour la modification des Statuts.

Article 41. Dissolution – Liquidation

Sous réserve des cas de dissolution judiciaire prévus par la loi, la dissolution de la Société intervient à l'expiration du terme fixé par les Statuts ou par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par l'Assemblée Générale Extraordinaire aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires.

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

L'Assemblée Générale des actionnaires peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

En fin de liquidation, les actionnaires réunis en Assemblée Générale Ordinaire statuent sur les comptes définitifs de liquidation, sur le quitus de la gestion du liquidateur et la décharge de son mandat et prononcent la clôture de la liquidation.

A défaut, tout actionnaire peut demander en justice la désignation d'un mandataire pour procéder à cette convocation.

Si l'Assemblée de clôture ne peut délibérer valablement ou si elle refuse d'approuver les comptes de liquidation, il est statué par décision du Tribunal de commerce, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des actions est effectué entre les actionnaires dans les mêmes proportions que leur participation au capital social.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société, soit par décision judiciaire à la demande d'un tiers, soit par déclaration au greffe du Tribunal de commerce faite par l'actionnaire unique, entraîne la transmission universelle du patrimoine, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Ces dispositions ne sont pas applicables si l'actionnaire unique est une personne physique.

Article 42. Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation soit entre la Société et les actionnaires ou les administrateurs, soit entre les actionnaires eux-mêmes, concernant les affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Article 43. Désignation des premiers administrateurs

Sont nommés comme premiers administrateurs de la Société pour une durée de six ans, qui se terminera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé :

- **PRELLO**, société par actions simplifiée, au capital de 16.466,80 euros, dont le siège social est situé 7, place de l'Hôtel de ville, 93600 Aulnay-sous-Bois, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 902 081 231, représentée par son Président, Monsieur Ludovic de Jouvancourt de Channes ;
- **Monsieur Ludovic DE JOUVANCOURT DE CHANNES**, né le 23 février 1988 à Saint Pierre, de nationalité française, demeurant 403 B rue de Vaugirard, 75015 Paris ;
- **Monsieur Sébastien GAL**, né le 24 mai 1990 à Aix-en-Provence, de nationalité française, demeurant 233 Chemin de Chalieux, 07300 Tournon sur Rhône ; et
- **Monsieur Antoine LOUIS**, né le 16 mai 1994 à Epinay-sur-Seine, de nationalité française, demeurant 41 rue Dautancourt, 75017 Paris.

Les administrateurs ci-dessus désignés acceptent les fonctions qui leur sont confiées et déclarent, chacun en ce qui le concerne, n'être atteints d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher leur nomination.

Article 45. Engagements pris et à prendre pour le compte de la société en formation.

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 avant la signature des présents Statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents Statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

L'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

Article 46. Frais - Publicité - Pouvoirs.

Tous pouvoirs spéciaux sont conférés au porteur d'un original des Statuts à l'effet de signer l'insertion relative à la constitution dans un journal d'annonces légales, d'accomplir les formalités de publicité, de dépôt et autres nécessaires pour l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

Par signature électronique, le 20 septembre 2023,

Ludovic de Jouvancourt de Channes

✓ Certified by  yousign

PRELLO¹

*Représentée par Monsieur Ludovic de
Jouvancourt de Channes*

Ludovic de Jouvancourt de Channes

✓ Certified by  yousign

FRAGMENTS SAS

*Représentée par PRELLO
elle-même représentée par Monsieur Ludovic
de Jouvancourt de Channes*

Ludovic de Jouvancourt de Channes

✓ Certified by  yousign

**Monsieur Ludovic DE
JOUVANCOURT DE CHANNES²**

Antoine Louis

✓ Certified by  yousign

Monsieur Antoine LOUIS³

Sébastien Gal

✓ Certified by  yousign

Monsieur Sébastien GAL⁴

¹Faire précéder la signature de la mention « *Bon pour acceptation des fonctions d'administrateur* ».

²Faire précéder la signature de la mention « *Bon pour acceptation des fonctions d'administrateur* ».

³Faire précéder la signature de la mention « *Bon pour acceptation des fonctions d'administrateur* ».

⁴Faire précéder la signature de la mention « *Bon pour acceptation des fonctions d'administrateur* ».

ANNEXE

État des actes accomplis au nom et pour le compte de la société en formation

- Dépôt du capital social auprès de l'office notarial de Maître Hugo Heijmanns située 8, rue Gounod, 75017 Paris

Annexe 10 – Modalités des obligations

FRAGMENTS SA

Société anonyme
au capital de 37.000 euros
Siège social : 34, rue Greneta, 75002 Paris
979 722 584 – R.C.S. de Paris
(la « **Société** »)

MODALITÉS DES OBLIGATIONS

Le présent document a pour objet de définir, dans le cadre des dispositions des articles L. 228-38 et suivants du Code de commerce, (i) les conditions et les modalités de l'émission, par la Société, d'obligations (les « **Obligations** ») ainsi que (ii) la nature et l'étendue des droits et obligations des porteurs d'Obligations (les « **Obligataires** ») (l'« **Opération** »).

ARTICLE 1 -- CONDITIONS DE L'EMPRUNT

1.1. Nombre et valeur nominale des Obligations

La Société émettra, en une ou plusieurs fois, un maximum de cinq mille cent quatre-vingt-dix-neuf (5.199) Obligations, d'une valeur nominale de quarante-sept euros et soixante-deux centimes (47,62) chacune, représentant un emprunt obligataire d'un montant maximum global de deux cent quarante-sept mille cinq cent soixante-seize euros et trente-huit centimes (247.576,38) (l'« **Emission** »).

Par principe, si à l'issue de la Période de Souscription (telle que définie ci-après), le montant souscrit au titre de l'Emission ne dépasse pas deux cent vingt-deux mille sept cent quatre-vingt-quinze euros (222.795€) (le « **Soft Cap** »), l'Emission sera caduque et la Société remboursera les fonds ainsi que la Commission de Souscription (telle que définie ci-après) collectés pendant ladite Période de Souscription dans un délai de trente (30) jours à compter de la constatation de caducité de l'Opération.

Toutefois, la Société aura la possibilité, de manière unilatérale et sans formalité, de renoncer au Soft Cap et de compléter le Montant du Financement auprès d'autres sources de financement que le présent emprunt obligataire (par exemple via un apport en compte courant d'associé ou un prêt bancaire).

Par ailleurs, la Société pourra, à tout moment avant la clôture de la Période de Souscription, de manière discrétionnaire et sans formalité ni pénalité, abandonner purement et simplement l'Opération. L'Emission ne sera donc pas réalisée et la Société remboursera, dans un délai de trente (30) jours à compter de l'abandon de l'Opération, les fonds ainsi que la Commission de Souscription collectés pendant la Période de Souscription.

1.2. Affectation des fonds

L'émission des Obligations est essentiellement destinée à financer l'acquisition directe par la Société, ou indirecte par l'intermédiaire d'une filiale constituée à cette fin la « **Filiale** », d'un appartement situé dans le centre de Dijon, 21000, dont les caractéristiques sont décrites en détail dans le document d'information synthétique relatif à l'offre au public des Obligations (l'« **Immeuble Sous-Jacent** ») et qui fait l'objet d'une offre d'achat contresignée par la société Prelo SAS société par actions simplifiée, au capital de 16.466,80 euros, dont le siège social est situé 7, place de l'Hôtel de ville, 93600 Aulnay-sous-Bois, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 902 081 231, représentée par son Président, Monsieur Ludovic de Jouvancourt de Channes (« **Prelo** »), avec faculté de

substitution au bénéfice de la Société ou de la Filiale destinée à détenir l'Immeuble Sous-Jacent.

Les souscriptions aux Obligations seront essentiellement affectées au financement de l'acquisition de l'Immeuble Sous-Jacent (le « **Montant du Financement** ») qui comprend les éléments suivants :

1. le prix d'acquisition de l'Immeuble Sous-Jacent, soit cent quarante-six mille euros (146.000€), frais d'agence inclus ;
2. l'ensemble des frais d'acquisition de l'Immeuble Sous-Jacent, y compris les droits et frais de notaire et les frais facturés à la Société ou à sa Filiale (comprenant de manière non exhaustive les frais de rénovation et ameublement, de chasse immobilière, une réserve pouvant être affectée aux travaux, les frais de garantie), notamment par Prelo ou ses filiales, et,
3. le cas échéant, les différents frais et coûts liés à la constitution de la Filiale.

pour un total de deux cent quarante-sept mille cinq cent soixante-seize euros et trente-huit centimes (247.576,38).

1.3. Forme et transfert des Obligations

Les Obligations seront exclusivement sous la forme nominative.

La Société agira en qualité de teneur de compte.

La Société devra conserver, à son siège, conformément à la réglementation applicable, un registre (le « **Registre** ») indiquant le montant principal de chaque Obligation à tout moment et toute cession et changement de propriété au titre de toute Obligation, ainsi que le nom et l'adresse de chaque Obligataire. La Société devra tenir le Registre prêt à disposition afin de permettre aux Obligataires (ou à toute personne qu'ils auraient autorisé pour ce faire) de l'inspecter et d'en prendre copie (ou copie d'extraits) et la Société devra communiquer aux Obligataires (ou toute personne autorisée) la liste des Obligataires, leurs adresses ainsi que toute autre information se rapportant au Registre qu'ils pourraient demander.

A tout moment, notamment lors de l'émission des Obligations, la Société pourra décider, à sa seule discrétion et sans requérir l'accord de la Masse des Obligataires (tel que ce terme est défini ci-après), de représenter les droits des Obligataires par une inscription dans un dispositif d'enregistrement électronique partagé, tenu par la Société ou par un mandataire désigné à cet effet dans les conditions légales. Dans un tel cas, le dispositif d'enregistrement électronique partagé sera conçu et mis en œuvre de façon à garantir l'enregistrement et l'intégrité des inscriptions et à permettre, directement ou indirectement, d'identifier les propriétaires des Obligations, la nature et le nombre des Obligations détenues. De plus, les inscriptions réalisées dans ce dispositif d'enregistrement feront l'objet d'un plan de continuité d'activité actualisé comprenant notamment un dispositif externe de conservation périodique des données.

La transmission des Obligations s'effectuera exclusivement par ordre de mouvement retranscrit sur le Registre.

1.4. Emission avec offre au public

L'Emission des Obligations est réalisée par offre au public de titres financiers tel que défini par les articles L. 411-1 et suivants du Code monétaire et financier. Toutefois, conformément à l'article L. 411-2-1, 1° du Code monétaire et financier, aux articles 211-2, 212-43, 212-45,

212-46, 212-47 et 213-3 du règlement général de l'AMF et à l'instruction DOC-2018-07 de l'AMF, cette offre, dont le montant est inférieur à 8.000.000 €, n'a pas fait l'objet d'un prospectus ni n'a été soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers mais a fait l'objet d'une information des souscripteurs via le site Internet de la Société FRAGMENTS SA.

La vente directe ou indirecte au public en France des Obligations acquises par ces investisseurs autorisés ne pourra être effectuée que dans les conditions prévues et conformément aux articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 à L.628-3 du Code monétaire et financier.

Plus généralement, aucun document en lien avec l'Émission des Obligations ne constitue une offre ou une invitation à souscrire ou à acheter des Obligations dans une quelconque juridiction et ne peut être utilisé pour, ou en relation avec, une offre ou une sollicitation auprès de toute personne dans une quelconque juridiction ou dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation n'est pas autorisée ou auprès de toute personne à qui il serait illégal de faire une telle offre ou sollicitation.

1.5. Souscription et libération des Obligations

Les Obligations devront être souscrites et libérées en une seule fois à la souscription.

Les souscriptions des Obligations et la libération des montants correspondants seront reçues sur le site Internet de la Société FRAGMENTS SA du 1er avril 2024 au 30 juin 2024 (la « **Période de Souscription** »). Cette Période de Souscription pourra être clôturée par anticipation ou reportée à la seule discrétion du Directeur Général de la Société.

La libération du prix de souscription des Obligations s'effectuera, au choix des souscripteurs, en numéraire, selon la ou les méthodes indiquées comme étant disponibles sur le site Internet de la Société, à savoir soit par carte bancaire, soit par virement bancaire, directement via le site Internet de la Société, sur le compte de paiement ouvert au nom de la Société chez le partenaire Mangopay.

En sus du prix de souscription, les Obligataires devront verser à la Société des commissions de souscription d'un montant égal à deux euros et trente-huit centimes (2,38) euros TTC par Obligation (la « **Commission de Souscription** »). En tant que de besoin, il est précisé que cette Commission de Souscription ne constituera pas le nominal des Obligations.

1.6. Date d'émission et de jouissance des Obligations

Les Obligations seront émises et porteront jouissance à compter de la décision du Directeur Général de la Société constatant leur émission (la « **Date d'Émission** »).

1.7. Durée de l'emprunt

L'emprunt obligataire consenti par chaque Obligataire débutera à la Date d'Emission et prendra fin à la date (la « **Date d'Echéance** ») la plus proche entre (i) la date de perception par l'Emetteur du prix de cession de l'Immeuble Sous-Jacent (la « **Date de Perception** ») et (ii) le Huitième (8^{ième}) anniversaire de la Date d'Emission (le « **Terme Ultime** »).

1.8. Rendement des Obligations

(i) Principes généraux

Les Obligations donneront lieu à un rendement calculé par année civile (la « **Période de Calcul** ») et par application, selon le cas, des formules reproduites au (ii) ou au (iii) ci-dessous. Etant précisé que :

- Le rendement des Obligations sera versé trimestriellement selon un budget général calculé par la Société au plus tard le 31 janvier de chaque année. Une régularisation sera pratiquée dans le mois de l'établissement des comptes de l'exercice social de la Société et/ou de la Filiale pour tenir compte des revenus et des charges (« **R** » et « **C** » tels que définis ci-après) effectivement supportés par ces dernières au titre de la Période de Calcul ;
- Ledit budget général pourra être révisé deux fois par Période de Calcul afin de tenir compte d'événements imprévus (charges exceptionnelles, vacance, dégradations...) intervenus au titre de cette dernière ;
- Les Obligataires ayant souscrit leurs Obligations au cours d'une Période de Calcul verront leur rendement ajusté, *pro rata temporis* à compter de la Date d'Emission.

Il est rappelé que **les revenus de l'Immeuble Sous-Jacent pourraient être réduits ou nuls pendant des périodes prolongées**, notamment durant d'éventuels travaux, vacances locatives ou plus généralement en cas d'impayés. Chaque Obligation cessera de générer un rendement à compter de sa date de remboursement effectif.

La Société retiendra sur le paiement du rendement tout prélèvement (tels que, par exemple, l'impôt sur le revenu ou les prélèvements sociaux) ou toute retenue à la source, au taux en vigueur à cette date, due par cette dernière à raison de ce versement.

Les Obligataires remplissant les conditions définies par la loi ou les conventions fiscales pourront, le cas échéant, demander à la Société d'être dispensés de ce prélèvement ou de cette retenue à la source.

A l'issue de chaque période de douze (12) mois suivant la Date d'Emission, les Obligataires pourront se voir verser des intérêts exceptionnels à la seule discrétion de la Société. Il n'existe pas de droit acquis pour les Obligataires à recevoir un intérêt exceptionnel.

(ii) Calcul du Rendement des Obligations dans l'hypothèse où l'Actif Sous-Jacent est acquis et détenu directement par la Société

$$Rendement = (R - C) \times \frac{O_p}{O_{Total}}$$

où :

R correspond à l'ensemble (i) des revenus bruts perçus pendant la Période de Calcul par la Société du fait de la location de l'Immeuble Sous-Jacent et les indemnités d'assurance le cas échéant reçues pendant la même période et (ii) des intérêts éventuellement perçus pendant la

Période de Calcul du fait du placement, sur un compte portant intérêts, des souscriptions reçues.

C correspond à l'ensemble des charges et coûts supportés par la Société pendant la Période de Calcul et liés à l'Immeuble Sous-Jacent, y compris notamment les impôts et taxes de toute nature, travaux, charges et frais de gestion ou autres. Un descriptif détaillé des charges susceptibles d'être supportées par la Société du fait de l'Immeuble Sous-Jacent figure en Annexe A.

Op correspond à la moyenne pondérée de la valeur nominale totale des Obligations détenues par l'Obligataire pendant la Période de Calcul.

O_{Total} correspond à la moyenne pondérée de la valeur nominale totale des Obligations en circulation pendant la Période de Calcul.

(iii) Calcul du Rendement des Obligations dans l'hypothèse où l'Actif Sous-Jacent est acquis et détenu directement par la Filiale

$$\text{Rendement} = (R - C - I) \times \frac{O_p}{O_{\text{Total}}}$$

où :

R est défini, pour la Filiale, de façon identique au (ii) ci-dessus.

C correspond à l'ensemble des charges et coûts supportés par la Filiale pendant la Période de Calcul et liés à l'Immeuble Sous-Jacent (tels que définis au (ii) ci-dessus).

I correspond aux impôts et taxes de toute nature dus, le cas échéant, par la Société à raison de la distribution, par la Filiale, des sommes destinées à être versées aux Obligataires au titre des Obligations.

Op est défini de façon identique au (ii) ci-dessus.

O_{Total} est défini de façon identique au (ii) ci-dessus.

1.9. Paiements

Le remboursement du nominal des Obligations et le paiement des intérêts courus sur les Obligations, et plus généralement tout paiement, s'effectuera en numéraire par virement bancaire en euro sur le compte de paiement ouvert chez le partenaire Mangopay et directement intégré sur l'espace utilisateur des Obligataires sur le site Internet de la Société.

1.10. Engagements

A compter de la Date d'Emission, aussi longtemps que des sommes resteront dues (exigibles ou non) par la Société au titre des Obligations, et jusqu'à l'exécution intégrale de l'ensemble de ses obligations au titre des Obligations, la Société prend les engagements suivants.

1.10.1. Engagement de faire

La Société s'engage à respecter ses propres statuts et les dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables (sauf non-conformités qui n'affectent pas de manière

significative l'appréciation par les Obligataires de la situation économique, financière ou juridique de la Société).

1.10.2. Engagements d'information

La Société s'engage à notifier immédiatement au représentant de la Masse des Obligataires la survenance de tout événement constituant un cas d'exigibilité anticipée conformément à l'Article 1.12, en ce compris l'inexécution par la Société des engagements visés à l'article 1.8, et à relater au représentant de la Masse des Obligataires tous les faits se rapportant à cet événement.

La Société s'engage à remettre dans les meilleurs délais au représentant de la Masse des Obligataires (sur demande du représentant de la Masse) tous les documents distribués à ses actionnaires (ou à une catégorie quelconque d'actionnaires).

1.10.3. Engagement en cas de revente de l'Immeuble Sous-Jacent

En cas de revente de l'Immeuble Sous-Jacent pour un prix inférieur à quatre-vingt-dix (90) % de la valeur totale du nominal des Obligations à l'Emission, la Société s'engage, soit en qualité de détentrice de l'Immeuble Sous-Jacent, soit en qualité d'associé unique de la Filiale détentrice de l'Immeuble Sous-Jacent, à soumettre la décision de revente de l'Immeuble Sous-Jacent à une autorisation préalable des Obligataires prise à la majorité des deux tiers des Obligataires prenant part au vote sans qu'aucun quorum ne soit exigé.

1.11. Amortissement des Obligations

Les Obligations alors en circulation seront amorties en totalité à leur valeur nominale dans les trente (30) jours calendaires suivant la Date d'Echéance.

Le montant de l'amortissement in fine sera égal :

- (i) en cas de cession de l'Immeuble Sous-Jacent par la Société ou la Filiale avant le Terme Ultime, l'amortissement (« ACC ») sera égal à :

$$ACC = P_{nv} \times \frac{O_{pdp}}{O_{Totaldp}}$$

où :

- P_{nv} correspond au prix net vendeur perçu par la Société ou la Filiale diminué des frais, droits, impôts et taxes de toute nature à la charge de la Société et/ou de la Filiale.
- O_{pdp} correspond à la valeur nominale des Obligations détenues par l'Obligataire à la Date de Perception.
- $O_{Totaldp}$ correspond à la valeur nominale totale des Obligations en circulation à la Date de Perception.

- (ii) en l'absence de cession de l'Immeuble Sous-Jacent, l'amortissement au Terme Ultime (« ATU ») sera égal à :

$$ATU = V_e \times \frac{O_{ptu}}{O_{Totaltu}}$$

où

- V_e correspond à la valeur vénale de l'Immeuble Sous-Jacent au Terme Ultime, telle que déterminée lors de la dernière expertise annuelle réalisée sur l'Immeuble Sous-Jacent par David DUPERRY de Reservoirimmo ou en cas d'impossibilité ou de refus de la mission par David DUPERRY de Reservoirimmo par Marie CARON de IMM Blois ; diminué des impôts et taxes de toute nature ainsi que des éventuels honoraires d'intermédiaires qui auraient été à la charge de l'Emetteur et/ou de la Filiale si ces dernières avaient cédé l'Immeuble Sous-Jacent.

Il est précisé qu'en cas d'impossibilité ou de refus de la mission par Marie CARON de IMM Blois, la valeur vénale de l'Immeuble Sous-Jacent au Terme Ultime sera déterminée par un expert agissant en qualité de tiers expert, conformément aux dispositions de l'article 1592 du Code civil, désigné à la demande de la partie la plus diligente.

- O_{ptu} et $O_{Totaltu}$ auront respectivement le sens défini ci-dessus pour O_{pdp} et $O_{Totaldp}$ mais en remplaçant la Date de Perception par le Terme Ultime.

1.12. Remboursement anticipé des Obligations au gré de la Masse des Obligataires

Le Représentant de la Masse des Obligataires, de sa propre initiative ou à la demande de tout Obligataire, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, adressée à la Société, 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 du rendement échu jusqu'à la date effective de remboursement, en cas :

- d'utilisation des fonds levés à des fins autres que celles décrites à l'Article 1.2 du Contrat d'Emission s'il n'est pas remédié à ce manquement depuis plus de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par la Société d'une mise en demeure d'y remédier adressée par le Représentant de la Masse des Obligataires par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- de défaut de paiement de tout montant, en principal, intérêts, frais et accessoires dû par la Société au titre de toute Obligations depuis plus de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par la Société d'une mise en demeure de remédier à ce manquement adressée par le Représentant de la Masse des Obligataires par lettre recommandée avec accusé de réception ; ou de manquement par la Société à ses obligations légales d'information du Représentant de la Masse des Obligataires ou à l'une des obligations visées aux Articles 1.16, 1.17 et 1.18 du Contrat d'Emission, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par la Société d'une mise en demeure d'y remédier adressée par le Représentant de la Masse des Obligataires par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- d'absence totale de versement d'intérêts par la Société aux Obligataires sur une période continue de douze (12) mois.

La Société s'engage à communiquer sans délai au Représentant de la Masse des Obligataires toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité anticipée et ce dès qu'il en aura connaissance.

Le remboursement sera effectué en euro au gré du représentant de la Masse des Obligataires.

1.13. Remboursement anticipé des Obligations au gré de la Société

1.13.1. Entre la fin de la Période de Souscription et la date d'acquisition de l'Immeuble Sous-Jacent

La Société pourra de manière discrétionnaire et sans qu'aucune pénalité ne soit encourue de ce fait, procéder au remboursement anticipé, en euro, de tout ou partie de la valeur nominale de l'ensemble ou d'une partie des Obligations, ainsi qu'au remboursement de la Commission de Souscription.

1.13.2. A compter de la date d'acquisition de l'Immeuble Sous-Jacent

La Société pourra de manière discrétionnaire et sans qu'aucune pénalité ne soit encourue de ce fait, procéder au remboursement anticipé calculé sur la base de la valeur ARA visée ci-après, en euro, de tout ou partie des Obligations, ainsi qu'au paiement de la totalité des intérêts courus sur le montant ainsi remboursé à cette date :

$$ARA = V_e \times \frac{O_{Pra}}{O_{Totalra}}$$

où

- V_e correspond à la valeur vénale de l'Immeuble Sous-Jacent à la date de remboursement anticipé, telle que déterminée lors de la dernière expertise annuelle réalisée sur l'Immeuble Sous-Jacent par David DUPERRY de Reservoirimmo ou en cas d'impossibilité ou de refus de la mission par David DUPERRY de Reservoirimmo par Marie CARON de IMM Blois ; diminué des impôts et taxes de toute nature ainsi que des éventuels honoraires d'intermédiaires qui auraient été à la charge de l'Emetteur et/ou de la Filiale si ces dernières avaient cédé l'Immeuble Sous-Jacent.

Il est précisé qu'en cas d'impossibilité ou de refus de la mission par Marie CARON de IMM Blois, la valeur vénale de l'Immeuble Sous-Jacent à la date de remboursement anticipé sera déterminée par un expert agissant en qualité de tiers expert, conformément aux dispositions de l'article 1592 du Code civil, désigné à la demande de la partie la plus diligente.

- O_{pra} et $O_{Totalra}$ auront respectivement le sens défini ci-dessus pour O_{pdp} et $O_{Totaldp}$ mais en remplaçant la Date de Perception par la date de remboursement anticipé.

1.14. Possibilité de rachat à la demande des Obligataires

Chaque Obligataire bénéficiera d'une option de rachat partiel ou total de ses Obligations au 31 décembre de chaque année (la « **Date de Rachat** »), sur simple notification de sa part transmise par email à la Société au minimum quatre (4) mois avant la Date de Rachat, étant précisé que le prix de cession sera calculé sur la base de la valeur « Ve » visée à l'article 1.13 à la Date de Rachat moyennant une décote de trois (3) %.

La Société s'engage à procéder au rachat des Obligations dans la limite de cinq (5) % du montant total de l'Emission calculée annuellement. Les demandes seront traitées chronologiquement sur la base du premier arrivé, premier servi. Toute demande excédant cette limite reste à l'entière discrétion de la Société et sera sous réserve que cette dernière dispose des fonds nécessaires et accepte cette demande de remboursement.

1.15. Régime fiscal

Pour les personnes physiques domiciliées fiscalement en France au moment du versement des intérêts, les revenus des Obligations sont imposés selon la réglementation fiscale en vigueur applicable aux produits de placements à revenus fixes. La Société retient sur le paiement des intérêts (i) les prélèvements sociaux au taux en vigueur à la date de versement des intérêts et (ii) un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux en vigueur à cette date, valant acompte sur l'impôt sur le revenu.

Pour les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France au moment du versement des intérêts, les revenus sont exonérés de toute imposition en France en l'état actuel de la législation (sous réserve qu'ils ne soient pas payés dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC)). Ils sont cependant susceptibles d'être imposés dans l'Etat de résidence de l'Obligataire, conformément à la réglementation locale en vigueur, sous réserve des dispositions des conventions fiscales signées par la France.

Pour les personnes morales établies en France, les intérêts perçus sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou sur le revenu dans les conditions de droit commun.

Pour les personnes morales ayant leur siège hors de France, les intérêts ne font l'objet d'aucune retenue à la source en France, sous réserve qu'ils ne soient pas payés ETNC. Les intérêts font l'objet d'une imposition dans l'Etat de résidence, conformément à la réglementation locale en vigueur.

L'Obligataire devra s'acquitter lui-même de ses obligations déclaratives conformément à la législation qui lui est applicable, en se faisant accompagner, le cas échéant, de son conseil fiscal habituel.

1.16. Rang / Sûreté des Obligations

1.16.1. Si l'Immeuble Sous-Jacent est détenu directement par la Société

La Masse des Obligataires bénéficiera d'une hypothèque légale sur l'Immeuble Sous-Jacent à hauteur du prix du bien immobilier plus intérêts et accessoires, conformément à l'article 2402, 2° du Code civil.

Les modalités de fonctionnement et de mise en œuvre de l'hypothèque légale seront développées dans une convention d'hypothèque qui sera conclue à cet effet.

1.16.2. Si l'Immeuble Sous-Jacent est détenu directement par la Filiale

La Masse des Obligataires bénéficiera d'un nantissement sur les actions ou les parts de la Filiale conformément aux dispositions applicables du Code de commerce et du Code civil.

Les modalités de fonctionnement et de mise en œuvre du nantissement seront développées dans une convention de nantissement qui sera conclue à cet effet.

1.17. Représentation des titulaires d'Obligations

1.17.1. Représentant de la Masse des Obligataires

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-46 du Code de commerce, les Obligataires seront regroupés de plein droit en une masse jouissant de la personnalité civile (la « **Masse des Obligataires** »).

En application de l'article L. 228-47 du Code de commerce, la Masse des Obligataires sera représentée par un ou plusieurs mandataires.

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-49 du Code de commerce, ne peuvent être choisis comme représentants de la Masse des Obligataires :

- la Société et ses administrateurs, Président Directeur Général, Directeurs Généraux, commissaires aux comptes ou employés ainsi que leurs ascendants, descendants et conjoints respectifs ;
- les sociétés possédant au moins le dixième du capital de la Société ou dont la Société possède au moins le dixième du capital ;
- les sociétés garantissant tout ou partie des engagements de la Société et leurs administrateurs, directeurs généraux, commissaires aux comptes ou employés ainsi que leurs ascendants, descendants et conjoints respectifs ; et
- 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 à un titre quelconque.

Satisfaisant à l'ensemble des conditions légales requises pour l'exercice de son mandat, et notamment les incompatibilités rappelées ci-dessus, Me Johann Jabes, avocat au barreau de Paris, faisant élection de domicile au 2 rue Favart – 75002 Paris dont l'adresse email est johann.jabes@hotmail.fr, est désigné représentant de la Masse des Obligataires.

Le représentant de la Masse des Obligataires sera rémunéré à hauteur d'un montant de 250 euros HT par heure pour toute diligence qu'il devra effectuer. La Société prendra à sa charge les frais et débours résultant de l'exécution, par le représentant de la Masse des Obligataires, de son mandat.

Le représentant de la Masse des Obligataires aura, en l'absence de toute résolution contraire de l'assemblée des Obligataires, le pouvoir d'accomplir au nom de la Masse des Obligataires tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des Obligataires.

Il exercera ses fonctions jusqu'à sa démission, sa révocation par l'assemblée des Obligataires ou la survenance d'une incompatibilité. Son mandat cessera de plein droit à la Date d'Echéance. Ce terme sera, le cas échéant, prorogé de plein droit jusqu'à la solution définitive des procès en cours dans lesquels le représentant de la Masse des Obligataires serait engagé,

le cas échéant en qualité de représentant des Obligataires, et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

1.17.2. Assemblées des Obligataires

Conformément à l'article L. 228-67 du Code de commerce, chaque Obligation donne droit à une voix aux assemblées des Obligataires.

L'assemblée des Obligataires délibère sur toutes mesures ayant pour objet d'assurer la défense des Obligataires ou l'exécution des modalités des Obligations, ainsi que sur toute proposition tendant à la modification des modalités des Obligations. L'assemblée des Obligataires délibère également sur les propositions de fusion ou de scission de la Société par application des articles L. 228-65-I-3°, L. 236-13 et L. 236-18 du Code de commerce, dont les dispositions, ainsi que celles de l'article L. 228-73 du Code de commerce, s'appliqueront.

La Société prendra à sa charge l'ensemble des frais de convocation et de tenue des assemblées des Obligataires ainsi que ceux liés à la publicité de leurs décisions.

En cas de convocation de l'assemblée des Obligataires, ces derniers seront réunis au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe fixé dans l'avis de convocation. Les Obligataires peuvent également participer aux assemblées par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur et qui seront mentionnées dans l'avis de convocation ; sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les Obligataires qui participent à ces assemblées.

Les Obligataires auront le droit, pendant le délai de quinze (15) jours qui précède l'assemblée des Obligataires, de prendre par eux-mêmes ou par mandataire, au siège de la Société, au lieu de la direction administrative ou, le cas échéant, tout autre lieu fixé par la convocation, connaissance ou copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports qui seront présentés à l'assemblée.

La désignation du représentant de la Masse des Obligataires, comme toutes décisions de la Masse des Obligataires, pourra également valablement être prise à l'issue d'une consultation écrite, y compris par voie électronique, selon les modalités de délai et de forme prévues pour les assemblées générales des obligataires décrites ci-dessus.

En principe, toutes les décisions doivent être adoptées par plus de la moitié (>50%) des droits de vote détenus par les Obligataires présents, représentés ou prenant part au vote par tout autre moyen, y compris les décisions suivantes :

- toutes les décisions ne modifiant pas les présentes modalités des obligations (les « **Modalités des Obligations** »);
- la nomination du représentant de la Masse des Obligataires ;
- la renonciation au délai de convocation en cas d'urgence.

Par exception, toute modification des Modalités des Obligations, y compris en cas d'ajout d'une clause de conversion des obligations en actions, doit être adoptée à la majorité des deux tiers (2/3) des droits de vote détenus par les Obligataires présents, représentés ou prenant part au vote par tout autre moyen.

Les assemblées des Obligataires ne délibèrent valablement que si les Obligataires présents, représentés ou prenant part au vote par tout autre moyen, possèdent au moins, sur première convocation, un cinquième (1/5) des droits de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

1.18. Cessibilité des Obligations

Les Obligations seront librement cessibles sous réserve de la réalisation par le cessionnaire d'une procédure de KYC sur le site Internet de la Société.

Le transfert de propriété des Obligations résultera de leur inscription dans le Registre.

ARTICLE 2 – DÉCLARATIONS ET GARANTIES

La Société effectue au bénéfice des Obligataires l'ensemble des déclarations visées au présent Article 2 ; étant précisé que toutes ces déclarations sont faites par référence aux faits existants à la Date d'Emission.

La Société est valablement constituée, dûment immatriculée et existante valablement au regard du droit français et a la pleine capacité pour jouir de ses droits et les exercer, de même que pour mener les activités qu'elle exerce actuellement.

La Société a la capacité de conclure les documents relatifs à l'Emission des Obligations auxquels elle est partie et de remplir les obligations qui en découlent pour elle.

Les documents relatifs à l'Emission des Obligations auxquels la Société est partie ont été dûment autorisés par ses organes sociaux compétents. Toutes autres autorisations, licences, agréments ou accords éventuellement requis ou nécessaires pour la conclusion, l'exécution, la validité ou l'opposabilité desdits documents auxquels la Société est partie ont été obtenus et demeurent en vigueur.

Chacun de ces documents constitue des engagements légaux, valables et ayant force obligatoire à leur encontre conformément à chacun de leurs termes.

Les conditions de forme requises pour assurer la validité desdits documents auxquels la Société est partie et leur caractère obligatoire et les formalités nécessaires aux mêmes fins sont ou seront respectées ou accomplies.

ARTICLE 3 -- NOTIFICATION

Toutes les communications par la Société aux Obligataires leur seront notifiées par courrier électronique avec demande d'avis de réception à leur adresse email telle que celle-ci aura été communiquée dans le cadre du processus de souscription sur le site Internet de la Société.

Tout changement d'adresse électronique des Obligataires sera notifié à la Société dès que possible à compter de la date dudit changement d'adresse par courrier électronique avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante : welcome@fragments.homes. A défaut, la Société utilisera l'adresse email telle que celle-ci aura été communiquée dans le cadre du processus de souscription sur le site Internet de la Société et cet envoi vaudra notification.

ARTICLE 4 -- INVALIDITÉ D'UNE STIPULATION

Dans le cas où tout ou partie des stipulations des présentes serait ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, la licéité, la validité et l'opposabilité des autres stipulations n'en seront pas affectées.

ARTICLE 5 -- DROIT APPLICABLE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les Obligations sont soumises au droit français.

Tout litige qui viendrait à naître relativement à l'existence, l'exécution ou l'interprétation des présentes sera soumis à la compétence du Tribunal de commerce de Paris.

Annexe 11 – Bulletin de souscription

FRAGMENTS SA
Société anonyme
au capital de 37.000 euros
Siège social : 34, rue Greneta, 75002 Paris
979 722 584 – R.C.S. de Paris
(la « **Société** »)

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Je soussigné(e) [], né(e) le [] à [] ([]), de nationalité [], domicilié(e) à [], connaissance prise des modalités des obligations, envoyées par email ce jour, relatif à l'émission par la Société, d'obligations sous la forme d'un emprunt obligataire d'un montant maximum global de deux cent quarante-sept mille cinq cent soixante-seize euros et trente-huit centimes (247.576,38) euros, chaque obligation ayant une valeur nominale de quarante-sept euros et soixante-deux centimes (47,62) euros et étant émise au pair (les « **Obligations** ») ;

déclare :

- avoir pris connaissance du document d'information synthétique émis par la Société, envoyé par email ce jour, et en particulier des facteurs de risque qui y sont décrits ;
- souscrire irrévocablement à [] ([]) Obligations ;
- libérer, en numéraire, de manière instantanée, soit par carte bancaire, soit par virement bancaire, directement via le site Internet de la Société, sur le compte de paiement ouvert au nom de la Société chez le partenaire Mangopay, l'intégralité du montant de ma souscription, soit la somme de [] ([]) euros, à laquelle s'ajoute la commission de souscription d'un montant égal à deux euros trente-huit centimes (2,38) euros par Obligation soit une somme totale de [] ([]) euros ;
- reconnaître que les montants ci-dessus ne seront pas utilisés et que les Obligations ne seront pas émises avant la clôture par la Société de la période de souscription ;
- qu'un exemplaire du présent engagement m'a été remis.

Fait à [], le []

[]